

Q4
2014

Rapport for fjerde kvartal



SELVAAG BOLIG



Høydepunkter i fjerde kvartal 2014

- Driftsinntekter NOK 1 126 millioner (376)
- EBITDA justert* på NOK 222 millioner (8) og ordinært EBITDA-resultat NOK 182 millioner (2)
- Mange igangsettinger og høy byggeaktivitet, forbedret salg sammenlignet med fjerde kvartal 2013
- Solgt 233 boliger (61) og lagt ut 187 boliger for salg (9)
- Igangsatt bygging av 280 enheter (296)
- Ferdigstilt 319 enheter (101) og overlevert 266 (118)
- Totalt 1 308 enheter under bygging (1 474), hvorav 77 prosent er solgt (76), med samlet salgsverdi på NOK 4 689 millioner (5 421) ved utgangen av kvartalet
- NOK 709 millioner i merverdi på tomtebank basert på ekstern verdsettelse (690)
- Styret foreslår et utbytte på NOK 1,20 per aksje for 2014

(Tall i parentes er for tilsvarende periode i fjor)

* EBITDA justert er fratrukket finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene

Nøkkeltall

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2014	Q4 2013	2014	2013
IFRS hovedtall				
Driftsinntekter	1 126 451	375 574	2 945 246	2 196 964
EBITDA	182 438	1 607	386 917	289 060
EBITDA justert*	221 790	7 748	488 593	347 762
Driftsresultat	176 742	-3 741	365 712	266 971
Resultat før skatt	176 401	-6 586	348 706	236 988
Kontantstrøm fra drift	171 134	-152 852	187 251	103 950
Netto kontantstrøm	-211 046	34 127	-21 112	29 053
Rentebærende gjeld	2 711 919	2 785 215	2 711 919	2 785 215
Totale eiendeler	6 214 244	5 969 849	6 214 244	5 969 849
Egenkapital	2 457 298	2 258 986	2 457 298	2 258 986
EK-grad	39,5 %	37,8 %	39,5 %	37,8 %
Resultat per aksje i kroner	1,38	0,02	2,70	1,75
Segmentrapportering:				
Driftsinntekter	871 019	755 160	3 113 210	2 599 843
EBITDA**	130 688	83 203	495 436	422 657
EBITDA-margin	15,0 %	11,0 %	15,9 %	16,3 %
Nøkkeltall:				
Antall solgte enheter	233	61	886	740
Antall igangsatte enheter	280	296	757	1 083
Antall overleverte enheter	266	118	861	687
Antall ferdigstilte enheter	319	101	923	678

* 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)	Q4 2014	Q4 2013	2014	2013
Sum driftsinntekter	1 126 451	375 574	2 945 246	2 196 964
Prosjektkostnader	-864 608	-316 144	-2 371 797	-1 709 646
Andre driftskostnader, lønns- og personalkostnader og avskrivninger	-86 065	-63 097	-236 659	-230 861
Andel av resultat og gevinst (tap) ved avgang fra tilknyttede selskaper og øvrige gevinster (tap)	964	-74	28 922	10 514
Sum driftskostnader	-949 709	-379 315	-2 579 534	-1 929 993
Driftsresultat	176 742	-3 741	365 712	266 971
Netto finansposter	-341	-2 845	-17 006	-29 983
Resultat før skatt	176 401	-6 586	348 706	236 988
Skattekostnad	-47 462	12 900	-94 175	-51 408
Resultat etter skatt	128 939	6 314	254 531	185 580

Resultat fjerde kvartal 2014

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

Selvaag Bolig hadde driftsinntekter på NOK 1 126,5 millioner i fjerde kvartal 2014 (375,6). Inntekter fra overleverte enheter utgjorde NOK 1 092,6 millioner i perioden (288,0). I tillegg solgte konsernet næringsseksjoner i Tønsberg med en regnskapsmessig inntekt på NOK 18,6 millioner, tilsvarende bokført verdi. Øvrige inntekter var relatert til aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig utleie av næringslokaler.

Det ble overlevert 266 boliger i perioden (118), hvorav 265 av boligene var fra konsoliderte prosjektselskaper (117).

Samlede prosjektkostnader utgjorde NOK 864,6 millioner i kvartalet (316,1), hvorav NOK 39,4 millioner var tidligere aktiverte finanskostnader (6,1). De samlede prosjektkostnadene var i hovedsak byggekostnader for overleverte boliger, samt prosjektkostnader fra prosjekter som ikke kvalifiserte for aktivering som varelager. I tillegg er det kostnadsført NOK 18,6 millioner i forbindelse med salg av næringsseksjoner i Tønsberg. Videre er det inkludert en nedskrivning på NOK 10 millioner på et parkeringsanlegg på Lørenskog. Økningen i prosjektkostnader skyldtes flere overleverte enheter enn i tilsvarende periode i fjor.

Driftskostnader eksklusive prosjektkostnader og resultatandeler fra tilknyttede selskaper utgjorde NOK 89,6

millioner i perioden (63,6). Av dette utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 29,9 millioner (23,8) inkludert avsetninger for bonus på NOK 1,2 millioner (0,0). Endringen i avsetning for bonus skyldes hovedsakelig at hele avsetningen for 2013 ble bokført i tredje kvartal i fjor. Det ble balanseført lønnskostnader knyttet til boliger under oppføring på til sammen NOK 7,7 millioner (7,3) i kvartalet. Disse lønnskostnadene vil resultatføres som prosjektkostnad ved overlevering. Videre utgjorde andre driftskostnader NOK 50,5 millioner kroner i perioden (33,9), hvorav NOK 26,7 millioner (15,4) var salgs- og markeds kostnader.

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter utgjorde NOK 4,4 millioner i perioden (0,5).

EBITDA justert for finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene ble NOK 221,8 millioner (7,7). Ordinær EBITDA endte på NOK 182,4 millioner (1,6) i kvartalet, tilsvarende en margin på 16,2 prosent (0,4).

Konsernets samlede avskrivninger utgjorde NOK 5,7 millioner i perioden (5,3), slik at driftsresultatet endte på NOK 176,7 millioner (-3,7).

Netto finansposter var NOK -0,3 millioner i perioden (-2,8). Resultat før skatt i kvartalet endte på NOK 176,4 millioner (-6,6).

Skattekostnaden for kvartalet var på NOK 47,5 millioner. Samme periode i fjor ga en skatteinntekt på NOK 12,9

millioner. Konsernets resultat etter skatt endte på NOK 128,9 millioner (6,3). Resultatet er fordelt med NOK 128,9 millioner til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (1,6) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (4,7).

Resultat 2014

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

For helåret 2014 var konsernets driftsinntekter på NOK 2 945,2 millioner (2 197,0). Inntekter fra de overleverte enhetene utgjorde NOK 2 790,1 millioner (2 000,2). I tillegg solgte konsernet tomter for totalt NOK 78,1 millioner og næringsseksjoner for NOK 18,6 millioner. Øvrige inntekter var relatert til aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig utleie av næringslokaler.

Det ble overlevert 861 boliger (687), hvorav 824 av boligene var fra konsoliderte prosjektselskaper (647).

Prosjektkostnader for året utgjorde NOK 2 371,8 millioner (1 709,6), hvorav NOK 101,7 millioner var tidligere aktiverte finanskostnader (58,7). De samlede prosjektkostnadene var i hovedsak byggekostnader for overleverte boliger, samt prosjektkostnader fra andre prosjekter som ikke kvalifiserte for aktivering som varelager.

Driftskostnader eksklusive prosjektkostnader og tilknyttede selskaper ble NOK 240,1 millioner i perioden (231,3). Periodens lønns- og personalkostnader utgjorde NOK 82,9 millioner (87,7), inkludert avsetninger for bonus på NOK 6,0 millioner. I tillegg ble det balanseført lønnskostnader på til sammen NOK 35,9 millioner på boliger under oppføring (28,9). Disse vil resultatføres som prosjektkostnad ved overlevering.

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra driften var NOK 171,1 millioner i kvartalet (-152,9). Økningen fra fjoråret skyldes hovedsakelig flere overleverte enheter, men er delvis motvirket av økning i kundefordringer mot klientkonto hos eiendomsmeglere for overleverte boliger. Ofte vil innbetaling fra overleverte prosjekter skje i påfølgende kvartal fordi pengene står på meglers konto til tinglysning er klar.

For året hadde konsernet en kontantstrøm fra driften på NOK 187,3 millioner (104,0). Økningen skyldes hovedsakelig flere overleverte enheter.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var NOK -35,9 millioner i kvartalet (-2,6). Utbetalingene gjelder hovedsakelig investering i deleid virksomhet på NOK 28,2 millioner, samt kjøp av inventar og utstyr.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 132,6 millioner (121,1). Av dette utgjorde salgs- og markeds kostnader NOK 62,7 millioner (52,8).

Andel av resultat og gevinst (tap) ved avgang fra tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter var på NOK 32,4 millioner (10,9). Økningen skyldes hovedsakelig overleverte enheter i et deleid prosjekt i Stockholm.

EBITDA justert for finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene ble NOK 488,6 millioner (347,8). Ordinær EBITDA endte på NOK 386,9 millioner (289,1) for året, tilsvarende en margin på 13,1 prosent (13,2).

Konsernets driftsresultat endte på NOK 365,7 millioner (267,0). Netto finansposter var NOK -17,0 millioner (-30,0). Fjorårets finanskostnader inkluderte en garantikostnad på NOK 12,9 millioner.

Resultat før skatt ble NOK 348,7 millioner (237,0). Skattekostnaden utgjorde NOK 94,2 millioner (51,4), slik at konsernets resultat etter skatt endte på NOK 254,5 millioner (185,6). Resultatet er fordelt med NOK 253,4 millioner til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (164,2) og NOK 1,2 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (21,4).

For helåret var kontantstrømmen fra investeringsaktivitetene NOK -5,7 millioner (48,8). Investering i deleide selskaper ble gjennomført med samlet kontantvederlag på NOK 38,9 millioner (43,3). Utdelinger fra deleide virksomheter utgjorde NOK 45,6 millioner (58,2). Fjoråret inneholdt også andre investeringer og tilbakebetaling av lånefordringer på NOK 32,9 millioner.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene var på NOK -346,3 millioner i kvartalet (189,5). Endringen fra tilsvarende periode i fjor skyldes hovedsakelig økt nedbetaling av gjeld fra overleverte prosjekter i år. I tillegg ble det delt ut NOK 9,2 millioner i utbytte og overskuddsdeling til ikke-kontrollerende aksjonærer i kvartalet.

På årsbasis var netto kontantstrøm fra finansaktivitetene NOK -202,7 millioner (-123,7). Endringen fra i fjor skyldes

hovedsakelig opptak av obligasjonslån på NOK 500 millioner i andre kvartal i fjor, delvis motvirket av høyere opptrekk av byggelån i prosjektene i inneværende år.

Beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter sank med NOK 211,0 millioner i fjerde kvartal, slik at konsernets samlede beholdning av kontanter og kontantekvivalenter var på NOK 565,9 millioner ved utgangen av perioden (587,1).

Sammendratt kontantstrøm

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2014	Q4 2013	2014	2013
Resultat før skatt	176 401	-6 586	348 706	236 988
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	171 134	-152 852	187 251	103 950
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-35 921	-2 557	-5 678	48 787
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-346 259	189 536	-202 685	-123 684
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-211 046	34 127	-21 112	29 053
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	776 975	552 915	587 042	557 989
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	565 930	587 042	565 930	587 042

Finansiell stilling

Ved utgangen av året var Selvaag Boligs totale varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) bokført til NOK 4 348,8 millioner mot NOK 4 550,1 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 4 283,9 millioner på samme tid i fjor. Nedgangen fra tredje kvartal skyldes overleverte boliger. Høy byggeaktivitet reduserte effekten. Ferdigstilte boliger økte til NOK 374,1 millioner, sammenlignet med NOK 136,0 millioner i forrige kvartal. Økningen skyldes hovedsakelig ferdigstilte boliger som er solgt, men ikke overlevert til kjøper. Det henvises til note 5 for ytterligere spesifisering av varelageret.

Egenkapitalen var på NOK 2 457,3 millioner ved utgangen av perioden (2 259,0), tilsvarende en egenkapitalandel på 39,5 prosent (37,8). Selvaag Bolig ASA utbetalte NOK 46,9 millioner i utbytte i andre kvartal. Styret foreslår et utbytte på NOK 1,20 per aksje for 2014, tilsvarende 44 prosent av resultat etter skatt. Ikke-kontrollerende interesser utgjorde NOK 14,7 millioner (22,7) av egenkapitalen. Nedgangen i fjerde kvartal skyldes utdelinger til ikke-kontrollerende aksjonærer på NOK 9,2 millioner.

Ved årets slutt hadde konsernet annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld på NOK 507,5 millioner (550,1). Av dette utgjorde forskuddsbetaling fra kunder NOK 262,7 millioner (277,7).

Konsernets samlede rentebærende gjeld ved utgangen av året utgjorde NOK 2 711,9 millioner (2 785,2) hvorav NOK 1 752,4 millioner var langsiktig (2 116,2) og

NOK 959,5 millioner kortsiktig (669,0). Endringen fra fjoråret skyldes hovedsakelig nedbetaling av byggelån fra overleverte prosjekter.

Ved utgangen av perioden hadde konsernet tomtelån på til sammen NOK 931,1 millioner (1 177,6). Lånene konverteres normalt til byggelån i takt med utviklingen av de respektive byggeprosjektene.

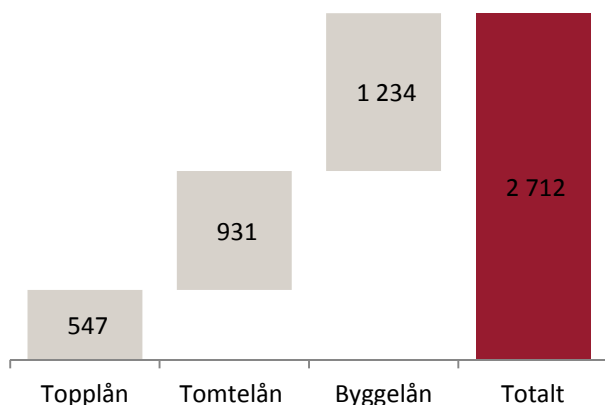
Per 31. desember 2014 hadde konsernet to kassakredittfasiliteter, hver på NOK 150,0 millioner, hvorav den ene var trukket opp med NOK 55,0 millioner.

Konsernet utstedte i andre kvartal 2013 et usikret obligasjonslån på NOK 500 millioner. Lånet har fem års løpetid og kvartalsvis rentebetaling fra og med 27. september 2013. Lånerenten er tremåneders NIBOR pluss 475 basispunkter. Låneavtalen stiller betingelser om at konsernet må 1) ha minimum 25,0 prosent egenkapitalgrad frem til slutten av juni 2017, og deretter 27,5 prosent frem til forfall i juni 2018, og 2) ha en salgsgrad på minimum 60 prosent for boliger i produksjon. Per 31. desember 2014 var begge kravene overholdt. Obligasjonslånet ble notert på Oslo Børs i tredje kvartal 2013. Betingelsene knyttet til lånet ble endret i fjerde kvartal for å gi selskapet økt operasjonell fleksibilitet. Det vises til børsmelding fra 7. november 2014.

Netto rentebærende gjeld

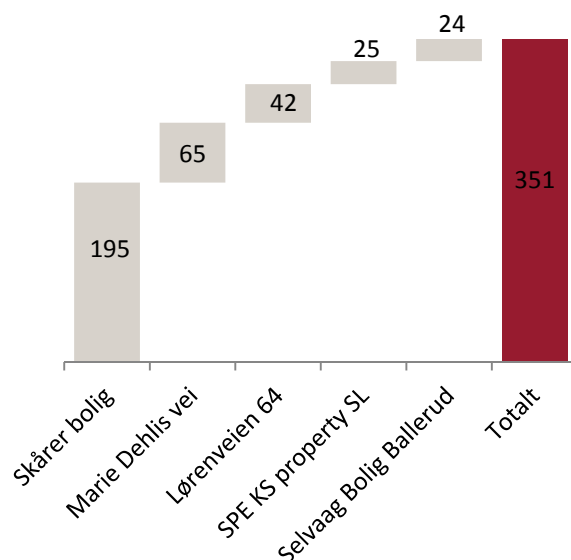
(beløp i 1 000 kroner)	2014	Q3 2014	2013
Langsiktig rentebærende konserngjeld	1 752 401	2 295 047	2 116 176
Kortsiktig rentebærende konserngjeld	959 518	728 102	669 039
Kontanter og kontantekvivalenter	-565 930	-776 975	-587 042
Netto rentebærende gjeld	2 145 989	2 246 174	2 198 173

Konsernets rentebærende gjeld kan i hovedsak deles i tre kategorier, 1) topplån som er gjeld i morselskapet Selvaag Bolig ASA, 2) tomtelån og 3) byggelån. Per 31. desember 2014 hadde konsernet topplån på NOK 546 millioner, tomtelån på NOK 931 millioner og byggelån på NOK 1 234 millioner. Topplånet besto av en obligasjon bokført til netto amortisert kost på NOK 491 millioner og en kassakredittfasilitet på NOK 55 millioner.

Rentebærende gjeld per 31.12.2014 (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 31. desember 2014 ble rentene knyttet til tomtelån på NOK 580 millioner aktivert, mens renter knyttet til lån på NOK 351 millioner ble belastet resultatet.

Lån der rentekostnaden belastes over resultatet (NOKm)

Driftsrapportering

Driftsrapporteringen følger de definerte segmentene i Selvaag Bolig og har følgende inndeling; Boligutvikling fordelt etter geografi i Stor-Oslo, Resten av Norge og Utland. I tillegg rapporteres segmentet «Øvrig». Segmentet Øvrig inneholder modulleveranser, servicetjenester og administrasjon som ikke er allokert ut på andre segmenter på grunn av virksomhetenes størrelse. I note 4 til regnskapet vises segmentinformasjonen avstemt mot regnskapstallene (IFRS).

Segmenter fjerde kvartal 2014

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	Q4 14	Q4 13	Q4 14	Q4 13	Q4 14	Q4 13
Boligutvikling						
- Stor-Oslo	567 545	571 042	122 306	96 579	114 871	87 148
- Resten av Norge	296 808	179 838	50 845	21 612	36 804	7 285
- Utland	326	366	-986	-307	2 143	2 598
Øvrig	6 340	3 914	-41 477	-34 681	-45 302	-36 760
IFRS justeringer	255 432	-379 586	51 750	-81 596	68 226	-64 012
Sum konsern	1 126 451	375 574	182 438	1 607	176 742	-3 741

Segmenter 2014

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	12M 14	12M 13	12M 14	12M 13	12M 14	12M 13
Boligutvikling						
- Stor-Oslo	2 137 025	1 920 785	456 329	410 059	424 500	378 914
- Resten av Norge	950 445	652 775	157 641	133 629	101 512	76 193
- Utland	2 155	1 990	-1 355	-95	7 734	11 657
Øvrig	23 585	24 293	-117 179	-120 936	-125 564	-122 216
IFRS justeringer	-167 964	-402 879	-108 519	-133 597	-42 470	-77 577
Sum konsern	2 945 246	2 196 964	386 917	289 060	365 712	266 971

Boligutvikling - Stor-Oslo

Segmentet Stor-Oslo omfatter prosjekter fra Jessheim i nord til Moss i sørøst og Tønsberg i sørvest.

Driftsinntektene for Stor-Oslo utgjorde NOK 567,5 millioner i fjerde kvartal (571). Inntektene kommer fra totalt 19 prosjekter som alle har hatt byggestart og således er i produksjon, samt salg av tre næringsseksjoner på Kaldnes, Tønsberg.

Driftskostnadene, hovedsakelig bygge- og salgskostnader, som er direkte relatert til prosjektene endte i kvartalet på NOK 445,2 millioner (474,5). I segmentrapporteringen er

byggekostnadene eksklusive direkte relaterte finanskostnader (renter på byggelån). Dette avviker fra IFRS-resultatet hvor finanskostnader er en del av projektkostnaden ved overlevering. Driftskostnadene inkluderer en nedskrivning på NOK 10 millioner på et ferdigstilt parkeringsanlegg.

EBITDA (driftsresultat før avskrivninger, gevinster (tap) og resultatandeler fra tilknyttede selskaper) endte på NOK 122,3 millioner i perioden (96,6), tilsvarende en resultatmargin på 21,6 prosent (16,9).

Boligutvikling - Resten av Norge

Selvaag Bolig satser i tillegg til Stor-Oslo også i Stavanger, Bergen og Trondheim. Forretningsområdet "Boligutvikling Resten av Norge" dekker disse.

Samlede driftsinntekter for segmentet var på NOK 296,8 millioner i kvartalet (179,8) og kommer fra fem prosjekter i Stavanger, samt ett prosjekt i Trondheim, Bergen og Tromsø.

Som for segmentet Stor-Oslo er driftskostnadene hovedsakelig relatert til bygge- og salgskostnader. Disse kostnadene er direkte allokert til prosjektene, og utgjorde i fjerde kvartal NOK 246 millioner (158,2) eksklusive finanskostnader.

EBITDA for segmentet var NOK 50,8 millioner (21,6), tilsvarende en margin på 17,1 prosent (12).

Boligutvikling - Utland

Per fjerde kvartal 2014 er det ingen prosjekter under bygging i segmentet Boligutvikling - Utland.

Driftsinntektene for Boligutvikling Utland var i fjerde kvartal på NOK 0,3 millioner (0,4). Dette var i sin helhet leieinntekter. Driftskostnadene utgjorde NOK 1,3 millioner og var hovedsakelig relatert til forvaltning av utleie (0,7).

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 på boligutviklingssegmentene.

Driftsinntektene i segmentet utgjorde NOK 6,3 millioner i fjerde kvartal (3,9).

Totale driftskostnader for segmentet utgjorde NOK 47,8 millioner i perioden (38,6). Dette kan i hovedsak henføres til ledelse og administrasjon, samt markedsføring. I kvartalet er det kostnadsført NOK 4,3 millioner i forbindelse med samarbeidsavtalen med Krogsvæn.

EBITDA for segmentet endte på NOK -41,5 millioner i kvartalet (-34,7).

Operasjonell gjennomgang

Drift

Salgstakten i kvartalet var høy og betydelig sterkere enn i tilsvarende periode i 2013. Den positive salgsutviklingen fra andre og tredje kvartal fortsatte i fjerde kvartal, og boligmarkedet var spesielt sterkt i Stor-Oslo der konsernet har 64 prosent av sine boligprosjekter. Det er stor aktivitet i

konsernet og det ble igangsatt bygging av 280 boliger i perioden. For å synliggjøre verdiskapningen i konsernet viser segmentrapporteringen inntekter og kostnader fra de ulike prosjektene gitt at konsernet skulle brukt løpende avregningsmetode som regnskapsprinsipp.

Prosjekter

Konsernet har prosjekter i Oslo, Lørenskog, Moss, Opegaard, Stavanger, Sandnes, Sola, Tønsberg, Trondheim, Bergen,

Tromsø, og Stockholm. I Stockholm er det imidlertid ingen prosjekter under bygging i fjerde kvartal.

Kvartalsvis utvikling i prosjektportefølje

	Q4 13	Q1 14	Q2 14	Q3 14	Q4 14
Antall solgte enheter	61	139	255	259	233
Antall igangsatte enheter	296	77	197	203	280
Antall ferdigstilte enheter	101	77	253	274	319
Antall overleverte enheter	118	80	236	279	266
Antall enheter under bygging	1 474	1 474	1 418	1 347	1 308
Andel solgte enheter under bygging	75 %	76 %	76 %	76 %	77 %
Antall ferdigstilte ikke solgte enheter	8	8	17	18	39
Salgsverdi av bolig i produksjon (NOK millioner)	5 421	5 547	5 238	5 159	4 689

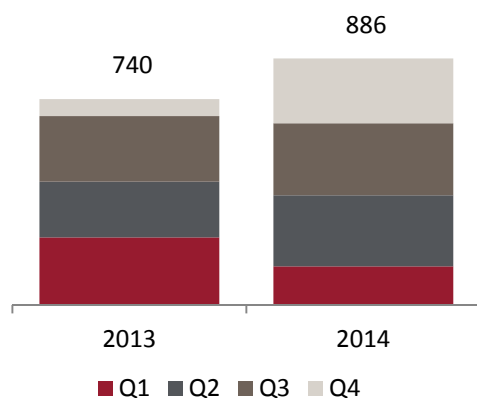
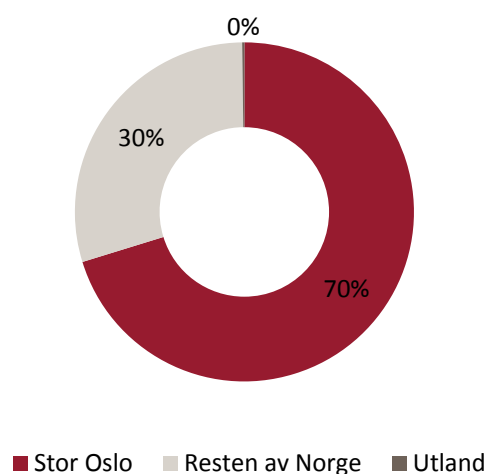
Kjøp og salg av eiendom

Selskapet har kjøpt to tomter i kvartalet. Den ene tomten, lokalisert i Stockholm, vil gi om lag 120 boliger og eies 50/50 med Veidekke Bostader AB. Den andre tomten, som er heleid av Selvaag Bolig, er lokalisert sentralt i Oslo og vil gi om lag 350 boliger.

Etter kvartalsslutt har Selvaag Bolig kjøpt ytterligere to tomter sentralt i Oslo, som kan gi omlag 600 boliger.

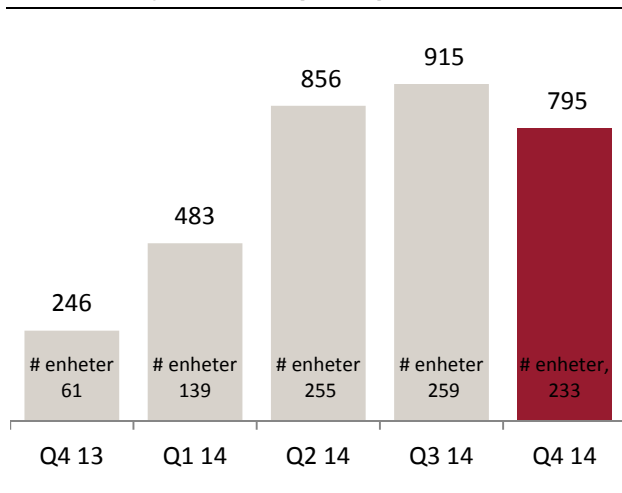
Markedsutvikling

I fjerde kvartal 2014 solgte Selvaag Bolig 233 boliger (61). Salgsvolumet omfatter selskapets konsoliderte prosjektselskaper, samt konsernets relative andel av solgte boliger i deleide prosjekter. Nyboligsalget tok seg opp gjennom hele 2014, og var svært godt i tredje og fjerde kvartal.

Antall solgte enheter**Salgsallokering**

Den samlede salgsverdien på de 233 enhetene som ble solgt i kvartalet var NOK 795 millioner. I tilsvarende periode i fjor ble det solgt 61 enheter til en verdi av NOK 246 millioner.

Det totale salget på 233 enheter i fjerde kvartal fordelte seg på 164 enheter i Stor-Oslo og 69 enheter i resten av Norge. Det ble ikke solgt noen enheter i segmentet Utland.

Verdi av solgte enheter (NOKm)

I perioden hadde Selvaag Bolig salgsstart på seks prosjekter som til sammen omfatter 187 boliger (9). Markedssituasjonen i fjerde kvartal var på nivå med andre og tredje kvartal og vesentlig bedre enn første kvartal 2014. Selskapet opplevde god etterspørsel i prosjektene som lå ute for salg i fjerde kvartal.

Salgsstarter i kvartalet

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Segment
Jaasund	10	Rekkehus	Resten av Norge
Kornmoenga	18	Leiligheter	Stor-Oslo
Løren 5	36	Leiligheter	Stor-Oslo
Moss	15	Leiligheter	Stor-Oslo
Vestparken	30	Leiligheter	Stor-Oslo
Økern Torgvei 30	78	Leiligheter	Stor-Oslo
Totalt	187		

Det ble igangsatt bygging av 280 (296) enheter i løpet av kvartalet. Det kan være store variasjoner i antall igangsettelse fra kvartal til kvartal. Igangsettelse skjer først når 60 prosent av verdien i et prosjekt er solgt.

Igangsatte boliger (# enheter)

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Segment
Lade Allé	42	Leilighet	Resten av Norge
Strandkanten	48	Leilighet	Resten av Norge
Kornmoenga	36	Leilighet	Stor-Oslo
Løren 5	82	Leilighet	Stor-Oslo
Løren 5	72	Leilighet	Stor-Oslo
Totalt	280		

Ved utgangen av fjerde kvartal 2014 hadde Selvaag Bolig 1 308 enheter (1 474) under bygging. Det utgjør en nedgang på 39 enheter fra foregående kvartal og en nedgang på 166 enheter fra samme periode i fjor. De 1 308 enhetene under bygging fordelte seg på 835 enheter i Stor-Oslo og 473 i resten av Norge.

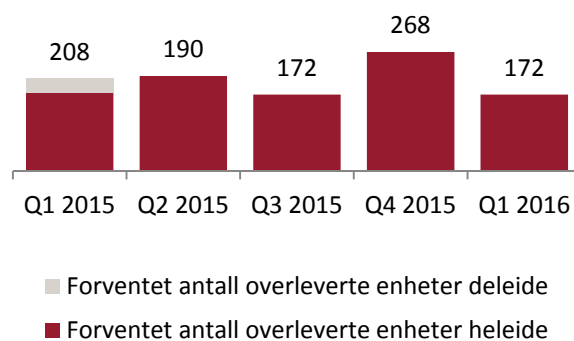
Orderreserven, det vil si salgsverdien på de 1 308 enhetene som var under bygging ved utgangen av fjerde kvartal, var på NOK 4 689 millioner (5 421).

Det ble i løpet av perioden ferdigstilt 319 enheter (101) og overlevert 266 enheter (118) inkludert tidligere ferdigstilte. De ferdigstilte enhetene fordelte seg på de ni prosjektene Aase Gård, Bo Emmaus, Jaasund, Jaasund Bolig I, Øya Lervig Brygge, Lillohøyden, Løren 5, Skårerødegården og Vestparken. Det høye antall ferdigstilte enheter har medført en økning i ferdigstilte ikke solgte enheter til 39 (8). Av de overleverte enhetene var 265 (117) i konsoliderte prosjektselskaper og en i et deleid prosjektselskap (1).

Ferdigstilte enheter fordelt på prosjekt

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Segment
Aase Gård	27	Leilighet	Resten av Norge
Bo Emmaus	13	Rekkehus	Resten av Norge
Jaasund	17	Leilighet	Resten av Norge
Jaasund Bolig I	4	Rekkehus	Resten av Norge
Øya Lervig Brygge	80	Leilighet	Resten av Norge
Lillohøyden	61	Leilighet	Stor-Oslo
Løren 5	39	Leilighet	Stor-Oslo
Skaarerødegården	28	Leilighet	Stor-Oslo
Vestparken	50	Leilighet	Stor-Oslo
Totalt	319		

Basert på estimert ferdigstilling ventes det 838 overleveringer i 2015.

Forventet antall overleveringer

Aksjeinformasjon

Ved utgangen av fjerde kvartal 2014 var det totalt 93,76 millioner utestående aksjer i selskapet, fordelt på 917 aksjonærer.

De 20 største aksjonærene kontrollerte tilsammen 86,4 prosent av det totale antallet utestående aksjer. Største aksjonær var Selvaag Gruppen, med en eierandel på 53,5 prosent.

20 største aksjonærer per 31.12.2014

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
SELVAAG GRUPPEN AS	50 180 087	53,5 %
SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AB	5 542 547	5,9 %
AS ATLANTIS VEST	3 574 556	3,8 %
MP PENSJON PK	2 557 294	2,7 %
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL	2 389 096	2,5 %
PARETO AS	2 065 624	2,2 %
US BK EVERMORE GLO VAL FUND	1 520 000	1,6 %
STOREBRAND NORGE I	1 327 079	1,4 %
UTHALDEN A/S	1 234 613	1,3 %
THE BANK OF NEW YORK MELLON	1 231 559	1,3 %
HOLTA INVEST AS	1 200 000	1,3 %
STOREBRAND VERDI	1 164 879	1,2 %
J.P. MORGAN CHASE BANK N.A. LONDON	1 109 431	1,2 %
HOLBERG NORGE	1 098 143	1,2 %
HOLBERG NORDEN	1 055 000	1,1 %
ANAXO CAPITAL AS	828 246	0,9 %
VERDIPAPIRFONDET DNB SMB	825 000	0,9 %
J.P. MORGAN CHASE BANK N.A. LONDON	773 748	0,8 %
VERDIPAPIRFONDET OMEGA INVESTMENT	729 000	0,8 %
FIDELITY SELECT PORTFOLIOS: FIDELI	626 200	0,7 %
Sum 20 største aksjonærer	81 032 102	86,4 %
Øvrige aksjonærer	12 733 586	13,6 %
Totalt antall aksjer	93 765 688	100,0 %

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 ansees å påvirke konsernet på lang sikt. For en utfyllende redegjørelse av selskapets risiko- og usikkerhetsfaktorer, henvises det til selskapets halvårsrapport og årsrapport, tilgjengelig på selskapets nettsider.

Hendelser etter balansedagen

Etter kvartalsslutt har Selvaag Bolig kjøpt to tomter sentralt i Oslo, som kan gi omlag 600 boliger.

Transaksjoner med nærstående

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

for året 2013 for detaljert informasjon om transaksjoner med nærstående parter i tidligere år.

Boligmarkedet

Til tross for at boligprisene som normalt sank i fjerde kvartal, var økningen sterk for året samlet. Ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB) var boligprisene i gjennomsnitt 0,5 prosent lavere ved utgangen av fjerde kvartal 2014 enn tre måneder tidligere, og 5,8 prosent høyere enn ved utgangen av fjerde kvartal 2013.

Prisutviklingen har vært positiv i alle i Selvaag Boligs kjerneområder. I Oslo med Bærum økte prisene med 0,4 prosent i kvartalet og var 8,3 prosent høyere enn ved utgangen av fjerde kvartal 2013. I Akershus utenom Bærum falt prisene med 1,0 prosent og var 4,5 prosent høyere enn for ett år siden. I Stavanger falt prisene med 0,5 prosent og

var 1,0 prosent høyere enn på samme tid i 2013. Prisene i Bergen falt med 0,3 prosent og prisene i Trondheim økte med 1,5 prosent. Disse var henholdsvis 9,1 og 4,2 prosent høyere enn for ett år siden.

Salgsvolumet i kvartalet var høyt, mens tilbudet av bruktboliger falt. Ifølge Eiendomsverdi var lageret av usolgte bruktboliger i Selvaag Boligs kjerneområder svært lavt ved utgangen av fjerde kvartal.

Selvaag Boligs nyboligsalg var også godt i perioden, med 233 solgte boliger i kvartalet mot 61 i tilsvarende kvartal i 2013.

Fremtidsutsikter

Til tross for fall i oljeprisen viser den siste prognosen fra SSB, fra desember 2014, lav arbeidsledighet, moderat lønnsvekst og god kjøpekraft i husholdningene. Ifølge SSB vil boliglansrenten kunne falle og holde seg på et lavt nivå lenge. Svekket fremtidsstro i husholdningene vil imidlertid, i en periode, kunne trekke etterspørselen i boligmarkedet ned. SSB venter at boligprisene vil holde seg på samme nivå i 2015 som i 2014, og at realprisene på boliger vil være uendret. I SSBs beregninger faller boliginvesteringene litt i 2015 før de tar seg opp når konjunktorene bedres fra 2016. Januar 2015 statistikken fra Eiendom Norge viser imidlertid at det aldri vært solgt så mange boliger i en januar-måned som i januar 2015. Ved utgangen av januar var boligprisene i Norge 8,5 prosent høyere enn for ett år siden, og prisveksten var sterkest i de største byene.

Urbanisering og høy befolkningsvekst gir, ifølge SSB, et stort behov for nye boliger i Selvaag Boligs kjerneområder i og

rundt Oslo, Stavanger, Bergen og Trondheim i årene som kommer.

Varelageret for bruktboliger falt kraftig gjennom 2014, og Selvaag Bolig opplevde svært godt salg av nye boliger i takt med at varelageret av brukte boliger har falt. Dersom ikke varelageret av bruktboliger vokser betydelig eller de makroøkonomiske forholdene forverres, ligger alt til rette for et godt nyboligmarked i Selvaag Boligs kjerneområder i kommende kvartaler.

Selvaag Bolig har, over tid, erfart at høye boligpriser har ført til at boligkjøpere har orientert seg mot prisgunstige boliger i randsonene til Oslo, Stavanger, Bergen og Trondheim. Dette er områder der Selvaag Bolig er godt posisjonert med solid tomteportefølje, kostnadseffektiv produksjon og konkurransedyktige produkter.

Kvartalsregnskap IFRS

Oppstilling av totalresultat

(beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)	Q4 2014	Q4 2013	2014	2013
Salgsinntekter	1 111 358	362 399	2 887 604	2 133 271
Øvrige inntekter	15 093	13 175	57 642	63 693
Sum driftsinntekter	1 126 451	375 574	2 945 246	2 196 964
Prosjektkostnader	-864 608	-316 144	-2 371 797	-1 709 646
Lønns- og personalkostnader	-29 902	-23 818	-82 868	-87 656
Avskrivninger	-5 696	-5 348	-21 205	-22 089
Andre driftskostnader	-50 466	-33 931	-132 586	-121 116
Øvrige gevinster (tap), netto	-3 482	-523	-3 482	-419
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper	4 446	449	32 404	10 933
Sum driftskostnader	-949 709	-379 315	-2 579 534	-1 929 993
Driftsresultat	176 742	-3 741	365 712	266 971
Finansinntekter	9 973	2 540	21 215	16 419
Finanskostnader	-10 314	-5 385	-38 221	-46 402
Netto finanskostnader	-341	-2 845	-17 006	-29 983
Resultat før skatt	176 401	-6 586	348 706	236 988
Skattekostnad	-47 462	12 900	-94 175	-51 408
Resultat etter skatt	128 939	6 314	254 531	185 580
Øvrige resultatelementer				
Omregningsdifferanser	-200	-18	-182	-115
Totalresultat for perioden	128 739	6 296	254 349	185 465

Resultat etter skatt for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	-31	4 679	1 169	21 398
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	128 970	1 635	253 362	164 182

Totalresultat for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	-31	4 679	1 169	21 398
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	128 770	1 617	253 180	164 067

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

Resultat per aksje (ordinært og utvannet) i kroner	1,38	0,02	2,70	1,75
--	------	------	------	------

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av finansiell stilling

(beløp i 1 000 kroner)	Note	2014	Q3 2014	2013
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Goodwill		383 376	383 376	383 376
Andre immaterielle eiendeler		32 199	36 926	51 106
Varige driftsmidler		17 395	7 904	4 914
Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		156 723	144 017	150 705
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		17 679	17 320	12 251
Andre anleggsmidler		104 116	108 204	154 336
Sum anleggsmidler		711 488	697 747	756 688
Omløpsmidler				
Varelager (eiendom)	5	4 348 805	4 550 052	4 283 850
Kundefordringer		440 283	162 879	107 015
Andre kortsiktige fordringer		147 738	128 983	235 254
Kontanter og kontantekvivalenter		565 930	776 975	587 042
Sum omløpsmidler		5 502 756	5 618 888	5 213 161
SUM EIENDELER		6 214 244	6 316 635	5 969 849
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		2 442 570	2 313 800	2 236 268
Ikke-kontrollerende interesser		14 728	23 918	22 718
Sum egenkapital		2 457 298	2 337 718	2 258 986
GJELD				
Langsiktig gjeld				
Pensjonsforpliktelser		2 187	1 184	1 183
Forpliktelse ved utsatt skatt		190 246	200 873	154 097
Avsetninger		92 578	92 581	92 578
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld		8 627	8 290	10 269
Langsiktig rentebærende gjeld		1 752 401	2 295 047	2 116 176
Sum langsiktig gjeld		2 046 039	2 597 974	2 374 303
Kortsiktig gjeld				
Kortsiktig rentebærende gjeld		959 518	728 102	669 039
Leverandørgjeld		187 348	81 240	115 157
Betalbar skatt		56 500	1 285	2 255
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		507 541	570 315	550 109
Sum kortsiktig gjeld		1 710 907	1 380 943	1 336 560
Sum gjeld		3 756 946	3 978 917	3 710 863
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		6 214 244	6 316 635	5 969 849

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av endringer i egenkapital

(beløp i 1 000 kroner)	Aksje- kapital	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 2014	187 511	1 394 857	700 629	1 079	3 528	-51 337	2 236 267	22 718 *)	2 258 986
Utbytte	-	-	-	-	-	-46 878	-46 878	-	-46 878
Overskuddsdeling til ekstern garantist	-	-	-	-	-	-	-	-159	-159
Utdeling til ikke-kontrollerende aksjonærer	-	-	-	-	-	-	-	-9 000	-9 000
<i>Totalresultat for perioden:</i>									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	253 362	253 362	1 169	254 531
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	-182	-	-	-182	-	-182
EGENKAPITAL PER 31. DESEMBER 2014	187 511	1 394 857	700 629	897	3 528	155 147	2 442 569	14 728 *)	2 457 298

EGENKAPITAL PER 1. JANUAR 2013	187 511	1 394 857	700 629	1 194	3 528	-215 519	2 072 200	74 421 *)	2 146 621
Overskuddsdeling til ekstern garantist	-	-	-	-	-	-	-	-64 101	-64 101
Utdeling til ikke-kontrollerende aksjonærer	-	-	-	-	-	-	-	-9 000	-9 000
<i>Totalresultat for perioden:</i>									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	164 182	164 182	21 398	185 580
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	-115	-	-	-115	-	-115
EGENKAPITAL PER 31. DESEMBER 2013	187 511	1 394 857	700 629	1 079	3 528	-51 337	2 236 267	22 718 *)	2 258 985

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

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

Oppstilling av kontantstrømmer

(beløp i 1 000 kroner)

	Q4 2014	Q4 2013	2014	2013
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER				
Resultat før skatt	176 401	-6 586	348 706	236 988
Betalt skatt	-	-	-970	-
Avskrivninger	5 696	5 348	21 205	22 089
Øvrige gevinster (tap), netto	3 482	523	3 482	419
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	-4 446	-449	-32 404	-10 933
Endring i varelager (eiendom)	240 153	-418 661	27 670	-361 075
Endring i kundefordringer	-276 590	337 678	-332 454	91 758
Endring i leverandørgjeld	105 249	7 397	71 332	-66 053
Endringer i øvrige arbeidskapitaleiendeler	-26 734	-150 521	120 637	12 492
Endringer i øvrig arbeidskapitalgjeld	-52 076	72 419	-39 953	178 265
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	171 134	-152 852	187 251	103 950
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER				
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-	-	-	2 939
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-10 201	-566	-14 557	-2 500
Innbetalinger ved avgang av virksomheter og datterselskaper, fratrasket kontanter avhendet	-	-	-	507
Utbetalinger ved tilgang av virksomheter og datterselskaper, fratrasket kontanter overtatt	2 232	-	2 184	-
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	-28 158	-10 000	-38 928	-43 305
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer	-	1 000	-	42 961
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer	-	-	-	-10 008
Utbytter og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	206	7 009	45 623	58 193
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-35 921	-2 557	-5 678	48 787
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER				
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	228 944	425 444	1 358 726	1 642 843
Nedbetaling av gjeld	-621 061	-226 908	-1 560 391	-1 480 042
Netto endring i kassekreditt	55 017	-	55 017	-213 384
Utbytte betalt til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	-	-	-46 878	-
Utbetaling av overskuddsdeling og utbytte til ikke-kontrollerende interesser i datterselskaper	-9 159	-9 000	-9 159	-73 101
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-346 259	189 536	-202 685	-123 684
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-211 046	34 127	-21 112	29 053
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	776 975	552 915	587 042	557 989
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	565 930	587 042	565 930	587 042

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 2013.

Regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelse av den finansielle informasjonen for kvartalet samsvarer med prinsippene benyttet i konsernregnskapet for regnskapsåret 2013.

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 2013.

3. Transaksjoner med nærstående parter

Se note 23 i konsernregnskapet for året 2013 for detaljert informasjon om transaksjoner med nærstående parter i tidligere år.

4. Segmentinformasjon

Hovedsegmentet er definert som Boligutvikling fordelt etter regionene Stor-Oslo, Resten av Norge og Utland. I tillegg består segmentet Øvrig av servicetjenester, samt uallokerte inntekter og kostnader.

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

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

For kvartalet

Fjerde kvartal 2014	Boligutvikling				
	Resten av				
(beløp i 1 000 kroner)	Stor-Oslo	Norge	Utland	Øvrig	Total
Driftsinntekter	567 545	296 808	326	6 340	871 019
Prosjektkostnad	-428 039	-232 033	-	230	-659 842
Andre driftskostnader	-17 200	-13 930	-1 312	-48 047	-80 489
EBITDA (løpende avregning)	122 306	50 845	-986	-41 477	130 688
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:					
EBITDA (løpende avregning)	122 306	50 845	-986	-41 477	130 688
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-519 061	-296 707	-	-	-815 768
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	712 989	358 004	-	-	1 070 993
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	420 061	235 984	-	-	656 045
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-562 171	-301 797	-	-	-863 968
Avskrivninger	-	-	-	-5 696	-5 696
Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap	-1 100	1 627	3 919	-	4 446
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-
Driftsresultat	173 024	47 956	2 933	-47 173	176 742
Enheter i produksjon	835	473	-	I/A	1 308
Overleverte enheter	181	84	1	I/A	266

Fjerde kvartal 2013	Boligutvikling				
	Resten av				
(beløp i 1 000 kroner)	Stor-Oslo	Norge	Utland	Øvrig	Total
Driftsinntekter	571 042	179 838	366	3 914	755 160
Prosjektkostnad	-460 455	-153 180	-	-574	-614 209
Andre driftskostnader	-14 008	-5 046	-673	-38 021	-57 748
EBITDA (løpende avregning)	96 579	21 612	-307	-34 681	83 203
Avstemming EBITDA mot Driftsresultat:					
EBITDA (løpende avregning)	96 579	21 612	-307	-34 681	83 203
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-509 762	-135 717	-	-	-645 479
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	196 959	66 854	-	-	263 813
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	407 330	110 681	-	-	518 011
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-169 818	-48 049	-	-	-217 867
Avskrivninger	-	-	-	-5 348	-5 348
Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap	368	259	-178	-	449
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-523	-523
Driftsresultat	21 656	15 640	-485	-40 552	-3 741
Enheter i produksjon	1 156	279	39	I/A	1 474
Overleverte enheter	106	12	-	I/A	118

For 2014

Per 31. Des 2014	Boligutvikling				
	Resten av				Total
	Stor-Oslo	Norge	Utland	Øvrig	
(beløp i 1 000 kroner)					
Driftsinntekter	2 137 025	950 445	2 155	23 585	3 113 210
Prosjektkostnad	-1 637 874	-762 627	-	-1 376	-2 401 877
Andre driftskostnader	-42 822	-30 177	-3 510	-139 388	-215 897
EBITDA (løpende avregning)	456 329	157 641	-1 355	-117 179	495 436
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:					
EBITDA (løpende avregning)	456 329	157 641	-1 355	-117 179	495 436
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-2 070 248	-871 867	-	-	-2 942 115
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	2 204 730	567 598	-	-	2 772 328
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	1 627 491	701 764	-	-	2 329 255
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-1 826 852	-473 544	-	-	-2 300 396
Avskrivninger	-	-	-	-21 205	-21 205
Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap	-1 846	4 224	30 026	-	32 404
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-
Driftsresultat	389 604	85 816	28 671	-138 384	365 712
Enheter i produksjon	835	473	-	I/A	1 308
Overleverte enheter	684	139	38	I/A	861

Per 31. Des 2013	Boligutvikling				
	Resten av				Total
	Stor-Oslo	Norge	Utland	Øvrig	
(beløp i 1 000 kroner)					
Driftsinntekter	1 920 785	652 775	1 990	24 293	2 599 843
Prosjektkostnad	-1 462 078	-501 982	-	-4 354	-1 968 414
Andre driftskostnader	-48 648	-17 164	-2 085	-140 875	-208 772
EBITDA (løpende avregning)	410 059	133 629	-95	-120 936	422 657
Avstemming EBITDA mot Driftsresultat:					
EBITDA (løpende avregning)	410 059	133 629	-95	-120 936	422 657
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-1 764 821	-604 488	-	-	-2 369 309
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	1 245 620	718 734	-	-	1 964 354
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	1 353 884	465 524	-	-	1 819 408
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-974 091	-584 473	-	-	-1 558 564
Avskrivninger	-	-	-	-22 089	-22 089
Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap	2 651	9 009	-727	-	10 933
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-419	-419
Driftsresultat	273 302	137 935	-822	-143 444	266 971
Enheter i produksjon	1 156	279	39	I/A	1 474
Overleverte enheter	496	191	-	I/A	687

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)	2014	Q3 2014	2013
Råtomt	1 614 382	1 673 396	1 753 368
Prosjekter under utvikling	2 360 274	2 740 648	2 398 847
Ferdigutviklede enheter	374 149	136 009	131 635
Regnskapsført verdi	4 348 805	4 550 052	4 283 850

6. Prosjektkostnader og EBITDA

Konsernet kostnadsfører alle direkte henførbare kostnader i byggeprosjekter som prosjektkostnader. Dette inkluderer

også finanskostnader. Nedenfor er en splitt som viser prosjektkostnaden og EBITDA med og uten finanskostnader.

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2014	Q4 2013	2014	2013
Prosjektkostnader	-864 608	-316 144	-2 371 797	-1 709 646
hvorav:				
Finanskostnader	-39 352	-6 141	-101 676	-58 702
Øvrige prosjektkostnader	-825 256	-310 003	-2 270 121	-1 650 944

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2014	Q4 2013	2014	2013
EBITDA	182 438	1 607	386 917	289 060
EBITDA-margin	16,2 %	0,4 %	13,1 %	13,2 %
EBITDA justert (ekskl. finanskostnader)	221 790	7 748	488 593	347 762
EBITDA-margin justert (ekskl. finanskostnader)	19,7 %	2,1 %	16,6 %	15,8 %

SELVAAG BOLIG

**For mer informasjon:**

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

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

Om Selvaag Bolig

Selvaag Bolig ASA er et boligutviklingsselskap som styrer hele verdikjeden fra kjøp av tomt til salg av nøkkelferdige boliger. Selskapet har til enhver tid flere tusen boliger under utvikling, og fokuserer på vekstområdene i og rundt Stor-Oslo, Bergen, Stavanger og Trondheim. Selvaag Bolig viderefører Selvaags 60 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.selvaagbolig.no/investor