

Q2
2019

Rapport for andre kvartal



SELVAAG BOLIG

Hovedpunkter i andre kvartal 2019

- Driftsinntekter NOK 1 035 millioner (864)
- EBITDA justert** NOK 316 millioner (178) og ordinært EBITDA-resultat* NOK 282 millioner (162)
- 210 enheter solgt (181)
- Igangsatt bygging av 311 enheter (234)
- Ferdigstilt 307 enheter (242) og overlevert 246 enheter (243)
- Totalt 1 538 enheter under bygging ved utgangen av kvartalet (1 503), med en samlet salgsverdi på NOK 7 039 millioner (7 076)
- 71 prosent av enhetene under bygging er solgt (72). Av boligene som skal ferdigstilles i 2019 er 83 prosent solgt
- Styret har, etter fullmakt fra siste generalforsamling, vedtatt et utbytte på NOK 2,00 per aksje for første halvår (2,00)
- Rolf Thorsen tiltrådte som administrerende direktør

(Tall i parentes er for tilsvarende periode i fjor)

Nøkkeltall

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2019	Q2 2018	1H 2019	1H 2018	2018
IFRS hovedtall					
Driftsinntekter	1 035 185	863 608	1 144 344	1 244 177	3 342 075
EBITDA*	282 007	161 950	270 502	207 342	754 187
EBITDA justert**	316 126	178 330	307 175	229 060	827 328
Driftsresultat	278 710	161 022	263 908	205 483	750 480
Resultat før skatt	274 931	152 680	254 341	193 581	732 470
Kontantstrøm fra drift	(128 078)	(139 187)	(486 179)	(450 903)	427 017
Netto kontantstrøm	34 853	93 701	(57 141)	(52 408)	171 473
Rentebærende gjeld	2 964 984	2 755 148	2 964 984	2 755 148	2 316 306
Totale eiendeler	7 179 634	6 824 914	7 179 634	6 824 914	6 491 129
Egenkapital	3 075 342	2 860 256	3 075 342	2 860 256	3 116 136
EK-grad	42,8%	41,9%	42,8%	41,9%	48,0%
Resultat per aksje i kroner	2,24	1,26	2,08	1,60	6,14
Segmentrapportering (NGAAP****):					
Driftsinntekter	867 559	664 549	1 548 043	1 236 412	2 974 801
EBITDA***	211 369	145 169	365 685	262 273	612 419
EBITDA-margin	24,4%	21,8%	23,6%	21,2%	20,6%
Nøkkeltall:					
Antall solgte enheter	210	181	453	366	696
Antall igangsatte enheter	311	234	408	336	840
Antall overleverte enheter	246	243	275	302	849
Antall ferdigstilte enheter	307	242	319	296	854

* EBITDA er driftsresultat før finansposter og skatt, fratrasket avskrivninger og amortisering.

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

*** EBITDA er driftsresultat før finansposter og skatt, fratrasket avskrivninger, amortisering og resultatandeler fra tilknyttede selskaper.

**** Etter NGAAP benyttes løpende avregnings metode som er fullføringsgrad multiplisert med salgsgrad.

Finansiell gjennomgang

Sammendratt totalresultat

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2019	Q2 2018	1H 2019	1H 2018	2018
Sum driftsinntekter	1 035 185	863 608	1 144 344	1 244 177	3 342 075
Prosjektkostnader	-705 177	-646 349	-774 687	-922 269	-2 421 633
Andre driftskostnader, lønns- og personalkostnader og avskrivninger	-63 439	-72 661	-123 472	-130 946	-271 758
Sum driftskostnader	-768 616	-719 010	-898 159	-1 053 215	-2 693 391
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper	12 141	16 424	17 723	14 521	101 796
Driftsresultat	278 710	161 022	263 908	205 483	750 480
Netto finansposter	-3 779	-8 342	-9 567	-11 902	-18 010
Resultat før skatt	274 931	152 680	254 341	193 581	732 470
Skattekostnad	-66 663	-36 842	-61 315	-46 464	-165 626
Resultat etter skatt	208 268	115 838	193 026	147 117	566 844

Resultat andre kvartal 2019

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

Selvaag Bolig hadde driftsinntekter på NOK 1 035,2 millioner i andre kvartal 2019 (863,6). Av dette utgjorde inntekter fra overleverte enheter NOK 1 012,0 millioner (847,2). Øvrige inntekter kom fra aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig utleie av næringslokaler.

Det ble overlevert 246 enheter i perioden (243), hvorav 229 var fra konsoliderte prosjektselskaper (204) og 17 var andel fra deleide selskaper (39).

Samlede prosjektkostnader utgjorde NOK 705,2 millioner i kvartalet (646,3), hvorav NOK 34,1 millioner var tidligere aktiverte finanskostnader (16,4). De samlede prosjektkostnadene er i hovedsak byggekostnader fra overleverte boliger, samt kostnader fra prosjekter som ikke kvalifiserte for aktivisering som varelager.

Driftskostnader eksklusive prosjektkostnader endte på NOK 63,4 millioner i perioden (72,7). Av dette utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 25,0 millioner (42,5). Nedgangen fra fjoråret skyldes hovedsakelig at 2018 inneholdt avsetninger til etterlønn og kompensasjon i forbindelse med effektiviseringsprosesser og avsluttede ansettelsesforhold. I tillegg ble det balanseført lønnskostnader knyttet til boliger under bygging på til sammen NOK 5,6 millioner (5,2). Disse lønnskostnadene vil resultatføres som prosjektkostnad ved fremtidige overleveringer.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 35,2 millioner kroner i perioden (29,2), hvorav NOK 16,5 millioner (7,4) var salgs- og markeds-kostnader.

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper var NOK 12,1 millioner i kvartalet (16,4). Nedgangen fra andre kvartal i fjor skyldes færre antall overleveringer i deleide selskaper.

Rapportert EBITDA endte på NOK 282,0 millioner (162,0) i kvartalet, tilsvarende en margin på 27,2 prosent (18,8). Økningen skyldes hovedsakelig høyere marginer på de overleverte prosjektene innværende år. EBITDA justert for finanskostnader i prosjektkostnadene ble NOK 316,1 millioner (178,3), tilsvarende en margin på 30,5 prosent (20,6). Se avsnitt om rentebærende gjeld nedenfor og note 6 for mer informasjon.

Konsernets samlede avskrivninger i kvartalet utgjorde NOK 3,3 millioner (0,9). Økningen skyldes innføring av ny regnskapsstandard for leiekontrakter, IFRS 16 gjeldende fra 1. januar 2019, der deler av leiekostnadene klassifiseres som avskrivninger. Driftsresultatet endte dermed på NOK 278,7 millioner (161,0).

Netto finansposter var NOK -3,8 millioner i perioden (-8,3). Resultat før skatt utgjorde NOK 274,9 millioner i kvartalet (152,7).

Skattekostnaden for perioden ble NOK 66,7 millioner (36,8). Følgelig endte konsernets resultat etter skatt for andre kvartal 2019 på NOK 208,3 millioner (115,8). Av resultatet knytter NOK 208,3 millioner seg til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (115,9) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (-0,1).

Resultat første halvår 2019

I første halvår hadde Selvaag Bolig driftsinntekter på NOK 1 144,3 millioner (1 244,2). Inntekter fra de overleverte enhetene utgjorde NOK 1 104,8 millioner (1 170,3). Øvrige inntekter var relatert til aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig utleie.

Det ble overlevert 275 boliger i perioden (302), hvorav 246 av boligene var fra konsoliderte prosjektselskaper (263) og 29 var andel fra deleide selskaper (39).

Prosjektkostnader i første halvår utgjorde NOK 774,7 millioner (922,3). 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 123,5 millioner i perioden (130,9). Av dette utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 52,1 millioner (69,4). Nedgangen fra fjoråret skyldes hovedsakelig at 2018 inneholdt avsetninger til etterlønn og kompensasjon i forbindelse med effektiviseringsprosesser og avsluttede ansettelsesforhold. I tillegg ble det balanseført lønnskostnader på til sammen NOK 11,1 millioner på boliger under oppføring (10,7), kostnader som vil resultatføres som prosjektkostnad ved overlevering.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 64,7 millioner (59,7). Av dette utgjorde salgs -og markeds kostnader NOK 29,0 millioner (13,3).

Andel av resultat fra tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter var på NOK 17,7 millioner (14,5). Forbedringen skyldes at overleveringer i deleide selskap inneværende år er i prosjekter med høyere marginer.

Rapportert EBITDA endte på NOK 270,5 millioner (207,3) i halvåret, tilsvarende en margin på 23,6 prosent (16,7). Økningen skyldes hovedsakelig høyere marginer på de overleverte prosjektene innværende år. EBITDA justert for finanskostnader i prosjektkostnadene ble NOK 307,2 millioner (229,1), tilsvarende en margin på 26,8 prosent (18,4).

Konsernets driftsresultat for første halvår endte på NOK 263,9 millioner (205,5). Netto finansposter utgjorde NOK - 9,6 millioner i perioden (-11,9).

Resultat før skatt ble NOK 254,3 millioner (193,6). Skattekostnaden i første halvår ble NOK 61,3 millioner (46,5), slik at konsernets resultat etter skatt for første halvår endte på NOK 193,0 millioner (147,1). Av resultatet knytter NOK 193,0 millioner seg til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (147,2) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (-0,1).

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra driften var NOK -128,1 millioner i kvartalet (-139,2). Den negative kontantstrømmen skyldes hovedsakelig negativ effekt fra økte kundefordringer for overleverte boliger. Det vises til avsnitt om kundefordringer nedenfor og til note 5 varelager for mer informasjon.

I første halvår hadde konsernet en kontantstrøm fra driften på NOK -486,2 millioner (-450,9). Den negative kontantstrømmen skyldes hovedsakelig negativ effekt fra økte kundefordringer for overleverte boliger og oppgjør for kjøp av tomter.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var NOK 9,6 millioner i kvartalet (-1,6). Endringen fra fjoråret skyldes økte utbytter fra deleide selskaper.

I første halvår var kontantstrøm fra investeringsaktivitetene NOK 49,3 millioner (32,4). Innbetalingene er hovedsakelig

oppgjør av selgerkreditter og utbytter fra deleide selskaper, mens utbetalingene er kapitaltilførsel til deleide selskaper.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene var positive med NOK 153,3 millioner i kvartalet (234,5). Endringen fra tilsvarende periode i fjor skyldes hovedsakelig økt utbetaling av utbytte i 2019.

I første halvår var netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene NOK 379,7 millioner (366,1). Endringene fra fjoråret hovedsakelig økt opptrekk av tomte- og byggelån, delvis motvirket av økt utbetaling av utbytte i 2019.

Ved utgangen av perioden utgjorde konsernets samlede beholdning av kontanter og kontantekvivalenter NOK 599,9 millioner (433,2). Dette er en økning på NOK 34,9 millioner fra tre måneder tidligere, og en økning på NOK 166,7 millioner fra utgangen av andre kvartal i fjor.

Sammendratt kontantstrøm

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2019	Q2 2018	1H 2019	1H 2018	2018
Resultat før skatt	274 931	152 680	254 341	193 581	732 470
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-128 078	-139 187	-486 179	-450 903	427 017
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	9 611	-1 592	49 311	32 398	20 558
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	153 321	234 479	379 727	366 097	-276 102
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	34 853	93 701	-57 141	-52 408	171 473
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	565 040	339 452	657 034	485 561	485 561
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	599 893	433 153	599 893	433 153	657 034

Finansiell stilling

Ved utgangen av andre kvartal 2019 var Selvaag Boligs totale varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) bokført til NOK 4 801,2 millioner, mot NOK 4 614,9 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 4 784,8 millioner på samme tid året før. Økningen i andre kvartal skyldes hovedsakelig tilgang av nye tomter. Det henvises til note 5 for ytterligere spesifikasjon av varelageret.

Konsernets kundefordringer var NOK 434,2 millioner ved utgangen av kvartalet. Til sammenligning var kundefordringene NOK 61,5 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 483,6 millioner ett år tidligere. Økningen skyldes at mange boliger ble overlevert ved slutten

av kvartalet slik at oppgjøret ble mottatt påfølgende måned. Dette anses som normale svingninger og innebærer ingen kredittrisiko da midlene står på klientkonto hos oppgjørsformidler fra overlevering av bolig til endelig mottak av oppgjør.

Egenkapitalen ved utgangen av perioden var på NOK 3 075,3 millioner (2 860,3), tilsvarende en egenkapitalandel på 42,8 prosent (41,9). Selvaag Bolig ASA utbetalte NOK 232,3 millioner i utbytte i andre kvartal (166,4) basert på resultatet i andre halvår året før. Ikke-kontrollerende interesser utgjorde NOK 7,9 millioner (9,3) av egenkapitalen.

Ved utgangen av kvartalet hadde konsernet annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld på NOK 713,6 millioner (884,1). Av dette utgjorde forskuddsbetaling fra kunder NOK 218,7 millioner (356,1).

Konsernets samlede rentebærende gjeld ved utgangen av kvartalet var på NOK 2 965,0 millioner (2 755,1), hvorav NOK 1 932,7 millioner var langsiktig (2 172,1), mens NOK 1 032,3 millioner var kortsiktig (583,1). Økningen i kortsiktig gjeld skyldes hovedsakelig byggelån i prosjekter som nærmer seg ferdigstillelse.

Ved utgangen av perioden hadde konsernet tomtelån på til sammen NOK 1 606,2 millioner (1 225,0). Økningen skyldes overtagelse av nye tomter. Lånene konverteres normalt til byggelån i takt med utviklingen av de respektive byggeprosjektene.

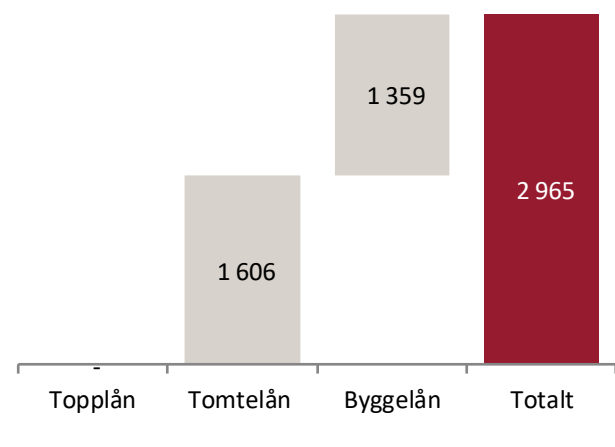
Selvaag Bolig ASA har en kredittfasilitet med DNB på NOK 500 millioner med forfall i april 2022. I 2018 ble rammen for fasiliteten utvidet med NOK 100 millioner. I tillegg har selskapet en kassekredittfasilitet med DNB på NOK 150 millioner med årlig fornyelse. Per 30. juni var det ikke trukket opp gjeld på noen av disse kredittfasilitetene.

Netto rentebærende gjeld

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2019	Q1 2019	Q2 2018	2018
Langsiktig rentebærende gjeld	1 932 672	1 942 798	2 172 087	1 795 798
Kortsiktig rentebærende gjeld	1 032 312	618 091	583 061	520 508
Kontanter og kontantekvivalenter	-599 893	-565 040	-433 153	-657 034
Netto rentebærende gjeld	2 365 091	1 995 849	2 321 995	1 659 272

Konsernets rentebærende gjeld kan i hovedsak deles i tre kategorier, 1) topplån, som er gjeld i morselskapet Selvaag Bolig ASA, 2) tomtelån og 3) byggelån. Per 30. juni 2019 hadde konsernet ingen topplån. Tomtelån utgjorde NOK 1 606 millioner, mens samlede byggelån var på NOK 1 359 millioner.

Rentebærende gjeld per 30.6.2019 (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 belastes resultatet som del av varekostnaden ved overlevering av boligene. Byggelånsrenter aktiveres i byggeperioden og belastes varekostnaden på samme måte.

Per 30. juni 2019 ble renter knyttet til tomtelån på NOK 1 241 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 andre kvartal

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	Q2 19	Q2 18	Q2 19	Q2 18	Q2 19	Q2 18
Boligutvikling	853 394	652 641	236 256	192 888	263 052	214 791
Øvrig	14 165	11 908	-24 887	-47 719	-25 820	-48 628
IFRS justeringer	167 626	199 059	70 638	16 781	41 478	-5 141
Sum konsern	1 035 185	863 608	282 007	161 950	278 710	161 022

Segmenter første halvår

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	6M 19	6M 18	6M 19	6M 18	6M 19	6M 18
Boligutvikling	1 524 398	1 214 449	424 793	344 163	473 234	380 415
Øvrig	23 645	21 963	-59 108	-81 890	-60 973	-83 720
IFRS justeringer	-403 699	7 765	-95 183	-54 931	-148 353	-91 212
Sum konsern	1 144 344	1 244 177	270 502	207 342	263 908	205 483

Boligutvikling

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

Driftsinntektene fra boligutvikling i andre kvartal 2019 var på NOK 853,4 millioner (652,6). Inntektene i perioden kommer fra totalt 21 prosjekter i produksjon (20) Økning fra tilsvarende periode i fjor skyldes høyere salgsgard i prosjektene.

Driftskostnadene, hovedsakelig bygge- og salgskostnader, er direkte relatert til prosjektene, og var på NOK 617,1

millioner i kvartalet (459,8). I segmentrapporteringen er direkte relaterte finanskostnader (renter på byggelån) ikke inkludert i byggekostnadene. 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 236,3 millioner i perioden (192,9). Det tilsvarer en resultatmargin på 27,7 prosent (29,6).

Øvrig ualloktert

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

I andre kvartal utgjorde driftsinntektene i segmentet NOK 14,2 millioner (11,9), mens driftskostnadene utgjorde NOK 39 millioner (59,6). Kostnadene er i hovedsak lønn til administrasjon og ledelse, samt sentral markedsføring. EBITDA endte dermed på NOK -24,9 millioner (-47,7).

Operasjonell gjennomgang

Drift

Den positive utviklingen med god balanse mellom tilbud og etterspørsel i boligmarkedet fortsatte i andre kvartal og salget har vært godt. Markedet har vært spesielt godt i Oslo og Akershus.

I løpet av perioden ble det solgt brutto 276 boliger med en samlet verdi på NOK 1 393 millioner kroner. Selvaag Bolig sin andel utgjorde 210 enheter med en samlet verdi på NOK 1 106 millioner.

Godt salg både i første og andre kvartal har økt aktiviteten i konsernet. I løpet av perioden ble det igangsatt bygging av 311 boliger, slik at Selvaag Bolig ved utgangen av kvartalet har 1 538 boliger under bygging, til en samlet verdi på rundt NOK 7,0 milliarder kroner. Total ble det ferdigstilt 307 boliger i kvartalet.

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 andre kvartal.

Kvartalsvis utvikling i prosjektportefølje

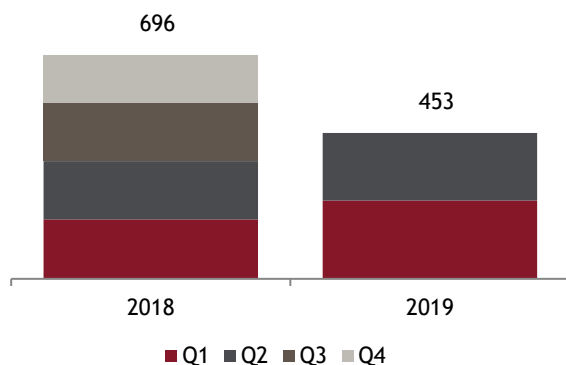
	Q2 18	Q3 18	Q4 18	Q1 19	Q2 19
Antall solgte enheter	181	182	148	243	210
Antall igangsatte enheter	234	102	402	97	311
Antall ferdigstilte enheter	242	117	441	12	307
Antall overleverte enheter	243	126	421	29	246
Antall enheter under bygging	1 503	1 488	1 449	1 534	1 538
Andel solgte enheter under bygging	72 %	74 %	66 %	70 %	71 %
Antall ferdigstilte ikke solgte enheter	18	12	26	13	48
Salgsverdi av bolig i produksjon (NOK millioner)	7 076	6 908	6 712	7 097	7 039

Kjøp og salg av eiendom

Konsernet har i kvartalet inngått en avtale om kjøp av en tomt i Lørenskog kommune som forventes å gi om lag 290 boliger.

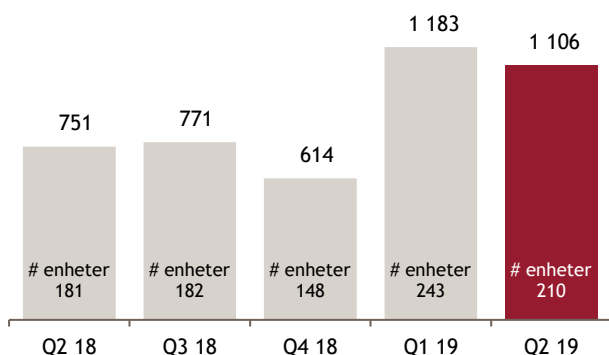
Salgsutvikling og fremdrift

Antall solgte enheter



Totalt boligsalg, inkludert Selvaag Boligs relative andel i samarbeidsprosjekter, var 210 enheter i andre kvartal. Salgsvolumet omfatter selskapets konsoliderte prosjektselskaper, samt konsernets relative andel av solgte boliger i deleide prosjekter. Den samlede salgsverdien av de 210 solgte enhetene var på NOK 1 106 millioner. I tilsvarende periode i fjor ble det solgt 181 enheter til en verdi av NOK 751 millioner. Den høyere verdien skyldes økt antall solgte boliger og høyere snittpris per enhet.

Verdi av solgte enheter (NOKm)



I perioden hadde Selvaag Bolig salgsstart på seks prosjekter som til sammen omfatter 363 boliger (179).

Salgsstarter i kvartalet

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Landås Asker	75	Leiligheter	Stor-Oslo
Lørenskog Stasjonsby Silkefåret	40	Leiligheter	Stor-Oslo
Kaldnes Beddingen	13	Leiligheter	Stor-Oslo
Skårerløkka	119	Leiligheter	Stor-Oslo
Tiedemannsparken	88	Leiligheter	Stor-Oslo
Saga Park	29	Leiligheter	Trondheim
Totalt	363		

Det ble igangsatt bygging av 311 enheter (234) i løpet av kvartalet. Det kan være store variasjoner i antall igangsettelsler fra kvartal til kvartal. Igangsettelsler skjer normalt først når 60 prosent av verdien i et prosjekt er solgt.

Ved utgangen av andre kvartal 2019 hadde Selvaag Bolig 1 538 enheter (1 503) under bygging. De 1 538 enhetene fordelte seg på 1 257 enheter i Stor-Oslo, 217 enheter i resten av Norge og 65 enheter i Utlandet.

Ordreservene, det vil si salgsverdien av de 1 538 enhetene (1 503) som var under bygging ved utgangen av kvartalet, var på NOK 7 039 millioner (7 076).

Det ble i løpet av perioden ferdigstilt 307 enheter (242) og overlevert 246 enheter (243), inkludert tidligere ferdigstilte enheter. De ferdigstilte enhetene fordelte seg på fem prosjekter.

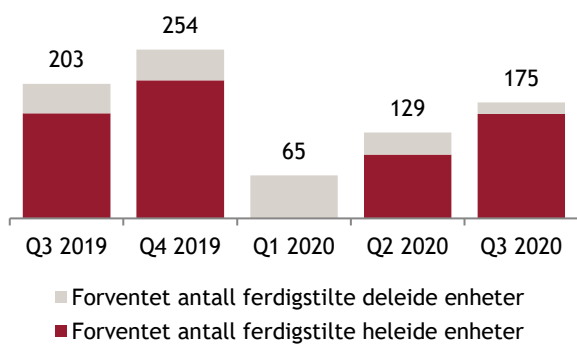
Ved utgangen av kvartalet hadde konsernet 48 ferdigstilte enheter som ikke var solgt (18). Av de overleverte enhetene var 229 (204) i konsoliderte prosjektselskaper og 17 var andel i deleide prosjektselskaper (39).

Ferdigstilte enheter fordelt på prosjekt

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Hovinenga	127	Leiligheter	Stor-Oslo
Lade Alle 65	60	Leiligheter	Trondheim
Moss Glassverk	33	Leiligheter	Stor-Oslo
Nybyen Økern	69	Leiligheter	Stor-Oslo
Tiedemannsfabrikken	18	Leiligheter	Stor-Oslo
Totalt	307		

Basert på ventet fremdrift i prosjektene, er det i tredje kvartal 2019 ventet ferdigstilling av 203 enheter. For helåret 2019 antas ferdigstilling av totalt 776 enheter.

Forventet antall ferdigstilte enheter



Aksjeinformasjon

Ved utgangen av andre kvartal 2019 var det totalt 93,77 millioner utestående aksjer i Selvaag Bolig ASA. Aksjene var fordelt på 2 491 aksjonærer.

De 20 største aksjonærene kontrollerte tilsammen 79,4 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 kvartalet variert mellom NOK 42,25 og NOK 48,90. Sluttkurs ved utgangen av kvartalet var på NOK 44,00, mot NOK 43,00 ved utgangen av foregående kvartal. Følgelig er aksjekursen opp 2,3 prosent i løpet av perioden.

Totalt ble det i perioden omsatt i underkant av 3,5 millioner aksjer, tilsvarende 3,7 prosent av totalt antall utestående aksjer. Samlet aksjeomsetning var på NOK 157,0 millioner i kvartalet, tilsvarende en gjennomsnittlig dagsomsetning på rundt NOK 2,7 millioner.

20 største aksjonærer per 30.6.2019

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
SELVAAG GRUPPEN AS	50 180 087	53,5 %
LANDSFORSAKRINGAR FASTIGHETSFOND	5 653 788	6,0 %
TAIGA INVESTMENT FUNDS PLC-TAIGA F	2 741 751	2,9 %
PARETO INVEST AS	2 065 624	2,2 %
SEB PRIME SOLUTIONS SISSENER CANOP	1 900 000	2,0 %
VERDIPAPIRFONDET PARETO INVESTMENT	1 588 000	1,7 %
VERDIPAPIRFONDET ALFRED BERG GAMBA	1 079 763	1,2 %
JPMorgan Chase Bank, N.A., London *)	1 000 000	1,1 %
FLPS - GL S-M SUB	938 100	1,0 %
HOLBERG NORGE	880 000	0,9 %
HOLTA INVEST AS	841 619	0,9 %
SELVAAG BOLIG ASA **)	837 068	0,9 %
MUSTAD INDUSTRIER AS	729 340	0,8 %
State Street Bank and Trust Comp *)	649 697	0,7 %
STOREBRAND NORGE I VERDIPAPIRFOND	601 069	0,6 %
Landkreditt Utbytte	600 000	0,6 %
BANAN II AS	600 000	0,6 %
Baard Schumann	565 127	0,6 %
Morgan Stanley & Co. International	507 750	0,5 %
SANDEN AS	500 000	0,5 %
Sum 20 største aksjonærer	74 458 783	79,4 %
Øvrige aksjonærer	19 306 905	20,6 %
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 1,0 prosent høyere ved utgangen av andre kvartal 2019 enn tre måneder tidligere, og 2,1 prosent høyere enn ved utgangen av andre kvartal 2018. Prisutviklingen i kvartalet var ulik i Selvaag Boligs respektive kjerneområder. I Oslo med Bærum økte prisene samlet med 1,6 prosent i kvartalet og var 2,7 prosent høyere enn ved utgangen av andre kvartal 2018. I Akershus

utenom Bærum økte prisene med 1,5 prosent og var 2,2 prosent høyere enn for ett år siden. I Stavanger økte prisene i kvartalet med 0,9 prosent og var 1,6 prosent høyere enn på samme tid i 2018. Prisene i Bergen økte med 0,1 prosent i andre kvartal og var 1,0 prosent høyere enn for ett år siden. I Trondheim falt prisene med 0,4 prosent og var 2,0 prosent lavere enn ett år tidligere.

Fremtidsutsikter

Selvaag Bolig er godt posisjonert med store prosjekter sentralt i og rundt Stor-Oslo, Stavanger, Bergen og Trondheim. Nyboligmarkedet har vært jevnt og normalt gjennom 2018 og hittil i 2019. For Selvaag Bolig har salget har vært spesielt godt i Oslo og Akershus.

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 befolkningsvekst et stort og langsiktig behov for nye boliger i Selvaag Boligs kjerneområder.

Renteøkninger og videreføring av boliglånsforskriften har så langt ikke resultert i lavere salg. Ytterligere renteøkninger kan imidlertid dempe etterspørselen noe på kort sikt.

Kvartalsregnskap IFRS

Oppstilling av totalresultat

(beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)	Q2 2019	Q2 2018	1H 2019	1H 2018	2018
Salgsinntekter	1 011 968	847 162	1 104 759	1 212 849	3 267 505
Øvrige inntekter	23 217	16 446	39 585	31 328	74 570
Sum driftsinntekter	1 035 185	863 608	1 144 344	1 244 177	3 342 075
Prosjektkostnader	-705 177	-646 349	-774 687	-922 269	-2 421 633
Lønns- og personalkostnader	-24 983	-42 516	-52 137	-69 365	-142 498
Avskrivninger	-3 297	-928	-6 594	-1 859	-3 707
Andre driftskostnader	-35 159	-29 217	-64 741	-59 722	-125 553
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-
Sum driftskostnader	-768 616	-719 010	-898 159	-1 053 215	-2 693 391
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper	12 141	16 424	17 723	14 521	101 796
Driftsresultat	278 710	161 022	263 908	205 483	750 480
Finansinntekter	2 312	1 113	5 148	2 882	10 219
Finanskostnader	-6 091	-9 455	-14 715	-14 784	-28 229
Netto finanskostnader	-3 779	-8 342	-9 567	-11 902	-18 010
Resultat før skatt	274 931	152 680	254 341	193 581	732 470
Skattekostnad	-66 663	-36 842	-61 315	-46 464	-165 626
Resultat etter skatt	208 268	115 838	193 026	147 117	566 844
Øvrige resultatelementer					
Omregningsdifferanser	3	-1 314	2	-2 955	317
Totalresultat for perioden	208 271	114 524	193 028	144 162	567 161

Resultat etter skatt for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	-	-72	-	-75	-95
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	208 268	115 910	193 026	147 192	566 939

Totalresultat for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	-	-72	-	-75	-95
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	208 271	114 596	193 028	144 237	567 256

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

Resultat per aksje (ordinært og utvannet) i kroner	2,24	1,26	2,08	1,60	6,14
--	------	------	------	------	------

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av finansiell stilling

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Q2 2019	Q1 2019	Q2 2018	2018
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Goodwill		383 376	383 376	383 376	383 376
Andre immaterielle eiendeler		-	-	-	-
Varige driftsmidler		6 710	7 611	9 578	8 565
Bruksretteiendeler leieavtaler		48 929	51 284	-	-
Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		393 503	398 862	308 777	415 280
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		133 101	124 670	127 138	119 290
Andre anleggsmidler		307 033	306 235	231 086	326 074
Sum anleggsmidler		1 272 652	1 272 038	1 059 955	1 252 585
Omløpsmidler					
Varelager (eiendom)	5	4 801 230	4 614 891	4 784 762	4 306 304
Kundefordringer		434 154	61 535	483 643	215 007
Andre kortsiktige fordringer		71 705	69 975	63 401	60 199
Kontanter og kontantekvivalenter		599 893	565 040	433 153	657 034
Sum omløpsmidler		5 906 982	5 311 441	5 764 959	5 238 544
SUM EIENDELER		7 179 634	6 583 479	6 824 914	6 491 129
EGENKAPITAL OG GJELD					
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		3 067 476	3 091 527	2 850 912	3 106 770
Ikke-kontrollerende interesser		7 866	7 866	9 344	9 366
Sum egenkapital		3 075 342	3 099 393	2 860 256	3 116 136
GJELD					
Langsiktig gjeld					
Pensjonsforpliktelser		379	277	643	277
Forpliktelse ved utsatt skatt		92 992	93 011	83 606	93 011
Avsetninger		60 373	60 373	60 373	60 373
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld		2 862	2 812	2 542	3 225
Langsiktige leieforpliktelser		39 224	41 204	-	-
Langsiktig rentebærende gjeld		1 932 672	1 942 798	2 172 087	1 795 798
Sum langsiktig gjeld		2 128 502	2 140 475	2 319 251	1 952 684
Kortsiktig gjeld					
Kortsiktige leieforpliktelser		9 188	9 821	-	-
Kortsiktig rentebærende gjeld		1 032 312	618 091	583 061	520 508
Leverandørgjeld		93 450	134 144	79 044	181 360
Betalbar skatt		127 197	60 534	99 250	158 110
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		713 643	521 021	884 052	562 331
Sum kortsiktig gjeld		1 975 790	1 343 611	1 645 407	1 422 309
Sum gjeld		4 104 292	3 484 087	3 964 658	3 374 993
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		7 179 634	6 583 479	6 824 914	6 491 129

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 2019	185 857	1 394 857	700 629	5 792	3 528	816 106	3 106 772	9 366 *)	3 116 136
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-232 322	-232 322	-	-232 322
Tilbakekjøp av aksjer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Salg av aksjer til ansatte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utdeling til ikke-kontrollerende aksjonærer	-	-	-	-	-	-	-	-1 500	-1 500
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	193 026	193 026	-	193 026
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	2	-	-	2	-	2
Egenkapital per 30. juni 2019	185 857	1 394 857	700 629	5 794	3 528	776 810	3 067 478	7 866 *)	3 075 342
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	-	-	-	-	-	-166 425	-166 425	-	-166 425
Tilbakekjøp av aksjer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Salg av aksjer til ansatte	1 393	-	-	-	-	22 984	24 377	-	24 377
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	147 192	147 192	-75	147 117
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	-2 955	-	-	-2 955	-	-2 955
Egenkapital per 30. juni 2018	184 916	1 394 857	700 629	2 520	3 528	564 461	2 850 914	9 344 *)	2 860 256
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-184 916	-184 916	-	-184 916
Tilbakekjøp av aksjer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Salg av aksjer til ansatte	941	-	-	-	-	16 856	17 797	-	17 797
Utdeling til ikke-kontrollerende aksjonærer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	419 747	419 747	-20	419 727
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	3 272	-	-42	3 230	42	3 272
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

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

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

Oppstilling av kontantstrømmer

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2019	Q2 2018	1H 2019	1H 2018	2018
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER					
Resultat før skatt	274 931	152 680	254 341	193 581	732 470
Betalt skatt	-	-	-48 828	-50 996	-102 659
Avskrivninger	3 297	928	6 594	1 859	3 707
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper	-12 141	-16 424	-17 723	-14 521	-101 796
Endring i varelager (eiendom)	-169 092	138 955	-465 779	-120 132	283 732
Endring i kundefordringer	-372 619	-389 725	-219 147	-349 811	-81 175
Endring i leverandørgjeld	-40 694	-35 356	-131 310	-87 435	14 881
Endringer i øvrige arbeidskapitaleiendeler	-3 726	-39 507	-15 371	-47 967	-21 943
Endringer i øvrig arbeidskapitalgjeld	191 965	49 262	151 044	24 519	-300 201
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-128 078	-139 187	-486 179	-450 903	427 017
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER					
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-39	-10	-39	-20	-842
Utbetalinger ved tilgang av virksomheter og datterselskaper, fratrasket kontanter overtatt	-	-	-	-	1 365
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	-	-15	-	-15	-53 405
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer	-	-	22 000	27 200	44 920
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer	-7 850	-9 567	-12 150	-16 767	-43 612
Utbytter og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	17 500	8 000	39 500	22 000	72 132
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	9 611	-1 592	49 311	32 398	20 558
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER					
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	519 738	414 869	799 580	697 290	1 709 364
Nedbetaling av gjeld	-131 840	-29 279	-181 549	-180 400	-1 662 034
Nedbetaling av leasingforpliktelser	-2 613	-	-5 227	-	-
Utbytte betalt til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	-232 322	-166 425	-232 322	-166 425	-351 341
Utbetaling av overskuddsdeling og utbytte til ikke-kontrollerende interesser i datterselskaper	-	-	-1 500	-	-
Salg av aksjer Selvaag Bolig ASA	358	15 314	745	15 632	27 909
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	153 321	234 479	379 727	366 097	-276 102
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	34 853	93 701	-57 141	-52 408	171 473
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	565 040	339 452	657 034	485 561	485 561
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslut	599 893	433 153	599 893	433 153	657 034

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 2018.

IFRS 15 Inntekter fra kundekontrakter er en standard for inntektsføring som ble innført fra 1.januar 2018. Denne erstattet 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 ble ikke endret fra tidligere praksis ved implementeringen av IFRS 15. Problemstillingen ble vurdert av den internasjonale fortolkningskomiteen (IFRIC) og endelig avgjørelse i saken forelå i mars 2018.

IFRS 16 Leieavtaler er en ny standard som er innført fra 1.januar 2019. Standarden vil føre til at nesten alle leieavtaler skal balanseføres. Standarden fjerner skillet mellom operasjonell og finansiell leie og krever innregning av en bruksrett (rett til å bruke den leide eiendelen) og en finansiell forpliktelse som utgjør nåverdien av leiebetalingene for bruksretten. Unntak fra denne løsningen kan velges for kortsiktige leieavtaler og leieavtaler med lav verdi. Resultatregnskapet vil også påvirkes ved at driftskostnader blir erstattet med renter og avskrivninger, så viktige forholdstall som EBITDA vil endre seg. Kontantstrøm fra driften vil øke fordi betalingen av hovedstolen av leieforpliktelsen klassifiseres som en finansieringsaktivitet. Effektene er vurdert som ikke vesentlige.

For øvrig er regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelse av den finansielle informasjonen for kvartalet i samsvar med prinsippene benyttet i konsernregnskapet for regnskapsåret 2018.

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 2018.

3. Transaksjoner med nærstående parter

Se note 23 i konsernregnskapet for året 2018 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 salgsggrad. Driftsinntekter etter løpende avregning inkluderer også et beregnet fortjenesteelement. I det konsoliderte resultatregnskapet innregnes driftsinntekter i henhold til fullført kontrakt, hvor innregning av driftsinntekter skjer på tidspunkt for overføring av risiko og kontroll, som er på tidspunkt for overlevering av enheter. I segmentoppstillingene avstemmes denne effekten (fra løpende avregning til fullført kontrakt) under "Avstemming EBITDA til Driftsresultat".

Konsernet vurderer resultatene fra segmentene basert på EBITDA etter løpende avregning. Målemetoden er definert som driftsresultat før "Avskrivning", "Øvrige gevinster (tap), netto" og "Andel av resultat og gevinst (tap) ved avgang fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter". Finansinntekter og -kostnader allokeres ikke til de definerte segmentene ettersom denne typen aktiviteter styres av en sentral finansavdeling som håndterer konsernets likviditetssituasjon.

Andre kvartal 2019

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	853 394	14 165	867 559
Prosjektkostnad	-593 238	-197	-593 435
Andre driftskostnader	-23 900	-38 855	-62 755
EBITDA (løpende avregning)	236 256	-24 887	211 369
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning)	236 256	-24 887	211 369
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-823 415	-	-823 415
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	991 042	-	991 042
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	572 403	-	572 403
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-684 146	-	-684 146
Leasingforpliktelser	2 613		2 613
Avskrivninger	-	-3 297	-3 297
Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap	12 141	-	12 141
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat	306 894	-28 184	278 710
Enheter i produksjon	1 538	I/A	I/A
Overleverte enheter	246	I/A	I/A

Andre kvartal 2018

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	652 641	11 908	664 549
Prosjektkostnad	-447 244	-403	-447 647
Andre driftskostnader	-12 509	-59 224	-71 733
EBITDA (løpende avregning)	192 888	-47 719	145 169
Avstemming EBITDA mot Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning)	192 888	-47 719	145 169
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-645 229	-	-645 229
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	844 287	-	844 287
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	445 167	-	445 167
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-643 869	-	-643 869
Leasingforpliktelser			-
Avskrivninger	-	-928	-928
Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap	16 425	-	16 425
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat	209 669	-48 647	161 022
Enheter i produksjon	1 503	I/A	I/A
Overleverte enheter	243	I/A	I/A

Per 30. Juni 2019

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	1 524 398	23 645	1 548 043
Prosjektkostnad	-1 059 913	-340	-1 060 253
Andre driftskostnader	-39 692	-82 413	-122 105
EBITDA (løpende avregning)	424 793	-59 108	365 685
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning)	424 793	-59 108	365 685
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-1 487 267	-	-1 487 267
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	1 083 569	-	1 083 569
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	1 039 014	-	1 039 014
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-753 449	-	-753 449
Leasingforpliktelser	5 227	-	5 227
Avskrivninger	-	-6 594	-6 594
Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap	17 723	-	17 723
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat	329 610	-65 702	263 908
Enheter i produksjon	1 538	I/A	I/A
Overleverte enheter	275	I/A	I/A

Per 30. Juni 2018

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	1 214 449	21 963	1 236 412
Prosjektkostnad	-844 515	-537	-845 052
Andre driftskostnader	-25 771	-103 316	-129 087
EBITDA (løpende avregning)	344 163	-81 890	262 273
Avstemming EBITDA mot Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning)	344 163	-81 890	262 273
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-1 156 491	-	-1 156 491
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	1 164 256	-	1 164 256
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	805 986	-	805 986
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-883 203	-	-883 203
Avskrivninger	-	-1 859	-1 859
Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap	14 521	-	14 521
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat	289 232	-83 749	205 483
Enheter i produksjon	1 503	I/A	I/A
Overleverte enheter	302	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)	Q2 2019	Q1 2019	Q2 2018	2018
Råtomt	1 656 492	1 590 653	1 899 533	1 600 290
Prosjekter under utvikling	2 856 304	2 922 818	2 757 503	2 539 828
Ferdigstilte enheter	288 434	101 420	127 726	166 186
Regnskapsført verdi	4 801 230	4 614 891	4 784 762	4 306 304

6. Prosjektkostnader og EBITDA

Konsernet kostnadsfører alle direkte henførbare kostnader i byggeprosjekter som prosjektkostnader. Dette inkluderer

også finanskostnader. Nedenfor er en splitt som viser prosjektkostnaden og EBITDA med og uten finanskostnader.

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2019	Q2 2018	1H 2019	1H 2018	2018
Prosjektkostnader	-705 177	-646 349	-774 687	-922 269	-2 421 633
hvorav:					
Finanskostnader	-34 119	-16 380	-36 673	-21 718	-73 141
Øvrige prosjektkostnader	-671 058	-629 969	-738 014	-900 551	-2 348 492

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2019	Q2 2018	1H 2019	1H 2018	2018
EBITDA*	282 007	161 950	270 502	207 342	754 187
EBITDA-margin	27,2 %	18,8 %	23,6 %	16,7 %	22,6 %
EBITDA justert**	316 126	178 330	307 175	229 060	827 328
EBITDA-margin justert	30,5 %	20,6 %	26,8 %	18,4 %	24,8 %

* EBITDA er driftsresultat før finansposter og skatt, fratrasket avskrivninger og amortisering.

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

Erklæring fra styret og administrerende direktør

Vi erklærer etter beste overbevisning at halvårsregnskapet for perioden 1. januar til 30. juni 2019 er utarbeidet i samsvar med IAS 34 -Delårsrapportering, og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet.

begivenheter i regnskapsperioden og deres innflytelse på halvårsregnskapet, de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer virksomheten står overfor i neste regnskapsperiode.

Vi erklærer også, etter beste overbevisning, at halvårsberetningen gir en rettviseende oversikt over viktige

Styret i Selvaag Bolig ASA
Oslo 13. august 2019

Olav Hindahl Selvaag
Styreleder

Sissel Kristensen
Styremedlem

Rune Thomassen
Styremedlem

Peter Groth
Styremedlem

Tore Myrvold
Styremedlem

Anne Sofie Bjørkholt
Styremedlem

Gisele Marchand
Styremedlem

Rolf Thorsen
Administrerende direktør

SELVAAG BOLIG

For mer informasjon:

Rolf Thorsen, administrerende direktør Selvaag Bolig ASA
Telefon: +47 901 19 373, e-post: rt@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