

SELVAAG BOLIG

Q2 2023

Rapport for andre kvartal



Hovedpunkter i andre kvartal 2023

Selvaag Bolig overleverte 155 enheter i andre kvartal 2023. Både omsetning og resultat per aksje er lavere enn i samme kvartal i 2022 på grunn av færre overleverte enheter og lavere marginer i ferdigstilte prosjekter. Salget i andre kvartal var lavere enn i tilsvarende periode i fjor. Dette skyldes utfordrende markedsforhold som følge av økt boliglånsrente og makroøkonomisk usikkerhet. Det er besluttet å betale et utbytte på NOK 1 per aksje for første halvår 2023.

- Driftsinntekter¹ NOK 837 millioner (966)
- EBITDA justert³ NOK 95 millioner (233) og ordinært EBITDA-resultat² NOK 66 millioner (206)
- Resultat før skatt NOK 70 millioner (204)
- 79 enheter solgt⁶ (120) og igangsatt bygging av 83 enheter (190)
- Ferdigstilt 162 enheter (210) og overlevert 155 enheter (217)
- Total 1 018 enheter under bygging ved utgangen av kvartalet (1 342), med en samlet salgsverdi på NOK 5 458 millioner (6 807)
- 68 prosent av boliger under bygging (75) solgt ved utgangen av kvartalet. 83 prosent av boligene som ferdigstilles i 2023 er solgt (92)
- Styret har, etter fullmakt fra generalforsamlingen, vedtatt et utbytte på NOK 1,00 per aksje for første halvår (2,00)

(Tall i parentes er for tilsvarende periode i fjor)

Nøkkeltall

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2023	Q2 2022	1H 2023	1H 2022	2022
IFRS hovedtall					
Driftsinntekter ¹	836 928	965 914	1 571 103	1 322 157	2 896 379
EBITDA ²	65 990	205 838	153 663	257 596	432 102
EBITDA justert ³	95 430	232 537	205 112	293 296	517 097
Driftsresultat	63 682	203 368	149 133	252 828	422 385
Resultat før skatt	69 722	203 899	155 742	251 174	425 115
Resultat etter skatt	51 558	176 815	116 753	214 368	338 853
Kontantstrøm fra drift	98 408	297 489	137 876	-11 035	63 441
Netto kontantstrøm	-19 091	15 053	-220 916	182 064	85 235
Rentebærende gjeld	2 437 188	2 538 788	2 437 188	2 538 788	2 485 790
Totale eiendeler	5 720 727	5 988 136	5 720 727	5 988 136	5 949 559
Egenkapital	2 279 836	2 394 991	2 279 836	2 394 991	2 345 883
EK-grad	39,9 %	40,0 %	39,9 %	40,0 %	39,4 %
Resultat per aksje i kroner	0,55	1,90	1,25	2,30	3,63
Segmentrapportering (NGAAP⁴)					
Driftsinntekter	541 636	784 337	1 136 923	1 542 238	2 856 035
EBITDA ⁵	54 015	103 681	125 630	209 925	376 958
EBITDA-margin	10,0 %	13,2 %	11,1 %	13,6 %	13,2 %
Nøkkeltall: (netto justert for andel i deleide selskaper)					
Antall solgte enheter ⁶	79	120	195	321	448
Antall igangsatte enheter	83	190	88	303	517
Antall overleverte enheter	155	217	305	294	585
Antall ferdigstilte enheter	162	210	323	284	586

¹ Driftsinntekter inkluderer ikke inntekter fra deleide selskaper.

² EBITDA er driftsresultat før finansposter og skatt, fratrasket avskrivninger, amortisering og øvrige gevinster (tap).

³ EBITDA justert er fratrasket finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene, se note 6 for detaljer.

⁴ Etter NGAAP benyttes løpende avregnings metode som er fullføringsgrad multiplisert med salgsgrad.

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

⁶ Solgte enheter er inngåtte salgskontrakter med kunder iht. Bustadoppføringslova. Etter IFRS inntektsføres disse ved overlevering.

Finansiell gjennomgang

Sammendratt totalresultat

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2023	Q2 2022	1H 2023	1H 2022	2022
Sum driftsinntekter	836 928	965 914	1 571 103	1 322 157	2 896 379
Prosjektkostnader	-708 581	-804 068	-1 288 453	-1 057 248	-2 313 735
Andre driftskostnader, lønns- og personalkostnader og avskrivninger	-57 495	-59 665	-117 610	-108 271	-245 985
Sum driftskostnader	-766 076	-863 733	-1 406 063	-1 165 519	-2 559 720
Andel av resultat fra TS/FKV	-7 170	101 187	-15 907	96 190	85 726
Driftsresultat	63 682	203 368	149 133	252 828	422 385
Netto finansposter	6 040	531	6 609	-1 654	2 730
Resultat før skatt	69 722	203 899	155 742	251 174	425 115
Skattekostnad	-18 164	-27 084	-38 989	-36 806	-86 262
Resultat etter skatt	51 558	176 815	116 753	214 368	338 853

Resultat andre kvartal 2023

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

Selvaag Bolig hadde driftsinntekter på NOK 836,9 millioner i andre kvartal 2023 (965,9). Av dette utgjorde inntekter fra overleverte enheter NOK 757,0 millioner (911,3). I tillegg har konsernet solgt tomter og en næringseiendom i Rogaland for til sammen NOK 62,9 millioner. Øvrige inntekter kom fra aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig tjenesteleveranser.

Det ble overlevert 155 enheter i perioden (217), hvorav 154 var fra konsoliderte prosjektselskaper (148) og en var Selvaag Boligs andel fra deleide selskaper (69).

Samlede prosjektkostnader utgjorde NOK 708,6 millioner i kvartalet (804,1), hvorav NOK 29,4 millioner var tidligere aktiverte finanskostnader (27,0). De samlede prosjektkostnadene er i hovedsak byggekostnader fra overleverte boliger, samt kostnader fra prosjekter som ikke kvalifiserer for aktivisering som varelager.

Driftskostnader eksklusive prosjektkostnader endte på NOK 57,5 millioner i perioden (59,7), hvorav NOK 30,0 millioner var lønns- og personalkostnader (28,9). Videre ble det i perioden balanseført lønnskostnader knyttet til boliger under bygging på til sammen NOK 4,5 millioner (4,5). Disse lønnskostnadene vil resultatføres som prosjektkostnad ved fremtidige overleveringer.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 25,2 millioner kroner i perioden (28,3), hvorav NOK 6,7 millioner (9,4) var salgs- og markeds kostnader.

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter var NOK -7,2 millioner i perioden (101,2). Negativ andel av resultat i andre kvartal 2023 skyldes i hovedsak få overleverte enheter og påløpte salgskostnader i perioden, mens det i tilsvarende kvartal i 2022 var en betydelig andel overleverte enheter fra deleide prosjekter.

Rapportert EBITDA endte på NOK 66,0 millioner i kvartalet (205,8), tilsvarende en margin på 7,9 prosent (21,3). EBITDA justert for andelen av prosjektkostnadene som er finanskostnader ble NOK 95,4 millioner (232,5), tilsvarende en margin på 11,4 prosent (24,1). Nedgangen i EBITDA-margin sammenlignet med andre kvartal i fjor skyldes i hovedsak færre overleverte enheter og lavere marginer på enheter ferdigstilt. I tillegg inneholdt fjoråret en høyere andel overleverte enheter fra deleide prosjekter. Resultater fra deleide prosjekter rapporteres netto og omsetning fra disse er derfor ikke inkludert i rapportert omsetning for konsernet. For mer informasjon henvises det til note 8 Proporsjonal konsolidering.

Konsernets samlede avskrivninger i kvartalet utgjorde NOK 2,3 millioner (2,5). Driftsresultatet endte dermed på NOK 63,7 millioner (203,4).

Netto finansposter var på NOK 6,0 millioner (0,5). Resultat før skatt endte på NOK 69,7 millioner i kvartalet (203,9).

Skattekostnaden for perioden ble NOK 18,2 millioner (27,1), slik at konsernets resultat etter skatt for andre kvartal 2023

endte på NOK 51,6 millioner (176,8). Av resultatet knytter NOK 51,6 millioner seg til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (176,8) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,0).

Resultat første halvår 2023

I første halvår hadde Selvaag Bolig driftsinntekter på NOK 1 571,1 millioner (1 322,2). Inntekter fra de overleverte enhetene utgjorde NOK 1 474,4 millioner (1 253,7). I tillegg har konsernet solgt tomter og en næringseiendom i Rogaland for til sammen NOK 62,9 millioner. Øvrige inntekter var relatert til aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig tjenesteleveranser.

Det ble overlevert 305 boliger i perioden (294), hvorav 291 av boligene var fra konsoliderte prosjektselskaper (224) og 14 var andel fra deleide selskaper (70).

Prosjektkostnader i første halvår utgjorde NOK 1 288,5 millioner (1 057,2). Dette var i hovedsak byggekostnader for overleverte boliger, samt prosjektkostnader fra andre prosjekter som ikke kvalifiserer for aktivisering som varelager.

Driftskostnader eksklusive prosjektkostnader og tilknyttede selskaper var NOK 117,6 millioner i perioden (108,3). Av dette utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 59,0 millioner (55,1). I tillegg ble det balanseført lønnskostnader på til sammen NOK 9,4 millioner på boliger under oppføring (9,3). Disse kostandene vil resultatføres som prosjektkostnad ved overlevering.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 54,0 millioner (48,5). Av dette utgjorde salgs- og markeds kostnader NOK 16,7 millioner (13,1).

Andel av resultat fra tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter var på NOK -15,9 millioner (96,2). Nedgangen fra tilsvarende periode året før skyldes i hovedsak færre overleverte enheter i deleide prosjekter.

Rapportert EBITDA endte på NOK 153,7 millioner (257,6) for årets seks første måneder, tilsvarende en margin på 9,8 prosent (19,5). EBITDA justert for finanskostnader i prosjektkostnadene ble NOK 205,1 millioner (293,3), tilsvarende en margin på 13,1 prosent (22,2). Nedgangen i EBITDA sammenlignet med fjoråret skyldes i hovedsak lavere marginer på ferdigstilte enheter i perioden. EBITDA-marginen påvirkes 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 første halvår endte på NOK 149,1 millioner (252,8). Netto finansposter utgjorde NOK 6,6 millioner i perioden (-1,7).

Resultat før skatt ble NOK 155,7 millioner (251,2). Skattekostnaden i første halvår er beregnet til NOK 39,0 millioner (36,8).

Konsernets resultat etter skatt for første halvår endte på NOK 116,8 millioner (214,4). Av resultatet knytter NOK 116,8 millioner seg til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (214,4) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,0).

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra driften i andre kvartal var NOK 98,4 millioner (297,5). Nedgangen fra samme periode i fjor skyldes hovedsakelig færre overleverte enheter og negativ effekt fra økte kundefordringer.

I første halvår hadde konsernet en kontantstrøm fra driften på NOK 137,9 millioner (-11,0). Økningen fra samme periode i fjor skyldes i hovedsak endringer i varelager. Se note 5 for mer informasjon.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var NOK 5,2 millioner i kvartalet (44,8). Endringen fra fjoråret kan i hovedsak relateres til mottatt oppgjør for selgerkreditter i 2022.

I første halvår var kontantstrøm fra investeringsaktivitetene NOK -57,5 millioner (131,2). Endringen fra fjoråret skyldes hovedsakelig mottatt utbytte fra deleide selskaper i 2022.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene var NOK -122,7 millioner i kvartalet (-327,2). Endringen fra tilsvarende periode i fjor skyldes i hovedsak lavere nedbetaling av byggelån i inneværende år, samt nedgang i utbetalt utbytte.

I første halvår var netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene NOK -301,3 millioner (61,9). Endringen fra fjoråret skyldes i hovedsak lavere opptrekk og økt nedbetaling av byggelån.

Ved utgangen av perioden utgjorde konsernets samlede beholdning av kontanter og kontantekvivalenter NOK 391,8 millioner (709,5). Dette er en nedgang på

NOK 19,1 millioner fra tre måneder tidligere, og en nedgang på NOK 317,7 millioner fra samme tid året før.

Sammendratt kontantstrøm

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2023	Q2 2022	1H 2023	1H 2022	2022
Resultat før skatt	69 722	203 899	155 742	251 174	425 115
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	98 408	297 489	137 876	-11 035	63 441
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	5 247	44 757	-57 447	131 191	239 822
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-122 747	-327 193	-301 345	61 908	-218 028
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-19 091	15 053	-220 916	182 064	85 235
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	410 845	694 446	612 670	527 435	527 435
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	391 754	709 499	391 754	709 499	612 670

Finansiell stilling

Ved utgangen av andre kvartal 2023 var Selvaag Boligs totale varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) bokført til NOK 3 878,1 millioner, mot NOK 4 161,4 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 4 122,2 millioner ved utgangen av andre kvartal 2022. Det henvises til note 5 for ytterligere spesifikasjon av varelageret.

Konsernets kundefordringer var NOK 322,1 millioner ved utgangen av kvartalet. Til sammenligning var kundefordringene NOK 104,3 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 105,0 millioner på samme tid året før. Økningen i kvartalet skyldes boliger som ble overlevert mot slutten av andre kvartal, slik at oppgjør ble forskjøvet til tredje 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 kvartalet var på NOK 2 279,8 millioner (2 395,0), tilsvarende en egenkapitalandel på 39,9 prosent (40,0). Selvaag Bolig ASA utbetalte NOK 187,4 millioner i utbytte i andre kvartal (279,8) basert på resultatet i andre halvår året før. Ikke-kontrollerende interesser utgjorde NOK 7,8 millioner av egenkapitalen (7,8).

Ved utgangen av andre kvartal hadde konsernet annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld på NOK 434,2 millioner (545,9). Av dette utgjorde forskuddsbetaling fra kunder NOK 79,2 millioner (203,0).

Konsernets samlede rentebærende gjeld ved utgangen av perioden var på NOK 2 437,2 millioner (2 538,8), hvorav NOK 695,6 millioner var langsiktig (1 239,8), mens NOK 1 741,6 millioner var kortsiktig (1 299,0). Av den kortsiktige gjelden var NOK 486,7 millioner knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter med Urban Property (616,1). Se note 7 for mer informasjon.

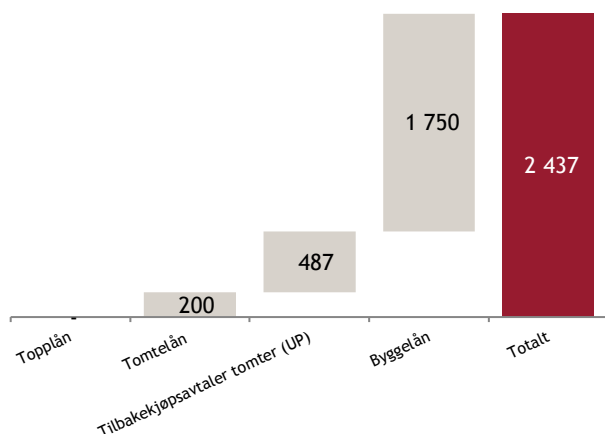
Ved utgangen av perioden hadde konsernet tomtelån på til sammen NOK 200,3 millioner (239,5). Det relativt lave nivået på tomtelån skyldes at en stor andel av tomtene er finansiert gjennom Urban Property og er klassifisert som kortsiktig gjeld, tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter. Tomtelånene konverteres normalt til byggelån i takt med utviklingen av de respektive byggeprosjektene.

Selvaag Bolig ASA har en kredittfasilitet med DNB på NOK 300 millioner med forfall i desember 2025. I tillegg har selskapet en kassekredittfasilitet med årlig fornyelse med samme bank på NOK 150 millioner. Per 30. juni 2023 var det ikke trukket på noen av kredittfasilitetene.

Netto rentebærende gjeld

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2023	Q1 2023	Q2 2022	2022
Langsiktig rentebærende gjeld	695 641	1 194 225	1 239 753	1 400 352
Kortsiktig rentebærende gjeld	1 254 833	557 790	682 921	503 091
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	486 714	587 232	616 114	582 347
Kontanter og kontantekvivalenter	-391 754	-410 845	-709 499	-612 670
Netto rentebærende gjeld	2 045 434	1 928 402	1 829 289	1 873 120

Konsernets rentebærende gjeld kan i hovedsak deles i fire kategorier, 1) topplån, som er gjeld i morselskapet Selvaag Bolig ASA, 2) tomtelån, 3) tilbakekjøpsavtaler med Urban Property, og 4) byggelån. Per 30. juni 2023 hadde konsernet ingen topplån. Tomtelån utgjorde NOK 200 millioner, tilbakekjøpsavtaler med Urban Property utgjorde NOK 487 millioner, mens samlede byggelån var på NOK 1 750 millioner.

Rentebærende gjeld per 30.6.2023 (NOKm)

Rentekostnader på tomtelån belastes 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 gjennom byggeperioden og belastes varekostnaden på samme måte.

Per 30. juni 2023 ble renter knyttet til tomtelån på NOK 143 millioner aktivert, mens renter knyttet til tomtelån på NOK 57 millioner ble belastet resultatet.

I forbindelse med transaksjonen med Urban Property (UP) i 2020, ble en stor andel av konsernets tomtelån nedbetalt og erstattet med gjeld på tilbakekjøpsavtaler (UP). Se note 7 for beskrivelse av samarbeidet med UP. For disse tomtene, beskrevet som portefølje B, innebærer dette at tomtelånsrenter erstattes av opsjonspremier som betales kvartalsvis. Regnskapsmessig behandles opsjonspremiene tilsvarende som tomtelånsrenter, ved at de aktiveres som varelager og inngår i varekostnaden ved overlevering av ferdigstilte boliger. Det er i andre kvartal betalt og aktivert NOK 5,3 millioner i opsjonspremier for tomter i portefølje B (3,7). For halvåret er det betalt og aktivert NOK 10,2 millioner (7,0).

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 andre kvartal avsatt for og aktivert NOK 39,3 millioner i opsjonspremier for Portefølje C (23,3). For halvåret er det avsatt for og aktivert NOK 74,5 millioner (45,1). Ved utgangen av andre kvartal er det akkumulert avsatt og aktivert NOK 248,9 millioner (125,2).

Driftsrapportering

Hvert enkelt prosjekt følges opp individuelt i den daglige driften og driftsrapporteringen har dermed 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 andre kvartal 2023 og første halvår 2023

Andre kvartal

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	Q2 23	Q2 22	Q2 23	Q2 22	Q2 23	Q2 22
Boligutvikling (NGAAP)	525 244	767 771	85 157	136 191	97 765	149 209
Øvrig	16 392	16 566	-31 142	-32 510	-31 584	-32 877
IFRS justeringer	295 292	181 577	11 975	102 157	-2 499	87 036
Sum konsern (IFRS)	836 928	965 914	65 990	205 838	63 682	203 368

Jan-Jun

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	6M 23	6M 22	6M 23	6M 22	6M 23	6M 22
Boligutvikling (NGAAP)	1 104 782	1 512 797	190 482	272 417	203 344	294 686
Øvrig	32 141	29 441	-64 852	-62 492	-65 630	-63 075
IFRS justeringer	434 180	-220 081	28 033	47 671	11 419	21 217
Sum konsern (IFRS)	1 571 103	1 322 157	153 663	257 596	149 133	252 828

Boligutvikling

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

Driftsinntektene fra boligutvikling i andre kvartal 2023 var på NOK 525,2 millioner (767,8). Inntektene i perioden kommer fra totalt 17 prosjekter i produksjon (21).

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

NOK 440,1 millioner i kvartalet (631,6). 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 85,2 millioner i perioden (136,2). Det tilsvarer en resultatmargin på 16,2 prosent (17,7).

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

I andre kvartal utgjorde driftsinntektene i segmentet NOK 16,4 millioner (16,6), mens driftskostnadene utgjorde NOK 47,5 millioner (49,1). Kostnadene er i hovedsak lønn til administrasjon og ledelse, samt andre driftskostnader. EBITDA endte dermed på NOK -31,1 millioner (-32,5).

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 99 boliger med en samlet verdi på NOK 564 millioner kroner. Selvaag Boligs andel utgjorde 79 enheter med en samlet verdi på NOK 440 millioner.

I løpet av kvartalet ble det igangsatt bygging av 83 boliger, slik at Selvaag Bolig ved utgangen av kvartalet hadde 1 018 boliger under bygging, til en samlet verdi på om lag NOK 5,5 milliarder kroner. Totalt ble det ferdigstilt 162 boliger i kvartalet.

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

prosjektene med løpende avregningsmetode som regnskapsprinsipp.

Prosjekter

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

Kvartalsvis utvikling i prosjektportefølje

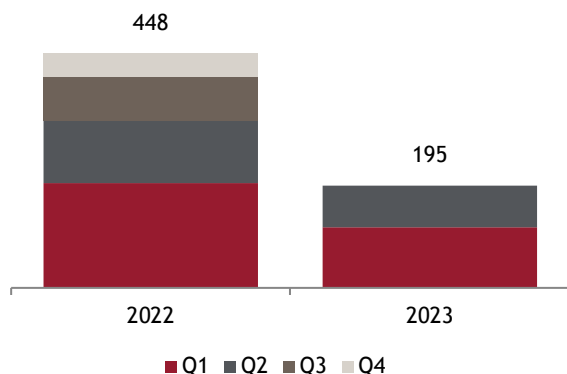
	Q2 22	Q3 22	Q4 22	Q1 23	Q2 23
Antall solgte enheter	120	83	44	116	79
Antall igangsatte enheter	190	68	146	5	83
Antall ferdigstilte enheter	210	142	160	161	162
Antall overleverte enheter	217	144	147	150	155
Antall enheter under bygging	1 342	1 268	1 253	1 097	1 018
Andel solgte enheter under bygging	75 %	73 %	67 %	69 %	68 %
Antall ferdigstilte ikke solgte enheter	13	19	31	37	43
Salgsverdi av bolig i produksjon (NOK millioner)	6 807	6 225	6 408	5 641	5 458

Kjøp og salg av eiendom

Selvaag Bolig har solgt tomter og en næringseiendom i Rogaland for til sammen NOK 62,9 millioner i andre kvartal. Det er ikke inngått nye avtaler om kjøp av tomter i kvartalet.

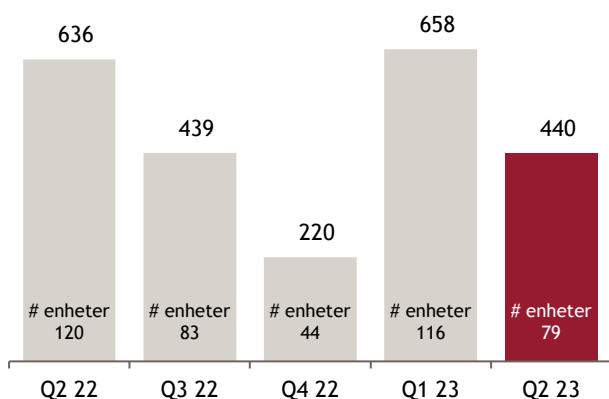
Salgsutvikling og fremdrift

Antall solgte enheter



Totalt boligsalg, inkludert Selvaag Boligs relative andel i samarbeidsprosjekter, var 79 enheter i andre kvartal. Salgsvolumet omfatter selskapets konsoliderte prosjektselskaper, samt konsernets relative andel av solgte boliger i deleide prosjekter. Den samlede salgsværdien av de 79 solgte enhetene var på NOK 440 millioner. I tilsvarende periode i fjor ble det solgt 120 enheter til en verdi av NOK 634 millioner.

Verdi av solgte enheter (NOKm)



I løpet av kvartalet hadde Selvaag Bolig salgsstart på fire prosjekter som til sammen omfatter 72 boliger (213).

Salgsstarter i kvartalet

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Lille Løren Park	32	Leiligheter	Stor-Oslo
Solbergskogen Pluss	15	Leiligheter	Stor-Oslo
Langhus	20	Leiligheter	Stor-Oslo
Ringve pluss	5	Rekkehus	Trondheim
Totalt	72		

Det ble igangsatt bygging av 83 enheter (190) i løpet av kvartalet, og ved utgangen av perioden hadde Selvaag Bolig 1 018 enheter (1 342) under bygging. De 1 018 enhetene fordelte seg på 872 enheter i Stor-Oslo, 82 enheter i Trondheim og 64 enheter i Bergen.

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 1 018 enhetene (1 342) som var under bygging ved utgangen av kvartalet, var på NOK 5 458 millioner (6 807).

Gjennom kvartalet ble det ferdigstilt 162 enheter (210), mens det ble overlevert 155 enheter (217). Dette inkluderer tidligere ferdigstilte enheter. De ferdigstilte enhetene fordelte seg på tre prosjekter.

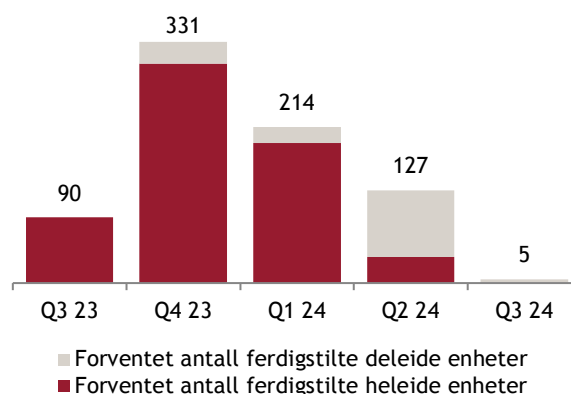
Ved utgangen av perioden hadde konsernet 43 ferdigstilte enheter som ikke var solgt (13). Av de overleverte enhetene i kvartalet var 154 i konsoliderte prosjektselskaper (148) og en var andel i deleide prosjektselskaper (69).

Ferdigstilte enheter fordelt på prosjekt

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Pallplassen hus A, B og C	70	Leiligheter	Stor-Oslo
Sandsli 360	68	Leiligheter	Bergen
Lervig Brygge Sjøtunet	24	Leiligheter	Rogaland
Totalt	162		

Basert på forventet fremdrift i prosjektene, er det i tredje kvartal 2023 ventet ferdigstilling av 90 enheter. For året 2023 som helhet antas ferdigstilling av totalt 744 enheter.

Forventet antall ferdigstilte enheter



Aksjeinformasjon

Ved utgangen av andre kvartal 2023 var det totalt 93,77 millioner utestående aksjer i Selvaag Bolig ASA. Aksjene var fordelt på 6 370 aksjonærer.

De 20 største aksjonærene kontrollerte til sammen 79,0 prosent av totalt antall utestående aksjer. Største aksjonær var Selvaag AS, med en eierandel på 53,5 prosent.

Selvaag Boligs aksjekurs har i løpet av kvartalet variert mellom NOK 30,75 og NOK 39,45. Aksjekursen ved utgangen av kvartalet var NOK 32,30, mot NOK 37,05 ved utgangen av første kvartal, slik at aksjekursen er ned 12,8 prosent i løpet av kvartalet. I andre kvartal ble det utbetalt et utbytte på NOK 2,00 per aksje. Korrigert for utbytte endte aksjekursen ned 7,4 prosent i perioden.

Totalt ble det i perioden omsatt rundt 2,9 millioner aksjer, tilsvarende 2,8 prosent av totalt antall utestående aksjer. Samlet aksjeomsetning var på NOK 92 millioner, tilsvarende en gjennomsnittlig dagsomsetning på NOK 1,5 millioner.

20 største aksjonærer per 30.6.2023

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
SELVAAG AS	50 180 087	53,5 %
PARETO INVEST NORGE AS	4 671 772	5,0 %
VERDIPAPIRFONDET ALFRED BERG GAMBA	3 266 051	3,5 %
The Northern Trust Comp, London Br *	2 186 000	2,3 %
JPMorgan Chase Bank, N.A., London *	1 911 395	2,0 %
SANDEN EQUITY AS	1 600 000	1,7 %
EGD CAPITAL AS	1 204 580	1,3 %
MUSTAD INDUSTRIER AS	1 067 454	1,1 %
Goldman Sachs International *	974 443	1,0 %
HAUSTA INVESTOR AS	927 879	1,0 %
The Northern Trust Comp, London Br *	840 200	0,9 %
BANAN II AS	830 000	0,9 %
Brown Brothers Harriman & Co. *	684 331	0,7 %
J.P. Morgan SE *	646 269	0,7 %
Skandinaviska Enskilda Banken AB *	613 995	0,7 %
GÅSØ NÆRINGSUTVIKLING AS	530 599	0,6 %
BNP Paribas *	530 000	0,6 %
Brown Brothers Harriman & Co. *	509 989	0,5 %
Skandinaviska Enskilda Banken AB *	477 692	0,5 %
Sverre Molvik	387 905	0,4 %
Sum 20 største aksjonærer	74 040 641	79,0 %
Øvrige aksjonærer	19 725 047	21,0 %
Totalt antall aksjer	93 765 688	100,0 %

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

Risiko og usikkerhetsfaktorer

Som boligutvikler er Selvaag Bolig eksponert for risiko som kan påvirke konsernets virksomhet og økonomi. Risikofaktorene er knyttet til tomteutvikling, salg og gjennomføring av boligprosjekter, og kan deles inn i kategoriene markedsrisiko, operasjonell risiko, 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. 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 andre kvartal 2023 var 68,1 prosent av enhetene selskapet har under bygging og 83,5 prosent av selskapets planlagte ferdigstillelser i 2023 solgt.

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

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. De siste 12-månedene har etterspørselen imidlertid vært negativt påvirket av økte boliglansrenter og redusert kjøpekraft i husholdningene. I tillegg har høye byggekostnader ført til utsettelse av planlagte salgs- og byggestarter. Det er viktig å merke seg at selskapets allerede igangsatte prosjekter ikke påvirkes av økte byggekostnader, da disse i all hovedsak er kontrahert til fastpris.

Ettersom Selvaag Bolig har ferdigstilt flere boliger enn det har igangsatt, har antall boliger under bygging falt gjennom det siste året. Dersom ikke markedsforholdene bedres eller byggekostnadene stabiliserer seg på et økonomisk forsvarlig nivå, vil antall boliger under bygging kunne fortsette å falle fremover. Selvaag Bolig ser imidlertid tegn til at byggekostnadene er i ferd med å komme ned på forsvarlige nivåer, og opplever god interesse for boligene selskapet har i salg.

Selvaag Bolig er godt rustet organisatorisk, operasjonelt og finansielt til å ivareta og styrke sin markedsposisjon fremover. Selskapet har en solid ordresreserve, salgsstarter i nye prosjekter fremover, og kapital til kjøp av nye tomter.

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, se note 7 for ytterligere informasjon. Selvaag

Bolig har ikke gjennomført vesentlige transaksjoner med nærstående parter i andre kvartal.

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

Boligmarkedet

Samlet for Norge var det normal salgsaktivitet i bruktboligmarkedet i andre kvartal 2023. Det har imidlertid vært en betydelig økning i lageret av usolgte boliger i Viken som følge av at det er lagt ut flere boliger enn normalt for salg uten at salgstakten har økt. I øvrige områder har det ikke vært vesentlige endringer i antall brukte boliger for salg, og blant annet i Oslo og Stavanger er varelageret lavt sammenlignet med tidligere år.

Økte boliglånsrenter og høyere levekostnader har hittil ikke ført til vesentlig boligprisfall. Prisutviklingen var ulik i Selvaag Boligs respektive kjerneområder. Ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB) var de sesongjusterte nasjonale bruktboligprisene 0,1 prosent lavere ved utgangen av andre kvartal 2023 enn ved ett år tidligere. I kvartalet isolert steg prisene med 1,1 prosent. I Oslo med Bærum steg prisene

samlet med 1,7 prosent og var 0,7 prosent lavere enn ved utgangen av andre kvartal 2022. I Akershus utenom Bærum steg prisene med 1,2 prosent og var 1,7 prosent lavere enn ett år tidligere. I Stavanger steg prisene med 2,8 prosent i kvartalet og var 2,4 prosent høyere enn på samme tid i 2022. Prisene i Bergen økte med 0,1 prosent i andre kvartal og var 0,2 prosent lavere enn året før. I Trondheim økte prisene med 1,2 prosent og var 0,9 prosent lavere enn ett år tidligere.

Selvaag Bolig solgte 99 boliger brutto for 564 millioner kroner i andre kvartal 2023. Nettosalget, det vil si salg justert for Selvaag Boligs eierandel i samarbeidsprosjekter, var 79 boliger for 440 millioner kroner. Hittil i år er bruttosalget 251 boliger for 1 438 millioner kroner og nettosalget 195 boliger for 1 098 millioner kroner.

Kvartalsregnskap IFRS

Oppstilling av totalresultat

(beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)	Note	Q2 2023	Q2 2022	1H 2023	1H 2022	2022
Salgsinntekter		819 853	948 252	1 537 266	1 290 657	2 830 818
Øvrige inntekter		17 075	17 662	33 837	31 500	65 561
Sum driftsinntekter		836 928	965 914	1 571 103	1 322 157	2 896 379
Prosjektkostnader		-708 581	-804 068	-1 288 453	-1 057 248	-2 313 735
Lønns- og personalkostnader		-30 020	-28 875	-59 048	-55 052	-139 035
Avskrivninger		-2 308	-2 470	-4 530	-4 768	-9 717
Andre driftskostnader		-25 167	-28 320	-54 032	-48 451	-97 233
Sum driftskostnader		-766 076	-863 733	-1 406 063	-1 165 519	-2 559 720
Andel av resultat fra TS/FKV		-7 170	101 187	-15 907	96 190	85 726
Øvrige gevinster (tap), netto		-	-	-	-	-
Driftsresultat		63 682	203 368	149 133	252 828	422 385
Finansinntekter		9 354	2 467	12 844	4 246	15 384
Finanskostnader		-3 314	-1 936	-6 235	-5 900	-12 654
Netto finanskostnader		6 040	531	6 609	-1 654	2 730
Resultat før skatt		69 722	203 899	155 742	251 174	425 115
Skattekostnad		-18 164	-27 084	-38 989	-36 806	-86 262
Resultat etter skatt		51 558	176 815	116 753	214 368	338 853
Øvrige resultatelementer						
Omregningsdifferanser		-173	3 978	4 642	1 921	1 432
Totalresultat for perioden		51 385	180 793	121 395	216 289	340 285

Resultat etter skatt for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	7	-	26	-	7
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	51 551	176 815	116 727	214 368	338 846

Totalresultat for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	7	-	26	-	7
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	51 378	180 793	121 369	216 289	340 278

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

Resultat per aksje (ordinært og utvannet) i kroner	0,55	1,90	1,25	2,30	3,63
--	------	------	------	------	------

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av finansiell stilling

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Q2 2023	Q1 2023	Q2 2022	2022
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Goodwill		383 376	383 376	383 376	383 376
Varige driftsmidler		9 868	9 551	8 084	8 152
Bruksretteiendeler leieavtaler		14 024	15 889	21 589	17 754
Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		219 016	231 482	349 178	234 730
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		136 052	131 735	96 282	93 674
Andre anleggsmidler	7	350 029	287 459	182 646	233 866
Sum anleggsmidler		1 112 365	1 059 492	1 041 155	971 552
Omløpsmidler					
Varelager (eiendom)	5, 7	3 878 101	4 161 355	4 122 173	4 273 209
Kundefordringer		322 106	104 257	105 032	81 455
Andre kortsiktige fordringer		16 401	10 870	10 277	10 673
Kontanter og kontantekvivalenter		391 754	410 845	709 499	612 670
Sum omløpsmidler		4 608 362	4 687 327	4 946 981	4 978 007
SUM EIENDELER		5 720 727	5 746 819	5 988 136	5 949 559
EGENKAPITAL OG GJELD					
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		2 272 016	2 408 080	2 387 203	2 338 088
Ikke-kontrollerende interesser		7 820	7 813	7 788	7 795
Sum egenkapital		2 279 836	2 415 893	2 394 991	2 345 883
GJELD					
Langsiktig gjeld					
Pensjonsforpliktelser		1 090	1 090	1 254	1 090
Forpliktelse ved utsatt skatt		60 635	61 078	38 253	60 140
Avsetninger		66 999	66 999	62 910	66 999
Annen langsiktig gjeld	7	312 651	301 458	259 426	265 039
Langsiktige leieforpliktelser		6 839	8 884	14 780	10 930
Langsiktig rentebærende gjeld		695 641	1 194 225	1 239 753	1 400 352
Sum langsiktig gjeld		1 143 855	1 633 734	1 616 376	1 804 550
Kortsiktig gjeld					
Kortsiktige leieforpliktelser		8 021	7 941	7 903	7 861
Kortsiktig rentebærende gjeld		1 254 833	557 790	682 921	503 091
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	7	486 714	587 232	616 114	582 347
Leverandørgjeld		51 855	56 309	65 242	99 343
Betalbar skatt		61 432	43 268	58 641	64 541
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		434 181	444 652	545 948	541 943
Sum kortsiktig gjeld		2 297 036	1 697 192	1 976 769	1 799 126
Sum gjeld		3 440 891	3 330 926	3 593 145	3 603 676
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		5 720 727	5 746 819	5 988 136	5 949 559

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 2023	187 440	1 394 857	700 629	8 306	3 528	43 327	2 338 088	7 795 *)	2 345 883
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-187 442	-187 442	-	-187 442
<i>Totalresultat for perioden:</i>									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	116 727	116 727	26	116 753
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	4 642	-	-	4 642	-	4 642
Egenkapital per 30. juni 2023	187 440	1 394 857	700 629	12 948	3 528	-27 388	2 272 015	7 821 *)	2 279 836
Egenkapital per 1. januar 2022	186 898	1 394 857	700 629	6 874	3 528	168 266	2 461 053	7 788 *)	2 468 841
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-279 761	-279 761	-	-279 761
Tilbakekjøp av aksjer	-	392	-	-	-	9 986	10 378	-	10 378
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	214 368	214 368	-	214 368
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	1 921	-	-	1 921	-	1 921
Egenkapital per 30. juni 2022	186 506	1 394 857	700 629	8 795	3 528	92 887	2 387 203	7 788 *)	2 394 991
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-186 508	-186 508	-	-186 508
Tilbakekjøp av aksjer	-	600	-	-	-	-8 969	-9 569	-	-9 569
Salg av aksjer til ansatte	1 534	-	-	-	-	21 439	22 973	-	22 973
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	124 478	124 478	7	124 485
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	-489	-	-	-489	-	-489
Egenkapital per 31. desember 2022	187 440	1 394 857	700 629	8 306	3 528	43 327	2 338 088	7 795 *)	2 345 883

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	Q2 2023	Q2 2022	1H 2023	1H 2022	2022
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER						
Resultat før skatt		69 722	203 899	155 742	251 174	425 115
Betalt skatt		-187	-56 094	-41 347	-112 187	-133 995
Avskrivninger		2 308	2 470	4 530	4 768	9 717
Andel av resultat fra TS/FKV		7 170	-101 187	15 907	-96 190	-85 726
Endring i varelager (eiendom)	5	314 525	256 074	456 998	-19 738	-141 536
Endring i kundefordringer		-217 849	-54 204	-240 651	-21 201	2 376
Endring i leverandørgjeld		-4 454	32 057	-47 488	-64 744	-30 643
Endringer i øvrige arbeidskapitaleiendeler		-56 698	3 920	-57 683	47 257	33 943
Endringer i øvrig arbeidskapitalgjeld		-16 128	10 554	-108 132	-174	-15 810
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		98 408	297 489	137 876	-11 035	63 441
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER						
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		316	-	316	163	163
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-792	-296	-2 774	-1 475	-2 344
Innbetalinger ved avgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	-	-	-	-
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	-5 000	-	-5 000	-5 000
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer		-	68 000	-	68 000	78 000
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer		-4 700	-17 947	-65 412	-44 497	-58 997
Utbytter og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		10 423	-	10 423	114 000	228 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		5 247	44 757	-57 447	131 191	239 822
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER						
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	7	520 477	600 961	929 632	1 121 858	2 251 525
Nedbetaling av gjeld	7	-436 758	-627 789	-997 747	-739 743	-1 926 750
Betalte renter		-17 049	-18 882	-42 377	-26 774	-65 290
Nedbetaling av leasingforpliktelser		-2 235	-2 027	-3 931	-4 054	-8 108
Utbytte betalt til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		-187 442	-279 761	-187 442	-279 761	-466 269
Tilbakekjøp av aksjer Selvaag Bolig ASA		-	-	-	-10 378	-19 947
Salg av aksjer Selvaag Bolig ASA		260	305	520	760	16 811
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-122 747	-327 193	-301 345	61 908	-218 028
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-19 091	15 053	-220 916	182 064	85 235
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart		410 845	694 446	612 670	527 435	527 435
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt		391 754	709 499	391 754	709 499	612 670

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 2022.

For øvrig er regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelse av den finansielle informasjonen for kvartalet i samsvar med prinsippene benyttet i konsernregnskapet for regnskapsåret 2022.

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 2022.

3. Transaksjoner med nærstående parter

Se note 23 i konsernregnskapet for året 2022 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.

Andre kvartal 2023

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	525 244	16 392	541 636
Prosjektkostnad	-436 455	6 151	-430 304
Andre driftskostnader	-10 224	-47 093	-57 317
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	78 565	-24 550	54 015
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	78 565	-24 550	54 015
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-459 145	-	-459 145
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	754 437	-	754 437
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	372 322	-	372 322
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-650 600	-	-650 600
Leiekostnader	-	2 131	2 131
Avskrivninger	-	-2 308	-2 308
Andel resultat fra tilknyttede selskap	-7 170	-	-7 170
Driftsresultat (IFRS)	88 409	-24 727	63 682
Enheter i produksjon	1 018	I/A	I/A
Overleverte enheter	155	I/A	I/A

Andre kvartal 2022

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	767 771	16 566	784 337
Prosjektkostnad	-620 884	-235	-621 119
Andre driftskostnader	-10 696	-48 841	-59 537
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	136 191	-32 510	103 681
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	136 191	-32 510	103 681
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-725 757	-	-725 757
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	907 333	-	907 333
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	568 835	-	568 835
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-751 783	-	-751 783
Leiekostnader	-	2 342	2 342
Avskrivninger	-	-2 470	-2 470
Andel resultat fra tilknyttede selskap	101 187	-	101 187
Driftsresultat (IFRS)	236 006	-32 638	203 368
Enheter i produksjon	1 342	I/A	I/A
Overleverte enheter	217	I/A	I/A

Per 30. juni 2023

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	1 104 782	32 141	1 136 923
Prosjektkostnad	-899 660	5 708	-893 952
Andre driftskostnader	-21 232	-96 109	-117 341
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	183 890	-58 260	125 630
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	183 890	-58 260	125 630
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-1 030 751	-	-1 030 751
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	1 464 930	-	1 464 930
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	834 463	-	834 463
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-1 228 965	-	-1 228 965
Leiekostnader	-	4 263	4 263
Avskrivninger	-	-4 530	-4 530
Driftsresultat (IFRS)	207 660	-58 527	149 133
Enheter i produksjon	1 018	I/A	I/A
Overleverte enheter	305	I/A	I/A

Per 30. juni 2022

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	1 512 797	29 441	1 542 238
Prosjektkostnad	-1 223 743	-384	-1 224 127
Andre driftskostnader	-16 637	-91 549	-108 186
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	272 417	-62 492	209 925
Avstemming EBITDA mot Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	272 417	-62 492	209 925
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-1 463 426	-	-1 463 426
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	1 243 344	-	1 243 344
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	1 138 659	-	1 138 659
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-971 779	-	-971 779
Leiekostnader	-	4 683	4 683
Avskrivninger	-	-4 768	-4 768
Andel resultat fra tilknyttede selskap	96 190	-	96 190
Driftsresultat (IFRS)	315 405	-62 577	252 828
Enheter i produksjon	1 342	I/A	I/A
Overleverte enheter	294	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)	Q2 2023	Q1 2023	Q2 2022	2022
Råtomt	687 252	725 568	848 865	719 324
Prosjekter under utvikling	2 960 072	3 287 912	3 153 822	3 384 214
Ferdigstilte enheter	230 777	147 875	119 486	169 671
Regnskapsført verdi	3 878 101	4 161 355	4 122 173	4 273 209

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)	Q2 2023	Q2 2022	1H 2023	1H 2022	2 022
Prosjektkostnader	-708 581	-804 068	-1 288 453	-1 057 248	-2 313 735
hvorav:					
Finanskostnader	-29 440	-26 699	-51 449	-35 700	-84 995
Øvrige prosjektkostnader	-679 141	-777 369	-1 237 004	-1 021 548	-2 228 740

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2023	Q2 2022	1H 2023	1H 2022	2022
EBITDA ¹	65 990	205 838	153 663	257 596	432 102
EBITDA margin	7,9 %	21,3 %	9,8 %	19,5 %	14,9 %
EBITDA justert ²	95 430	232 537	205 112	293 296	517 097
EBITDA margin justert	11,4 %	24,1 %	13,1 %	22,2 %	17,9 %

¹ EBITDA er driftsresultat før finansposter og skatt, fratrasket avskrivninger, amortisering og øvrige gevinster (tap).

² EBITDA justert er fratrasket finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene.

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 med 40 prosent av aksjene, Equinor Pensjon med 30 prosent, Selvaag AS med 20 prosent og 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.

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

- UP har en forkjøpsrett på kjøp av nye tomter SBO ønsker å utvikle.
- SBO har opsjon på å kjøpe tilbake tomten fra UP.
- Tomtene kjøpes trinnvis tilbake av SBO for opprinnelig kjøpspris pluss en årlig opsjonspremie på (NIBOR + 3,75). I tillegg påløper det et transaksjonshonorar på 0,5 prosent når UP kjøper tomter av grunneier og 2,0 prosent når SBO kjøper fra UP.
- SBO betaler 50 prosent av kjøpesum til UP ved overtagelse av tomt (ved byggestart) og 50 prosent ved ferdigstillelse av prosjekt.
- Dersom SBO velger å ikke utøve opsjonen på en tomt påløper det 48 måneders opsjonspremie (et break fee).
- Avtalen inneholder finansielle covenants.

Transaksjonen omfattet tomter som var inndelt i Portefølje A, Portefølje B og Portefølje C. Portefølje A ble i januar 2021 konvertert til Portefølje C etter en reforhandling av samarbeidsavtalen mellom partene.

Portefølje B

Regnskapsmessig er Portefølje B behandlet som en finansieringsordning fordi SBO beholdt kontrollen over disse tomtenes. Dette innebærer at bokført verdi av Portefølje B forble uendret som varelager etter transaksjonen, mens vederlaget fra salget av Portefølje B ble ført opp som en gjeldsforpliktelse for tilbakekjøpsavtaler (til UP) i balansen til SBO.

Opsjonspremien knyttet til tomten 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 andre kvartal betalt og aktivert NOK 5,3 millioner i opsjonspremier for tomter i portefølje B (3,7). For halvåret er det betalt og aktivert NOK 10,2 millioner (7,0). 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.

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, hvor UP vil være den formelle avtalepart mot tomteeier. Etter at UP har ervervet tomten, vil SBO ha opsjon på å kjøpe tomten 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 overtagelse av tomten, mens gjestående ikke betalt opsjonspremie reklassifiseres til kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter. Det er i andre kvartal avsatt for og aktivert NOK 39,3 millioner i opsjonspremier for Portefølje C (23,3). For halvåret er det avsatt for og aktivert NOK 74,5 millioner (45,1). Ved utgangen av andre kvartal er det akkumulert avsatt og aktivert NOK 248,9 millioner (125,2).

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 ingen tomter fra UP i andre kvartal. SBO nedbetalte totalt NOK 105,8 millioner på selgerkreditter til UP i andre kvartal (140,9). Gjeld knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter var NOK 486,7 millioner ved utgangen av kvartalet (616,1).

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	Q2 2023			Q2 2022		
	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	819 853	1 963	821 816	948 252	451 183	1 399 435
Øvrige inntekter	17 075	2 292	19 367	17 662	2 505	20 167
Sum driftsinntekter	836 928	4 254	841 182	965 914	453 688	1 419 602
Prosjektkostnader	-708 581	-1 709	-710 290	-804 068	-313 326	-1 117 394
Lønns- og personalkostnader	-30 020	-157	-30 177	-28 875	-233	-29 108
Avskrivninger	-2 308	-981	-3 289	-2 470	-963	-3 433
Andre driftskostnader	-25 167	-6 382	-31 549	-28 320	-8 178	-36 498
Sum driftskostnader	-766 076	-9 228	-775 304	-863 733	-322 699	-1 186 432
Andel av resultat fra TS/FKV	-7 170	7 170	-	101 187	-101 187	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	63 682	2 196	65 878	203 368	29 802	233 170
Finansinntekter	9 354	230	9 584	2 467	121	2 588
Finanskostnader	-3 314	-4 448	-7 762	-1 936	-1 384	-3 320
Netto finanskostnader	6 040	-4 218	1 822	531	-1 263	-732
Resultat før skatt	69 722	-2 022	67 700	203 899	28 539	232 438
Skattekostnad	-18 164	2 022	-16 142	-27 084	-28 539	-55 623
Resultat etter skatt	51 558	0	51 558	176 815	-	176 815
EBITDA margin¹	7,9 %	N/A	8,2 %	21,3 %	N/A	16,7 %
EBITDA margin justert²	11,4 %	N/A	11,7 %	24,1 %	N/A	19,3 %

¹ EBITDA er driftsresultat før finansposter og skatt, fratrullet avskrivninger, amortisering og øvrige gevinster (tap).

² EBITDA justert er fratrullet finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene, se note 6.

Oppstilling av resultat proporsjonalkonsolidert

	1H 2023			1H 2022		
	Justering		Proforma brutto	Justering		Proforma brutto
	IFRS	andel TS/FKV brutto		IFRS	andel TS/FKV brutto	
(beløp i 1 000 kroner)						
Salgsinntekter	1 537 266	50 211	1 587 477	1 290 657	454 003	1 744 660
Øvrige inntekter	33 837	4 630	38 467	31 500	4 932	36 432
Sum driftsinntekter	1 571 103	54 840	1 625 943	1 322 157	458 935	1 781 092
Prosjektkostnader	-1 288 453	-55 517	-1 343 970	-1 057 248	-314 959	-1 372 207
Lønns- og personalkostnader	-59 048	-434	-59 482	-55 052	-589	-55 641
Avskrivninger	-4 530	-1 962	-6 492	-4 768	-1 926	-6 694
Andre driftskostnader	-54 032	-11 391	-65 423	-48 451	-15 706	-64 157
Sum driftskostnader	-1 406 063	-69 303	-1 475 366	-1 165 519	-333 180	-1 498 699
Andel av resultat fra TS/FKV	-15 907	15 907	-	96 190	-96 190	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	149 133	1 445	150 578	252 828	29 566	282 394
Finansinntekter	12 844	677	13 521	4 246	142	4 388
Finanskostnader	-6 235	-5 845	-12 080	-5 900	-2 578	-8 478
Netto finanskostnader	6 609	-5 168	1 441	-1 654	-2 436	-4 090
Resultat før skatt	155 742	-3 724	152 019	251 174	27 130	278 304
Skattekostnad	-38 989	3 724	-35 265	-36 806	-27 130	-63 936
Resultat etter skatt	116 753	-	116 753	214 368	-	214 368
EBITDA margin¹	9,8 %	N/A	9,7 %	19,4 %	N/A	16,2 %
EBITDA margin justert²	13,1 %	N/A	12,9 %	22,2 %	N/A	19,2 %

¹ EBITDA er driftsresultat før finansposter og skatt, fratrullet avskrivninger, amortisering og øvrige gevinster (tap).

² EBITDA justert er fratrullet finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene, se note 6.

9. Alternative resultatmål

Konsernregnskapet er utarbeidet i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og tolkninger utgitt av International Accounting Standards Board (IASB) som godkjent av EU. I tillegg presenterer Selvaag Bolig et utvalg alternative resultatmål. Alternative resultatmål er måltall som ikke er definert i regnskapsstandardene i IFRS og er derfor ikke nødvendigvis sammenlignbare eller like på tvers av ulike selskaper. Alternative resultatmål rapporteres som et supplement, men erstatter ikke konsernregnskapet som er utarbeidet i samsvar med IFRS. Nedenfor presenteres en oversikt over hvilke alternative resultatmål som inngår i kvartalsrapporten, hvorfor de brukes og hvordan de er definert:

EBITDA:

EBITDA er driftsresultat før finansposter og skatt, fratrasket avskrivninger, amortisering og øvrige gevinster (tap). Grunnlaget for beregningen av denne er

konsernregnskapet i henhold til IFRS, se tabell nedenfor. Konsernet presenterer denne fordi konsernledelsen mener at EBITDA gir nyttig tilleggsinformasjon om lønnsomheten av konsernets operasjonelle aktiviteter. EBITDA benyttes av mange selskaper og egner seg godt for å sammenligne lønnsomheten på tvers av selskaper.

EBITDA justert:

EBITDA justert er EBITDA, som definert ovenfor, fratrasket finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene, se tabell nedenfor. Siden IFRS krever at finanskostnader som er aktivert som en del av varelageret skal kostnadsføres som varekostnad ved overlevering presenteres EBITDA justert for å vise lønnsomheten fra konsernets operasjonelle aktiviteter før finanskostnader. Konsernet presenterer denne fordi konsernledelsen mener at EBITDA justert gir viktig tilleggsinformasjon om den underliggende lønnsomheten av konsernets operasjonelle aktiviteter.

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2023	Q2 2022	1H 2023	1H 2022	2022
Driftsresultat	63 682	203 368	149 133	252 828	422 385
Avskrivninger	2 308	2 470	4 530	4 768	9 717
EBITDA	65 990	205 838	153 663	257 596	432 102
Finanskostnader ¹	29 440	26 699	51 449	35 700	84 995
EBITDA justert	95 430	232 537	205 112	293 296	517 097

¹ Se note 6

EBITDA (løpende avregning, NGAAP):

EBITDA (løpende avregning, NGAAP) er driftsresultat før finansposter og skatt, fratrasket avskrivninger, amortisering, resultatandeler fra TS/FKV og øvrige gevinster (tap). Grunnlaget for denne er fra konsernets segmentrapportering der løpende avregnings metode, som er fullføringsgrad multiplisert med salgsgrad, er benyttet, se note 4. Konsernet presenterer denne fordi konsernledelsen mener at EBITDA (løpende avregning,

NGAAP) gir viktig tilleggsinformasjon som den løpende verdiskapingen i konsernet.

Netto rentebærende gjeld:

Netto rentebærende gjeld er sum rentebærende gjeld fratrasket kontanter og kontantekvivalenter, se tabell på side 5. Konsernet presenterer denne fordi konsernledelsen mener at den er en nyttig indikator på konsernets belåning, finansielle fleksibilitet og kapitalstruktur.

Erklæring fra styret og administrerende direktør

Vi erklærer etter beste overbevisning at halvårsregnskapet for perioden 1. januar til 30. juni 2023 er utarbeidet i samsvar med IAS 34 -Delårsrapportering, og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet.

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

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

Styret i Selvaag Bolig ASA
Oslo 9. august 2023

Olav Hindahl Selvaag
Styreleder

Sissel Kristensen
Styremedlem

Patrik Eriksson
Styremedlem

Øystein Thorup
Styremedlem

Tore Myrvold
Styremedlem

Camilla Wahl
Styremedlem

Gisele Marchand
Styremedlem

Sverre Molvik
Administrerende direktør

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 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, Trondheim og Stockholm. Selvaag Bolig viderefører Selvaags 75 år lange historie og erfaring, og har et bredt utvalg boligtyper. Selskapets hovedkontor er på Ullern i Oslo.

www.selvaagboligasa.no