

**Q4
2017**

Rapport for fjerde kvartal



SELVAAG BOLIG

Hovedpunkter i fjerde kvartal 2017

- Driftsinntekter NOK 1 259 millioner (886)
- EBITDA justert* NOK 242 millioner (170) og ordinært EBITDA-resultat NOK 214 millioner (134)
- 168 enheter solgt (161)
- Igangsatt bygging av 217 enheter (196)
- Ferdigstilt 336 enheter (255) og overlevert 355 enheter (254)
- Totalt 1 463 enheter under bygging ved utgangen av kvartalet (1 356), hvorav 73 prosent er solgt (85), med samlet salgsverdi på NOK 6 994 millioner (5 709) ved utgangen av kvartalet
- 87 prosent av boligene som ferdigstilles i 2018 er solgt
- Styret foreslår et utbytte på NOK 1,80 per aksje for andre halvår (0,95). Samlet utbytte for året blir da NOK 3,00 (1,60) per aksje

(Tall i parentes er for tilsvarende periode i fjor)

* EBITDA justert er fratrasket finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene

Nøkkeltall

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2017	Q4 2016	2017	2016
IFRS hovedtall				
Driftsinntekter	1 258 766	885 535	3 228 832	3 000 347
EBITDA	214 486	134 173	547 737	413 964
EBITDA justert*	242 479	170 059	625 736	514 368
Driftsresultat	213 468	132 356	543 653	393 903
Resultat før skatt	210 884	127 450	503 802	364 582
Kontantstrøm fra drift	506 316	77 021	303 242	440 267
Netto kontantstrøm	246 444	142 886	-400 632	213 909
Rentebærende gjeld	2 217 431	2 573 341	2 217 431	2 573 341
Totale eiendeler	6 352 018	6 408 662	6 352 018	6 408 662
Egenkapital	2 858 142	2 699 172	2 858 142	2 699 172
EK-grad	45,0 %	42,1 %	45,0 %	42,1 %
Resultat per aksje i kroner	1,78	1,24	4,35	3,21
Segmentrapportering:				
Driftsinntekter	688 777	946 870	2 970 584	3 511 223
EBITDA**	103 804	213 479	680 218	683 492
EBITDA-margin	15,1 %	22,5 %	22,9 %	19,5 %
Nøkkeltall:				
Antall solgte enheter	168	161	701	1 044
Antall igangsatte enheter	217	196	799	902
Antall overleverte enheter	355	254	737	869
Antall ferdigstilte enheter	336	255	690	836

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

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

Finansiell gjennomgang

Sammendratt totalresultat

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2017	Q4 2016	2017	2016
Sum driftsinntekter	1 258 766	885 535	3 228 832	3 000 347
Prosjektkostnader	-982 915	-677 035	-2 432 818	-2 379 746
Andre driftskostnader, lønns- og personalkostnader og avskrivninger	-66 070	-70 907	-238 751	-251 273
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og øvrige gevinster (tap)	3 687	-5 237	-13 610	24 575
Sum driftskostnader	-1 045 298	-753 179	-2 685 179	-2 606 444
Driftsresultat	213 468	132 356	543 653	393 903
Netto finansposter	-2 584	-4 906	-39 851	-29 321
Resultat før skatt	210 884	127 450	503 802	364 582
Skattekostnad	-48 651	-11 653	-102 653	-63 694
Resultat etter skatt	162 233	115 797	401 149	300 888

Resultat fjerde kvartal 2017

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

Selvaag Bolig hadde driftsinntekter på NOK 1 258,8 millioner i fjerde kvartal 2017 (885,5). Av dette utgjorde inntekter fra overleverte enheter NOK 1 239,0 millioner (808,2). Øvrige inntekter kom fra aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig utleie av næringslokaler.

Det ble overlevert 355 enheter i perioden (254), hvorav 324 enheter var fra konsoliderte prosjektselskaper (252).

Samlede prosjektkostnader utgjorde NOK 982,9 millioner i kvartalet (677,0), hvorav NOK 28,0 millioner var tidligere aktiverte finanskostnader (35,9). De samlede prosjektkostnadene var i hovedsak byggekostnader fra overleverte boliger, samt kostnader fra prosjekter som ikke kvalifiserte for aktivering som varelager.

Driftskostnader eksklusive prosjektkostnader og resultatandeler fra tilknyttede selskaper endte på NOK 66,1 millioner i perioden (70,9). Av dette utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 36,9 millioner (35,4). Det ble i tillegg balanseført lønnskostnader knyttet til boliger under bygging på til sammen NOK 5,1 millioner (7,4) i kvartalet. Disse lønnskostnadene vil resultatføres som prosjektkostnad ved fremtidige overleveringer. Andre driftskostnader utgjorde NOK 28,1 millioner kroner i perioden (33,7), hvorav NOK 8,4 millioner (13,8) var salgs- og markeds-kostnader.

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og øvrige gevinster (tap) var NOK 3,7 millioner i kvartalet (-5,2). Økningen skyldes hovedsakelig overleverte enheter i et deleid prosjekt i Tønsberg.

EBITDA justert for finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene ble NOK 242,5 millioner (170,1), tilsvarende en margin på 19,3 prosent (19,2). Ordinært EBITDA endte på NOK 214,5 millioner (134,2) i kvartalet. Det tilsvarer en margin på 17,0 prosent (15,2).

Konsernets samlede avskrivninger utgjorde NOK 1,0 millioner i perioden (1,8). Lavere avskrivninger skyldes i hovedsak immaterielle eiendeler som ble ferdig avskrevet i 2016. Driftsresultatet endte dermed på NOK 213,5 millioner (132,4).

Netto finansposter var NOK -2,6 millioner i perioden (-4,9). Lavere finanskostnader skyldes hovedsakelig at obligasjonslånet er nedbetalt i 2017. Resultat før skatt utgjorde NOK 210,9 millioner i kvartalet (127,5).

Skattekostnaden for perioden var NOK 48,7 millioner (11,7). Følgelig endte konsernets resultat etter skatt for fjerde kvartal 2017 på NOK 162,2 millioner (115,8). Resultatet er fordelt med NOK 162,2 millioner til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (115,7) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,1).

Resultat 2017

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

For året 2017 hadde Selvaag Bolig driftsinntekter på NOK 3 228,8 millioner (3 000,4). Inntekter fra de overleverte enhetene utgjorde NOK 2 760,0 millioner (2 869,0). Det ble solgt to tomter som utgjorde totalt NOK 405 millioner i 2017. Øvrige inntekter var relatert til aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig utleie.

Det ble i løpet av året overlevert 737 enheter i perioden (869), hvorav 694 av boligene var fra konsoliderte prosjektselskaper (840).

Prosjektkostnader for året utgjorde NOK 2 432,8 millioner (2 379,7), hvorav NOK 78,0 millioner var tidligere aktiverte finanskostnader (100,4). Dette var i hovedsak byggekostnader for overleverte boliger, samt prosjektkostnader fra andre prosjekter som ikke kvalifiserer for aktivisering som varelager.

Driftskostnader uten prosjektkostnader og tilknyttede selskaper var NOK 238,8 millioner i perioden (251,3). Av dette utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 120,4 millioner (109,4). I tillegg ble det balanseført lønnskostnader på til sammen NOK 22,1 millioner på boliger under oppføring (26,9), kostnader som vil resultatføres som prosjektkostnad ved overlevering.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 114,3 millioner (121,9). Av dette utgjorde salgs -og markeds kostnader NOK 38,6 millioner (49,3).

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og øvrige gevinster (tap) var på NOK -13,6 millioner (24,6). Nedgangen skyldes hovedsakelig en nedskrivning på NOK 10 millioner i et deleid selskap på Vestlandet, samt at fjoråret inneholdt gevinster fra salg av aksjer og eiendeler på NOK 31,6 millioner.

EBITDA justert for finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene ble NOK 625,7 millioner (514,4), tilsvarende en margin på 19,4 prosent (17,1). Ordinært EBITDA endte på NOK 547,7 millioner (413,9). Dette tilsvarer en margin på 17,0 prosent (13,8). I tredje kvartal i fjor solgte konsernet seg ned til 50% eierandel i prosjektet Kaldnes Brygge i Tønsberg. Gevinsten inngår i linjen øvrige gevinster (tap).

Konsernets driftsresultat for 2017 endte på NOK 543,7 millioner (393,9). Netto finansposter utgjorde NOK -39,9 millioner i perioden (-29,3). Økningen skyldes hovedsakelig engangskostnader knyttet til nedbetaling av obligasjonslån i andre kvartal.

Resultat før skatt ble NOK 503,8 millioner (364,6). Skattekostnaden utgjorde NOK 102,7 millioner (63,7), slik at konsernets resultat etter skatt endte på NOK 401,1 millioner (300,9). Resultatet er fordelt med NOK 401,0 millioner til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (301,2) og NOK 0,1 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (-0,3).

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra driften var NOK 506,3 millioner i kvartalet (77,0). Endringen fra tilsvarende periode i fjor skyldes hovedsakelig flere overleverte enheter, samt at fjerde kvartal i 2016 inneholdt en større skattebetaling.

For året hadde konsernet en kontantstrøm fra driften på NOK 303,2 millioner (440,3). Nedgangen skyldes i hovedsak færre overleverte enheter og tomte kjøp. Det henvises til note 5 varelager for mer informasjon.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var NOK 29,6 millioner i kvartalet (-11,1). Endringen fra fjerde kvartal 2016 skyldes hovedsakelig tilbakebetaling av lån fra deleide selskaper.

Årets kontantstrøm fra investeringsaktivitetene NOK -114,1 millioner (-14,8). Endringen fra fjoråret skyldes hovedsakelig økte investeringer i deleide selskaper og lån gitt til disse.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene var på NOK -289,5 millioner i kvartalet (77,0). Endringen i kontantstrøm fra fjerde kvartal 2016 skyldes hovedsakelig økte nedbetalinger av byggelån.

For året 2017 var netto kontantstrøm fra finansaktivitetene NOK -589,8 millioner (-211,5). Nedgangen i kontantstrøm sammenlignet med fjoråret skyldes hovedsakelig nedbetaling av obligasjonslån på NOK 500 millioner, delvis motvirket av økt opptrekk av tomte- og byggelån. I tillegg kommer økt tilbakekjøp av egne aksjer i forbindelse med aksjeprogram til ansatte og salg av aksjer til ansatte som utgjorde netto utbetalinger på NOK 59,1 millioner (15,2). Utbetaling av utbytte økte også fra NOK 136,0 millioner i fjor til NOK 197,8 millioner i 2017.

Ved utgangen av perioden utgjorde konsernets samlede beholdning av kontanter og kontantekvivalenter NOK 485,6 millioner (886,2), opp NOK 246,4 millioner fra tre måneder tidligere og ned NOK 400,6 millioner fra et år tidligere.

Sammendratt kontantstrøm

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2017	Q4 2016	2017	2016
Resultat før skatt	210 884	127 450	503 802	364 582
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	506 316	77 021	303 242	440 267
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	29 581	-11 116	-114 121	-14 818
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-289 453	76 981	-589 753	-211 540
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	246 444	142 886	-400 632	213 909
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	239 117	743 306	886 193	672 284
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	485 561	886 193	485 561	886 193

Finansiell stilling

Ved utgangen av fjerde kvartal 2017 var Selvaag Boligs totale varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) bokført til NOK 4 643,9 millioner mot NOK 4 778,8 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 4 284,0 millioner på samme tid i fjor. Nedgangen i fjerde kvartal skyldes hovedsakelig mange overleverte enheter, mens økningen for året hovedsakelig skyldes tomtekjøp. Det henvises til note 5 for ytterligere spesifikasjon av varelageret.

Egenkapitalen utgjorde NOK 2 858,1 millioner ved utgangen av perioden (2 699,2), tilsvarende en egenkapitalandel på 45,0 prosent (42,1). Selvaag Bolig ASA utbetalte NOK 109,9 millioner i utbytte i tredje kvartal (60,9) og NOK 87,9 millioner i andre kvartal (75,0). Årets utbetalinger gjelder for henholdsvis første halvår 2017 og andre halvår 2016. Ikke-kontrollerende interesser utgjorde NOK 9,4 millioner (9,3) av egenkapitalen.

Ved utgangen av kvartalet hadde konsernet annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld på NOK 853,3 millioner (666,2). Av dette utgjorde forskuddsbetaling fra kunder NOK 385,3 millioner (467,7).

Konsernets samlede rentebærende gjeld ved utgangen av kvartalet var NOK 2 217,4 millioner (2 573,3), hvorav NOK 1 836,8 millioner var langsiktig (2 038,7) og NOK 380,6 millioner kortsiktig (534,7). Reduksjonen i kortsiktig gjeld skyldes hovedsakelig byggelån i ferdigstilte prosjekter.

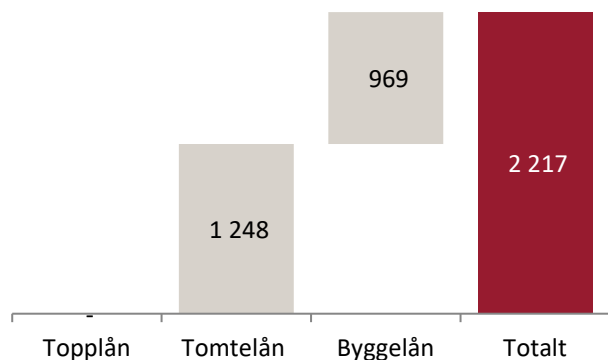
Ved utgangen av perioden hadde konsernet tomtelån på til sammen NOK 1 248,7 millioner (946,1). Lånene konverteres normalt til byggelån i takt med utviklingen av de respektive byggeprosjektene.

I forbindelse med nedbetaling av obligasjonslånet i juni inngikk Selvaag Bolig ASA avtale med DNB om en ny kredittfasilitet med ramme på NOK 400 millioner. Tidligere hadde selskapet to kredittfasiliteter på NOK 150 millioner hver. Etter refinansieringen ble en av disse avviklet, mens den andre ble videreført. Per 31. desember var det ikke trukket opp gjeld på noen av disse kredittfasilitetene.

Netto rentebærende gjeld

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2017	Q3 2017	2016
Langsiktig rentebærende gjeld	1 836 823	1 922 969	2 038 660
Kortsiktig rentebærende gjeld	380 608	573 688	534 681
Kontanter og kontantekvivalenter	-485 561	-239 117	-886 193
Netto rentebærende gjeld	1 731 870	2 257 540	1 687 148

Konsernets rentebærende gjeld kan i hovedsak deles i tre kategorier, 1) topplån som er gjeld i morselskapet Selvaag Bolig ASA, 2) tomtelån og 3) byggelån. Per 31. desember 2017 hadde konsernet ingen topplån, tomtelån på NOK 1 248,7 millioner og byggelån på NOK 968,8 millioner.

Rentebærende gjeld per 31.12.2017 (NOKm)

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

Per 31. desember 2017 ble rentene knyttet til tomtelån på NOK 874 millioner aktivert, mens renter knyttet til tomtelån på NOK 374 millioner, fordelt på fire prosjekter, ble belastet resultatet.

Driftsrapportering

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

Segmenter fjerde kvartal 2017

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	Q4 17	Q4 16	Q4 17	Q4 16	Q4 17	Q4 16
Boligutvikling	675 127	938 849	142 769	260 246	181 397	259 154
Øvrig	13 650	8 021	-38 965	-46 767	-39 956	-48 530
IFRS justeringer	569 989	-61 335	110 682	-79 306	72 027	-78 268
Sum konsern	1 258 766	885 535	214 486	134 173	213 468	132 356

Segmenter 2017

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	12M 17	12M 16	12M 17	12M 16	12M 17	12M 16
Boligutvikling	2 930 526	3 478 871	826 903	824 914	901 521	783 262
Øvrig	40 058	32 352	-146 685	-141 423	-150 648	-146 345
IFRS justeringer	258 248	-510 876	-132 481	-269 528	-207 220	-243 014
Sum konsern	3 228 832	3 000 347	547 737	413 963	543 653	393 903

Boligutvikling

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

Driftsinntektene fra boligutvikling utgjorde NOK 675,1 millioner i fjerde kvartal (938,8). Inntektene kommer fra totalt 18 prosjekter i produksjon. Nedgangen skyldes at det er færre prosjekter i produksjon sammenlignet med i fjor, samt lavere salgsggrad.

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

532,3 millioner (678,6). I segmentrapporteringen inkluderer ikke byggekostnadene direkte relaterte finanskostnader (renter på byggelån). Dette avviker fra IFRS-resultatet hvor finanskostnader er en del av prosjektkostnaden ved overlevering.

EBITDA (driftsresultat før avskrivninger, gevinster (tap) og resultatandeler fra tilknyttede selskaper) endte på NOK 142,8 millioner i perioden (260,2). Det tilsvarer en resultatmargin på 21,1 prosent (27,7).

Øvrig uallokert

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

I fjerde kvartal utgjorde driftsinntektene i segmentet NOK 13,7 millioner (8), mens driftskostnadene utgjorde NOK 52,6 millioner (54,8). Kostnadene er i hovedsak lønn til administrasjon og ledelse, samt sentral markedsføring. EBITDA endte dermed på NOK -38,9 millioner (-46,8).

Operasjonell gjennomgang

Drift

I løpet av kvartalet ble det solgt brutto 182 boliger med en samlet verdi på NOK 696 millioner kroner. Selvaag Bolig sin andel utgjorde 168 solgte enheter med en samlet verdi på NOK 632 millioner.

Det er høy aktivitet i konsernet og det ble igangsatt bygging av 217 boliger i perioden.

For å synliggjøre verdiskapningen 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, Moss, Ski, Stavanger, Sandnes, Sola, Tønsberg, Trondheim, Bergen og Stockholm. I Asker, Ski, Stavanger og Sandnes var

det imidlertid ingen prosjekter under bygging i fjerde kvartal.

Kvartalsvis utvikling i prosjektportefølje

	Q4 16	Q1 17	Q2 17	Q3 17	Q4 17
Antall solgte enheter	161	190	165	178	168
Antall igangsatte enheter	196	186	318	77	217
Antall ferdigstilte enheter	255	63	210	81	336
Antall overleverte enheter	254	85	222	75	355
Antall enheter under bygging	1 356	1 479	1 586	1 582	1 463
Andel solgte enheter under bygging	85 %	86 %	78 %	78 %	73 %
Antall ferdigstilte ikke solgte enheter	43	32	24	30	23
Salgsverdi av bolig i produksjon (NOK millioner)	5 709	6 340	7 074	7 047	6 994

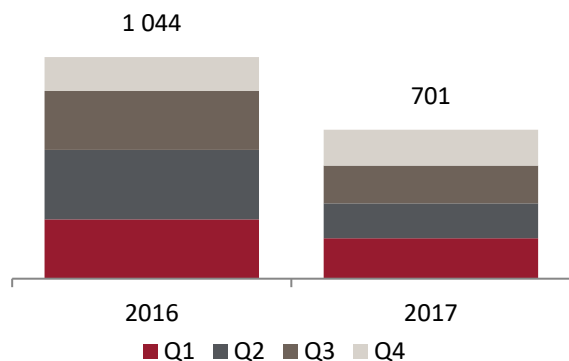
Kjøp og salg av eiendom

Konsernet har i kvartalet inngått avtale om tomtekjøp på Bjerke i Oslo som forventes å gi om lag 1500 boliger. Videre

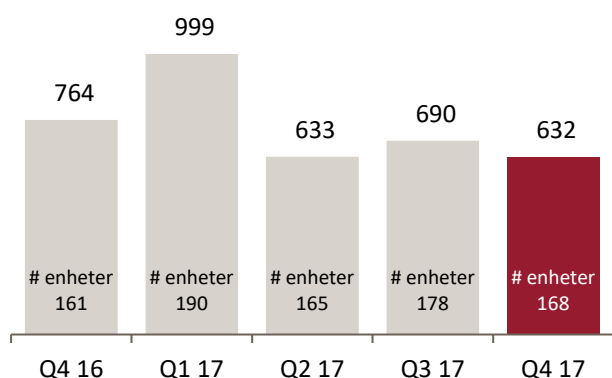
er det inngått avtale om kjøp av Segelckes vei 2 på Strømmen som forventes å gi om lag 150 boliger.

Salgsutvikling og fremdrift

I fjerde kvartal 2017 solgte Selvaag Bolig 168 enheter (161). Salgsvolumet omfatter selskapets konsoliderte prosjektselskaper, samt konsernets relative andel av solgte boliger i deleide prosjekter.

Antall solgte enheter

Det totale salget, inkludert Selvaag Boligs relative andel i samarbeidsprosjekter, var 168 enheter i fjerde kvartal. Den samlede salgsverdien av de 168 enhetene som ble solgt i perioden var på NOK 632 millioner. I tilsvarende periode i fjor ble det solgt 161 enheter til en verdi av NOK 764 millioner.

Verdi av solgte enheter (NOKm)

I perioden hadde Selvaag Bolig salgsstart på fire prosjekter som til sammen omfatter 175 boliger (171).

Salgsstarter i kvartalet

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Lade alle 65	30	Leiligheter	Trondheim
Hovinenga	53	Leiligheter	Stor-Oslo
Kaldnes	20	Leiligheter	Stor-Oslo
Lørenskog Stasjonsby	72	Leiligheter	Stor-Oslo
Totalt	175		

Det ble igangsatt bygging av 217 enheter (196) i løpet av kvartalet. Det kan være store variasjoner i antall igangsettelse fra kvartal til kvartal. Igangsettelse skjer normalt først når 60 prosent av verdien i et prosjekt er solgt.

Igangsatt boliger (# enheter)

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Lade Alle 65	97	Leilighet	Trondheim
Moss Glassverk	30	Leilighet	Stor-Oslo
Svea Serenad	65	Leilighet	Stockholm
Kaldnes Dockside F	25	Leilighet	Stor-Oslo
Totalt	217		

Ved utgangen av fjerde kvartal 2017 hadde Selvaag Bolig 1 463 enheter (1 356) under bygging. De 1 463 enhetene fordelte seg på 1 247 enheter i Stor-Oslo, 151 enheter i resten av Norge og 65 enheter i Utlandet.

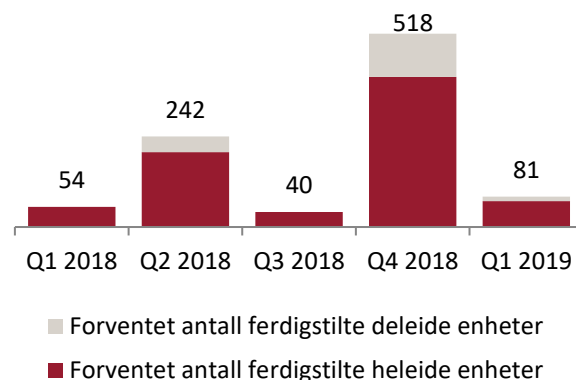
Orderreserven, det vil si salgsverdien til de 1 463 enhetene (1 356) som var under bygging ved utgangen av kvartalet, var på NOK 6 994 millioner (5 709).

Det ble i løpet av perioden ferdigstilt 336 enheter (255) og overlevert 355 enheter (254), inkludert tidligere ferdigstilte enheter. De ferdigstilte enhetene fordelte seg på de fem prosjektene Kaldnes Dockside D, Kilenkollen, Løren Stasjon, Moss Glassverk og Nybyen Økern. Ved utgangen av kvartalet hadde konsernet 23 ferdigstilte enheter som ikke var solgt (43). Av de overleverte enhetene var 324 (252) i konsoliderte prosjektselskaper og 31 i et deleid prosjektselskap (2).

Ferdigstilte enheter fordelt på prosjekt

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Kaldnes Dockside D	31	Leiligheter	Stor-Oslo
Kilenkollen	153	Leiligheter	Stor-Oslo
Løren Stasjon	52	Leiligheter	Stor-Oslo
Moss	33	Leiligheter	Stor-Oslo
Nybyen Økern	67	Leiligheter	Stor-Oslo
Totalt	336		

Basert på forventet fremdrift i prosjektene, er det i første kvartal 2018 ventet ferdigstillelse av 54 enheter. For året 2018 antas ferdigstillelse av totalt 854 enheter

Forventet antall ferdigstilte enheter

Aksjeinformasjon

Ved utgangen av fjerde kvartal 2017 var det totalt 93,77 millioner utestående aksjer i selskapet, fordelt på 1 957 aksjonærer.

De 20 største aksjonærene kontrollerte tilsammen 83,5 prosent av totalt antall utestående aksjer. Største aksjonær er Selvaag Gruppen, med en eierandel på 53,5 prosent.

Selvaag Boligs aksjekurs har i løpet av perioden variert mellom NOK 34,70 og NOK 28,90. Sluttkurs ved utgangen av kvartalet var NOK 33,90. Aksjekursen ved utgangen av foregående kvartal var NOK 34,00, slik at aksjekursen er ned 0,3 prosent i løpet av kvartalet. Totalt ble det i løpet av perioden omsatt 5,6 millioner aksjer, eller 6,0 prosent av totalt antall utestående aksjer. Samlet aksjeomsetning var på NOK 174,0 millioner i perioden, tilsvarende en gjennomsnittlig dagsomsetning på rundt NOK 2,8 millioner.

20 største aksjonærer per 31.12.2017

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
SELVAAG GRUPPEN AS	50 180 087	53,5 %
LANDSFORSÅKRINGAR FASTIGHETSFOND	5 278 334	5,6 %
MORGAN STANLEY & CO. INT. PLC. *)	2 747 423	2,9 %
PARETO AS	2 065 624	2,2 %
SELVAAG BOLIG ASA **)	2 004 071	2,1 %
SEB PRIME SOLUTIONS SISSENER CANOP	2 000 000	2,1 %
HOLBERG NORDEN	1 812 539	1,9 %
HOLBERG NORGE	1 693 763	1,8 %
VERDIPAPIRFONDET PARETO INVESTMENT	1 686 000	1,8 %
FLPS - GL S-M SUB	1 202 000	1,3 %
HOLTA INVEST AS	1 200 000	1,3 %
JPMORGAN CHASE BANK, N.A., LONDON *)	1 010 166	1,1 %
REGENTS OF THE UNIVERSITY OF MICHIGAN	959 183	1,0 %
JPMORGAN CHASE BANK, N.A., LONDON *)	856 021	0,9 %
STATE STREET BANK AND TRUST COMP *)	766 754	0,8 %
STATE STREET BANK AND TRUST COMP *)	630 473	0,7 %
STOREBRAND NORGE I VERDIPAPIRFOND	590 932	0,6 %
BANAN II AS	555 190	0,6 %
FIDELITY INT REAL ESTATE FUND	531 300	0,6 %
Torstein Tvenge	500 000	0,5 %
Sum 20 største aksjonærer	78 269 860	83,5 %
Øvrige aksjonærer	15 495 828	16,5 %
Totalt antall aksjer	93 765 688	100,0 %

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

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

Risiko og usikkerhetsfaktorer

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

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

Transaksjoner med nærstående

Selvaag Bolig har i kvartalet kjøpt og overtatt en tomt på Lørenskog for NOK 225 millioner fra Vinterparken Holding AS som er et joint venture delvis eid av Selvaag Gruppen AS. Se

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

Boligmarkedet

Boligprisene steg i fjerde kvartal 2017. Ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB) var de sesongjusterte boligprisene i gjennomsnitt 0,9 prosent høyere ved utgangen av fjerde kvartal 2017 enn tre måneder tidligere, og 0,7 prosent høyere enn ved utgangen av fjerde kvartal 2016. Prisutviklingen i kvartalet var ulik i Selvaag Boligs respektive kjerneområder. I Oslo med Bærum økte prisene samlet med 0,1 prosent i kvartalet og var 3 prosent lavere enn ved utgangen av fjerde kvartal 2016. I Akershus utenom Bærum steg prisene med 0,2 prosent og var 3,1 prosent høyere enn

for ett år siden. I Stavanger steg prisene med 0,1 prosent og var 3,7 prosent høyere enn på samme tid i 2016. Prisene i Bergen falt med 0,8 prosent og var 2,1 prosent lavere enn for ett år siden. I Trondheim falt prisene med 0,8 prosent og var 1,4 prosent lavere enn på samme tidspunkt i 2016.

Fremtidsutsikter

Ifølge SSB gir urbanisering og høy befolkningsvekst et stort og langsiktig behov for nye boliger i Selvaag Boligs kjerneområder. Selskapet er godt posisjonert med store prosjekter sentralt i og rundt Stor-Oslo, Stavanger, Bergen og Trondheim. I andre halvår 2017 har imidlertid boligprisutviklingen vært negativ og nyboligmarkedet har vært markant roligere enn i tidligere perioder. En av de bakenforliggende årsakene til dette antas å være regjeringens boliglånsforskrift som trådte i kraft 1. januar

2017. Den stiller blant annet krav om til 40 prosent egenkapital ved lån til sekundærbolig i Oslo og at husholdningers samlede lån ikke skal overstige fem ganger brutto inntekt. Forskriften gjelder til 30. juni 2018, men kan bli videreført. De makroøkonomiske forholdene og husholdningenes kjøpekraft er imidlertid god. Selvaag Bolig forventer derfor en gradvis forbedring av markedssituasjonen i 2018.

Kvartalsregnskap IFRS

Oppstilling av totalresultat

(beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)	Q4 2017	Q4 2016	2017	2016
Salgsinntekter	1 239 045	863 164	3 165 042	2 923 966
Øvrige inntekter	19 721	22 371	63 790	76 381
Sum driftsinntekter	1 258 766	885 535	3 228 832	3 000 347
Prosjektkostnader	-982 915	-677 035	-2 432 818	-2 379 746
Lønns- og personalkostnader	-36 947	-35 434	-120 354	-109 361
Avskrivninger	-1 018	-1 817	-4 084	-20 061
Andre driftskostnader	-28 105	-33 656	-114 313	-121 851
Øvrige gevinster (tap), netto	-	58	-	31 679
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper	3 687	-5 295	-13 610	-7 104
Sum driftskostnader	-1 045 298	-753 179	-2 685 179	-2 606 444
Driftsresultat	213 468	132 356	543 653	393 903
Finansinntekter	5 819	3 011	12 749	8 264
Finanskostnader	-8 403	-7 917	-52 600	-37 585
Netto finanskostnader	-2 584	-4 906	-39 851	-29 321
Resultat før skatt	210 884	127 450	503 802	364 582
Skattekostnad	-48 651	-11 653	-102 653	-63 694
Resultat etter skatt	162 233	115 797	401 149	300 888
Øvrige resultatelementer				
Omregningsdifferanser	2 846	591	4 633	-3 095
Totalresultat for perioden	165 079	116 388	405 782	297 793

Resultat etter skatt for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	-11	102	104	-267
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	162 244	115 695	401 045	301 155

Totalresultat for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	-11	102	104	-267
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	165 090	116 286	405 678	298 060

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

Resultat per aksje (ordinært og utvannet) i kroner	1,78	1,24	4,35	3,21
--	------	------	------	------

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av finansiell stilling

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Q4 2017	Q3 2017	2016
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Goodwill		383 376	383 376	383 376
Andre immaterielle eiendeler		-	-	-
Varige driftsmidler		11 428	8 451	10 867
Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		316 241	307 553	289 818
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		122 982	158 879	63 757
Andre anleggsmidler		214 039	213 269	197 318
Sum anleggsmidler		1 048 066	1 071 528	945 136
Omløpsmidler				
Varelager (eiendom)	5	4 643 938	4 778 784	4 284 011
Kundefordringer		133 832	142 141	103 420
Andre kortsiktige fordringer		40 621	105 804	189 902
Kontanter og kontantekvivalenter		485 561	239 117	886 193
Sum omløpsmidler		5 303 952	5 265 846	5 463 526
SUM EIENDELER		6 352 018	6 337 374	6 408 662
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		2 848 723	2 679 240	2 689 857
Ikke-kontrollerende interesser		9 419	9 430	9 315
Sum egenkapital		2 858 142	2 688 670	2 699 172
GJELD				
Langsiktig gjeld				
Pensjonsforpliktelser		643	594	594
Forpliktelse ved utsatt skatt		84 161	84 389	84 486
Avsetninger		60 373	75 073	75 073
Annen langsiktig ikke-rentebærende gjeld		8 349	7 404	6 938
Langsiktig rentebærende gjeld		1 836 823	1 922 969	2 038 660
Sum langsiktig gjeld		1 990 349	2 090 429	2 205 751
Kortsiktig gjeld				
Kortsiktig rentebærende gjeld		380 608	573 688	534 681
Leverandørgjeld		166 479	139 239	219 562
Betalbar skatt		103 158	80 026	83 343
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		853 282	765 322	666 153
Sum kortsiktig gjeld		1 503 527	1 558 275	1 503 739
Sum gjeld		3 493 876	3 648 704	3 709 490
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		6 352 018	6 337 374	6 408 662

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 2017	186 298	1 394 857	700 629	842	3 528	403 702	2 689 857	9 315 *)	2 699 172
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-197 820	-197 820	-	-197 820
Tilbakekjøp av aksjer	-4 240	-	-	-	-	-72 652	-76 892	-	-76 892
Salg av aksjer til ansatte	1 465	-	-	-	-	26 435	27 900	-	27 900
<i>Totalresultat for perioden:</i>									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	401 045	401 045	104	401 149
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	4 633	-	-	4 633	-	4 633
EGENKAPITAL PER 31. DESEMBER 2017	183 523	1 394 857	700 629	5 475	3 528	560 710	2 848 724	9 419 *)	2 858 142

EGENKAPITAL PER 1. JANUAR 2016	186 799	1 394 857	700 629	3 937	3 528	249 859	2 539 609	9 582 *)	2 549 192
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-135 961	-135 961	-	-135 961
Tilbakekjøp av aksjer	-1 419	-	-	-	-	-22 415	-23 834	-	-23 834
Salg av aksjer til ansatte	918	-	-	-	-	11 064	11 982	-	11 982
<i>Totalresultat for perioden:</i>									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	301 155	301 155	-267	300 888
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	-3 095	-	-	-3 095	-	-3 095
EGENKAPITAL PER 31. DESEMBER 2016	186 298	1 394 857	700 629	842	3 528	403 702	2 689 857	9 315 *)	2 699 172

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

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

Oppstilling av kontantstrømmer

(beløp i 1 000 kroner)

	Q4 2017	Q4 2016	2017	2016
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER				
Resultat før skatt	210 884	127 450	503 802	364 582
Betalt skatt	-25 414	-137 351	-82 886	-138 722
Avskrivninger	1 018	1 817	4 084	20 061
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-58	-	-31 679
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	-3 687	5 295	13 610	7 104
Endring i varelager (eiendom)	146 545	148 382	-389 230	142 352
Endring i kundefordringer	8 309	-2 436	-30 343	-2 373
Endring i leverandørgjeld	27 240	97 668	-53 083	121 626
Endringer i øvrige arbeidskapitaleiendeler	62 454	-151 387	154 629	-67 062
Endringer i øvrig arbeidskapitalgjeld	78 966	-12 359	182 659	24 377
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	506 316	77 021	303 242	440 267
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER				
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-	80	-	3 580
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-3 983	-84	-4 614	-408
Innbetalinger ved avgang av virksomheter og datterselskaper, fratrasket kontanter avhendet	-	-	-	8 344
Utbetalinger ved tilgang av virksomheter og datterselskaper, fratrasket kontanter overtatt	-	-	-1 800	-
Innbetalinger ved avgang av tilknyttede selskaper	-	-	-	-
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	-5 000	-9 317	-40 033	-12 835
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer	45 064	13 205	63 661	13 205
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer	-6 500	15 000	-131 335	-32 954
Utbytter og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	-	-	-	6 250
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	29 581	-11 116	-114 121	-14 818
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER				
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	336 642	201 807	1 526 383	1 013 589
Nedbetaling av gjeld	-611 779	-119 568	-1 859 207	-1 073 895
Netto endring i kassekreditt	-16 886	-	-	-
Utbytte betalt til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	-	-	-197 820	-135 961
Tilbakekjøp av aksjer Selvaag Bolig ASA	-	-5 804	-76 892	-23 834
Salg av aksjer Selvaag Bolig ASA	2 571	546	17 783	8 561
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-289 453	76 981	-589 753	-211 540
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	246 444	142 886	-400 632	213 909
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	239 117	743 306	886 193	672 284
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	485 561	886 193	485 561	886 193

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Utvalgte noter til kvartalsregnskapet

1. Generell informasjon og regnskapsprinsipper

Selvaag Bolig ASA ("Selskapet") og dets datterselskaper (samlet "Konsernet") er et eiendomsutviklingskonsern hvor hovedaktiviteten er utvikling og salg av boliger. Den konsoliderte finansielle informasjonen består av konsernet og konsernets eierinteresser i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter.

Konsernets konsoliderte finansielle informasjon er utarbeidet i samsvar med IAS 34 Delårsrapportering. Rapporten inneholder ikke all informasjon og noteopplysninger som kreves for årsregnskap og må leses i sammenheng med konsernregnskapet for Selvaag Bolig ASA for 2016.

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

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

2. Regnskapsmessige vurderinger, estimater og antakelser

Ledelsen må som del av utarbeidelsen av delårsregnskapet foreta vurderinger, estimater og antakelser som påvirker anvendelsen av regnskapsprinsipper og rapporterte beløp på eiendeler, gjeld, inntekter og kostnader. Faktiske resultater kan avvike fra disse estimatene.

I utarbeidelsen av den konsoliderte finansielle informasjonen for kvartalet er de vesentlige vurderingene foretatt av ledelsen i anvendelsen av konsernets regnskapsprinsipper og hovedkildene til estimatusikkerhet i hovedsak de samme som ble anvendt i konsernregnskapet for regnskapsåret 2016.

3. Transaksjoner med nærstående parter

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

4. Segmentinformasjon

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

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

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

Fjerde kvartal 2017

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	675 127	13 650	688 777
Prosjektkostnad	-518 285	-1 636	-519 921
Andre driftskostnader	-14 073	-50 979	-65 052
EBITDA (løpende avregning)	142 769	-38 965	103 804
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning)	142 769	-38 965	103 804
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-629 762	-	-629 762
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	1 199 752	-	1 199 752
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	472 310	-	472 310
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-935 305	-	-935 305
Avskrivninger	-	-1 018	-1 018
Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap	3 687	-	3 687
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat	253 451	-39 983	213 468
Enheter i produksjon	1 463	I/A	I/A
Overleverte enheter	355	I/A	I/A

Fjerde kvartal 2016

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	938 849	8 021	946 870
Prosjektkostnad	-661 645	-2 656	-664 301
Andre driftskostnader	-16 958	-52 132	-69 090
EBITDA (løpende avregning)	260 246	-46 767	213 479
Avstemming EBITDA mot Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning)	260 246	-46 767	213 479
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-868 028	-	-868 028
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	806 764	-	806 764
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	645 043	-	645 043
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-657 848	-	-657 848
Avskrivninger	-	-1 817	-1 817
Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap	-5 295	-	-5 295
Øvrige gevinster (tap), netto	58	-	58
Driftsresultat	180 940	-48 584	132 356
Enheter i produksjon	1 356	I/A	I/A
Overleverte enheter	254	I/A	I/A

Per 31. Des 2017

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	2 930 526	40 058	2 970 584
Prosjektkostnad	-2 053 106	-2 593	-2 055 699
Andre driftskostnader	-50 517	-184 150	-234 667
EBITDA (løpende avregning)	826 903	-146 685	680 218
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning)	826 903	-146 685	680 218
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-2 433 467	-	-2 433 467
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	2 691 715	-	2 691 715
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	1 794 639	-	1 794 639
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-2 171 758	-	-2 171 758
Avskrivninger	-	-4 084	-4 084
Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap	-13 610	-	-13 610
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat	694 422	-150 769	543 653
Enheter i produksjon	1 398	I/A	I/A
Overleverte enheter	737	I/A	I/A

Per 31. Des 2016

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	3 478 871	32 352	3 511 223
Prosjektkostnad	-2 592 702	-3 817	-2 596 519
Andre driftskostnader	-61 254	-169 958	-231 212
EBITDA (løpende avregning)	824 914	-141 423	683 492
Avstemming EBITDA mot Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning)	824 914	-141 423	683 492
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-3 360 929	-	-3 360 929
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	2 850 214	-	2 850 214
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	2 562 998	-	2 562 998
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-2 346 270	-	-2 346 270
Avskrivninger	-	-20 061	-20 061
Andel resultat og gevinster tilknyttede selskap	-7 104	-	-7 104
Øvrige gevinster (tap), netto	31 563	-	31 563
Driftsresultat	555 386	-161 484	393 903
Enheter i produksjon	1 356	I/A	I/A
Overleverte enheter	869	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)	Q4 2017	Q3 2017	2016
Råtomt	1 938 098	1 682 393	1 437 259
Prosjekter under utvikling	2 501 652	2 866 529	2 579 660
Ferdigstilte enheter	204 188	229 862	267 092
Regnskapsført verdi	4 643 938	4 778 784	4 284 011

6. Prosjektkostnader og EBITDA

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

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

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2017	Q4 2016	2 017	2 016
Prosjektkostnader	-982 915	-677 035	-2 432 818	-2 379 746
hvorav:				
Finanskostnader	-27 993	-35 886	-77 999	-100 404
Øvrige prosjektkostnader	-954 922	-641 149	-2 354 819	-2 279 342

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2017	Q4 2016	2017	2016
EBITDA	214 486	134 173	547 737	413 964
EBITDA-margin	17,0 %	15,2 %	17,0 %	13,8 %
EBITDA justert (ekskl. finanskostnader)	242 479	170 059	625 736	514 368
EBITDA-margin justert (ekskl. finanskostnader)	19,3 %	19,2 %	19,4 %	17,1 %

SELVAAG BOLIG

For mer informasjon:

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

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

Om Selvaag Bolig

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

www.selvaagboligasa.no