

Q3
2019

Rapport for tredje kvartal



SELVAAG BOLIG

Hovedpunkter i tredje kvartal 2019

- Driftsinntekter NOK 810 millioner (473)
- EBITDA justert** NOK 254 millioner (85) og ordinært EBITDA-resultat* NOK 232 millioner (75)
- 159 enheter solgt (182)
- Igangsatt bygging av 174 enheter (102)
- Ferdigstilt 203 enheter (117) og overlevert 243 enheter (126)
- Totalt 1 510 enheter under bygging ved utgangen av kvartalet (1 488), med en samlet salgsverdi på NOK 7 192 millioner (6 908)
- 72 prosent av enhetene under bygging er solgt (74). Av boligene som skal ferdigstilles i 2019 er 90 prosent solgt

(Tall i parentes er for tilsvarende periode i fjor)

Nøkkeltall

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2019	Q3 2018	9M 2019	9M 2018	2018
IFRS hovedtall					
Driftsinntekter	810 045	473 237	1 954 389	1 717 414	3 342 075
EBITDA*	231 730	74 853	502 232	282 195	754 187
EBITDA justert**	253 800	84 774	560 975	313 834	827 328
Driftsresultat	228 425	73 937	492 333	279 420	750 480
Resultat før skatt	224 992	69 916	479 333	263 497	732 470
Kontantstrøm fra drift	528 384	202 786	42 205	-248 117	427 017
Netto kontantstrøm	-111 643	-11 040	-168 784	-63 449	171 473
Rentebærende gjeld	2 501 037	2 695 016	2 501 037	2 695 016	2 316 306
Totale eiendeler	6 773 067	6 670 833	6 773 067	6 670 833	6 491 129
Egenkapital	3 072 388	2 731 669	3 072 388	2 731 669	3 116 136
EK-grad	45,4 %	40,9 %	45,4 %	40,9 %	48,0 %
Resultat per aksje i kroner	1,97	0,61	4,05	2,21	6,14
Segmentrapportering (NGAAP****):					
Driftsinntekter	649 502	705 597	2 197 545	1 942 009	2 974 801
EBITDA***	172 205	154 630	537 890	416 903	612 419
EBITDA-margin	26,5 %	21,9 %	24,5 %	21,5 %	20,6 %
Nøkkeltall: (netto justert for andel i deleide selskaper)					
Antall solgte enheter	159	182	612	548	696
Antall igangsatte enheter	174	102	582	438	840
Antall overleverte enheter	243	126	518	428	849
Antall ferdigstilte enheter	203	117	522	413	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)	Q3 2019	Q3 2018	9M 2019	9M 2018	2018
Sum driftsinntekter	810 045	473 237	1 954 389	1 717 414	3 342 075
Prosjektkostnader	-568 141	-371 993	-1 342 828	-1 294 262	-2 421 633
Andre driftskostnader, lønns- og personalkostnader og avskrivninger	-71 700	-57 810	-195 172	-188 756	-271 758
Sum driftskostnader	-639 841	-429 803	-1 538 000	-1 483 018	-2 693 391
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper	58 221	30 503	75 944	45 024	101 796
Driftsresultat	228 425	73 937	492 333	279 420	750 480
Netto finansposter	-3 433	-4 021	-13 000	-15 923	-18 010
Resultat før skatt	224 992	69 916	479 333	263 497	732 470
Skattekostnad	-42 075	-13 422	-103 390	-59 886	-165 626
Resultat etter skatt	182 917	56 494	375 943	203 611	566 844

Resultat tredje kvartal 2019

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

Selvaag Bolig hadde driftsinntekter på NOK 810,0 millioner i tredje kvartal 2019 (473,2). Av dette utgjorde inntekter fra overleverte enheter NOK 789,1 millioner (458,6). Øvrige inntekter kom fra aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig utleie av næringslokaler.

Det ble overlevert 243 enheter i perioden (126), hvorav 197 var fra konsoliderte prosjektselskaper (99) og 46 var andel fra deleide selskaper (27).

Samlede prosjektkostnader utgjorde NOK 568,1 millioner i kvartalet (372,0), hvorav NOK 22,1 millioner var tidligere aktiverte finanskostnader (9,9). De samlede prosjektkostnadene er i hovedsak byggekostnader fra overleverte boliger, samt kostnader fra prosjekter som ikke kvalifiserte for aktivering som varelager.

Driftskostnader eksklusive prosjektkostnader endte på NOK 71,7 millioner i perioden (57,8). Av dette utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 34,2 millioner (30,9). I tillegg ble det balanseført lønnskostnader knyttet til boliger under bygging på til sammen NOK 5,5 millioner (5,3). Disse lønnskostnadene vil resultatføres som prosjektkostnad ved fremtidige overleveringer.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 34,2 millioner kroner i perioden (26,0), hvorav NOK 13,2 millioner (10,4) var salgs- og markeds-kostnader.

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper var NOK 58,2 millioner i kvartalet (30,5). Økningen fra tredje kvartal i fjor skyldes økt antall overleveringer i deleide selskaper.

Rapportert EBITDA endte på NOK 231,7 millioner (74,9) i kvartalet, tilsvarende en margin på 28,6 prosent (15,8). Økningen skyldes hovedsakelig høyere marginer på de overleverte prosjektene innværende år. EBITDA justert for finanskostnader i prosjektkostnadene ble NOK 253,8 millioner (84,8), tilsvarende en margin på 31,3 prosent (17,9). 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 228,4 millioner (73,9).

Netto finansposter var NOK -3,4 millioner i perioden (-4,0). Resultat før skatt utgjorde NOK 225,0 millioner i kvartalet (69,9).

Skattekostnaden for perioden ble NOK 42,1 millioner (13,4). Følgelig endte konsernets resultat etter skatt for tredje kvartal 2019 på NOK 182,9 millioner (56,5). Av resultatet

knytter NOK 182,9 millioner seg til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (56,5) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,0).

Resultat første ni måneder 2019

I årets ni første måneder hadde Selvaag Bolig driftsinntekter på NOK 1 954,4 millioner (1 717,4). Inntekter fra de overleverte enhetene utgjorde NOK 1 893,8 millioner (1 628,9). Øvrige inntekter var relatert til aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig utleie.

Det ble overlevert 518 boliger i perioden (428), hvorav 443 av boligene var fra konsoliderte prosjektselskaper (362) og 75 var andel fra deleide selskaper (66).

Prosjektkostnader i årets ni første måneder utgjorde NOK 1 342,8 millioner (1 294,3). 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 195,2 millioner i perioden (188,8). Av dette utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 86,4 millioner (100,2). Nedgangen fra fjoråret skyldes hovedsakelig at personalkostnadene for 2018 inkluderte avsetninger til etterlønn og kompensasjon i forbindelse med effektiviseringsprosesser og avsluttede ansettelsesforhold. I tillegg ble det balanseført lønnskostnader på til sammen NOK 16,6 millioner på boliger under oppføring (16,0). Dette er kostnader som vil resultatføres som prosjektkostnad ved overlevering.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 98,9 millioner (85,7). Av dette utgjorde salgs -og markeds kostnader NOK 42,1 millioner (23,8).

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter var på NOK 75,9 millioner (45,0). Forbedringen skyldes flere overleveringer i deleide selskaper inneværende år og at disse er i prosjekter med høyere marginer.

Rapportert EBITDA endte på NOK 502,2 millioner (282,2) i perioden, tilsvarende en margin på 25,7 prosent (16,4). Økningen skyldes hovedsakelig høyere marginer på de overleverte prosjektene innværende år. EBITDA justert for finanskostnader i prosjektkostnadene ble NOK 561,0 millioner (313,8), tilsvarende en margin på 28,7 prosent (18,3).

Konsernets driftsresultat for årets første ni måneder endte på NOK 492,3 millioner (279,4). Netto finansposter utgjorde NOK -13,0 millioner i perioden (-15,9).

Resultat før skatt ble NOK 479,3 millioner (263,5). Skattekostnaden ble NOK 103,4 millioner (59,9), slik at konsernets resultat etter skatt for årets første ni måneder endte på NOK 375,9 millioner (203,6). Av resultatet knytter NOK 375,9 millioner seg til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (203,7) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (-0,1).

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra driften var NOK 528,4 millioner i kvartalet (202,8). Økningen fra tilsvarende periode i fjor skyldes hovedsakelig flere overleverte enheter og positiv effekt fra reduserte kundefordringer for overleverte boliger. Det vises til avsnitt om kundefordringer nedenfor og til note 5 varelager for mer informasjon.

I årets ni første måneder hadde konsernet en kontantstrøm fra driften på NOK 42,2 millioner (-248,1). Endringen fra tilsvarende periode i fjor skyldes hovedsakelig flere overleverte enheter.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var NOK 24,5 millioner i kvartalet (47,4). Endringen fra tilsvarende periode i fjor skyldes i hovedsak at fjoråret inneholdt utbytter fra deleide selskaper. I tillegg ble det i kvartalet solgt et deleid selskap på Vestlandet.

I årets ni første måneder var netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene NOK 73,8 millioner (79,8).

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

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene var på NOK -664,5 millioner i kvartalet (-261,2). Endringen fra tilsvarende periode i fjor skyldes hovedsakelig økt nedbetaling av byggelån.

I årets ni første måneder var netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene NOK -284,8 millioner (104,9). Endringene fra fjoråret hovedsakelig økt nedbetaling av gjeld og økt utbetaling av utbytte i 2019.

Ved utgangen av perioden utgjorde konsernets samlede beholdning av kontanter og kontantekvivalenter NOK 488,3 millioner (422,1). Dette er en nedgang på NOK 111,6 millioner fra tre måneder tidligere, og en økning på NOK 66,1 millioner fra utgangen av tredje kvartal i fjor.

Sammendratt kontantstrøm

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2019	Q3 2018	9M 2019	9M 2018	2018
Resultat før skatt	224 992	69 916	479 333	263 497	732 470
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	528 384	202 786	42 205	-248 117	427 017
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	24 469	47 361	73 780	79 759	20 558
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-664 496	-261 187	-284 769	104 909	-276 102
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-111 643	-11 040	-168 784	-63 449	171 473
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	599 893	433 153	657 034	485 561	485 561
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	488 250	422 113	488 250	422 112	657 034

Finansiell stilling

Ved utgangen av tredje kvartal 2019 var Selvaag Boligs totale varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) bokført til NOK 4 654,4 millioner, mot NOK 4 801,2 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 4 944,8 millioner på samme tid året før. Nedgangen i tredje kvartal skyldes hovedsakelig overleverte enheter. Det henvises til note 5 for ytterligere spesifikasjon av varelageret.

Konsernets kundefordringer var NOK 257,3 millioner ved utgangen av kvartalet. Til sammenligning var kundefordringene NOK 434,2 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 228,7 millioner ett år tidligere. Nedgangen i kvartalet skyldes at mange boliger ble

overlevert ved slutten av forrige kvartal slik at oppgjøret ble mottatt i innværende. 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 3 072,4 millioner (2 731,7), tilsvarende en egenkapitalandel på 45,4 prosent (41,0). Selvaag Bolig ASA utbetalte NOK 185,9 millioner i utbytte i tredje kvartal (184,9) basert på resultatet i første halvår. 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 687,0 millioner (867,3). Av dette utgjorde forskuddsbetaling fra kunder NOK 222,2 millioner (337,2).

Konsernets samlede rentebærende gjeld ved utgangen av kvartalet var på NOK 2 501,0 millioner (2 695,0), hvorav NOK 1 741,1 millioner var langsiktig (1897,1), mens NOK 759,9 millioner var kortsiktig (797,9).

Ved utgangen av perioden hadde konsernet tomtelån på til sammen NOK 1 482,7 millioner (1 226,0). Økningen er

relatert til overtagelse av nye tomter. Lånene konverteres normalt til byggelån i takt med utviklingen av de respektive byggeprosjektene.

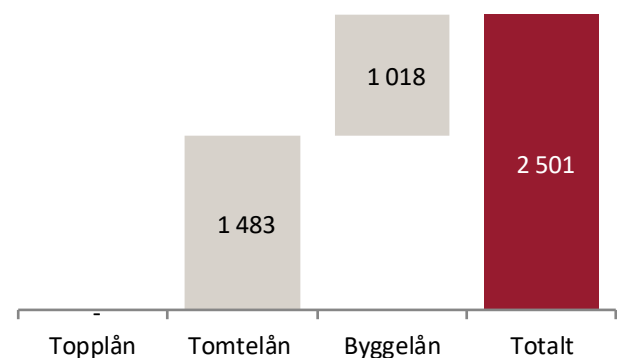
Selvaag Bolig ASA har en kredittfasilitet med DNB på NOK 500 millioner med forfall i april 2022. Rammen for fasiliteten ble utvidet med NOK 100 millioner i 2018. I tillegg har selskapet en kassekredittfasilitet med DNB på NOK 150 millioner med årlig fornyelse. Per 30. september var det ikke trukket opp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

Netto rentebærende gjeld

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2019	Q2 2019	Q3 2018	2018
Langsiktig rentebærende gjeld	1 741 114	1 932 672	1 897 116	1 795 798
Kortsiktig rentebærende gjeld	759 923	1 032 312	797 900	520 508
Kontanter og kontantekvivalenter	-488 250	-599 893	-422 112	-657 034
Netto rentebærende gjeld	2 012 787	2 365 091	2 272 904	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. september 2019 hadde konsernet ingen topplån. Tomtelån utgjorde NOK 1 483 millioner, mens samlede byggelån var på NOK 1 018 millioner.

Rentebærende gjeld per 30.9.2019 (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. september 2019 ble renter knyttet til tomtelån på NOK 1 118 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 tredje kvartal 2019

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	Q3 19	Q3 18	Q3 19	Q3 18	Q3 19	Q3 18
Boligutvikling	636 308	695 942	210 109	186 435	251 605	216 973
Øvrig	13 194	9 655	-37 904	-31 805	-38 844	-32 682
IFRS justeringer	160 543	-232 360	59 525	-79 777	15 664	-110 354
Sum konsern	810 045	473 237	231 730	74 853	228 425	73 937

Segmenter første 9 mnd 2019

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	9M 19	9M 18	9M 19	9M 18	9M 19	9M 18
Boligutvikling	2 160 706	1 910 391	634 902	530 598	724 839	597 388
Øvrig	36 839	31 618	-97 012	-113 695	-99 817	-116 105
IFRS justeringer	-243 156	-224 595	-35 658	-134 708	-132 689	-201 863
Sum konsern	1 954 389	1 717 414	502 232	282 195	492 333	279 420

Boligutvikling

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

Driftsinntektene fra boligutvikling i tredje kvartal 2019 var på NOK 636,3 millioner (695,9). Inntektene i perioden kommer fra totalt 20 prosjekter i produksjon (19) Nedgangen sammenlignet med tilsvarende periode i fjor skyldes noe lavere salgsggrad i prosjektene for kvartalet isolert.

Driftskostnadene, hovedsakelig bygge- og salgskostnader, er direkte relatert til prosjektene, og var på NOK 426,2

millioner i kvartalet (509,5). 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 210,1 millioner i perioden (186,4). Det tilsvarer en resultatmargin på 33 prosent (26,8).

Øvrig uallokert

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

I tredje kvartal utgjorde driftsinntektene i segmentet NOK 13,2 millioner (9,7), mens driftskostnadene utgjorde NOK 51,1 millioner (41,5). Kostnadene er i hovedsak lønn til administrasjon og ledelse, samt sentral markedsføring. EBITDA endte dermed på NOK -37,9 millioner (-31,8).

Operasjonell gjennomgang

Alle tall er netto justert for Selvaag Boligs andel i deleide selskaper med mindre noe annet er spesifisert.

Drift

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

I løpet av kvartalet ble det solgt brutto 192 boliger med en samlet verdi på NOK 914 millioner kroner. Selvaag Bolig sin andel utgjorde 159 enheter med en samlet verdi på NOK 756 millioner.

I løpet av perioden ble det igangsatt bygging av 174 boliger, slik at Selvaag Bolig ved utgangen av kvartalet har 1 510 boliger under bygging, til en samlet verdi på rundt NOK 7,2 milliarder kroner. Total ble det ferdigstilt 203 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 tredje kvartal.

Kvartalsvis utvikling i prosjektportefølje

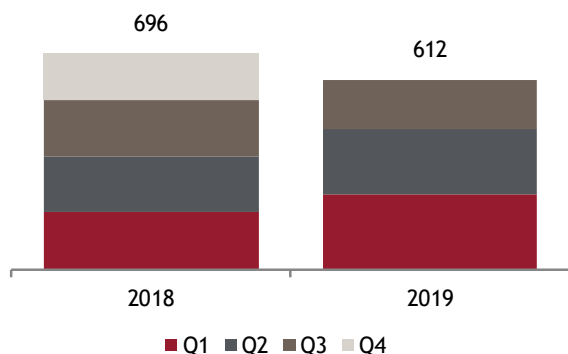
	Q3 18	Q4 18	Q1 19	Q2 19	Q3 19
Antall solgte enheter	182	148	243	210	159
Antall igangsatte enheter	102	402	97	311	174
Antall ferdigstilte enheter	117	441	12	307	203
Antall overleverte enheter	126	421	29	246	243
Antall enheter under bygging	1 488	1 449	1 534	1 538	1 510
Andel solgte enheter under bygging	74 %	66 %	70 %	71 %	72 %
Antall ferdigstilte ikke solgte enheter	12	26	13	48	34
Salgsverdi av bolig i produksjon (NOK millioner)	6 908	6 712	7 097	7 039	7 192

Kjøp og salg av eiendom

Konsernet har i kvartalet solgt sin 66% andel i en næringseiendom på Stord.

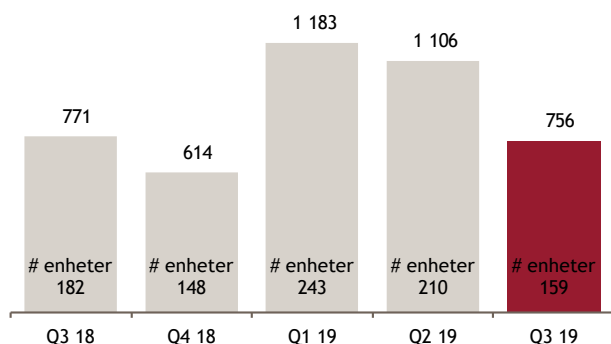
Salgsutvikling og fremdrift

Antall solgte enheter



Totalt boligsalg, inkludert Selvaag Boligs relative andel i samarbeidsprosjekter, var 159 enheter i tredje kvartal. Salgsvolumet omfatter selskapets konsoliderte prosjektselskaper, samt konsernets relative andel av solgte boliger i deleide prosjekter. Den samlede salgsverdien av de 159 solgte enhetene var på NOK 756 millioner. I tilsvarende periode i fjor ble det solgt 182 enheter til en verdi av NOK 771 millioner.

Verdi av solgte enheter (NOKm)



I perioden hadde Selvaag Bolig salgsstart på ett prosjekt som omfatter 45 boliger (134).

Salgsstarter i kvartalet

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Langhus	45	Leiligheter	Stor-Oslo
Totalt	45		

Det ble igangsatt bygging av 174 enheter (102) i løpet av perioden. Følgelig hadde Selvaag Bolig 1 510 enheter (1 488) under bygging ved utgangen av tredje kvartal 2019. De 1 510 enhetene fordelte seg på 1 327 enheter i Stor-Oslo, 119 enheter i resten av Norge og 64 enheter i Utlandet.

Det kan være store variasjoner i antall igangsettelser fra kvartal til kvartal. Igangsettelser skjer normalt først når 60 prosent av verdien i et prosjekt er solgt.

Ordrereserven, det vil si salgsverdien av de 1 510 enhetene (1 488) som var under bygging ved utgangen av kvartalet, var på NOK 7 192 millioner (6 908).

Det ble i løpet av perioden ferdigstilt 203 enheter (117) men det ble overlevert 243 enheter (126). Dette inkluderer tidligere ferdigstilte enheter. De ferdigstilte enhetene fordelte seg på fem prosjekter.

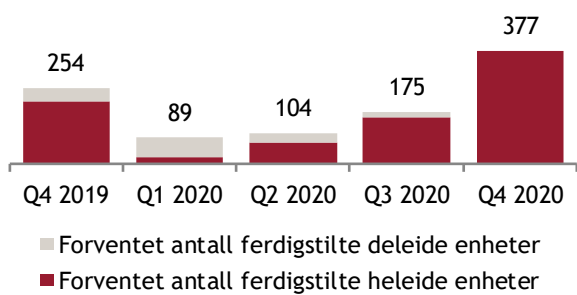
Ved utgangen av kvartalet hadde konsernet 34 ferdigstilte enheter som ikke var solgt (12). Av de overleverte enhetene var 443 (362) i konsoliderte prosjektselskaper og 75 var andel i deleide prosjektselskaper (66).

Ferdigstilte enheter fordelt på prosjekt

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Tiedemannsfabrikken	45	Leiligheter	Stor-Oslo
Moss Glassverk	30	Leiligheter	Stor-Oslo
Lørenporten	30	Leiligheter	Stor-Oslo
Lade Alle 65	37	Leiligheter	Trondheim
Lervig Brygge	61	Leiligheter	Stavanger
Totalt	203		

Basert på ventet fremdrift i prosjektene, er det i fjerde kvartal 2019 ventet ferdigstilling av 254 enheter. For helåret 2019 antas ferdigstilling av totalt 776 enheter.

Forventet antall ferdigstilte enheter



Aksjeinformasjon

Ved utgangen av tredje kvartal 2019 var det totalt 93,77 millioner utestående aksjer i Selvaag Bolig ASA. Aksjene var fordelt på 2 675 aksjonærer.

De 20 største aksjonærene kontrollerte tilsammen 79,2 prosent av totalt antall utestående aksjer. Største aksjonær er Selvaag AS, med en eierandel på 53,5 prosent.

Selvaag Boligs aksjekurs har i løpet av kvartalet variert mellom NOK 44,70 og NOK 52,50. Sluttkurs ved utgangen av kvartalet var på NOK 51,50, mot NOK 44,00 ved utgangen av foregående kvartal. Følgelig er aksjekursen opp 17 prosent i løpet av perioden.

Totalt ble det i perioden omsatt i underkant av 3,5 millioner aksjer, tilsvarende 3,6 prosent av totalt antall utestående aksjer. Samlet aksjeomsetning var på NOK 163,6 millioner i kvartalet, tilsvarende en gjennomsnittlig dagsomsetning på rundt NOK 2,5 millioner.

20 største aksjonærer per 30.9.2019

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
SELVAAG AS	50 180 087	53,5 %
LANDSFORSÅKRINGAR FASTIGHETSFOND	5 653 788	6,0 %
TAIGA INVESTMENT FUNDS PLC-TAIGA F	2 741 751	2,9 %
PARETO INVEST AS	2 063 876	2,2 %
VERDIPAPIRFONDET PARETO INVESTMENT	1 588 000	1,7 %
SEB PRIME SOLUTIONS SISSENER CANOP	1 500 000	1,6 %
VERDIPAPIRFONDET ALFRED BERG GAMBA	1 174 982	1,3 %
JPMorgan Chase Bank, N.A., London *)	1 000 000	1,1 %
FLPS - GL S-M SUB	934 500	1,0 %
HOLBERG NORGE	880 000	0,9 %
SELVAAG BOLIG ASA **)	837 068	0,9 %
HOLTA INVEST AS	751 619	0,8 %
MUSTAD INDUSTRIER AS	729 340	0,8 %
State Street Bank and Trust Comp *)	712 052	0,8 %
Landkreditt Utbytte	700 000	0,7 %
STOREBRAND NORGE I VERDIPAPIRFOND	601 069	0,6 %
BANAN II AS	600 000	0,6 %
Baard Schumann	565 127	0,6 %
Morgan Stanley & Co. International	560 515	0,6 %
SANDEN AS	500 000	0,5 %
Sum 20 største aksjonærer	74 273 774	79,2 %
Øvrige aksjonærer	19 491 914	20,8 %
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 0,9 prosent høyere ved utgangen av tredje kvartal 2019 enn tre måneder tidligere, og 2,3 prosent høyere enn ved utgangen av tredje kvartal 2018. Prisutviklingen i kvartalet var ulik i Selvaag Boligs respektive kjerneområder. I Oslo med Bærum økte prisene samlet med 1,2 prosent i kvartalet og var 3,7 prosent høyere enn ved utgangen av tredje kvartal 2018. I Akershus

utenom Bærum økte prisene med 1,1 prosent og var 2,8 prosent høyere enn for ett år siden. I Stavanger økte prisene i kvartalet med 2,9 prosent og var 0,9 prosent høyere enn på samme tid i 2018, mens prisene i Bergen økte med 1,0 prosent i tredje kvartal og var 2,8 prosent høyere enn for ett år siden. I Trondheim økte prisene med 0,6 prosent og var 1,7 prosent høyere enn ett år tidligere.

Kvartalsregnskap IFRS

Oppstilling av totalresultat

(beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)	Q3 2019	Q3 2018	9M 2019	9M 2018	2018
Salgsinntekter	789 071	458 557	1 893 830	1 671 406	3 267 505
Øvrige inntekter	20 974	14 680	60 559	46 008	74 570
Sum driftsinntekter	810 045	473 237	1 954 389	1 717 414	3 342 075
Prosjektkostnader	-568 141	-371 993	-1 342 828	-1 294 262	-2 421 633
Lønns- og personalkostnader	-34 232	-30 868	-86 369	-100 233	-142 498
Avskrivninger	-3 305	-916	-9 899	-2 775	-3 707
Andre driftskostnader	-34 163	-26 026	-98 904	-85 748	-125 553
Sum driftskostnader	-639 841	-429 803	-1 538 000	-1 483 018	-2 693 391
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper	58 221	30 503	75 944	45 024	101 796
Driftsresultat	228 425	73 937	492 333	279 420	750 480
Finansinntekter	1 610	1 204	6 758	4 086	10 219
Finanskostnader	-5 043	-5 225	-19 758	-20 009	-28 229
Netto finanskostnader	-3 433	-4 021	-13 000	-15 923	-18 010
Resultat før skatt	224 992	69 916	479 333	263 497	732 470
Skattekostnad	-42 075	-13 422	-103 390	-59 886	-165 626
Resultat etter skatt	182 917	56 494	375 943	203 611	566 844
Øvrige resultatelementer					
Omregningsdifferanser	-14	-165	-12	-3 120	317
Totalresultat for perioden	182 903	56 329	375 931	200 491	567 161

Resultat etter skatt for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	-	-1	-	-76	-95
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	182 917	56 495	375 943	203 687	566 939

Totalresultat for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	-	-1	-	-76	-95
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	182 903	56 330	375 931	200 567	567 256

Resultat per aksje for resultat etter skatt

fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA:

Resultat per aksje (ordinært og utvannet) i kroner	1,97	0,61	4,05	2,21	6,14
--	------	------	------	------	------

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av finansiell stilling

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Q3 2019	Q2 2019	Q3 2018	2018
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Goodwill		383 376	383 376	383 376	383 376
Andre immaterielle eiendeler		-	-	-	-
Varige driftsmidler		6 062	6 710	9 435	8 565
Bruksretteiendeler leieavtaler		46 574	48 929	-	-
Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		418 710	393 503	305 202	415 280
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		142 046	133 101	116 408	119 290
Andre anleggsmidler		307 935	307 033	231 899	326 074
Sum anleggsmidler		1 304 703	1 272 652	1 046 320	1 252 585
Omløpsmidler					
Varelager (eiendom)	5	4 654 423	4 801 230	4 944 790	4 306 304
Kundefordringer		257 334	434 154	228 676	215 007
Andre kortsiktige fordringer		68 357	71 705	28 935	60 199
Konter og kontantekvivalenter		488 250	599 893	422 112	657 034
Sum omløpsmidler		5 468 364	5 906 982	5 624 513	5 238 544
SUM EIENDELER		6 773 067	7 179 634	6 670 833	6 491 129
EGENKAPITAL OG GJELD					
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		3 064 522	3 067 476	2 722 326	3 106 770
Ikke-kontrollerende interesser		7 866	7 866	9 343	9 366
Sum egenkapital		3 072 388	3 075 342	2 731 669	3 116 136
GJELD					
Langsiktig gjeld					
Pensjonsforpliktelser		532	379	643	277
Forpliktelse ved utsatt skatt		92 889	92 992	83 691	93 011
Avsetninger		60 373	60 373	60 373	60 373
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld		3 149	2 862	2 478	3 225
Langsiktige leieforpliktelser		37 243	39 224	-	-
Langsiktig rentebærende gjeld		1 741 114	1 932 672	1 897 116	1 795 798
Sum langsiktig gjeld		1 935 300	2 128 502	2 044 301	1 952 684
Kortsiktig gjeld					
Kortsiktige leieforpliktelser		8 555	9 188	-	-
Kortsiktig rentebærende gjeld		759 923	1 032 312	797 900	520 508
Leverandørgjeld		140 621	93 450	116 983	181 360
Betalbar skatt		169 272	127 197	112 671	158 110
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		687 008	713 643	867 309	562 331
Sum kortsiktig gjeld		1 765 379	1 975 790	1 894 863	1 422 309
Sum gjeld		3 700 679	4 104 292	3 939 164	3 374 993
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		6 773 067	7 179 634	6 670 833	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 egen-kapital
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	-	-	-	-	-	-418 179	-418 179	-	-418 179
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	-	-	-	-	-	375 943	375 943	-	375 943
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	-12	-	-	-12	-	-12
Egenkapital per 30. september 2019	185 857	1 394 857	700 629	5 780	3 528	773 870	3 064 524	7 866 *)	3 072 388
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	1 393	-	-	-	-	22 984	24 377	-	24 377
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	203 687	203 687	-76	203 611
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	-3 120	-	-	-3 120	-	-3 120
Egenkapital per 30. september 2018	184 916	1 394 857	700 629	2 355	3 528	436 040	2 722 328	9 343 *)	2 731 669
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	363 252	363 252	-19	363 233
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	3 437	-	-42	3 395	42	3 437
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)	Q3 2019	Q3 2018	9M 2019	9M 2018	2018
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER					
Resultat før skatt	224 992	69 916	479 333	263 497	732 470
Betalt skatt	-	-	-48 828	-50 996	-102 659
Avskrivninger	3 305	916	9 899	2 775	3 707
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper	-58 221	-30 503	-75 944	-45 024	-101 796
Endring i varelager (eiendom)	159 239	-143 587	-306 540	-263 719	283 732
Endring i kundefordringer	176 820	254 967	-42 327	-94 844	-81 175
Endring i leverandørgjeld	47 171	37 939	-84 139	-49 496	14 881
Endringer i øvrige arbeidskapitaleiendeler	1 398	33 638	-13 973	-14 329	-21 943
Endringer i øvrig arbeidskapitalgjeld	-26 319	-20 500	124 725	4 019	-300 201
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	528 384	202 786	42 205	-248 117	427 017
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER					
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	100	-	100	-	-
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-395	-771	-434	-791	-842
Utbetalinger ved tilgang av virksomheter og datterselskaper, fratrasket kontanter overtatt	-	-	-	-	1 365
Innbetalinger ved avgang av tilknyttede selskaper	44 500	-	44 500	-	-
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	-11 486	-	-11 486	-15	-53 405
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer	-	3 500	22 000	30 700	44 920
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer	-8 250	-5 500	-20 400	-22 267	-43 612
Utbytter og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	-	50 132	39 500	72 132	72 132
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	24 469	47 361	73 780	79 759	20 558
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER					
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	305 433	209 221	1 105 013	906 511	1 709 364
Nedbetaling av gjeld	-781 812	-285 861	-963 361	-466 261	-1 662 034
Nedbetaling av leasingforpliktelser	-2 614	-	-7 841	-	-
Utbytte betalt til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	-185 857	-184 916	-418 179	-351 341	-351 341
Utbetaling av overskuddsdeling og utbytte til ikke-kontrollerende interesser i datterselskaper	-	-	-1 500	-	-
Salg av aksjer Selvaag Bolig ASA	353	369	1 098	16 001	27 909
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-664 496	-261 187	-284 769	104 909	-276 102
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-111 643	-11 040	-168 784	-63 449	171 473
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	599 893	433 153	657 034	485 561	485 561
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	488 250	422 113	488 250	422 112	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 salgsgrad. Driftsinntekter etter løpende avregning inkluderer også et beregnet fortjenesteelement. I det konsoliderte resultatregnskapet innregnes driftsinntekter i henhold til fullført kontrakt, hvor innregning av driftsinntekter skjer på tidspunkt for overføring av risiko og kontroll, som er på tidspunkt for overlevering av enheter. I segmentoppstillingene avstemmes denne effekten (fra løpende avregning til fullført kontrakt) under "Avstemming EBITDA til Driftsresultat".

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

Tredje kvartal 2019

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	636 308	13 194	649 502
Prosjektkostnad	-406 165	-123	-406 288
Andre driftskostnader	-20 034	-50 975	-71 009
EBITDA (løpende avregning)	210 109	-37 904	172 205
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning)	210 109	-37 904	172 205
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-627 730	-	-627 730
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	788 272	-	788 272
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	404 881	-	404 881
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-566 733	-	-566 733
Leasingforpliktelser	2 614	-	2 614
Avskrivninger	-	-3 305	-3 305
Andel resultat fra tilknyttede selskap	58 221	-	58 221
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat	269 634	-41 209	228 425
Enheter i produksjon	1 510	I/A	I/A
Overleverte enheter	243	I/A	I/A

Tredje kvartal 2018

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	695 942	9 655	705 597
Prosjektkostnad	-494 272	199	-494 073
Andre driftskostnader	-15 235	-41 659	-56 894
EBITDA (løpende avregning)	186 435	-31 805	154 630
Avstemming EBITDA mot Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning)	186 435	-31 805	154 630
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-688 749	-	-688 749
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	456 389	-	456 389
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	487 760	-	487 760
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-365 680	-	-365 680
Leasingforpliktelser	-	-	-
Avskrivninger	-	-916	-916
Andel resultat fra tilknyttede selskap	30 503	-	30 503
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat	106 658	-32 721	73 937
Enheter i produksjon	1 488	I/A	I/A
Overleverte enheter	126	I/A	I/A

Per 30. Sep 2019

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	2 160 706	36 839	2 197 545
Prosjektkostnad	-1 466 078	-463	-1 466 541
Andre driftskostnader	-59 726	-133 388	-193 114
EBITDA (løpende avregning)	634 902	-97 012	537 890
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning)	634 902	-97 012	537 890
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-2 114 997	-	-2 114 997
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	1 871 841	-	1 871 841
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	1 443 895	-	1 443 895
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-1 320 182	-	-1 320 182
Leasingforpliktelser	7 841	-	7 841
Avskrivninger	-	-9 899	-9 899
Andel resultat fra tilknyttede selskap	75 944	-	75 944
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat	599 244	-106 911	492 333
Enheter i produksjon	1 510	I/A	I/A
Overleverte enheter	518	I/A	I/A

Per 30. Sep 2018

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	1 910 391	31 618	1 942 009
Prosjektkostnad	-1 338 787	-338	-1 339 125
Andre driftskostnader	-41 006	-144 975	-185 981
EBITDA (løpende avregning)	530 598	-113 695	416 903
Avstemming EBITDA mot Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning)	530 598	-113 695	416 903
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-1 845 240	-	-1 845 240
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	1 620 645	-	1 620 645
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	1 293 746	-	1 293 746
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-1 248 883	-	-1 248 883
Leasingforpliktelser	-	-	-
Avskrivninger	-	-2 775	-2 775
Andel resultat fra tilknyttede selskap	45 024	-	45 024
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat	395 890	-116 470	279 420
Enheter i produksjon	1 488	I/A	I/A
Overleverte enheter	428	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)	Q3 2019	Q2 2019	Q3 2018	2018
Råtomt	1 924 018	1 656 492	1 905 889	1 600 290
Prosjekter under utvikling	2 560 496	2 856 304	2 942 399	2 539 828
Ferdigstilte enheter	169 909	288 434	96 502	166 186
Regnskapsført verdi	4 654 423	4 801 230	4 944 790	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)	Q3 2019	Q3 2018	9M 2019	9M 2018	2018
Prosjektkostnader	-568 141	-371 993	-1 342 828	-1 294 262	-2 421 633
hvorav:					
Finanskostnader	-22 070	-9 921	-58 743	-31 639	-73 141
Øvrige prosjektkostnader	-546 071	-362 072	-1 284 085	-1 262 623	-2 348 492

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2019	Q3 2018	9M 2019	9M 2018	2018
EBITDA*	231 730	74 853	502 232	282 195	754 187
EBITDA-margin	28,6 %	15,8 %	25,7 %	16,4 %	22,6 %
EBITDA justert**	253 800	84 774	560 975	313 834	827 328
EBITDA-margin justert	31,3 %	17,9 %	28,7 %	18,3 %	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.

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