

SELVAAG BOLIG

Q3 2020

Rapport for tredje kvartal



Hovedpunkter i tredje kvartal 2020

- Driftsinntekter NOK 706 millioner (810)
- EBITDA justert** NOK 128 millioner (254) og ordinært EBITDA-resultat* NOK 102 millioner (232)
- Resultat før skatt NOK 111 millioner (225)
- Begrenset operasjonell effekt av COVID-19, prosjektfremdrift som normalt
- 178 enheter solgt (159) og igangsatt bygging av 196 enheter (174)
- Ferdigstilt 212 enheter (203) og overlevert 212 enheter (243)
- Total 1 342 enheter under bygging ved utgangen av kvartalet (1 510), med en samlet salgsverdi på NOK 6 660 millioner (7 192)
- 77 prosent av enhetene under bygging er solgt (72)

(Tall i parentes er for tilsvarende periode i fjor)

Nøkkeltall

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2020	Q3 2019	9M 2020	9M 2019	2019
IFRS hovedtall					
Driftsinntekter	706 105	810 045	1 350 743	1 954 389	3 368 838
EBITDA*	101 974	231 730	274 194	502 232	877 455
EBITDA justert**	127 744	253 800	320 552	560 975	959 361
Driftsresultat	99 546	228 425	1 295 576	492 333	864 707
Resultat før skatt	110 901	224 992	1 305 978	479 333	853 969
Kontantstrøm fra drift	-266 792	528 384	692 790	42 205	985 901
Netto kontantstrøm	-317 431	-111 643	-817 348	-168 784	521 652
Rentebærende gjeld	2 871 611	2 501 037	2 871 611	2 501 037	2 253 331
Totale eiendeler	6 151 237	6 773 067	6 151 237	6 773 067	6 912 432
Egenkapital	2 178 631	3 072 388	2 178 631	3 072 388	3 382 084
EK-grad	35,4 %	45,4 %	35,4 %	45,4 %	48,9 %
Resultat per aksje i kroner	1,10	1,97	13,71	4,05	7,04
Segmentrapportering (NGAAP****)					
Driftsinntekter	706 999	649 502	2 266 535	2 197 545	3 259 957
EBITDA***	150 554	172 205	463 367	537 890	770 631
EBITDA-margin	21,3 %	26,5 %	20,4 %	24,5 %	23,6 %
Nøkkeltall: (netto justert for andel i deleide selskaper)					
Antall solgte enheter	178	159	484	612	752
Antall igangsatte enheter	196	174	242	582	830
Antall overleverte enheter	212	243	448	518	732
Antall ferdigstilte enheter	212	203	405	522	776

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

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

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

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

Oppdatering i forbindelse med COVID-19

Selvaag Bolig har iverksatt tiltak i forbindelse med COVID-19-pandemien for å beskytte kunder, ansatte, leverandører og andre. I slutten av oktober ble det påvist smitte hos fem ansatte, og en rekke nærkontakter av disse ble satt i ti dagers karantene av smittevernmyndighetene. Selskapets hovedkontor i Oslo ble stengt umiddelbart for å få kontroll på situasjonen. Ingen ansatte er alvorlig syke i etterkant av utbruddet. 26. oktober innførte Oslo kommune nye retningslinjer for alle arbeidsplasser i Oslo. I tråd med disse er ansatte ved Selvaag Boligs hovedkontor i Oslo, som kan løse sine arbeidsoppgaver tilfredsstillende uten fysisk oppmøte på kontoret, pålagt hjemmekontor i tiden fremover. Selskapet har for øvrig normal drift.

For å opprettholde salgsaktiviteten har Selvaag Bolig, i tillegg til ordinære visninger, blant annet lagt til rette for digitale visninger og økt bruk av privatvisninger. Selskapet har også iverksatt ulike salgskampanjer som har gitt gode resultater.

Usikkerheten knyttet til COVID-19 er fremdeles høy og det er uklart hvilke langsiktige ringvirkninger utbruddet vil få og hvordan dette igjen kan påvirke boligmarkedet og Selvaag Bolig. Siden det første COVID-19-utbruddet i mars 2020 har imidlertid boligsalget vært normalt godt. Per 11. november er fremdriften i pågående prosjekter ikke påvirket i særlig grad.

Som en ren boligutvikler, uten egen entreprenør, konkurransutsetter Selvaag Bolig all bygging. Dette innebærer at selskapet har høy operasjonell fleksibilitet, og kan på kort varsel tilpasse driften til endret aktivitetsnivå i markedet. Selskapet praktiserer som hovedregel 60 prosent forhåndssalg før igangsettelse av prosjekter. 77 prosent av det totale antall enheter under bygging, og 86 prosent av de planlagte ferdigstillelsene i 2020 var solgt ved utgangen av tredje kvartal.

Selvaag Bolig er godt rustet organisatorisk, operasjonelt og finansielt til å ivareta og styrke selskapets posisjon fremover.

Finansiell gjennomgang

Sammendratt totalresultat

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2020	Q3 2019	9M 2020	9M 2019	2019
Sum driftsinntekter	706 105	810 045	1 350 743	1 954 389	3 368 838
Prosjektkostnader	-562 011	-568 141	-1 032 676	-1 342 828	-2 279 485
Andre driftskostnader, lønns- og personalkostnader og avskrivninger	-64 148	-71 700	-183 300	-195 172	-286 870
Sum driftskostnader	-626 159	-639 841	-1 215 976	-1 538 000	-2 566 355
Andel av resultat fra TS/FKV	19 600	58 221	132 118	75 944	62 224
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	1 028 691	-	-
Driftsresultat	99 546	228 425	1 295 576	492 333	864 707
Netto finansposter	11 355	-3 433	10 402	-13 000	-10 738
Resultat før skatt	110 901	224 992	1 305 978	479 333	853 969
Skattekostnad	-8 572	-42 075	-26 349	-103 390	-199 454
Resultat etter skatt	102 329	182 917	1 279 629	375 943	654 515

Resultat tredje kvartal 2020

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

Selvaag Bolig hadde driftsinntekter på NOK 706,1 millioner i tredje kvartal 2020 (810,0). Av dette utgjorde inntekter fra overleverte enheter NOK 690,3 millioner (789,1). Øvrige inntekter kom fra aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig tjenesteleveranser.

Det ble overlevert 212 enheter i perioden (243), hvorav 194 var fra konsoliderte prosjektselskaper (197) og 18 var andel fra deleide selskaper (46).

Samlede prosjektkostnader utgjorde NOK 562,0 millioner i kvartalet (568,1), hvorav NOK 25,8 millioner var tidligere aktiverte finanskostnader (22,1). De samlede prosjektkostnadene er i hovedsak byggekostnader fra overleverte boliger, samt kostnader fra prosjekter som ikke kvalifiserte for aktivering som varelager.

Driftskostnader eksklusive prosjektkostnader endte på NOK 64,1 millioner i perioden (71,7). Av dette utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 37,9 millioner (34,2). Endret periodisering av incentivordninger medførte en økning på NOK 7,3 millioner i kvartalet. I tillegg ble det balanseført lønnskostnader knyttet til boliger under bygging på til sammen NOK 4,7 millioner (5,5). Disse lønnskostnadene vil resultatføres som prosjektkostnad ved fremtidige overleveringer.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 23,8 millioner kroner i perioden (34,2), hvorav NOK 6,9 millioner (13,2) var salgs- og markeds-kostnader.

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper var NOK 19,6 millioner i kvartalet (58,2). Nedgangen fra tredje kvartal i fjor skyldes færre antall overleveringer i deleide selskaper.

Rapportert EBITDA endte på NOK 102,0 millioner (231,7) i kvartalet, tilsvarende en margin på 14,4 prosent (28,6). EBITDA justert for finanskostnader i prosjektkostnadene ble NOK 127,7 millioner (253,8), tilsvarende en margin på 18,1 prosent (31,3). Nedgangen i EBITDA i tredje kvartal skyldes i hovedsak færre overleverte enheter og lavere marginer i enkeltprosjekter sammenlignet med fjoråret. I tillegg var andel overleverte enheter i deleide prosjekter lavere sammenlignet med fjoråret. EBITDA-marginene påvirkes positivt av at resultater fra deleide prosjekter presenteres netto og ikke er inkludert i omsetningen. For mer informasjon henvises det til note 8 Proporsjonal konsolidering.

Konsernets samlede avskrivninger i kvartalet utgjorde NOK 2,4 millioner (3,3). Driftsresultatet endte dermed på NOK 99,5 millioner (228,4).

Netto finansposter var positiv med NOK 11,4 millioner i perioden (-3,4). Dette inkluderer en gevinst på NOK 11,2 millioner fra salg av en finansiell investering utenfor kjernevirksomheten. Resultat før skatt utgjorde NOK 110,9 millioner i kvartalet (225,0).

Skattekostnaden for perioden ble NOK 8,6 millioner (42,1), tilsvarende en effektiv skattesats på 7,7 prosent. Den lave skattesatsen skyldes skattefritt salg av aksjer i et av selskapets boligprosjekter og gevinst fra salg av en finansiell investering. Begge transaksjoner er behandlet i tråd med fritaksmetoden for salg av aksjer mellom aksjeselskaper. Følgelig endte konsernets resultat etter skatt for tredje kvartal 2020 på NOK 102,3 millioner (182,9). Av resultatet knytter NOK 102,3 millioner seg til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (182,9) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,0).

Resultat første ni måneder 2020

I årets ni første måneder hadde Selvaag Bolig driftsinntekter på NOK 1 350,7 millioner (1 954,4). Inntekter fra de overleverte enhetene utgjorde NOK 1 308,7 millioner (1 893,8).

Nedgangen i omsetning sammenlignet med fjoråret skyldes hovedsakelig en høyere andel av overleverte enheter fra deleide prosjekter som presenteres netto og noe færre overleverte enheter totalt. For mer informasjon henvises det til note 8 Proporsjonal konsolidering. Øvrige inntekter var relatert til aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig tjenesteleveranser.

Det ble overlevert 448 boliger i perioden (518), hvorav 320 av boligene var fra konsoliderte prosjektselskaper (443) og 128 var andel fra deleide selskaper (75).

Prosjektkostnader i årets ni første måneder utgjorde NOK 1 032,7 millioner (1 342,8). Dette var i hovedsak byggekostnader for overleverte boliger, samt prosjektkostnader fra andre prosjekter som ikke kvalifiserer for aktivering som varelager.

Driftskostnader eksklusive prosjektkostnader var NOK 183,3 millioner i perioden (195,2). Av dette utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 98,3 millioner (86,4). Endret

periodisering av incentivordninger medførte en økning på NOK 14,6 millioner i perioden. I tillegg ble det balanseført lønnskostnader på til sammen NOK 16,8 millioner på boliger under oppføring (16,6), kostnader som vil resultatføres som prosjektkostnad ved overlevering.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 77,7 millioner (98,9). Av dette utgjorde salgs- og markeds-kostnader NOK 22,6 millioner (42,1).

Andel av resultat fra tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter var på NOK 132,1 millioner (75,9). Økningen skyldes økt antall overleveringer i deleide selskap.

Øvrige gevinster utgjorde NOK 1 028,7 millioner. Disse er knyttet til salg av en betydelig andel av konsernets tomteportefølje til Urban Property og viser netto regnskapsmessige effekter fra transaksjonen. Se note 7 for mer informasjon.

Rapportert EBITDA, fratrukket gevinst fra transaksjonen med Urban Property, endte på NOK 274,2 millioner (502,2) i perioden, tilsvarende en margin på 20,3 prosent (25,7). EBITDA justert for finanskostnader i prosjektkostnadene ble NOK 320,6 millioner (561,0), tilsvarende en margin på 23,7 prosent (28,7). Nedgangen i EBITDA sammenlignet med fjoråret skyldes i hovedsak færre overleverte enheter og

lavere marginer i enkeltprosjekter. EBITDA-marginene påvirkes positivt av at resultater fra deleide prosjekter presenteres netto og ikke er inkludert i omsetningen. For mer informasjon henvises det til note 8 Proporsjonal konsolidering.

Konsernets driftsresultat for årets ni første måneder endte på NOK 1 295,6 millioner (492,3). Netto finansposter utgjorde NOK 10,4 millioner i perioden (-13,0). Dette inkluderer en gevinst på NOK 11,2 millioner fra salg av en finansiell investering utenfor kjernevirksomheten.

Resultat før skatt ble NOK 1 306,0 millioner (479,3). Skattekostnaden ble NOK 26,3 millioner (103,4), tilsvarende en effektiv skattesats på 2,0 prosent. Den lave skattekostnaden i 2020 må sees i sammenheng med at transaksjonen med Urban Property er gjennomført som salg av aksjer og gevinsten er behandlet i tråd med fritaksmetoden for salg av aksjer mellom aksjeselskaper. I tillegg kommer skattefritt salg av aksjer i et av selskapets boligprosjekter, og gevinst fra salg av en finansiell investering. Disse transaksjonene er også behandlet i tråd med fritaksmetoden. Konsernets resultat etter skatt for årets ni første måneder endte på NOK 1 279,6 millioner (375,9). Av resultatet knytter NOK 1 279,6 millioner seg til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (375,9) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,0).

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra driften var NOK -266,8 millioner i kvartalet (528,4). Nedgangen fra tilsvarende periode i fjor skyldes hovedsakelig økt fordring relatert til overleverte leiligheter, se endring i posten endringer i øvrige arbeidskapitaleiendeler. Fordringene ble gjort opp i oktober 2020. I tillegg inneholdt tilsvarende periode i fjor positiv effekt fra reduserte kundefordringer fra overleverte enheter fra kvartalet før. Noe færre overleverte enheter sammenlignet med fjoråret og betalt skatt på NOK 60,4 millioner bidro også til nedgang i kontantstrøm fra driften i kvartalet.

I årets ni første måneder hadde konsernet en kontantstrøm fra driften på NOK 692,8 millioner (42,2). Økningen fra tilsvarende periode i fjor skyldes hovedsakelig oppgjør fra transaksjon med Urban Property, se tabell i note 7 for mer informasjon. Negativ effekt fra varelager skyldes høy byggeaktivitet og relativt få overleveringer fra heleide prosjekter. Det vises til note 5 Varelager for mer informasjon. Leiligheter overlevert i tredje kvartal ble gjort opp i oktober, som bidro til å trekke ned kontantstrømmen i perioden.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var NOK 31,7 millioner i kvartalet (24,5). Endringen fra fjoråret skyldes hovedsakelig innbetaling fra salg av en finansiell investering og tilbakebetaling av låneavtaler.

I årets ni første måneder var kontantstrøm fra investeringsaktivitetene NOK 409,1 millioner (73,8). Endringen fra tilsvarende periode i fjor skyldes i hovedsak oppgjør fra transaksjon med Urban Property for eierandeler i deleide selskaper og lånefordringer knyttet til disse, se note 7. I tillegg er det en økning i mottatt utbytte fra deleide selskaper i inneværende år. Utbetalinger i perioden knytter seg i hovedsak til finansiering av deleide selskaper.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene var på NOK -83,2 millioner i kvartalet (-664,5). Endringen fra tilsvarende periode i fjor skyldes redusert nedbetaling av byggelån, delvis motvirket av økning i utbetalt utbytte.

I årets ni første måneder var netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene NOK -1 919,3 millioner (-284,8). Endringen fra tilsvarende periode i fjor skyldes hovedsakelig tilleggsutbytte på NOK 2 055,3 millioner etter transaksjon med Urban Property. Refinansiering av tomte lån i forbindelse med transaksjonen er beskrevet i note 7. Øvrige endringer i gjeld knytter seg i hovedsak til opptrekk og nedbetaling av byggelån.

Ved utgangen av perioden utgjorde konsernets samlede beholdning av kontanter og kontantekvivalenter NOK 361,3 millioner (488,3). Dette er en nedgang på NOK 317,4 millioner fra tre måneder tidligere, og en nedgang på NOK 126,9 millioner fra et år tidligere.

Sammendratt kontantstrøm

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2020	Q3 2019	9M 2020	9M 2019	2019
Resultat før skatt	110 901	224 992	1 305 978	479 333	853 969
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-266 792	528 384	692 790	42 205	985 901
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	31 688	24 469	409 149	73 780	64 128
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-82 327	-664 496	-1 919 287	-284 769	-528 377
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-317 431	-111 643	-817 348	-168 784	521 652
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	678 769	599 893	1 178 686	657 034	657 034
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	361 338	488 250	361 338	488 250	1 178 686

Finansiell stilling

Ved utgangen av tredje kvartal 2020 var Selvaag Boligs totale varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) bokført til NOK 4 274,6 millioner, mot NOK 4 276,8 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 4 654,4 millioner på samme tid året før. Det henvises til note 5 for ytterligere spesifisering av varelageret.

Egenkapitalen ved utgangen av perioden var på NOK 2 178,6 millioner (3 072,4), tilsvarende en egenkapitalandel på 35,4 prosent (45,4). Selvaag Bolig ASA utbetalte et tilleggsutbytte på NOK 2 055,3 millioner i første kvartal etter transaksjon med Urban Property. I andre kvartal utbetalte Selvaag Bolig ASA utbytte på NOK 140,1 millioner (232,3) basert på resultatet i andre halvår 2019. Videre ble det i tredje kvartal utbetalt utbytte på NOK 279,8 millioner (185,9) basert på resultatet i første halvår 2020. Ikke-kontrollerende interesser utgjorde NOK 7,9 millioner (7,9) av egenkapitalen.

Ved utgangen av kvartalet hadde konsernet annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld på NOK 708,8 millioner (687,0). Av dette utgjorde forskuddsbetaling fra kunder NOK 332,9 millioner (222,2).

Konsernets samlede rentebærende gjeld ved utgangen av kvartalet var på NOK 2 871,6 millioner (2 501,0), hvorav NOK 1 255,6 millioner var langsiktig (1 741,1), mens NOK 1 616,1 millioner var kortsiktig (759,9). Av den kortsiktige gjelden utgjorde NOK 730,6 millioner knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter med Urban Property, se note 7 for mer informasjon.

Ved utgangen av perioden hadde konsernet tomte lån på til sammen NOK 308,1 millioner (1 482,7). Nedgangen skyldes i hovedsak at en stor andel av tomtene er finansiert gjennom Urban Property og er klassifisert som kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler, se ovenfor. Tomtelånene konverteres normalt til bygge lån i takt med utviklingen av de respektive byggeprosjektene.

Selvaag Bolig ASA har en kredittfasilitet med DNB på NOK 150 millioner med forfall i april 2022. Rammen for fasiliteten ble redusert fra NOK 500 millioner til NOK 150 millioner i januar 2020 i forbindelse med salg av deler av tomtebanken til Urban Property. I tillegg har selskapet en kassekredittfasilitet med DNB på NOK 150 millioner med årlig fornyelse. Per 30. september var det ikke trukket opp gjeld på noen av disse kredittfasilitetene.

Netto rentebærende gjeld

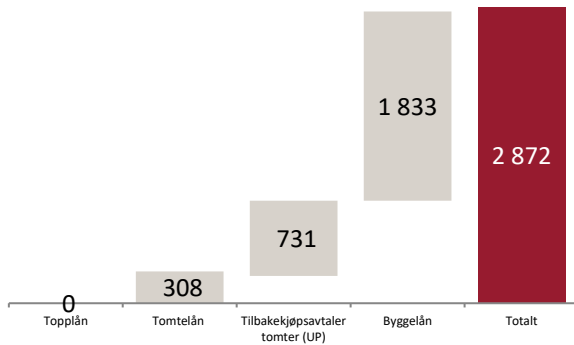
(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2020	Q2 2020	Q3 2019	2019
Langsiktig rentebærende gjeld	1 255 561	1 635 844	1 741 114	1 092 288
Kortsiktig rentebærende gjeld	885 413	281 429	759 923	1 161 043
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler	730 637	729 179	-	-
Kontanter og kontantekvivalenter	-361 338	-678 769	-488 250	-1 178 686
Netto rentebærende gjeld	2 510 273	1 967 683	2 012 787	1 074 645

Konsernets rentebærende gjeld kan i hovedsak deles i fire kategorier, 1) topplån, som er gjeld i morselskapet Selvaag Bolig ASA, 2) tomte lån, 3) tilbakekjøpsavtaler Urban

Property og 4) bygge lån. Per 30. september 2020 hadde konsernet ingen topplån. Tomte lån utgjorde NOK 308 millioner, tilbakekjøpsavtaler Urban Property utgjorde NOK

731 millioner, mens samlede byggelån var på NOK 1 833 millioner.

Rentebærende gjeld per 30.09.2020 (NOKm)



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

Per 30. september 2020 ble renter knyttet til tomtelån på NOK 224 millioner aktivert, mens renter knyttet til tomtelån på NOK 84 millioner ble belastet resultatet.

I forbindelse med transaksjonen med Urban Property (UP) 21.januar ble en stor andel av konsernets tomtelån nedbetalt og erstattet med gjeld på tilbakekjøpsavtaler (UP), se note 7 for beskrivelse av transaksjonen. For disse tomtene, beskrevet som portefølje B, innebærer dette at tomtelånsrenter erstattes av opsjonspremier som betales kvartalsvis. Regnskapsmessig behandles opsjonspremiene tilsvarende som tomtelånsrentene ved at de aktiveres som varelager og inngår i varekostnaden ved overlevering av ferdigstilte boliger. Det er i tredje kvartal betalt og aktivert NOK 6,0 millioner i opsjonspremier for tomter i portefølje B. Tilsvarende for årets ni første måneder er det betalt og aktivert NOK 24,9 millioner.

Portefølje C omfatter tomter som konsernet har rett eller plikt til å kjøpe fra UP i fremtiden, se note 7 for utfyllende informasjon. Påløpte opsjonspremier avsettes for kvartalsvis i Selvaag Bolig sitt konsernregnskap, henholdsvis som andre langsiktige eiendeler og annen langsiktig gjeld. Eiendelen reklassifiseres til varelager ved overtakelse av tomten. Det er i tredje kvartal avsatt for og aktivert NOK 4,2 millioner i opsjonspremier for Portefølje C. Tilsvarende for årets ni første måneder er det avsatt for og aktivert NOK 9,7 millioner.

Driftsrapportering

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

Segmenter tredje kvartal og første 9 måneder

Tredje kvartal

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	Q3 20	Q3 19	Q3 20	Q3 19	Q3 20	Q3 19
Boligutvikling	692 096	636 308	189 728	210 109	223 216	251 605
Øvrig	14 903	13 194	-39 174	-37 904	-39 259	-38 844
IFRS justeringer	-894	160 543	-48 580	59 525	-84 411	15 664
Sum konsern	706 105	810 045	101 974	231 730	99 546	228 425

Jan-Sept

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	9M 20	9M 19	9M 20	9M 19	9M 20	9M 19
Boligutvikling	2 227 374	2 160 706	575 202	634 902	687 841	724 839
Øvrig	39 161	36 839	-111 835	-97 012	916 522	-99 817
IFRS justeringer	-915 792	-243 156	-189 173	-35 658	-308 787	-132 689
Sum konsern	1 350 743	1 954 389	274 194	502 232	1 295 576	492 333

Boligutvikling

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

Driftsinntektene fra boligutvikling i tredje kvartal 2020 var på NOK 692,1 millioner (636,3). Inntektene i perioden kommer fra totalt 20 prosjekter i produksjon (20).

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

NOK 502,4 millioner i kvartalet (426,2). I segmentrapporteringen er direkte relaterte finanskostnader (renter på byggelån) ikke inkludert i byggekostnadene. Dette avviker fra IFRS-resultatet hvor finanskostnader er en del av prosjektkostnaden ved overlevering.

EBITDA (driftsresultat før avskrivninger, gevinster (tap) og resultatandeler fra tilknyttede selskaper) endte på NOK 189,7 millioner i perioden (210,1). Det tilsvarer en resultatmargin på 27,4 prosent (33).

Øvrig uallokert

Segmentet Øvrig er sammensatt av flere aktiviteter i konsernet som alene ikke anses som kjernevirksomhet. I tillegg består segmentet av administrasjon og ledelse som ikke direkte kan henføres til prosjektene og således ikke er allokert til boligutviklingssegmentet.

NOK 54,1 millioner (51,1). Kostnadene er i hovedsak lønn til administrasjon og ledelse, samt sentral markedsføring. EBITDA endte dermed på NOK -39,2 millioner (-37,9).

I tredje kvartal utgjorde driftsinntektene i segmentet NOK 14,9 millioner (13,2), mens driftskostnadene utgjorde

Operasjonell gjennomgang

Alle tall er netto justert for Selvaag Boligs andel i deleide selskaper med mindre noe annet er spesifisert.

Drift

I løpet av kvartalet ble det solgt brutto 209 boliger med en samlet verdi på NOK 1 104 millioner kroner. Selvaag Bolig sin andel utgjorde 178 enheter med en samlet verdi på NOK 910 millioner.

I løpet av kvartalet ble det igangsatt bygging av 196 boliger, slik at Selvaag Bolig ved utgangen av kvartalet har 1 342 boliger under bygging, til en samlet verdi på om lag NOK 6,7 milliarder kroner. Totalt ble det ferdigstilt 212 boliger i kvartalet.

For å synliggjøre verdiskapingen i konsernet viser segmentrapporteringen inntekter og kostnader fra de ulike

prosjektene med løpende avregningsmetode som regnskapsprinsipp.

Prosjekter

Konsernet har prosjekter i Oslo, Bærum, Asker, Lørenskog, Ski, Stavanger, Sandnes, Sola, Tønsberg, Trondheim, Bergen og Stockholm. I Bergen og Sandnes var det imidlertid ingen prosjekter under bygging i tredje kvartal.

Kvartalsvis utvikling i prosjektportefølje

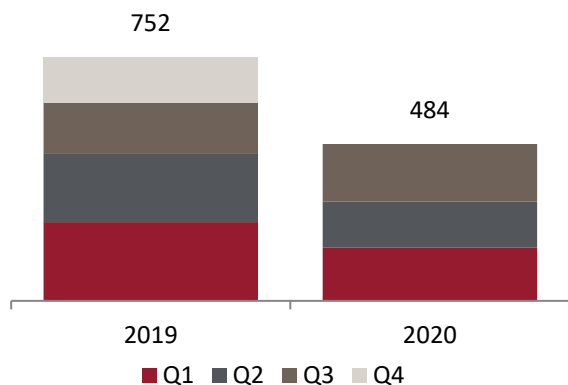
	Q3 19	Q4 19	Q1 20	Q2 20	Q3 20
Antall solgte enheter	159	140	164	142	178
Antall igangsatte enheter	174	248	15	31	196
Antall ferdigstilte enheter	203	254	89	104	212
Antall overleverte enheter	243	214	114	122	212
Antall enheter under bygging	1 510	1 504	1 431	1 357	1 342
Andel solgte enheter under bygging	72 %	70 %	76 %	78 %	77 %
Antall ferdigstilte ikke solgte enheter	34	56	37	25	19
Salgsverdi av bolig i produksjon (NOK millioner)	7 192	7 155	6 742	6 327	6 660

Kjøp og salg av eiendom

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

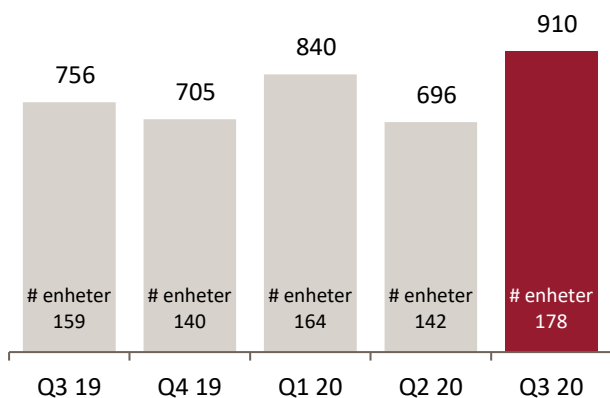
Salgsutvikling og fremdrift

Antall solgte enheter



Totalt boligsalg, inkludert Selvaag Boligs relative andel i samarbeidsprosjekter, var 178 enheter i tredje kvartal. Salgsvolumet omfatter selskapets konsoliderte prosjektselskaper, samt konsernets relative andel av solgte boliger i deleide prosjekter. Den samlede salgsværdien av de 178 solgte enhetene var på NOK 910 millioner. I tilsvarende periode i fjor ble det solgt 159 enheter til en verdi av NOK 756 millioner.

Verdi av solgte enheter (NOKm)



I perioden hadde Selvaag Bolig salgsstart på tre prosjekter som omfatter 150 boliger (45).

Salgsstarter i kvartalet

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Sandsli 360	32	Leiligheter	Bergen
Silkeføret hus D og E	48	Leiligheter	Stor-Oslo
Skårerbyen Pluss	70	Leiligheter	Stor-Oslo
Totalt	150		

Det ble igangsatt bygging av 196 enheter (174) i løpet av kvartalet. Følgelig hadde Selvaag Bolig 1 342 enheter (1 510) under bygging ved utgangen av tredje kvartal 2020. De 1 342 enhetene fordelte seg på 1 331 enheter i Stor-Oslo og 11 enheter i Rogaland.

Det kan være store variasjoner i antall igangsettelse fra kvartal til kvartal. Igangsettelse skjer normalt først når 60 prosent av verdien i et prosjekt er solgt.

Ordrereserven, det vil si salgsværdien av de 1 342 enhetene (1 510) som var under bygging ved utgangen av kvartalet, var på NOK 6 660 millioner (7 192).

Det ble i løpet av perioden ferdigstilt 212 enheter (203), mens det ble overlevert 212 enheter (243). Dette inkluderer tidligere ferdigstilte enheter. De ferdigstilte enhetene fordelte seg på tre prosjekter.

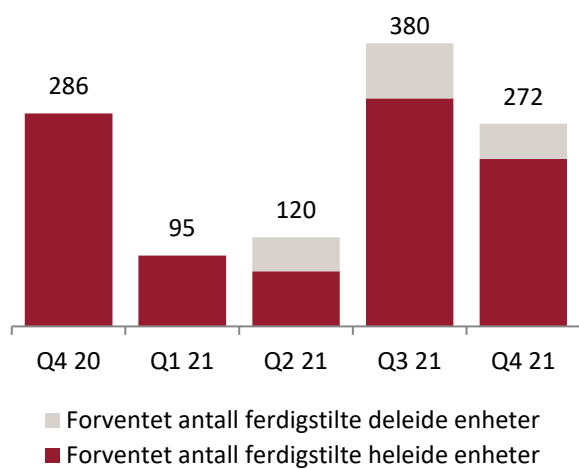
Ved utgangen av kvartalet hadde konsernet 19 ferdigstilte enheter som ikke var solgt (34). Av de overleverte enhetene i kvartalet var 194 (197) i konsoliderte prosjektselskaper og 18 var andel i deleide prosjektselskaper (46).

Ferdigstilte enheter fordelt på prosjekt

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Lørenporten Felt B	37	Leiligheter	Stor-Oslo
Snølia trinn 1	157	Leiligheter	Stor-Oslo
Svea Serenad	18	Leiligheter	Stockholm
Totalt	212		

Basert på ventet fremdrift i prosjektene, er det i fjerde kvartal 2020 ventet ferdigstillelse av 286 enheter. For helåret 2020 antas ferdigstillelse av totalt 691 enheter.

Forventet antall ferdigstilte enheter



Aksjeinformasjon

Ved utgangen av tredje kvartal 2020 var det totalt 93,77 millioner utestående aksjer i Selvaag Bolig ASA. Aksjene var fordelt på 3 508 aksjonærer.

De 20 største aksjonærene kontrollerte til sammen 79,2 prosent av totalt antall utestående aksjer. Største aksjonær er Selvaag AS, med en eierandel på 53,5 prosent.

Selvaag Boligs aksjekurs har i løpet av kvartalet variert mellom NOK 47,90 og NOK 55,60 og aksjekursen ved utgangen av kvartalet var NOK 51,80. Aksjekursen ved utgangen av foregående kvartal var NOK 56,90, slik at aksjekursen var 9 prosent lavere ved utgangen av perioden. I tredje kvartal ble det utbetalt et ordinært utbytte på NOK 3,00 per aksje. Korrigert for utbytte endte aksjekursen ned 3,7 prosent i kvartalet.

Totalt ble det i kvartalet omsatt 5,0 millioner aksjer, tilsvarende 5,3 prosent av totalt antall utestående aksjer. Samlet aksjeomsetning var på NOK 259,7 millioner, tilsvarende en gjennomsnittlig dagsomsetning på NOK 3,9 millioner.

20 største aksjonærer per 30.09.2020

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
SELVAAG AS	50 180 087	53,5 %
Skandinaviska Enskilda Banken AB *	6 966 632	7,4 %
Morgan Stanley & Co. Int. Plc. *	2 492 699	2,7 %
PARETO INVEST AS	2 065 624	2,2 %
VERDIPAPIRFONDET ALFRED BERG GAMBA	1 684 929	1,8 %
State Street Bank and Trust Comp *	1 556 366	1,7 %
J.P. Morgan Bank Luxembourg S.A. *	1 138 976	1,2 %
JPMorgan Chase Bank, N.A., London *	883 456	0,9 %
MUSTAD INDUSTRIER AS	770 000	0,8 %
Brown Brothers Harriman & Co.	710 107	0,8 %
Landkreditt Utbytte	650 000	0,7 %
VERDIPAPIRFONDET HOLBERG NORGE	650 000	0,7 %
SELVAAG BOLIG ASA	644 375	0,7 %
Morgan Stanley & Co. International	611 637	0,7 %
BANAN II AS	600 000	0,6 %
SANDEN AS	570 000	0,6 %
SPARHANS AS	547 221	0,6 %
VERDIPAPIRFONDET EIKA SPAR	528 300	0,6 %
Brown Brothers Harriman & Co. *	522 650	0,6 %
HOLTA INVEST AS	471 410	0,5 %
Sum 20 største aksjonærer	74 244 469	79,2 %
Øvrige aksjonærer	19 521 219	20,8 %
Totalt antall aksjer	93 765 688	100,0 %

* For ytterligere informasjon vedr. aksjonærer henvises det til: <http://sboasa.no>

Risiko og usikkerhetsfaktorer

Som boligutvikler er Selvaag Bolig eksponert for risiko som kan påvirke konsernets virksomhet og økonomi.

Risikofaktorene er knyttet til tomteutvikling, salg og gjennomføring av boligprosjekter, og kan deles inn i kategoriene markedsrisiko, operasjonell risiko og finansiell risiko. Konsernet prioriterer arbeidet med risikostyring og -håndtering, og har etablert rutiner og kontrollsystemer for å begrense og kontrollere risikoeksponeringen.

Makroøkonomiske forhold, spesielt arbeidsledighet og rentenivå, samt demografiske endringer er faktorer som påvirker konsernets utvikling.

Videre er usikkerheten knyttet til COVID-19 fremdeles høy og det er uklart hvilke langsiktige ringvirkninger utbruddet vil få og hvordan dette igjen kan påvirke boligmarkedet og Selvaag Bolig. Per 11. november er fremdriften i pågående prosjekter ikke påvirket i særlig grad.

Som en ren boligutvikler, uten egen entreprenør, har Selvaag Bolig høy operasjonell fleksibilitet og kan på kort varsel tilpasse driften til endret aktivitetsnivå i markedet.

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

Se eget avsnitt om risiko og tiltak knyttet til COVID-19.

Transaksjoner med nærstående

I desember 2019 vedtok Generalforsamlingen i Selvaag Bolig salg av en stor andel av selskapets tomter til en separat selskapsstruktur, Urban Property, hvor Selvaag AS eier 30 prosent. Transaksjonen ble gjennomført i januar 2020, se note 7 for ytterligere detaljer.

Selvaag Bolig overleverte i tredje kvartal, med bakgrunn i avtale fra 2017, 157 leiligheter til Selvaag Utleiebolig AS, som har vært et datterselskap av Selvaag AS siden 2019. Vederlaget var på NOK 485,7 millioner.

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

Boligmarkedet

Aktiviteten i boligmarkedet har tatt seg markert opp gjennom sommeren og markedet har vært godt i tredje kvartal, spesielt i Oslo-området. Selskapet har blant annet gjennomført en vellykket salgsstart av Plussboliger på Skårer i Lørenskog.

Ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB) var de sesongjusterte nasjonale bruktboligprisene i gjennomsnitt 2,5 prosent høyere ved utgangen av tredje kvartal 2020 enn tre måneder tidligere, og 4,5 prosent høyere enn ved utgangen av tredje kvartal 2019. Prisutviklingen i kvartalet var ulik i Selvaag Boligs respektive kjerneområder. I Oslo med Bærum steg

prisene samlet med 2,1 prosent i kvartalet og var 3,3 prosent høyere enn ved utgangen av tredje kvartal 2019. I Akershus utenom Bærum steg prisene med 2,8 prosent og var 4,1 prosent høyere enn for ett år siden. I Stavanger steg prisene med 2,9 prosent i kvartalet og var 4,9 prosent høyere enn på samme tid i 2019. Prisene i Bergen økte med 3,4 prosent i tredje kvartal og var 6,4 prosent høyere enn for ett år siden. I Trondheim økte prisene med 1,1 prosent og var 3,3 prosent høyere enn ett år tidligere.

Hendelser etter balansedagen

Rolf Thorsen fratradte som administrerende direktør i Selvaag Bolig ASA den 19. oktober. Han ble erstattet av Sverre Molvik som administrerende direktør (CEO) og Øystein Klungland som viseadministrerende direktør (COO).

Molvik har vært ansatt i selskapet i 10 år, først som porteføljedirektør og de siste seks årene som CFO. Klungland

kommer fra stillingen som Konserndirektør for Stor-Oslo. Han har arbeidet i Selvaag siden 2005 og Selvaag Bolig siden 2010.

Det henvises til børsmelding 19.oktober for ytterligere informasjon.

Kvartalsregnskap IFRS

Oppstilling av totalresultat

(beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)	Note	Q3 2020	Q3 2019	9M 2020	9M 2019	2019
Salgsinntekter		690 328	789 071	1 308 740	1 893 830	3 282 480
Øvrige inntekter		15 777	20 974	42 003	60 559	86 358
Sum driftsinntekter		706 105	810 045	1 350 743	1 954 389	3 368 838
Prosjektkostnader		-562 011	-568 141	-1 032 676	-1 342 828	-2 279 485
Lønns- og personalkostnader		-37 909	-34 232	-98 304	-86 369	-132 213
Avskrivninger		-2 428	-3 305	-7 309	-9 899	-12 748
Andre driftskostnader		-23 811	-34 163	-77 687	-98 904	-141 909
Sum driftskostnader		-626 159	-639 841	-1 215 976	-1 538 000	-2 566 355
Andel av resultat fra TS/FKV		19 600	58 221	132 118	75 944	62 224
Øvrige gevinster (tap), netto	7	-	-	1 028 691	-	-
Driftsresultat		99 546	228 425	1 295 576	492 333	864 707
Finansinntekter		13 466	1 610	18 814	6 758	16 742
Finanskostnader		-2 111	-5 043	-8 412	-19 758	-27 480
Netto finanskostnader		11 355	-3 433	10 402	-13 000	-10 738
Resultat før skatt		110 901	224 992	1 305 978	479 333	853 969
Skattekostnad		-8 572	-42 075	-26 349	-103 390	-199 454
Resultat etter skatt		102 329	182 917	1 279 629	375 943	654 515
Øvrige resultatelementer						
Omregningsdifferanser		765	-14	8 221	-12	-6
Totalresultat for perioden		103 094	182 903	1 287 850	375 931	654 509

Resultat etter skatt for perioden fordelt på:

Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	102 329	182 917	1 279 629	375 943	654 515
--------------------------------	---------	---------	-----------	---------	---------

Totalresultat for perioden fordelt på:

Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	103 094	182 903	1 287 850	375 931	654 509
--------------------------------	---------	---------	-----------	---------	---------

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

Resultat per aksje (ordinært og utvannet) i kroner	1,10	1,97	13,71	4,05	7,04
--	------	------	-------	------	------

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av finansiell stilling

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Q3 2020	Q2 2020	Q3 2019	2019
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Goodwill		383 376	383 376	383 376	383 376
Varige driftsmidler		5 329	5 417	6 062	5 588
Bruksretteieendeler leieavtaler		37 287	39 598	46 574	44 219
Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		398 637	378 812	418 710	430 281
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		85 369	86 618	142 046	70 893
Andre anleggsmidler		113 562	128 075	307 935	165 283
Sum anleggsmidler		1 023 560	1 021 896	1 304 703	1 099 640
Omløpsmidler					
Varelager (eiendom)	5, 7	4 274 588	4 276 758	4 654 423	3 636 663
Kundefordringer		69 454	66 836	257 334	82 220
Andre kortsiktige fordringer		422 297	37 828	68 357	51 052
Kontanter og kontantekvivalenter		361 338	678 769	488 250	1 178 686
Eiendeler holdt for salg	7	-	-	-	864 171
Sum omløpsmidler		5 127 677	5 060 191	5 468 364	5 812 792
SUM EIENDELER		6 151 237	6 082 087	6 773 067	6 912 432
EGENKAPITAL OG GJELD					
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		2 170 765	2 363 573	3 064 522	3 374 218
Ikke-kontrollerende interesser		7 866	7 866	7 866	7 866
Sum egenkapital		2 178 631	2 371 439	3 072 388	3 382 084
GJELD					
Langsiktig gjeld					
Pensjonsforpliktelse		1 482	1 327	532	1 017
Forpliktelse ved utsatt skatt		46 664	46 762	92 889	24 444
Avsetninger		60 373	60 373	60 373	60 373
Annen langsiktig gjeld	7	14 552	10 085	3 149	3 105
Langsiktige leieforpliktelse		28 869	31 001	37 243	35 263
Langsiktig rentebærende gjeld		1 255 561	1 635 844	1 741 114	1 092 288
Sum langsiktig gjeld		1 407 501	1 785 392	1 935 300	1 216 490
Kortsiktig gjeld					
Kortsiktige leieforpliktelse		8 374	8 223	8 555	7 922
Kortsiktig rentebærende gjeld		885 413	281 429	759 923	1 161 043
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	7	730 637	729 179	-	-
Leverandørgjeld		118 058	130 564	140 621	167 633
Betalbar skatt		113 816	165 686	169 272	208 488
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		708 807	610 175	687 008	710 728
Forpliktelse relatert til eiendeler holdt for salg	7	-	-	-	58 044
Sum kortsiktig gjeld		2 565 105	1 925 256	1 765 379	2 313 858
Sum gjeld		3 972 606	3 710 648	3 700 679	3 530 348
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		6 151 237	6 082 087	6 773 067	6 912 432

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av endringer i egenkapital

(beløp i 1 000 kroner)	Aksjekapital	Overkurs- fond	Annen innskutt kapital	Akkumulerte omregnings- differanser	Andre reserver	Tilbakeholdt resultat	Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	Ikke- kontrollerende interesser	Sum egen- kapital
Egenkapital per 1. januar 2020	186 842	1 394 857	700 629	5 786	3 528	1 082 575	3 374 220	7 866 *)	3 382 084
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-2 475 244	-2 475 244	-	-2 475 244
Tilbakekjøp av aksjer	-600	-	-	-	-	-15 459	-16 059	-	-16 059
Salg av aksjer til ansatte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utdeling til ikke-kontrollerende aksjonærer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Totalresultat for perioden:</i>									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	1 279 629	1 279 629	-	1 279 629
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	8 221	-	-	8 221	-	8 221
Egenkapital per 30. september 2020	186 242	1 394 857	700 629	14 007	3 528	-128 499	2 170 767	7 866 *)	2 178 631
Egenkapital per 1. januar 2019	183 523	1 394 857	700 629	5 792	3 528	816 106	3 106 772	9 366 *)	3 116 136
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-418 179	-418 179	-	-418 179
Tilbakekjøp av aksjer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Salg av aksjer til ansatte	-	-	-	-	-	-	-	-1 500	-1 500
<i>Totalresultat for perioden:</i>									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	375 943	375 943	-	375 943
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	-12	-	-	-12	-	-12
Egenkapital per 30. september 2019	183 523	1 394 857	700 629	5 780	3 528	773 870	3 064 525	7 866 *)	3 072 388
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tilbakekjøp av aksjer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Salg av aksjer til ansatte	985	-	-	-	-	30 133	31 118	-	31 118
Utdeling til ikke-kontrollerende aksjonærer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Totalresultat for perioden:</i>									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	278 572	278 572	-	278 572
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	6	-	-	6	-	6
Egenkapital per 31. desember 2019	184 508	1 394 857	700 629	5 786	3 528	1 082 575	3 374 221	7 866 *)	3 382 084

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

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

Oppstilling av kontantstrømmer

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Q3 2020	Q3 2019	9M 2020	9M 2019	2019
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER						
Resultat før skatt		110 901	224 992	1 305 978	479 333	853 969
Betalt skatt		-60 443	-	-120 886	-48 828	-158 888
Avskrivninger		2 428	3 305	7 309	9 899	12 748
Øvrige gevinster (tap), netto	7	-	-	-1 028 691	-	-
Avgang eiendeler og gjeld holdt for salg	7	-	-	1 681 231	-	-
Andel av resultat fra TS/FKV		-19 600	-58 221	-132 118	-75 944	-62 224
Endring i varelager (eiendom)	5	12 273	159 239	-590 101	-306 540	62 734
Endring i kundefordringer		-2 618	176 820	12 766	-42 327	132 787
Endring i leverandørgjeld		-12 506	47 171	-49 575	-84 139	-13 727
Endringer i øvrige arbeidskapitaleiendeler		-399 640	1 398	-393 405	-13 973	10 189
Endringer i øvrig arbeidskapitalgjeld		102 413	-26 319	282	124 725	148 312
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-266 792	528 384	692 790	42 205	985 901
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER						
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-	100	-	100	100
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-23	-395	-67	-434	-453
Innbetalinger ved avgang av tilknyttede selskaper		-	44 500	-	44 500	44 500
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	-11 486	-5 065	-11 486	-19 219
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer	7	35 511	-	288 975	22 000	22 000
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer		-3 800	-8 250	-44 100	-20 400	-22 300
Utbytter og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	-	169 406	39 500	39 500
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		31 688	24 469	409 149	73 780	64 128
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER						
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	7	368 150	305 433	2 227 134	1 105 013	1 398 284
Nedbetaling av gjeld	7	-153 094	-781 812	-1 650 676	-963 361	-1 518 391
Nedbetaling av leasingforpliktelser		-1 981	-2 614	-5 942	-7 841	-10 454
Utbytte betalt til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		-279 843	-185 857	-2 475 244	-418 179	-418 179
Utbetaling av overskuddsdeling og utbytte til ikke-kontrollerende interesser i datterselskaper		-	-	-	-1 500	-1 500
Tilbakekjøp av aksjer Selvaag Bolig ASA		-16 059	-	-16 059	-	-
Salg av aksjer Selvaag Bolig ASA		500	353	1 500	1 098	21 864
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-82 327	-664 496	-1 919 287	-284 769	-528 377
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-317 431	-111 643	-817 348	-168 784	521 652
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart		678 769	599 893	1 178 686	657 034	657 034
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt		361 338	488 250	361 338	488 250	1 178 686

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 2019.

For øvrig er regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelse av den finansielle informasjonen for kvartalet i samsvar med prinsippene benyttet i konsernregnskapet for regnskapsåret 2019.

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 2019.

3. Transaksjoner med nærstående parter

Se note 23 i konsernregnskapet for året 2019 for detaljert informasjon om transaksjoner med nærstående parter i tidligere år.

4. Segmentinformasjon

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

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

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

Tredje kvartal 2020

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	692 096	14 903	706 999
Prosjektkostnad	-492 155	-82	-492 237
Andre driftskostnader	-10 213	-53 995	-64 208
EBITDA (løpende avregning)	189 728	-39 174	150 554

Avstemming EBITDA til Driftsresultat:

EBITDA (løpende avregning)	189 728	-39 174	150 554
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-691 230	-	-691 230
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	690 336	-	690 336
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	470 323	-	470 323
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-539 920	-	-539 920
Leasingforpliktelser	2 311	-	2 311
Avskrivninger	-	-2 428	-2 428
Andel resultat fra tilknyttede selskap	19 600	-	19 600
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat	141 148	-41 602	99 546

Enheter i produksjon

1 342

I/A

I/A

Overleverte enheter

212

I/A

I/A

Tredje kvartal 2019

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	636 308	13 194	649 502
Prosjektkostnad	-406 165	-123	-406 288
Andre driftskostnader	-20 034	-50 975	-71 009
EBITDA (løpende avregning)	210 109	-37 904	172 205

Avstemming EBITDA mot Driftsresultat:

EBITDA (løpende avregning)	210 109	-37 904	172 205
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-627 730	-	-627 730
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	788 272	-	788 272
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	404 881	-	404 881
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-566 733	-	-566 733
Leasingforpliktelser	2 614	-	2 614
Avskrivninger	-	-3 305	-3 305
Andel resultat fra tilknyttede selskap	58 221	-	58 221
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat	269 634	-41 209	228 425

Enheter i produksjon

1 510

I/A

I/A

Overleverte enheter

243

I/A

I/A

Per 30. Sep 2020

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	2 227 374	39 161	2 266 535
Prosjektkostnad	-1 619 229	-484	-1 619 713
Andre driftskostnader	-32 943	-150 512	-183 455
EBITDA (løpende avregning)	575 202	-111 835	463 367
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning)	575 202	-111 835	463 367
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-2 218 100	-	-2 218 100
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	1 302 309	-	1 302 309
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	1 586 352	-	1 586 352
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-999 139	-	-999 139
Leasingforpliktelser	7 287	-	7 287
Avskrivninger	-	-7 309	-7 309
Andel resultat fra tilknyttede selskap	132 118	-	132 118
Øvrige gevinster (tap), netto	-	1 028 691	1 028 691
Driftsresultat	386 029	909 547	1 295 576
Enheter i produksjon	1 342	I/A	I/A
Overleverte enheter	448	I/A	I/A

Per 30. Sep 2019

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	2 160 706	36 839	2 197 545
Prosjektkostnad	-1 466 078	-463	-1 466 541
Andre driftskostnader	-59 726	-133 388	-193 114
EBITDA (løpende avregning)	634 902	-97 012	537 890
Avstemming EBITDA mot Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning)	634 902	-97 012	537 890
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-2 114 997	-	-2 114 997
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	1 871 841	-	1 871 841
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	1 443 895	-	1 443 895
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-1 320 182	-	-1 320 182
Leasingforpliktelser	7 841	-	7 841
Avskrivninger	-	-9 899	-9 899
Andel resultat fra tilknyttede selskap	75 944	-	75 944
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat	599 244	-106 911	492 333
Enheter i produksjon	1 510	I/A	I/A
Overleverte enheter	518	I/A	I/A

5. Varelager - eiendom

Konsernet har tomter og bygg som utgjør eiendom og er ment for salg i ordinær virksomhet, som er under bygging eller utvikling for slikt salg. Varelageret omfatter dermed

tomter, eiendom for videresalg, og eiendom under utvikling og bygging. Varelager vurderes til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi.

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2020	Q2 2020	Q3 2019	2019
Råtomt	979 002	1 088 295	1 924 018	1 020 774
Prosjekter under utvikling	3 171 639	3 077 792	2 560 496	2 433 245
Ferdigstilte enheter	123 947	110 671	169 909	182 644
Regnskapsført verdi	4 274 588	4 276 758	4 654 423	3 636 663

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)	Q3 2020	Q3 2019	9M 2020	9M 2019	2019
Prosjektkostnader	-562 011	-568 141	-1 032 676	-1 342 828	-2 279 485
hvorav:					
Finanskostnader	-25 770	-22 070	-46 358	-58 743	-81 906
Øvrige prosjektkostnader	-536 241	-546 071	-986 318	-1 284 085	-2 197 579

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2020	Q3 2019	9M 2020	9M 2019	2019
EBITDA*	101 974	231 730	274 194	502 232	877 455
EBITDA margin	14,4 %	28,6 %	20,3 %	25,7 %	26,0 %
EBITDA justert**	127 744	253 800	320 552	560 975	959 361
EBITDA margin justert	18,1 %	31,3 %	23,7 %	28,7 %	28,5 %

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

** EBITDA justert er fratrukket finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene.

Resultatet i årets ni første måneder 2020 inkluderer regnskapsført gevinst fra transaksjon med Urban Property på NOK 1 028,7 millioner. Denne er trukket ut av beregningen av EBITDA ovenfor. EBITDA-marginene påvirkes positivt av at resultater fra deleide prosjekter

presenteres netto og ikke er inkludert i omsetningen. For mer informasjon henvises det til note 8 proporsjonal konsolidering som viser effekten dersom de deleide selskapene hadde blitt inkludert med sin andel av omsetningen, dvs. ikke presentert netto.

7. Transaksjon med Urban Property

Konsernet inngikk i fjerde kvartal 2019 en avtale om å selge en betydelig andel av sine ikke-byggestartede tomter («Transaksjonen») til Urban Property (UP). Transaksjonen ble gjennomført 21. januar 2020. Hensikten med transaksjonen er å redusere konsernets finansielle belåning og kapitalbinding, samt å frigjøre betydelige merverdier i Selvaag Bolig (SBO) sin portefølje av tomter som vil gi økt utbyttekapasitet. Gjennom opsjoner og forkjøpsavtaler med UP vil konsernet ha adgang til å kjøpe tilbake de solgte tomtene trinnvis ved behov, for videreutvikling og utbygging.

Transaksjonen omfatter tomter som er inndelt i Portefølje A, Portefølje B og Portefølje C. Portefølje A består av

tomter som forventes kjøpt tilbake ved bruk av forkjøpsrett innenfor en lengre tidshorisont som strekker seg til etter år 2020. Portefølje B omfatter tomter hvor konsernet har opsjon på tilbakekjøp primært innenfor en forventet kortere tidshorisont enn utgangen av 2020. Portefølje C omfatter fremtidige tomtekjøpsavtaler, og forskudd knyttet til disse, fra 3. parter hvor konsernet per dags dato ikke har eierskap i tomtene. Transaksjonen omfatter også at UP kjøpte to selskaper som var felleskontrollerte foretak mellom SBO og hhv. Veidekke Eiendom AS og NHP Eiendom AS. Portefølje B og C omfatter opsjoner for konsernet til senere å kjøpe tilbake tomtene. SBO og UP har som intensjon å ha et langsiktig samarbeid, slik at SBO også vil få opsjoner på kjøp av tomter som UP

anskaffer i fremtiden. Intensjonen er at UP vil inngå avtaler om kjøp av nye tomter i markedet og SBO vil ha en opsjon til å kjøpe tomten fra UP.

Regnskapsmessig effekt av transaksjonen for Portefølje A, B og C samt salg av andeler i felleskontrollerte foretak er beskrevet nærmere under.

Tomtesalg Portefølje A

Vederlaget for aksjer og oppgjør av konsernintern gjeld knyttet til Portefølje A er NOK 1 542 millioner. Balanseført verdi for disse tomtene var NOK 657 millioner ved årsslutt 31 desember 2019. Transaksjonen er gjennomført i første kvartal 2020 og kvartalsregnskapet reflekterer en netto gevinst ved salget av Portefølje A tomter på NOK 921 millioner. Dette inkluderer tilhørende skatteposisjoner.

Konsernet vil ha forkjøpsrett til å kjøpe tomtene tilbake dersom UP beslutter et salg. Konsernet kan imidlertid ikke på noe tidspunkt kreve at UP skal selge tomtene.

Ytterligere informasjon om salget av tomter Portefølje A er gitt i tabellene under.

Salg av 50 prosent eide selskaper fra SBO til UP

SBO eide per 31. desember 2019 50 prosent av Sinsenveien Holding AS og 50 prosent av Haakon VII's Gate 4 Holding AS. Begge de felleskontrollerte virksomhetene er solgt i sin helhet (100 prosent) i transaksjonen i tillegg til at aksjonærlån ble gjort opp.

Eierandelene har vært behandlet i regnskapet til SBO som tilknyttede foretak etter IAS 28 Investeringer i tilknyttede foretak og felleskontrollert virksomhet. Investeringene har vært 50 prosent eiet av eksterne og 50 prosent eiet av SBO med likeverdige interesser, og egenkapitalmetoden har blitt benyttet i konsernregnskapet til SBO.

Etter salg av de to andelene i de felleskontrollerte foretakene i transaksjonen eier ikke SBO lenger noen aksjer i Sinsenveien Holding AS og Haakon VII's Gate 4 Holding AS. Salget resultatføres derfor i sin helhet. Salget av de to andelene gir en gevinst på NOK 126 millioner, og en kontanteffekt på NOK 202 millioner i første kvartal. Vederlaget inkluderer oppgjør for ytterligere aksjonærlån på NOK 17 millioner ytt av SBO i januar før gjennomføring av transaksjonen.

Tomtesalg Portefølje B

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

Regnskapsmessig vil salget av Portefølje B med tilbakekjøpsavtaler (dvs. inkludert kjøpsopsjoner) ikke medføre noen gevinst eller tapsberegning, men behandles som en finansieringsordning fordi SBO beholder kontrollen over disse tomtene. Dette innebærer at bokført verdi av Portefølje B vil forbli uendret som varelager etter transaksjonen, mens vederlaget på NOK 864 millioner fra salget av Portefølje B føres opp som en gjeldsforpliktelse for tilbakekjøpsavtaler (til UP) i balansen til SBO.

Opsjonspremien knyttet til tomtene i Portefølje B betales kvartalsvis og tilsvarer 3 mnd. NIBOR pluss en margin på 3,75 prosent årlig. Opsjonspremiene behandles regnskapsmessig tilsvarende som tomtelånsrenter. Disse aktiveres som en del av varelageret og kostnadsføres som varekostnad ved overlevering av ferdigstilte boliger. Det er i tredje kvartal betalt og aktivert NOK 6,0 millioner i opsjonspremier for tomter i portefølje B. Tilsvarende for årets ni første måneder er det betalt og aktivert NOK 24,9 millioner. SBO kan på ethvert tidspunkt frasi seg opsjonen, mot å betale et fast tillegg tilsvarende 48 måneders opsjonspremie på tomten (et break fee).

SBO kjøpte i andre kvartal tilbake tre tomter i Portefølje B. Som en følge av dette er gjeld knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter (til UP) redusert fra NOK 864 millioner til NOK 731 millioner ved utgangen av tredje kvartal.

Tomtesalg Portefølje C

Portefølje C omfatter tomter som konsernet har rett eller plikt til å kjøpe i fremtiden. Det er inngått en avtale som medfører at UP får tilsvarende rettigheter og plikter som konsernet har mot tomteeier i dag. SBO vil fortsatt være den formelle avtaleparten mot dagens tomteeier. Avtalen omhandler avtaler om fremtidige tomtekjøp. Etter at UP har ervervet tomtene, vil SBO ha opsjon på å kjøpe tomtene tilbake til nærmere avtalte vilkår.

Portefølje C omfatter også at UP betalte kompensasjon for forskudd på NOK 143 millioner som SBO har betalt til dagens tomteeiere for fremtidige tomtekjøp. Det er gjort et fratrekk i beløpet på 2,5 prosent som er bokført som et fratrekk på NOK 3,6 millioner i netto gevinst fra transaksjonen.

Opsjonspremien knyttet til tomtene i Portefølje C tilsvarer 3 mnd. NIBOR pluss en margin på 3,75 prosent årlig. Opsjonspremiene forfaller til betaling med 50 prosent når SBO overtar tomten fra UP, mens resterende forfaller ved ferdigstillelse av det aktuelle prosjektet. Påløpte opsjonspremier avsettes for kvartalsvis i SBO sitt konsernregnskap, henholdsvis som andre langsiktige eiendeler og annen langsiktig gjeld. Eiendelen reklassifiseres til varelager ved overtakelse av tomten. Det er i tredje kvartal avsatt for og aktivert NOK 4,2 millioner i opsjonspremier for Portefølje C. Tilsvarende for årets ni første måneder er det avsatt for og aktivert NOK 9,7

millioner. SBO kan på ethvert tidspunkt frasi seg opsjonen, mot å betale akkumulert vekst i tilbakekjøpspris, samt et fast tillegg tilsvarende 48 måneders vekst i tilbakekjøpsprisen på tomten (et break fee).

Transaksjonskostnader betinget av gjennomføring av transaksjonen utgjorde NOK 15 millioner. Disse er regnskapsført som fratrukk i netto gevinst.

Øvrige poster

Følgende tabell gir en oversikt over estimerte regnskapsmessige effekter av Transaksjonen, for Portefølje A, B, C og salg av felleskontrollerte foretak:

Oppstilling av finansiell stilling Beløp i NOK 1 000	Bokført verdi 31.12.2019				Felles kontrollert foretak		Sum endring
		Portefølje A	Portefølje B	Portefølje C	Finansiering		
Eiendeler presentert som holdt for salg							
Varelager Portefølje A	656 537	-656 537					-656 537
Forskuddsbetalinger tomtekjøp	143 000			-143 000			-143 000
Fordring på felleskontrollert foretak	58 632				-75 681		-75 681
Investering i felleskontrollert foretak							
Totale eiendeler holdt for salg i balansen per 31.12.2019	858 169	-656 537		-143 000	-75 681		-875 218
Forpliktelse presentert som holdt for salg							
Utsatt skattegjeld	52 473	-52 473					-52 473
Andre eiendeler påvirket av transaksjonen							
Bank (vederlag fra UP)		1 541 806	863 579	139 425	201 664	-978 517	1 767 958
Varelager Portefølje B	678 778						
Andre forpliktelser påvirket av transaksjonen							
Rentebærende gjeld (bankgjeld) gjort opp som del av transaksjonen						-978 517	-978 517
Finansiell gjeldsforpliktelse			863 579				863 579
Betalbar skatt		16 436					16 436
Egenkapital							
Egenkapital		921 305		-3 575	125 984		1 043 714
Resultatregnskapseffekter i 2020							
Beløp i NOK 1 000		Portefølje A	Portefølje B	Portefølje C	Felles kontrollert foretak	Øvrig	Sum
Gevinst, salg av tomter		921 305		-3 575			917 730
Gevinst felleskontrollert foretak					125 984		125 984
Transaksjonskostnader betinget av gjennomføring						-15 023	-15 023
Resultat før skatt		921 305		-3 575	125 984	-15 023	1 028 691
Presentasjon i kontantstrømpoppstillingen i 2020							
Beløp i NOK 1 000		Portefølje A	Portefølje B	Portefølje C	Felles kontrollert foretak	Øvrig	Sum
Kontantstrøm fra drift		1 541 806		139 425			1 681 231
Kontantstrøm fra investering (del av Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer)					201 664		201 664
Kontantstrøm fra finansiering (opptak av lån og nedbetaling av lån)			863 579			-978 517	-114 937
Sum kontanteffekt		1 541 806	863 579	139 425	201 664	-978 517	1 767 958

Tabellen over viser en spesifisering av de eiendeler og forpliktelser som er omfattet av transaksjonen. I tillegg vises regnskapsmessige implikasjoner av transaksjonen, herunder resultat og kontantstrøm.

8. Proporsjonal konsolidering tilknyttede selskap og felleskontrollerte enheter - Proformainformasjon

Selvaag Bolig gjennomfører flere av boligprosjektene som samarbeidsprosjekter med andre partnere, ofte i 50/50 samarbeid. I resultatoppstillingen etter IFRS behandles dette etter egenkapitalmetoden hvor Selvaag Boligs andel av resultat etter skatt vises på resultatlinjen Andel av resultat fra TS/FKV. Selvaag Bolig erfarer at andelen samarbeidsprosjekter er økende og i den sammenheng er det relevant å gi informasjon om hvordan

resultatoppstillingen hadde vært dersom man hadde konsolidert inn eierandelen i samarbeidsprosjekter.

I tabellen under er resultatoppstillingen etter IFRS omarbeidet hvor tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter er proporsjonalt konsolidert etter Selvaag Bolig sin eierandel i samarbeidsprosjekter.

	Q3 2020			Q3 2019		
	IFRS	Justering andel TS/FKV brutto	Proforma brutto TS/FKV	IFRS	Justering andel TS/FKV brutto	Proforma brutto TS/FKV
(beløp i 1 000 kroner)						
Salgsinntekter	690 328	151 610	841 938	789 071	229 944	1 019 015
Øvrige inntekter	15 777	3 728	19 505	20 974	5 325	26 299
Sum driftsinntekter	706 105	155 338	861 443	810 045	235 269	1 045 314
Prosjektkostnader	-562 011	-126 063	-688 074	-568 141	-144 383	-712 524
Lønns- og personalkostnader	-37 909	-458	-38 367	-34 232	-587	-34 819
Avskrivninger	-2 428	-979	-3 407	-3 305	-2 406	-5 711
Andre driftskostnader	-23 811	-6 541	-30 352	-34 163	-9 252	-43 415
Sum driftskostnader	-626 159	-134 040	-760 199	-639 841	-156 628	-796 469
Andel av resultat fra TS/FKV	19 600	-19 600	-	58 221	-58 221	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	99 546	1 698	101 244	228 425	20 420	248 845
Finansinntekter	13 466	2	13 468	1 610	-10	1 600
Finanskostnader	-2 111	-801	-2 912	-5 043	-3 988	-9 031
Netto finanskostnader	11 355	-799	10 556	-3 433	-3 998	-7 431
Resultat før skatt	110 901	899	111 800	224 992	16 422	241 414
Skattekostnad	-8 572	-899	-9 471	-42 075	-16 421	-58 496
Resultat etter skatt	102 329	-	102 329	182 917	-	182 917
EBITDA margin *	14,4 %	N/A	12,1 %	28,6 %	N/A	24,4 %
EBITDA margin justert **	18,1 %	N/A	15,4 %	31,3 %	N/A	27,2 %

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

** EBITDA justert er fratrukket finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene, se note 6.

	9M 2020			9M 2019		
	IFRS	Justering andel TS/FKV	Proforma brutto	IFRS	Justering andel TS/FKV	Proforma brutto
		brutto	TS/FKV		brutto	TS/FKV
(beløp i 1 000 kroner)						
Salgsinntekter	1 308 740	753 249	2 061 989	1 893 830	384 841	2 278 671
Øvrige inntekter	42 003	11 422	53 425	60 559	16 477	77 036
Sum driftsinntekter	1 350 743	764 671	2 115 414	1 954 389	401 318	2 355 707
Prosjektkostnader	-1 032 676	-586 864	-1 619 540	-1 342 828	-259 486	-1 602 314
Lønns- og personalkostnader	-98 304	-1 323	-99 627	-86 369	-1 343	-87 712
Avskrivninger	-7 309	-2 927	-10 236	-9 899	-7 490	-17 389
Andre driftskostnader	-77 687	-18 563	-96 250	-98 904	-24 289	-123 193
Sum driftskostnader	-1 215 976	-609 677	-1 825 653	-1 538 000	-292 608	-1 830 608
Andel av resultat fra TS/FKV	132 118	-132 118	-	75 944	-75 944	-1 830 608
Øvrige gevinster (tap), netto	1 028 691	-	1 028 691	-	-	-
Driftsresultat	1 295 576	22 876	1 318 452	492 333	32 766	525 099
Finansinntekter	18 814	58	18 872	6 758	110	6 868
Finanskostnader	-8 412	-2 760	-11 172	-19 758	-10 214	-29 972
Netto finanskostnader	10 402	-2 703	7 700	-13 000	-10 104	-23 104
Resultat før skatt	1 305 978	20 174	1 326 152	479 333	22 662	501 995
Skattekostnad	-26 349	-20 174	-46 523	-103 390	-22 662	-126 052
Resultat etter skatt	1 279 629	-	1 279 629	375 943	-	375 943
EBITDA margin *	20,3 %	N/A	14,2 %	25,7 %	N/A	23,0 %
EBITDA margin justert **	23,7 %	N/A	17,6 %	28,7 %	N/A	26,1 %

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

** EBITDA justert er fratrukket finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene, se note 6.

SELVAAG BOLIG

For mer informasjon:

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

Om Selvaag Bolig

Selvaag Bolig ASA er et boligutviklingselskap som styrer hele verdikjeden fra kjøp av tomt til salg av nøkkelferdige boliger. Selskapet har til enhver tid flere tusen boliger under utvikling, og fokuserer på vekstområdene i og rundt Stor-Oslo, Bergen, Stavanger og Trondheim. Selvaag Bolig viderefører Selvaags 70 år lange historie og erfaring, og har et bredt utvalg boligtyper. Selskapets hovedkontor er på Ullern i Oslo.

www.selvaagboligasa.no