



Hovedpunkter i første kvartal 2021

- Driftsinntekter¹ NOK 568 millioner (209)
- EBITDA justert³ NOK 129 millioner (117) og ordinært EBITDA-resultat² NOK 118 millioner (110)
- Resultat før skatt NOK 111 millioner (1 137)
- Begrenset operasjonell effekt av COVID-19, prosjektfremdrift som normalt
- 248 enheter solgt⁶ (164) og igangsatt bygging av 134 enheter (15)
- Ferdigstilt 95 enheter (89) og overlevert 124 enheter (114)
- Total 1 349 enheter under bygging ved utgangen av kvartalet (1 431), med en samlet salgsverdi på NOK 6 627 millioner (6 742)
- 82 prosent av enhetene under bygging er solgt (76)

(Tall i parentes er for tilsvarende periode i fjor)

Nøkkeltall

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2021	Q1 2020	2020
IFRS hovedtall			
Driftsinntekter ¹	567 854	209 110	2 697 950
EBITDA ²	117 865	110 250	608 481
EBITDA justert ³	128 998	117 325	678 592
Driftsresultat	115 303	1 136 446	1 643 805
Resultat før skatt	111 309	1 136 509	1 653 470
Resultat etter skatt	76 647	1 128 995	1 523 572
Kontantstrøm fra drift	-87 843	1 182 619	1 615 689
Netto kontantstrøm	-187 405	-407 339	-293 353
Rentebærende gjeld	2 443 757	2 517 304	2 468 428
Totale eiendeler	6 062 559	6 102 529	5 970 802
Egenkapital	2 509 876	2 467 245	2 437 815
EK-grad	41,4 %	40,4 %	40,8 %
Resultat per aksje i kroner	0,82	12,08	16,33
Segmentrapportering (NGAAP⁵)			
Driftsinntekter	857 884	756 297	3 215 905
EBITDA ⁴	147 391	159 547	631 991
EBITDA-margin	17,2 %	21,1 %	19,7 %
Nøkkeltall: (netto justert for andel i deleide selskaper)			
Antall solgte enheter ⁶	248	164	683
Antall igangsatte enheter	134	15	496
Antall overleverte enheter	124	114	720
Antall ferdigstilte enheter	95	89	691

¹ Driftsinntekter inkluderer ikke inntekter fra deleide selskaper.

² EBITDA er driftsresultat før finansposter og skatt, fratrasket avskrivninger, amortisering og øvrige gevinster (tap).

³ EBITDA justert er fratrasket finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene, se note 6 for detaljer.

⁴ EBITDA er driftsresultat før finansposter og skatt, fratrasket avskrivninger, amortisering, resultatandeler fra TS/FKV og øvrige gevinster (tap).

⁵ Etter NGAAP benyttes løpende avregnings metode som er fullføringsgrad multiplisert med salgsgrad.

⁶ Solgte enheter er inngåtte salgskontrakter med kunder ihht. Bustadoppføringslova. Etter IFRS inntektsføres disse ved overlevering.

Finansiell gjennomgang

Sammendratt totalresultat

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2021	Q1 2020	2020
Sum driftsinntekter	567 854	209 110	2 697 950
Prosjektkostnader	-401 197	-133 891	-1 967 586
Andre driftskostnader, lønns- og personalkostnader og avskrivninger	-57 306	-54 126	-266 647
Sum driftskostnader	-458 503	-188 017	-2 234 233
Andel av resultat fra TS/FKV	5 952	86 662	134 961
Øvrige gevinster (tap), netto	-	1 028 691	1 045 127
Driftsresultat	115 303	1 136 446	1 643 805
Netto finansposter	-3 994	63	9 665
Resultat før skatt	111 309	1 136 509	1 653 470
Skattekostnad	-34 662	-7 514	-129 898
Resultat etter skatt	76 647	1 128 995	1 523 572

Resultat første kvartal 2021

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

Selvaag Bolig hadde driftsinntekter på NOK 567,9 millioner i første kvartal 2021 (209,1). Av dette utgjorde inntekter fra overleverte enheter NOK 552,8 millioner (195,9). Øvrige inntekter kom fra aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig tjenesteleveranser.

Det ble overlevert 124 enheter i perioden (114), hvorav 114 var fra konsoliderte prosjektselskaper (40) og 10 var andel fra deleide selskaper (74).

Samlede prosjektkostnader utgjorde NOK 401,2 millioner i kvartalet (133,9), hvorav NOK 11,1 millioner var tidligere aktiverte finanskostnader (7,1). 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 57,3 millioner i perioden (54,1). Av dette utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 27,9 millioner (30,4). I tillegg ble det balanseført lønnskostnader knyttet til boliger under bygging på til sammen NOK 4,8 millioner (6,0). Disse lønnskostnadene vil resultatføres som prosjektkostnad ved fremtidige overleveringer.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 26,8 millioner kroner i perioden (21,3), hvorav NOK 9,3 millioner (6,4) var salgs- og markeds kostnader.

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter var NOK 6,0 millioner i kvartalet (86,7). Nedgangen fra første kvartal i fjor skyldes hovedsakelig færre overleverte enheter i deleide prosjekter.

Rapportert EBITDA endte på NOK 117,9 millioner (110,3) i kvartalet, tilsvarende en margin på 20,8 prosent (52,7). EBITDA justert for finanskostnader i prosjektkostnadene ble NOK 129,0 millioner (117,3), tilsvarende en margin på 22,7 prosent (56,1). Forskjellen i EBITDA sammenlignet med fjoråret skyldes i hovedsak lavere andel overleverte enheter i deleide prosjekter. EBITDA-marginen 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 2,6 millioner (2,5). Driftsresultatet endte dermed på NOK 115,3 millioner (1 136,4). Første kvartal 2020 inkluderte en gevinst på NOK 1 028,7 millioner fra salg av tomter til Urban Property, se note 7.

Netto finansposter var NOK -4,0 millioner i perioden (0,1). Resultat før skatt utgjorde NOK 111,3 millioner i kvartalet (1 136,5).

Skattekostnaden for perioden ble NOK 34,7 millioner (7,5). Den lave skattekostnaden i 2020 må sees i sammenheng med at transaksjonen med Urban Property ble gjennomført som

salg av aksjer, slik at gevinsten ble behandlet i henhold til fritaksmetoden for salg av aksjer mellom aksjeselskaper. Konsernets resultat etter skatt for første kvartal 2021 endte på NOK 76,6 millioner (1 129,0). Av resultatet knytter NOK 76,6 millioner seg til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (1 129,0) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,0).

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra driften i første kvartal var NOK -87,8 millioner (1 182,6). Kontantstrøm fra driften i perioden var negativt påvirket av økt arbeidskapital. Negativ effekt fra kundefordringer skyldes leiligheter som er overlevert i slutten av kvartalet slik at oppgjøret ble mottatt påfølgende måned, mens negative effekter fra varelager og leverandørgjeld skyldes høy byggeaktivitet. Første kvartal 2020 inneholdt oppgjør fra transaksjonen med Urban Property. Se note 7 for mer informasjon.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var NOK -5,6 millioner i kvartalet (220,2). Endringen fra fjoråret skyldes hovedsakelig at første kvartal 2020 inneholdt oppgjør fra transaksjonen med Urban Property, se note 7 for mer informasjon.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene var NOK -94,0 millioner i kvartalet (-1 810,1). Endringen fra tilsvarende periode året før skyldes i hovedsak første kvartal 2020 inneholdt tilleggsutbytte og refinansiering av gjeld etter transaksjonen med Urban Property. 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 697,9 millioner (771,3). Dette er en nedgang på NOK 187,4 millioner fra tre måneder tidligere, og en nedgang på NOK 73,4 millioner fra samme tid året før.

Sammendratt kontantstrøm

(beløp i 1 000 kroner)

	Q1 2021	Q1 2020	2020
Resultat før skatt	111 309	1 136 509	1 653 470
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-87 843	1 182 619	1 615 689
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-5 550	220 152	413 846
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-94 013	-1 810 110	-2 322 888
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-187 405	-407 339	-293 353
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	885 333	1 178 686	1 178 686
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	697 928	771 347	885 333

Finansiell stilling

Ved utgangen av første kvartal 2021 var Selvaag Boligs totale varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) bokført til NOK 4 172,4 millioner, mot NOK 3 940,8 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 4 053,9 millioner på samme tid året før. Økningen i første kvartal skyldes hovedsakelig konsolidering av et tidligere deleid

prosjekt som nå er heleid, samt høy byggeaktivitet. Det henvises til note 5 for ytterligere spesifisering av varelageret.

Egenkapitalen ved utgangen av perioden var på NOK 2 509,9 millioner (2 467,2), tilsvarende en egenkapitalandel på 41,4

prosent (40,4). I første kvartal 2020 utbetalte Selvaag Bolig ASA tilleggsutbytte på NOK 2 055,3 millioner etter transaksjon med Urban Property. Ikke-kontrollerende interesser utgjorde NOK 7,8 millioner (7,8) av egenkapitalen.

Ved utgangen av første kvartal hadde konsernet annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld på NOK 687,6 millioner (661,8). Av dette utgjorde forskuddsbetaling fra kunder NOK 275,9 millioner (296,7).

Konsernets samlede rentebærende gjeld ved utgangen av perioden var på NOK 2 443,8 millioner (2 517,3), hvorav NOK 1 074,8 millioner var langsiktig (1 171,5), mens NOK 1 368,9 millioner var kortsiktig (1 345,8). Av den kortsiktige gjelden var NOK 660,7 millioner knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter med Urban Property (863,6). Se note 7 for mer informasjon.

Ved utgangen av perioden hadde konsernet tomtelån på til sammen NOK 249,3 millioner (294,5). Det relativt lave nivået på tomtelån skyldes at en stor andel av tomtene er finansiert gjennom Urban Property og er klassifisert som kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter. Tomtelånene konverteres normalt til byggelån i takt med utviklingen av de respektive byggeprosjektene.

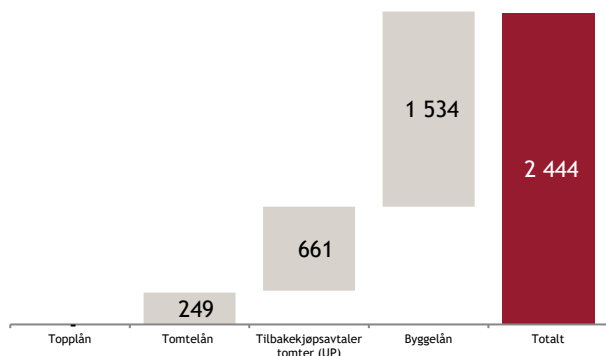
Selvaag Bolig ASA har en kredittfasilitet med DNB på NOK 150 millioner med forfall i april 2023. Selskapet har også en kassekredittfasilitet med samme bank på NOK 150 millioner med årlig fornyelse. Videre etablerte selskapet i første kvartal en kredittfasilitet med DNB på NOK 300 millioner for finansiering av infrastruktur. Sistnevnte har forfall i januar 2024. Per 31. mars var det ikke trukket opp gjeld på noen av disse kredittfasilitetene.

Netto rentebærende gjeld

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2021	Q1 2020	2020
Langsiktig rentebærende gjeld	1 074 816	1 171 507	1 100 293
Kortsiktig rentebærende gjeld	708 273	482 218	674 014
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	660 668	863 579	694 121
Kontanter og kontantekvivalenter	-697 928	-771 347	-885 333
Netto rentebærende gjeld	1 745 829	1 745 957	1 583 095

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. mars 2021 hadde konsernet ingen topplån. Tomtelån utgjorde NOK 249 millioner, tilbakekjøpsavtaler Urban Property utgjorde NOK 661 millioner, mens samlede byggelån var på NOK 1 534 millioner.

Rentebærende gjeld per 31.3.2021 (NOKm)



Rentekostnader på tomtelån belastes normalt resultatet frem til tomten er ferdig regulert. Tomtelånsrenter blir aktivert på tomten fra den dagen et prosjekt blir regulert, og belastes resultatet som del av varekostnaden ved overlevering av boligene. Byggelånsrenter aktiveres i byggeperioden og belastes varekostnaden på samme måte.

Per 31. mars 2021 ble renter knyttet til tomtelån på NOK 165 millioner aktivert, mens renter knyttet til tomtelån på NOK 84 millioner ble belastet resultatet.

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 første kvartal betalt og aktivert NOK 5,3 millioner i opsjonspremier for tomter i portefølje B (9,0). Totalt er det betalt og aktivert NOK 35,5 millioner siden oppstart av samarbeidet med Urban Property.

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 første kvartal avsatt for og aktivert NOK 21,5 millioner i opsjonspremier for Portefølje C (1,5). Økningen i avsetning

for opsjonspremier sammenlignet med fjoråret skyldes i hovedsak konvertering av tidligere Portefølje A til Portefølje C, se note 7. Totalt er det avsatt for og aktivert NOK 35,4 millioner siden oppstart av samarbeidet med Urban Property.

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 første kvartal 2021

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	Q1 21	Q1 20	Q1 21	Q1 20	Q1 21	Q1 20
Boligutvikling	843 290	744 141	176 246	194 703	212 081	248 302
Øvrig	14 594	12 156	-28 855	-35 156	-29 096	993 382
IFRS justeringer	-290 030	-547 187	-29 526	-49 297	-67 682	-105 238
Sum konsern	567 854	209 110	117 865	110 250	115 303	1 136 446

Boligutvikling

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

Driftsinntektene fra boligutvikling i første kvartal 2021 var på NOK 843,3 millioner (744,1). Inntektene i perioden kommer fra totalt 14 prosjekter i produksjon (18).

Driftskostnadene, hovedsakelig bygge- og salgskostnader, er direkte relatert til prosjektene, og utgjorde

NOK 667 millioner i kvartalet (549,4). 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 176,2 millioner i perioden (194,7). Det tilsvarer en resultatmargin på 20,9 prosent (26,2).

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 første kvartal utgjorde driftsinntektene i segmentet NOK 14,6 millioner (12,1), mens driftskostnadene utgjorde NOK 43,4 millioner (47,3). Kostnadene er i hovedsak lønn til administrasjon og ledelse, samt sentral markedsføring. EBITDA endte dermed på NOK -28,9 millioner (-35,2).

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 i henhold til Bustadoppføringslova. Etter IFRS inntektsføres disse ved overlevering.

Drift

I løpet av kvartalet ble det solgt brutto 274 boliger med en samlet verdi på NOK 1 431 millioner kroner. Selvaag Bolig sin andel utgjorde 248 enheter med en samlet verdi på NOK 1 242 millioner.

I løpet av kvartalet ble det igangsatt bygging av 134 boliger, slik at Selvaag Bolig ved utgangen av kvartalet hadde 1 349 boliger under bygging, til en samlet verdi på om lag NOK 6,6 milliarder kroner. Totalt ble det ferdigstilt 95 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 første kvartal.

Kvartalsvis utvikling i prosjektportefølje

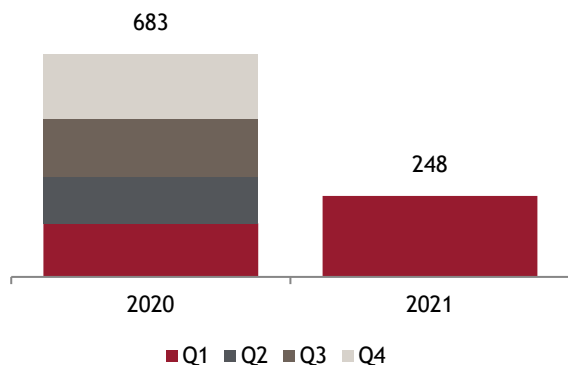
	Q1 20	Q2 20	Q3 20	Q4 20	Q1 21
Antall solgte enheter	164	142	178	199	248
Antall igangsatte enheter	15	31	196	254	134
Antall ferdigstilte enheter	89	104	212	286	95
Antall overleverte enheter	114	122	212	272	124
Antall enheter under bygging	1 431	1 357	1 342	1 310	1 349
Andel solgte enheter under bygging	76 %	78 %	77 %	74 %	82 %
Antall ferdigstilte ikke solgte enheter	37	25	19	19	17
Salgsverdi av bolig i produksjon (NOK millioner)	6 742	6 327	6 660	6 413	6 627

Kjøp og salg av eiendom

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

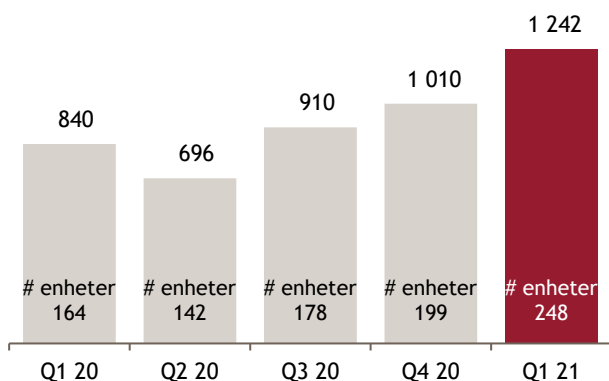
Salgsutvikling og fremdrift

Antall solgte enheter



Totalt boligsalg, inkludert Selvaag Boligs relative andel i samarbeidsprosjekter, var 248 enheter i første kvartal. Salgsvolumet omfatter selskapets konsoliderte prosjektselskaper, samt konsernets relative andel av solgte boliger i deleide prosjekter. Den samlede salgsv verdien av de 248 solgte enhetene var på NOK 1 242 millioner. I tilsvarende periode i fjor ble det solgt 164 enheter til en verdi av NOK 840 millioner.

Verdi av solgte enheter (NOKm)



I løpet av første kvartal 2021 hadde Selvaag Bolig salgsstart på seks prosjekter som omfatter 270 boliger (115).

Salgsstarter i kvartalet

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Skifabrikken	39	Leiligheter	Stor-Oslo
Langhus	30	Leiligheter	Stor-Oslo
Skårerbyen Pluss	102	Leiligheter	Stor-Oslo
Aasetoppen	6	Rekkehus	Rogaland
Tiedemannsparken	33	Leiligheter	Stor-Oslo
Pallplassen - Lørenskog	60	Leiligheter	Stor-Oslo
Totalt	270		

Det ble igangsatt bygging av 134 enheter (15) i løpet av perioden, og ved utgangen av kvartalet hadde Selvaag Bolig 1 349 enheter (1 431) under bygging. De 1 349 enhetene fordelte seg på 1 239 enheter i Stor-Oslo og 110 enheter i Rogaland.

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

Ordrereserven, det vil si salgsv verdien av de 1 349 enhetene (1 431) som var under bygging ved utgangen av kvartalet, var på NOK 6 627 millioner (6 742).

Det ble i løpet av perioden ferdigstilt 95 enheter (89), mens det ble overlevert 124 enheter (114). Dette inkluderer tidligere ferdigstilte enheter. De ferdigstilte enhetene fordelte seg på to prosjekter.

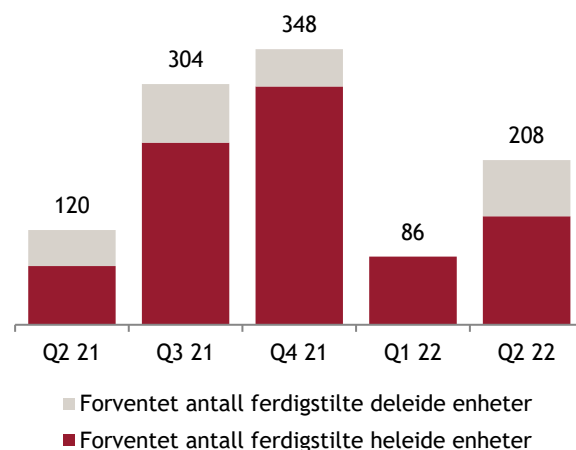
Ved utgangen av kvartalet hadde konsernet 17 ferdigstilte enheter som ikke var solgt (37). Av de overleverte enhetene i kvartalet var 114 (40) i konsoliderte prosjektselskaper og 10 var andel i deleide prosjektselskaper (74).

Ferdigstilte enheter fordelt på prosjekt

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Trævarefabrikken	75	Leiligheter	Stor-Oslo
Skårerløkka	20	Leiligheter	Stor-Oslo
Totalt	95		

Basert på ventet fremdrift i prosjektene, er det i andre kvartal 2021 ventet ferdigstilling av 120 enheter. For helåret 2021 antas ferdigstilling av totalt 867 enheter.

Forventet antall ferdigstilte enheter



Aksjeinformasjon

Ved utgangen av første kvartal 2021 var det totalt 93,77 millioner utestående aksjer i Selvaag Bolig ASA. Aksjene var fordelt på 4 361 aksjonærer.

De 20 største aksjonærene kontrollerte til sammen 80,1 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 52,00 og NOK 65,20. Aksjekursen ved utgangen av kvartalet var NOK 63,10, mot NOK 57,90 ved utgangen av fjerde kvartal 2020, slik at aksjekursen har steget 9 prosent i løpet av perioden.

Totalt ble det i kvartalet omsatt i overkant av 4,6 millioner aksjer, tilsvarende 4,9 prosent av totalt antall utestående aksjer. Samlet aksjeomsetning var på NOK 278,8 millioner, tilsvarende en gjennomsnittlig dagsomsetning på NOK 4,3 millioner.

20 største aksjonærer per 31.3.2021

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
SELVAAG AS	50 180 087	53,5 %
Skandinaviska Enskilda Banken AB *	6 231 726	6,6 %
PARETO INVEST AS	2 731 676	2,9 %
VERDIPAPIRFONDET ALFRED BERG GAMBA	2 717 700	2,9 %
Morgan Stanley & Co. Int. Plc. *	2 281 825	2,4 %
JPMorgan Chase Bank, N.A., London *	1 950 674	2,1 %
State Street Bank and Trust Comp *	1 553 061	1,7 %
MUSTAD INDUSTRIER AS	770 000	0,8 %
J.P. Morgan Bank Luxembourg S.A. *	749 829	0,8 %
Skandinaviska Enskilda Banken AB *	700 000	0,7 %
Landkreditt Utbytte	650 000	0,7 %
SANDEN AS	635 000	0,7 %
BANAN II AS	600 000	0,6 %
VERDIPAPIRFONDET EIKA SPAR	578 441	0,6 %
SPARHANS AS	550 000	0,6 %
Brown Brothers Harriman & Co. *	521 780	0,6 %
Morgan Stanley & Co. International	438 610	0,5 %
VERDIPAPIRFONDET EIKA NORGE	437 374	0,5 %
Brown Brothers Harriman & Co. *	427 048	0,5 %
HOLTA INVEST AS	410 000	0,4 %
Sum 20 største aksjonærer	75 114 831	80,1 %
Øvrige aksjonærer	18 650 857	19,9 %
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.

Selvaag Bolig har iverksatt tiltak i forbindelse med COVID-19-pandemien for å beskytte ansatte, kunder, leverandører og andre interessenter. 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 lagt til rette for digitale visninger og økt bruk av privatvisninger. Selskapet har for øvrig normal drift. Per 26. mai 2021 er fremdriften i pågående prosjekter tilnærmet som planlagt, og ikke vesentlig påvirket av COVID-19 og innreiserestriksjoner for utenlandske arbeidere. Det er imidlertid mindre forsinkelser i ett prosjekt på grunn av

COVID-19-relaterte forsinkelser hos entreprenør.

Boligsalget i første kvartal har vært godt. Salgsverdien i perioden var den høyeste for første kvartal noensinne, og den nest høyeste i selskapets historie. Usikkerheten knyttet til COVID-19 er imidlertid fremdeles høy. 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. Ved utgangen av første kvartal var henholdsvis 82 prosent av enhetene selskapet har under bygging og 93 prosent av selskapets planlagte ferdigstillinger i 2021 solgt.

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 første 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 første kvartal.

Ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB) var de sesongjusterte nasjonale bruktboligprisene i gjennomsnitt 3,4 prosent høyere ved utgangen av første kvartal 2021 enn tre måneder tidligere, og 10,9 prosent høyere enn ved utgangen av første kvartal 2020. Prisutviklingen i kvartalet var ulik i Selvaag Boligs respektive kjerneområder. I Oslo med Bærum steg prisene samlet med 4,1 prosent i kvartalet og var 12,9

prosent høyere enn ved utgangen av første kvartal 2020. I Akershus utenom Bærum steg prisene med 3,5 prosent og var 12,0 prosent høyere enn ett år tidligere. I Stavanger steg prisene med 1,9 prosent i kvartalet og var 7,2 prosent høyere enn på samme tid i 2020. Prisene i Bergen økte med 1,7 prosent i første kvartal og var 7,8 prosent høyere enn året før. I Trondheim økte prisene med 2,8 prosent og var 9,0 prosent høyere enn ett år tidligere.

Kvartalsregnskap IFRS

Oppstilling av totalresultat

(beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)	Note	Q1 2021	Q1 2020	2020
Salgsinntekter		552 819	195 923	2 643 756
Øvrige inntekter		15 035	13 187	54 194
Sum driftsinntekter		567 854	209 110	2 697 950
Prosjektkostnader		-401 197	-133 891	-1 967 586
Lønns- og personalkostnader		-27 924	-30 351	-149 849
Avskrivninger		-2 562	-2 495	-9 803
Andre driftskostnader		-26 820	-21 280	-106 995
Sum driftskostnader		-458 503	-188 017	-2 234 233
Andel av resultat fra TS/FKV		5 952	86 662	134 961
Øvrige gevinster (tap), netto	7	-	1 028 691	1 045 127
Driftsresultat		115 303	1 136 446	1 643 805
Finansinntekter		1 731	4 246	21 313
Finanskostnader		-5 725	-4 183	-11 648
Netto finanskostnader		-3 994	63	9 665
Resultat før skatt		111 309	1 136 509	1 653 470
Skattekostnad		-34 662	-7 514	-129 898
Resultat etter skatt		76 647	1 128 995	1 523 572
Øvrige resultatelementer				
Omregningsdifferanser		-4 586	11 435	4 311
Totalresultat for perioden		72 061	1 140 430	1 527 883

Resultat etter skatt for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	-1	-	-74
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	76 648	1 128 995	1 523 646

Totalresultat for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	-1	-	-74
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	72 062	1 140 430	1 527 957

Resultat per aksje for resultat etter skatt

fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA:

Resultat per aksje (ordinært og utvannet) i kroner	0,82	12,08	16,33
--	------	-------	-------

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av finansiell stilling

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Q1 2021	Q1 2020	2020
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Goodwill		383 376	383 376	383 376
Varige driftsmidler		7 059	5 506	7 332
Bruksretteiendeler leieavtaler		32 665	41 908	34 976
Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		407 897	512 199	406 850
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		79 955	84 092	73 539
Andre anleggsmidler		143 322	123 693	119 601
Sum anleggsmidler		1 054 274	1 150 774	1 025 674
Omløpsmidler				
Varelager (eiendom)	5, 7	4 172 441	4 053 949	3 940 793
Kundefordringer		117 552	85 307	70 466
Andre kortsiktige fordringer		20 364	41 152	48 536
Kontanter og kontantekvivalenter		697 928	771 347	885 333
Eiendeler holdt for salg	7	-	-	-
Sum omløpsmidler		5 008 285	4 951 755	4 945 128
SUM EIENDELER		6 062 559	6 102 529	5 970 802
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		2 502 085	2 459 379	2 430 023
Ikke-kontrollerende interesser		7 791	7 866	7 792
Sum egenkapital		2 509 876	2 467 245	2 437 815
GJELD				
Langsiktig gjeld				
Pensjonsforpliktelser		1 186	1 172	1 030
Forpliktelse ved utsatt skatt		29 265	46 453	30 506
Avsetninger		60 373	60 372	60 373
Annen langsiktig gjeld	7	164 145	6 996	17 810
Langsiktige leieforpliktelser		24 711	33 131	26 738
Langsiktig rentebærende gjeld		1 074 816	1 171 507	1 100 293
Sum langsiktig gjeld		1 354 496	1 319 631	1 236 750
Kortsiktig gjeld				
Kortsiktige leieforpliktelser		8 420	8 073	8 524
Kortsiktig rentebærende gjeld		708 273	482 218	674 014
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	7	660 668	863 579	694 121
Leverandørgjeld		55 143	144 460	137 495
Betalbar skatt		78 089	155 559	130 994
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		687 594	661 764	651 089
Sum kortsiktig gjeld		2 198 187	2 315 653	2 296 237
Sum gjeld		3 552 683	3 635 284	3 532 987
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		6 062 559	6 102 529	5 970 802

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 2021	186 996	1 394 857	700 629	10 097	3 528	133 915	2 430 025	7 792 *)	2 437 815
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tilbakekjøp av aksjer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Salg av aksjer tilansatte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utdeling til ikke-kontrollerende aksjonærer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	76 648	76 648	-1	76 647
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	-4 586	-	-	-4 586	-	-4 586
Egenkapital per 31. mars 2021	186 996	1 394 857	700 629	5 511	3 528	210 563	2 502 087	7 791 *)	2 509 876
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	-	-	-	-	-	-2 055 269	-2 055 269	-	-2 055 269
Tilbakekjøp av aksjer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Salg av aksjer tilansatte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utdeling til ikke-kontrollerende aksjonærer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	1 128 995	1 128 995	-	1 128 995
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	11 435	-	-	11 435	-	11 435
Egenkapital per 31. mars 2020	186 842	1 394 857	700 629	17 221	3 528	156 301	2 459 382	7 866 *)	2 467 245
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-419 975	-419 975	-	-419 975
Tilbakekjøp av aksjer	-	600	-	-	-	-15 459	-16 059	-	-16 059
Salg av aksjer tilansatte	754	-	-	-	-	18 397	19 151	-	19 151
Utdeling til ikke-kontrollerende aksjonærer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	394 651	394 651	-74	394 577
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	-7 124	-	-	-7 124	-	-7 124
Egenkapital per 31. desember 2020	186 996	1 394 857	700 629	10 097	3 528	133 915	2 430 026	7 792 *)	2 437 815

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	Q1 2021	Q1 2020	2020
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER				
Resultat før skatt		111 309	1 136 509	1 653 470
Betalt skatt		-87 567	-60 443	-207 419
Avskrivninger		2 562	2 495	9 803
Øvrige gevinster (tap), netto	7	-	-1 028 691	-1 045 127
Avgang eiendeler og gjeld holdt for salg	7	-	1 681 231	1 681 231
Andel av resultat fra TS/FKV		-5 952	-86 662	-134 961
Endring i varelager (eiendom)	5	-41 821	-396 100	-244 735
Endring i kundefordringer		-47 086	-3 087	11 754
Endring i leverandørgjeld		-82 083	-23 173	-30 138
Endringer i øvrige arbeidskapitaleiendeler		26 190	8 683	-19 382
Endringer i øvrig arbeidskapitalgjeld		36 604	-48 143	-58 807
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-87 843	1 182 619	1 615 689
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER				
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-	-35	-2 278
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	-5 065	-10 065
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer	7	2 000	244 752	312 033
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer		-8 800	-29 500	-55 250
Utbytter og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		1 250	10 000	169 406
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-5 550	220 152	413 846
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER				
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	7	344 944	1 256 544	2 720 291
Nedbetaling av gjeld	7	-437 128	-1 009 904	-2 558 587
Nedbetaling av leasingforpliktelser		-2 131	-1 981	-7 943
Utbytte betalt til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		-	-2 055 269	-2 475 244
Tilbakekjøp av aksjer Selvaag Bolig ASA		-	-	-16 059
Salg av aksjer Selvaag Bolig ASA		303	500	14 653
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-94 013	-1 810 110	-2 322 888
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-187 405	-407 339	-293 353
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart		885 333	1 178 686	1 178 686
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt		697 928	771 347	885 333

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 2020.

For øvrig er regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelse av den finansielle informasjonen for kvartalet i samsvar med prinsippene benyttet i konsernregnskapet for regnskapsåret 2020.

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 2020.

3. Transaksjoner med nærstående parter

Se note 23 i konsernregnskapet for året 2020 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.

Første kvartal 2021

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	843 290	14 594	857 884
Prosjektkostnad	-653 111	-93	-653 204
Andre driftskostnader	-13 933	-43 356	-57 289
EBITDA (løpende avregning)	176 246	-28 855	147 391
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning)	176 246	-28 855	147 391
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-832 078	-	-832 078
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	542 048	-	542 048
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	638 080	-	638 080
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-386 073	-	-386 073
Leasingforpliktelser	-	2 545	2 545
Avskrivninger	-	-2 562	-2 562
Andel resultat fra tilknyttede selskap	5 952	-	5 952
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat	144 175	-28 872	115 303
Enheter i produksjon	1 349	I/A	I/A
Overleverte enheter	124	I/A	I/A

Første kvartal 2020

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	744 141	12 156	756 297
Prosjektkostnad	-542 370	-261	-542 631
Andre driftskostnader	-7 068	-47 051	-54 119
EBITDA (løpende avregning)	194 703	-35 156	159 547
Avstemming EBITDA mot Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning)	194 703	-35 156	159 547
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-741 260	-	-741 260
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	194 073	-	194 073
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	539 329	-	539 329
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-130 589	-	-130 589
Leasingforpliktelser	-	2 488	2 488
Avskrivninger	-	-2 495	-2 495
Andel resultat fra tilknyttede selskap	86 662	-	86 662
Øvrige gevinster (tap), netto	-	1 028 691	1 028 691
Driftsresultat	142 918	993 528	1 136 446
Enheter i produksjon	1 431	I/A	I/A
Overleverte enheter	114	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)	Q1 2021	Q1 2020	2020
Råtomt	1 007 964	1 062 463	909 297
Prosjekter under utvikling	2 982 518	2 855 127	2 911 003
Ferdigstilte enheter	181 959	136 359	120 493
Regnskapsført verdi	4 172 441	4 053 949	3 940 793

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)	Q1 2021	Q1 2020	2 020
Prosjektkostnader	-401 197	-133 891	-1 967 586
hvorav:			
Finanskostnader	-11 133	-7 075	-70 111
Øvrige prosjektkostnader	-390 064	-126 816	-1 897 475

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2021	Q1 2020	2020
EBITDA ¹	117 865	110 250	608 481
EBITDA margin	20,8 %	52,7 %	22,6 %
EBITDA justert ²	128 998	117 325	678 592
EBITDA margin justert	22,7 %	56,1 %	25,2 %

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

² EBITDA justert er fratrullet 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. Samarbeid med Urban Property

Fra og med januar 2020 eies store deler av Selvaag Boligs (SBO) tilgjengelige tomteportefølje av Urban Property (UP). Selskapene er langsiktige og strategiske samarbeidspartnere. UP eies av Oslo Pensjonsforsikring AS, Equinor Pensjon og Selvaag AS med hver sin 30 prosent-andel av aksjene, samt Rema Etablering Norge AS med 10 prosent. Selvaag AS sitt eierskap i UP medfører at UP er en nærstående part til SBO etter IFRS, men ikke etter Allmennaksjeloven. Se note 26 i konsernregnskapet for året 2020 for detaljert informasjon om transaksjonen.

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 tomten fra Urban Property.
- Tomtene kjøpes trinnsvis 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).

Transaksjonen omfattet tomter som var inndelt i Portefølje A, Portefølje B og Portefølje C. Portefølje A bestod av tomter som forventes kjøpt tilbake ved bruk av forkjøpsrett innenfor en lengre tidshorisont enn 12 måneder. Portefølje B omfatter tomter hvor konsernet har opsjon på tilbakekjøp primært innenfor en forventet kortere tidshorisont enn 12 måneder. Portefølje C omfatter fremtidige tomtekjøpsavtaler, og forskudd knyttet til disse, fra 3. parter hvor konsernet per dags dato ikke har eierskap i tomten. I januar 2021 ble det inngått avtale med UP om at tomter klassifisert som portefølje A konverteres til Portefølje C med virkning 1. januar 2021. Avtalen er et resultat av en reforhandling av

samarbeidsavtalen mellom partene. Dette har ingen effekt på regnskapet på tidspunktet avtalen trer i kraft, men vil i fremtiden innebære at det avsettes for påløpte opsjonspremier, se beskrivelse under Portefølje C nedenfor. Portefølje B og C omfatter opsjoner for konsernet til senere å kjøpe tilbake tomten.

Transaksjonen med UP ga en regnskapsmessig gevinst på NOK 1 028,7 millioner etter skatt i 2020. For spesifikasjon av gevinsten og øvrige effekter av transaksjonen henvises det til note 26 i konsernets årsrapport for 2020.

Portefølje B

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

Regnskapsmessig medførte salget av Portefølje B ikke noen gevinst eller tapsberegning, men er behandlet som en finansieringsordning fordi SBO beholdt kontrollen over disse tomten. Dette innebærer at bokført verdi av Portefølje B forble uendret som varelager etter transaksjonen, mens vederlaget på NOK 864 millioner fra salget av Portefølje B ble ført opp som en gjeldsforpliktelse for tilbakekjøpsavtaler (til UP) i balansen til SBO.

Opsjonspremiene knyttet til tomten i Portefølje B betales kvartalsvis. 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 første kvartal betalt og aktivert NOK 5,3 millioner i opsjonspremier for tomter i portefølje B (9,0). Totalt er det betalt og aktivert NOK 35,5 millioner siden oppstart av samarbeidet med UP. SBO kan på ethvert tidspunkt frasi seg opsjonen, mot å betale et fast tillegg tilsvarende 48 måneders opsjonspremie på tomten (et break fee). Ved utøvelse av opsjonen betaler SBO 50 prosent av kjøpesum til UP ved overtagelse av tomt og 50 prosent ved ferdigstillelse av prosjekt.

SBO kjøpte tilbake to tomter i første kvartal i Portefølje B. I tillegg ble fire tomter kjøpt tilbake i 2020. Som en følge av dette er gjeld knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter (til UP) redusert fra NOK 864 millioner til NOK 661 millioner ved utgangen av første kvartal.

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.

Opsjonspremiene i Portefølje C 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 første kvartal avsatt for og aktivert NOK 21,5 millioner i opsjonspremier for Portefølje C (1,5). Økningen i avsetning for opsjonspremier sammenlignet med fjoråret

skyldes i hovedsak konvertering av tidligere Portefølje A til Portefølje C. Totalt er det avsatt for og aktivert NOK 35,4 millioner siden oppstart av samarbeidet med Urban Property.

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). Ved utøvelse av opsjonen betaler SBO 50 prosent av kjøpesum til UP ved overtagelse av tomt og 50 prosent ved ferdigstillelse av prosjekt.

Følgende tabell viser en spesifikasjon av de regnskapsmessige effekter av transaksjonen i 2020, herunder resultat og kontantstrøm:

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

Presentasjon i kontantstrømoppstillingen i 2020	Felles kontrollert foretak				
Beløp i NOK 1 000	Portefølje A	Portefølje B	Portefølje C	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	1 767 958

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	Q1 2021			Q1 2020		
	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	552 819	64 562	617 381	195 923	370 527	566 450
Øvrige inntekter	15 035	3 733	18 768	13 187	4 021	17 208
Sum driftsinntekter	567 854	68 295	636 149	209 110	374 549	583 659
Prosjektkostnader	-401 197	-54 867	-456 064	-133 891	-263 679	-397 570
Lønns- og personalkostnader	-27 924	-434	-28 358	-30 351	-492	-30 843
Avskrivninger	-2 562	-964	-3 526	-2 495	-982	-3 477
Andre driftskostnader	-26 820	-5 921	-32 741	-21 280	-3 862	-25 142
Sum driftskostnader	-458 503	-62 185	-520 688	-188 017	-269 014	-457 031
Andel av resultat fra TS/FKV	5 952	-5 952	-	86 662	-86 662	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	1 028 691	-	1 028 691
Driftsresultat	115 303	158	115 461	1 136 446	18 873	1 155 319
Finansinntekter	1 731	8	1 739	4 246	53	4 299
Finanskostnader	-5 725	-896	-6 621	-4 183	-1 099	-5 282
Netto finanskostnader	-3 994	-888	-4 882	63	-1 046	-983
Resultat før skatt	111 309	-730	110 579	1 136 509	17 827	1 154 336
Skattekostnad	-34 662	731	-33 931	-7 514	-17 827	-25 341
Resultat etter skatt	76 647	-	76 647	1 128 995	-	1 128 995
EBITDA margin¹	20,8 %	N/A	18,7 %	52,7 %	N/A	22,3 %
EBITDA margin justert²	22,7 %	N/A	20,6 %	56,1 %	N/A	26,0 %

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.

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.selvaagboligasa.no