

# SELVAAG BOLIG

## Q4 2021

Rapport for fjerde kvartal



## Hovedpunkter i fjerde kvartal 2021

- Driftsinntekter<sup>1</sup> NOK 1 554 millioner (1 347)
- EBITDA justert<sup>3</sup> NOK 317 millioner (358) og ordinært EBITDA-resultat<sup>2</sup> NOK 272 millioner (334)
- Resultat før skatt NOK 274 millioner (347)
- Begrenset operasjonell effekt av COVID-19, prosjektfremdrift som normalt
- 276 enheter solgt<sup>6</sup> (199) og igangsatt bygging av 456 enheter (254)
- Ferdigstilt 334 enheter (286) og overlevert 324 enheter (272)
- Total 1 323 enheter under bygging ved utgangen av kvartalet (1 310), med en samlet salgsverdi på NOK 6 736 millioner (6 413)
- 67 prosent av enhetene under bygging er solgt (74)
- Styret foreslår et utbytte på NOK 3,00 per aksje for andre halvår (3,00). Samlet utbytte for året blir NOK 5,00 per aksje (6,00).

(Tall i parentes er for tilsvarende periode i fjor)

## Nøkkeltall

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2021	Q4 2020	2021	2020
<b>IFRS hovedtall</b>				
Driftsinntekter <sup>1</sup>	1 553 816	1 347 207	3 402 746	2 697 950
EBITDA <sup>2</sup>	271 933	334 287	658 597	608 481
EBITDA justert <sup>3</sup>	317 012	358 040	755 854	678 592
Driftsresultat	269 374	348 229	648 325	1 643 805
Resultat før skatt	274 446	347 492	645 331	1 653 470
Resultat etter skatt	218 451	243 943	504 905	1 523 572
Kontantstrøm fra drift	721 140	922 900	392 588	1 615 689
Netto kontantstrøm	-82 228	523 995	-357 898	-293 353
Rentebærende gjeld	2 147 683	2 468 428	2 147 683	2 468 428
Totale eiendeler	5 781 958	5 970 802	5 781 958	5 970 802
Egenkapital	2 468 841	2 437 815	2 468 841	2 437 815
EK-grad	42,7 %	40,8 %	42,7 %	40,8 %
Resultat per aksje i kroner	2,34	2,62	5,40	16,33
<b>Segmentrapportering (NGAAP<sup>4</sup>)</b>				
Driftsinntekter	795 230	949 370	3 308 143	3 215 905
EBITDA <sup>5</sup>	113 271	168 624	523 504	631 991
EBITDA-margin	14,2 %	17,8 %	15,8 %	19,7 %
<b>Nøkkeltall: (netto justert for andel i deleide selskaper)</b>				
Antall solgte enheter <sup>6</sup>	276	199	821	683
Antall igangsatte enheter	456	254	880	496
Antall overleverte enheter	324	272	894	720
Antall ferdigstilte enheter	334	286	867	691

<sup>1</sup> Driftsinntekter inkluderer ikke inntekter fra deleide selskaper.

<sup>2</sup> EBITDA er driftsresultat før finansposter og skatt, fratrukket avskrivninger, amortisering og øvrige gevinster (tap).

<sup>3</sup> EBITDA justert er fratrukket finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene, se note 6 for detaljer.

<sup>4</sup> Etter NGAAP benyttes løpende avregnings metode som er fullføringsgrad multiplisert med salgsggrad.

<sup>5</sup> EBITDA er driftsresultat før finansposter og skatt, fratrukket avskrivninger, amortisering, resultatandeler fra TS/FKV og øvrige gevinster (tap).

<sup>6</sup> Solgte enheter er inngåtte salgskontrakter med kunder ihht. Bustadoppføringslova. Etter IFRS inntektsføres disse ved overlevering.

## Finansiell gjennomgang

### Sammendratt totalresultat

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2021	Q4 2020	2021	2020
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1 553 816</b>	<b>1 347 207</b>	<b>3 402 746</b>	<b>2 697 950</b>
Prosjektkostnader	-1 212 898	-934 910	-2 617 422	-1 967 586
Andre driftskostnader, lønns- og personalkostnader og avskrivninger	-80 591	-83 347	-246 696	-266 647
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-1 293 489</b>	<b>-1 018 257</b>	<b>-2 864 118</b>	<b>-2 234 233</b>
Andel av resultat fra TS/FKV	9 047	2 843	109 697	134 961
Øvrige gevinster (tap), netto	-	16 436	-	1 045 127
<b>Driftsresultat</b>	<b>269 374</b>	<b>348 229</b>	<b>648 325</b>	<b>1 643 805</b>
<b>Netto finansposter</b>	<b>5 072</b>	<b>-737</b>	<b>-2 994</b>	<b>9 665</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>274 446</b>	<b>347 492</b>	<b>645 331</b>	<b>1 653 470</b>
Skattekostnad	-55 995	-103 549	-140 426	-129 898
<b>Resultat etter skatt</b>	<b>218 451</b>	<b>243 943</b>	<b>504 905</b>	<b>1 523 572</b>

## Resultat fjerde kvartal 2021

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

Selvaag Bolig hadde driftsinntekter på NOK 1 553,8 millioner i fjerde kvartal 2021 (1 347,2). Av dette utgjorde inntekter fra overleverte enheter NOK 1 458,9 millioner (1 335,0). I tillegg har konsernet solgt tomter og en kontraktsposisjon for til sammen NOK 80,9 millioner. Øvrige inntekter kom fra aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig tjenesteleveranser.

Det ble overlevert 324 enheter i perioden (272), hvorav 291 var fra konsoliderte prosjektselskaper (264) og 33 var Selvaag Boligs andel fra deleide selskaper (8).

Samlede prosjektkostnader utgjorde NOK 1 212,9 millioner i kvartalet (934,9), hvorav NOK 45,1 millioner var tidligere aktiverte finanskostnader (23,8). 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 80,6 millioner i perioden (83,3). Av dette utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 49,8 millioner (51,5). Videre ble det i perioden balanseført lønnskostnader knyttet til boliger under bygging på til sammen NOK 4,3 millioner (4,9). Disse lønnskostnadene vil resultatføres som prosjektkostnad ved fremtidige overleveringer.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 28,2 millioner kroner i perioden (29,3), hvorav NOK 13,6 millioner (10,5) var salg- og markeds-kostnader. Nedgangen fra året før skyldes

hovedsakelig lavere kostnader knyttet til konsulenter og rådgivningstjenester.

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter var NOK 9,0 millioner i perioden (2,8). Økningen fra fjerde kvartal i fjor skyldes hovedsakelig flere overleverte enheter i deleide prosjekter.

Rapportert EBITDA endte på NOK 271,9 millioner (334,3) i kvartalet, tilsvarende en margin på 17,5 prosent (24,8). EBITDA justert for finanskostnader i prosjektkostnadene ble NOK 317,0 millioner (358,0), tilsvarende en margin på 20,4 prosent (26,6). Nedgangen i EBITDA-margin sammenlignet med fjoråret skyldes i hovedsak lavere marginer i enkeltprosjekter. EBITDA-marginen påvirkes positivt av at resultater fra deleide prosjekter rapporteres netto og er derfor ikke inkludert i omsetningen. For mer informasjon henvises det til note 8 Proporsjonal konsolidering.

Konsernets samlede avskrivninger i kvartalet utgjorde NOK 2,6 millioner (2,5). Driftsresultatet endte dermed på NOK 269,4 millioner (348,2).

Netto finansposter utgjorde NOK 5,1 millioner i perioden (-0,7). Dette inkluderer en gevinst på NOK 5,5 millioner fra salg av en finansiell investering utenfor kjernevirksomheten. Resultat før skatt endte på NOK 274,4 millioner i kvartalet (347,5).

Skattekostnaden for perioden ble NOK 56,0 millioner (103,5), slik at konsernets resultat etter skatt for fjerde kvartal 2021

endte på NOK 218,5 millioner (243,9). Av resultatet knytter NOK 218,5 millioner seg til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA

(244,0) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (-0,1).

## Resultat 2021

For året 2021 hadde Selvaag Bolig driftsinntekter på NOK 3 402,7 millioner (2 698,0). Inntekter fra de overleverte enhetene utgjorde NOK 3 227,8 millioner (2 643,8). I tillegg har konsernet solgt tomter og en kontraktsposisjon for til sammen NOK 113,8 millioner. Øvrige inntekter var relatert til aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig tjenesteleveranser.

Det ble i løpet av året overlevert 894 boliger (720), hvorav 716 av boligene var fra konsoliderte prosjektselskaper (584) og 178 var andel fra deleide selskaper (136).

Prosjektkostnader for året utgjorde NOK 2 617,4 millioner (1 967,6). Dette var i hovedsak byggekostnader for overleverte boliger, samt prosjektkostnader fra andre prosjekter som ikke kvalifiserer for aktivering som varelager.

Driftskostnader eksklusive prosjektkostnader og tilknyttede selskaper endte på NOK 246,7 millioner (266,6). Av dette utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 136,2 millioner (149,8). I tillegg ble det balanseført lønnskostnader på til sammen NOK 18,2 millioner på boliger under oppføring (21,7). Disse kostnadene vil resultatføres som prosjektkostnad ved overlevering.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 100,3 millioner (107,0). Av dette var salgs- og markeds-kostnader NOK 39,9 millioner (33,1).

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter var på NOK 109,7 millioner (135,0).

Øvrige gevinster i 2020 utgjorde NOK 1 045,1 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 endte på NOK 658,6 millioner (608,5), tilsvarende en margin på 19,4 prosent (22,6). EBITDA justert for finanskostnader i prosjektkostnadene ble NOK 755,9 millioner (678,6), tilsvarende en margin på 22,2 prosent (25,2). Nedgangen i EBITDA-margin sammenlignet med fjoråret skyldes i hovedsak lavere marginer i enkeltprosjekter. EBITDA-marginen 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 året endte på NOK 648,3 millioner (1 643,8). Forskjellen fra fjoråret må ses i sammenheng med nevnte gevinst fra salg av tomteportefølje til Urban Property. Netto finansposter utgjorde NOK -3,0 millioner (9,7). Fjoråret inkluderte en gevinst på NOK 11,2 millioner fra salg av en finansiell investering utenfor kjernevirksomheten.

Resultat før skatt ble NOK 645,3 millioner (1 653,5). Skattekostnaden ble NOK 140,4 millioner (129,9). Den lave skattekostnaden i 2020 må sees i sammenheng med at transaksjonen med Urban Property ble gjennomført som salg av aksjer, slik at gevinsten ble bokført i henhold til fritaksmetoden for salg av aksjer mellom aksjeselskaper.

Konsernets resultat etter skatt for 2021 endte på NOK 504,9 millioner (1 523,6). Av resultatet knytter NOK 504,9 millioner seg til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (1 523,7) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (-0,1).

## Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra driften i fjerde kvartal var NOK 721,1 millioner (922,9). Nedgangen fra samme periode i fjor skyldes hovedsakelig at fjerde kvartal 2020 inneholdt oppgjør relatert til overleverte leiligheter, se endring i posten øvrige arbeidskapitaleiendeler. Netto endring i varelager bidro positivt i 2021, se note 5 for mer informasjon.

For helåret 2021 hadde konsernet kontantstrøm fra driften på NOK 392,6 millioner (1 615,7). Første halvår 2020

inneholdt oppgjør fra transaksjonen med Urban Property. Se note 7 for mer informasjon.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var NOK -2,0 millioner i kvartalet (4,7). Endringen fra fjoråret skyldes hovedsakelig at fjerde kvartal 2020 inneholdt tilbakebetaling av lån fra deleide selskaper.

Årets kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var NOK 167,1 millioner (413,8). Nedgangen fra året før skyldes hovedsakelig at 2020 inneholdt oppgjør fra transaksjonen med Urban Property for eierandeler i deleide selskaper og lånefordringer knyttet til disse, se note 7 for mer informasjon.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene var NOK -801,4 millioner i kvartalet (-403,6). Endringen fra tilsvarende periode i fjor skyldes i hovedsak netto nedbetaling av gjeld.

For året 2021 var netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene NOK -917,6 millioner (-2 322,9). Endringen fra tilsvarende periode i fjor skyldes i hovedsak at 2020 inneholdt tilleggsutbytte og refinansiering av gjeld etter transaksjonen med Urban Property. 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 527,4 millioner (885,3). Dette er en nedgang på NOK 82,2 millioner fra tre måneder tidligere, og en nedgang på NOK 357,9 millioner fra samme tid året før.

### Sammendratt kontantstrøm

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2021	Q4 2020	2021	2020
Resultat før skatt	274 446	347 492	645 331	1 653 470
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>721 140</b>	<b>922 900</b>	<b>392 588</b>	<b>1 615 689</b>
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-1 959</b>	<b>4 697</b>	<b>167 129</b>	<b>413 846</b>
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-801 409</b>	<b>-403 602</b>	<b>-917 616</b>	<b>-2 322 888</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-82 228	523 995	-357 898	-293 353
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart</b>	<b>609 663</b>	<b>361 338</b>	<b>885 333</b>	<b>1 178 686</b>
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt</b>	<b>527 435</b>	<b>885 333</b>	<b>527 435</b>	<b>885 333</b>

## Finansiell stilling

Ved utgangen av fjerde kvartal 2021 var Selvaag Boligs totale varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) bokført til NOK 4 072,5 millioner, mot NOK 4 647,4 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 3 940,8 millioner ved utgangen av fjerde kvartal i 2020. Det henvises til note 5 for ytterligere spesifikasjon av varelageret.

Konsernets kundefordringer var NOK 83,8 millioner ved utgangen av kvartalet. Til sammenligning var kundefordringene NOK 143,0 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 70,5 millioner på samme tid året før. Nedgangen i kvartalet skyldes at mange boliger ble overlevert mot slutten av tredje kvartal, slik at oppgjøret ble forskjøvet til fjerde kvartal. Dette anses som normale svingninger og innebærer ingen kredittrisiko da midlene står på klientkonto hos oppgjørsformidler fra overlevering av bolig til endelig mottak av oppgjør.

Egenkapitalen ved utgangen av perioden var på NOK 2 468,8 millioner (2 437,8), tilsvarende en egenkapitalandel på 42,7 prosent (40,8). Selvaag Bolig ASA utbetalte NOK 280,5 millioner i utbytte i andre kvartal (140,1) basert på resultatet i andre halvår året før. Videre ble det i tredje kvartal utbetalt utbytte på NOK 187,0 millioner (279,8) basert på

resultatet i første halvår. Ikke-kontrollerende interesser utgjorde NOK 7,8 millioner av egenkapitalen (7,8).

Ved utgangen av fjerde kvartal hadde konsernet annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld på NOK 552,4 millioner (651,1). Av dette utgjorde forskuddsbetaling fra kunder NOK 233,6 millioner (278,1).

Konsernets samlede rentebærende gjeld ved utgangen av perioden var på NOK 2 147,7 millioner (2 468,4), hvorav NOK 777,2 millioner var langsiktig gjeld (1 100,3), mens NOK 1 370,5 millioner var kortsiktig gjeld (1 368,1). Av den kortsiktige gjelden var NOK 682,1 millioner knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter med Urban Property (694,1). Se note 7 for mer informasjon.

Ved utgangen av perioden hadde konsernet tomte lån på til sammen NOK 278,8 millioner (248,1). Det relativt lave nivået på tomte lån skyldes at en stor andel av tomtene er finansiert gjennom Urban Property og er klassifisert som kortsiktig gjeld, tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter. Tomtelåne konverteres normalt til byggelån i takt med utviklingen av de respektive byggeprosjektene.

Selvaag Bolig ASA har en kredittfasilitet med DNB på NOK 150 millioner med forfall i april 2023. I tillegg har selskapet en kassekredittfasilitet med årlig fornyelse med samme bank på NOK 150 millioner. Videre etablerte selskapet i første kvartal

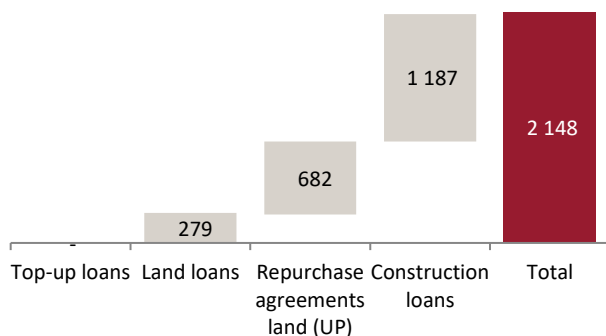
en kredittfasilitet med DNB på NOK 300 millioner for finansiering av infrastruktur. Sistnevnte har forfall i januar 2024. Per 31. desember var det ikke trukket opp gjeld på noen av kredittfasilitetene.

### Netto rentebærende gjeld

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2021	Q3 2021	2020
Langsiktig rentebærende gjeld	777 200	1 759 152	1 100 293
Kortsiktig rentebærende gjeld	688 330	446 089	674 014
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	682 153	733 311	694 121
Kontanter og kontantekvivalenter	-527 435	-609 663	-885 333
<b>Netto rentebærende gjeld</b>	<b>1 620 248</b>	<b>2 328 889</b>	<b>1 583 095</b>

Konsernets rentebærende gjeld kan i hovedsak deles i fire kategorier, 1) topplån, som er gjeld i morselskapet Selvaag Bolig ASA, 2) tomtelån, 3) tilbakekjøpsavtaler Urban Property og 4) byggelån. Per 31. desember 2021 hadde konsernet ingen topplån. Tomtelån utgjorde NOK 279 millioner, tilbakekjøpsavtaler Urban Property utgjorde NOK 682 millioner, mens samlede byggelån var på NOK 1 187 millioner.

### Rentebærende gjeld per 31.12.2021 (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 31. desember 2021 ble renter knyttet til tomtelån på NOK 195 millioner aktivert, mens renter knyttet til tomtelån på NOK 84 millioner ble belastet resultatet.

I forbindelse med transaksjonen med Urban Property (UP) 21.januar 2020 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 fjerde kvartal betalt og aktivert NOK 3,1 millioner i opsjonspremier for tomter i portefølje B (5,3). Totalt for året er det betalt og aktivert NOK 17,0 millioner (30,2).

Portefølje C omfatter tomter som konsernet har rett eller plikt til å kjøpe fra UP i fremtiden, se note 7 for utfyllende informasjon. Det avsettes kvartalsvis for påløpte opsjonspremier 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 fjerde kvartal avsatt for og aktivert NOK 21,3 millioner i opsjonspremier for Portefølje C (4,2). Økningen i avsetning for opsjonspremier sammenlignet med fjoråret skyldes i hovedsak konvertering av tidligere Portefølje A til Portefølje C, se note 7. Totalt for året er det avsatt for og aktivert NOK 84,4 millioner (14,0). Ved utgangen av fjerde kvartal er det totalt avsatt og aktivert NOK 85,7 millioner (14,0).

## 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 (NGAAP), som er forskjellig fra IFRS som inntektsfører fortjeneste ved overlevering. I note 4 vises segmentinformasjonen avstemt mot IFRS-resultatet.

### Segmenter fjerde kvartal og helåret 2021

#### Fjerde kvartal

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	Q4 21	Q4 20	Q4 21	Q4 20	Q4 21	Q4 20
Boligutvikling (NGAAP)	782 239	937 858	163 646	225 175	179 255	252 030
Øvrig	12 991	11 512	-50 375	-56 551	-45 394	-40 298
IFRS justeringer	758 586	397 837	158 662	165 663	135 513	136 497
<b>Sum konsern (IFRS)</b>	<b>1 553 816</b>	<b>1 347 207</b>	<b>271 933</b>	<b>334 287</b>	<b>269 374</b>	<b>348 229</b>

#### Jan-Des

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	12M 21	12M 20	12M 21	12M 20	12M 21	12M 20
Boligutvikling (NGAAP)	3 250 572	3 165 232	659 081	800 377	745 377	939 871
Øvrig	57 571	50 673	-135 577	-168 386	-132 076	876 224
IFRS justeringer	94 603	-517 955	135 093	-23 510	35 024	-172 290
<b>Sum konsern (IFRS)</b>	<b>3 402 746</b>	<b>2 697 950</b>	<b>658 597</b>	<b>608 481</b>	<b>648 325</b>	<b>1 643 805</b>

## Boligutvikling

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

Driftsinntektene fra boligutvikling i fjerde kvartal 2021 var på NOK 782,2 millioner (937,9). Inntektene i perioden kommer fra totalt 20 prosjekter i produksjon (18).

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

NOK 618,6 millioner i kvartalet (712,7). 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 163,6 millioner i perioden (225,2). Det tilsvarer en resultatmargin på 20,9 prosent (24,0).

## 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 kan henføres til prosjektene direkte og er dermed ikke allokert til boligutviklingssegmentet.

I fjerde kvartal utgjorde driftsinntektene i segmentet NOK 13,0 millioner (11,5), mens driftskostnadene utgjorde NOK 63,4 millioner (68,0). Kostnadene er i hovedsak lønn til administrasjon og ledelse, samt sentral markedsføring. EBITDA endte dermed på NOK -50,4 millioner (-56,6).

## Operasjonell gjennomgang

Alle tall er netto justert for Selvaag Boligs andel i deleide selskaper med mindre noe annet er spesifisert. Solgte enheter er inngåtte salgskontrakter med kunder i henhold til Bustadoppføringslova. Etter IFRS inntektsføres disse ved overlevering.

### Drift

I løpet av kvartalet ble det solgt brutto 306 boliger med en samlet verdi på NOK 1 401 millioner kroner. Selvaag Boligs andel utgjorde 276 enheter med en samlet verdi på NOK 1 265 millioner.

I løpet av kvartalet ble det igangsatt bygging av 456 boliger, slik at Selvaag Bolig ved utgangen av kvartalet hadde 1 323 boliger under bygging, til en samlet verdi på om lag NOK 6,7 milliarder kroner. Totalt ble det ferdigstilt 334 boliger i perioden.

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, Ås, Fredrikstad, Stavanger, Sandnes, Sola, Tønsberg, Trondheim, Bergen og Stockholm. I Sandnes, Bærum, Fredrikstad og Stockholm var det imidlertid ingen prosjekter under bygging i fjerde kvartal.

### Kvartalsvis utvikling i prosjektportefølje

	Q4 20	Q1 21	Q2 21	Q3 21	Q4 21
Antall solgte enheter	199	248	173	125	276
Antall igangsatte enheter	254	134	142	148	456
Antall ferdigstilte enheter	286	95	120	318	334
Antall overleverte enheter	272	124	132	314	324
Antall enheter under bygging	1 310	1 349	1 371	1 201	1 323
Andel solgte enheter under bygging	74 %	82 %	82 %	76 %	67 %
Antall ferdigstilte ikke solgte enheter	19	17	15	16	25
Salgsverdi av bolig i produksjon (NOK millioner)	6 413	6 627	6 749	6 200	6 736

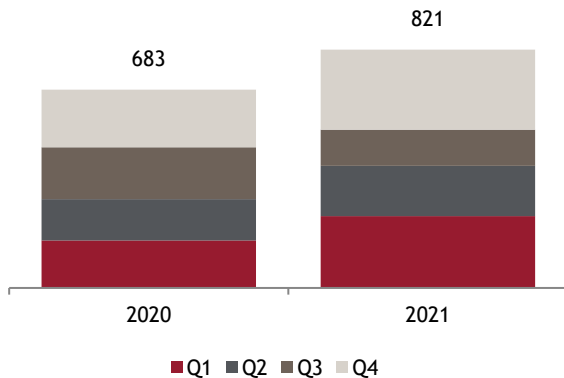
## Kjøp og salg av eiendom

Selvaag Bolig har i løpet av kvartalet kjøpt to tomter fra Urban Property for til sammen NOK 136 millioner, se note 7.



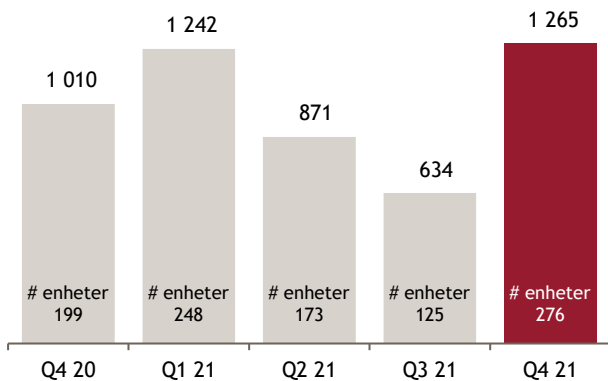
## Salgsutvikling og fremdrift

### Antall solgte enheter



Totalt boligsalg, inkludert Selvaag Boligs relative andel i samarbeidsprosjekter, var 276 enheter i fjerde kvartal. Salgvolumet omfatter selskapets konsoliderte prosjektselskaper, samt konsernets relative andel av solgte boliger i deleide prosjekter. Den samlede salgsværdien av de 276 solgte enhetene var på NOK 1 265 millioner. I tilsvarende periode i fjor ble det solgt 199 enheter til en verdi av NOK 1 010 millioner.

### Verdi av solgte enheter (NOKm)



I løpet av fjerde kvartal hadde Selvaag Bolig salgsstart på seks prosjekter som til sammen omfatter 246 boliger (62).

### Salgsstarter i kvartalet

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Skårerbyen Gårdskvartalet	39	Leiligheter	Stor-Oslo
Skårerbyen Pluss BT4	37	Leiligheter	Stor-Oslo
Sandsli 360	52	Leiligheter	Bergen
Ringve Pluss	62	Leiligheter	Trondheim
Pallplassen - Lørenskog	51	Leiligheter	Stor-Oslo
Aasetoppen	5	Rekkehus	Rogaland
<b>Totalt</b>	<b>246</b>		

Det ble igangsatt bygging av 456 enheter (254), og ved utgangen av perioden hadde Selvaag Bolig 1 323 enheter (1 310) under bygging. De 1 323 enhetene fordelte seg på 969 enheter i Stor-Oslo, 157 enheter i Rogaland, 135 enheter i Bergen og 62 enheter i Trondheim.

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

Ordrereserven, det vil si salgsværdien av de 1 323 enhetene (1 310) som var under bygging ved utgangen av kvartalet, var på NOK 6 736 millioner (6 413).

Gjennom kvartalet ble det ferdigstilt 334 enheter (286), mens det ble overlevert 324 enheter (272). Antall overleveringer inkluderer tidligere ferdigstilte enheter. De ferdigstilte enhetene fordelte seg på syv prosjekter.

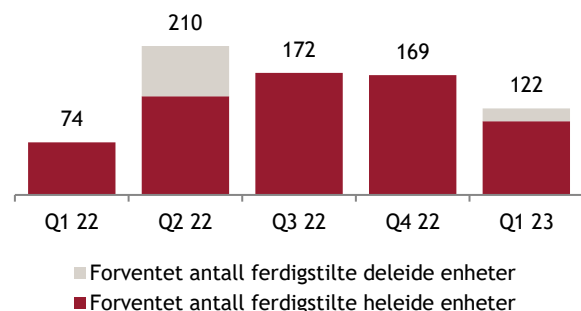
Ved utgangen av kvartalet hadde konsernet 25 ferdigstilte enheter som ikke var solgt (19). Av de overleverte enhetene i kvartalet var 291 i konsoliderte prosjektselskaper (264) og 33 var andel i deleide prosjektselskaper (8).

### Ferdigstilte enheter fordelt på prosjekt

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Lørenskog Stasjonsby Silkeføret	40	Leiligheter	Stor-Oslo
Langhus	45	Leiligheter	Stor-Oslo
Landås Pluss	69	Leiligheter	Stor-Oslo
Kaldnes Dockside	32	Leiligheter	Stor-Oslo
Snølia trinn 2	63	Leiligheter	Stor-Oslo
Solberg Skifabrikken	41	Leiligheter	Stor-Oslo
Skårerløkka	44	Leiligheter	Stor-Oslo
<b>Totalt</b>	<b>334</b>		

Basert på ventet fremdrift i prosjektene, er det i første kvartal 2022 ventet ferdigstilling av 74 enheter. For året 2022 som helhet antas ferdigstilling av totalt 625 enheter.

### Forventet antall ferdigstilte enheter



## Aksjeinformasjon

Ved utgangen av fjerde kvartal 2021 var det totalt 93,77 millioner utestående aksjer i Selvaag Bolig ASA. Aksjene var fordelt på 4 746 aksjonærer.

De 20 største aksjonærene kontrollerte til sammen 81,8 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 46,55 og NOK 54,00. Aksjekursen ved utgangen av kvartalet var NOK 51,00, mot NOK 54,50 ved utgangen av tredje kvartal, slik at aksjekursen er ned 6,4 prosent i løpet av kvartalet.

Totalt ble det i kvartalet omsatt i underkant av 4,4 millioner aksjer, tilsvarende 3,4 prosent av totalt antall utestående aksjer. Samlet aksjeomsetning var på NOK 222,4 millioner, tilsvarende en gjennomsnittlig dagsomsetning på NOK 3,4 millioner.

### 20 største aksjonærer per 31.12.2021

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
SELVAAG AS	50 180 087	53,5 %
Skandinaviska Enskilda Banken AB *	7 504 973	8,0 %
PARETO INVEST AS	4 281 098	4,6 %
VERDIPAPIRFONDET ALFRED BERG GAMBA	3 117 700	3,3 %
JPMorgan Chase Bank, N.A., London *	1 923 658	2,1 %
Skandinaviska Enskilda Banken AB *	1 000 000	1,1 %
MUSTAD INDUSTRIER AS	970 000	1,0 %
State Street Bank and Trust Comp *	888 439	0,9 %
Skandinaviska Enskilda Banken AB *	848 922	0,9 %
The Northern Trust Comp, London Br *	840 200	0,9 %
BANAN II AS	750 000	0,8 %
SANDEN EQUITY AS	730 000	0,8 %
Landkreditt Utbytte	700 000	0,7 %
VERDIPAPIRFONDET EIKA SPAR	543 194	0,6 %
Brown Brothers Harriman & Co. *	518 981	0,6 %
Sverre Molvik	399 901	0,4 %
VERDIPAPIRFONDET EIKA NORGE	397 699	0,4 %
Øystein Klungland	376 995	0,4 %
HOLTA INVEST AS	376 500	0,4 %
State Street Bank and Trust Comp *	366 247	0,4 %
<b>Sum 20 største aksjonærer</b>	<b>76 714 594</b>	<b>81,8 %</b>
Øvrige aksjonærer	17 051 094	18,2 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>93 765 688</b>	<b>100,0 %</b>

\* 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, finansiell risiko og klimarisiko. 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.

Selvaag Bolig har iverksatt tiltak i forbindelse med COVID-19-pandemien, i tråd med nasjonale og lokale retningslinjer. Selskapet har ellers normal drift. Per 14. februar 2022 er fremdriften i pågående prosjekter tilnærmet som planlagt.

Som boligutvikler uten egen entreprenør konkurranseutsetter 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. Ved utgangen av fjerde kvartal var 67 prosent av enhetene selskapet har under bygging og 82 prosent av selskapets planlagte ferdigstillinger i 2022 solgt.

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

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

## Transaksjoner med nærstående

Urban Property (UP) er nærstående part med selskapet etter regnskapsreglene, som medfører at løpende opsjonspremier og tilbakekjøp av tomter anses som nærstående transaksjoner. I fjerde kvartal kjøpte selskapet tilbake to tomter fra UP for NOK 136 millioner. Se note 7 for ytterligere informasjon.

I fjerde kvartal inngikk selskapet avtale om salg av en hel blokk på 71 leiligheter til Selvaag Utleiebolig AS, et heleid datterselskap av Selvaag AS. Transaksjonsverdien er på NOK 274 millioner og forventet overlevering er i første halvår 2025.

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

## Boligmarkedet og boligsalg

Det var høy aktivitet i boligmarkedet i 2021, med prisvekst og høye omsetningsvolumer. Prisutviklingen i kvartalet var ulik i Selvaag Boligs respektive kjerneområder.

Ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB) var de sesongjusterte nasjonale bruktboligprisene i gjennomsnitt 0,8 prosent høyere ved utgangen av fjerde kvartal 2021 enn tre måneder tidligere, og 8,1 prosent høyere enn ved utgangen 2020. I Oslo med Bærum steg prisene samlet med 0,8 prosent og var 6,5 prosent høyere enn ved utgangen av 2020. I Akershus utenom Bærum falt prisene med 1,1 prosent og var 7,4 prosent høyere enn ett år tidligere. I Stavanger steg prisene med 2,9 prosent i kvartalet og var 9,7 prosent høyere enn på samme tid i 2020. Prisene i Bergen økte med 1,0 prosent i fjerde kvartal og var 6,3 prosent høyere enn året før. I Trondheim økte prisene med 1,8 prosent og var 10,4 prosent høyere enn ett år tidligere.

Selvaag Bolig har solgt godt i alle prosjekter i 2021 og spesielt godt i fjerde kvartal da salget endte på 306 boliger for 1 401 millioner kroner. Nettosalget, det vil si salg justert for Selvaag Boligs eierandel i samarbeidsprosjekter, endte på 276 boliger for 1 265 millioner kroner. Dette er ny rekord for fjerde kvartal. I løpet av 2021 solgte Selvaag Bolig 907 boliger for 4 506 millioner kroner. Nettosalget for året endte på 820 boliger til 4 026 millioner kroner.

Rekordsalget bidro til at Selvaag Bolig igangsatte bygging av nesten like mange boliger i fjerde kvartal i 2021 som i løpet av hele 2020. Selskapet har ikke igangsatt bygging av så mange boliger i et kvartal siden børsnoteringen i 2012. I løpet av kvartalet igangsatte selskapet bygging av 456 boliger netto, og for 2021 samlet ble det igangsatt bygging av 880 boliger netto. Ettersom selskapet har igangsatt bygging av flere boliger enn det har ferdigstilt, har antall boliger i produksjon økt betydelig. Per 31. desember hadde Selvaag

Bolig 1 323 boliger netto under bygging, en oppgang fra 1 201 ved utgangen av tredje kvartal 2021.

## Fremtidsutsikter

Selvaag Bolig er godt posisjonert med store prosjekter sentralt i og rundt Stor-Oslo, Stavanger, Bergen, Trondheim og Stockholm.

Ifølge SSB gir urbanisering og befolkningsvekst et stort og langsiktig behov for nye boliger i Selvaag Boligs kjerneområder. Gode makroøkonomiske forhold, høy kjøpekraft i husholdningene kombinert med den demografiske utviklingen, gjør at Selvaag Bolig forventer et

stabilt nyboligmarked også fremover, men det er imidlertid usikkerhet knyttet til effektene av renteutvikling og utviklingen i husholdningenes kjøpekraft.

Selvaag Bolig har en solid ordresreserve og en rekke salgsstarter i nye prosjekter i 2022. Dersom boligmarkedet holder seg på et tilfredsstillende nivå, vil selskapet fortsatt kunne øke antall boliger i produksjon fremover.

## Kvartalsregnskap IFRS

## Oppstilling av totalresultat

(beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)	Note	Q4 2021	Q4 2020	2021	2020
Salgsinntekter		1 539 793	1 335 016	3 341 513	2 643 756
Øvrige inntekter		14 023	12 191	61 233	54 194
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 553 816</b>	<b>1 347 207</b>	<b>3 402 746</b>	<b>2 697 950</b>
Prosjektkostnader		-1 212 898	-934 910	-2 617 422	-1 967 586
Lønns- og personalkostnader		-49 793	-51 545	-136 160	-149 849
Avskrivninger		-2 559	-2 494	-10 272	-9 803
Andre driftskostnader		-28 239	-29 308	-100 264	-106 995
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-1 293 489</b>	<b>-1 018 257</b>	<b>-2 864 118</b>	<b>-2 234 233</b>
Andel av resultat fra TS/FKV		9 047	2 843	109 697	134 961
Øvrige gevinster (tap), netto	7	-	16 436	-	1 045 127
<b>Driftsresultat</b>		<b>269 374</b>	<b>348 229</b>	<b>648 325</b>	<b>1 643 805</b>
Finansinntekter		6 930	2 499	10 691	21 313
Finanskostnader		-1 858	-3 236	-13 685	-11 648
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>5 072</b>	<b>-737</b>	<b>-2 994</b>	<b>9 665</b>
<b>Resultat før skatt</b>		<b>274 446</b>	<b>347 492</b>	<b>645 331</b>	<b>1 653 470</b>
Skattekostnad		-55 995	-103 549	-140 426	-129 898
<b>Resultat etter skatt</b>		<b>218 451</b>	<b>243 943</b>	<b>504 905</b>	<b>1 523 572</b>
Øvrige resultatelementer					
Omregningsdifferanser		-1 152	-3 910	-3 223	4 311
<b>Totalresultat for perioden</b>		<b>217 299</b>	<b>240 033</b>	<b>501 682</b>	<b>1 527 883</b>

**Resultat etter skatt for perioden fordelt på:**

Ikke-kontrollerende interesser	-2	-74	-4	-74
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	218 453	244 017	504 909	1 523 646

**Totalresultat for perioden fordelt på:**

Ikke-kontrollerende interesser	-2	-74	-4	-74
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	217 301	240 107	501 686	1 527 957

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

Resultat per aksje (ordinært og utvannet) i kroner	2,34	2,62	5,40	16,33
--	------	------	------	-------

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

## Oppstilling av finansiell stilling

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Q4 2021	Q3 2021	2020
<b>EIENDELER</b>				
<b>Anleggsmidler</b>				
Goodwill		383 376	383 376	383 376
Varige driftsmidler		7 380	6 640	7 332
Bruksretteiendeler leieavtaler		25 733	28 044	34 976
Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		354 699	342 587	406 850
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		75 777	68 090	73 539
Andre anleggsmidler	7	200 782	175 579	119 601
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 047 747</b>	<b>1 004 316</b>	<b>1 025 674</b>
<b>Omløpsmidler</b>				
Varelager (eiendom)	5, 7	4 072 466	4 647 388	3 940 793
Kundefordringer		83 831	142 950	70 466
Andre kortsiktige fordringer		50 479	18 483	48 536
Kontanter og kontantekvivalenter		527 435	609 663	885 333
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 734 211</b>	<b>5 418 484</b>	<b>4 945 128</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 781 958</b>	<b>6 422 800</b>	<b>5 970 802</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>				
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		2 461 053	2 235 497	2 430 023
Ikke-kontrollerende interesser		7 788	7 790	7 792
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 468 841</b>	<b>2 243 287</b>	<b>2 437 815</b>
<b>GJELD</b>				
<b>Langsiktig gjeld</b>				
Pensjonsforpliktelser		1 254	1 238	1 030
Forpliktelse ved utsatt skatt		33 627	29 179	30 506
Avsetninger		62 910	60 373	60 373
Annen langsiktig gjeld	7	219 622	196 932	17 810
Langsiktige leieforpliktelser		18 630	20 657	26 738
Langsiktig rentebærende gjeld		777 200	1 759 152	1 100 293
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 113 243</b>	<b>2 067 531</b>	<b>1 236 750</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>				
Kortsiktige leieforpliktelser		8 108	8 212	8 524
Kortsiktig rentebærende gjeld		688 330	446 089	674 014
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	7	682 153	733 311	694 121
Leverandørgjeld		129 986	90 966	137 495
Betalbar skatt		138 854	103 806	130 994
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		552 443	729 598	651 089
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 199 874</b>	<b>2 111 982</b>	<b>2 296 237</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 313 117</b>	<b>4 179 513</b>	<b>3 532 987</b>
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>		<b>5 781 958</b>	<b>6 422 800</b>	<b>5 970 802</b>

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

## Oppstilling av endringer i egenkapital

(beløp i 1 000 kroner)	Aksjekapital	Overkurs- fond	Annen innskutt kapital	Akkumulerte omregnings- differanser	Andre reserver	Tilbakeholdt resultat	Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	Ikke- kontrollerende interesser	Sum egen- kapital
<b>Egenkapital per 1. januar 2021</b>	<b>186 996</b>	<b>1 394 857</b>	<b>700 629</b>	<b>10 097</b>	<b>3 528</b>	<b>133 915</b>	<b>2 430 025</b>	<b>7 792 *)</b>	<b>2 437 815</b>
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-467 493	-467 493	-	-467 493
Tilbakekjøp av aksjer	-1 008	-	-	-	-	-25 262	-26 270	-	-26 270
Salg av aksjer til ansatte	910	-	-	-	-	22 197	23 107	-	23 107
Utdeling til ikke-kontrollerende aksjonærer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	504 909	504 909	-4	504 905
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	-3 223	-	-	-3 223	-	-3 223
<b>Egenkapital per 31. desember 2021</b>	<b>186 898</b>	<b>1 394 857</b>	<b>700 629</b>	<b>6 874</b>	<b>3 528</b>	<b>168 266</b>	<b>2 461 055</b>	<b>7 788 *)</b>	<b>2 468 841</b>
<b>Egenkapital per 1. januar 2020</b>	<b>186 842</b>	<b>1 394 857</b>	<b>700 629</b>	<b>5 786</b>	<b>3 528</b>	<b>1 082 575</b>	<b>3 374 220</b>	<b>7 866 *)</b>	<b>3 382 084</b>
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	754	-	-	-	-	18 397	19 151	-	19 151
Utdeling til ikke-kontrollerende aksjonærer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	1 523 646	1 523 646	-74	1 523 572
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	4 311	-	-	4 311	-	4 311
<b>Egenkapital per 31. desember 2020</b>	<b>186 996</b>	<b>1 394 857</b>	<b>700 629</b>	<b>10 097</b>	<b>3 528</b>	<b>133 915</b>	<b>2 430 026</b>	<b>7 792 *)</b>	<b>2 437 815</b>

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	Q4 2021	Q4 2020	2021	2020
<b>KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>					
Resultat før skatt		274 446	347 492	645 331	1 653 470
Betalt skatt		-15 136	-86 533	-126 725	-207 419
Avskrivninger		2 559	2 494	10 272	9 803
Øvrige gevinster (tap), netto	7	-	-16 436	-	-1 045 127
Avgang eiendeler og gjeld holdt for salg	7	-	-	-	1 681 231
Andel av resultat fra TS/FKV		-9 047	-2 843	-109 697	-134 961
Endring i varelager (eiendom)	5	588 706	345 366	114 544	-244 735
Endring i kundefordringer		59 119	-1 012	-13 365	11 754
Endring i leverandørgjeld		39 020	19 437	-7 240	-30 138
Endringer i øvrige arbeidskapitaleiendeler		-42 426	374 024	-23 015	-19 382
Endringer i øvrig arbeidskapitalgjeld		-176 101	-59 089	-97 517	-58 807
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>721 140</b>	<b>922 900</b>	<b>392 588</b>	<b>1 615 689</b>
<b>KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>					
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-	-	-	-
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-996	-2 211	-1 097	-2 278
Innbetalinger ved avgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	-	8 046	-
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	-5 000	-	-10 065
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer	7	6 676	23 058	45 875	312 033
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer		-7 695	-11 150	-39 745	-55 250
Utbytter og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		56	-	154 050	169 406
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-1 959</b>	<b>4 697</b>	<b>167 129</b>	<b>413 846</b>
<b>KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>					
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	7	679 543	493 157	2 311 996	2 720 291
Nedbetaling av gjeld	7	-1 479 708	-907 911	-2 743 972	-2 558 587
Nedbetaling av leasingforpliktelser		-2 131	-2 001	-8 524	-7 943
Utbytte betalt til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		-	-	-467 493	-2 475 244
Tilbakekjøp av aksjer Selvaag Bolig ASA		-14 852	-	-26 270	-16 059
Salg av aksjer Selvaag Bolig ASA		15 739	13 153	16 647	14 653
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-801 409</b>	<b>-403 602</b>	<b>-917 616</b>	<b>-2 322 888</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-82 228	523 995	-357 898	-293 353
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart</b>		<b>609 663</b>	<b>361 338</b>	<b>885 333</b>	<b>1 178 686</b>
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt</b>		<b>527 435</b>	<b>885 333</b>	<b>527 435</b>	<b>885 333</b>

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert



## Utvalgte noter til kvartalsregnskapet

### 1. Generell informasjon og regnskapsprinsipper

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

Konsernets konsoliderte finansielle informasjon er utarbeidet i samsvar med IAS 34 Delårsrapportering. Rapporten inneholder ikke all informasjon og noteopplysninger som kreves for årsregnskap og må leses i sammenheng med konsernregnskapet for Selvaag Bolig ASA for 2020.

For øvrig er regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelse av den finansielle informasjonen for kvartalet i samsvar med prinsippene benyttet i konsernregnskapet for regnskapsåret 2020.

### 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 2020.

### 3. Transaksjoner med nærstående parter

Se note 23 i konsernregnskapet for året 2020 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.

## Fjerde kvartal 2021

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	782 239	12 991	795 230
Prosjektkostnad	-600 246	-1 136	-601 382
Andre driftskostnader	-18 347	-62 230	-80 577
<b>EBITDA (løpende avregning, NGAAP)</b>	<b>163 646</b>	<b>-50 375</b>	<b>113 271</b>
<b>Avstemming EBITDA til Driftsresultat:</b>			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	163 646	-50 375	113 271
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-696 730	-	-696 730
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	1 455 316	-	1 455 316
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	536 712	-	536 712
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-1 148 228	-	-1 148 228
Leasingforpliktelser	-	2 545	2 545
Avskrivninger	-	-2 559	-2 559
Andel resultat fra tilknyttede selskap	9 047	-	9 047
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
<b>Driftsresultat (IFRS)</b>	<b>319 763</b>	<b>-50 389</b>	<b>269 374</b>
Enheter i produksjon	1 323	I/A	I/A
Overleverte enheter	324	I/A	I/A

## Fjerde kvartal 2020

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	937 858	11 512	949 370
Prosjektkostnad	-697 159	-245	-697 404
Andre driftskostnader	-15 524	-67 818	-83 342
<b>EBITDA (løpende avregning, NGAAP)</b>	<b>225 175</b>	<b>-56 551</b>	<b>168 624</b>
<b>Avstemming EBITDA til Driftsresultat:</b>			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	225 175	-56 551	168 624
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-909 334	-	-909 334
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	1 307 171	-	1 307 171
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	652 260	-	652 260
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-889 766	-	-889 766
Leasingforpliktelser	2 489	-	2 489
Avskrivninger	-	-2 494	-2 494
Andel resultat fra tilknyttede selskap	2 843	-	2 843
Øvrige gevinster (tap), netto	-	16 436	16 436
<b>Driftsresultat (IFRS)</b>	<b>390 838</b>	<b>-42 609</b>	<b>348 229</b>
Enheter i produksjon	1 310	I/A	I/A
Overleverte enheter	272	I/A	I/A

## Per 31. Desember 2021

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	3 250 572	57 571	3 308 143
Prosjektkostnad	-2 536 524	-1 510	-2 538 034
Andre driftskostnader	-54 967	-191 638	-246 605
<b>EBITDA (løpende avregning, NGAAP)</b>	<b>659 081</b>	<b>-135 577</b>	<b>523 504</b>
<b>Avstemming EBITDA til Driftsresultat:</b>			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	659 081	-135 577	523 504
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-3 125 757	-	-3 125 757
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	3 220 361	-	3 220 361
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	2 427 795	-	2 427 795
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-2 507 183	-	-2 507 183
Leasingforpliktelser	-	10 181	10 181
Avskrivninger	-	-10 272	-10 272
Andel resultat fra tilknyttede selskap	109 696	-	109 696
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
<b>Driftsresultat (IFRS)</b>	<b>783 993</b>	<b>-135 668</b>	<b>648 325</b>
Enheter i produksjon	1 323	I/A	I/A
Overleverte enheter	894	I/A	I/A

## Per 31. Desember 2020

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	3 165 232	50 673	3 215 905
Prosjektkostnad	-2 316 388	-729	-2 317 117
Andre driftskostnader	-48 467	-218 330	-266 797
<b>EBITDA (løpende avregning, NGAAP)</b>	<b>800 377</b>	<b>-168 386</b>	<b>631 991</b>
<b>Avstemming EBITDA mot Driftsresultat:</b>			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	800 377	-168 386	631 991
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-3 127 434	-	-3 127 434
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	2 609 480	-	2 609 480
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	2 238 612	-	2 238 612
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-1 888 905	-	-1 888 905
Leasingforpliktelser	9 776	-	9 776
Avskrivninger	-	-9 803	-9 803
Andel resultat fra tilknyttede selskap	134 961	-	134 961
Øvrige gevinster (tap), netto	-	1 045 127	1 045 127
<b>Driftsresultat (IFRS)</b>	<b>776 867</b>	<b>866 938</b>	<b>1 643 805</b>
Enheter i produksjon	1 310	I/A	I/A
Overleverte enheter	720	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 2021	Q3 2021	2020
Råtomt	1 033 800	954 705	909 297
Prosjekter under utvikling	2 872 244	3 584 043	2 911 003
Ferdigstilte enheter	166 422	108 640	120 493
<b>Regnskapsført verdi</b>	<b>4 072 466</b>	<b>4 647 388</b>	<b>3 940 793</b>

**6. Prosjektkostnader og EBITDA**

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

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

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2021	Q4 2020	2021	2020
<b>Prosjektkostnader</b>	<b>-1 212 898</b>	<b>-934 910</b>	<b>-2 617 422</b>	<b>-1 967 586</b>
hvorav:				
Finanskostnader	-45 079	-23 753	-97 257	-70 111
Øvrige prosjektkostnader	-1 167 819	-911 157	-2 520 165	-1 897 475

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2021	Q4 2020	2021	2020
EBITDA <sup>1</sup>	271 933	334 287	658 597	608 481
EBITDA margin	17,5 %	24,8 %	19,4 %	22,6 %
EBITDA justert <sup>2</sup>	317 012	358 040	755 854	678 592
EBITDA margin justert	20,4 %	26,6 %	22,2 %	25,2 %

<sup>1</sup> EBITDA er driftsresultat før finansposter og skatt, fratrukket avskrivninger, amortisering og øvrige gevinster (tap).

<sup>2</sup> EBITDA justert er fratrukket finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene.

Resultatet i 2020 inkluderer regnskapsført gevinst fra transaksjon med Urban Property på netto 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. Samarbeid med Urban Property

Fra og med januar 2020 eies store deler av Selvaag Boligs (SBO) tilgjengelige tomteportefølje av Urban Property (UP). Selskapene er langsiktige og strategiske samarbeidspartnere. UP eies av Oslo Pensjonsforsikring AS, Equinor Pensjon og Selvaag AS med hver sin 30 prosentandel av aksjene, samt Rema Etablering Norge AS med 10 prosent. Selvaag AS sitt eierskap i UP medfører at UP er en nærstående part til SBO etter IFRS, men ikke etter Allmennaksjeloven. Se note 26 i konsernregnskapet for året 2020 for detaljert informasjon om transaksjonen.

Urban Property er en solid, kapitalsterk og forutsigbar partner og samarbeidsavtalen innebærer blant annet:

- Urban Property har en forkjøpsrett på kjøp av nye tomter Selvaag Bolig ønsker å utvikle.
- Selvaag Bolig har opsjon på å kjøpe tilbake tomtene fra Urban Property.
- Tomtene kjøpes trinnsvis tilbake av Selvaag Bolig for opprinnelig kjøpspris pluss en årlig opsjonspremie på (NIBOR + 3,75). I tillegg påløper det et transaksjonshonorar på 0,5 prosent når Urban Property kjøper tomter av grunneier og 2,0 prosent når Selvaag Bolig kjøper fra Urban Property.
- Avtalen inneholder finansielle covenants.

For Selvaag Bolig innebærer dette:

- At selskapet eliminerer behov for egenkapital til kjøp av tomter ved at Selvaag Bolig betaler 50 prosent av kjøpesum til Urban Property ved overtagelse av tomt (ved byggestart) og 50 prosent ved ferdigstillelse av prosjekt.
- En høyere egenkapitalavkastning.
- At en høyere andel av resultatet kan deles ut som utbytte.
- Mer effektiv og forutsigbar finansiering av eksisterende og nye tomter.
- Økt konkurransekraft ved tomtekjøp.
- Nedsiderisiko for Selvaag Bolig er begrenset til 48 måneders opsjonspremie (et break fee).

Transaksjonen omfattet tomter som var inndelt i Portefølje A, Portefølje B og Portefølje C. Portefølje A bestod av tomter som forventes kjøpt tilbake ved bruk av forkjøpsrett innenfor en lengre tidshorison enn 12 måneder. Portefølje B omfatter tomter hvor konsernet har opsjon på tilbakekjøp primært innenfor en forventet kortere tidshorison enn 12 måneder. Portefølje C omfatter fremtidige tomtekjøpsavtaler, og forskudd knyttet til disse, fra 3. parter hvor konsernet per dags dato ikke har eierskap i tomtene. I januar 2021 ble det inngått avtale med UP om at tomter klassifisert som portefølje A konverteres til Portefølje C med virkning 1. januar 2021. Avtalen er et resultat av en reforhandling av

samarbeidsavtalen mellom partene. Dette har ingen effekt på regnskapet på tidspunktet avtalen trer i kraft, men vil i fremtiden innebære at det avsettes for påløpte opsjonspremier, se beskrivelse under Portefølje C nedenfor. Portefølje B og C omfatter opsjoner for konsernet til senere å kjøpe tilbake tomtene.

Transaksjonen med UP ga en regnskapsmessig gevinst på NOK 1 028,7 millioner etter skatt i 2020. For spesifikasjon av gevinsten og øvrige effekter av transaksjonen henvises det til note 26 i konsernets årsrapport for 2020.

### Portefølje B

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

Regnskapsmessig medførte salget av Portefølje B ikke noen gevinst eller tapsberegning, men er behandlet som en finansieringsordning fordi SBO beholdt kontrollen over disse tomtene. Dette innebærer at bokført verdi av Portefølje B forble uendret som varelager etter transaksjonen, mens vederlaget på NOK 864 millioner fra salget av Portefølje B ble ført opp som en gjeldsforpliktelse for tilbakekjøpsavtaler (til UP) i balansen til SBO.

Opsjonspremiene knyttet til tomtene i Portefølje B betales kvartalsvis. 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 fjerde kvartal betalt og aktivert NOK 3,1 millioner i opsjonspremier for tomter i portefølje B (5,3). Totalt for året er det betalt og aktivert NOK 17,0 millioner (30,2). SBO kan på ethvert tidspunkt frasi seg opsjonen, mot å betale et fast tillegg tilsvarende 48 måneders opsjonspremie på tomten (et break fee). Ved utøvelse av opsjonen betaler SBO 50 prosent av kjøpesum til UP ved overtagelse av tomt og 50 prosent ved ferdigstillelse av prosjekt.

SBO kjøpte i fjerde kvartal en tomt i portefølje B fra UP for NOK 21 millioner.

### 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.

Opsjonspremiene i Portefølje C forfaller til betaling med 50 prosent når SBO overtar tomten fra UP, mens resterende

forfaller ved ferdigstillelse av det aktuelle prosjektet. Det avsettes kvartalsvis for påløpte opsjonspremier i SBO sitt konsernregnskap, henholdsvis som andre langsiktige eiendeler og annen langsiktig gjeld. Eiendelen reklassifiseres til varelager ved overtakelse av tomten. Det er i fjerde kvartal avsatt for og aktivert NOK 21,3 millioner i opsjonspremier for Portefølje C (4,2). Økningen i avsetning for opsjonspremier sammenlignet med fjoråret skyldes i hovedsak konvertering av tidligere Portefølje A til Portefølje C. Totalt for året er det avsatt for og aktivert NOK 84,4 millioner (14,0). Ved utgangen av fjerde kvartal er det totalt avsatt og aktivert NOK 85,7 millioner (14,0).

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). Ved utøvelse av opsjonen betaler SBO 50 prosent av kjøpesum til UP ved overtagelse av tomt og 50 prosent ved ferdigstillelse av prosjekt.

SBO kjøpte i fjerde kvartal en tomt i portefølje C fra UP for NOK 115 millioner. Som en følge av selgerkreditter på denne og tomten omtalt under portefølje B var gjeld knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter NOK 682,2 millioner ved utgangen av kvartalet (694,1).

Følgende tabell viser en spesifikasjon av de regnskapsmessige effekter av transaksjonen i 2020, herunder resultat og kontantstrøm:

Oppstilling av finansiell stilling Beløp i NOK 1 000	Bokført verdi			Felles kontrollert		Sum endring	
	31.12.2019	Portefølje A	Portefølje B	Portefølje C	foretak		Finansiering
<b>Eiendeler presentert som holdt for salg</b>							
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	
<b>Forpliktelse presentert som holdt for salg</b>							
Utsatt skattegjeld	52 473	-52 473				-52 473	
<b>Andre eiendeler påvirket av transaksjonen</b>							
Bank (vederlag fra UP)		1 541 806	863 579	139 425	201 664	-978 517	
Varelager Portefølje B	678 778						
<b>Andre forpliktelser påvirket av transaksjonen</b>							
Rentebærende gjeld (bankgjeld) gjort opp som del av transaksjonen						-978 517	
Finansiell gjeldsforpliktelse			863 579			863 579	
Betalbar skatt		16 436				16 436	
<b>Egenkapital</b>							
Egenkapital		921 305		-3 575	125 984	1 043 714	
<b>Resultatregnskapseffekter i 2020</b>							
Beløp i NOK 1 000		Portefølje A	Portefølje B	Portefølje C	Felles kontrollert foretak	Øvrig	Sum
Gevinst, salg av tomter		937 741		-3 575			934 166
Gevinst felleskontrollert foretak					125 984		125 984
Direkte henførbare transaksjonskostnader						-15 023	-15 023
Resultat før skatt		937 741		-3 575	125 984	-15 023	1 045 127
Betalbar skatt		-16 436					-16 436
Resultat etter skatt		921 305		-3 575	125 984	-15 023	1 028 691
<b>Presentasjon i kontantstrømpoppstillingen i 2020</b>							
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

**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.

Oppstilling av resultat proporsjonalkonsolidert	Q4 2021			Q4 2020		
	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	1 539 793	124 294	1 664 087	1 335 016	86 038	1 421 054
Øvrige inntekter	14 023	2 701	16 724	12 191	4 284	16 475
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1 553 816</b>	<b>126 995</b>	<b>1 680 811</b>	<b>1 347 207</b>	<b>90 322</b>	<b>1 437 529</b>
Prosjektkostnader	-1 212 898	-104 170	-1 317 068	-934 910	-80 713	-1 015 623
Lønns- og personalkostnader	-49 793	-409	-50 202	-51 545	-456	-52 001
Avskrivninger	-2 559	-954	-3 513	-2 494	-991	-3 485
Andre driftskostnader	-28 239	-5 808	-34 047	-29 308	-6 012	-35 320
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-1 293 489</b>	<b>-111 340</b>	<b>-1 404 829</b>	<b>-1 018 257</b>	<b>-88 171</b>	<b>-1 106 428</b>
Andel av resultat fra TS/FKV	9 047	-9 047	-	2 843	-2 843	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	16 436	-	16 436
<b>Driftsresultat</b>	<b>269 374</b>	<b>6 608</b>	<b>275 982</b>	<b>348 229</b>	<b>-692</b>	<b>347 537</b>
Finansinntekter	6 930	49	6 979	2 499	36	2 535
Finanskostnader	-1 858	-1 016	-2 874	-3 236	-976	-4 212
<b>Netto finanskostnader</b>	<b>5 072</b>	<b>-966</b>	<b>4 106</b>	<b>-737</b>	<b>-940</b>	<b>-1 677</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>274 446</b>	<b>5 642</b>	<b>280 088</b>	<b>347 492</b>	<b>-1 632</b>	<b>345 860</b>
Skattekostnad	-55 995	-5 642	-61 637	-103 549	1 631	-101 918
<b>Resultat etter skatt</b>	<b>218 451</b>	<b>-</b>	<b>218 451</b>	<b>243 943</b>	<b>-</b>	<b>243 943</b>
<b>EBITDA margin<sup>1</sup></b>	<b>17,5 %</b>	<b>N/A</b>	<b>16,6 %</b>	<b>24,8 %</b>	<b>N/A</b>	<b>23,3 %</b>
<b>EBITDA margin justert<sup>2</sup></b>	<b>20,4 %</b>	<b>N/A</b>	<b>19,4 %</b>	<b>26,6 %</b>	<b>N/A</b>	<b>25,0 %</b>

<sup>1</sup> EBITDA er driftsresultat før finansposter og skatt, fratrukket avskrivninger, amortisering og øvrige gevinster (tap).

<sup>2</sup> EBITDA justert er fratrukket finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene, se note 6.

Oppstilling av resultat proporsjonalkonsolidert	12M 2021			12M 2020		
	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	3 341 513	883 495	4 225 008	2 643 756	839 288	3 483 044
Øvrige inntekter	61 233	13 034	74 267	54 194	15 706	69 900
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>3 402 746</b>	<b>896 529</b>	<b>4 299 275</b>	<b>2 697 950</b>	<b>854 994</b>	<b>3 552 944</b>
Prosjektkostnader	-2 617 422	-724 295	-3 341 717	-1 967 586	-667 577	-2 635 163
Lønns- og personalkostnader	-136 160	-1 739	-137 899	-149 849	-1 779	-151 628
Avskrivninger	-10 272	-3 850	-14 122	-9 803	-3 918	-13 721
Andre driftskostnader	-100 264	-21 375	-121 639	-106 995	-24 575	-131 570
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-2 864 118</b>	<b>-751 259</b>	<b>-3 615 377</b>	<b>-2 234 233</b>	<b>-697 848</b>	<b>-2 932 081</b>
Andel av resultat fra TS/FKV	109 697	-109 697	-	134 961	-134 961	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	1 045 127	-	1 045 127
<b>Driftsresultat</b>	<b>648 325</b>	<b>35 573</b>	<b>683 898</b>	<b>1 643 805</b>	<b>22 185</b>	<b>1 665 990</b>
Finansinntekter	10 691	82	10 773	21 313	93	21 406
Finanskostnader	-13 685	-3 599	-17 284	-11 648	-3 736	-15 384
<b>Netto finanskostnader</b>	<b>-2 994</b>	<b>-3 517</b>	<b>-6 511</b>	<b>9 665</b>	<b>-3 643</b>	<b>6 023</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>645 331</b>	<b>32 056</b>	<b>677 387</b>	<b>1 653 470</b>	<b>18 542</b>	<b>1 672 012</b>
Skattekostnad	-140 426	-32 056	-172 482	-129 898	-18 542	-148 440
<b>Resultat etter skatt</b>	<b>504 905</b>	<b>0</b>	<b>504 905</b>	<b>1 523 572</b>	<b>-</b>	<b>1 523 572</b>
<b>EBITDA margin<sup>1</sup></b>	<b>19,4 %</b>	<b>N/A</b>	<b>16,2 %</b>	<b>22,6 %</b>	<b>N/A</b>	<b>17,9 %</b>
<b>EBITDA margin justert<sup>2</sup></b>	<b>22,2 %</b>	<b>N/A</b>	<b>19,2 %</b>	<b>25,2 %</b>	<b>N/A</b>	<b>20,6 %</b>

<sup>1</sup> EBITDA er driftsresultat før finansposter og skatt, fratrukket avskrivninger, amortisering og øvrige gevinster (tap).

<sup>2</sup> 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](http://www.selvaagboligasa.no)**