



Hovedpunkter i fjerde kvartal 2020

- Driftsinntekter NOK 1 347 millioner (1 414)
- EBITDA justert² NOK 358 millioner (398) og ordinært EBITDA-resultat¹ NOK 334 millioner (375)
- Resultat før skatt NOK 347 millioner (375)
- Begrenset operasjonell effekt av COVID-19, prosjektfremdrift som normalt
- 199 enheter solgt⁵ (140) og igangsatt bygging av 254 enheter (248)
- Ferdigstilt 286 enheter (254) og overlevert 272 enheter (214)
- Total 1 310 enheter under bygging ved utgangen av kvartalet (1 504), med en samlet salgsverdi på NOK 6 413 millioner (7 155)
- 74 prosent av enhetene under bygging er solgt (70)
- Styret foreslår et utbytte på NOK 3,00 per aksje for andre halvår (1,50) som utgjør NOK 281,3 millioner. Dette tilsvarer om lag 81 prosent av resultatet pr aksje for andre halvår. Samlet ordinært utbytte for året blir NOK 6,00 per aksje (3,50). I første kvartal 2020 ble det utbetalt et tilleggsutbytte på NOK 22 per aksje etter transaksjonen med Urban Property
- Sverre Molvik tiltrådte som administrerende direktør (CEO) og Øystein Klungland tiltrådte som viseadministrerende direktør (COO)

(Tall i parentes er for tilsvarende periode i fjor)

Nøkkeltall

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2020	Q4 2019	2020	2019
IFRS hovedtall				
Driftsinntekter	1 347 207	1 414 449	2 697 950	3 368 838
EBITDA ¹	334 287	375 223	608 481	877 455
EBITDA justert ²	358 040	398 386	678 592	959 361
Driftsresultat	348 229	372 374	1 643 805	864 707
Resultat før skatt	347 492	374 636	1 653 470	853 969
Resultat etter skatt	243 943	278 572	1 523 572	654 515
Kontantstrøm fra drift	922 900	943 696	1 615 689	985 901
Netto kontantstrøm	523 995	690 436	-293 353	521 652
Rentebærende gjeld	2 468 428	2 253 331	2 468 428	2 253 331
Totale eiendeler	5 970 802	6 912 432	5 970 802	6 912 432
Egenkapital	2 437 815	3 382 084	2 437 815	3 382 084
EK-grad	40,8 %	48,9 %	40,8 %	48,9 %
Resultat per aksje i kroner	2,62	3,00	16,33	7,04
Segmentrapportering (NGAAP⁴)				
Driftsinntekter	949 370	1 062 412	3 215 905	3 259 957
EBITDA ³	168 624	232 741	631 991	770 631
EBITDA-margin	17,8 %	21,9 %	19,7 %	23,6 %
Nøkkeltall: (netto justert for andel i deleide selskaper)				
Antall solgte enheter ⁵	199	140	683	752
Antall igangsatte enheter	254	248	496	830
Antall overleverte enheter	272	214	720	732
Antall ferdigstilte enheter	286	254	691	776

¹ EBITDA er driftsresultat før finansposter og skatt, fratrasket avskrivninger, amortisering og øvrige gevinster (tap).

² EBITDA justert er fratrasket finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene, se note 6 for detaljer.

³ EBITDA er driftsresultat før finansposter og skatt, fratrasket avskrivninger, amortisering, resultatandeler fra TS/FKV og øvrige gevinster (tap).

⁴ Etter NGAAP benyttes løpende avregnings metode som er fullføringsgrad multiplisert med salgsgrad.

⁵ Solgte enheter er inngåtte salgskontrakter med kunder iht. Bustadoppføringslova. Etter IFRS inntektsføres disse ved overlevering.

Finansiell gjennomgang

Sammendratt totalresultat

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2020	Q4 2019	2020	2019
Sum driftsinntekter	1 347 207	1 414 449	2 697 950	3 368 838
Prosjektkostnader	-934 910	-936 657	-1 967 586	-2 279 485
Andre driftskostnader, lønns- og personalkostnader og avskrivninger	-83 347	-91 698	-266 647	-286 870
Sum driftskostnader	-1 018 257	-1 028 355	-2 234 233	-2 566 355
Andel av resultat fra TS/FKV	2 843	-13 720	134 961	62 224
Øvrige gevinster (tap), netto	16 436	-	1 045 127	-
Driftsresultat	348 229	372 374	1 643 805	864 707
Netto finansposter	-737	2 262	9 665	-10 738
Resultat før skatt	347 492	374 636	1 653 470	853 969
Skattekostnad	-103 549	-96 064	-129 898	-199 454
Resultat etter skatt	243 943	278 572	1 523 572	654 515

Resultat fjerde kvartal 2020

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

Selvaag Bolig hadde driftsinntekter på NOK 1 347,2 millioner i fjerde kvartal 2020 (1 414,4). Av dette utgjorde inntekter fra overleverte enheter NOK 1 335,0 millioner (1 068,9). I fjerde kvartal 2019 solgte konsernet en næringseiendom og en opsjonskontrakt for til sammen NOK 320 millioner. Øvrige inntekter kom fra aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig tjenesteleveranser.

Det ble overlevert 272 enheter i perioden (214), hvorav 264 var fra konsoliderte prosjektselskaper (192) og 8 var andel fra deleide selskaper (22).

Samlede prosjektkostnader utgjorde NOK 934,9 millioner i kvartalet (936,7), hvorav NOK 23,8 millioner var tidligere aktiverte finanskostnader (23,2). 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 83,3 millioner i perioden (91,7). Av dette utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 51,5 millioner (45,8). Økningen skyldes hovedsakelig avsetninger til etterlønn og avsluttede ansettelsesforhold. I tillegg ble det balanseført lønnskostnader knyttet til boliger under bygging på til sammen NOK 4,9 millioner (5,5). Disse lønnskostnadene vil resultatføres som prosjektkostnad ved fremtidige overleveringer.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 29,3 millioner kroner i perioden (43,0), hvorav NOK 10,5 millioner (13,6) var salgs- og markeds-kostnader.

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter var NOK 2,8 millioner i kvartalet (-13,7). Økningen fra fjerde kvartal i fjor skyldes hovedsakelig at overleverte enheter i perioden kommer fra prosjekter med bedre marginer enn i prosjektene i tilsvarende periode i fjor.

Øvrige gevinster utgjorde NOK 16,4 millioner. Dette skyldes en reklassifisering av betalbar skatt knyttet til transaksjonen med Urban Property der NOK 16,4 millioner, som tidligere var inkludert i netto gevinst, nå vises som skattekostnad. Dette gir økt gevinst og økt skattekostnad. Resultat etter skatt påvirkes ikke. Se note 7 for mer informasjon.

Rapportert EBITDA endte på NOK 334,3 millioner (375,2) i kvartalet, tilsvarende en margin på 24,8 prosent (26,5). EBITDA justert for finanskostnader i prosjektkostnadene ble NOK 358,0 millioner (398,4), tilsvarende en margin på 26,6 prosent (28,2). Nedgangen i EBITDA i fjerde kvartal skyldes i hovedsak lavere marginer i enkeltprosjekter sammenlignet med fjoråret. I tillegg var andel overleverte enheter i deleide prosjekter lavere sammenlignet med fjoråret. EBITDA-marginene påvirkes positivt av at resultater fra deleide prosjekter presenteres netto og ikke er inkludert i

omsetningen. For mer informasjon henvises det til note 8 Proporsjonal konsolidering.

Konsernets samlede avskrivninger i kvartalet utgjorde NOK 2,5 millioner (2,8). Driftsresultatet endte dermed på NOK 348,2 millioner (372,4).

Netto finansposter var NOK -0,7 millioner i perioden (2,3). Resultat før skatt utgjorde NOK 347,5 millioner i kvartalet (374,6).

Resultat 2020

For året 2020 hadde Selvaag Bolig driftsinntekter på NOK 2 698,0 millioner (3 368,8). Inntekter fra de overleverte enhetene utgjorde NOK 2 643,8 millioner (2 962,7). I 2019 solgte konsernet i tillegg en næringseiendom og en opsjonskontrakt for til sammen NOK 320 millioner. Nedgangen i omsetning sammenlignet med året før skyldes hovedsakelig salgene nevnt over, samt at det i 2020 var en høyere andel av overleverte enheter fra deleide prosjekter som presenteres netto. For mer informasjon om effektene fra deleide prosjekter som presenteres netto henvises det til note 8 Proporsjonal konsolidering. Øvrige inntekter var relatert til aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig tjenesteleveranser.

Det ble i løpet av året overlevert 720 boliger (732), hvorav 584 av boligene var fra konsoliderte prosjektselskaper (635) og 136 var andel fra deleide selskaper (97).

Prosjektkostnader for året utgjorde NOK 1 967,6 millioner (2 279,5). Dette var i hovedsak byggekostnader for overleverte boliger, samt prosjektkostnader fra andre prosjekter som ikke kvalifiserer for aktivisering som varelager.

Driftskostnader eksklusive prosjektkostnader utgjorde NOK 266,6 millioner i perioden (286,9). Av dette utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 149,8 millioner (132,2). Endret periodisering av incentivordninger medførte en økning på NOK 10,5 millioner. Øvrig økning skyldes hovedsakelig avsetninger til etterlønn og avsluttede ansettelsesforhold. I tillegg ble det balanseført lønnskostnader på til sammen NOK 21,7 millioner på boliger under oppføring (22,0), kostnader som vil resultatføres som prosjektkostnad ved overlevering.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 107,0 millioner (141,9). Av dette utgjorde salgs- og markeds-kostnader NOK 33,1 millioner (55,8).

Andel av resultat fra tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter var på NOK 135,0 millioner (62,2). Økningen skyldes i hovedsak økt antall overleveringer i deleide prosjekter.

Skattekostnaden for perioden ble NOK 103,5 millioner (96,1). Skattekostnaden inkluderer NOK 16,4 millioner som tidligere var inkludert i netto gevinst fra transaksjonen med Urban Property, se ovenfor. Følgelig endte konsernets resultat etter skatt for fjerde kvartal 2020 på NOK 243,9 millioner (278,6). Av resultatet knytter NOK 244,0 millioner seg til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (278,6) og NOK -0,1 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,0).

Øvrige gevinster utgjorde NOK 1 045,1 millioner. Disse er knyttet til salg av en betydelig andel av konsernets tomteportefølje til Urban Property. Videre er betalbar skatt fra transaksjonen på NOK 16,4 millioner inkludert i skattekostnaden. Netto regnskapsmessige effekter fra transaksjonen var NOK 1 028,7 millioner. Se note 7 for mer informasjon.

Rapportert EBITDA, fratrukket gevinst fra transaksjonen med Urban Property, endte på NOK 608,5 millioner (877,5), tilsvarende en margin på 22,6 prosent (26,0). EBITDA justert for finanskostnader i prosjektkostnadene ble NOK 678,6 millioner (959,4), tilsvarende en margin på 25,2 prosent (28,5). Nedgangen i EBITDA sammenlignet med året før skyldes i hovedsak lavere marginer i enkeltprosjekter. EBITDA-marginene er positivt påvirket av at resultater fra deleide prosjekter presenteres netto og ikke er inkludert i omsetningen. For mer informasjon henvises det til note 8 Proporsjonal konsolidering.

Konsernets driftsresultat for året endte på NOK 1 643,8 millioner (864,7). Netto finansposter utgjorde NOK 9,7 millioner i perioden (-10,7). Dette inkluderer en gevinst på NOK 11,2 millioner fra salg av en finansiell investering utenfor kjernevirksomheten.

Resultat før skatt ble NOK 1 653,5 millioner (854,0). Skattekostnaden ble NOK 129,9 millioner (199,5), tilsvarende en effektiv skattesats på 7,9 prosent. Den lave skattekostnaden i 2020 må sees i sammenheng med at transaksjonen med Urban Property er gjennomført som salg av aksjer og gevinsten er behandlet i tråd med fritaksmetoden for salg av aksjer mellom aksjeselskaper. I tillegg kommer skattefritt salg av aksjer i et av selskapets boligprosjekter, samt gevinst fra salg av en finansiell investering. Disse transaksjonene er også behandlet i tråd med fritaksmetoden. Konsernets resultat etter skatt for 2020 endte på NOK 1 523,6 millioner (654,5), hvorav NOK 494,9 millioner er relatert til ordinær virksomhet og NOK 1 028,7 millioner er netto gevinst fra transaksjonen med Urban Property. Av resultatet knytter NOK 1 523,7 millioner seg til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (654,5) og NOK -0,1 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,0).

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra driften i fjerde kvartal var NOK 922,9 millioner (943,7). Nedgangen fra tilsvarende periode året før skyldes hovedsakelig at fjerde kvartal 2019 inneholdt positiv effekt fra reduserte kundefordringer fra overleverte enheter fra kvartalet før. Oppgjør av fordring relatert til overleverte leiligheter bidro positivt, se endring i posten endringer i øvrige arbeidskapitaleiendeler.

For helåret 2020 hadde konsernet en kontantstrøm fra driften på NOK 1 615,7 millioner (985,9). Økningen fra 2019 skyldes hovedsakelig oppgjør fra transaksjon med Urban Property, se tabell i note 7 for mer informasjon. Negativ effekt fra varelager skyldes høy byggeaktivitet og relativt få overleveringer fra heleide prosjekter. Det vises til note 5 Varelager for mer informasjon.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var NOK 4,7 millioner i kvartalet (-9,7). Endringen fra fjoråret skyldes hovedsakelig netto innbetaling fra oppgjør av låneavtaler med deleide selskaper.

Årets kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var NOK 413,8 millioner (64,1). Økningen fra året før skyldes i hovedsak oppgjør fra transaksjon med Urban Property for

eierandeler i deleide selskaper og lånefordringer knyttet til disse, se note 7. I tillegg var det i 2020 en økning i mottatt utbytte fra deleide selskaper. Utbetalinger i perioden knytter seg i hovedsak til finansiering av deleide selskaper.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene var på NOK -403,6 millioner i kvartalet (-243,6). Endringen fra tilsvarende periode året før skyldes i hovedsak økt nedbetaling av byggelån.

For året 2020 var netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene NOK -2 322,9 millioner (-528,4). Endringen fra 2019 skyldes hovedsakelig tilleggsutbytte på NOK 2 055,3 millioner etter transaksjon med Urban Property. Refinansiering av tomtelån i forbindelse med transaksjonen er beskrevet i note 7. Øvrige endringer i gjeld knytter seg i hovedsak til opptrekk og nedbetaling av byggelån.

Ved utgangen av perioden utgjorde konsernets samlede beholdning av kontanter og kontantekvivalenter NOK 885,3 millioner (1 178,7). Dette er en økning på NOK 524,0 millioner fra tre måneder tidligere, og en nedgang på NOK 293,4 millioner fra samme tid året før.

Sammendratt kontantstrøm

(beløp i 1 000 kroner)

	Q4 2020	Q4 2019	2020	2019
Resultat før skatt	347 492	374 636	1 653 470	853 969
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	922 900	943 696	1 615 689	985 901
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	4 697	-9 652	413 846	64 128
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-403 602	-243 607	-2 322 888	-528 377
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	523 995	690 436	-293 353	521 652
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	361 338	488 250	1 178 686	657 034
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	885 333	1 178 686	885 333	1 178 686

Finansiell stilling

Ved utgangen av fjerde kvartal 2020 var Selvaag Boligs totale varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) bokført til NOK 3 940,8 millioner, mot NOK 4 274,6 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 3 636,7 millioner på samme tid året før. Nedgangen i fjerde kvartal skyldes hovedsakelig overleverte enheter. Det henvises til note 5 for ytterligere spesifisering av varelageret.

Egenkapitalen ved utgangen av perioden var på NOK 2 437,8 millioner (3 382,1), tilsvarende en egenkapitalandel på 40,8 prosent (48,9). I første kvartal 2020 utbetalte Selvaag Bolig ASA tilleggsutbytte på NOK 2 055,3 millioner etter

transaksjon med Urban Property. I andre kvartal utbetalte Selvaag Bolig ASA utbytte på NOK 140,1 millioner (232,3) basert på resultatet i andre halvår 2019. Videre ble det i tredje kvartal utbetalt utbytte på NOK 279,8 millioner (185,9) basert på resultatet i første halvår 2020. Ikke-kontrollerende interesser utgjorde NOK 7,8 millioner (7,9) av egenkapitalen.

Ved utgangen av fjerde kvartal hadde konsernet annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld på NOK 651,1 millioner (710,7). Av dette utgjorde forskuddsbetaling fra kunder NOK 278,1 millioner (207,1).

Konsernets samlede rentebærende gjeld ved utgangen av perioden var på NOK 2 468,4 millioner (2 253,3), hvorav NOK 1 100,3 millioner var langsiktig (1 092,3), mens NOK 1 368,1 millioner var kortsiktig (1 161,0). Av den kortsiktige gjelden var NOK 694,1 millioner knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter med Urban Property, se note 7 for mer informasjon.

Ved utgangen av perioden hadde konsernet tomtelån på til sammen NOK 248,1 millioner (1 294,1). Nedgangen skyldes i hovedsak at en stor andel av tomtene er finansiert gjennom Urban Property og er klassifisert som kortsiktig gjeld

tilbakekjøpsavtaler, se ovenfor. Tomtelånene konverteres normalt til byggelån i takt med utviklingen av de respektive byggeprosjektene.

Selvaag Bolig ASA har en kredittfasilitet med DNB på NOK 150 millioner med forfall i april 2022. I forbindelse med salget av deler av tomtebanken til Urban Property i januar 2020, ble rammen for fasiliteten ble redusert fra NOK 500 millioner til NOK 150 millioner. 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

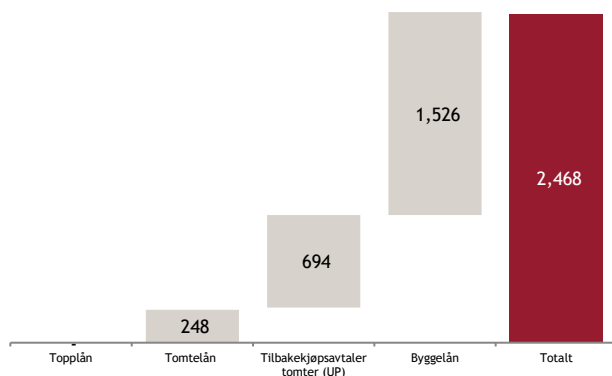
(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2020	Q3 2020	2019
Langsiktig rentebærende gjeld	1 100 293	1 255 561	1 092 288
Kortsiktig rentebærende gjeld	674 014	885 413	1 161 043
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	694 121	730 637	-
Kontanter og kontantekvivalenter	-885 333	-361 338	-1 178 686
Netto rentebærende gjeld	1 583 095	2 510 273	1 074 645

Konsernets rentebærende gjeld kan i hovedsak deles i fire kategorier, 1) topplån, som er gjeld i morselskapet Selvaag Bolig ASA, 2) tomtelån, 3) tilbakekjøpsavtaler Urban Property og 4) byggelån. Per 31. desember 2020 hadde konsernet ingen topplån. Tomtelån utgjorde NOK 248 millioner, tilbakekjøpsavtaler Urban Property utgjorde NOK 694 millioner, mens samlede byggelån var på NOK 1 526 millioner.

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 2020 ble renter knyttet til tomtelån på NOK 164 millioner aktivert, mens renter knyttet til tomtelån på NOK 84 millioner ble belastet resultatet.

Rentebærende gjeld per 31.12.2020 (NOKm)



I forbindelse med transaksjonen med Urban Property (UP) 21.januar 2020 ble en stor andel av konsernets tomtelån nedbetalt og erstattet med gjeld på tilbakekjøpsavtaler (UP), se note 7 for beskrivelse av transaksjonen. For disse tomtene, beskrevet som portefølje B, innebærer dette at tomtelånsrenter erstattes av opsjonspremier som betales kvartalsvis. Regnskapsmessig behandles opsjonspremiene tilsvarende som tomtelånsrentene ved at de aktiveres som varelager og inngår i varekostnaden ved overlevering av ferdigstilte boliger. Det er i fjerde kvartal betalt og aktivert NOK 5,3 millioner i opsjonspremier for tomter i portefølje B. Totalt for året er det betalt og aktivert NOK 30,2 millioner.

Portefølje C omfatter tomter som konsernet har rett eller plikt til å kjøpe fra UP i fremtiden, se note 7 for utfyllende informasjon. Påløpte opsjonspremier avsettes for kvartalsvis i Selvaag Bolig sitt konsernregnskap, henholdsvis som andre langsiktige eiendeler og annen langsiktig gjeld. Eiendelen reklassifiseres til varelager ved overtakelse av tomten. Det er i fjerde kvartal avsatt for og aktivert NOK 4,2 millioner i opsjonspremier for Portefølje C. Totalt for året er det avsatt for og aktivert NOK 13,9 millioner.

Rentekostnader på tomtelån belastes normalt resultatet frem til tomten er ferdig regulert. Tomtelånsrenter blir

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 og 12 måneder

Fjerde kvartal

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	Q4 20	Q4 19	Q4 20	Q4 19	Q4 20	Q4 19
Boligutvikling	937 858	1 043 457	225 175	286 415	252 030	298 173
Øvrig	11 512	18 955	-56 551	-53 674	-40 298	-54 148
IFRS justeringer	397 837	352 037	165 663	142 482	136 497	128 349
Sum konsern	1 347 207	1 414 449	334 287	375 223	348 229	372 374

Jan-Des

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	12M 20	12M 19	12M 20	12M 19	12M 20	12M 19
Boligutvikling	3 165 232	3 204 163	800 377	921 317	939 871	1 023 012
Øvrig	50 673	55 794	-168 386	-150 686	876 224	-153 965
IFRS justeringer	-517 955	108 881	-23 510	106 824	-172 290	-4 340
Sum konsern	2 697 950	3 368 838	608 481	877 455	1 643 805	864 707

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 2020 var på NOK 937,9 millioner (1 043,5). Inntektene i perioden kommer fra totalt 18 prosjekter i produksjon (19). Nedgang i inntektene sammenlignet med samme periode i 2019 skyldes at det i fjor ble solgt 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 712,7 millioner i kvartalet (757). 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 225,2 millioner i perioden (286,4). Det tilsvarer en resultatmargin på 24 prosent (27,4).

Øvrig uallokert

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

I fjerde kvartal utgjorde driftsinntektene i segmentet NOK 11,5 millioner (19), mens driftskostnadene utgjorde NOK 68 millioner (72,6). Kostnadene er i hovedsak lønn til administrasjon og ledelse, samt sentral markedsføring. EBITDA endte dermed på NOK -56,6 millioner (-53,7).

Operasjonell gjennomgang

Alle tall er netto justert for Selvaag Boligs andel i deleide selskaper med mindre noe annet er spesifisert. Solgte enheter er inngåtte salgskontrakter med kunder ihht. Bustadoppføringslova. Etter IFRS inntektsføres disse ved overlevering.

Drift

I løpet av kvartalet ble det solgt brutto 225 boliger med en samlet verdi på NOK 1 177 millioner kroner. Selvaag Bolig sin andel utgjorde 199 enheter med en samlet verdi på NOK 1 010 millioner.

I løpet av kvartalet ble det igangsatt bygging av 254 boliger, slik at Selvaag Bolig ved utgangen av kvartalet har 1 310 boliger under bygging, til en samlet verdi på om lag NOK 6,4 milliarder kroner. Totalt ble det ferdigstilt 286 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, Ski, Ås, Fredrikstad, Stavanger, Sandnes, Sola, Tønsberg, Trondheim, Bergen og Stockholm. I Bergen, Sandnes, Bærum, Fredrikstad og Stockholm var det imidlertid ingen prosjekter under bygging i fjerde kvartal.

Kvartalsvis utvikling i prosjektportefølje

	Q4 19	Q1 20	Q2 20	Q3 20	Q4 20
Antall solgte enheter	140	164	142	178	199
Antall igangsatte enheter	248	15	31	196	254
Antall ferdigstilte enheter	254	89	104	212	286
Antall overleverte enheter	214	114	122	212	272
Antall enheter under bygging	1 504	1 431	1 357	1 342	1 310
Andel solgte enheter under bygging	70 %	76 %	78 %	77 %	74 %
Antall ferdigstilte ikke solgte enheter	56	37	25	19	19
Salgsverdi av bolig i produksjon (NOK millioner)	7 155	6 742	6 327	6 660	6 413

Kjøp og salg av eiendom

Selvaag Bolig har inngått avtaler om kjøp av to tomter i Stockholm, Slakthusområdet og Årstafeltet, som forventes å gi henholdsvis 150 og 120 boliger. De to kjøpene i Sverige vil gjøres direkte av Selvaag Bolig. Avtalene er tildeling av tomter, «markanvisning», fra de aktuelle kommunene og binder derfor ikke kapital. Oppgjør skjer når tomtene er byggeklare.

I tillegg er det i kvartalet inngått avtale om kjøp av Lilleakerveien 47 i Oslo Vest som kan gi om lag 150 boliger. Kjøpet vil bli gjennomført i tråd med samarbeidsavtalen med Urban Property.

Fra og med januar 2020 eies store deler av Selvaag Boligs tilgjengelige tomteportefølje av Urban Property. Selskapene er langsiktige og strategiske samarbeidspartnere. Urban Property er en solid, kapitalsterk og forutsigbar partner og samarbeidsavtalen innebærer blant annet:

- Urban Property har en forkjøpsrett på kjøp av nye tomter Selvaag Bolig ønsker å utvikle.
- Selvaag Bolig har opsjon på å kjøpe tilbake tomtene fra Urban Property.
- Tomtene kjøpes trinnvis tilbake av Selvaag Bolig for opprinnelig kjøpspris pluss en årlig opsjonspremie

på (NIBOR + 3,75). I tillegg påløper det et transaksjonshonorar på 0,5 prosent når Urban Property kjøper tomter av grunneier og 2,0 prosent når Selvaag Bolig kjøper fra Urban Property.

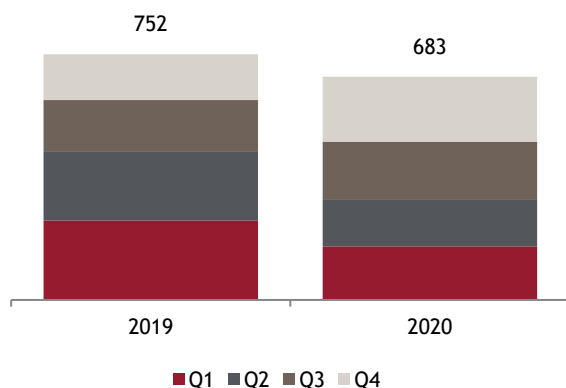
- Avtalen inneholder finansielle covenants.

For Selvaag Bolig innebærer dette:

- At selskapet eliminerer behov for egenkapital til kjøp av tomter ved at Selvaag Bolig betaler 50 prosent av kjøpesum til Urban Property ved overtagelse av tomt (ved byggestart) og 50 prosent ved ferdigstillelse av prosjekt.
- En høyere egenkapitalavkastning.
- At en høyere andel av resultatet kan deles ut som utbytte.
- Mer effektiv og forutsigbar finansiering av eksisterende og nye tomter.
- Økt konkurransekraft ved tomtekjøp.
- Nedsiderisiko for Selvaag Bolig er begrenset til 48 måneders opsjonspremie (et break fee).

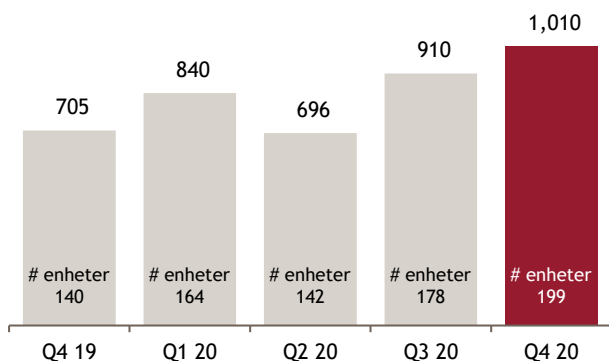
Salgsutvikling og fremdrift

Antall solgte enheter



Totalt boligsalg, inkludert Selvaag Boligs relative andel i samarbeidsprosjekter, var 199 enheter i fjerde kvartal. Salgsvolumet omfatter selskapets konsoliderte prosjektselskaper, samt konsernets relative andel av solgte boliger i deleide prosjekter. Den samlede salgsværdien av de 199 solgte enhetene var på NOK 1 010 millioner. I tilsvarende periode året før ble det solgt 140 enheter til en verdi av NOK 705 millioner.

Verdi av solgte enheter (NOKm)



I perioden hadde Selvaag Bolig salgsstart på tre prosjekter som omfatter 62 boliger (32).

Salgsstarter i kvartalet

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Langhus Hus C	24	Leiligheter	Stor-Oslo
Skårerbyen Pluss	20	Leiligheter	Stor-Oslo
Luratoppen	18	Leiligheter	Rogaland
Totalt	62		

Det ble igangsatt bygging av 254 enheter (248) i løpet av kvartalet, og ved utgangen av kvartalet hadde Selvaag Bolig

1 310 enheter (1 504) under bygging. De 1 310 enhetene fordelte seg på 1 206 enheter i Stor-Oslo og 104 enheter i Rogaland.

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

Ordreservene, det vil si salgsværdien av de 1 310 enhetene (1 504) som var under bygging ved utgangen av kvartalet, var på NOK 6 413 millioner (7 155).

Det ble i løpet av perioden ferdigstilt 286 enheter (254), mens det ble overlevert 272 enheter (214). Dette inkluderer tidligere ferdigstilte enheter. De ferdigstilte enhetene fordelte seg på tre prosjekter.

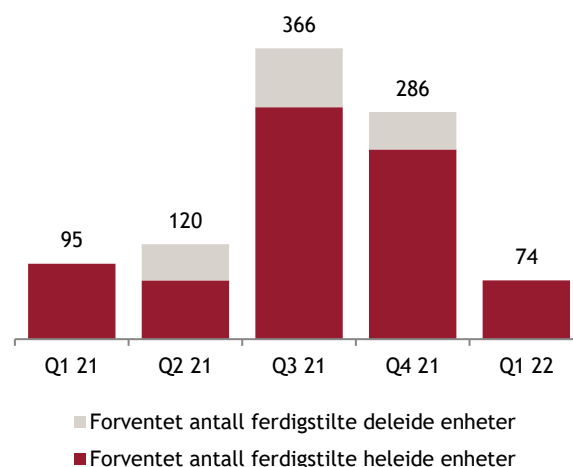
Ved utgangen av kvartalet hadde konsernet 19 ferdigstilte enheter som ikke var solgt (56). Av de overleverte enhetene i kvartalet var 264 (192) i konsoliderte prosjektselskaper og 8 var andel i deleide prosjektselskaper (22).

Ferdigstilte enheter fordelt på prosjekt

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Lørenporten Felt B	125	Leiligheter	Stor-Oslo
Lørenskog Stasjonsby Tribunen	62	Leiligheter	Stor-Oslo
Skårerløkka	99	Leiligheter	Stor-Oslo
Totalt	286		

Basert på ventet fremdrift i prosjektene, er det i første kvartal 2021 ventet ferdigstilling av 95 enheter. For helåret 2021 antas ferdigstilling av totalt 867 enheter.

Forventet antall ferdigstilte enheter



Aksjeinformasjon

Ved utgangen av fjerde kvartal 2020 var det totalt 93,77 millioner utestående aksjer i Selvaag Bolig ASA. Aksjene var fordelt på 3 547 aksjonærer.

De 20 største aksjonærene kontrollerte til sammen 79,9 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 45,85 og NOK 57,90 og som også var aksjekursen ved utgangen av kvartalet. Aksjekursen ved utgangen av foregående kvartal var NOK 51,80, slik at aksjekursen har steget 12 prosent i løpet av perioden.

Totalt ble det i kvartalet omsatt i underkant av 4,2 millioner aksjer, tilsvarende 4,5 prosent av totalt antall utestående aksjer. Samlet aksjeomsetning var på NOK 213,5 millioner, tilsvarende en gjennomsnittlig dagsomsetning på NOK 3,3 millioner.

20 største aksjonærer per 31.12.2020

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
SELVAAG AS	50 180 087	53,5 %
Skandinaviska Enskilda Banken AB *	6 049 720	6,5 %
PARETO INVEST AS	2 652 746	2,8 %
Morgan Stanley & Co. Int. Plc. *	2 632 236	2,8 %
VERDIPAPIRFONDET ALFRED BERG GAMBA	1 989 929	2,1 %
JPMorgan Chase Bank, N.A., London *	1 853 972	2,0 %
State Street Bank and Trust Comp *	1 540 053	1,6 %
MUSTAD INDUSTRIER AS	870 000	0,9 %
J.P. Morgan Bank Luxembourg S.A. *	776 249	0,8 %
Brown Brothers Harriman & Co. *	709 324	0,8 %
Landkreditt Utbytte	650 000	0,7 %
VERDIPAPIRFONDET HOLBERG NORGE	650 000	0,7 %
SANDEN AS	601 588	0,6 %
BANAN II AS	600 000	0,6 %
SPARHANS AS	547 221	0,6 %
VERDIPAPIRFONDET EIKA SPAR	528 300	0,6 %
Brown Brothers Harriman & Co. *	522 650	0,6 %
Morgan Stanley & Co. International	510 603	0,5 %
J.P. Morgan Bank Luxembourg S.A. *	510 005	0,5 %
SEB PRIME SOLUTIONS SISSENER CANOP	500 000	0,5 %
Sum 20 største aksjonærer	74 874 683	79,9 %
Øvrige aksjonærer	18 891 005	20,1 %
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.

Selvaag Bolig har iverksatt tiltak i forbindelse med COVID-19-pandemien for å beskytte kunder, ansatte, leverandører og andre. Oslo kommune har innført retningslinjer for alle arbeidsplasser i Oslo. I tråd med disse er ansatte ved Selvaag Boligs hovedkontor i Oslo, som kan løse sine arbeidsoppgaver tilfredsstillende uten fysisk oppmøte på kontoret, pålagt hjemmekontor frem til nye retningslinjer foreligger. For å opprettholde salgsaktiviteten har Selvaag Bolig blant annet lagt til rette for digitale visninger og økt bruk av privatvisninger. Selskapet har for øvrig normal drift. Per 16. februar 2021 er fremdriften i pågående prosjekter tilnærmet som planlagt, og ikke påvirket av innreiserestriksjoner for utenlandske arbeidere.

Boligsalget har vært godt. Selskapets salg, målt i omsetning, i fjerde kvartal og for andre halvår samlet var det beste i selskapets historie. Usikkerheten knyttet til COVID-19 er imidlertid fremdeles høy og det er uklart hvilke langsiktige ringvirkninger pandemien vil få og hvordan dette igjen kan påvirke boligmarkedet og Selvaag Bolig.

Som en ren boligutvikler, uten egen entreprenør, konkurranseutsetter Selvaag Bolig all bygging. Dette innebærer at selskapet har høy operasjonell fleksibilitet, og kan på kort varsel tilpasse driften til endret aktivitetsnivå i markedet. Selskapet praktiserer som hovedregel 60 prosent forhåndssalg før igangsettelse av prosjekter. 74 prosent av det totale antall enheter under bygging, og 86 prosent av de planlagte ferdigstillelsene i 2021 var solgt ved utgangen av fjerde kvartal.

Selvaag Bolig er godt rustet organisatorisk, operasjonelt og finansielt til å ivareta og styrke selskapets posisjon fremover.

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 fjerde kvartal. Se note 23 i

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

Boligmarkedet

Aktiviteten i boligmarkedet var høy i andre halvår og fjerde kvartal, spesielt i Oslo-området.

Ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB) var de sesongjusterte nasjonale bruktboligprisene i gjennomsnitt 2,7 prosent høyere ved utgangen av fjerde kvartal 2020 enn tre måneder tidligere, og 7,1 prosent høyere enn ved utgangen av fjerde kvartal 2019. Prisutviklingen i kvartalet var ulik i Selvaag Boligs respektive kjerneområder. I Oslo med Bærum steg

prisene samlet med 4,8 prosent i kvartalet og var 7,8 prosent høyere enn ved utgangen av fjerde kvartal 2019. I Akershus utenom Bærum steg prisene med 3,6 prosent og var 7,8 prosent høyere enn ett år tidligere. I Stavanger steg prisene med 1,4 prosent i kvartalet og var 10 prosent høyere enn på samme tid i 2019. Prisene i Bergen økte med 2,5 prosent i fjerde kvartal og var 7,4 prosent høyere enn året før. I Trondheim økte prisene med 3,1 prosent og var 6,4 prosent høyere enn ett år tidligere.

Fremtidsutsikter

Selvaag Bolig er godt posisjonert med store prosjekter sentralt i og rundt Stor-Oslo, Stavanger, Bergen og Trondheim. I tillegg er selskapet i en oppbyggingsfase i Stockholmsregionen.

Det har vært høy aktivitet i nyboligmarkedet, spesielt i Oslo-området, i andre halvår 2020 og dette har fortsatt etter årsskiftet. Selskapet har imidlertid igangsatt færre boliger enn det har overlevert. Dette gjør at antall boliger under bygging vil falle noe i kommende kvartaler.

Ifølge SSB gir urbanisering og befolkningsvekst et stort og langsiktig behov for nye boliger i Selvaag Boligs kjerneområder. Lav boliglånsrente, høy kjøpekraft i husholdningene og den demografiske utviklingen gjør at Selvaag Bolig forventer et godt nyboligmarked fremover, men det er imidlertid usikkerhet knyttet til de langsiktige effektene av COVID-19. Eventuell økning i boliglånsrente, økt arbeidsledighet og innstramming av boliglånsforskriften kan dempe etterspørselen.

Kvartalsregnskap IFRS

Oppstilling av totalresultat

(beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)	Note	Q4 2020	Q4 2019	2020	2019
Salgsinntekter		1 335 016	1 388 650	2 643 756	3 282 480
Øvrige inntekter		12 191	25 799	54 194	86 358
Sum driftsinntekter		1 347 207	1 414 449	2 697 950	3 368 838
Prosjektkostnader		-934 910	-936 657	-1 967 586	-2 279 485
Lønns- og personalkostnader		-51 545	-45 844	-149 849	-132 213
Avskrivninger		-2 494	-2 849	-9 803	-12 748
Andre driftskostnader		-29 308	-43 005	-106 995	-141 909
Sum driftskostnader		-1 018 257	-1 028 355	-2 234 233	-2 566 355
Andel av resultat fra TS/FKV		2 843	-13 720	134 961	62 224
Øvrige gevinster (tap), netto	7	16 436	-	1 045 127	-
Driftsresultat		348 229	372 374	1 643 805	864 707
Finansinntekter		2 499	9 984	21 313	16 742
Finanskostnader		-3 236	-7 722	-11 648	-27 480
Netto finanskostnader		-737	2 262	9 665	-10 738
Resultat før skatt		347 492	374 636	1 653 470	853 969
Skattekostnad		-103 549	-96 064	-129 898	-199 454
Resultat etter skatt		243 943	278 572	1 523 572	654 515
Øvrige resultatelementer					
Omregningsdifferanser		-3 910	6	4 311	-6
Totalresultat for perioden		240 033	278 578	1 527 883	654 509

Resultat etter skatt for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	-74	-	-74	-
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	244 017	278 572	1 523 646	654 515

Totalresultat for perioden fordelt på:

Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	240 107	278 578	1 527 957	654 509
--------------------------------	---------	---------	-----------	---------

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

Resultat per aksje (ordinært og utvannet) i kroner	2,62	3,00	16,33	7,04
--	------	------	-------	------

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av finansiell stilling

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Q4 2020	Q3 2020	2019
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Goodwill		383 376	383 376	383 376
Varige driftsmidler		7 332	5 329	5 588
Bruksretteiendeler leieavtaler		34 976	37 287	44 219
Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		406 850	398 637	430 281
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		73 539	85 369	70 893
Andre anleggsmidler		119 601	113 562	165 283
Sum anleggsmidler		1 025 674	1 023 560	1 099 640
Omløpsmidler				
Varelager (eiendom)	5, 7	3 940 793	4 274 588	3 636 663
Kundefordringer		70 466	69 454	82 220
Andre kortsiktige fordringer		48 536	422 297	51 052
Kontanter og kontantekvivalenter		885 333	361 338	1 178 686
Eiendeler holdt for salg	7	-	-	864 171
Sum omløpsmidler		4 945 128	5 127 677	5 812 792
SUM EIENDELER		5 970 802	6 151 237	6 912 432
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		2 430 023	2 170 765	3 374 218
Ikke-kontrollerende interesser		7 792	7 866	7 866
Sum egenkapital		2 437 815	2 178 631	3 382 084
GJELD				
Langsiktig gjeld				
Pensjonsforpliktelser		1 030	1 482	1 017
Forpliktelse ved utsatt skatt		26 370	46 664	24 444
Avsetninger		60 373	60 373	60 373
Annen langsiktig gjeld	7	17 810	14 552	3 105
Langsiktige leieforpliktelser		26 738	28 869	35 263
Langsiktig rentebærende gjeld		1 100 293	1 255 561	1 092 288
Sum langsiktig gjeld		1 232 614	1 407 501	1 216 490
Kortsiktig gjeld				
Kortsiktige leieforpliktelser		8 524	8 374	7 922
Kortsiktig rentebærende gjeld		674 014	885 413	1 161 043
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	7	694 121	730 637	-
Leverandørgjeld		137 495	118 058	167 633
Betalbar skatt		135 130	113 816	208 488
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		651 089	708 807	710 728
Forpliktelser relatert til eiendeler holdt for salg	7	-	-	58 044
Sum kortsiktig gjeld		2 300 373	2 565 105	2 313 858
Sum gjeld		3 532 987	3 972 606	3 530 348
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		5 970 802	6 151 237	6 912 432

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 2020	186 842	1 394 857	700 629	5 786	3 528	1 082 575	3 374 220	7 866 *)	3 382 084
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-2 475 244	-2 475 244	-	-2 475 244
Tilbakekjøp av aksjer	-600	-	-	-	-	-15 459	-16 059	-	-16 059
Salg av aksjer til ansatte	754	-	-	-	-	18 397	19 151	-	19 151
Utdeling til ikke-kontrollerende aksjonærer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	1 523 646	1 523 646	-74	1 523 572
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	4 311	-	-	4 311	-	4 311
Egenkapital per 31. desember 2020	186 996	1 394 857	700 629	10 097	3 528	133 915	2 430 025	7 792 *)	2 437 815

Egenkapital per 1. januar 2019	183 523	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	184 508	1 394 857	700 629	5 786	3 528	1 082 575	3 374 221	7 866 *)	3 382 084

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)	Note	Q4 2020	Q4 2019	2020	2019
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER					
Resultat før skatt		347 492	374 636	1 653 470	853 969
Betalt skatt		-86 533	-110 060	-207 419	-158 888
Avskrivninger		2 494	2 849	9 803	12 748
Øvrige gevinster (tap), netto	7	-16 436	-	-1 045 127	-
Avgang eiendeler og gjeld holdt for salg	7	-	-	1 681 231	-
Andel av resultat fra TS/FKV		-2 843	13 720	-134 961	-62 224
Endring i varelager (eiendom)	5	345 366	369 275	-244 735	62 734
Endring i kundefordringer		-1 012	175 114	11 754	132 787
Endring i leverandørgjeld		19 437	70 412	-30 138	-13 727
Endringer i øvrige arbeidskapitaleiendeler		374 024	24 163	-19 382	10 189
Endringer i øvrig arbeidskapitalgjeld		-59 089	23 587	-58 807	148 312
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		922 900	943 696	1 615 689	985 901
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER					
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-	-	-	100
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-2 211	-19	-2 278	-453
Innbetalinger ved avgang av tilknyttede selskaper		-	-	-	44 500
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-5 000	-7 733	-10 065	-19 219
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer	7	23 058	-	312 033	22 000
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer		-11 150	-1 900	-55 250	-22 300
Utbytter og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	-	169 406	39 500
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		4 697	-9 652	413 846	64 128
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER					
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	7	493 157	293 270	2 720 291	1 398 284
Nedbetaling av gjeld	7	-907 911	-555 030	-2 558 587	-1 518 391
Nedbetaling av leasingforpliktelser		-2 001	-2 613	-7 943	-10 454
Utbytte betalt til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		-	-	-2 475 244	-418 179
Utbetaling av overskuddsdeling og utbytte til ikke-kontrollerende interesser i datterselskaper		-	-	-	-1 500
Tilbakekjøp av aksjer Selvaag Bolig ASA		-	-	-16 059	-
Salg av aksjer Selvaag Bolig ASA		13 153	20 765	14 653	21 864
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-403 602	-243 607	-2 322 888	-528 377
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		523 995	690 436	-293 353	521 652
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart		361 338	488 250	1 178 686	657 034
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt		885 333	1 178 686	885 333	1 178 686

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 2019.

For øvrig er regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelse av den finansielle informasjonen for kvartalet i samsvar med prinsippene benyttet i konsernregnskapet for regnskapsåret 2019.

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 2019.

3. Transaksjoner med nærstående parter

Se note 23 i konsernregnskapet for året 2019 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 kontroll, som er på tidspunkt for overlevering av enheter. I segmentoppstillingene avstemmes denne effekten (fra løpende avregning til fullført kontrakt) under "Avstemming EBITDA til Driftsresultat".

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

Fjerde kvartal 2020

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	937 858	11 512	949 370
Prosjektkostnad	-697 159	-245	-697 404
Andre driftskostnader	-15 524	-67 818	-83 342
EBITDA (løpende avregning)	225 175	-56 551	168 624
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning)	225 175	-56 551	168 624
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-909 334	-	-909 334
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	1 307 171	-	1 307 171
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	652 260	-	652 260
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-889 766	-	-889 766
Leasingforpliktelser	2 489	-	2 489
Avskrivninger	-	-2 494	-2 494
Andel resultat fra tilknyttede selskap	2 843	-	2 843
Øvrige gevinster (tap), netto	-	16 436	16 436
Driftsresultat	390 838	-42 609	348 229
Enheter i produksjon	1 310	I/A	I/A
Overleverte enheter	272	I/A	I/A

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 mot 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

Per 31. Des 2020

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	3 165 232	50 673	3 215 905
Prosjektkostnad	-2 316 388	-729	-2 317 117
Andre driftskostnader	-48 467	-218 330	-266 797
EBITDA (løpende avregning)	800 377	-168 386	631 991
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning)	800 377	-168 386	631 991
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-3 127 434	-	-3 127 434
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	2 609 480	-	2 609 480
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	2 238 612	-	2 238 612
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-1 888 905	-	-1 888 905
Leasingforpliktelser	9 776	-	9 776
Avskrivninger	-	-9 803	-9 803
Andel resultat fra tilknyttede selskap	134 961	-	134 961
Øvrige gevinster (tap), netto	-	1 045 127	1 045 127
Driftsresultat	776 867	866 938	1 643 805
Enheter i produksjon	1 310	I/A	I/A
Overleverte enheter	720	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 mot 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

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 2020	Q3 2020	2019
Råtomt	909 297	979 002	1 020 774
Prosjekter under utvikling	2 911 003	3 171 639	2 433 245
Ferdigstilte enheter	120 493	123 947	182 644
Regnskapsført verdi	3 940 793	4 274 588	3 636 663

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 2020	Q4 2019	2020	2019
Prosjektkostnader	-934 910	-936 657	-1 967 586	-2 279 485
hvorav:				
Finanskostnader	-23 753	-23 163	-70 111	-81 906
Øvrige prosjektkostnader	-911 157	-913 494	-1 897 475	-2 197 579

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2020	Q4 2019	2020	2019
EBITDA¹	334 287	375 223	608 481	877 455
EBITDA margin	24,8 %	26,5 %	22,6 %	26,0 %
EBITDA justert²	358 040	398 386	678 592	959 361
EBITDA margin justert	26,6 %	28,2 %	25,2 %	28,5 %

¹ EBITDA er driftsresultat før finansposter og skatt, fratrasket avskrivninger, amortisering og øvrige gevinster (tap).

² EBITDA justert er fratrasket finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene.

Resultatet i 2020 inkluderer regnskapsført gevinst fra transaksjon med Urban Property på netto NOK 1 028,7 millioner. Denne er trukket ut av beregningen av EBITDA ovenfor. EBITDA-marginene påvirkes positivt av at resultater fra deleide prosjekter presenteres netto og ikke

er inkludert i omsetningen. For mer informasjon henvises det til note 8 proporsjonal konsolidering som viser effekten dersom de deleide selskapene hadde blitt inkludert med sin andel av omsetningen, dvs. ikke presentert netto.

7. Transaksjon med Urban Property

Konsernet inngikk i fjerde kvartal 2019 en avtale om å selge en betydelig andel av sine ikke-byggestartede tomter («Transaksjonen») til Urban Property (UP). Transaksjonen ble gjennomført 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, 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 kjøpte to selskaper som var felleskontrollerte foretak mellom SBO og hhv. Nordr

Eiendom AS og NHP Eiendom AS. Portefølje B og C omfatter opsjoner for konsernet til senere å kjøpe tilbake tomten. 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.

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

Tomtesalg Portefølje A

Vederlaget for aksjer og oppgjør av konsernintern gjeld knyttet til Portefølje A er NOK 1 542 millioner. Balanseført verdi for disse tomtene var NOK 657 millioner ved årsslutt 31 desember 2019. Transaksjonen er gjennomført i første kvartal 2020 og kvartalsregnskapet reflekterer en netto gevinst ved salget av Portefølje A tomter på NOK 921 millioner. Dette inkluderer tilhørende skatteposisjoner.

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.

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

Salg av 50 prosent eide selskaper fra SBO til UP

SBO eide per 31. desember 2019 50 prosent av Sinsenveien Holding AS og 50 prosent av Haakon VII's Gate 4 Holding AS. Begge de felleskontrollerte virksomhetene er solgt i sin helhet (100 prosent) i transaksjonen i tillegg til at aksjonærlån ble gjort 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.

Etter salg av de to andelene i de felleskontrollerte foretakene i transaksjonen eier ikke SBO lenger 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 gir en gevinst på NOK 126 millioner, og en kontanteffekt på NOK 202 millioner i første kvartal. Vederlaget inkluderer oppgjør for ytterligere aksjonærlån på NOK 17 millioner ytt av SBO i januar før gjennomføring av transaksjonen.

Tomtesalg Portefølje B

Disse tomtene utgjør en samlet bokført verdi på NOK 679 millioner ved tidspunktet for transaksjonen. Totalt vederlag utgjorde NOK 864 millioner.

Regnskapsmessig vil salget av Portefølje B med tilbakekjøpsavtaler (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 på NOK 864 millioner fra salget av Portefølje B føres opp som en gjeldsforpliktelse for tilbakekjøpsavtaler (til UP) i balansen til SBO.

Opsjonspremien knyttet til tomtene i Portefølje B betales kvartalsvis og tilsvarer 3 mnd. NIBOR pluss en margin på 3,75 prosent årlig. Opsjonspremiene behandles regnskapsmessig tilsvarende som tomtelånsrenter. Disse aktiveres som en del av varelageret og kostnadsføres som varekostnad ved overlevering av ferdigstilte boliger. Det er i fjerde kvartal betalt og aktivert NOK 5,3 millioner i opsjonspremier for tomter i portefølje B. Totalt for året er det betalt og aktivert NOK 30,2 millioner. SBO kan på ethvert tidspunkt frasi seg opsjonen, mot å betale et fast tillegg tilsvarende 48 måneders opsjonspremie på tomten (et break fee). I tillegg til opsjonspremiene påløper det et transaksjonshonorar på 0,5 prosent når Urban Property kjøper tomter av grunneier og 2,0 prosent når Selvaag Bolig kjøper fra Urban Property. Selvaag Bolig betaler 50 prosent av kjøpesum til Urban Property ved overtagelse av tomt og 50 prosent ved ferdigstillelse av prosjekt.

SBO kjøpte tilbake en tomt i fjerde kvartal i Portefølje B. I tillegg ble tre tomter kjøpt tilbake i andre kvartal. Som en følge av dette er gjeld knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter (til UP) redusert fra NOK 864 millioner til NOK 694 millioner ved utgangen av fjerde kvartal.

Tomtesalg Portefølje C

Portefølje C omfatter tomter 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.

Portefølje C omfatter også at UP betalte kompensasjon for forskudd på NOK 143 millioner som SBO har betalt til dagens tomteeiere for fremtidige tomtekjøp. Det er gjort et fratrekk i beløpet på 2,5 prosent som er bokført som et fratrekk på NOK 3,6 millioner i netto gevinst fra transaksjonen.

Opsjonspremien knyttet til tomtene i Portefølje C tilsvarer 3 mnd. NIBOR pluss en margin på 3,75 prosent årlig. Opsjonspremiene forfaller til betaling med 50 prosent når SBO overtar tomten fra UP, mens resterende forfaller ved ferdigstillelse av det aktuelle prosjektet. Påløpte opsjonspremier avsettes for kvartalsvis i SBO sitt konsernregnskap, henholdsvis som andre langsiktige eiendeler og annen langsiktig gjeld. Eiendelen reklassifiseres til varelager ved overtakelse av tomten. Det er i fjerde kvartal avsatt for og aktivert NOK 4,2 millioner i opsjonspremier for Portefølje C. Totalt for året er det avsatt for og aktivert NOK 13,9 millioner. 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 tillegg til opsjonspremiene påløper det et transaksjonshonorar på 0,5 prosent når Urban Property kjøper tomter av grunneier og 2,0 prosent når Selvaag Bolig kjøper fra Urban Property. Selvaag Bolig betaler 50 prosent av kjøpesum til Urban Property ved overtagelse av tomt og 50 prosent ved ferdigstillelse av prosjekt.

Øvrige poster

Transaksjonskostnader betinget av gjennomføring av transaksjonen utgjorde NOK 15 millioner. Disse er regnskapsført som fratrekk i netto gevinst.

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

Oppstilling av finansiell stilling	Bokført verdi				Felles kontrollert		
Beløp i NOK 1 000	31.12.2019	Portefølje A	Portefølje B	Portefølje C	foretak	Finansiering	Sum endring
Eiendeler presentert som holdt for salg							
Varelager Portefølje A	656 537	-656 537					-656 537
Forskuddsbetalinger tomtekjøp	143 000			-143 000			-143 000
Fordring på felleskontrollert foretak	58 632				-75 681		-75 681
Investering i felleskontrollert foretak							
Totale eiendeler holdt for salg i balansen per 31.12.2019	858 169	-656 537		-143 000	-75 681		-875 218
Forpliktelser presentert som holdt for salg							
Utsatt skattegjeld	52 473	-52 473					-52 473
Andre eiendeler påvirket av transaksjonen							
Bank (vederlag fra UP)		1 541 806	863 579	139 425	201 664	-978 517	1 767 958
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		921 305		-3 575	125 984		1 043 714

Resultatregnskapseffekter i 2020				Felles kontrollert		
Beløp i NOK 1 000	Portefølje A	Portefølje B	Portefølje C	foretak	Øvrig	Sum
Gevinst, salg av tomter	937 741		-3 575			934 166
Gevinst felleskontrollert foretak				125 984		125 984
Transaksjonskostnader betinget av gjennomføring					-15 023	-15 023
Resultat før skatt	937 741		-3 575	125 984	-15 023	1 045 127
Betalbar skatt	-16 436					-16 436
Resultat etter skatt	921 305		-3 575	125 984	-15 023	1 028 691

Presentasjon i kontantstrømoppstillingen i 2020				Felles kontrollert		
Beløp i NOK 1 000	Portefølje A	Portefølje B	Portefølje C	foretak	Øvrig	Sum
Kontantstrøm fra drift	1 541 806		139 425			1 681 231
Kontantstrøm fra investering (del av Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer)				201 664		201 664
Kontantstrøm fra finansiering (opptak av lån og nedbetaling av lån)		863 579			-978 517	-114 937
Sum kontanteffekt	1 541 806	863 579	139 425	201 664	-978 517	1 767 958

Tabellen over viser en spesifikasjon av de eiendeler og forpliktelser som er omfattet av transaksjonen. I tillegg vises regnskapsmessige implikasjoner av transaksjonen, herunder resultat og kontantstrøm.

8. Proporsjonal konsolidering tilknyttede selskap og felleskontrollerte enheter - Proformainformasjon

Selvaag Bolig gjennomfører flere av boligprosjektene som samarbeidsprosjekter med andre partnere, ofte i 50/50 samarbeid. I resultatoppstillingen etter IFRS behandles dette etter egenkapitalmetoden hvor Selvaag Boligs andel av resultat etter skatt vises på resultatlinjen Andel av resultat fra TS/FKV. Selvaag Bolig erfarer at andelen samarbeidsprosjekter er økende og i den sammenheng er det relevant å gi informasjon om hvordan

resultatoppstillingen hadde vært dersom man hadde konsolidert inn eierandelen i samarbeidsprosjekter.

I tabellen under er resultatoppstillingen etter IFRS omarbeidet hvor tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter er proporsjonalt konsolidert etter Selvaag Bolig sin eierandel i samarbeidsprosjekter.

Oppstilling av resultat proporsjonalkonsolidert

	Q4 2020			Q4 2019		
	IFRS	Justering andel TS/FKV brutto	Proforma brutto TS/FKV	IFRS	Justering andel TS/FKV brutto	Proforma brutto TS/FKV
(beløp i 1 000 kroner)						
Salgsinntekter	1 335 016	86 038	1 421 054	1 388 650	107 620	1 496 270
Øvrige inntekter	12 191	4 284	16 475	25 799	5 553	31 352
Sum driftsinntekter	1 347 207	90 322	1 437 529	1 414 449	113 173	1 527 622
Prosjektkostnader	-934 910	-80 713	-1 015 623	-936 657	-112 811	-1 049 468
Lønns- og personalkostnader	-51 545	-456	-52 001	-45 844	-559	-46 403
Avskrivninger	-2 494	-991	-3 485	-2 849	-2 416	-5 265
Andre driftskostnader	-29 308	-6 012	-35 320	-43 005	-10 372	-53 377
Sum driftskostnader	-1 018 257	-88 171	-1 106 428	-1 028 355	-126 158	-1 154 513
Andel av resultat fra TS/FKV	2 843	-2 843	-	-13 720	13 720	-
Øvrige gevinster (tap), netto	16 436	-	16 436	-	-	-
Driftsresultat	348 229	-692	347 537	372 374	735	373 109
Finansinntekter	2 499	36	2 535	9 984	194	10 178
Finanskostnader	-3 236	-976	-4 212	-7 722	-5 405	-13 127
Netto finanskostnader	-737	-940	-1 677	2 262	-5 211	-2 949
Resultat før skatt	347 492	-1 632	345 860	374 636	-4 477	370 159
Skattekostnad	-103 549	1 631	-101 918	-96 064	4 476	-91 588
Resultat etter skatt	243 943	-	243 943	278 572	-	278 572
EBITDA margin¹	24,8 %	N/A	23,3 %	26,5 %	N/A	24,8 %
EBITDA margin justert²	26,6 %	N/A	25,0 %	28,2 %	N/A	26,7 %

¹ EBITDA er driftsresultat før finansposter og skatt, fratrasket avskrivninger, amortisering og øvrige gevinster (tap).

² EBITDA justert er fratrasket finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene, se note 6.

	12M 2020			12M 2019		
	IFRS	Justering andel TS/FKV brutto	Proforma brutto TS/FKV	IFRS	Justering andel TS/FKV brutto	Proforma brutto TS/FKV
(beløp i 1 000 kroner)						
Salgsinntekter	2 643 756	839 288	3 483 044	3 282 480	492 461	3 774 941
Øvrige inntekter	54 194	15 706	69 900	86 358	22 030	108 388
Sum driftsinntekter	2 697 950	854 994	3 552 944	3 368 838	514 491	3 883 329
Prosjektkostnader	-1 967 586	-667 577	-2 635 163	-2 279 485	-372 297	-2 651 782
Lønns- og personalkostnader	-149 849	-1 779	-151 628	-132 213	-1 902	-134 115
Avskrivninger	-9 803	-3 918	-13 721	-12 748	-9 906	-22 654
Andre driftskostnader	-106 995	-24 575	-131 570	-141 909	-34 662	-176 571
Sum driftskostnader	-2 234 233	-697 848	-2 932 081	-2 566 355	-418 767	-2 985 122
Andel av resultat fra TS/FKV	134 961	-134 961	-	62 224	-62 224	-
Øvrige gevinster (tap), netto	1 045 127	-	1 045 127	-	-	-
Driftsresultat	1 643 805	22 185	1 665 990	864 707	33 500	898 207
Finansinntekter	21 313	93	21 406	16 742	303	17 045
Finanskostnader	-11 648	-3 736	-15 384	-27 480	-15 619	-43 099
Netto finanskostnader	9 665	-3 643	6 023	-10 738	-15 315	-26 053
Resultat før skatt	1 653 470	18 542	1 672 012	853 969	18 185	872 154
Skattekostnad	-129 898	-18 542	-148 440	-199 454	-18 186	-217 640
Resultat etter skatt	1 523 572	-	1 523 572	654 515	-	654 515
EBITDA margin¹	22,6 %	N/A	17,9 %	26,0 %	N/A	23,7 %
EBITDA margin justert²	25,2 %	N/A	20,6 %	28,5 %	N/A	26,4 %

¹ EBITDA er driftsresultat før finansposter og skatt, fratrasket avskrivninger, amortisering og øvrige gevinster (tap).

² EBITDA justert er fratrasket finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene, se note 6.

9. Hendelser etter balansedagen

I januar 2021 er det inngått avtale med Urban Property om at tomter klassifisert som portefølje A konverteres til Portefølje C med virkning 1. januar 2021.

SELVAAG BOLIG

For mer informasjon:

Sverre Molvik, administrerende direktør 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.selvaagbolig.no