

**Q2**  
**2017**

# Rapport for andre kvartal



**SELVAAG** BOLIG

Start

Hjem

Pluss

## Hovedpunkter i andre kvartal 2017

- Driftsinntekter NOK 1 135 millioner (1 104)
- EBITDA justert\* NOK 245 millioner (161) og ordinært EBITDA-resultat NOK 225 millioner (127)
- 165 enheter solgt (326)
- Igangsatt bygging av 318 enheter (253)
- Ferdigstilt 210 enheter (295) og overlevert 222 enheter (307)
- Totalt 1 586 enheter under bygging ved utgangen av kvartalet (1 344), hvorav 78 prosent er solgt (83), med samlet salgsverdi på NOK 7 074 millioner (5 075) ved utgangen av kvartalet
- 99 prosent av boligene som ferdigstilles i 2017 er solgt, 87 prosent av boligene som ferdigstilles i 2018 er solgt
- Nedbetalt obligasjonslån på NOK 500 millioner et år før forfall
- Salg av tomt, Lørenveien 64, i Oslo for NOK 265 millioner
- Kjøp av tre tomter i Oslo, Ås og Lørenskog som vil gi om lag 690 enheter netto (Selvaag Boligs andel)
- Styret har vedtatt et utbytte på NOK 1,20 per aksje for første halvår (0,65)

(Tall i parentes er for tilsvarende periode i fjor)

\* EBITDA justert er fratrukket finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene

## Nøkkeltall

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2017	Q2 2016	1H 2017	1H 2016	2016
<b>IFRS hovedtall</b>					
Driftsinntekter	1 134 632	1 103 961	1 590 692	1 727 502	3 000 347
EBITDA	225 352	127 160	307 137	196 265	413 964
EBITDA justert*	244 737	160 961	338 376	251 841	514 368
Driftsresultat	224 382	121 135	305 041	184 082	393 903
Resultat før skatt	201 427	113 449	272 848	169 464	364 582
Kontantstrøm fra drift	539 513	468 481	-39 676	587 053	440 267
Netto kontantstrøm	-33 440	272 757	-545 124	208 219	213 909
Rentebærende gjeld	2 269 845	2 334 821	2 269 845	2 334 821	2 573 341
Totale eiendeler	6 191 154	6 112 302	6 191 154	6 112 302	6 408 662
Egenkapital	2 783 494	2 599 702	2 783 494	2 599 702	2 699 172
EK-grad	45,0 %	42,5 %	45,0 %	42,5 %	42,1 %
Resultat per aksje i kroner	1,58	0,90	2,39	1,35	3,21
<b>Segmentrapportering:</b>					
Driftsinntekter	966 603	808 334	1 784 118	1 623 409	3 511 223
EBITDA**	270 871	135 442	473 499	267 032	683 492
EBITDA-margin	28,0 %	16,8 %	26,5 %	16,4 %	19,5 %
<b>Nøkkeltall:</b>					
Antall solgte enheter	165	326	355	606	1 044
Antall igangsatte enheter	318	253	504	483	902
Antall overleverte enheter	222	307	307	486	869
Antall ferdigstilte enheter	210	295	273	478	836

\* EBITDA justert er fratrukket finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene, se note 6 for detaljer

\*\* EBITDA er driftsresultat før avskrivninger, gevinst (tap) og resultatandeler fra tilknyttede selskaper

## Finansiell gjennomgang

### Sammendratt totalresultat

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2017	Q2 2016	1H 2017	1H 2016	2016
Sum driftsinntekter	1 134 632	1 103 961	1 590 692	1 727 502	3 000 347
Prosjektkostnader	-840 459	-918 899	-1 152 489	-1 419 990	-2 379 746
Andre driftskostnader, lønns- og personalkostnader og avskrivninger	-60 019	-61 182	-119 168	-119 365	-251 273
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og øvrige gevinster (tap)	-9 772	-2 745	-13 994	-4 065	24 575
Sum driftskostnader	-910 250	-982 826	-1 285 651	-1 543 420	-2 606 444
Driftsresultat	224 382	121 135	305 041	184 082	393 903
Netto finansposter	-22 955	-7 686	-32 193	-14 618	-29 321
Resultat før skatt	201 427	113 449	272 848	169 464	364 582
Skattekostnad	-55 149	-29 321	-50 350	-43 526	-63 694
Resultat etter skatt	146 278	84 128	222 498	125 938	300 888

## Resultat andre kvartal 2017

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

Selvaag Bolig hadde driftsinntekter på NOK 1 134,6 millioner i andre kvartal 2017 (1 104,0). Av dette utgjorde inntekter fra overleverte enheter NOK 860,4 millioner (1 087,7). Videre ble det solgt en tomt, Lørenveien 64, i Oslo for NOK 265 millioner. Øvrige inntekter kom fra aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig utleie av næringslokaler.

Det ble overlevert 222 enheter i perioden (307), hvorav 222 enheter var fra konsoliderte prosjektselskaper (306).

Samlede prosjektkostnader utgjorde NOK 840,5 millioner i kvartalet (918,9), hvorav NOK 19,4 millioner var tidligere aktiverte finanskostnader (33,8). De samlede prosjektkostnadene var i hovedsak byggekostnader fra overleverte boliger, samt kostnader fra prosjekter som ikke kvalifiserte for aktivering som varelager.

Driftskostnader eksklusive prosjektkostnader og resultatandeler fra tilknyttede selskaper endte på NOK 60,0 millioner i perioden (61,2). Av dette utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 28,7 millioner (23,6). Det ble i tillegg balanseført lønnskostnader knyttet til boliger under bygging på til sammen NOK 6,0 millioner (6,7) i kvartalet. Disse lønnskostnadene vil resultatføres som prosjektkostnad ved fremtidige overleveringer. Andre driftskostnader utgjorde NOK 30,3 millioner kroner i perioden (31,5), hvorav NOK 10,3 millioner (14,3) var salgs- og markeds-kostnader.

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter var NOK -9,8 millioner i kvartalet (-2,8). Nedgangen skyldes hovedsakelig en nedskrivning på NOK 10 millioner i et deleid selskap på Vestlandet.

EBITDA justert for finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene ble NOK 244,7 millioner (161,0), tilsvarende en margin på 21,6 prosent (14,6). Ordinært EBITDA endte på NOK 225,4 millioner (127,2) i kvartalet. Det tilsvarer en margin på 19,9 prosent (11,5).

Konsernets samlede avskrivninger utgjorde NOK 1,0 millioner i perioden (6,1). Lavere avskrivninger skyldes i hovedsak immaterielle eiendeler som ble ferdig avskrevet i 2016. Driftsresultatet endte dermed på NOK 224,4 millioner (121,1).

Netto finansposter var NOK -23,0 millioner i perioden (-7,7). Økningen skyldes hovedsakelig engangskostnader knyttet til nedbetaling av obligasjonslån. Resultat før skatt utgjorde NOK 201,4 millioner i kvartalet (113,4).

Skattekostnaden for perioden var NOK 55,1 millioner (29,3). Følgelig endte konsernets resultat etter skatt for andre kvartal 2017 på NOK 146,3 millioner (84,1). Resultatet er fordelt med NOK 146,3 millioner til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (84,5) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (-0,4).



## Resultat første halvår 2017

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

I første halvår hadde Selvaag Bolig driftsinntekter på NOK 1 590,7 millioner (1 727,5). Inntekter fra de overleverte enhetene utgjorde NOK 1 161,8 millioner (1 696,1). Det ble solgt to tomter som utgjorde totalt NOK 405 millioner i perioden. Øvrige inntekter var relatert til aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig utleie.

Det ble overlevert 307 boliger i perioden (486), hvorav 306 av boligene var fra konsoliderte prosjektselskaper (484).

Prosjektkostnader i første halvår utgjorde NOK 1 152,5 millioner (1 420,0). Dette var i hovedsak byggekostnader for overleverte boliger, samt prosjektkostnader fra andre prosjekter som ikke kvalifiserer for aktivisering som varelager.

Driftskostnader uten prosjektkostnader og tilknyttede selskaper var NOK 119,2 millioner i perioden (119,4). Av dette utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 57,4 millioner (49,0). I tillegg ble det balanseført lønnskostnader på til sammen NOK 11,6 millioner på boliger under oppføring (14,0), kostnader som vil resultatføres som prosjektkostnad ved overlevering.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 59,7 millioner (58,2). Av dette utgjorde salgs -og markeds kostnader NOK 21,7 millioner (23,7).

Andel av resultat og gevinst (tap) ved avgang fra tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter var på NOK -14,0 millioner (-4,1). Nedgangen skyldes hovedsakelig en nedskrivning på NOK 10 millioner i et deleid selskap på Vestlandet.

EBITDA justert for finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene ble NOK 338,4 millioner (251,8), tilsvarende en margin på 21,3 prosent (14,6). Ordinært EBITDA endte på NOK 307,1 millioner (196,3) i perioden. Det tilsvarer en margin på 19,3 prosent (11,4).

Konsernets driftsresultat for i første halvår endte på NOK 305,0 millioner (184,1). Netto finansposter utgjorde NOK -32,2 millioner i perioden (-14,6).

Resultat før skatt ble NOK 272,8 millioner (169,5). Skattekostnaden i første halvår var NOK 50,4 millioner (43,5), slik at konsernets resultat etter skatt for i første halvår endte på NOK 222,5 millioner (125,9). Resultatet er fordelt med NOK 222,4 millioner til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (126,3) og NOK 0,1 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (-0,4).

## Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra driften var NOK 539,5 millioner i kvartalet (468,5). Økningen fra tilsvarende periode i fjor skyldes hovedsakelig salget av tomten Lørenveien 64 i Oslo.

I første halvår hadde konsernet en kontantstrøm fra driften på NOK -39,7 millioner (587,1). Nedgangen skyldes i hovedsak færre overleverte enheter, tomtekjøp og betalt forskuddsskatt. Det henvises til note 5 varelager for mer informasjon.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var NOK -72,1 millioner i kvartalet (-7,5). Endringen fra andre kvartal 2016 skyldes hovedsakelig økte investeringer i deleide selskaper og lån gitt til disse.

I første halvår var kontantstrøm fra investeringsaktivitetene NOK -98,0 millioner (-10,5). Endringen fra fjoråret skyldes hovedsakelig økte investeringer i deleide selskaper og lån gitt til disse.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene var på NOK -500,8 millioner i kvartalet (-188,2). Endringen i kontantstrøm fra andre kvartal 2016 skyldes hovedsakelig nedbetaling av obligasjonslån på NOK 500 millioner. Dette ble delvis motvirket av økt optrekk av tomte- og byggelån. Tilbakekjøp av egne aksjer i forbindelse med aksjeprogram til ansatte og salg av aksjer til ansatte utgjorde netto utbetalinger på NOK 28,0 millioner i kvartalet (innbetalinger på 4,5).

I første halvår var netto kontantstrøm fra finansaktivitetene NOK -407,5 millioner (-368,4). Nedgangen i kontantstrøm sammenlignet med fjoråret har samme forklaring som for kvartalet.

Ved utgangen av perioden utgjorde konsernets samlede beholdning av kontanter og kontantekvivalenter NOK 341,1 millioner (880,5), ned NOK 33,4 millioner fra tre måneder tidligere.

**Sammendratt kontantstrøm**

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2017	Q2 2016	1H 2017	1H 2016	2016
Resultat før skatt	201 427	113 449	272 848	169 464	364 582
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>539 513</b>	<b>468 481</b>	<b>-39 676</b>	<b>587 053</b>	<b>440 267</b>
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-72 130</b>	<b>-7 518</b>	<b>-97 971</b>	<b>-10 474</b>	<b>-14 818</b>
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-500 823</b>	<b>-188 206</b>	<b>-407 477</b>	<b>-368 360</b>	<b>-211 540</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-33 440	272 757	-545 124	208 219	213 909
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart</b>	<b>374 509</b>	<b>607 746</b>	<b>886 193</b>	<b>672 284</b>	<b>672 284</b>
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt</b>	<b>341 069</b>	<b>880 503</b>	<b>341 069</b>	<b>880 503</b>	<b>886 193</b>

**Finansiell stilling**

Ved utgangen av andre kvartal 2017 var Selvaag Boligs totale varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) bokført til NOK 4 618,5 millioner mot NOK 4 751,5 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 4 286,6 millioner på samme tid i fjor. Nedgangen i perioden skyldes hovedsakelig overleverte enheter og salg av tomten Lørenveien 64, delvis motvirket av tomtekjøp og høy byggeaktivitet. Det henvises til note 5 for ytterligere spesifikasjon av varelageret.

Egenkapitalen utgjorde NOK 2 783,5 millioner ved utgangen av perioden (2 599,7), tilsvarende en egenkapitalandel på 45,0 prosent (42,5). Selvaag Bolig ASA utbetalte NOK 87,9 millioner i utbytte i kvartalet (75,0) basert på resultatet i andre halvår året før. Videre kjøpte selskapet egne aksjer for NOK 28,4 millioner (2,9) i kvartalet i forbindelse med selskapets aksjeprogram for ansatte. Ikke-kontrollerende interesser utgjorde NOK 9,4 millioner (9,2) av egenkapitalen.

Ved utgangen av kvartalet hadde konsernet annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld på NOK 759,2 millioner (607,1). Av dette utgjorde forskuddsbetaling fra kunder NOK 493,5 millioner (322,5).

Konsernets samlede rentebærende gjeld ved utgangen av kvartalet var NOK 2 269,8 millioner (2 334,8), hvorav NOK 2 062,7 millioner var langsiktig (1 648,6) og NOK 207,1 millioner kortsiktig (686,2). Nedgangen i kortsiktig gjeld skyldes at Selvaag Bolig ASA besluttet å benytte call opsjonen for å løse inn selskapets usikrede obligasjonslån på NOK 500 millioner ett år før opprinnelig forfall. Lånet ble innfridd i juni. Det henvises til børsmelding sendt 4.april 2017 for utfyllende informasjon.

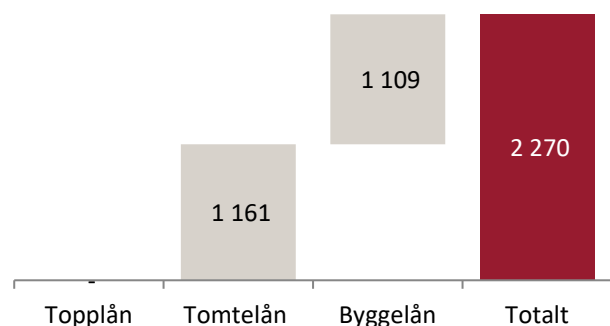
Ved utgangen av perioden hadde konsernet tomte lån på til sammen NOK 1 161,3 millioner (927,2). Lånene konverteres normalt til byggelån i takt med utviklingen av de respektive byggeprosjektene.

I forbindelse med nedbetaling av obligasjonslånet inngikk Selvaag Bolig ASA avtale med DNB om en ny kredittfasilitet med ramme på NOK 400 millioner. Tidligere hadde selskapet to kredittfasiliteter på NOK 150 millioner hver. Etter refinansieringen ble en av disse avvirket, mens den andre ble videreført. Per 30. juni var det ikke trukket opp gjeld på noen av kredittfasilitetene.

**Netto rentebærende gjeld**

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2017	Q1 2017	Q2 2016	2016
Langsiktig rentebærende gjeld	2 062 739	1 795 703	1 648 581	2 038 660
Kortsiktig rentebærende gjeld	207 106	845 906	686 240	534 681
Kontanter og kontantekvivalenter	-341 069	-374 509	-880 503	-886 193
<b>Netto rentebærende gjeld</b>	<b>1 928 776</b>	<b>2 267 100</b>	<b>1 454 318</b>	<b>1 687 148</b>

Konsernets rentebærende gjeld kan i hovedsak deles i tre kategorier, 1) topplån som er gjeld i morselskapet Selvaag Bolig ASA, 2) tomte lån og 3) byggelån. Per 30. juni 2017 hadde konsernet ingen topplån, tomte lån på NOK 1 161 millioner og byggelån på NOK 1 109 millioner.

**Rentebærende gjeld per 30.06.2017 (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 belaster resultatet som del av varekostnaden ved overlevering av boligene. Byggelånsrenter aktiveres i byggeperioden og belaster varekostnaden på samme måte.

Per 30. juni 2017 ble rentene knyttet til tomtelån på NOK 505 millioner aktivert, mens renter knyttet til tomtelån på NOK 656 millioner, fordelt på seks prosjekter, ble belastet resultatet.

## Driftsrapportering

Hvert enkelt prosjekt følges opp individuelt i den daglige driften og driftsrapporteringen har således ett hovedsegment; Boligutvikling. I tillegg rapporteres segmentet «Øvrig». Segmentet Øvrig inneholder hovedsakelig servicetjenester i ferdigstilte Pluss-prosjekter og konsernadministrasjon som ikke er allokert ut på hovedsegmentet. I driftsrapporteringen benyttes løpende avregning av inntekter og fortjeneste, som er forskjellig fra IFRS som inntektsfører fortjeneste ved overlevering. I note 4 vises segmentinformasjonen avstemt mot regnskapstallene (IFRS).

### Segmenter andre kvartal 2017

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	Q2 17	Q2 16	Q2 17	Q2 16	Q2 17	Q2 16
Boligutvikling	958 071	800 574	311 891	167 362	318 113	141 240
Øvrig	8 532	7 760	-41 020	-31 920	-41 952	-32 982
IFRS justeringer	168 029	295 627	-45 519	-8 282	-51 779	12 877
<b>Sum konsern</b>	<b>1 134 632</b>	<b>1 103 961</b>	<b>225 352</b>	<b>127 160</b>	<b>224 382</b>	<b>121 135</b>

### Segmenter første halvår 2017

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	6M 17	6M 16	6M 17	6M 16	6M 17	6M 16
Boligutvikling	1 767 754	1 609 625	552 001	331 637	578 872	280 659
Øvrig	16 364	13 784	-78 502	-64 605	-80 551	-66 696
IFRS justeringer	-193 426	104 093	-166 362	-70 767	-193 280	-29 881
<b>Sum konsern</b>	<b>1 590 692</b>	<b>1 727 502</b>	<b>307 137</b>	<b>196 265</b>	<b>305 041</b>	<b>184 082</b>

## Boligutvikling

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

Driftsinntektene fra boligutvikling utgjorde NOK 958,1 millioner i andre kvartal (800,6). Inntektene kommer fra totalt 22 prosjekter i produksjon, samt salg av tomten Lørenveien 64 i Oslo for NOK 265 millioner.

Driftskostnadene, hovedsakelig bygge- og salgskostnader, er direkte relatert til prosjektene, og var i kvartalet på NOK 646,2 millioner (633,2). I segmentrapporteringen inkluderer

ikke byggekostnadene direkte relaterte finanskostnader (renter på byggelån). 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 311,9 millioner i perioden (167,4). Det tilsvarer en resultatmargin på hele 32,6 prosent (20,9). Den høye marginen skyldes gode marginer i prosjektene og er ytterligere forsterket av tomtesalget av Lørenveien 64.

## 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 andre kvartal utgjorde driftsinntektene i segmentet NOK 8,5 millioner (7,8), mens driftskostnadene utgjorde NOK 49,5 millioner (39,7). Kostnadene er i hovedsak lønn til administrasjon og ledelse, samt sentral markedsføring. EBITDA endte dermed på NOK -41 millioner (-31,9).

## Operasjonell gjennomgang

### Drift

I løpet av kvartalet ble det solgt 187 boliger med en samlet verdi på NOK 710 millioner kroner. Selvaag Bolig sin andel utgjorde 165 solgte enheter med en samlet verdi på NOK 633 millioner.

For å synliggjøre verdiskapningen i konsernet viser segmentrapporteringen inntekter og kostnader fra de ulike prosjektene med løpende avregningsmetode som regnskapsprinsipp.

Det er høy aktivitet i konsernet og det ble igangsatt bygging av 318 boliger i perioden.

### Prosjekter

Konsernet har prosjekter i Oslo, Bærum, Asker, Lørenskog, Moss, Oppegård, Ski, Skedsmo, Stavanger, Sandnes, Sola, Tønsberg, Trondheim, Bergen og Stockholm. I Stockholm, Asker, Oppegård, Ski, Skedsmo, Stavanger og Sandnes var det

imidlertid ingen prosjekter under bygging i andre kvartal. Andel solgte enheter under bygging falt til 78 prosent i kvartalet. Dette skyldes hovedsakelig økning i igangsatte enheter.

### Kvartalsvis utvikling i prosjektportefølje

	Q2 16	Q3 16	Q4 16	Q1 17	Q2 17
Antall solgte enheter	326	277	161	190	165
Antall igangsatte enheter	253	223	196	186	318
Antall ferdigstilte enheter	295	103	255	63	210
Antall overleverte enheter	307	129	254	85	222
Antall enheter under bygging	1 344	1 464	1 356	1 479	1 586
Andel solgte enheter under bygging	83 %	90 %	85 %	86 %	78 %
Antall ferdigstilte ikke solgte enheter	54	48	43	32	24
Salgsverdi av bolig i produksjon (NOK millioner)	5 075	5 775	5 709	6 340	7 074

### Kjøp og salg av eiendom

Selvaag Bolig har inngått avtale om kjøp av tomten Tiedemannsfabrikken Felt G på Ensjø i 50-50 samarbeid med Ferd. Videre er det inngått avtaler om kjøp av tomtene

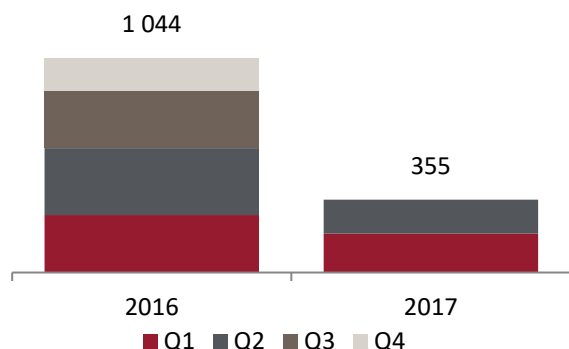
Solberg Øst i Ås og en tomt i tilknytning til Lørenskog Stasjonsby. Lørenveien 64 ble overlevert til Oslo kommune i kvartalet.

### Salgsutvikling og fremdrift

I andre kvartal 2017 solgte Selvaag Bolig 165 enheter (326). Salgsvolumet omfatter selskapets konsoliderte prosjektselskaper, samt konsernets relative andel av solgte boliger i deleide prosjekter.

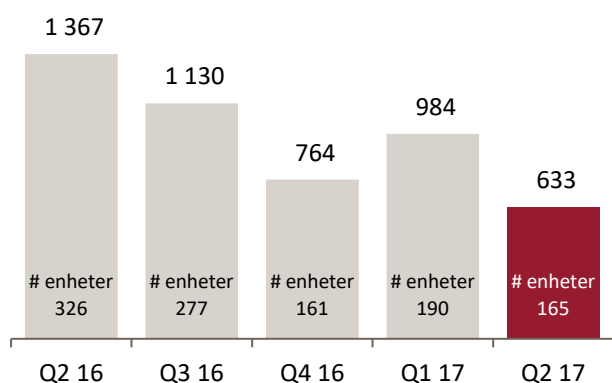


## Antall solgte enheter



Det totale salget, inkludert Selvaag Boligs relative andel i samarbeidsprosjekter, var 165 enheter i andre kvartal. Den samlede salgsverdien av de 165 enhetene som ble solgt i perioden var på NOK 633 millioner. I tilsvarende periode i fjor ble det solgt 326 enheter til en verdi av NOK 1 367 millioner.

## Verdi av solgte enheter (NOKm)



I perioden hadde Selvaag Bolig salgsstart på ni prosjekter som til sammen omfatter 371 boliger (185).

## Salgsstarter i kvartalet

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Heimdal	32	Leiligheter	Trondheim
Jaasund	10	Rekkehus	Rogaland
Lervig Brygge	57	Leiligheter	Rogaland
Lervig Brygge	4	Rekkehus	Rogaland
Kaldnes	5	Leiligheter	Stor-Oslo
Lørenporten	71	Leiligheter	Stor-Oslo
Moss	33	Leiligheter	Stor-Oslo
Nybyen Økern	69	Leiligheter	Stor-Oslo
Tiedemannsfabrikken	91	Leiligheter	Stor-Oslo
<b>Totalt</b>	<b>371</b>		

Det ble igangsatt bygging av 318 enheter (253) i løpet av kvartalet. Det kan være store variasjoner i antall

igangsettelse fra kvartal til kvartal. Igangsettelse skjer normalt først når 60 prosent av verdien i et prosjekt er solgt.

## Igangsatt boliger (# enheter)

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Jaasund	8	Leilighet	Rogaland
Bjørnåsen Syd II	20	Rekkehus	Stor-Oslo
Hovinenga	127	Leilighet	Stor-Oslo
Kaldnes	17	Leilighet	Stor-Oslo
Lørenporten	44	Leilighet	Stor-Oslo
Lørenskog Stasjonsby	40	Leilighet	Stor-Oslo
Tiedemannsfabrikken	62	Leilighet	Stor-Oslo
<b>Totalt</b>	<b>318</b>		

Ved utgangen av andre kvartal 2017 hadde Selvaag Bolig 1 586 enheter (1 344) under bygging. De 1 586 enhetene fordelte seg på 1 466 enheter i Stor-Oslo og 120 i resten av Norge.

Ordreservene, det vil si salgsverdien på de 1 586 enhetene (1 344) som var under bygging ved utgangen av kvartalet, var på NOK 7 074 millioner (5 075).

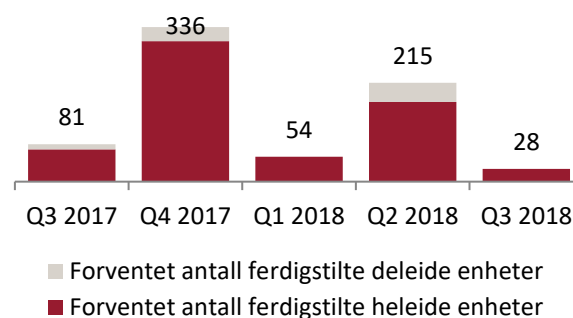
Det ble i løpet av perioden ferdigstilt 210 enheter (295) og overlevert 222 enheter (307), inkludert tidligere ferdigstilte enheter. De ferdigstilte enhetene fordelte seg på de fire prosjektene Løren Stasjon, Lørenskog Stasjonsby, Nybyen Økern og Frøyatun. Ved utgangen av kvartalet hadde konsernet 24 ferdigstilte enheter som ikke var solgt (54). Av de overleverte enhetene var 222 (306) i konsoliderte prosjektselskaper og ingen i et deleid prosjektselskap (1).

## Ferdigstilte enheter fordelt på prosjekt

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Løren Stasjon	54	Leiligheter	Stor-Oslo
Lørenskog Stasjonsby	56	Rekkehus	Stor-Oslo
Nybyen Økern	78	Leiligheter	Stor-Oslo
Frøyatun	22	Rekkehus	Stor-Oslo
<b>Totalt</b>	<b>210</b>		

Basert på forventet fremdrift i prosjektene, er det i tredje kvartal 2017 ventet ferdigstilling av 81 enheter. For helåret 2017 antas ferdigstilling av totalt 690 enheter.

## Forventet antall ferdigstilte enheter



## Aksjeinformasjon

Ved utgangen av andre kvartal 2017 var det totalt 93,77 millioner utestående aksjer i selskapet, fordelt på 2 012 aksjonærer.

De 20 største aksjonærene kontrollerte tilsammen 81,8 prosent av totalt antall utestående aksjer. Største aksjonær er Selvaag Gruppen, med en eierandel på 53,5 prosent.

Selvaag Boligs aksjekurs har i løpet av perioden variert mellom NOK 31,40 og NOK 37,90. Sluttkurs ved utgangen av kvartalet var NOK 32,20. Aksjekursen ved utgangen av foregående kvartal var NOK 36,70, slik at aksjekursen er ned 14 prosent i løpet av kvartalet. Totalt ble det i løpet av perioden omsatt 7,3 millioner aksjer, eller 7,8 prosent av totalt antall utestående aksjer. Samlet aksjeomsetning var på NOK 249,6 millioner i perioden, tilsvarende en gjennomsnittlig dagsomsetning på rundt NOK 4,3 millioner.

### 20 største aksjonærer per 30.06.2017

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
Selvaag Gruppen AS	50 180 087	53,5 %
Skandinaviska Enskilda Banken AB *)	5 278 334	5,6 %
Morgan Stanley & Co. Int. Plc. *)	2 766 231	3,0 %
Selvaag Bolig ASA **)	2 150 794	2,3 %
Pareto AS	2 065 624	2,2 %
Verdipapirfondet Pareto Investment	1 696 000	1,8 %
Holberg Norge	1 594 764	1,7 %
Holberg Norden	1 500 000	1,6 %
Flps - All sector sub	1 236 200	1,3 %
Holta Invest AS	1 200 000	1,3 %
Regents of the University of Michi	1 045 000	1,1 %
Seb prime solutions Sissener Canop	1 000 000	1,1 %
JPMorgan Chase Bank, n.a., London *)	858 932	0,9 %
Verdipapirfondet Alfred Berg Gamba	811 201	0,9 %
Mp Pensjon PK	612 872	0,7 %
Storebrand Norge I Verdipapirfond	596 778	0,6 %
Banan II AS	555 190	0,6 %
State Street Bank and Trust Comp *)	538 270	0,6 %
JPMorgan Chase Bank, n.a., London *)	524 073	0,6 %
Baard Schumann	480 937	0,5 %
<b>Sum 20 største aksjonærer</b>	<b>76 691 287</b>	<b>81,8 %</b>
Øvrige aksjonærer	17 074 401	18,2 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>93 765 688</b>	<b>100,0 %</b>

\*) For ytterligere informasjon vedr. nominee-konti henvises det til: <http://sboasa.no/nb-NO/Aksjeinformasjon/Aksjonarer.aspx>

\*\*\*) Gjelder kjøp av egne aksjer til bruk i aksjeprogram for ansatte.

## Risiko og usikkerhetsfaktorer

Som boligutvikler er Selvaag Bolig eksponert for risiko som kan påvirke konsernets virksomhet og økonomi. Risikofaktorene er knyttet til tomteutvikling, salg og gjennomføring av boligprosjekter, og kan deles inn i kategoriene markedsrisiko, operasjonell risiko og finansiell risiko. Konsernet prioriterer arbeidet med risikostyring og -håndtering, og har etablert rutiner og kontrollsystemer for å begrense og kontrollere risikoeksponeringen.

Makroøkonomiske forhold, spesielt arbeidsledighet og rentenivå, samt demografiske endringer er faktorer som påvirker konsernets utvikling. For en utfyllende redegjørelse av selskapets risiko- og usikkerhetsfaktorer, henvises det til selskapets årsrapport, tilgjengelig på selskapets nettsider.

## Transaksjoner med nærstående

Selvaag Bolig har ikke gjennomført vesentlige transaksjoner med nærstående i kvartalet. Se note 23 i selskapets

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

## Boligmarkedet

Boligprisene falt i andre kvartal 2017. Ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB) var de sesongjusterte boligprisene i gjennomsnitt 0,4 prosent lavere ved utgangen av andre kvartal 2017 enn tre måneder tidligere, og 6,9 prosent høyere enn ved utgangen av andre kvartal 2016.

Med unntak av Oslo-området var prisutviklingen i kvartalet positiv i alle Selvaag Boligs kjerneområder. I Oslo med Bærum falt prisene samlet med 1,4 prosent i kvartalet og var 13 prosent høyere enn ved utgangen av andre kvartal 2016.

I Akershus utenom Bærum falt prisene med 0,2 prosent og var 12,4 prosent høyere enn for ett år siden. I Stavanger økte prisene med 1,3 prosent og var 6,9 prosent høyere enn på samme tid i 2016. Prisene i Bergen økte med 0,5 prosent og var 4 prosent høyere enn for ett år siden. I Trondheim økte

prisene med 0,1 prosent og var 6,2 prosent høyere enn på samme tidspunkt i 2016.

Regjeringen fastsatte ny boliglånsforskrift fra 1. januar 2017. Etter den nye forskriften økte egenkapitalkravet ved lån til sekundærbolig i Oslo til 40 prosent. I resten av landet videreføres kravet om 15 prosent egenkapital også for sekundærboliger. Regjeringen innførte også en ny bestemmelse om at kundens samlede lån ikke skal overstige fem ganger brutto inntekt. Betingelsene for avdragsfrihet strammes også noe inn. Bankene har fortsatt fleksibilitet når det gis boliglån, men dette håndteres ulikt av de forskjellige bankene. Forskriften har bidratt til å dempe prisveksten og øke tilbudet av brukte boliger, spesielt i Oslo.

## Fremtidsutsikter

Ifølge SSB gir urbanisering og høy befolkningsvekst et stort behov for nye boliger i Selvaag Boligs kjerneområder i og rundt Stor-Oslo, Stavanger, Bergen og Trondheim. Selskapet er godt posisjonert med store prosjekter sentralt i alle disse områdene. I løpet av første halvår 2017 har varelageret

av bruktboliger imidlertid økt, spesielt i Oslo. Dette har gitt bedre balanse mellom tilbud og etterspørsel. Stavangermarkedet viser fortsatt tegn til bedring. De makroøkonomiske forholdene i Norge er gode og ligger til rette for et normalt og godt marked for Selvaag Bolig i kommende perioder.

## Kvartalsregnskap IFRS

## Oppstilling av totalresultat

(beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)	Q2 2017	Q2 2016	1H 2017	1H 2016	2016
Salgsinntekter	1 125 441	1 087 733	1 566 817	1 696 098	2 923 966
Øvrige inntekter	9 191	16 228	23 875	31 404	76 381
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1 134 632</b>	<b>1 103 961</b>	<b>1 590 692</b>	<b>1 727 502</b>	<b>3 000 347</b>
Prosjektkostnader	-840 459	-918 899	-1 152 489	-1 419 990	-2 379 746
Lønns- og personalkostnader	-28 739	-23 648	-57 412	-49 000	-109 361
Avskrivninger	-970	-6 025	-2 096	-12 183	-20 061
Andre driftskostnader	-30 310	-31 509	-59 660	-58 182	-121 851
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	31 679
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper	-9 772	-2 745	-13 994	-4 065	-7 104
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-910 250</b>	<b>-982 826</b>	<b>-1 285 651</b>	<b>-1 543 420</b>	<b>-2 606 444</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>224 382</b>	<b>121 135</b>	<b>305 041</b>	<b>184 082</b>	<b>393 903</b>
Finansinntekter	2 109	1 850	4 928	3 945	8 264
Finanskostnader	-25 064	-9 536	-37 121	-18 563	-37 585
<b>Netto finanskostnader</b>	<b>-22 955</b>	<b>-7 686</b>	<b>-32 193</b>	<b>-14 618</b>	<b>-29 321</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>201 427</b>	<b>113 449</b>	<b>272 848</b>	<b>169 464</b>	<b>364 582</b>
Skattekostnad	-55 149	-29 321	-50 350	-43 526	-63 694
<b>Resultat etter skatt</b>	<b>146 278</b>	<b>84 128</b>	<b>222 498</b>	<b>125 938</b>	<b>300 888</b>
<b>Øvrige resultatetelementer</b>					
Omregningsdifferanser	2 881	-667	3 091	-1 854	-3 095
<b>Totalresultat for perioden</b>	<b>149 159</b>	<b>83 461</b>	<b>225 589</b>	<b>124 084</b>	<b>297 793</b>
<b>Resultat etter skatt for perioden fordelt på:</b>					
Ikke-kontrollerende interesser	-42	-440	122	-397	-267
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	146 320	84 568	222 376	126 335	301 155
<b>Totalresultat for perioden fordelt på:</b>					
Ikke-kontrollerende interesser	-42	-440	122	-397	-267
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	149 201	83 901	225 467	124 481	298 060
<b>Resultat per aksje for resultat etter skatt fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA:</b>					
Resultat per aksje (ordinært og utvannet) i kroner	1,58	0,90	2,39	1,35	3,21

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

## Oppstilling av finansiell stilling

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Q2 2017	Q1 2017	Q2 2016	2016
<b>EIENDELER</b>					
<b>Anleggsmidler</b>					
Goodwill		383 376	383 376	383 376	383 376
Andre immaterielle eiendeler		-	-	4 599	-
Varige driftsmidler		9 396	9 920	17 364	10 867
Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		280 913	285 616	180 146	289 818
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		147 104	91 378	18 234	63 757
Andre anleggsmidler		207 753	197 393	108 518	197 318
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 028 542</b>	<b>967 683</b>	<b>712 237</b>	<b>945 136</b>
<b>Omløpsmidler</b>					
Varelager (eiendom)	5	4 618 462	4 751 520	4 286 649	4 284 011
Kundefordringer		109 375	141 636	185 062	103 420
Andre kortsiktige fordringer		93 706	161 348	47 851	189 902
Kontanter og kontantekvivalenter		341 069	374 509	880 503	886 193
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 162 612</b>	<b>5 429 013</b>	<b>5 400 065</b>	<b>5 463 526</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 191 154</b>	<b>6 396 696</b>	<b>6 112 302</b>	<b>6 408 662</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>					
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		2 774 057	2 741 141	2 590 517	2 689 857
Ikke-kontrollerende interesser		9 437	9 479	9 185	9 315
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 783 494</b>	<b>2 750 620</b>	<b>2 599 702</b>	<b>2 699 172</b>
<b>GJELD</b>					
<b>Langsiktig gjeld</b>					
Pensjonsforpliktelser		593	594	913	594
Forpliktelse ved utsatt skatt		84 284	84 490	158 331	84 486
Avsetninger		75 073	75 073	92 578	75 073
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld		7 631	7 055	8 397	6 938
Langsiktig rentebærende gjeld		2 062 739	1 795 703	1 648 581	2 038 660
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 230 320</b>	<b>1 962 915</b>	<b>1 908 800</b>	<b>2 205 751</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>					
Kortsiktig rentebærende gjeld		207 106	845 906	686 240	534 681
Leverandørgjeld		134 695	69 062	128 314	219 562
Betalbar skatt		76 378	21 068	182 127	83 343
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		759 161	747 125	607 119	666 153
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 177 340</b>	<b>1 683 161</b>	<b>1 603 800</b>	<b>1 503 739</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 407 660</b>	<b>3 646 076</b>	<b>3 512 600</b>	<b>3 709 490</b>
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>		<b>6 191 154</b>	<b>6 396 696</b>	<b>6 112 302</b>	<b>6 408 662</b>

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
<b>EGENKAPITAL PER 1. JANUAR 2017</b>	<b>186 298</b>	<b>1 394 857</b>	<b>700 629</b>	<b>842</b>	<b>3 528</b>	<b>403 702</b>	<b>2 689 857</b>	<b>9 315 *)</b>	<b>2 699 172</b>
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-87 882	-87 882	-	-87 882
Tilbakekjøp av aksjer	-4 240	-	-	-	-	-72 652	-76 892	-	-76 892
Salg av aksjer til ansatte	1 172	-	-	-	-	22 335	23 507	-	23 507
<i>Totalresultat for perioden:</i>									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	222 376	222 376	122	222 498
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	3 091	-	-	3 091	-	3 091
<b>EGENKAPITAL PER 30. JUNI 2017</b>	<b>183 230</b>	<b>1 394 857</b>	<b>700 629</b>	<b>3 933</b>	<b>3 528</b>	<b>487 879</b>	<b>2 774 058</b>	<b>9 437 *)</b>	<b>2 783 494</b>
<b>EGENKAPITAL PER 1. JANUAR 2016</b>	<b>186 799</b>	<b>1 394 857</b>	<b>700 629</b>	<b>3 937</b>	<b>3 528</b>	<b>249 859</b>	<b>2 539 609</b>	<b>9 582 *)</b>	<b>2 549 192</b>
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-75 013	-75 013	-	-75 013
Tilbakekjøp av aksjer	-653	-	-	-	-	-8 097	-8 750	-	-8 750
Salg av aksjer til ansatte	832	-	-	-	-	9 357	10 189	-	10 189
<i>Totalresultat for perioden:</i>									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	126 335	126 335	-397	125 938
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	-1 854	-	-	-1 854	-	-1 854
<b>EGENKAPITAL PER 30. JUNI 2016</b>	<b>186 978</b>	<b>1 394 857</b>	<b>700 629</b>	<b>2 083</b>	<b>3 528</b>	<b>302 441</b>	<b>2 590 517</b>	<b>9 185 *)</b>	<b>2 599 702</b>
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-60 948	-60 948	-	-60 948
Tilbakekjøp av aksjer	-766	-	-	-	-	-14 318	-15 084	-	-15 084
Salg av aksjer til ansatte	86	-	-	-	-	1 707	1 793	-	1 793
<i>Totalresultat for perioden:</i>									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	174 820	174 820	130	174 950
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	-1 241	-	-	-1 241	-	-1 241
<b>EGENKAPITAL PER 31. DESEMBER 2016</b>	<b>186 298</b>	<b>1 394 857</b>	<b>700 629</b>	<b>842</b>	<b>3 528</b>	<b>403 702</b>	<b>2 689 857</b>	<b>9 315</b>	<b>2 699 172</b>

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

\*) Ikke-kontrollerende interesser inkluderer skatteforpliktelse knyttet til resultatandeler i deltagerlignede selskaper. Skattekostnaden i konsernet inkluderer ikke skatteforpliktelse for skattesubjekter som ikke inngår i Selvaag Bolig Konsern.

## Oppstilling av kontantstrømmer

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2017	Q2 2016	1H 2017	1H 2016	2016
<b>KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>					
Resultat før skatt	201 427	113 449	272 848	169 464	364 582
Betalt skatt	-	-1 371	-57 472	-1 371	-138 722
Avskrivninger	970	6 025	2 096	12 183	20 061
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-31 679
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	9 772	2 745	13 994	4 065	7 104
Endring i varelager (eiendom)	143 271	359 319	-385 440	436 338	142 352
Endring i kundefordringer	32 261	-91 027	-5 886	-74 774	-2 373
Endring i leverandørgjeld	65 633	68 321	-84 867	28 194	121 626
Endringer i øvrige arbeidskapitaleiendeler	67 957	-10 028	106 162	-13 157	-67 062
Endringer i øvrig arbeidskapitalgjeld	18 222	21 048	98 890	26 111	24 377
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>539 513</b>	<b>468 481</b>	<b>-39 676</b>	<b>587 053</b>	<b>440 267</b>
<b>KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>					
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-	-	-	-	3 580
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-428	-	-604	-324	-408
Innbetalinger ved avgang av virksomheter og datterselskaper, fratrukket kontanter avhendet	-	-	-	-	8 344
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	-5 069	-2 518	-5 089	-2 518	-12 835
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer	-	-	18 597	-	13 205
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer	-66 633	5 000	-110 875	-13 882	-32 954
Utbytter og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	-	-	-	6 250	6 250
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-72 130</b>	<b>-7 518</b>	<b>-97 971</b>	<b>-10 474</b>	<b>-14 818</b>
<b>KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>					
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	509 123	181 033	857 773	471 379	1 013 589
Nedbetaling av gjeld	-894 021	-298 737	-1 115 329	-763 626	-1 073 895
Netto endring i kassekreditt	-	-	-	-	-
Utbytte betalt til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	-87 882	-75 013	-87 882	-75 013	-135 961
Tilbakekjøp av aksjer Selvaag Bolig ASA	-28 403	-2 923	-76 892	-8 750	-23 834
Salg av aksjer Selvaag Bolig ASA	360	7 434	14 853	7 650	8 561
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-500 823</b>	<b>-188 206</b>	<b>-407 477</b>	<b>-368 360</b>	<b>-211 540</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-33 440	272 757	-545 124	208 219	213 909
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart</b>	<b>374 509</b>	<b>607 746</b>	<b>886 193</b>	<b>672 284</b>	<b>672 284</b>
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt</b>	<b>341 069</b>	<b>880 503</b>	<b>341 069</b>	<b>880 503</b>	<b>886 193</b>

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 2016.

Regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelse av den finansielle informasjonen for kvartalet samsvarer med prinsippene benyttet i konsernregnskapet for regnskapsåret 2016.

Konsernet har ennå ikke evaluert effekten av å innføre nye, reviderte eller endrede standarder med senere implementeringsdato.

### 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 2016.

### 3. Transaksjoner med nærstående parter

Se note 23 i konsernregnskapet for året 2016 for detaljert informasjon om transaksjoner med nærstående parter i tidligere år.

### 4. Segmentinformasjon

Hovedsegmentet er definert som Boligutvikling. I tillegg består segmentet Øvrig av servicetjenester, samt uallokerte inntekter og kostnader.

Konsernet anvender løpende avregning i den interne rapporteringen hvor fullføringsgraden beregnes ved å ta utgangspunkt i påløpte kostnader i forhold til totalt estimerte kostnader og salgsgrad. Driftsinntekter etter løpende avregning inkluderer også et beregnet fortjenesteelement. I det konsoliderte resultatregnskapet innregnes driftsinntekter i henhold til fullført kontrakt, hvor innregning av driftsinntekter skjer på tidspunkt for overføring av risiko og kontroll, som er på tidspunkt for overlevering av enheter. I segmentoppstillingene avstemmes denne effekten (fra løpende avregning til fullført kontrakt) under "Avstemming EBITDA til Driftsresultat".

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

## Andre kvartal 2017

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	958 071	8 532	966 603
Prosjektkostnad	-636 255	-428	-636 683
Andre driftskostnader	-9 925	-49 124	-59 049
<b>EBITDA (løpende avregning)</b>	<b>311 891</b>	<b>-41 020</b>	<b>270 871</b>
<b>Avstemming EBITDA til Driftsresultat:</b>			
EBITDA (løpende avregning)	311 891	-41 020	270 871
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-690 192	-	-690 192
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	858 220	-	858 220
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	509 822	-	509 822
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-713 597	-	-713 597
Avskrivninger	-	-970	-970
Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap	-9 772	-	-9 772
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
<b>Driftsresultat</b>	<b>266 372</b>	<b>-41 990</b>	<b>224 382</b>
Enheter i produksjon	1 589	I/A	I/A
Overleverte enheter	222	I/A	I/A

## Andre kvartal 2016

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	800 574	7 760	808 334
Prosjektkostnad	-616 825	-910	-617 735
Andre driftskostnader	-16 387	-38 770	-55 157
<b>EBITDA (løpende avregning)</b>	<b>167 362</b>	<b>-31 920</b>	<b>135 442</b>
<b>Avstemming EBITDA mot Driftsresultat:</b>			
EBITDA (løpende avregning)	167 362	-31 920	135 442
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-790 637	-	-790 637
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	1 086 243	-	1 086 243
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	613 209	-	613 209
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-914 352	-	-914 352
Avskrivninger	-	-6 025	-6 025
Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap	-2 745	-	-2 745
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
<b>Driftsresultat</b>	<b>159 080</b>	<b>-37 945</b>	<b>121 135</b>
Enheter i produksjon	1 344	I/A	I/A
Overleverte enheter	307	I/A	I/A

Per 30. Juni 2017

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	1 767 754	16 364	1 784 118
Prosjektkostnad	-1 192 707	-840	-1 193 547
Andre driftskostnader	-23 046	-94 026	-117 072
<b>EBITDA (løpende avregning)</b>	<b>552 001</b>	<b>-78 502</b>	<b>473 499</b>
<b>Avstemming EBITDA til Driftsresultat:</b>			
EBITDA (løpende avregning)	552 001	-78 502	473 499
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-1 339 136	-	-1 339 136
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	1 145 709	-	1 145 709
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	991 650	-	991 650
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-950 591	-	-950 591
Avskrivninger	-	-2 096	-2 096
Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap	-13 994	-	-13 994
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
<b>Driftsresultat</b>	<b>385 639</b>	<b>-80 598</b>	<b>305 041</b>
Enheter i produksjon	1 586	I/A	I/A
Overleverte enheter	307	I/A	I/A

Per 30. Juni 2016

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	1 609 625	13 784	1 623 409
Prosjektkostnad	-1 247 226	-1 968	-1 249 194
Andre driftskostnader	-30 761	-76 421	-107 182
<b>EBITDA (løpende avregning)</b>	<b>331 637</b>	<b>-64 605</b>	<b>267 033</b>
<b>Avstemming EBITDA mot Driftsresultat:</b>			
EBITDA (løpende avregning)	331 637	-64 605	267 033
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-1 588 417	-	-1 588 417
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	1 692 489	-	1 692 489
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	1 243 867	-	1 243 867
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-1 414 642	-	-1 414 642
Avskrivninger	-	-12 183	-12 183
Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap	-4 065	-	-4 065
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
<b>Driftsresultat</b>	<b>260 869</b>	<b>-76 788</b>	<b>184 082</b>
Enheter i produksjon	1 344	I/A	I/A
Overleverte enheter	486	I/A	I/A



**5. Varelager - eiendom**

Konsernet har tomter og bygg som utgjør eiendom og er ment for salg i ordinær virksomhet eller 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)	Q2 2017	Q1 2017	Q2 2016	2016
Råtomt	1 672 440	1 685 730	1 542 946	1 437 259
Prosjekter under utvikling	2 761 323	2 816 289	2 370 595	2 579 660
Ferdigstilte enheter	184 699	249 501	373 108	267 092
<b>Regnskapsført verdi</b>	<b>4 618 462</b>	<b>4 751 520</b>	<b>4 286 649</b>	<b>4 284 011</b>

**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)	Q2 2017	Q2 2016	1H 2017	1H 2016	2 016
<b>Prosjektkostnader</b>	<b>-840 459</b>	<b>-918 899</b>	<b>-1 152 489</b>	<b>-1 419 990</b>	<b>-2 379 746</b>
hvorav:					
Finanskostnader	-19 385	-33 801	-31 239	-55 576	-100 404
Øvrige prosjektkostnader	-821 074	-885 098	-1 121 250	-1 364 414	-2 279 342

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2017	Q2 2016	1H 2017	1H 2016	2016
EBITDA	225 352	127 160	307 137	196 265	413 964
EBITDA-margin	19,9 %	11,5 %	19,3 %	11,4 %	13,8 %
EBITDA justert (ekskl. finanskostnader)	244 737	160 961	338 376	251 841	514 368
EBITDA-margin justert (ekskl. finanskostnader)	21,6 %	14,6 %	21,3 %	14,6 %	17,1 %

## Erklæring fra styret og daglig leder

Vi erklærer etter beste overbevisning at halvårsregnskapet for perioden 1. januar til 30. juni 2017 er utarbeidet i samsvar med IAS 34 -Delårsrapportering, og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet.

begivenheter i regnskapsperioden og deres innflytelse på halvårsregnskapet, de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer virksomheten står overfor i neste regnskapsperiode.

Vi erklærer også, etter beste overbevisning, at halvårsberetningen gir en rettviseende oversikt over viktige

Styret i Selvaag Bolig ASA  
Oslo 16. august 2017

Olav Hindahl Selvaag  
Styreleder

Peter Groth  
Styremedlem

Anne Sofie Bjørkholt  
Styremedlem

Sissel Kristensen  
Styremedlem

Karsten Bomann Jonsen  
Styremedlem

Gisele Marchand  
Styremedlem

Christopher Brunvoll  
Styremedlem

Baard Schumann  
Administrerende direktør

# SELVAAG BOLIG



## **For mer informasjon:**

Baard Schumann, administrerende direktør Selvaag Bolig ASA  
Telefon: +47 940 80 000, e-post: [bs@selvaagbolig.no](mailto:bs@selvaagbolig.no)

Sverre Molvik, finansdirektør Selvaag Bolig ASA  
Telefon: +47 401 00 585, e-post: [smo@selvaagbolig.no](mailto:smo@selvaagbolig.no)

## **Om Selvaag Bolig**

Selvaag Bolig ASA er et boligutviklingselskap 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 som deles inn i merkenavnene Start, Hjem og Pluss. Selskapets hovedkontor er på Ullern i Oslo.

[www.selvaagboligasa.no](http://www.selvaagboligasa.no)