

Q4
2019

Rapport for fjerde kvartal



SELVAAG BOLIG

Hovedpunkter i fjerde kvartal 2019

- Driftsinntekter NOK 1 414 millioner (1 625)
- EBITDA justert** NOK 398 millioner (513) og ordinært EBITDA-resultat* NOK 375 millioner (472)
- 140 enheter solgt (148) og igangsatt bygging av 248 enheter (402)
- Ferdigstilt 254 enheter (441) og overlevert 214 enheter (421)
- Solgt en næringseiendom og en opsjonskontrakt for til sammen NOK 320 millioner
- Totalt 1 504 enheter under bygging ved utgangen av kvartalet (1 449), med en samlet salgsverdi på NOK 7 155 millioner (6 712)
- 70 prosent av enhetene under bygging er solgt (66)
- Styret foreslår et utbytte på NOK 3,00 per aksje for andre halvår (2,50). Samlet utbytte for året blir da NOK 5,00 per aksje (4,50).
- Inngått avtale med Urban Property om salg av store deler av tomteporteføljen. Transaksjonen er gjennomført i første kvartal 2020 og det ble da utbetalt et ekstraordinært utbytte på NOK 22 per aksje

(Tall i parentes er for tilsvarende periode i fjor)

Nøkkeltall

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2019	Q4 2018	2019	2018
IFRS hovedtall				
Driftsinntekter	1 414 449	1 624 661	3 368 838	3 342 075
EBITDA*	375 223	471 992	877 455	754 187
EBITDA justert**	398 386	513 494	959 361	827 328
Driftsresultat	372 374	471 060	864 707	750 480
Resultat før skatt	374 636	468 973	853 969	732 470
Kontantstrøm fra drift	943 696	675 134	985 901	427 017
Netto kontantstrøm	690 436	234 922	521 652	171 473
Rentebærende gjeld	2 253 331	2 316 306	2 253 331	2 316 306
Totale eiendeler	6 912 432	6 491 129	6 912 432	6 491 129
Egenkapital	3 382 084	3 116 136	3 382 084	3 116 136
EK-grad	48,9 %	48,0 %	48,9 %	48,0 %
Resultat per aksje i kroner	3,00	3,93	7,04	6,14
Segmentrapportering (NGAAP****):				
Driftsinntekter	1 062 412	1 032 792	3 259 957	2 974 801
EBITDA***	232 741	195 516	770 631	612 419
EBITDA-margin	21,9 %	18,9 %	23,6 %	20,6 %
Nøkkeltall: (netto justert for andel i deleide selskaper)				
Antall solgte enheter	140	148	752	696
Antall igangsatte enheter	248	402	830	840
Antall overleverte enheter	214	421	732	849
Antall ferdigstilte enheter	254	441	776	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)	Q4 2019	Q4 2018	2019	2018
Sum driftsinntekter	1 414 449	1 624 661	3 368 838	3 342 075
Prosjektkostnader	-936 657	-1 127 371	-2 279 485	-2 421 633
Andre driftskostnader, lønns- og personalkostnader og avskrivninger	-91 698	-83 002	-286 870	-271 758
Sum driftskostnader	-1 028 355	-1 210 373	-2 566 355	-2 693 391
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper	-13 720	56 772	62 224	101 796
Driftsresultat	372 374	471 060	864 707	750 480
Netto finansposter	2 262	-2 087	-10 738	-18 010
Resultat før skatt	374 636	468 973	853 969	732 470
Skattekostnad	-96 064	-105 740	-199 454	-165 626
Resultat etter skatt	278 572	363 233	654 515	566 844

Resultat fjerde kvartal 2019

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

Selvaag Bolig hadde driftsinntekter på NOK 1 414,4 millioner i fjerde kvartal 2019 (1 624,7). Av dette utgjorde inntekter fra overleverte enheter NOK 1 068,9 millioner (1 596,1). I tillegg har konsernet solgt en næringseiendom og en opsjonskontrakt for til sammen NOK 320 millioner. Øvrige inntekter kom fra aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig utleie av næringslokaler.

Det ble overlevert 214 enheter i perioden (421), hvorav 192 var fra konsoliderte prosjektselskaper (335) og 22 var andel fra deleide selskaper (86).

Samlede prosjektkostnader utgjorde NOK 936,7 millioner i kvartalet (1 127,4), hvorav NOK 23,2 millioner var tidligere aktiverte finanskostnader (41,5). 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 91,7 millioner i perioden (83,0). Av dette utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 45,8 millioner (42,3). I tillegg ble det balanseført lønnskostnader knyttet til boliger under bygging på til sammen NOK 5,5 millioner (5,0). Disse lønnskostnadene vil resultatføres som prosjektkostnad ved fremtidige overleveringer.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 43,0 millioner kroner i perioden (39,8), hvorav NOK 13,6 millioner (18,2) var salgs- og markeds kostnader. I fjerde kvartal inkluderer driftskostnadene NOK 12 millioner i advokat- og rådgivningskostnader relatert til tilrettelegging for salg av tomtebanken (UP transaksjonen kunngjort i november 2019).

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper var NOK -13,7 millioner i kvartalet (56,8). Nedgangen fra fjerde kvartal i fjor skyldes i hovedsak redusert antall overleveringer i deleide selskaper og en nedskrivning i et deleid prosjekt i Trondheim.

Rapportert EBITDA endte på NOK 375,2 millioner (472,0) i kvartalet, tilsvarende en margin på 26,5 prosent (29,1). EBITDA justert for finanskostnader i prosjektkostnadene ble NOK 398,4 millioner (513,5), tilsvarende en margin på 28,2 prosent (31,6). Se avsnitt om rentebærende gjeld nedenfor og note 6 for mer informasjon.

Konsernets samlede avskrivninger i kvartalet utgjorde NOK 2,8 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 372,4 millioner (471,1).

Netto finansposter var NOK 2,3 millioner i perioden (-2,1). Resultat før skatt utgjorde NOK 374,6 millioner i kvartalet (469,0).

Skattekostnaden for perioden ble NOK 96,1 millioner (105,7). Følgelig endte konsernets resultat etter skatt for fjerde

kvartal 2019 på NOK 278,6 millioner (363,2). Av resultatet knytter NOK 278,6 millioner seg til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (363,2) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,0).

Resultat 2019

For året 2019 hadde Selvaag Bolig driftsinntekter på NOK 3 368,8 millioner (3 342,1). Inntekter fra de overleverte enhetene utgjorde NOK 2 962,7 millioner (3 225,0). I tillegg har konsernet solgt en næringseiendom og en opsjonskontrakt for til sammen NOK 320 millioner. I 2018 ble det solgt en næringseiendom for NOK 42,5 millioner. Øvrige inntekter var relatert til aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig utleie.

I løpet av året ble det overlevert 732 boliger i perioden (849), hvorav 635 av boligene var fra konsoliderte prosjektselskaper (697) og 97 var andel fra deleide selskaper (152).

Prosjektkostnader for året utgjorde NOK 2 279,5 millioner (2 421,6). 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 286,9 millioner i perioden (271,8). Av dette utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 132,2 millioner (142,5). 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 22,0 millioner på boliger under oppføring (21,1). Dette er kostnader som vil resultatføres som prosjektkostnad ved overlevering.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 141,9 millioner (125,6). Av dette utgjorde salgs- og markeds kostnader NOK 55,8 millioner (42,0).

Andel av resultat fra tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter var på NOK 62,2 millioner (101,8). Nedgangen sammenlignet med fjoråret skyldes i hovedsak redusert antall overleveringer i deleide selskaper og en nedskrivning i et deleid prosjekt i Trondheim.

Rapportert EBITDA endte på NOK 877,5 millioner (754,2) i perioden, tilsvarende en margin på 26,0 prosent (22,6). Økningen skyldes hovedsakelig høyere marginer på de overleverte prosjektene innværende år. EBITDA justert for finanskostnader i prosjektkostnadene ble NOK 959,4 millioner (827,3), tilsvarende en margin på 28,5 prosent (24,8).

Konsernets driftsresultat for 2019 endte på NOK 864,7 millioner (750,5). Netto finansposter utgjorde NOK -10,7 millioner i perioden (-18,0).

Resultat før skatt ble NOK 854,0 millioner (732,5). Skattekostnaden ble NOK 199,5 millioner (165,6), slik at konsernets resultat etter skatt endte på NOK 654,5 millioner (566,8). Av resultatet knytter NOK 654,5 millioner seg til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (566,9) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (-0,1).

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra driften var NOK 943,7 millioner i kvartalet (675,1). Økningen fra tilsvarende periode i fjor skyldes hovedsakelig positiv effekt fra reduserte kundefordringer for overleverte boliger og at fjoråret inneholdt oppgjør for kjøp av tomter. Det vises til avsnitt om kundefordringer nedenfor og til note 5 varelager for mer informasjon.

For året hadde konsernet en kontantstrøm fra driften på NOK 985,9 millioner (427,0). Endringen fra tilsvarende periode i fjor skyldes hovedsakelig det samme som nevnt ovenfor for kvartalet.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var NOK -9,7 millioner i kvartalet (-59,2). Endringen fra tilsvarende periode i fjor skyldes i hovedsak at fjoråret inneholdt større investeringer i deleide selskaper og finansiering av disse.

Årets kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var NOK 64,1 millioner (20,6). Innbetalingene er hovedsakelig oppgjør av selgerkreditter og utbytter fra deleide selskaper, samt salg

av et deleid selskap på Vestlandet. Utbetalingene er hovedsakelig kapitaltilførsel til deleide selskaper.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene var på NOK -243,6 millioner i kvartalet (-381,0). Endringen fra tilsvarende periode i fjor skyldes hovedsakelig redusert netto nedbetaling av byggelån.

For året 2019 var netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene NOK -528,4 millioner (-276,1). Endringene fra fjoråret hovedsakelig økt netto nedbetaling av gjeld og økt utbetaling av utbytte i 2019.

Ved utgangen av perioden utgjorde konsernets samlede beholdning av kontanter og kontantekvivalenter NOK 1 178,7 millioner (657,0). Dette er en økning på NOK 690,4 millioner fra tre måneder tidligere, og en økning på NOK 521,7 millioner fra et år tidligere.

Sammendratt kontantstrøm

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2019	Q4 2018	2019	2018
Resultat før skatt	374 636	468 973	853 969	732 470
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	943 696	675 134	985 901	427 017
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-9 652	-59 201	64 128	20 558
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-243 607	-381 012	-528 377	-276 102
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	690 436	234 922	521 652	171 473
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	488 250	422 112	657 034	485 561
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	1 178 686	657 034	1 178 686	657 034

Finansiell stilling

Ved utgangen av fjerde kvartal 2019 var Selvaag Boligs totale varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) bokført til NOK 4 299,2 millioner, mot NOK 4 654,4 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 4 306,3 millioner på samme tid året før. Nedgangen i fjerde kvartal skyldes hovedsakelig overleverte enheter og salg av en næringseiendom. Videre er NOK 662,5 millioner reklassifisert til eiendeler holdt for salg i forbindelse med inngått avtale om salg av deler av tomtebanken til Urban Property, se note 7 for detaljert informasjon. Det henvises til note 5 for ytterligere spesifisering av varelageret.

Konsernets kundefordringer var NOK 82,2 millioner ved utgangen av kvartalet. Til sammenligning var kundefordringene NOK 257,3 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 215,0 millioner ett år tidligere. Nedgangen i kvartalet skyldes at mange boliger ble overlevert ved slutten av forrige kvartal slik at oppgjøret ble mottatt i inneværende. 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 3 382,1 millioner (3 116,1), tilsvarende en egenkapitalandel på 48,9 prosent (48,0). Selvaag Bolig ASA utbetalte NOK 185,9 millioner i utbytte i tredje kvartal (184,9) basert på resultatet i første halvår 2019. I andre kvartal 2019 utbetalte Selvaag Bolig utbytte på NOK 232,3 millioner (166,4) basert på resultatet i andre halvår året før. Ikke-kontrollerende interesser utgjorde NOK 7,9 millioner (9,4) av egenkapitalen.

Ved utgangen av kvartalet hadde konsernet annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld på NOK 710,7 millioner (562,3). Av dette utgjorde forskuddsbetaling fra kunder NOK 207,1 millioner (200,9).

Konsernets samlede rentebærende gjeld ved utgangen av kvartalet var på NOK 2 253,3 millioner (2 316,3), hvorav NOK 1 092,3 millioner var langsiktig (1 795,8), mens NOK 1 161,0 millioner var kortsiktig (520,5). Økningen i andel

kortsiktig gjeld skyldes hovedsakelig reklassifisering i forbindelse med tomte lån som skal gjøres opp i forbindelse med salg av deler av tomtebanken til Urban Property, se note 7 for mer informasjon.

Ved utgangen av perioden hadde konsernet tomte lån på til sammen NOK 1 294,1 millioner (1 356,2). Lånene konverteres normalt til byggelån i takt med utviklingen av de respektive byggeprosjektene.

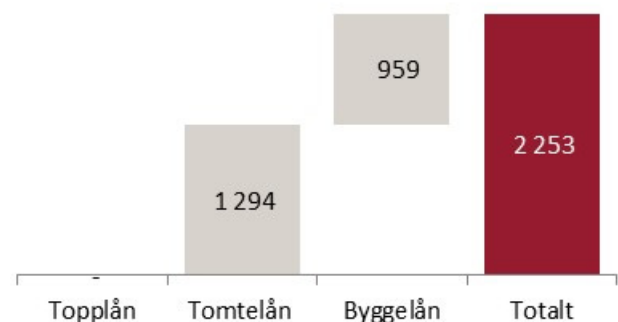
Selvaag Bolig ASA har en kredittfasilitet med DNB på NOK 500 millioner med forfall i april 2022. Rammen for fasiliteten ble redusert til NOK 150 millioner i januar 2020 i forbindelse med salg av deler av tomtebanken til Urban Property. I tillegg har selskapet en kassekredittfasilitet med DNB på NOK 150 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 2019	Q3 2019	2018
Langsiktig rentebærende gjeld	1 092 288	1 741 114	1 795 798
Kortsiktig rentebærende gjeld	1 161 043	759 923	520 508
Kontanter og kontantekvivalenter	-1 178 686	-488 250	-657 034
Netto rentebærende gjeld	1 074 645	2 012 787	1 659 272

Konsernets rentebærende gjeld kan i hovedsak deles i tre kategorier, 1) topplån, som er gjeld i morselskapet Selvaag Bolig ASA, 2) tomte lån og 3) byggelån. Per 31. desember 2019 hadde konsernet ingen topplån. Tomte lån utgjorde NOK 1 294 millioner, mens samlede byggelån var på NOK 959 millioner.

Rentebærende gjeld per 31.12.2019 (NOKm)



Rentekostnader på tomte lån 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 31. desember 2019 ble renter knyttet til tomte lån på NOK 1 159 millioner aktivert, mens renter knyttet til tomte lån på NOK 135 millioner, fordelt på to 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 2019

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	Q4 19	Q4 18	Q4 19	Q4 18	Q4 19	Q4 18
Boligutvikling	1 043 457	1 018 351	286 415	240 140	298 173	249 096
Øvrig	18 955	14 441	-53 674	-44 624	-54 148	-45 556
IFRS justeringer	352 037	591 869	142 482	276 476	128 349	267 520
Sum konsern	1 414 449	1 624 661	375 223	471 992	372 374	471 060

Segmenter helåret 2019

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	12M 19	12M 18	12M 19	12M 18	12M 19	12M 18
Boligutvikling	3 204 163	2 928 742	921 317	770 738	1 023 012	846 484
Øvrig	55 794	46 059	-150 686	-158 319	-153 965	-161 958
IFRS justeringer	108 881	367 274	106 824	141 768	-4 340	65 954
Sum konsern	3 368 838	3 342 075	877 455	754 187	864 707	750 480

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 2019 var på NOK 1 043,5 millioner (1 018,4). Inntektene i perioden kommer fra totalt 19 prosjekter i produksjon (20) samt salg av en næringseiendom og en opsjonskontrakt for til sammen NOK 320 millioner.

Driftskostnadene, hovedsakelig bygge- og salgskostnader, er direkte relatert til prosjektene, og var på NOK 757 millioner

i kvartalet (778,2). 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 286,4 millioner i perioden (240,1). Det tilsvarer en resultatmargin på 27,4 prosent (23,6).

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 fjerde kvartal utgjorde driftsinntektene i segmentet NOK 19,0 millioner (14,4), mens driftskostnadene utgjorde NOK 72,6 millioner (59,1). Kostnadene er i hovedsak lønn til administrasjon og ledelse, samt sentral markedsføring. I fjerde kvartal inkluderer driftskostnadene NOK 12 millioner i advokat- og rådgivningskostnader relatert til tilrettelegging

for salg av tomtebanken (UP transaksjonen kunngjort i november 2019). EBITDA endte dermed på NOK -53,7 millioner (-44,6).

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 fjerde 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 169 boliger med en samlet verdi på NOK 859 millioner kroner. Selvaag Bolig sin andel utgjorde 140 enheter med en samlet verdi på NOK 705 millioner.

I løpet av kvartalet ble det igangsatt bygging av 248 boliger, slik at Selvaag Bolig ved utgangen av kvartalet har 1 504 boliger under bygging, til en samlet verdi på rundt NOK 7,2 milliarder kroner. Total ble det ferdigstilt 254 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 Bærum, Bergen og Sandnes var det imidlertid ingen prosjekter under bygging i fjerde kvartal.

Kvartalsvis utvikling i prosjektportefølje

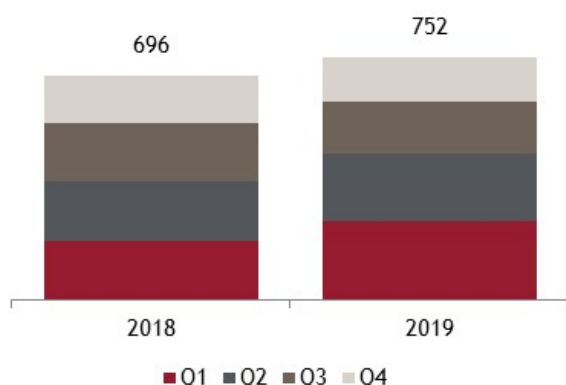
	Q4 18	Q1 19	Q2 19	Q3 19	Q4 19
Antall solgte enheter	148	243	210	159	140
Antall igangsatte enheter	402	97	311	174	248
Antall ferdigstilte enheter	441	12	307	203	254
Antall overleverte enheter	421	29	246	243	214
Antall enheter under bygging	1 449	1 534	1 538	1 510	1 504
Andel solgte enheter under bygging	66 %	70 %	71 %	72 %	70 %
Antall ferdigstilte ikke solgte enheter	26	13	48	34	56
Salgsverdi av bolig i produksjon (NOK millioner)	6 712	7 097	7 039	7 192	7 155

Kjøp og salg av eiendom

Konsernet har i kvartalet solgt en næringseiendom i Bærum for om lag NOK 270 millioner.

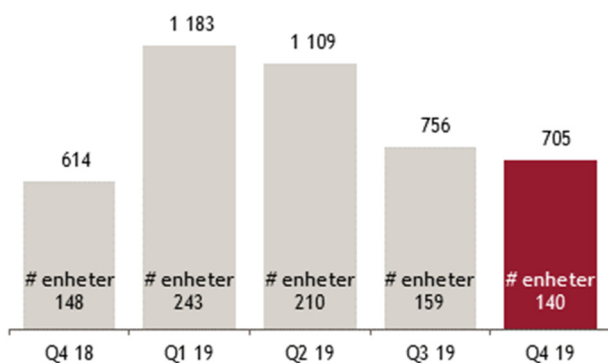
Salgsutvikling og fremdrift

Antall solgte enheter



Totalt boligsalg, inkludert Selvaag Boligs relative andel i samarbeidsprosjekter, var 140 enheter i fjerde kvartal. Salgsvolumet omfatter selskapets konsoliderte prosjektselskaper, samt konsernets relative andel av solgte boliger i deleide prosjekter. Den samlede salgsverdien av de 140 solgte enhetene var på NOK 705 millioner. I tilsvarende periode i fjor ble det solgt 148 enheter til en verdi av NOK 614 millioner.

Verdi av solgte enheter (NOKm)



I perioden hadde Selvaag Bolig salgsstart på to prosjekter som omfatter 32 boliger (205).

Salgsstarter i kvartalet

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Aase Gaard	17	Rekkehus	Stavanger
Kaldnes Beddingen	15	Leiligheter	Stor-Oslo
Totalt	32		

Det ble igangsatt bygging av 248 enheter (402) i løpet av kvartalet. Følgelig hadde Selvaag Bolig 1 504 enheter (1 449) under bygging ved utgangen av fjerde kvartal 2019. De 1 504 enhetene fordelte seg på 1 367 enheter i Stor-Oslo, 87 enheter i resten av Norge og 50 enheter i utlandet.

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.

Ordreservene, det vil si salgsverdien av de 1 504 enhetene (1 449) som var under bygging ved utgangen av kvartalet, var på NOK 7 155 millioner (6 712).

Det ble i løpet av perioden ferdigstilt 254 enheter (441), mens det ble overlevert 214 enheter (421). Dette inkluderer tidligere ferdigstilte enheter. De ferdigstilte enhetene fordelte seg på fire prosjekter.

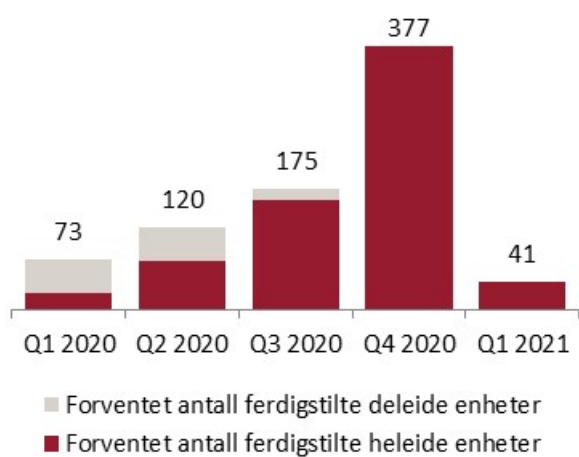
Ved utgangen av kvartalet hadde konsernet 56 ferdigstilte enheter som ikke var solgt (26). Av de overleverte enhetene var 635 (697) i konsoliderte prosjektselskaper og 97 var andel i deleide prosjektselskaper (152).

Ferdigstilte enheter fordelt på prosjekt

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Hovinenga	114	Leiligheter	Stor-Oslo
Saga Park	32	Leiligheter	Trondheim
Lørenporten	94	Leiligheter	Stor-Oslo
Svea Serenad	15	Leiligheter	Stockholm
Totalt	254		

Basert på ventet fremdrift i prosjektene, er det i første kvartal 2020 ventet ferdigstillelse av 73 enheter. For helåret 2020 antas ferdigstillelse av totalt 744 enheter.

Forventet antall ferdigstilte enheter



Aksjeinformasjon

Ved utgangen av fjerde kvartal 2019 var det totalt 93,77 millioner utestående aksjer i Selvaag Bolig ASA. Aksjene var fordelt på 2 895 aksjonærer.

De 20 største aksjonærene kontrollerte til sammen 79,1 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 46,50 og NOK 74,00 som også var sluttkurs ved utgangen av kvartalet. Aksjekursen ved utgangen av foregående kvartal var NOK 51,50, slik at aksjekursen var opp 44 prosent i løpet av perioden.

Totalt ble det i perioden omsatt i overkant av 4,0 millioner aksjer, tilsvarende 4,3 prosent av totalt antall utestående aksjer. Samlet aksjeomsetning var på NOK 242,1 millioner i kvartalet, tilsvarende en gjennomsnittlig dagsomsetning på rundt NOK 3,9 millioner.

20 største aksjonærer per 31.12.2019

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
SELVAAG AS	50 180 087	53,5 %
LANDSFORSKRINGAR 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 %
VERDIPAPIRFONDET PARETO INVESTMENT	1 413 000	1,5 %
VERDIPAPIRFONDET ALFRED BERG GAMBA	1 397 062	1,5 %
SEB PRIME SOLUTIONS SISSENER CANOP	1 221 349	1,3 %
State Street Bank and Trust Comp *)	1 217 125	1,3 %
JPMorgan Chase Bank, N.A., London *)	1 000 000	1,1 %
FLPS - GL S-M SUB	928 800	1,0 %
HOLTA INVEST AS	814 119	0,9 %
Landkreditt Utbytte	800 000	0,9 %
MUSTAD INDUSTRIER AS	730 179	0,8 %
VERDIPAPIRFONDET HOLBERG NORGE	700 000	0,7 %
Morgan Stanley & Co. International	610 216	0,7 %
BANAN II AS	600 000	0,6 %
Baard Schumann	565 127	0,6 %
TMAM EUROPEAN REAL ESTATE SEC	544 506	0,6 %
SANDEN AS	518 186	0,6 %
STOREBRAND NORGE I VERDIPAPIRFOND	507 654	0,5 %
Sum 20 største aksjonærer	74 208 573	79,1 %
Øvrige aksjonærer	19 557 115	20,9 %
Totalt antall aksjer	93 765 688	100,0 %

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

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

I desember 2019 vedtok Generalforsamlingen i Selvaag Bolig salg av en stor andel av selskapets tomter til en separat selskapsstruktur, Urban Property, hvor Selvaag AS eier 30 prosent. Transaksjonen er gjennomført i januar 2020, se note 7 for ytterligere detaljer.

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 0,5 prosent høyere ved utgangen av fjerde kvartal 2019 enn tre måneder tidligere, og 2,6 prosent høyere enn ved utgangen av fjerde 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 4,6 prosent høyere enn ved utgangen av fjerde kvartal 2018. 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 med 4 prosent og var 3,2 prosent lavere enn på samme tid i 2018, mens prisene i Bergen økte med 1,0 prosent i fjerde kvartal og var 2,8 prosent høyere enn for ett år siden. I Trondheim økte prisene med 1,0 prosent og var 0,1 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. Nyboligmarkedet har vært jevnt og normalt gjennom 2019 og hittil i 2020. For Selvaag Bolig har salget 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, men med regionale forskjeller. Selskapet forventer at etterspørselen og prisveksten vil være sterkest i Stor-Oslo, og at markedene i Stavanger, Bergen og Trondheim vil være roligere på grunn av stor tilbudsside. 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.

Kvartalsregnskap IFRS

Oppstilling av totalresultat

(beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)	Q4 2019	Q4 2018	2019	2018
Salgsinntekter	1 388 650	1 596 099	3 282 480	3 267 505
Øvrige inntekter	25 799	28 562	86 358	74 570
Sum driftsinntekter	1 414 449	1 624 661	3 368 838	3 342 075
Prosjektkostnader	-936 657	-1 127 371	-2 279 485	-2 421 633
Lønns- og personalkostnader	-45 844	-42 265	-132 213	-142 498
Avskrivninger	-2 849	-932	-12 748	-3 707
Andre driftskostnader	-43 005	-39 805	-141 909	-125 553
Sum driftskostnader	-1 028 355	-1 210 373	-2 566 355	-2 693 391
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper	-13 720	56 772	62 224	101 796
Driftsresultat	372 374	471 060	864 707	750 480
Finansinntekter	9 984	6 133	16 742	10 219
Finanskostnader	-7 722	-8 220	-27 480	-28 229
Netto finanskostnader	2 262	-2 087	-10 738	-18 010
Resultat før skatt	374 636	468 973	853 969	732 470
Skattekostnad	-96 064	-105 740	-199 454	-165 626
Resultat etter skatt	278 572	363 233	654 515	566 844
Øvrige resultatelementer				
Omregningsdifferanser	6	3 437	-6	317
Totalresultat for perioden	278 578	366 670	654 509	567 161

Resultat etter skatt for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	-	-19	-	-95
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	278 572	363 252	654 515	566 939

Totalresultat for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	-	-19	-	-95
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	278 578	366 689	654 509	567 256

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

Resultat per aksje (ordinært og utvannet) i kroner	3,00	3,93	7,04	6,14
--	------	------	------	------

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av finansiell stilling

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Q4 2019	Q3 2019	2018
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Goodwill		383 376	383 376	383 376
Varige driftsmidler		5 588	6 062	8 565
Bruksretteiendeler leieavtaler		44 219	46 574	-
Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		430 281	418 710	415 280
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		70 893	142 046	119 290
Andre anleggsmidler		165 283	307 935	326 074
Sum anleggsmidler		1 099 640	1 304 703	1 252 585
Omløpsmidler				
Varelager (eiendom)	5	3 636 663	4 654 423	4 306 304
Kundefordringer		82 220	257 334	215 007
Andre kortsiktige fordringer		51 052	68 357	60 199
Kontanter og kontantekvivalenter		1 178 686	488 250	657 034
Eiendeler holdt for salg	7	864 171	-	-
Sum omløpsmidler		5 812 792	5 468 364	5 238 544
SUM EIENDELER		6 912 432	6 773 067	6 491 129
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		3 374 218	3 064 522	3 106 770
Ikke-kontrollerende interesser		7 866	7 866	9 366
Sum egenkapital		3 382 084	3 072 388	3 116 136
GJELD				
Langsiktig gjeld				
Pensjonsforpliktelser		1 017	532	277
Forpliktelse ved utsatt skatt		34 256	92 889	93 011
Avsetninger		60 373	60 373	60 373
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld		3 105	3 149	3 225
Langsiktige leieforpliktelser		35 263	37 243	-
Langsiktig rentebærende gjeld		1 092 288	1 741 114	1 795 798
Sum langsiktig gjeld		1 226 302	1 935 300	1 952 684
Kortsiktig gjeld				
Kortsiktige leieforpliktelser		7 922	8 555	-
Kortsiktig rentebærende gjeld		1 161 043	759 923	520 508
Leverandørgjeld		167 633	140 621	181 360
Betalbar skatt		198 676	169 272	158 110
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		710 728	687 008	562 331
Forpliktelser relatert til eiendeler holdt for salg	7	58 044	-	-
Sum kortsiktig gjeld		2 304 046	1 765 379	1 422 309
Sum gjeld		3 530 348	3 700 679	3 374 993
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		6 912 432	6 773 067	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	985	-	-	-	-	30 133	31 118	-	31 118
Utdeling til ikke-kontrollerende aksjonærer	-	-	-	-	-	-	-	-1 500	-1 500
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	654 515	654 515	-	654 515
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	-6	-	-	-6	-	-6
Egenkapital per 31. desember 2019	186 842	1 394 857	700 629	5 786	3 528	1 082 575	3 374 220	7 866 *)	3 382 084
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
Totalresultat for perioden:									
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

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 2019	Q4 2018	2019	2018
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER				
Resultat før skatt	374 636	468 973	853 969	732 470
Betalt skatt	-110 060	-51 663	-158 888	-102 659
Avskrivninger	2 849	932	12 748	3 707
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper	13 720	-56 772	-62 224	-101 796
Endring i varelager (eiendom)	369 275	547 451	62 734	283 732
Endring i kundefordringer	175 114	13 669	132 787	-81 175
Endring i leverandørgjeld	70 412	64 377	-13 727	14 881
Endringer i øvrige arbeidskapitaleiendeler	24 163	-7 614	10 189	-21 943
Endringer i øvrig arbeidskapitalgjeld	23 587	-304 219	148 312	-300 201
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	943 696	675 134	985 901	427 017
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER				
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-	-	100	-
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-19	-51	-453	-842
Utbetalinger ved tilgang av virksomheter og datterselskaper, fratrullet kontanter overtatt	-	1 365	-	1 365
Innbetalinger ved avgang av tilknyttede selskaper	-	-	44 500	-
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	-7 733	-53 390	-19 219	-53 405
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer	-	14 220	22 000	44 920
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer	-1 900	-21 345	-22 300	-43 612
Utbytter og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	-	-	39 500	72 132
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-9 652	-59 201	64 128	20 558
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER				
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	293 270	802 853	1 398 284	1 709 364
Nedbetaling av gjeld	-555 030	-1 195 773	-1 518 391	-1 662 034
Nedbetaling av leasingforpliktelser	-2 613	-	-10 454	-
Utbytte betalt til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	-	-	-418 179	-351 341
Utbetaling av overskuddsdeling og utbytte til ikke-kontrollerende interesser i datterselskaper	-	-	-1 500	-
Salg av aksjer Selvaag Bolig ASA	20 765	11 909	21 864	27 909
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-243 607	-381 012	-528 377	-276 102
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	690 436	234 922	521 652	171 473
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	488 250	422 112	657 034	485 561
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	1 178 686	657 034	1 178 686	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 allokteres ikke til de definerte segmentene ettersom denne typen aktiviteter styres av en sentral finansavdeling som håndterer konsernets likviditetssituasjon.

Fjerde kvartal 2019

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	1 043 457	18 955	1 062 412
Prosjektkostnad	-737 833	-376	-738 209
Andre driftskostnader	-19 209	-72 253	-91 462
EBITDA (løpende avregning)	286 415	-53 674	232 741
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning)	286 415	-53 674	232 741
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-713 587	-	-713 587
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	1 065 624	-	1 065 624
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	473 195	-	473 195
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-671 643	-	-671 643
Leasingforpliktelser	2 613		2 613
Avskrivninger	-	-2 849	-2 849
Andel resultat fra tilknyttede selskap	-13 720	-	-13 720
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat	428 897	-56 523	372 374
Enheter i produksjon	1 504	I/A	I/A
Overleverte enheter	214	I/A	I/A

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 mot 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
Leasingforpliktelser			-
Avskrivninger	-	-932	-932
Andel resultat fra 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

Per 31. Des 2019

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	3 204 163	55 794	3 259 957
Prosjektkostnad	-2 203 911	-839	-2 204 750
Andre driftskostnader	-78 935	-205 641	-284 576
EBITDA (løpende avregning)	921 317	-150 686	770 631
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning)	921 317	-150 686	770 631
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-2 828 584	-	-2 828 584
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	2 937 465	-	2 937 465
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	1 917 090	-	1 917 090
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-1 991 825	-	-1 991 825
Leasingforpliktelser	10 454	-	10 454
Avskrivninger	-	-12 748	-12 748
Andel resultat fra tilknyttede selskap	62 224	-	62 224
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat	1 028 141	-163 434	864 707
Enheter i produksjon	1 504	I/A	I/A
Overleverte enheter	732	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 mot 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
Leasingforpliktelser	-	-	-
Avskrivninger	-	-3 707	-3 707
Andel resultat fra 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

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 2019	Q3 2019	2018
Råtomt	930 725	1 924 018	1 600 290
Prosjekter under utvikling	2 523 294	2 560 496	2 539 828
Ferdigstilte enheter	182 644	169 909	166 186
Regnskapsført verdi	3 636 663	4 654 423	4 306 304

Reduksjonen i råtomt fra forrige kvartal skyldes hovedsakelig reklassifisering på NOK 662,5 millioner til eiendeler holdt for salg i forbindelse med inngått avtale

om salg av deler av tomtebanken til Urban Property, se note 7.

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 2019	Q4 2018	2 019	2018
Prosjektkostnader	-936 657	-1 127 371	-2 279 485	-2 421 633
hvorav:				
Finanskostnader	-23 163	-41 502	-81 906	-73 141
Øvrige prosjektkostnader	-913 494	-1 085 869	-2 197 579	-2 348 492

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2019	Q4 2018	2019	2018
EBITDA*	375 223	471 992	877 455	754 187
EBITDA-margin	26,5 %	29,1 %	26,0 %	22,6 %
EBITDA justert**	398 386	513 494	959 361	827 328
EBITDA-margin justert	28,2 %	31,6 %	28,5 %	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.

7. Eiendeler holdt for salg

Konsernet har inngått en avtale om å selge en betydelig andel av sine ikke-byggestartede tomter («Transaksjonen») til Urban Property (UP) som eies av eksterne tredjeparter. Transaksjonen ble gjennomført 21. januar 2020. Det henvises til børsmeldinger 18. november 2019 og 21. januar 2020. Hensikten med transaksjonen er å redusere konsernets finansielle belåning og kapitalbinding, samt å frigjøre betydelige merverdier i Selvaag Bolig (SBO) sin portefølje av tomter som vil gi økt utbyttekapasitet. Gjennom opsjoner og forkjøpsavtaler med UP vil konsernet ha adgang til å kjøpe tilbake de solgte tomtene trinnvis ved behov når dette er kommersielt interessant, for videreutvikling og utbygging.

Transaksjonen omfatter tomter som er inndelt i Portefølje A, Portefølje B og Portefølje C. Portefølje A består av tomter som forventes kjøpt tilbake ved bruk av forkjøpsrett innenfor en lengre tidshorisont som strekker seg til etter år 2020. Portefølje B omfatter tomter hvor konsernet har opsjon på tilbakekjøp primært innenfor en

forventet kortere tidshorisont enn utgangen av 2020. Portefølje C omfatter fremtidige tomtekjøpsavtaler, og forskudd knyttet til disse, fra 3. parter hvor konsernet per dags dato ikke har eierskap i tomtene. Transaksjonen omfatter også at UP kjøper to selskaper som i dag er felleskontrollerte foretak mellom SBO og hhv. Veidekke Eiendom AS og NHP Eiendom AS. Portefølje B og C omfatter opsjoner for konsernet til senere å kjøpe tilbake tomtene. SBO og UP har som intensjon å ha et langsiktig samarbeid, slik at SBO også vil få opsjoner på kjøp av tomter som UP anskaffer i fremtiden. Intensjonen er at UP vil inngå avtaler om kjøp av nye tomter i markedet og SBO vil ha en opsjon til å kjøpe tomten fra UP når det anses kommersielt riktig.

Regnskapsmessig effekt av transaksjonen for Portefølje A, B og C samt salg av andeler i felleskontrollerte foretak er diskutert nærmere under.

Tomtesalg Portefølje A - iht IFRS 5 «Anleggsmidler holdt for salg og avviklet virksomhet»

Vederlaget for aksjer og oppgjør av konsernintern gjeld knyttet til Portefølje A er NOK 1 542 millioner. Balanseført verdi for disse tomtene er NOK 663 millioner ved årsslutt 31 desember 2019 og er presentert som eiendom holdt for salg i balansen.

Transaksjonen er gjennomført i første kvartal 2020 og kvartalsregnskapet vil reflektere en netto gevinst ved salget av Portefølje A tomter på NOK 921 millioner.

Konsernet vil ha forkjøpsrett til å kjøpe tomtene tilbake dersom UP beslutter et salg. Konsernet kan imidlertid ikke på noe tidspunkt kreve at UP skal selge tomtene.

I det følgende har Konsernet valgt å gi kvalitativ og kvantitativ informasjon om det planlagte salget av Portefølje A i henhold til kravene i IFRS 5 «Anleggsmidler holdt for salg og avviklet virksomhet», for å gi investorene utfyllende informasjon om salget av Portefølje A.

Salget av Portefølje A omfatter salg av ikke-byggestartede tomter og innebærer således ikke salg av virksomhet, siden

tomtene som selges ikke har vært ansett av konsernet for å være virksomhet. Det har derfor heller ikke blitt henført vesentlige resultatposter direkte til disse tomtene i konsernets historiske regnskaper. Tomtene som selges (som utgjør en betydelig del av tomtbanken) er derfor heller ikke tidligere presentert som noe eget segment.

Salget av Portefølje A tomter presenteres derfor i denne noten som «avhendingsgruppe» (engelsk; «disposal group») iht IFRS 5 og ikke «avviklet virksomhet» (engelsk; «discontinued operations»). «Avhendingsgruppe» defineres iht IFRS 5.4 som et salg av en gruppe av eiendeler, eventuelt med enkelte direkte tilknyttede forpliktelser, sammen i én enkelt transaksjon.

Siden transaksjonen ikke innebærer salg av virksomhet, foreligger det (som angitt over) ikke historiske resultatposter som kan presenteres. En presentasjon av salg av Portefølje A tomter iht IFRS 5 vil således kun omfatte hvordan Portefølje A tomtene ville blitt presentert i balansen.

Ytterligere informasjon om salget av tomter Portefølje A er gitt i tabellen under.

Salg av 50 prosent eide selskaper fra SBO til UP - iht IFRS 5 «Anleggsmidler holdt for salg og avviklet virksomhet»

SBO eier per 31. desember 2019 50 prosent av Sinsenveien Holding AS og 50 prosent av Haakon VII's Gate 4 Holding AS. Førstnevnte selskap er et felleskontrollert foretak hvor Veidekke Eiendom AS eier resterende 50 prosent av aksjene. Sistnevnte selskap er et felleskontrollert foretak hvor NHP Eiendom AS eier resterende 50 prosent av aksjene. Begge de felleskontrollerte virksomhetene selges i sin helhet (100 prosent) i transaksjonen i tillegg til at aksjonærlån gjøres opp.

Eierandelene har vært behandlet i regnskapet til SBO som tilknyttede foretak etter IAS 28 Investeringer i tilknyttede foretak og felleskontrollert virksomhet. Investeringene har vært 50 prosent eiet av eksterne og 50 prosent eiet av SBO med likeverdige interesser, og egenkapitalmetoden har blitt benyttet i konsernregnskapet til SBO.

Ved salg av de to andelene i de felleskontrollerte foretakene i transaksjonen vil SBO ikke lenger eie noen aksjer i Sinsenveien Holding AS og Haakon VII's Gate 4 Holding AS. Salget resultatføres derfor i sin helhet. Salget av de to andelene vil gi en gevinst på NOK 126 millioner, og en kontanteffekt på NOK 185 millioner i første kvartal basert på verdier ved årsslutt 31. desember 2019. Mellom årsslutt og gjennomføring av transaksjonen har SBO ytt ytterligere aksjonærlån på NOK 17 millioner som også blir gjort opp i transaksjonen.

Historiske resultatandeler for nevnte eierandeler i tilknyttede selskaper er vist i tabellen under.

(Beløp i MNOK)		Andel av resultat år		
Selskap	Eierandel	2017	2018	2019
Haakon VII gt 4 Holding AS	50 %	-1,7	-3,6	-5,0
Sinsenveien Holding AS	50 %	-8,2	-4,8	-5,3
Sum		-9,9	-8,4	-10,4

Tomtesalg Portefølje B

Disse tomtene utgjør en samlet bokført verdi på NOK 679 millioner ved årsslutt 31. desember 2019. Totalt vederlag utgjør NOK 864 millioner.

Regnskapsmessig vil salget av Portefølje B med gjenkjøpsavtaler (dvs. inkludert kjøpsopsjoner) ikke medføre noen gevinst eller tapsberegning, men behandles som en finansieringsordning fordi SBO beholder kontrollen over disse tomtene. Dette innebærer at bokført verdi av Portefølje B vil forbli uendret som varelager etter transaksjonen, mens vederlaget fra salget av Portefølje B føres opp som en gjeldsforpliktelse (til UP) i balansen til SBO.

Forskjell mellom salgspris og tilbakekjøpspris på forventet tilbakekjøpstidspunkt anses som renter. Hvorvidt rentekostnaden kan balanseføres på en kvalifiserende eiendel må vurderes fra periode til periode.

Opsjonspremien knyttet til tomtene i Portefølje B betales kvartalsvis og tilsvarer ca. 5,5 prosent årlig og varierer med rentenivå. SBO kan på ethvert tidspunkt frasi seg opsjonen, mot å betale et fast tillegg tilsvarende 48 måneders opsjonspremie på tomten (et break fee).

UP har en salgsopsjon mot SBO på to byggetrinn i Portefølje B, hvor vederlaget vil være dels kontantvederlag (opp til NOK 100 millioner) og resterende selgerkreditt frem til ferdigstilling. Bakgrunnen er å sikre mulighetene for likviditetstilførsel i UP.

Tomtesalg Portefølje C

Portefølje C omfatter tomtar som konsernet har rett eller plikt til å kjøpe i fremtiden. Det er inngått en avtale som medfører at UP får tilsvarende rettigheter og plikter som konsernet har mot tomteeier i dag. SBO vil fortsatt være den formelle avtaleparten mot dagens tomteeier. Avtalen omhandler avtaler om fremtidige tomtekjøp. Etter at UP har ervervet tomtene, vil SBO ha opsjon på å kjøpe tomtene tilbake til nærmere avtalte vilkår.

Tilbakekjøpsprisen vil stige over tid. Vekstfaktoren tilsvarer ca. 5,5 prosent årlig og varierer med rentenivå. SBO kan på ethvert tidspunkt frasi seg opsjonen, mot å betale akkumulert vekst i tilbakekjøpspris, samt et fast tillegg tilsvarende 48 måneders vekst i tilbakekjøpsprisen på tomten (et break fee).

I forbindelse med inngåelse av avtalene vil UP betale SBO et beløp som kompensasjon for de forskudd som konsernet har betalt til dagens tomteeiere.

Følgende tabell gir en oversikt over estimerte regnskapsmessige effekter av Transaksjonen, for Portefølje A, B, C og salg av tilknyttede selskaper:

Oppstilling av finansiell stilling Beløp i NOK 1 000	Bokført verdi 31.12.2019	Portefølje A	Portefølje B	Portefølje C	Felleskontrollert foretak	Finansiering	Sum endring
Eiendeler presentert som holdt for salg							
Varelager Portefølje A	662 539	-662 539					-662 539
Forskuddsbetalinger tomtkjøp	143 000			-143 000			-143 000
Fordring på felleskontrollert foretak	58 632				-58 632		-58 632
Totale eiendeler holdt for salg i balansen per 31.12.2019	864 171	-662 539	-	-143 000	-58 632	-	-864 171
Forpliktelser presentert som holdt for salg							
Utsatt skattegjeld	58 044	-58 044					-58 044
Andre eiendeler påvirket av transaksjonen							
Bank (vederlag fra UP)		1 541 806	863 579	139 425	184 664	-978 517	1 750 958
Varelager Portefølje B	678 778						-
Andre forpliktelser påvirket av transaksjonen							
Rentebærende gjeld (bankgjeld) gjort opp som del av transaksjonen						-978 517	-978 517
Finansiell gjeldsforpliktelse	-		863 579				863 579
Betalbar skatt		16 436					16 436
Egenkapital							
Egenkapital		920 875	-	-3 575	126 033	-	1 043 332
Resultatregnskapseffekter i 2020							
Beløp i NOK 1 000		Portefølje A	Portefølje B	Portefølje C	Felleskontrollert foretak	Finansiering	Sum endring
Gevinst, salg av tomter		920 875	-	-3 575			917 300
Gevinst felleskontrollert foretak					126 033		126 033
Resultat før skatt		920 875	-	-3 575	126 033	-	1 043 332

Tabellen over viser en spesifisering av de eiendeler og forpliktelser som er klassifisert som holdt for salg i oppstilling av finansiell stilling per 31. desember 2019. I tillegg vises øvrige regnskapsmessige implikasjoner av transaksjonen.

Totalt sett, inkludert betalinger til Veidekke Eiendom AS og NHP Eiendom som oppgjør for andel aksjer og aksjonærlån til felleskontrollerte foretak, samt oppgjør av banklån i de felleskontrollerte foretakene utgjør transaksjonssummen NOK 3 399 millioner.

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