

Q2
2012

Rapport for andre kvartal



SELVAAG BOLIG

Start Hjem Pluss

Høydepunkter i andre kvartal 2012

- Selvaag Bolig ble notert på Oslo Børs 14. juni 2012. Det ble hentet inn 500 millioner kroner i egenkapital
- Gode salgstall med 243 solgte enheter (170)
- Det var salgsstart på 343 boliger (351)
- Det ble igangsatt bygging av 118 enheter (49), samt ferdigstilt 187 enheter (0) hvorav 176 ble overlevert
- Totalt 1 059 enheter var under bygging ved utgangen av andre kvartal 2012 (895). Samlet salgsverdi er NOK 3 347 millioner (2 919)

(Tall i parentes er for tilsvarende periode i fjor)

Nøkkeltall

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2012	Q2 2011	1H 2012	1H 2011	2011
IFRS hovedtall					
Driftsinntekter	494 421	64 686	686 392	105 884	309 822
Driftsresultat	59 433	-15 594	75 783	-21 407	7 140
Resultat før skatt	42 423	-18 068	42 227	-24 453	-28 975
Kontantstrøm fra drift	28 119	-18 047	-296 676	-28 958	-354 862
Netto kontantstrøm	77 531	4 557	-5 840	12 388	381 682
Rentebærende gjeld	3 412 351	721 543	3 412 351	721 543	3 565 928
Totale eiendeler	5 932 125	1 171 281	5 932 125	1 171 281	5 424 738
EK-grad	30.7 %	25.9 %	30.7 %	25.9 %	24.2 %
Resultat per aksje	0.34	na	0.44	na	-0.15
Segmentrapportering:					
Driftsinntekter	669 866	64 686	1 380 079	105 884	1 206 842
EBITDA*	97 514	-7 422	231 665	-14 049	148 082
EBITDA-margin	14.6 %	-11.5 %	16.8 %	-13.3 %	12.3 %
Nøkkeltall:					
Antall solgte enheter	243	170	487	257	648
Antall påbegynte enheter	118	49	306	585	776
Antall overleverte enheter	176	-	250	16	78

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

Finansiell gjennomgang

Andre kvartal 2012 er ikke direkte sammenlignbart med tidligere år fordi prosjekter tidligere hovedsakelig har vært eiet gjennom deleierskap (tilknyttede selskap). Etter fusjonen med Hansa Property Group AS og oppkjøp av Selvaag Pluss Eiendom KS i tredje kvartal 2011, samt oppkjøp av Bo En AS i fjerde kvartal 2011 konsolideres majoriteten av prosjektene nå inn i Selvaag Bolig ASA.

Sammendratt totalresultat

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2012	Q2 2011	1H 2012	1H 2011	2011
Sum driftsinntekter	494 421	64 686	686 392	105 884	309 822
Prosjektkostnader	-387 980	-33 460	-524 012	-53 864	-199 002
Andre driftskostnader, lønns- og personalkostnader og avskrivninger	-62 331	-38 648	-109 351	-66 069	-178 754
Andel av resultat og gevinst (tap) ved avgang fra tilknyttede selskaper og øvrige gevinster (tap)	15 323	-8 172	22 754	-7 358	75 074
Sum driftskostnader	-434 988	-80 280	-610 609	-127 291	-302 682
Driftsresultat	59 433	-15 594	75 783	-21 407	7 140
Netto finansposter	-17 010	-2 474	-33 556	-3 046	-36 115
Resultat før skatt	42 423	-18 068	42 227	-24 453	-28 975
Skattekostnad	-17 871	3 799	-11 791	5 960	23 265
Resultat etter skatt	24 552	-14 269	30 436	-18 494	-5 710

Resultat andre kvartal 2012

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

Selvaag Bolig hadde inntekter på NOK 494,4 millioner (64,7) i andre kvartal 2012. Det ble overlevert 176 boliger i perioden, hvorav 153 av boligene var fra heleide prosjekter og utgjorde NOK 473,5 millioner (0) av totale inntekter. I tilsvarende periode i fjor hadde konsernet ingen overleveringer fra heleide prosjekter. Øvrige inntekter er relatert til aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig meglertjenester og utleie. Samlede inntekter i andre kvartal 2011 inkluderte NOK 36,1 millioner fra eksterne modulleveranser. Det var ingen eksterne modulleveranser i andre kvartal 2012.

Prosjektkostnader for kvartalet utgjorde NOK 388,0 millioner, opp fra NOK 33,5 millioner kroner i tilsvarende periode i fjor. Kostnadene er hovedsakelig relatert til byggekostnader for overleverte boliger, samt prosjektkostnader fra andre prosjekter som ikke kvalifiserer for aktivisering som varelager. Økningen i prosjektkostnadene må ses i sammenheng med at det ikke var overleveringer av heleide prosjekter i andre kvartal 2011.

Driftskostnader eksklusive prosjektkostnader og tilknyttede selskaper ble NOK 62,3 millioner i kvartalet (38,6).

Lønns- og personalkostnader utgjorde NOK 15,0 millioner (17,9). I tillegg ble lønnskostnader på til sammen NOK 6,4 millioner (0,0) balanseført på boliger under oppføring. Disse vil resultatføres som prosjektkostnad ved overlevering. Det ble ikke balanseført lønnskostnader på boliger under oppføring i samme periode i fjor.

Andre driftskostnader økte til NOK 42,6 millioner kroner i perioden, opp fra NOK 20,5 millioner kroner i tilsvarende periode i fjor. Av dette utgjorde salgs og markeds kostnader NOK 23,4 millioner (3,8). Økningen følger Selvaag Boligs fortsatte profilering av konsernet som Norges ledende boligutbygger, samt salgsstart på flere prosjekter i perioden. I tillegg har konsernet styrket organisasjonen og gjennomført børsnotering. Kostnadsnivået vil ligge på et noe lavere nivå ved normal drift.

Andel av resultat og gevinst (tap) ved avgang fra tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter på NOK 15,2 millioner (-8,2) er hovedsakelig bidrag fra de heleide prosjektene Kjørbo Vest med overlevering av 23 enheter (Selvaag Bolig sin andel) og Stord Industribbygg. I tillegg kommer en gevinst på NOK 4,1 millioner fra trinnvist

oppkjøp av et datterselskap i Stavanger. Dette er kun en regnskapsmessig gevinst uten kontanteffekt på andeler eiet før kjøp av resterende aksjer.

Konsernets driftsresultat for kvartalet endte på NOK 59,4 millioner (-15,6).

Netto finansposter ble NOK -17,0 millioner i perioden (-2,5).

Resultat før skatt i kvartalet ble NOK 42,4 millioner, hvilket er en forbedring på NOK 60,5 millioner sammenlignet med tilsvarende periode i fjor (-18,1).

Skattekostnaden for kvartalet utgjorde NOK 17,9 millioner (-3,8), slik at konsernets resultat etter skatt endte på NOK 24,6 millioner (-14,3).

Resultat 1. halvår 2012

I første halvår hadde Selvaag Bolig inntekter på NOK 686,4 millioner, mot NOK 105,9 millioner i tilsvarende periode i fjor. Det ble overlevert 250 boliger i perioden, hvorav 216 av boligene var fra heleide prosjekter, som utgjorde NOK 617,0 millioner av totale inntekter i perioden. I tilsvarende periode i fjor hadde konsernet ingen overleveringer fra heleide prosjekter. Øvrige inntekter er relatert til aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig meglertjenester og utleie. Samlede inntekter i første halvår 2011 inkluderte NOK 55,1 millioner fra eksterne modulleveranser. Det var ingen eksterne modulleveranser i første halvår 2012.

Prosjektkostnader for årets seks første måneder utgjorde NOK 524,0 millioner, opp fra NOK 53,9 millioner kroner i tilsvarende periode i fjor. Kostnadene er hovedsakelig relatert til byggekostnader for overleverte boliger, samt prosjektkostnader fra andre prosjekter som ikke kvalifiserer for aktivisering som varelager. Økningen i prosjektkostnadene må ses i sammenheng med at det ikke var overleveringer av heleide prosjekter i første halvårs 2011.

Driftskostnader eksklusive prosjektkostnader og tilknyttede selskaper ble NOK 109,4 millioner i perioden (66,1).

Lønns- og personalkostnader utgjorde NOK 30,4 millioner (33,5). I tillegg ble lønnskostnader på til sammen NOK 10,5 (0,0) millioner balanseført på boliger under oppføring. Disse vil resultatføres som prosjektkostnad ved overlevering. Det ble ikke balanseført lønnskostnader på boliger under oppføring i samme periode i fjor.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 69,1 millioner kroner i perioden, opp fra NOK 32,3 millioner kroner i tilsvarende periode året før. Av dette utgjorde salgs og markeds kostnader NOK 32,9 millioner (7,8). Økningen følger Selvaag Boligs fortsatte profilering av konsernet som Norges ledende boligutbygger, samt salgsstart på flere prosjekter i perioden. Kostnadsnivået vil ligge på et noe lavere nivå ved normal drift.

Andel av resultat og gevinst (tap) ved avgang fra tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter var på NOK 22,6 millioner (-8,3). Dette er hovedsakelig bidrag fra de deleide prosjektene Kjørbo Vest med overlevering av 34 enheter (Selvaag Bolig sin andel) og Stord Industribygg.

Konsernets driftsresultat for årets seks første måneder endte på NOK 75,8 millioner, opp fra NOK -21,4 millioner kroner fra tilsvarende periode i 2011.

Netto finansposter utgjorde NOK -33,6 millioner i perioden (-3,0).

Resultat før skatt ble NOK 42,2 millioner, hvilket er en forbedring på NOK 66,7 millioner sammenlignet med tilsvarende periode i fjor (-24,5).

Skattekostnaden i første halvår utgjorde NOK 11,8 millioner (-6,0), slik at konsernets resultat etter skatt for årets seks første måneder endte på NOK 30,4 millioner (-18,5).

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra driften var NOK 28,1 millioner (-18,0) i kvartalet og NOK -296,7 millioner (-29,0) i første halvår. Resultat før skatt i kvartalet ble NOK 42,4 millioner (-18,1) og i første halvår NOK 42,2 millioner (-24,4). Endringene i netto kontantstrøm fra driften skyldes i hovedsak endringer i arbeidskapital som følge av høy byggeaktivitet og kundefordringer fra overleverte boliger, delvis motvirket av forskuddsbetalinger fra kunder. Økning i antall overleverte enheter i andre kvartal bidro til en positiv kontantstrøm i perioden, mens økt varelager i første halvår som følge av høy byggeaktivitet ga en negativ effekt på kontantstrømmen.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var NOK 19,3 millioner (-9,0) for kvartalet og NOK 13,3 millioner (-52,3) i årets seks første måneder.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var NOK 30,1 millioner (31,6) i kvartalet og 277,4 millioner (93,6) i første halvår. Netto innbetaling fra aksjeemisjon etter transaksjonskostnader var NOK 431 millioner. Beløpet ble benyttet til nedbetaling av gjeld. Øvrige kontantstrømmer tilsvarer netto opptrekk av lån.

Kontanter og kontantekvivalenter økte med NOK 77,5 millioner i kvartalet, mens det var en nedgang på NOK 5,8 millioner i første halvår, slik at samlet kontantbeholdning ved utgangen av juni var på NOK 389,4 millioner (25,9).

Sammendratt kontantstrøm

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2012	Q2 2011	1H 2012	1H 2011	2011
Resultat før skatt	42 423	-18 068	42 227	-24 453	-28 975
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	28 119	-18 047	-296 676	-28 958	-354 862
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	19 344	-8 999	13 412	-52 296	32 852
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	30 068	31 603	277 424	93 642	703 692
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	77 531	4 557	-5 840	12 388	381 682
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	311 836	21 356	395 207	13 525	13 525
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	389 367	25 913	389 367	25 913	395 207

Finansiell stilling

Ved utgangen av andre kvartal var Selvaag Boligs varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) bokført til NOK 4 599,4 millioner mot NOK 4 494,2 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 375,4 millioner på samme tid i fjor. Sammenlignet med andre kvartal 2011 har verdien økt betydelig, hovedsakelig som følge av fusjonen med Hansa Property Group AS, samt kjøp av resterende eierandeler i Selvaag Pluss Eiendom KS og Bo En AS i andre halvdel av 2011. Samtidig har høy byggeaktivitet i flere prosjekter økt verdien ytterligere.

Egenkapitalen var på NOK 1 819,0 millioner ved utgangen av kvartalet (303,5), tilsvarende en egenkapitalandel på 30,7 % (25,9 %).

Konsernet hadde kontanter og kontantekvivalenter på NOK 389,4 millioner per 30. juni 2012 (25,9).

Ved utgangen av kvartalet hadde konsernet en samlet rentebærende gjeld på NOK 3 412,4 millioner (721,5)

hvorav NOK 2 551,7 millioner (9,1) var langsiktig og NOK 860,7 millioner (712,4) var kortsiktig. Økningen i rentebærende gjeld er relatert til oppkjøp og fusjoner gjennomført i 2011, samt økt byggeaktivitet.

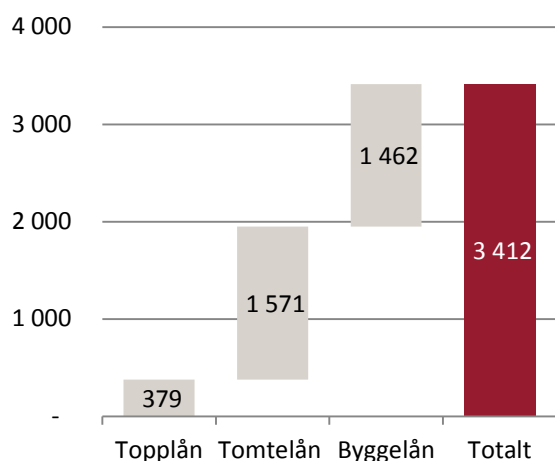
Konsernet har en usikret lånefasilitet på NOK 218 millioner i morselskapet. NOK 35 millioner forfaller til betaling 31. desember 2013, NOK 50 millioner 31. desember 2014, mens de resterende NOK 133 millioner forfaller ved utgangen av 2015. I tillegg har konsernet et tomtelån på NOK 525 millioner fordelt på åtte ulike tomter. Lånet konverteres til byggelån i takt med utviklingen av de respektive prosjektene.

Videre har konsernet en kassakredittfasilitet på NOK 150 millioner hvorav NOK 131,7 millioner var trukket per 30. juni 2012. Konsernet har også en kassakredittfasilitet på NOK 150 millioner for finansiering av oppstart av nye prosjekter. Per 30. juni 2012 var det trukket NOK 20 millioner på denne fasiliteten.

Netto rentebærende gjeld

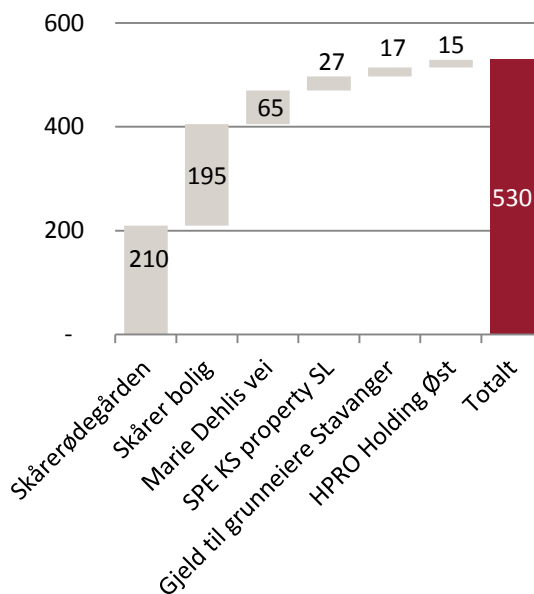
(beløp i 1 000 kroner)	30. juni 2012	30. juni 2011	2011
Langsiktig rentebærende konserngjeld	2 551 675	9 115	2 376 300
Kortsiktig rentebærende konserngjeld	860 676	712 428	1 189 628
Sum bankinnskudd og kontanter	-389 367	-25 913	-395 207
Netto rentebærende gjeld	3 022 984	695 630	3 170 721

Konsernets rentebærende gjeld er hovedsakelig delt inn i tre kategorier; gjeld i morselskapet Selvaag Bolig ASA (topplån), tomtelån og byggelån. Per 30.juni 2012 hadde konsernet topplån på NOK 379 millioner, tomtelån på NOK 1 571 millioner og byggelån på NOK 1 462 millioner.

Rentebærende gjeld per 30. juni 2012 (NOKm)

Tomtelånsrenter blir aktivert på tomten fra den dagen prosjektet er regulert. Per 30. juni 2012 ble rentene knyttet til lån på NOK 1 041 millioner aktivert, mens renter knyttet til lån på NOK 530 millioner ble belastet over resultatet.

Rentekostnader knyttet til gjeld til grunneiere i Stavanger er kun en regnskapsmessig kostnad uten kontanteffekt.

Lån belastet 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 meglervirksomheten i Selvaag Bolig, 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 2. kvartal

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	Q2 12	Q2 11	Q2 12	Q2 11	Q2 12	Q2 11
Boligutvikling						
- Stor-Oslo	450 665	4 200	88 808	1 964	84 073	9 405
- Resten av Norge	209 070	-	28 179	-	20 822	-
- Utland	82	-	-131	-	-721	-
Annet	10 049	55 368	-19 342	-16 135	-21 204	-11 135
IFRS justeringer	-175 445	5 118	-48 647	6 749	-23 537	-13 864
Sum konsern	494 421	64 686	48 867	-7 422	59 433	-15 594

Segmenter første halvår

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	1H 12	1H 11	1H 12	1H 11	1H 12	1H 11
Boligutvikling						
- Stor-Oslo	902 586	8 468	198 416	2 856	188 093	13 382
- Resten av Norge	453 118	-	68 503	-	49 972	-
- Utland	613	-	-241	-	-945	-
Annet	23 762	92 298	-35 013	-25 363	-38 529	-19 373
IFRS justeringer	-693 687	5 118	-168 705	8 458	-122 808	-15 416
Sum konsern	686 392	105 884	62 960	-14 049	75 783	-21 407

Boligutvikling - Stor-Oslo

Segmentet Stor-Oslo omfatter, i tillegg til Oslo, prosjekter i regionen som strekker seg fra Jessheim i nord, Moss i sørøst til Tønsberg i sørvest.

Driftsinntektene for Stor-Oslo i andre kvartal utgjorde NOK 450,7 millioner (4,2). Inntektene kommer fra 15 prosjekter, alle igangsatt i tidligere perioder.

Driftskostnadene, hovedsakelig byggekostnader og salgskostnader, følger prosjektene og endte i kvartalet på NOK 361,9 millioner. I segmentrapporteringen er byggekostnader eksklusive finanskostnader. Dette avviker fra IFRS resultatet hvor finanskostnader er en del av prosjektkostnaden ved overlevering.

EBITDA (driftsresultat før avskrivninger, gevinster (tap) og resultatandeler fra tilknyttede selskap) endte på NOK 88,8 millioner i perioden, tilsvarende en resultatmargin på 19,7%. Dette anses som solid og er et resultat av godt salg, kombinert med god prosjektfremdrift og streng kostnadskontroll.

Prosjektet Løren 2B er delvis garantert av eksterne investorer. Dette prosjektet bidrar positivt til EBITDA-marginen da garantien, som er vesentlig i dette prosjektet, behandles som overskuddsdeling og ikke som en prosjektkostnad. Per andre kvartal 2012 er minoritetens (garantistens) akkumulerte andel av resultatet for dette prosjektet estimert til NOK 35,1 millioner, hvorav NOK 17,6

millioner knytter seg til 2012. Denne resultatdisponeringen fremgår ikke av segmentrapporteringen, men vil fremgå av IFRS-regnskapet ved overlevering av prosjektet.

Oslo bystyre vedtok å kjøpe en skoletomt på Lillohøyden fra Selvaag Bolig ASA i juni. Oslo kommune skal overta en byggeklar tomt, og det er forventet at dette skjer i fjerde kvartal 2012. Salget vil gi Selvaag Bolig ASA en regnskapsmessig gevinst på ca 50 millioner kroner som vil bli resultatført i fjerde kvartal 2012. I forbindelse med oppgjøret vil det bli nedbetalt NOK 96 millioner i rentebærende gjeld i tillegg til at det vil bli frigjort NOK 110 millioner i fri kontantstrøm.

Boligutvikling - Resten av Norge

Selvaag Bolig satser i tillegg til Stor-Oslo også på store byer i andre deler av landet. Forretningsområdet "Boligutvikling - Resten av Norge" dekker disse.

Driftsinntektene for segmentet var på NOK 209,1 millioner (0,0) i perioden, og kommer hovedsakelig fra seks prosjekter i Stavanger, samt ett prosjekt i Bergen.

Driftskostnadene, hovedsakelig byggekostnader og salgskostnader, følger prosjektenes utvikling og endte i andre kvartal på NOK 180,9 millioner eksklusive finanskostnader.

EBITDA for segmentet på NOK 28,2 millioner er tilfredsstillende og gir en EBITDA-margin på 13,5 % i andre kvartal, inkludert kostnadsføring av merverdier på konsernnivå.

Boligutvikling - Utland

Segmentet omfatter prosjekter konsernet er engasjert i utenfor Norge. Per andre kvartal 2012 var det ingen prosjekter under bygging i segmentet, men det har vært salgsstart på et prosjekt i Stockholm.

Driftsinntektene i andre kvartal var NOK 0,1 millioner som i sin helhet forklares av leieinntekter, mens driftskostnadene utgjorde NOK 0,2 millioner i forvaltning av utleie.

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 andre kvartal endte på NOK 10,0 millioner (55,4). Dette henføres hovedsakelig til virksomhet innen Meglerhuset Selvaag og servicetjenester. I andre kvartal 2011 var inntektene høyere som følge av at konsernet da hadde eksterne modulleveranser, som etter fusjonen med Hansa Property Group AS, kjøp av resterende eierandeler i Selvaag Pluss Eiendom KS og Bo En AS i 2011 er å betrakte som interne leveranser.

Totale driftskostnader for segmentet utgjorde NOK 29,4 millioner (39,2) for kvartalet. Dette kan i hovedsak henføres til ledelse og administrasjon, selskapsprofilering og klargjøring av konsernet for børsnotering.

Dette gir en EBITDA på NOK -19,3 millioner (-16,1) for segmentet. Resultatet anses som svakt, dog tilfredsstillende gitt de aktivitetene som er gjennomført i perioden.

Operasjonell gjennomgang

Drift

Det er stor aktivitet i konsernet. Flere byggeprosjekter er igangsatt og salget av boliger har økt. For å synliggjøre verdiskapningen i selskapet viser segmentrapporteringen inntekter og kostnader fra de ulike prosjektene gitt at selskapet skulle brukt løpende avregningsmetode som regnskapsprinsipp.

Prosjekter

Selskapet har prosjekter i Oslo, Lørenskog, Moss, Jessheim, Kristiansand, Stavanger, Trondheim, Tromsø, Bergen og Stockholm. I Trondheim, Tromsø og Stockholm er imidlertid ingen prosjekter under bygging for øyeblikket.

Kvartalsvis utvikling i prosjektportefølje

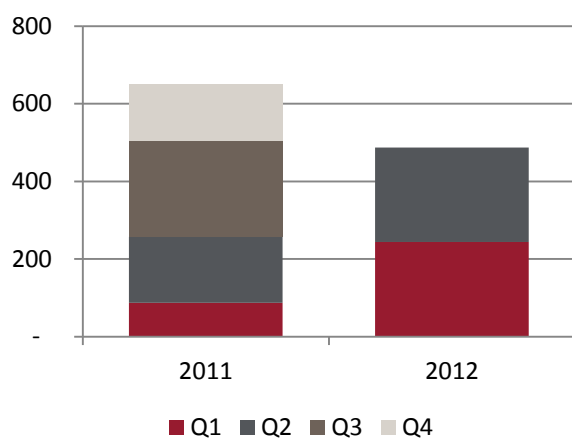
	Q2 11	Q3 11	Q4 11	Q1 12	Q2 12
Antall solgte enheter	170	247	145	244	243
Antall påbegynte enheter	49	100	98	188	118
Antall ferdigstilte enheter	-	-	80	74	187
Antall enheter i produksjon	895	995	1 014	1 128	1 059
Andel solgte enheter i produksjon	59 %	71 %	72 %	79 %	86 %
Antall ferdigstilte ikke solgte enheter	15	12	14	14	17
Salgsverdi av bolig i produksjon (NOK millioner)	2 919	3 117	3 243	3 598	3 347

Markedsutvikling

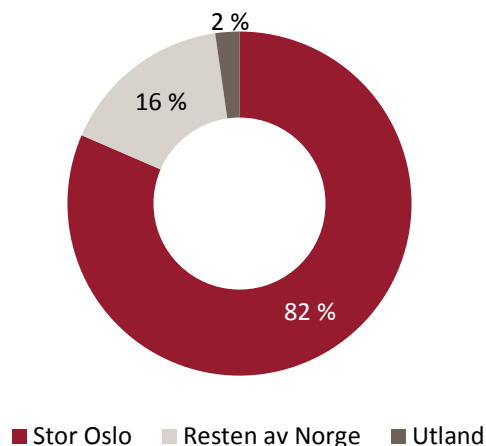
Selvaag Bolig solgte 243 boenheter i andre kvartal 2012, mot 170 enheter i tilsvarende periode året før. Salgsvolumet omfatter Selvaag Boligs heleide prosjekter, samt selskapets relative andel av solgte boliger i del-eide prosjekter. Salget anses som godt og bekrefter den positive markedsutviklingen.

Salget på 243 enheter fordelte seg på 198 enheter i Stor-Oslo, 39 enheter i Resten av Norge og 6 i segmentet Utland.

Antall solgte enheter



Salgsallokering



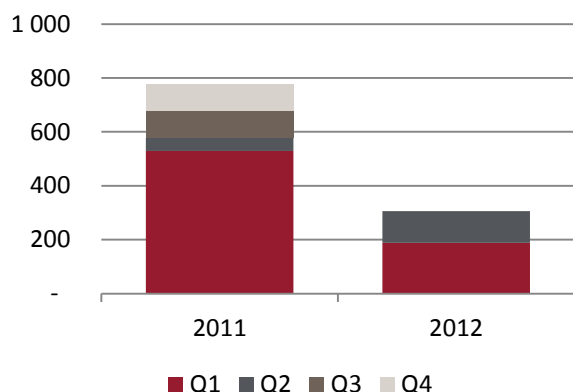
I andre kvartal la Selvaag Bolig ut 343 enheter for salg (351), mens konsernet igangsatte bygging av 118 enheter (49).

Salgsstarter i kvartalet

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Segment
Lørenpynten	54	Leilighet	Stor-Oslo
Lillohøyden	61	Leilighet	Stor-Oslo
Mortensrudhøyden	53	Leilighet	Stor-Oslo
Bjørnåsen Nord	30	Rekkehus	Stor-Oslo
Vestparken	27	Leilighet	Stor-Oslo
Nyhamn	118	Leilighet	Resten av Norge
Totalt	343		

Det ble overlevert 176 boligenheter (0) i andre kvartal 2012, hvorav 153 var i heleide prosjekter og 23 var i et deleid prosjekt.

Igangsatte boliger (# enheter)



På prosjektsiden har det vært stor aktivitet. Ved utgangen av andre kvartal 2012 hadde Selvaag Bolig 1 059 enheter i produksjon, mot 895 enheter i produksjon ved utgangen av andre kvartal 2011. Disse var fordelt med 744 enheter i Stor Oslo og 315 i Resten av Norge. Av enhetene i produksjon ble 118 igangsatt i løpet av kvartalet (49). Antallet igangsatte enheter i Q1 2011 var ekstraordinært høye ettersom mange prosjekter hadde byggestart i januar 2011 etter å ha blitt utsatt under finanskrisen.

Orderreserven, det vil si salgsverdien av de 1 059 enhetene under bygging, var på NOK 3 347 millioner (2 919) per andre kvartal 2012. Økningen i orderreserven må sees i sammenheng med at flere boliger er under bygging nå enn på samme tidspunkt i fjor.

Ferdigstilte enheter

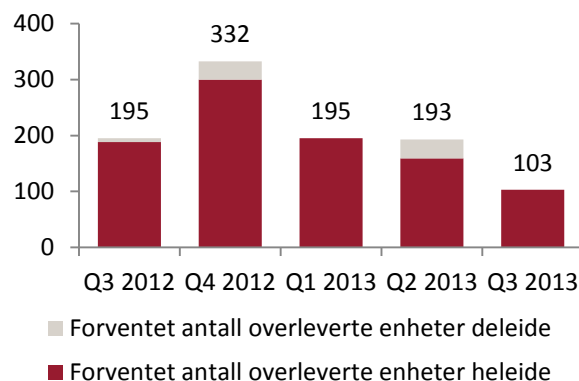
I andre kvartal ble det ferdigstilt 187 enheter hvorav 176 ble overlevert, fordelt på de fire prosjektene Kornmoenga, Mortensrudhøyden, Lervig Brygge og Kjørbo.

Ferdigstilte enheter fordelt på prosjekt

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Segment
Kornmoenga	51	Leilighet	Stor-Oslo
Mortensrudhøyden	84	Leilighet	Stor-Oslo
Kjørbo	23	Leilighet	Stor-Oslo
Lervig brygge	29	Leilighet og rekkehus	Resten av Norge
Totalt	187		

Nedenfor har vi illustrert forventet antall overleveringer fordelt på heleide og deleide prosjekter de neste fem kvartaler.

Forventet antall overleveringer



Hendelser etter balansedagen

I forbindelse med børsnoteringen i Q2 ble det gjennomført en kapitalutvidelse på NOK 500 millioner ved utstedelse av 25 031 030 nye aksjer. Videre ble det, i henhold til tidligere vedtatt overtildelingsopsjon (Greenshoe), utstedt ytterligere 547 862 nye aksjer ved utløpet av prisstabiliseringsperioden den 13. juli 2012. Transaksjonen tilførte Selvaag Bolig et emisjonsproveny på ytterligere NOK 11 millioner. Kapitalutvidelsen ble registrert 17. juli 2012.

I juli kjøpte Selvaag Bolig to tomter i Bærum kommune på til sammen 155 mål som samlet kan gi om lag 1 000 boliger. Tomtekjøpet er viktig i forhold til Selvaag Boligs satsing i Bærum kommune spesielt, samt at det støtter opp under selskapets overordnede strategi om løpende investeringer i tomtebank for å støtte opp under selskapets langsiktige mål om å levere 1 500 boliger per år.

Aksjeinformasjon

Ved utgangen av kvartalet hadde selskapet 555 aksjonærer.

20 største aksjonærer per 30.06.2012

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel %
SELVAAG GRUPPEN AS	47 680 087	51,1 %
FERD EIENDOMSINVEST AS	4 354 856	4,7 %
HAVFONN AS	3 604 856	3,9 %
IKM EIENDOM AS	3 575 624	3,8 %
SKIPS AS TUDOR	3 235 517	3,5 %
SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN	2 855 926	3,1 %
STOREBRAND LIVSFORSIKRING	2 711 508	2,9 %
SVITHUN FINANS AS	1 782 568	1,9 %
T S EIENDOM AS	1 782 568	1,9 %
ABG SUNDAL COLLIER NORGE ASA	1 507 241	1,6 %
MP PENSJON PK	1 422 829	1,5 %
ROTAC AS	1 071 033	1,1 %
PARETO AS	1 000 000	1,1 %
LEMA AS	972 301	1,0 %
TOLUMA INVEST AS	813 318	0,9 %
HOLBERG NORGE	800 000	0,9 %
VEIDEKKE EIENDOM AS	753 238	0,8 %
INVESTIRE INVEST AS	750 000	0,8 %
HUSTADLITT A/S	501 449	0,5 %
HOLTA INVEST AS	500 000	0,5 %
Sum 20 største aksjonærer	81 674 919	87,6 %
Øvrige aksjonærer	11 542 907	12,4 %
Totalt antall aksjer	93 217 826	100,0 %

Risiko og usikkerhetsfaktorer

Selvaag Bolig ASA er en boligutvikler. Det er derfor risiko knyttet til at konsernet får solgt det som bygges til forutsatte priser. Forventninger om fremtidig arbeidsløshet og rentenivå er to av parameterne som påvirker privatpersoners kjøp av ny bolig. Utviklingen i byggekostnader er den enkeltfaktoren som ansees i størst grad å påvirke fremtidige marginer for selskapet.

Konsernet er eksponert for risiko i forbindelse med reguleringsarbeid og offentlige påbud som påvirker mulighetene for å tilby attraktive prosjekter, kostnader og tiden det tar å gjennomføre prosjekter. Endringer i det generelle rentenivået har betydning for konsernets lånekostnader og vil kunne påvirke verddivurderingen av eiendeler. Risiko knyttet til finansiering er redusert gjennom nedbetaling av gjeld etter emisjonen ved børsnoteringen og refinansiering av store deler av gjelden som følge av omorganiseringene i 2011.

Transaksjoner med nærstående

Selvaag Bolig har ikke hatt noen vesentlige transaksjoner med nærstående parter i første halvår 2012. Se note 23 i konsernregnskapet for året 2011 for detaljert informasjon om transaksjoner med nærstående parter i tidligere år.

Boligmarkedet

Det er sterk etterspørsel i boligmarkedet. Dette presser opp prisene på alle boligtyper, og ifølge tall fra Statistisk Sentralbyrå steg boligprisene i gjennomsnitt med 3,2 % i løpet av andre kvartal 2012. Det er imidlertid betydelig variasjon i prisutviklingen for ulike boligtypene. Selvaag Bolig bygger fortrinnsvis leiligheter og delte boliger, og det er for disse boligtypene prisene øker mest. Utviklingen peker i retning av ytterligere oppgang i boligprisene fremover.

Det samlede boligbehovet i Norge anslås til i overkant av 30 000 nye enheter per år. Boligbyggingen de seneste år har ikke vært tilstrekkelig for å dekke dette behovet, noe som har resultert i et betydelig akkumulert gap mellom tilbud og etterspørsel. Med dagens byggetakt, ventes denne utvikling å fortsette også i tiden fremover.

I første halvår 2012 var den samlede igangsettingen av nye boliger 1,6 % lavere enn i tilsvarende periode i fjor, mens salget lå 4,7 % høyere. Dette gjelder spesielt for områder i og rundt de store byene, hvor befolkningsveksten er sterkest. Eksempelvis ble det i 2011 ferdigstilt 1 362 nye boliger i Oslo samtidig som 14 000 mennesker flyttet til hovedstaden.

Fremtidsutsikter

Selvaag Bolig satser spesielt på områdene i og rundt Oslo, Stavanger og Bergen, alle byer som er blant de raskest voksende i Europa. Selvaag Bolig har en stor portefølje av byggeklare tomter i alle de tre regionene, og selskapet er rigget med nødvendig kapasitet for å kunne håndtere store utbygginger. Selvaag Bolig er således godt posisjonert for å utnytte de mulighetene som dagens markedssituasjon representerer.

I tillegg til en fordelaktig demografisk utvikling, bidrar gunstige makroøkonomiske forhold til en fortsatt positiv

utvikling i boligmarkedet generelt, og forventninger om fortsatt økt kjøpekraft i husholdningene gjennom 2012, kan gi flere muligheten til å kunne etablere seg i de områdene hvor Selvaag Bolig utvikler boliger spesielt.

I løpet av årets seks første måneder har Selvaag Bolig solgt 487 boliger, og ved utgangen av juni hadde selskapet 1 059 enheter under bygging. Basert på planlagte salgsstarter for andre halvår, er Selvaag Bolig på god vei til å nå selskapets mål for antall solgte boliger i 2012.

Erklæring fra styret og daglig leder

Vi erklærer etter beste overbevisning at halvårsregnskapet for perioden 1. januar til 30. juni 2012 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.

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

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

Styret i Selvaag Bolig ASA
Oslo 28. august 2012

Olav Hindahl Selvaag
Styreleder

Anne Breive
Styremedlem

Christopher Brunvoll
Styremedlem

Karsten Bomann Jonsen
Styremedlem

Ole Jarl Rettedal
Styremedlem

Anne-Kari Mathiesen
Styremedlem

Wenche Kjøllås
Styremedlem

Liv Gisele Marchand
Styremedlem

Baard Schumann
Daglig leder

Kvartalsregnskap IFRS

Oppstilling av totalresultat

(beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)	Q2 2012	Q2 2011	1H 2012	1H 2011	2011
Salgsinntekter	477 508	60 555	655 934	97 342	251 885
Øvrige inntekter	16 913	4 131	30 458	8 542	57 937
Sum driftsinntekter	494 421	64 686	686 392	105 884	309 822
Prosjektkostnader	-387 980	-33 460	-524 012	-53 864	-199 002
Lønns- og personalkostnader	-14 965	-17 946	-30 354	-33 480	-76 319
Avskrivninger	-4 757	-185	-9 931	-282	-5 770
Andre driftskostnader	-42 609	-20 517	-69 066	-32 307	-96 665
Øvrige gevinster (tap), netto	120	-	120	990	-299
Andel av resultat og gevinst (tap) ved avgang fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	15 203	-8 172	22 634	-8 348	75 373
Sum driftskostnader	-434 988	-80 280	-610 609	-127 291	-302 682
Driftsresultat	59 433	-15 594	75 783	-21 407	7 140
Finansinntekter	3 618	2 881	6 059	7 536	19 447
Finanskostnader	-20 628	-5 355	-39 615	-10 582	-55 562
Netto finanskostnader	-17 010	-2 474	-33 556	-3 046	-36 115
Resultat før skatt	42 423	-18 068	42 227	-24 453	-28 975
Skattekostnad	-17 871	3 799	-11 791	5 960	23 265
Resultat etter skatt	24 552	-14 269	30 436	-18 494	-5 710
Øvrige resultatelementer					
Omregningsdifferanser	8	2	5	-7	4
Totalresultat for perioden	24 560	-14 267	30 441	-18 501	-5 706

Resultat etter skatt for perioden fordelt på:

Minoritetsinteresser	-408	-	-531	-	-1 016
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (majoritetsinteresser)	24 960	-14 269	30 967	-18 494	-4 694

Totalresultat for perioden fordelt på:

Minoritetsinteresser	-408	-	-531	-	-1 016
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (majoritetsinteresser)	24 968	-14 267	30 972	-18 501	-4 690

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

Resultat per aksje (ordinært og utvannet) i kroner	0,34	N/A	0,44	N/A	-0,15
--	------	-----	------	-----	-------

Oppstilling av finansiell stilling

(beløp i 1 000 kroner)

	30. juni 2012	30. juni 2011	2011
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Eiendel ved utsatt skatt	-	9 798	-
Goodwill	389 183	7 007	389 183
Andre immaterielle eiendeler	81 077	-	90 163
Varige driftsmidler	6 763	3 643	5 642
Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	135 086	410 241	141 707
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	35 500	251 362	35 500
Andre anleggsmidler	47 537	-	36 784
Sum anleggsmidler	695 146	682 050	698 979
Omløpsmidler			
Varelager (eiendom)	4 599 350	375 382	4 211 025
Kundefordringer	179 535	16 625	31 436
Andre kortsiktige fordringer	68 727	71 311	88 091
Kontanter og kontantekvivalenter	389 367	25 913	395 207
Sum omløpsmidler	5 236 979	489 231	4 725 759
SUM EIENDELER	5 932 125	1 171 281	5 424 738
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	1 813 069	303 541	1 304 198
Ikke-kontrollerende interesser	5 930	-	6 461
Sum egenkapital	1 818 999	303 541	1 310 659
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	372	533	327
Forpliktelse ved utsatt skatt	16 967	-	13 934
Avsetninger	92 112	76 960	92 112
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld	29 565	-	28 304
Langsiktig rentebærende gjeld	2 551 675	9 115	2 376 300
Sum langsiktig gjeld	2 690 691	86 608	2 510 977
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig rentebærende gjeld	860 676	712 428	1 189 628
Leverandørgjeld	145 203	13 155	148 682
Betalbar skatt	-	-	-
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	416 556	55 549	264 792
Sum kortsiktig gjeld	1 422 435	781 132	1 603 102
Sum gjeld	4 113 126	867 740	4 114 079
SUM GJELD OG EGENKAPITAL	5 932 125	1 171 281	5 424 738

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 2012	136 353	957 938	699 132	1 153	3 528	-493 906	1 304 198	6 461	1 310 659
<i>Transaksjoner med eierne:</i>									
Emisjon i forbindelse med børsnotering	50 062	449 938	-	-	-	-	500 000	-	500 000
Transaksjonskostnader i forbindelse med børsnotering	-	-22 722	621	-	-	-	-22 101	-	-22 101
<i>Totalresultat for perioden:</i>									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	30 967	30 967	-531	30 436
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	5	-	-	5	-	5
EGENKAPITAL PER 30. JUNI 2012	186 415	1 385 154	699 753	1 158	3 528	-462 939	1 813 069	5 930	1 818 999
EGENKAPITAL PER 1. JANUAR 2011	159	7 286	699 132	1 149	3 528	-389 212	322 042	-	322 042
<i>Transaksjoner med eierne:</i>									
Konvertering av gjeld til egenkapital	82 413	17 587	-	-	-	-	100 000	-	100 000
Avgitt konsernbidrag	-	-	-	-	-	-100 000	-100 000	-	-100 000
<i>Totalresultat for perioden:</i>									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	-18 494	-18 494	-	-18 494
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	-7	-	-	-7	-	-7
EGENKAPITAL PER 30. JUNI 2011	82 572	24 873	699 132	1 142	3 528	-507 706	303 541	-	303 541
<i>Transaksjoner med eierne i 2H:</i>									
Emisjon i forbindelse med virksomhetssammenslutninger	53 781	933 065	-	-	-	-	986 846	-	986 846
Virksomhetssammenslutninger	-	-	-	-	-	-	-	7 477	7 477
<i>Totalresultat for 2H:</i>									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	13 800	13 800	-1 016	12 784
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	11	-	-	11	-	11
EGENKAPITAL PER 31. DESEMBER 2011	136 353	957 938	699 132	1 153	3 528	-493 906	1 304 198	6 461	1 310 659

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av kontantstrømmer

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2012	Q2 2011	1H 2012	1H 2011	2011
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER					
Resultat før skatt	42 423	-18 068	42 227	-24 453	-28 975
Avskrivninger	4 757	185	9 931	282	5 770
Øvrige gevinster (tap), netto	-120	-	-120	-990	299
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	-15 203	8 172	-22 634	8 348	-75 373
Endring i varelager (eiendom)	-91 498	-13 302	-374 696	-15 520	-510 572
Endring i kundefordringer	-33 010	21 061	-147 199	-15 698	-42 624
Endring i leverandørgjeld	15 165	6 781	-3 556	4 096	74 435
Endringer i øvrige arbeidskapitaleiendeler	15 920	-8 510	19 364	-2 873	53 219
Endringer i øvrig arbeidskapitalgjeld	89 685	-14 366	180 007	17 850	168 959
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	28 119	-18 047	-296 676	-28 958	-354 862
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER					
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	120	-	120	-	-
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-995	-	-1 795	-151	-151
Innbetalinger ved avgang av virksomheter og datterselskaper, fratrullet kontanter avhendet	-	6 328	-	6 328	17 404
Utbetalinger ved tilgang av virksomheter og datterselskaper, fratrullet kontanter overtatt	-4 415	-	-4 415	-	251 370
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	-	-11 667	-	-48 788	-90 156
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer	3 124	-	3 124	-	-
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer	-	-4 875	-5 132	-11 335	-147 265
Utbytter og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	21 510	1 215	21 510	1 650	1 650
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	19 344	-8 999	13 412	-52 296	32 852
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER					
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	419 921	9 115	686 546	9 115	1 402 499
Nedbetaling av gjeld	-819 518	-	-910 623	-	-356 576
Netto endring i kassekreditt	-1 336	22 488	70 500	84 527	-444 001
Innbetalinger fra aksjeemisjon	431 001	-	431 001	-	101 770
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	30 068	31 603	277 424	93 642	703 692
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	77 531	4 557	-5 840	12 388	381 682
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	311 836	21 356	395 207	13 525	13 525
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	389 367	25 913	389 367	25 913	395 207

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 2011.

Regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelse av den finansielle informasjonen for kvartalet samsvarer med prinsippene benyttet i konsernregnskapet for regnskapsåret 2011.

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 2011.

3. Transaksjoner med nærstående parter

Se note 23 i konsernregnskapet for året 2011 for detaljert informasjon om transaksjoner med nærstående parter i tidligere år.

4. Segmentinformasjon

Konsernet endret definisjonen av driftssegmenter i tredje kvartal 2011. Som følge av transaksjonene med Hansa Property Group AS, Selvaag Pluss Eiendom KS og Bo En AS er hovedsegmentet definert som Boligutvikling fordelt etter regionene Stor-Oslo, Resten av Norge og Utland. Tidligere rapporterte konsernet også segmentene Modul, Service og Meglerhuset. Dette inngår nå i Øvrig sammen med uallokerte inntekter og kostnader. Sammenligningstallene er omarbeidet i henhold til ny segmentfordeling. Se note 4 til konsernregnskapet for året 2011 for ytterligere segmentinformasjon.

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.

For kvartalet

Andre kvartal 2012	Boligutvikling				
	Resten av				Total
	Stor-Oslo	Norge	Utland	Øvrig	
(beløp i 1 000 kroner)					
Driftsinntekter	450 665	209 070	82	10 049	669 866
Prosjektkostnad	-334 775	-177 640	-	-2 364	-514 779
Andre driftskostnader	-27 082	-3 251	-213	-27 027	-57 573
EBITDA (løpende avregning)	88 808	28 179	-131	-19 342	97 514
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:					
EBITDA (løpende avregning)	88 808	28 179	-131	-19 342	97 514
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-441 701	-207 281	-	-	-648 982
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	365 115	108 422	-	-	473 537
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	334 120	170 722	-	-	504 842
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-286 740	-91 304	-	-	-378 044
Avskrivninger	-	-	-	-4 757	-4 757
Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap	9 237	2 215	-316	-	11 136
Øvrige gevinster (tap), netto	-	4 067	-	120	4 187
Driftsresultat	68 839	15 020	-447	-23 979	59 433
Enheter i produksjon	744	315	-	I/A	1 059
Overleverte enheter	147	29	-	I/A	176
Andre kvartal 2011					
	Boligutvikling				
	Resten av				Total
	Stor-Oslo	Norge	Utland	Øvrig	
(beløp i 1 000 kroner)					
Driftsinntekter	4 200	-	-	60 486	64 686
Prosjektkostnad	757	-	-	-34 217	-33 460
Andre driftskostnader	-2 993	-	-	-35 470	-38 463
EBITDA (løpende avregning)	1 964	-	-	-9 201	-7 237
Avstemming EBITDA mot Driftsresultat:					
EBITDA (løpende avregning)	1 964	-	-	-9 201	-7 237
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-	-	-	-	-
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	-	-	-	-	-
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	-	-	-	-	-
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-	-	-	-	-
Avskrivninger	-	-	-	-185	-185
Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap	7 441	-	-	-15 613	-8 172
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-
Driftsresultat	9 405	-	-	-24 999	-15 594
Enheter i produksjon	895	-	-	I/A	895
Overleverte enheter	-	-	-	I/A	-

For halvåret

Per 30. Juni 2012	Boligutvikling				
	Resten av				Total
	Stor-Oslo	Norge	Utland	Øvrig	
(beløp i 1 000 kroner)					
Driftsinntekter	902 586	453 118	613	23 762	1 380 079
Prosjektkostnad	-664 693	-380 179	-	-4 123	-1 048 995
Andre driftskostnader	-39 477	-4 436	-854	-54 652	-99 419
EBITDA (løpende avregning)	198 416	68 503	-241	-35 013	231 665
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:					
EBITDA (løpende avregning)	198 416	68 503	-241	-35 013	231 665
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-860 765	-449 939	-	-	-1 310 704
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	508 595	108 422	-	-	617 017
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	651 073	373 261	-	-	1 024 334
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-408 048	-91 304	-	-	-499 352
Avskrivninger	-	-	-	-9 931	-9 931
Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap	15 676	3 300	-409	-	18 567
Øvrige gevinster (tap), netto	-	4 067	-	120	4 187
Driftsresultat	104 947	16 310	-650	-44 824	75 783
Enheter i produksjon	744	315	-	I/A	1 059
Overleverte enheter	221	29	-	I/A	250

Per 30. Juni 2011	Boligutvikling				
	Resten av				Total
	Stor-Oslo	Norge	Utland	Øvrig	
(beløp i 1 000 kroner)					
Driftsinntekter	8 468	-	-	97 416	105 884
Prosjektkostnad	-1 367	-	-	-52 497	-53 864
Andre driftskostnader	-4 245	-	-	-61 542	-65 787
EBITDA (løpende avregning)	2 856	-	-	-16 623	-13 767
Avstemming EBITDA mot Driftsresultat:					
EBITDA (løpende avregning)	2 856	-	-	-16 623	-13 767
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-	-	-	-	-
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	-	-	-	-	-
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	-	-	-	-	-
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-	-	-	-	-
Avskrivninger	-	-	-	-282	-282
Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap	10 526	-	-	-18 874	-8 348
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	990	990
Driftsresultat	13 382	-	-	-34 789	-21 407
Enheter i produksjon	895	-	-	I/A	895
Overleverte enheter	16	-	-	I/A	16

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)	30. juni 2012	30. juni 2011	2011
Råtomt	2 425 405	365 851	2 367 022
Prosjekter under utvikling	2 076 450	2 600	1 749 358
Ferdigutviklede enheter	97 495	6 931	94 645
Regnskapsført verdi 30. juni	4 599 350	375 382	4 211 025

SELVAAG BOLIG

**Kontaktinformasjon:**

Telefon: 02224 / e-post: post@selvaagbolig.no

Baard Schumann, administrerende direktør: telefon + 47 940 80 000 / e-post bas@selvaagbolig.no

Haavard Rønning, finansdirektør: telefon + 47 400 20 019 / e-post hroe@selvaagbolig.no

Om Selvaag Bolig

Selvaag Bolig ASA er et boligutviklingsselskap som er tuftet på Selvaags 60 år lange historie og erfaring. Selskapet har til enhver tid flere tusen boliger under utvikling over hele landet. Selvaag Bolig fokuserer spesielt på områdene Stor-Oslo, Bergen og Stavanger. Selskapet styrer hele verdikjeden fra kjøp av tomt til salg av nøkkelferdige boliger. Selvaag Bolig har et bredt utvalg boligtyper som deles inn i merkenavnene Start, Hjem og Pluss. Selskapet ledes av administrerende direktør Baard Schumann. Olav Hindahl Selvaag er selskapets styreleder. Selskapet holder til på Løren i Oslo.