



Hovedpunkter i første kvartal 2023

Selvaag Bolig overleverte 150 enheter med tilfredsstillende marginer i første kvartal 2023. Antallet overleverte enheter var høyere enn tilsvarende kvartal i fjor, noe som medførte en økning i både omsetning og resultat per aksje. Salget i kvartalet var bedre enn i fjerde kvartal i 2022, men fortsatt svakere enn i tilsvarende periode i fjor, i all hovedsak som følge av økt boliglånsrente og makroøkonomisk usikkerhet.

- Driftsinntekter¹ NOK 734 millioner (356)
- EBITDA justert³ NOK 110 millioner (61) og ordinært EBITDA-resultat² NOK 88 millioner (52)
- Resultat før skatt NOK 86 millioner (47)
- 116 enheter solgt⁶ (201) og igangsatt bygging av 5 enheter (113)
- Ferdigstilt 161 enheter (74) og overlevert 150 enheter (77)
- Total 1 097 enheter under bygging ved utgangen av kvartalet (1 361), med en samlet salgsverdi på NOK 5 641 millioner (7 034)
- 69 prosent av boliger under bygging (73) solgt ved utgangen av kvartalet. 80 prosent av boligene som ferdigstilles i 2023 er solgt (89)

(Tall i parentes er for tilsvarende periode i fjor)

Nøkkeltall

(beløp i 1 000 kroner)

	Q1 2023	Q1 2022	2022
IFRS hovedtall			
Driftsinntekter ¹	734 175	356 243	2 896 379
EBITDA ²	87 673	51 758	432 102
EBITDA justert ³	109 682	60 759	517 097
Driftsresultat	85 451	49 460	422 385
Resultat før skatt	86 020	47 275	425 115
Resultat etter skatt	65 195	37 553	338 853
Kontantstrøm fra drift	39 467	-308 524	63 441
Netto kontantstrøm	-201 825	167 011	85 235
Rentebærende gjeld	2 339 247	2 561 988	2 485 790
Totale eiendeler	5 746 819	6 083 854	5 949 559
Egenkapital	2 415 893	2 493 959	2 345 883
EK-grad	42,0 %	41,0 %	39,4 %
Resultat per aksje i kroner	0,70	0,40	3,63
Segmentrapportering (NGAAP⁴)			
Driftsinntekter	595 287	757 901	2 856 035
EBITDA ⁵	71 615	106 244	376 958
EBITDA-margin	12,0 %	14,0 %	13,2 %
Nøkkeltall: (netto justert for andel i deleide selskaper)			
Antall solgte enheter ⁶	116	201	448
Antall igangsatte enheter	5	113	517
Antall overleverte enheter	150	77	585
Antall ferdigstilte enheter	161	74	586

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

⁵ EBITDA er driftsresultat før finansposter og skatt, fratrasket avskrivninger, amortisering, resultatandeler fra TS/FKV og øvrige gevinster (tap).

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

Finansiell gjennomgang

Sammendratt totalresultat

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2023	Q1 2022	2022
Sum driftsinntekter	734 175	356 243	2 896 379
Prosjektkostnader	-579 872	-253 180	-2 313 735
Andre driftskostnader, lønns- og personalkostnader og avskrivninger	-60 115	-48 606	-245 985
Sum driftskostnader	-639 987	-301 786	-2 559 720
Andel av resultat fra TS/FKV	-8 737	-4 997	85 726
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat	85 451	49 460	422 385
Netto finansposter	569	-2 185	2 730
Resultat før skatt	86 020	47 275	425 115
Skattekostnad	-20 825	-9 722	-86 262
Resultat etter skatt	65 195	37 553	338 853

Resultat første kvartal 2023

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

Selvaag Bolig hadde driftsinntekter på NOK 734,2 millioner i første kvartal 2023 (356,2). Av dette utgjorde inntekter fra overleverte enheter NOK 717,4 millioner (342,4). Øvrige inntekter kom fra aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig tjenesteleveranser.

Det ble overlevert 150 enheter i perioden (77), hvorav 137 var fra konsoliderte prosjektselskaper (76) og 13 var Selvaag Boligs andel fra deleide selskaper (1).

Samlede prosjektkostnader utgjorde NOK 579,9 millioner i kvartalet (253,2), hvorav NOK 22,0 millioner var tidligere aktiverte finanskostnader (9,0). De samlede prosjektkostnadene er i hovedsak byggekostnader fra overleverte boliger, samt kostnader fra prosjekter som ikke kvalifiserer for aktivering som varelager.

Driftskostnader eksklusive prosjektkostnader endte på NOK 60,1 millioner i perioden (48,6), hvorav NOK 29,0 millioner var lønns- og personalkostnader (26,2). Videre ble det i perioden balanseført lønnskostnader knyttet til boliger under bygging på til sammen NOK 4,8 millioner (4,8). Disse lønnskostnadene vil resultatføres som prosjektkostnad ved fremtidige overleveringer.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 28,9 millioner kroner i perioden (20,1), hvorav NOK 10,0 millioner (3,7) var salgs- og markeds-kostnader.

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter var NOK -8,7 millioner i perioden (-5,0). Negativ andel av resultat i 2023 og 2022 skyldes i hovedsak få overleverte enheter og påløpte salgskostnader i perioden.

Rapportert EBITDA endte på NOK 87,7 millioner i kvartalet (51,8), tilsvarende en margin på 11,9 prosent (14,5). EBITDA justert for andelen av prosjektkostnadene som er finanskostnader ble NOK 109,7 millioner (60,8), tilsvarende en margin på 14,9 prosent (17,1). Resultat fra deleide prosjekter rapporteres netto og omsetning fra disse er derfor ikke inkludert i rapportert omsetning for konsernet. For mer informasjon henvises det til note 8 Proporsjonal konsolidering.

Konsernets samlede avskrivninger i kvartalet utgjorde NOK 2,2 millioner (2,3). Driftsresultatet endte dermed på NOK 85,5 millioner (49,5).

Netto finansposter var på NOK 0,6 millioner (-2,2). Resultat før skatt endte på NOK 86,0 millioner i kvartalet (47,3).

Skattekostnaden for perioden ble NOK 20,8 millioner (9,7), slik at konsernets resultat etter skatt for første kvartal 2023 endte på NOK 65,2 millioner (37,6). Av resultatet knytter NOK 65,2 millioner seg til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (37,6) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,0).

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra driften i første kvartal var NOK 39,5 millioner (-308,5). Økningen fra samme periode i fjor skyldes hovedsakelig netto reduksjon i varelager og flere overleverte enheter. Se note 5 for mer informasjon om endring i varelager.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var NOK -62,7 millioner i kvartalet (86,4). Endringen fra fjoråret kan i hovedsak relateres til mottatt utbytte fra deleide selskaper i 2022.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene var NOK -178,6 millioner i kvartalet (389,1). Endringen fra tilsvarende periode i fjor skyldes i hovedsak økt nedbetaling av byggelån i inneværende år.

Ved utgangen av perioden utgjorde konsernets samlede beholdning av kontanter og kontantekvivalenter NOK 410,8 millioner (694,4). Dette er en nedgang på NOK 201,8 millioner fra tre måneder tidligere, og en nedgang på NOK 283,6 millioner fra samme tid året før.

Sammendratt kontantstrøm

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2023	Q1 2022	2022
Resultat før skatt	86 020	47 275	425 115
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	39 467	-308 524	63 441
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-62 694	86 434	239 822
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-178 598	389 101	-218 028
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-201 825	167 011	85 235
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	612 670	527 435	527 435
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	410 845	694 446	612 670

Finansiell stilling

Ved utgangen av første kvartal 2023 var Selvaag Boligs totale varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) bokført til NOK 4 161,4 millioner, mot NOK 4 273,2 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 4 357,1 millioner ved utgangen av første kvartal 2022. Det henvises til note 5 for ytterligere spesifisering av varelageret.

Konsernets kundefordringer var NOK 104,3 millioner ved utgangen av kvartalet. Til sammenligning var kundefordringene NOK 81,5 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 50,8 millioner på samme tid året før. Økningen i kvartalet skyldes boliger som ble overlevert mot slutten av første kvartal, slik at oppgjør ble forskjøvet til andre kvartal. Dette anses som normale svingninger og innebærer ingen kredittrisiko da midlene står på klientkonto hos oppgjørsformidler fra overlevering av bolig til endelig mottak av oppgjør.

Egenkapitalen ved utgangen av kvartalet var på NOK 2 415,9 millioner (2 494,0), tilsvarende en egenkapitalandel på 42,0 prosent (41,0). Ikke-kontrollerende interesser utgjorde NOK 7,8 millioner av egenkapitalen (7,8).

Ved utgangen av første kvartal hadde konsernet annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld på NOK 444,7 millioner (542,1). Av dette utgjorde forskuddsbetaling fra kunder NOK 96,0 millioner (237,1).

Konsernets samlede rentebærende gjeld ved utgangen av perioden var på NOK 2 339,2 millioner (2 562,0), hvorav NOK 1 194,2 millioner var langsiktig (1 189,2), mens NOK 1 145,0 millioner var kortsiktig (1 372,1). Av den kortsiktige gjelden var NOK 587,2 millioner knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter med Urban Property (751,2). Se note 7 for mer informasjon.

Ved utgangen av perioden hadde konsernet tomtelån på til sammen NOK 204,7 millioner (241,5). 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 300 millioner med forfall i desember 2025. I tillegg har selskapet en kassekredittfasilitet med årlig fornyelse med samme bank

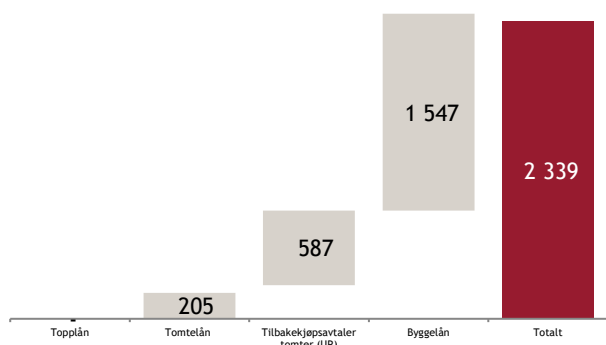
på NOK 150 millioner. Per 31. mars 2023 var det ikke trukket på noen av kredittfasilitetene.

Netto rentebærende gjeld

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2023	Q1 2022	2022
Langsiktig rentebærende gjeld	1 194 225	1 189 888	1 400 352
Kortsiktig rentebærende gjeld	557 790	620 922	503 091
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	587 232	751 178	582 347
Kontanter og kontantekvivalenter	-410 845	-694 446	-612 670
Netto rentebærende gjeld	1 928 402	1 867 542	1 873 120

Konsernets rentebærende gjeld kan i hovedsak deles i fire kategorier, 1) topplån, som er gjeld i morselskapet Selvaag Bolig ASA, 2) tomtelån, 3) tilbakekjøpsavtaler med Urban Property, og 4) byggelån. Per 31. mars 2023 hadde konsernet ingen topplån. Tomtelån utgjorde NOK 205 millioner, tilbakekjøpsavtaler med Urban Property utgjorde NOK 587 millioner, mens samlede byggelån var på NOK 1 547 millioner.

Rentebærende gjeld per 31.3.2023 (NOKm)



Rentekostnader på tomtelån belastes 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 gjennom byggeperioden og belastes varekostnaden på samme måte.

Per 31. mars 2023 ble renter knyttet til tomtelån på NOK 148 millioner aktivert, mens renter knyttet til tomtelån på NOK 57 millioner ble belastet resultatet.

I forbindelse med transaksjonen med Urban Property (UP) i 2020, ble en stor andel av konsernets tomtelån nedbetalt og erstattet med gjeld på tilbakekjøpsavtaler (UP). Se note 7 for beskrivelse av samarbeidet med UP. For disse tomtene, beskrevet som portefølje B, innebærer dette at tomtelånsrenter erstattes av opsjonspremier som betales kvartalsvis. Regnskapsmessig behandles opsjonspremiene tilsvarende som tomtelånsrenter, ved at de aktiveres som varelager og inngår i varekostnaden ved overlevering av ferdigstilte boliger. Det er i første kvartal betalt og aktivert NOK 4,9 millioner i opsjonspremier for tomter i portefølje B (3,3).

Portefølje C omfatter tomter som konsernet har rett eller plikt til å kjøpe fra UP i fremtiden, se note 7 for utfyllende informasjon. Det avsettes kvartalsvis for påløpte opsjonspremier 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 35,2 millioner i opsjonspremier for Portefølje C (21,9). Ved utgangen av første kvartal er det akkumulert avsatt og aktivert NOK 209,6 millioner (101,9).

Driftsrapportering

Hvert enkelt prosjekt følges opp individuelt i den daglige driften og driftsrapporteringen har dermed 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 (NGAAP), som er forskjellig fra IFRS som inntektsfører fortjeneste ved overlevering. I note 4 vises segmentinformasjonen avstemt mot IFRS-resultatet.

Segmenter første kvartal 2023

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	Q1 23	Q1 22	Q1 23	Q1 22	Q1 23	Q1 22
Boligutvikling (NGAAP)	579 538	745 026	105 325	136 226	105 579	145 477
Øvrig	15 749	12 875	-33 710	-29 982	-34 046	-30 198
IFRS justeringer	138 888	-401 658	16 058	-54 486	13 918	-65 819
Sum konsern (IFRS)	734 175	356 243	87 673	51 758	85 451	49 460

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 2023 var på NOK 579,5 millioner (745,0). Inntektene i perioden kommer fra totalt 17 prosjekter i produksjon (20).

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

NOK 474,2 millioner i kvartalet (608,8). I segmentrapporteringen er direkte relaterte finanskostnader (renter på byggelån) ikke inkludert i byggekostnadene. Dette avviker fra IFRS-resultatet hvor finanskostnader er en del av prosjektkostnaden ved overlevering.

EBITDA (driftsresultat før avskrivninger, gevinster (tap) og resultatandeler fra tilknyttede selskaper) endte på NOK 105,3 millioner i perioden (136,2). Det tilsvarer en resultatmargin på 18,2 prosent (18,3).

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 kan henføres til prosjektene direkte og er dermed ikke allokert til boligutviklingssegmentet.

I første kvartal utgjorde driftsinntektene i segmentet NOK 15,7 millioner (12,9), mens driftskostnadene utgjorde NOK 49,5 millioner (42,9). Kostnadene er i hovedsak lønn til administrasjon og ledelse, samt andre driftskostnader. EBITDA endte dermed på NOK -33,7 millioner (-30,0).

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 152 boliger med en samlet verdi på NOK 874 millioner kroner. Selvaag Boligs andel utgjorde 116 enheter med en samlet verdi på NOK 658 millioner.

I løpet av kvartalet ble det igangsatt bygging av fem boliger, slik at Selvaag Bolig ved utgangen av kvartalet hadde 1 097 boliger under bygging, til en samlet verdi på om lag NOK 5,6 milliarder kroner. Totalt ble det ferdigstilt 161 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 Bærum, Fredrikstad og Stockholm var det imidlertid ingen prosjekter under bygging i første kvartal.

Kvartalsvis utvikling i prosjektportefølje

	Q1 22	Q2 22	Q3 22	Q4 22	Q1 23
Antall solgte enheter	201	120	83	44	116
Antall igangsatte enheter	113	190	68	146	5
Antall ferdigstilte enheter	74	210	142	160	161
Antall overleverte enheter	77	217	144	147	150
Antall enheter under bygging	1 361	1 342	1 268	1 253	1 097
Andel solgte enheter under bygging	73 %	75 %	73 %	67 %	69 %
Antall ferdigstilte ikke solgte enheter	19	13	19	31	37
Salgsverdi av bolig i produksjon (NOK millioner)	7 034	6 807	6 225	6 408	5 641

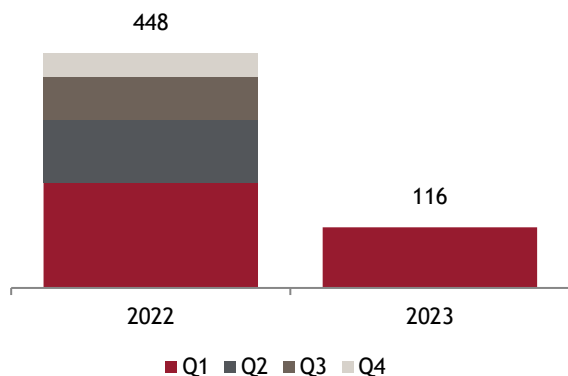
Kjøp og salg av eiendom

I løpet av kvartalet har Selvaag Bolig inngått avtaler om kjøp av to nye tomter i henholdsvis Bergen og Drammen. Sandslihaugen 30 i Bergen forventes å gi om lag 600 boliger. Eiendommen kjøpes av Urban Property og Selvaag Bolig har inngått en opsjonsavtale om kjøp av eiendommen ved byggestart. Tangen i Drammen, som er et 50-50 samarbeid, forventes å gi om lag 250 boliger (Selvaag Bolig sin andel).

Eiendommen kjøpes fra grunneier til et felleskontrollert utviklingsselskap ved byggestart.

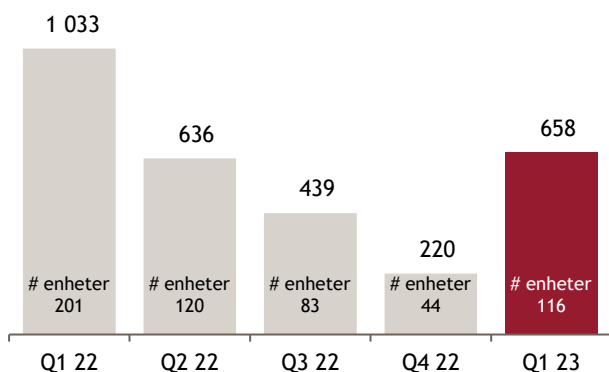
Salgsutvikling og fremdrift

Antall solgte enheter



Totalt boligsalg, inkludert Selvaag Boligs relative andel i samarbeidsprosjekter, var 116 enheter i første kvartal. Salgsvolumet omfatter selskapets konsoliderte prosjektselskaper, samt konsernets relative andel av solgte boliger i deleide prosjekter. Den samlede salgsværdien av de 116 solgte enhetene var på NOK 658 millioner. I tilsvarende periode i fjor ble det solgt 201 enheter til en verdi av NOK 1 033 millioner.

Verdi av solgte enheter (NOKm)



I løpet av kvartalet hadde Selvaag Bolig salgsstart på tre prosjekter som til sammen omfatter 103 boliger (192).

Salgsstarter i kvartalet

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Lille Løren Park	33	Leiligheter	Stor-Oslo
Langhus	28	Leiligheter	Stor-Oslo
Solbergsgogen Pluss	42	Leiligheter	Stor-Oslo
Totalt	103		

Det ble igangsatt bygging av fem enheter (113) i løpet av kvartalet, og ved utgangen av perioden hadde Selvaag Bolig 1 097 enheter (1 361) under bygging. De 1 097 enhetene fordelte seg på 859 enheter i Stor-Oslo, 82 enheter i Trondheim, 132 enheter i Bergen og 24 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.

Ordreservene, det vil si salgsværdien av de 1 097 enhetene (1 361) som var under bygging ved utgangen av kvartalet, var på NOK 5 641 millioner (7 034).

Gjennom kvartalet ble det ferdigstilt 161 enheter (74), mens det ble overlevert 150 enheter (77). Dette inkluderer tidligere ferdigstilte enheter. De ferdigstilte enhetene fordelte seg på tre prosjekter.

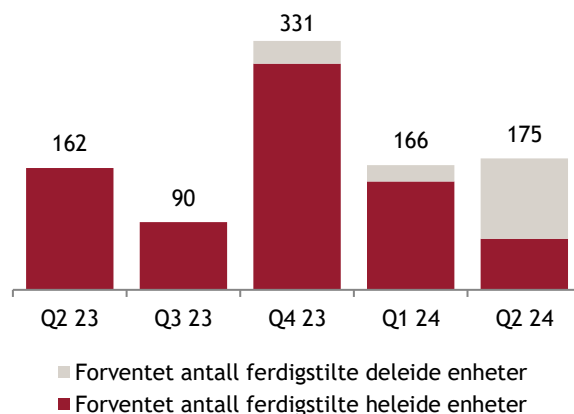
Ved utgangen av perioden hadde konsernet 37 ferdigstilte enheter som ikke var solgt (19). Av de overleverte enhetene i kvartalet var 137 i konsoliderte prosjektselskaper (76) og 13 var andel i deleide prosjektselskaper (1).

Ferdigstilte enheter fordelt på prosjekt

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Skifabrikken hus D	39	Leiligheter	Stor-Oslo
Skårerløkka Pluss	104	Leiligheter	Stor-Oslo
Luratoppen	18	Leiligheter	Rogaland
Totalt	161		

Basert på forventet fremdrift i prosjektene, er det i andre kvartal 2023 ventet ferdigstilling av 162 enheter. For året 2023 som helhet antas ferdigstilling av totalt 744 enheter.

Forventet antall ferdigstilte enheter



Aksjeinformasjon

Ved utgangen av første kvartal 2023 var det totalt 93,77 millioner utestående aksjer i Selvaag Bolig ASA. Aksjene var fordelt på 6 049 aksjonærer.

De 20 største aksjonærene kontrollerte til sammen 79,3 prosent av totalt antall utestående aksjer. Største aksjonær var Selvaag AS, med en eierandel på 53,5 prosent.

Selvaag Boligs aksjekurs har i løpet av kvartalet variert mellom NOK 29,60 og NOK 37,25. Aksjekursen ved utgangen av kvartalet var NOK 37,05, mot NOK 32,05 ved utgangen av fjerde kvartal 2022, slik at aksjekursen er opp 15,6 prosent i løpet av perioden.

Totalt ble det i perioden omsatt rundt 9,3 millioner aksjer, tilsvarende 10 prosent av totalt antall utestående aksjer. Samlet aksjeomsetning var på NOK 309 millioner, tilsvarende en gjennomsnittlig dagsomsetning på NOK 4,7 millioner.

20 største aksjonærer per 31.3.2023

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
SELVAAG AS	50 180 087	53,5 %
PARETO INVEST NORGE AS	4 671 772	5,0 %
VERDIPAPIRFONDET ALFRED BERG GAMBA	3 266 051	3,5 %
The Northern Trust Comp, London Br *	2 186 000	2,3 %
JPMorgan Chase Bank, N.A., London *	1 912 218	2,0 %
SANDEN EQUITY AS	1 600 000	1,7 %
EGD CAPITAL AS	1 204 580	1,3 %
MUSTAD INDUSTRIER AS	1 067 454	1,1 %
Skandinaviska Enskilda Banken AB *	1 000 000	1,1 %
Goldman Sachs International *	974 443	1,0 %
HAUSTA INVESTOR AS	950 000	1,0 %
The Northern Trust Comp, London Br *	840 200	0,9 %
BANAN II AS	830 000	0,9 %
Brown Brothers Harriman & Co. *	684 200	0,7 %
GÅSØ NÆRINGSUTVIKLING AS	620 000	0,7 %
Skandinaviska Enskilda Banken AB *	534 628	0,6 %
Brown Brothers Harriman & Co. *	511 339	0,5 %
J.P. Morgan SE *	459 927	0,5 %
BNP Paribas *	430 000	0,5 %
MELESIO INVEST AS	400 000	0,4 %
Sum 20 største aksjonærer	74 322 899	79,3 %
Øvrige aksjonærer	19 442 789	20,7 %
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, finansiell risiko og klimarisiko. 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. Som 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 2023 var 69 prosent av enhetene selskapet har under bygging og 80 prosent av selskapets planlagte ferdigstillelser i 2023 solgt.

For en utfyllende redegjørelse av selskapets risiko- og usikkerhetsfaktorer henvises det til selskapets årsrapport som er tilgjengelig på selskapets nettsider.

Fremtidsutsikter

Selvaag Bolig er godt posisjonert med store prosjekter sentralt i og rundt Stor-Oslo, Stavanger, Bergen, Trondheim og Stockholm.

Ifølge SSB gir urbanisering og befolkningsvekst et stort og langsiktig behov for nye boliger i Selvaag Boligs kjerneområder. Etterspørselen etter nye boliger er imidlertid påvirket negativt av økte boliglånsrenter og redusert kjøpekraft i husholdningene. Videre har økte byggekostnader ført til utsatte salgs- og byggestarter. Situasjonen vil påvirke antall boliger selskapet har under

bygging. Allerede igangsatte prosjekter påvirkes imidlertid ikke av økte byggekostnader, da disse i all hovedsak er kontrahert til fastpris. Selvaag Bolig ser imidlertid tegn til at byggekostnadene er i ferd med å komme ned på akseptable nivåer. Dette vil kunne gjøre det mulig for selskapet å starte salg av nye prosjekter i Selvaag Bolig sine satsningsområder.

Selvaag Bolig er godt rustet organisatorisk, operasjonelt og finansielt til å ivareta og styrke sin markedsposisjon fremover. Selskapet har en solid ordresreserve, salgsstarter i nye prosjekter fremover, og kapital til kjøp av nye tomter.

Transaksjoner med nærstående

Urban Property (UP) er nærstående part med selskapet etter regnskapsreglene, som medfører at løpende opsjonspremier og tilbakekjøp av tomter anses som nærstående transaksjoner, se note 7 for ytterligere informasjon. Selvaag

Bolig har i første kvartal inngått en ny opsjonsavtale med UP for en eiendom i Ås kommune utenfor Oslo.

Se note 23 i selskapets årsrapporter for detaljert informasjon om transaksjoner med nærstående parter i tidligere år.

Boligmarkedet

Samlet for Norge var det normal salgsaktivitet i bruktboligmarkedet i første kvartal 2023. Økningen i antall usolgte boliger har avtatt og det er relativt normal omsetning i bruktboligmarkedet. Økte boliglånsrenter og høyere levekostnader har så langt ikke ført til vesentlig boligprisfall.

Det var imidlertid ulik prisutvikling i Selvaag Boligs kjerneområder.

Ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB) var de sesongjusterte nasjonale bruktboligprisene 0,1 prosent lavere ved utgangen av første kvartal 2023 enn ett år tidligere. I kvartalet isolert falt prisene med 0,3 prosent. I Oslo med Bærum falt prisene samlet med 0,3 prosent og var 1,5 prosent lavere enn ved

utgangen av første kvartal 2022. I Akershus utenom Bærum falt prisene med 0,3 prosent og var 2,1 prosent lavere enn ett år tidligere. I Stavanger falt prisene med 0,3 prosent i kvartalet og var 0,3 prosent lavere enn på samme tid i 2022. Prisene i Bergen økte med 0,6 prosent i første kvartal og var 1,5 prosent høyere enn året før. I Trondheim økte prisene med 0,4 prosent og var 1,6 prosent lavere enn ett år tidligere.

Selvaag Bolig solgte 152 boliger brutto for 874 millioner kroner i første kvartal 2023. Nettosalget, det vil si salg justert for Selvaag Boligs eierandel i samarbeidsprosjekter, var 116 boliger for 658 millioner kroner.

Kvartalsregnskap IFRS

Oppstilling av totalresultat

(beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)	Note	Q1 2023	Q1 2022	2022
Salgsinntekter		717 413	342 405	2 830 818
Øvrige inntekter		16 762	13 838	65 561
Sum driftsinntekter		734 175	356 243	2 896 379
Prosjektkostnader		-579 872	-253 180	-2 313 735
Lønns- og personalkostnader		-29 028	-26 177	-139 035
Avskrivninger		-2 222	-2 298	-9 717
Andre driftskostnader		-28 865	-20 131	-97 233
Sum driftskostnader		-639 987	-301 786	-2 559 720
Andel av resultat fra TS/FKV		-8 737	-4 997	85 726
Øvrige gevinster (tap), netto		-	-	-
Driftsresultat		85 451	49 460	422 385
Finansinntekter		3 490	1 779	15 384
Finanskostnader		-2 921	-3 964	-12 654
Netto finanskostnader		569	-2 185	2 730
Resultat før skatt		86 020	47 275	425 115
Skattekostnad		-20 825	-9 722	-86 262
Resultat etter skatt		65 195	37 553	338 853
Øvrige resultatelementer				
Omregningsdifferanser		4 815	-2 057	1 432
Totalresultat for perioden		70 010	35 496	340 285
Resultat etter skatt for perioden fordelt på:				
Ikke-kontrollerende interesser		19	-	7
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		65 176	37 553	338 846
Totalresultat for perioden fordelt på:				
Ikke-kontrollerende interesser		19	-	7
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		69 991	35 496	340 278
Resultat per aksje for resultat etter skatt fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA:				
Resultat per aksje (ordinært og utvannet) i kroner		0,70	0,40	3,63

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av finansiell stilling

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Q1 2023	Q1 2022	2022
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Goodwill		383 376	383 376	383 376
Varige driftsmidler		9 551	8 158	8 152
Bruksretteiendeler leieavtaler		15 889	23 661	17 754
Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		231 482	239 418	234 730
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		131 735	94 865	93 674
Andre anleggsmidler	7	287 459	221 996	233 866
Sum anleggsmidler		1 059 492	971 474	971 552
Omløpsmidler				
Varelager (eiendom)	5, 7	4 161 355	4 357 073	4 273 209
Kundefordringer		104 257	50 828	81 455
Andre kortsiktige fordringer		10 870	10 033	10 673
Kontanter og kontantekvivalenter		410 845	694 446	612 670
Sum omløpsmidler		4 687 327	5 112 380	4 978 007
SUM EIENDELER		5 746 819	6 083 854	5 949 559
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		2 408 080	2 486 171	2 338 088
Ikke-kontrollerende interesser		7 813	7 788	7 795
Sum egenkapital		2 415 893	2 493 959	2 345 883
GJELD				
Langsiktig gjeld				
Pensjonsforpliktelser		1 090	1 254	1 090
Forpliktelse ved utsatt skatt		61 078	38 579	60 140
Avsetninger		66 999	62 910	66 999
Annen langsiktig gjeld	7	301 458	237 685	265 039
Langsiktige leieforpliktelser		8 884	16 705	10 930
Langsiktig rentebærende gjeld		1 194 225	1 189 888	1 400 352
Sum langsiktig gjeld		1 633 734	1 547 021	1 804 550
Kortsiktig gjeld				
Kortsiktige leieforpliktelser		7 941	8 006	7 861
Kortsiktig rentebærende gjeld		557 790	620 922	503 091
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	7	587 232	751 178	582 347
Leverandørgjeld		56 309	33 185	99 343
Betalbar skatt		43 268	87 530	64 541
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		444 652	542 053	541 943
Sum kortsiktig gjeld		1 697 192	2 042 874	1 799 126
Sum gjeld		3 330 926	3 589 895	3 603 676
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		5 746 819	6 083 854	5 949 559

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 2023	187 440	1 394 857	700 629	8 306	3 528	43 327	2 338 088	7 795 *)	2 345 883
<i>Totalresultat for perioden:</i>									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	65 176	65 176	19	65 195
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	4 815	-	-	4 815	-	4 815
Egenkapital per 31. mars 2023	187 440	1 394 857	700 629	13 121	3 528	108 503	2 408 079	7 814 *)	2 415 893
Egenkapital per 1. januar 2022	186 898	1 394 857	700 629	6 874	3 528	168 266	2 461 053	7 788 *)	2 468 841
<i>Transaksjoner med eierne:</i>									
Tilbakekjøp av aksjer	-	392	-	-	-	9 986	-	10 378	-
<i>Totalresultat for perioden:</i>									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	37 553	37 553	-	37 553
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	-2 057	-	-	-2 057	-	-2 057
Egenkapital per 31. mars 2022	186 506	1 394 857	700 629	4 817	3 528	195 833	2 486 171	7 788 *)	2 493 959

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 2023	Q1 2022	2022
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER				
Resultat før skatt		86 020	47 275	425 115
Betalt skatt		-41 160	-56 093	-133 995
Avskrivninger		2 222	2 298	9 717
Andel av resultat fra TS/FKV		8 737	4 997	-85 726
Endring i varelager (eiendom)	5	142 473	-275 812	-141 536
Endring i kundefordringer		-22 802	33 003	2 376
Endring i leverandørgjeld		-43 034	-96 801	-30 643
Endringer i øvrige arbeidskapitaleiendeler		-985	43 337	33 943
Endringer i øvrig arbeidskapitalgjeld		-92 004	-10 728	-15 810
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		39 467	-308 524	63 441
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER				
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-	163	163
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-1 982	-1 179	-2 344
Innbetalinger ved avgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	-	-
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	-	-5 000
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer		-	-	78 000
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer		-60 712	-26 550	-58 997
Utbytter og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	114 000	228 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-62 694	86 434	239 822
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER				
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	7	409 155	520 897	2 251 525
Nedbetaling av gjeld	7	-560 989	-111 954	-1 926 750
Betalte renter		-25 328	-7 892	-65 290
Nedbetaling av leasingforpliktelser		-1 696	-2 027	-8 108
Utbytte betalt til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		-	-	-466 269
Tilbakekjøp av aksjer Selvaag Bolig ASA		-	-10 378	-19 947
Salg av aksjer Selvaag Bolig ASA		260	455	16 811
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-178 598	389 101	-218 028
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-201 825	167 011	85 235
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart		612 670	527 435	527 435
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt		410 845	694 446	612 670

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 2022.

For øvrig er regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelse av den finansielle informasjonen for kvartalet i samsvar med prinsippene benyttet i konsernregnskapet for regnskapsåret 2022.

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 2022.

3. Transaksjoner med nærstående parter

Se note 23 i konsernregnskapet for året 2022 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 2023

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	579 538	15 749	595 287
Prosjektkostnad	-463 205	-443	-463 648
Andre driftskostnader	-11 008	-49 016	-60 024
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	105 325	-33 710	71 615
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	105 325	-33 710	71 615
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-571 606	-	-571 606
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	710 493	-	710 493
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	462 141	-	462 141
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-578 365	-	-578 365
Leiekostnader	-	2 132	2 132
Avskrivninger	-	-2 222	-2 222
Andel resultat fra tilknyttede selskap	-8 737	-	-8 737
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	119 251	-33 800	85 451
Enheter i produksjon	1 097	I/A	I/A
Overleverte enheter	150	I/A	I/A

Første kvartal 2022

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	745 026	12 875	757 901
Prosjektkostnad	-602 859	-149	-603 008
Andre driftskostnader	-5 941	-42 708	-48 649
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	136 226	-29 982	106 244
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	136 226	-29 982	106 244
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-737 669	-	-737 669
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	336 011	-	336 011
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	569 824	-	569 824
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-219 996	-	-219 996
Leiekostnader	-	2 341	2 341
Avskrivninger	-	-2 298	-2 298
Andel resultat fra tilknyttede selskap	-4 997	-	-4 997
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	79 399	-29 939	49 460
Enheter i produksjon	1 361	I/A	I/A
Overleverte enheter	77	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 2023	Q1 2022	2022
Råtomt	725 568	1 007 549	719 324
Prosjekter under utvikling	3 287 912	3 199 333	3 384 214
Ferdigstilte enheter	147 875	150 191	169 671
Regnskapsført verdi	4 161 355	4 357 073	4 273 209

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 2023	Q1 2022	2 022
Prosjektkostnader	-579 872	-253 180	-2 313 735
hvorav:			
Finanskostnader	-22 009	-9 001	-84 995
Øvrige prosjektkostnader	-557 863	-244 179	-2 228 740

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2023	Q1 2022	2022
EBITDA ¹	87 673	51 758	432 102
EBITDA margin	11,9 %	14,5 %	14,9 %
EBITDA justert ²	109 682	60 759	517 097
EBITDA margin justert	14,9 %	17,1 %	17,9 %

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.

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 med 40 prosent av aksjene, Equinor Pensjon med 30 prosent, Selvaag AS med 20 prosent og 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.

UP er en solid, kapitalsterk og forutsigbar partner og samarbeidsavtalen innebærer blant annet:

- UP har en forkjøpsrett på kjøp av nye tomter SBO ønsker å utvikle.
- SBO har opsjon på å kjøpe tilbake tomten fra UP.
- Tomtene kjøpes trinnvis tilbake av SBO for opprinnelig kjøpspris pluss en årlig opsjonspremie på (NIBOR + 3,75). I tillegg påløper det et transaksjonshonorar på 0,5 prosent når UP kjøper tomter av grunneier og 2,0 prosent når SBO kjøper fra UP.
- SBO betaler 50 prosent av kjøpesum til UP ved overtagelse av tomt (ved byggestart) og 50 prosent ved ferdigstillelse av prosjekt.
- Dersom SBO velger å ikke utøve opsjonen på en tomt påløper det 48 måneders opsjonspremie (et break fee).
- Avtalen inneholder finansielle covenants.

Transaksjonen omfattet tomter som var inndelt i Portefølje A, Portefølje B og Portefølje C. Portefølje A ble i januar 2021 konvertert til Portefølje C etter en reforhandling av samarbeidsavtalen mellom partene.

Portefølje B

Regnskapsmessig er Portefølje B behandlet som en finansieringsordning fordi SBO beholdt kontrollen over disse tomtenes. Dette innebærer at bokført verdi av Portefølje B forble uendret som varelager etter transaksjonen, mens vederlaget fra salget av Portefølje B ble ført opp som en gjeldsforpliktelse for tilbakekjøpsavtaler (til UP) i balansen til SBO.

Opsjonspremien 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 4,9 millioner i opsjonspremier for tomter i portefølje B (3,3). 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.

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, hvor UP vil være den formelle avtalepart mot tomteeier. Etter at UP har ervervet tomten, vil SBO ha opsjon på å kjøpe tomten 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. Det avsettes kvartalsvis for påløpte opsjonspremier i SBO sitt konsernregnskap, henholdsvis som andre langsiktige eiendeler og annen langsiktig gjeld. Eiendelen reklassifiseres til varelager ved overtagelse av tomten, mens gjestående ikke betalt opsjonspremie reklassifiseres til kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter. Det er i første kvartal avsatt for og aktivert NOK 35,2 millioner i opsjonspremier for Portefølje C (21,9). Ved utgangen av første kvartal 2023 er det akkumulert avsatt og aktivert NOK 209,6 millioner (101,9).

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.

SBO kjøpte ingen tomter fra UP i første kvartal. Gjeld knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter var NOK 587,2 millioner ved utgangen av kvartalet (751,2).

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 2023			Q1 2022		
	Justering andel TS/FKV		Proforma brutto TS/FKV	Justering andel TS/FKV		Proforma brutto TS/FKV
	IFRS	brutto		IFRS	brutto	
(beløp i 1 000 kroner)						
Salgsinntekter	717 413	48 248	765 661	342 405	2 820	345 225
Øvrige inntekter	16 762	2 338	19 100	13 838	2 427	16 265
Sum driftsinntekter	734 175	50 586	784 761	356 243	5 247	361 490
Prosjektkostnader	-579 872	-53 809	-633 681	-253 180	-1 634	-254 814
Lønns- og personalkostnader	-29 028	-277	-29 305	-26 177	-357	-26 534
Avskrivninger	-2 222	-981	-3 203	-2 298	-963	-3 261
Andre driftskostnader	-28 865	-5 009	-33 874	-20 131	-7 527	-27 658
Sum driftskostnader	-639 987	-60 075	-700 062	-301 786	-10 480	-312 266
Andel av resultat fra TS/FKV	-8 737	8 737	-	-4 997	4 997	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	85 451	-752	84 700	49 460	-236	49 224
Finansinntekter	3 490	448	3 938	1 779	21	1 800
Finanskostnader	-2 921	-1 398	-4 319	-3 964	-1 194	-5 158
Netto finanskostnader	569	-950	-381	-2 185	-1 173	-3 358
Resultat før skatt	86 020	-1 702	84 319	47 275	-1 409	45 866
Skattekostnad	-20 825	1 701	-19 124	-9 722	1 409	-8 313
Resultat etter skatt	65 195	-	65 195	37 553	-	37 553
EBITDA margin¹	11,9 %	N/A	11,2 %	14,5 %	N/A	14,5 %
EBITDA margin justert²	14,9 %	N/A	14,2 %	17,1 %	N/A	17,0 %

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.

9. Alternative resultatmål

Konsernregnskapet er utarbeidet i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og tolkninger utgitt av International Accounting Standards Board (IASB) som godkjent av EU. I tillegg presenterer Selvaag Bolig et utvalg alternative resultatmål. Alternative resultatmål er måltall som ikke er definert i regnskapsstandardene i IFRS og er derfor ikke nødvendigvis sammenlignbare eller like på tvers av ulike selskaper. Alternative resultatmål rapporteres som et supplement, men erstatter ikke konsernregnskapet som er utarbeidet i samsvar med IFRS. Nedenfor presenteres en oversikt over hvilke alternative resultatmål som inngår i kvartalsrapporten, hvorfor de brukes og hvordan de er definert:

EBITDA:

EBITDA er driftsresultat før finansposter og skatt, fratrasket avskrivninger, amortisering og øvrige gevinster (tap). Grunnlaget for beregningen av denne er

konsernregnskapet i henhold til IFRS, se tabell nedenfor. Konsernet presenterer denne fordi konsernledelsen mener at EBITDA gir nyttig tilleggsinformasjon om lønnsomheten av konsernets operasjonelle aktiviteter. EBITDA benyttes av mange selskaper og egner seg godt for å sammenligne lønnsomheten på tvers av selskaper.

EBITDA justert:

EBITDA justert er EBITDA, som definert ovenfor, fratrasket finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene, se tabell nedenfor. Siden IFRS krever at finanskostnader som er aktivert som en del av varelageret skal kostnadsføres som varekostnad ved overlevering presenteres EBITDA justert for å vise lønnsomheten fra konsernets operasjonelle aktiviteter før finanskostnader. Konsernet presenterer denne fordi konsernledelsen mener at EBITDA justert gir viktig tilleggsinformasjon om den underliggende lønnsomheten av konsernets operasjonelle aktiviteter.

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2023	Q1 2022	2022
Driftsresultat	85 451	49 460	422 385
Avskrivninger	2 222	2 298	9 717
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
EBITDA	87 673	51 758	432 102
Finanskostnader ¹	22 009	9 001	84 995
EBITDA justert	109 682	60 759	517 097

¹ Se note 6

EBITDA (løpende avregning, NGAAP):

EBITDA (løpende avregning, NGAAP) er driftsresultat før finansposter og skatt, fratrasket avskrivninger, amortisering, resultatandeler fra TS/FKV og øvrige gevinster (tap). Grunnlaget for denne er fra konsernets segmentrapportering der løpende avregnings metode, som er fullføringsgrad multiplisert med salgsgrad, er benyttet, se note 4. Konsernet presenterer denne fordi konsernledelsen mener at EBITDA (løpende avregning,

NGAAP) gir viktig tilleggsinformasjon som den løpende verdiskapingen i konsernet.

Netto rentebærende gjeld:

Netto rentebærende gjeld er sum rentebærende gjeld fratrasket kontanter og kontantekvivalenter, se tabell på side 4. Konsernet presenterer denne fordi konsernledelsen mener at den er en nyttig indikator på konsernets belåning, finansielle fleksibilitet og kapitalstruktur.

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, Trondheim og Stockholm. 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