

SELVAAG BOLIG

Q3 2024

Rapport for tredje kvartal



Hovedpunkter i tredje kvartal 2024

Selvaag Bolig overleverte 54 boliger i tredje kvartal 2024. Både omsetning, resultatmarginer og resultat per aksje var lavere enn i samme kvartal i 2023. Dette skyldes i hovedsak færre overleverte enheter i kvartalet. Salget i kvartalet var noe lavere enn i de to foregående kvartalene, men salget hittil i år er bedre enn i 2023 både målt i antall boliger og verdi.

- Driftsinntekter¹ NOK 225 millioner (437)
- EBITDA justert³ NOK 4 millioner (44) og ordinært EBITDA-resultat² NOK -10 millioner (26)
- Resultat før skatt NOK -9 millioner (26)
- 100 enheter solgt⁶ (77) og igangsatt bygging av 43 enheter (57)
- Ferdigstilt 5 enheter (90) og overlevert 54 enheter (74)
- Totalt 700 enheter under bygging ved utgangen av kvartalet (985), med en samlet salgsverdi på NOK 4 495 millioner (5 292)
- 67 prosent av boliger under bygging (69) var solgt ved utgangen av kvartalet. 85 prosent av boligene som ferdigstilles i 2024 er solgt (85)

(Tall i parentes er for tilsvarende periode i fjor)

Nøkkeltall

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2024	Q3 2023	9M 2024	9M 2023	2023
IFRS hovedtall					
Driftsinntekter ¹	224 998	436 847	1 472 926	2 007 950	3 254 651
EBITDA ²	-9 845	26 276	156 961	179 939	310 129
EBITDA justert ³	3 700	43 946	233 433	249 058	451 680
Driftsresultat	-12 503	23 934	149 664	173 067	300 898
Resultat før skatt	-8 605	26 316	150 254	182 058	319 477
Resultat etter skatt	-4 971	19 605	130 335	136 358	244 677
Kontantstrøm fra drift	-101 094	243 845	133 858	381 720	1 196 613
Netto kontantstrøm	-9 811	-198 789	-77 421	-419 705	-346 148
Rentebærende gjeld	1 355 253	2 162 520	1 355 253	2 162 520	1 410 212
Totale eiendeler	4 751 092	5 436 907	4 751 092	5 436 907	4 754 411
Egenkapital	2 344 777	2 177 861	2 344 777	2 177 861	2 306 964
EK-grad	49,4 %	40,1 %	49,4 %	40,1 %	48,5 %
Resultat per aksje i kroner	-0,05	0,21	1,40	1,46	2,62
Segmentrapportering (NGAAP⁴)					
Driftsinntekter	515 913	451 455	1 666 229	1 588 378	2 153 082
EBITDA ⁵	30 975	37 312	124 347	162 942	202 392
EBITDA-margin	6,0 %	8,3 %	7,5 %	10,3 %	9,4 %
Nøkkeltall: (netto justert for andel i deleide selskaper)					
Antall solgte enheter ⁶	100	77	446	272	360
Antall igangsatte enheter	43	57	261	145	275
Antall overleverte enheter	54	74	360	379	655
Antall ferdigstilte enheter	5	90	346	413	744

¹ Driftsinntekter inkluderer ikke inntekter fra deleide selskaper.

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

³ EBITDA justert er fratrukket 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, fratrukket avskrivninger, amortisering, resultatandeler fra TS/FKV og øvrige gevinster (tap).

⁶ Solgte enheter er inngåtte salgskontrakter med kunder ihht. Bustadoppføringslova i Norge og Bostadsrättslagen i Sverige. Etter IFRS inntektsføres disse ved overlevering.

Finansiell gjennomgang

Sammendratt totalresultat

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2024	Q3 2023	9M 2024	9M 2023	2023
Sum driftsinntekter	224 998	436 847	1 472 926	2 007 950	3 254 651
Prosjektkostnader	-168 988	-345 891	-1 174 779	-1 634 344	-2 677 166
Andre driftskostnader, lønns- og personalkostnader og avskrivninger	-60 098	-62 036	-184 337	-179 646	-263 235
Sum driftskostnader	-229 086	-407 927	-1 359 116	-1 813 990	-2 940 401
Andel av resultat fra TS/FKV	-8 415	-4 986	35 854	-20 893	-13 352
Driftsresultat	-12 503	23 934	149 664	173 067	300 898
Netto finansposter	3 898	2 382	590	8 991	18 579
Resultat før skatt	-8 605	26 316	150 254	182 058	319 477
Skattekostnad	3 634	-6 711	-19 919	-45 700	-74 800
Resultat etter skatt	-4 971	19 605	130 335	136 358	244 677

Resultat tredje kvartal 2024

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

Selvaag Bolig hadde driftsinntekter på NOK 225,0 millioner i tredje kvartal 2024 (436,8). Av dette utgjorde inntekter fra overleverte enheter NOK 206,7 millioner (419,4). Øvrige inntekter kom fra aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig tjenesteleveranser.

Det ble overlevert 54 enheter i perioden (74), hvorav 38 var fra konsoliderte prosjektselskaper (73) og 16 var Selvaag Boligs andel fra deleide selskaper (1).

Samlede prosjektkostnader utgjorde NOK 169,0 millioner i kvartalet (345,9), hvorav NOK 13,5 millioner var tidligere aktiverte finanskostnader (17,7). De samlede prosjektkostnadene er i hovedsak byggekostnader fra overleverte boliger, samt kostnader fra prosjekter som ikke kvalifiserer for aktivering som varelager.

Driftskostnader eksklusive prosjektkostnader endte på NOK 60,1 millioner i perioden (62,0), hvorav NOK 35,4 millioner var lønns- og personalkostnader (37,0). Videre ble det i perioden balanseført lønnskostnader knyttet til boliger under bygging på til sammen NOK 4,6 millioner (4,7). Disse lønnskostnadene vil resultatføres som prosjektkostnad ved fremtidige overleveringer.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 22,0 millioner kroner i perioden (22,7), hvorav NOK 6,4 millioner var salgs- og markeds-kostnader (10,5).

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter var på NOK -8,4 millioner (-5,0). Nedgangen sammenlignet med tredje kvartal 2023 er i hovedsak relatert til tap fra salg av en deleid tomt i Trondheim, delvis motvirket av flere overleverte enheter i samarbeidprosjekter.

Rapportert EBITDA endte på NOK -9,8 millioner i kvartalet (26,3), tilsvarende en margin på -4,4 prosent (6,0). EBITDA justert for andelen av prosjektkostnadene som er finanskostnader endte på NOK 3,7 millioner (43,9), tilsvarende en margin på 1,6 prosent (10,1). Nedgangen i EBITDA-margin sammenlignet med tredje kvartal i fjor skyldes færre overleverte enheter, samt tap fra salg av nevnte deleide tomt i Trondheim. 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 2,7 millioner (2,3), slik at driftsresultatet dermed endte på NOK -12,5 millioner (23,9).

Netto finansposter var på NOK 3,9 millioner (2,4). Resultat før skatt endte på NOK -8,6 millioner i kvartalet (26,3).

Skattekostnaden for perioden var positiv med NOK 3,6 millioner (kostnad på 6,7), slik at konsernets resultat etter

skatt for tredje kvartal 2024 endte på NOK -5,0 millioner (19,6). Av resultatet knytter NOK -5,0 millioner seg til

aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (19,6) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,0).

Resultat første ni måneder 2024

I årets ni første måneder hadde Selvaag Bolig driftsinntekter på NOK 1 472,9 millioner (2 008,0). Inntekter fra de overleverte enhetene utgjorde NOK 1 183,6 millioner (1 893,8). I tillegg har konsernet solgt to eiendommer i henholdsvis Bærum og Lørenskog for til sammen NOK 229,9 millioner. I samme periode i 2023 solgte konsernet 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 360 boliger i perioden (379), hvorav 234 av boligene var fra konsoliderte prosjektselskaper (364), mens 126 var andel fra deleide selskaper (15).

Prosjektkostnader i årets ni første måneder utgjorde NOK 1 174,8 millioner (1 634,3). 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 184,3 millioner i perioden (179,6). Av dette utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 99,4 millioner (96,0). I tillegg ble det balanseført lønnskostnader på til sammen NOK 14,8 millioner knyttet til boliger under oppføring (14,0). Disse kostandene vil resultatføres som prosjektkostnad ved overlevering.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 77,7 millioner (76,7). Av dette utgjorde salgs- og markeds kostnader NOK 27,7 millioner (27,3).

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra driften i tredje kvartal var NOK -101,1 millioner (243,8). Den negative kontantstrømmen skyldes i hovedsak økning i boliger i produksjon. Nedgangen fra samme periode i fjor er i hovedsak relatert til endring i arbeidskapital.

I årets ni første måneder hadde konsernet en kontantstrøm fra driften på NOK 133,9 millioner (381,7). Nedgangen fra samme periode i fjor skyldes hovedsakelig effekter fra endring i arbeidskapital.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var NOK -24,7 millioner i kvartalet (-10,1). Endringen fra fjoråret skyldes hovedsakelig økte utbetalinger knyttet til finansiering av deleide selskaper.

I årets ni første måneder var kontantstrøm fra investeringsaktivitetene NOK 1,2 millioner (-67,5). Endringen fra fjoråret skyldes hovedsakelig at det i 2023 ble gjort

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter var på NOK 35,9 millioner (-20,9). Økningen fra tilsvarende periode året før skyldes i hovedsak flere overleverte enheter i deleide prosjekter.

Rapportert EBITDA for perioden endte på NOK 157,0 millioner (179,9, tilsvarende en margin på 10,7 prosent (9,0)). EBITDA justert for finanskostnader i prosjektkostnadene ble NOK 233,4 millioner (249,1), tilsvarende en margin på 15,8 prosent (12,4). Økningen i EBITDA-margin sammenlignet med samme periode i fjor skyldes i hovedsak flere overleveringer fra deleide prosjekter, samt bidrag fra salg av to eiendommer. 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 årets ni første måneder endte på NOK 149,7 millioner (173,1). Netto finansposter utgjorde NOK 0,6 millioner i perioden (9,0).

Resultat før skatt ble NOK 150,3 millioner (182,1).

Skattekostnaden er beregnet til NOK 19,9 millioner (45,7), slik at konsernets resultat etter skatt for årets ni første måneder endte på NOK 130,3 millioner (136,4). Av resultatet knytter NOK 130,3 millioner seg til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (136,4) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,0).

utbetalinger knyttet til finansiering av deleide selskaper, samt at mottatt utbytte fra deleide selskaper er noe høyere i 2024.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene var NOK 116,0 millioner i kvartalet (-432,6). Endringen fra fjoråret skyldes i hovedsak at det ikke ble utbetalt utbytte i tredje kvartal og netto økning i opptrekk av byggelån.

I årets ni første måneder var netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene NOK -212,4 millioner (-733,9). Endringen fra fjoråret skyldes i hovedsak redusert nedbetaling av byggelån og lavere utbetalt utbytte.

Ved utgangen av perioden utgjorde konsernets samlede beholdning av kontanter og kontantekvivalenter NOK 189,1 millioner (193,0). Dette er en nedgang på NOK 9,8 millioner fra tre måneder tidligere, og en nedgang på NOK 3,9 millioner fra samme tid året før.

Sammendratt kontantstrøm

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2024	Q3 2023	9M 2024	9M 2023	2023
Resultat før skatt	-8 605	26 316	150 254	182 058	319 477
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-101 094	243 845	133 858	381 720	1 196 613
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-24 731	-10 079	1 152	-67 526	-45 251
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	116 014	-432 555	-212 431	-733 900	-1 497 510
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-9 811	-198 789	-77 421	-419 705	-346 148
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	198 912	391 754	266 522	612 670	612 670
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	189 101	192 965	189 101	192 965	266 522

Finansiell stilling

Ved utgangen av tredje kvartal 2024 var Selvaag Boligs totale varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) bokført til NOK 3 106,5 millioner, mot NOK 2 933,4 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 3 949,7 millioner ved utgangen av tredje kvartal 2023. Det henvises til Note 5 for ytterligere spesifisering av varelageret.

Konsernets kundefordringer var NOK 82,7 millioner ved utgangen av kvartalet. Til sammenligning var kundefordringene ved utgangen av foregående kvartal NOK 103,4 millioner og NOK 120,5 millioner på samme tid året før. Nedgangen skyldes boliger som ble overlevert mot slutten av foregående kvartal, der 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 2 344,8 millioner (2 177,9), tilsvarende en egenkapitalandel på 49,4 prosent (40,1). Selvaag Bolig ASA utbetalte NOK 93,6 millioner i utbytte i andre kvartal (187,4) basert på resultatet for andre halvår året før. Videre ble det i tredje kvartal 2023 utbetalt et utbytte på NOK 93,7 millioner basert på resultat for første halvår 2023. Ikke-kontrollerende interesser utgjorde NOK 7,9 millioner av egenkapitalen (7,8).

Ved utgangen av tredje kvartal hadde konsernet annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld på NOK 278,3 millioner (466,8). Av dette utgjorde forskuddsbetaling fra kunder NOK 28,3 millioner (65,4).

Konsernets samlede rentebærende gjeld ved utgangen av perioden var på NOK 1 355,3 millioner (2 162,5). Av dette var NOK 602,3 millioner var langsiktig gjeld (1 091,5), mens NOK 753,0 millioner var kortsiktig (1 071,0). Av den kortsiktige gjelden var NOK 396,8 millioner knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter med Urban Property (490,5). Selskapet har reforhandlet covenants med Urban Property med virkning fra 1. januar 2025. Se henholdsvis Note 7 og 11 for mer informasjon.

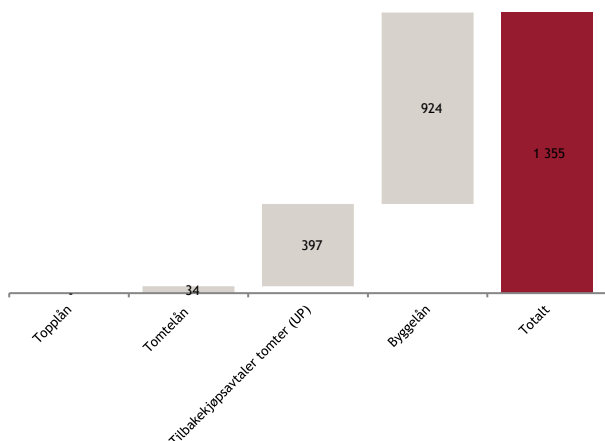
Ved utgangen av perioden hadde konsernet tomtelån på til sammen NOK 34,0 millioner (200,3). Det relativt lave nivået skyldes at en stor andel av tomtene er finansiert gjennom Urban Property og er klassifisert som kortsiktig gjeld, tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter. Tomtelånene konverteres normalt 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. Avtalen inneholder finansielle covenants, se Note 11. I tillegg har selskapet en kassekredittfasilitet med årlig fornyelse med samme bank på NOK 150 millioner. Per 30. september 2024 var det ikke trukket på noen av kredittfasilitetene.

Netto rentebærende gjeld

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2024	Q2 2024	Q3 2023	2023
Langsiktig rentebærende gjeld	602 263	336 884	1 091 547	681 776
Kortsiktig rentebærende gjeld	356 191	444 097	580 462	323 826
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	396 799	436 857	490 511	404 610
Kontanter og kontantekvivalenter	-189 101	-198 912	-192 965	-266 522
Netto rentebærende gjeld	1 166 152	1 018 926	1 969 555	1 143 690

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. september 2024 hadde konsernet ingen topplån. Tomtelån utgjorde NOK 34 millioner, tilbakekjøpsavtaler med Urban Property utgjorde NOK 397 millioner, mens samlede byggelån var på NOK 924 millioner. Av byggelån var NOK 35 millioner knyttet til ferdigstilte enheter.

Rentebærende gjeld per 30.9.2024 (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. september 2024 ble det aktivert renter knyttet til tomtelån på NOK 34 millioner.

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 tredje kvartal betalt og aktivert NOK 4,8 millioner i opsjonspremier for tomter i portefølje B (5,7). For årets ni første måneder er det betalt og aktivert NOK 15,4 millioner (15,9).

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 tredje kvartal avsatt for og aktivert NOK 54,1 millioner i opsjonspremier for Portefølje C (43,4). For årets ni første måneder er det avsatt for og aktivert NOK 158,4 millioner (118,0). Ved utgangen av tredje kvartal er det akkumulert avsatt og aktivert NOK 467,3 millioner (292,3).

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

Tredje kvartal 2024

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	Q3 24	Q3 23	Q3 24	Q3 23	Q3 24	Q3 23
Boligutvikling (NGAAP)	498 342	435 130	63 181	72 136	62 969	79 329
Øvrig	17 571	16 325	-32 206	-34 824	-32 762	-35 302
IFRS justeringer	-290 915	-14 608	-40 820	-11 036	-42 710	-20 093
Sum konsern (IFRS)	224 998	436 847	-9 845	26 276	-12 503	23 934

Jan-Sept 2024

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	9M 24	9M 23	9M 24	9M 23	9M 24	9M 23
Boligutvikling (NGAAP)	1 613 403	1 539 912	221 972	262 618	240 033	282 673
Øvrig	52 826	48 466	-97 625	-99 676	-99 317	-100 932
IFRS justeringer	-193 303	419 572	32 614	16 997	8 948	-8 674
Sum konsern (IFRS)	1 472 926	2 007 950	156 961	179 939	149 664	173 067

Boligutvikling

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

Driftsinntektene fra boligutvikling i tredje kvartal 2024 var på NOK 498,3 millioner (435,1). Inntektene i perioden kommer fra totalt 16 prosjekter i produksjon (16).

Driftskostnadene, hovedsakelig bygge- og salgskostnader, er direkte relatert til prosjektene, og utgjorde NOK 435,2 millioner i kvartalet (363,0).

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 63,2 millioner i perioden (72,1). Det tilsvarer en resultatmargin på 12,7 prosent (16,6).

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 tredje kvartal utgjorde driftsinntektene i segmentet NOK 17,6 millioner (16,3), mens driftskostnadene utgjorde NOK 49,8 millioner (51,1). Kostnadene er i hovedsak lønn til administrasjon og ledelse, samt andre driftskostnader. EBITDA endte dermed på NOK -32,2 millioner (-34,8).

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 i Norge og Bostadsrättslagen i Sverige. Etter IFRS inntektsføres disse ved overlevering.

Drift

I løpet av kvartalet ble det solgt brutto 116 boliger med en samlet verdi på NOK 801 millioner. Salget fordelte seg på 115 boliger i Norge og en bolig i Sverige. Selvaag Boligs andel utgjorde 100 enheter med en samlet verdi på NOK 679 millioner.

I løpet av kvartalet ble det igangsatt bygging av 43 boliger, slik at Selvaag Bolig ved utgangen av kvartalet hadde 700 boliger under bygging, til en samlet verdi på om lag NOK 4,5 milliarder. Totalt ble det ferdigstilt fem 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, Tønsberg, Trondheim, Bergen og Stockholm. I Bergen, Fredrikstad, Asker, Ski, Tønsberg og Stockholm var det imidlertid ingen prosjekter under bygging i tredje kvartal.

Kvartalsvis utvikling i prosjektportefølje

	Q3 23	Q4 23	Q1 24	Q2 24	Q3 24
Antall solgte enheter	77	88	139	207	100
Antall igangsatte enheter	57	130	123	95	43
Antall ferdigstilte enheter	90	331	236	105	5
Antall ferdigstilte ikke solgte enheter	60	95	126	119	87
Antall ferdigstilte solgte overleverte enheter	10	30	56	41	23
Antall overleverte enheter	74	276	179	127	54
Antall enheter under bygging	985	784	671	661	700
Andel solgte enheter under bygging	69 %	62 %	62 %	66 %	67 %
Salgsverdi av bolig i produksjon (NOK millioner)	5 292	4 496	3 948	4 211	4 495

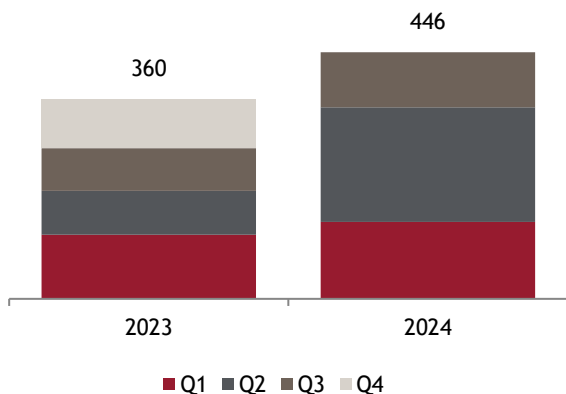
Kjøp og salg av eiendom

Selvaag Bolig har i kvartalet inngått avtale om kjøp av en tomt i Stockholm, Kolkajen, som forventes å gi 100 boliger. Kjøpet gjøres direkte av Selvaag Bolig. Avtalen er tildeling av tomt, «markanvisning», fra kommunen og binder derfor ikke kapital. Oppgjør skjer når tomten er byggeklar.

I kvartalet har selskapet også solgt en andel av en tomt i et samarbeidsprosjekt i Trondheim.

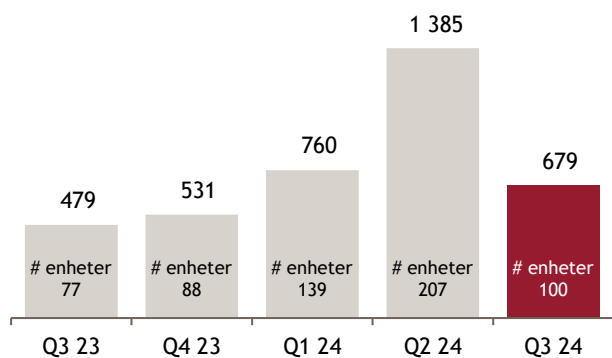
Salgsutvikling og fremdrift

Antall solgte enheter



Totalt boligsalg, inkludert Selvaag Boligs relative andel i samarbeidsprosjekter, var 100 enheter i tredje kvartal. Salgsvolumet omfatter selskapets konsoliderte prosjektselskaper, samt konsernets relative andel av solgte boliger i deleide prosjekter. Den samlede salgsverdien av de 100 solgte enhetene var på NOK 679 millioner. I tilsvarende periode i fjor ble det solgt 77 enheter til en verdi av NOK 479 millioner, mens det i foregående kvartal ble solgt 207 enheter til verdi av NOK 1 385 millioner.

Verdi av solgte enheter (NOKm)



I løpet av kvartalet hadde Selvaag Bolig salgsstart på ett prosjekt som omfatter 56 boliger (234).

Salgsstarter i kvartalet

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Skårerløkka - Mathildetunet	56	Leiligheter	Stor-Oslo
Totalt	56		

Det ble igangsatt bygging av 43 enheter (57) i løpet av perioden, og ved utgangen av kvartalet hadde Selvaag Bolig 700 enheter (985) under bygging. De 700 enhetene fordelte seg på 593 enheter i Stor-Oslo, 16 enheter i Trondheim og 91 enheter i Stavanger.

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

Ordreservene ved utgangen av kvartalet, det vil si salgsverdien av de 700 enhetene som var under bygging (985), var på NOK 4 495 millioner (5 292).

Gjennom kvartalet ble det ferdigstilt fem enheter (90), mens det ble overlevert 54 enheter (74). Dette inkluderer tidligere ferdigstilte enheter som fordelte seg på ni prosjekter.

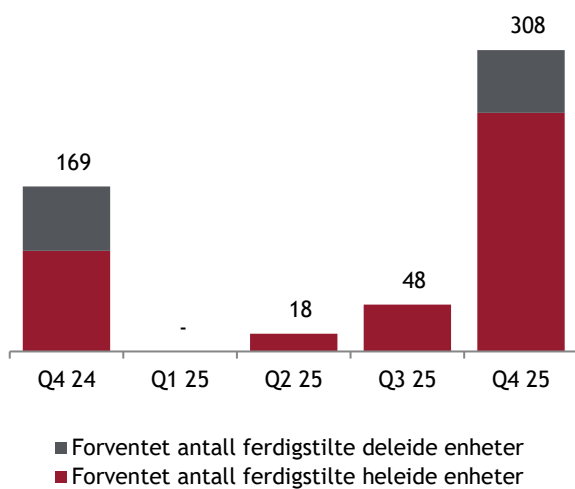
Ved utgangen av perioden hadde konsernet 87 ferdigstilte enheter som ikke var solgt, mot 119 ved utgangen av foregående kvartal og 60 ved utgangen av tredje kvartal 2023. Konsernet hadde også 23 ferdigstilte enheter som var solgt, men ikke overlevert ved utgangen av perioden (10). Av de overleverte enhetene i kvartalet var 38 i konsoliderte prosjektselskaper (73) og 16 var andel i deleide prosjektselskaper (1).

Ferdigstilte enheter fordelt på prosjekt

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Ringve Pluss	5	Rekkehus	Trondheim
Totalt	5		

Basert på forventet fremdrift i prosjektene, er det i fjerde kvartal 2024 ventet ferdigstillelse av 169 enheter. For året som helhet antas ferdigstillelse av totalt 515 enheter. For 2025 er det ventet ferdigstillelse av 374 enheter.

Forventet antall ferdigstilte enheter



Aksjeinformasjon

Ved utgangen av tredje kvartal 2024 var det totalt 93,77 millioner utestående aksjer i Selvaag Bolig ASA. Aksjene var fordelt på 6 766 aksjonærer.

De 20 største aksjonærene kontrollerte til sammen 80,6 prosent av totalt antall aksjer. Største aksjonær var Selvaag AS, med en eierandel på 53,5 prosent.

Selvaag Boligs aksjekurs har i løpet av kvartalet variert mellom NOK 33,35 og NOK 38,95. Aksjekursen ved utgangen av kvartalet var NOK 35,35, mot NOK 37,00 ved utgangen av foregående kvartal, slik at aksjekursen er ned 4,5 prosent i løpet av perioden.

Totalt ble det i kvartalet omsatt rundt 1,75 millioner aksjer på Euronext Oslo Børs, tilsvarende 1,9 prosent av totalt antall utestående aksjer. Samlet aksjeomsetning var på NOK 62,7 millioner, noe som tilsvarer en gjennomsnittlig dagsomsetning på rundt NOK 950 tusen.

20 største aksjonærer per 30.9.2024

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
SELVAAG AS	50 180 087	53,5 %
Skandinaviske Enskilda Banken AB *	4 680 572	5,0 %
PERESTROIKA AS	3 443 837	3,7 %
VERDIPAPIRFONDET ALFRED BERG GAMBA	3 266 051	3,5 %
The Northern Trust Comp, London Br *	2 186 000	2,3 %
EGD CAPITAL AS	1 704 752	1,8 %
SANDEN EQUITY AS	1 660 000	1,8 %
HAUSTA INVESTOR AS	1 584 500	1,7 %
MUSTAD INDUSTRIER AS	1 067 454	1,1 %
Goldman Sachs International *	965 549	1,0 %
The Northern Trust Comp, London Br *	840 200	0,9 %
Brown Brothers Harriman & Co. *	684 331	0,7 %
Brown Brothers Harriman & Co. *	498 314	0,5 %
Sverre Molvik	491 387	0,5 %
Øystein Klungland	491 387	0,5 %
Skandinaviske Enskilda Banken AB *	399 628	0,4 %
KBC Bank NV *	387 922	0,4 %
VARDE NORGE AS	350 000	0,4 %
THRANE-STEEN NÆRINGSBYGG AS	342 249	0,4 %
Brown Brothers Harriman & Co. *	321 200	0,3 %
Sum 20 største aksjonærer	75 545 420	80,6 %
Øvrige aksjonærer	18 220 268	19,4 %
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 tredje kvartal 2024 var 67 prosent av enhetene selskapet har under bygging og 85 prosent av selskapets planlagte ferdigstillelser i 2024 solgt.

For en utfyllende redegjørelse av selskapets risiko- og usikkerhetsfaktorer henvises det til årsrapport for 2023 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 seneste årene har markedet imidlertid vært negativt påvirket av økte byggekostnader og boliglånsrenter, samt redusert kjøpekraft i husholdningene. Dette har ført til at selskapet har ferdigstilt flere boliger enn det har igangsatt, og ordreserven har derfor falt betydelig de siste to årene.

Boligsalget hittil i år har imidlertid vært bedre enn i fjor, spesielt i første halvår. Hittil i år har selskapet solgt 505 boliger brutto for NOK 3 243 millioner, og 446 boliger netto for NOK 2 824 millioner.

I tredje kvartal isolert var markedet noe roligere og selskapet solgte 116 boliger brutto for NOK 801 millioner. Nettosalget, det vil si salg justert for Selvaag Boligs eierandel i samarbeidsprosjekter, var 100 boliger for NOK 679 millioner. Dette forventes å resultere i flere byggestarter, og selskapet planlegger flere salgsstarter fremover dersom det positive momentet i markedet vedvarer. Usikkerhet knyttet til utviklingen i nyboligsalget som følge av makroøkonomiske forhold, vil imidlertid fortsatt kunne påvirke igangsetting av nye prosjekter, og dermed også antall boliger under bygging for selskapet.

Selvaag Bolig er godt rustet organisatorisk, operasjonelt og finansielt til å ivareta og styrke sin markedsposisjon fremover. Selskapet har fortsatt en god ordreserve, solid tomtebank i selskapets satsningsområder og tilgjengelig kapital gjennom avtalen med Urban Property (UP) til kjøp av nye tomter.

Transaksjoner med nærstående

Urban Property (UP) er nærstående part med selskapet etter regnskapsreglene, som medfører at løpende opsjonspremier, samt salg 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 tredje kvartal.

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

Boligmarkedet

Samlet for Norge har det vært høy salgsaktivitet i bruktboligmarkedet hittil i år. Det er både lagt ut og solgt flere boliger enn i samme periode i 2023 og varelageret som har vært høyt i en rekke områder har falt tilbake til normale nivåer. Varelageret er fortsatt lavt i Oslo og Bergen og rekordlavt i Stavanger-området. I Trondheim er varelageret marginalt høyere enn de seneste årene. I Akershus er varelageret på samme nivå som på samme tid i fjor, men vesentlig høyere enn i tidligere år.

Prisutviklingen hittil i år har vært sterk. Ifølge Eiendom Norge økte de nasjonale bruktboligprisene med 7,6 prosent i løpet av årets ni første måneder og var 4,1 prosent høyere enn på samme tid i 2023. I Oslo økte prisene med 6,1 prosent i de tre første kvartalene og var 5,0 prosent høyere enn på samme tid for ett år siden. I Stavanger-området er prisutviklingen i tilsvarende perioder på 13,2 prosent og 8,8 prosent, og 11,2 prosent og 8,7 prosent i Bergen.

Kvartalsregnskap IFRS

Oppstilling av totalresultat

(beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)	Note	Q3 2024	Q3 2023	9M 2024	9M 2023	2023
Salgsinntekter		206 682	419 386	1 417 722	1 956 652	3 186 235
Øvrige inntekter		18 316	17 461	55 204	51 298	68 416
Sum driftsinntekter		224 998	436 847	1 472 926	2 007 950	3 254 651
Prosjektkostnader		-168 988	-345 891	-1 174 779	-1 634 344	-2 677 166
Lønns- og personalkostnader		-35 442	-36 994	-99 354	-96 042	-145 318
Avskrivninger		-2 658	-2 342	-7 297	-6 872	-9 231
Andre driftskostnader		-21 998	-22 700	-77 686	-76 732	-108 686
Sum driftskostnader		-229 086	-407 927	-1 359 116	-1 813 990	-2 940 401
Andel av resultat fra TS/FKV		-8 415	-4 986	35 854	-20 893	-13 352
Øvrige gevinster (tap), netto		-	-	-	-	-
Driftsresultat		-12 503	23 934	149 664	173 067	300 898
Finansinntekter		6 092	8 367	17 636	21 211	29 778
Finanskostnader		-2 194	-5 985	-17 046	-12 220	-11 199
Netto finanskostnader		3 898	2 382	590	8 991	18 579
Resultat før skatt		-8 605	26 316	150 254	182 058	319 477
Skattekostnad		3 634	-6 711	-19 919	-45 700	-74 800
Resultat etter skatt		-4 971	19 605	130 335	136 358	244 677
Øvrige resultatelementer						
Omregningsdifferanser		1 639	-3 192	1 118	1 450	1 796
Totalresultat for perioden		-3 332	16 413	131 453	137 808	246 473

Resultat etter skatt for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	10	8	31	34	44
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	-4 981	19 597	130 304	136 324	244 633

Totalresultat for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	10	8	31	34	44
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	-3 342	16 405	131 422	137 774	246 429

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

Resultat per aksje (ordinært og utvannet) i kroner	-0,05	0,21	1,40	1,46	2,62
--	-------	------	------	------	------

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av finansiell stilling

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Q3 2024	Q2 2024	Q3 2023	2023
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Goodwill		383 376	383 376	383 376	383 376
Varige driftsmidler		8 661	12 247	10 020	9 767
Bruksretteiendeler leieavtaler		4 702	6 803	12 160	10 295
Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		241 332	244 040	217 170	229 985
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		189 520	167 819	145 264	161 314
Andre anleggsmidler	7	530 971	475 673	394 023	408 503
Sum anleggsmidler		1 358 562	1 289 958	1 162 013	1 203 240
Omløpsmidler					
Varelager (eiendom)	5, 7	3 106 494	2 933 391	3 949 691	3 199 454
Kundefordringer		82 693	103 403	120 463	60 194
Andre kortsiktige fordringer		14 242	17 147	11 775	25 001
Kontanter og kontantekvivalenter		189 101	198 912	192 965	266 522
Sum omløpsmidler		3 392 530	3 252 853	4 274 894	3 551 171
SUM EIENDELER		4 751 092	4 542 811	5 436 907	4 754 411
EGENKAPITAL OG GJELD					
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		2 336 908	2 340 250	2 170 033	2 299 126
Ikke-kontrollerende interesser		7 869	7 859	7 828	7 838
Sum egenkapital		2 344 777	2 348 109	2 177 861	2 306 964
GJELD					
Langsiktig gjeld					
Pensjonsforpliktelser		1 147	1 147	1 090	1 147
Forpliktelse ved utsatt skatt		73 689	73 689	60 832	73 476
Avsetninger		70 215	70 215	66 999	70 215
Annen langsiktig gjeld	7	469 867	415 210	370 031	385 745
Langsiktige leieforpliktelser		2 014	2 504	4 794	2 749
Langsiktig rentebærende gjeld		602 263	336 884	1 091 547	681 776
Sum langsiktig gjeld		1 219 195	899 649	1 595 293	1 215 108
Kortsiktig gjeld					
Kortsiktige leieforpliktelser		2 780	4 562	8 101	8 181
Kortsiktig rentebærende gjeld		356 191	444 097	580 462	323 826
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	7	396 799	436 857	490 511	404 610
Leverandørgjeld		112 362	70 516	49 858	73 094
Betalbar skatt		40 705	44 339	68 061	66 378
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		278 283	294 682	466 760	356 250
Sum kortsiktig gjeld		1 187 120	1 295 053	1 663 753	1 232 339
Sum gjeld		2 406 315	2 194 702	3 259 046	2 447 447
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		4 751 092	4 542 811	5 436 907	4 754 411

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 2024	187 279	1 394 857	700 629	10 102	3 528	2 729	2 299 125	7 839 *)	2 306 964
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-93 640	-93 640	-	-93 640
Tilbakekjøp av aksjer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Salg av aksjer tilansatte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	130 304	130 304	31	130 335
Øvrige resultatелеmenter for perioden	-	-	-	1 118	-	-	1 118	-	1 118
Egenkapital per 30. september 2024	187 279	1 394 857	700 629	11 220	3 528	39 393	2 336 907	7 870 *)	2 344 777
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	-	-	-	-	-	-281 163	-281 163	-	-281 163
Tilbakekjøp av aksjer	-	1 632	-	-	-	23 035	24 667	-	24 667
Salg av aksjer tilansatte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	136 324	136 324	34	136 358
Øvrige resultatелеmenter for perioden	-	-	-	1 450	-	-	1 450	-	1 450
Egenkapital per 30. september 2023	185 808	1 394 857	700 629	9 756	3 528	-124 547	2 170 032	7 829 *)	2 177 861
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tilbakekjøp av aksjer	-	200	-	-	-	-2 662	-2 862	-	-2 862
Salg av aksjer tilansatte	1 671	-	-	-	-	21 629	23 300	-	23 300
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	108 309	108 309	10	108 319
Øvrige resultatелеmenter for perioden	-	-	-	346	-	-	346	-	346
Egenkapital per 31. desember 2023	187 279	1 394 857	700 629	10 102	3 528	2 729	2 299 125	7 839 *)	2 306 964

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

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

Oppstilling av kontantstrømmer

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Q3 2024	Q3 2023	9M 2024	9M 2023	2023
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER						
Resultat før skatt		-8 605	26 316	150 254	182 058	319 477
Betalt skatt		-	-	-45 592	-41 347	-64 821
Avskrivninger		2 658	2 342	7 297	6 872	9 231
Andel av resultat fra TS/FKV		8 415	4 986	-35 854	20 893	13 352
Endring i varelager (eiendom)	5	-149 682	-33 796	155 522	423 202	1 195 705
Endring i kundefordringer		20 710	201 643	-22 499	-39 008	21 261
Endring i leverandørgjeld		41 846	-1 997	39 268	-49 485	-26 249
Endringer i øvrige arbeidskapitaleiendeler		-1 364	6 633	9 046	-51 050	-89 573
Endringer i øvrig arbeidskapitalgjeld		-15 072	37 718	-123 585	-70 414	-181 771
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-101 094	243 845	133 858	381 720	1 196 613
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER						
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-	-	-	316	316
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-964	-637	-4 593	-3 411	-3 659
Innbetalinger ved avgang av virksomheter og datterselskaper, fratrukket kontanter avhendet		-	-	-	-	-
Utbetalinger ved tilgang av virksomheter og datterselskaper, fratrukket kontanter overtatt		-	-	-	-	-
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	-	-5 000	-	-
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer		-	5 000	15 512	5 000	45 573
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer		-24 000	-14 442	-30 000	-79 854	-97 904
Utbytter og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	-	25 000	10 423	10 423
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-24 731	-10 079	1 152	-67 526	-45 251
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER						
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	7	405 356	257 294	1 185 437	1 186 926	1 706 662
Nedbetaling av gjeld	7	-276 917	-553 437	-1 241 896	-1 551 184	-2 796 129
Betalte renter		-10 442	-16 319	-57 059	-58 696	-108 061
Nedbetaling av leasingforpliktelser		-2 271	-1 965	-6 135	-5 896	-7 861
Utbytte betalt til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		-	-93 721	-93 640	-281 163	-281 163
Tilbakekjøp av aksjer Selvaag Bolig ASA		-	-24 667	-	-24 667	-27 529
Salg av aksjer Selvaag Bolig ASA		288	260	863	780	16 571
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		116 014	-432 555	-212 431	-733 900	-1 497 510
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-9 811	-198 789	-77 421	-419 705	-346 148
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart		198 912	391 754	266 522	612 670	612 670
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt		189 101	192 965	189 101	192 965	266 522

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 2023.

For øvrig er regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelse av den finansielle informasjonen for kvartalet i samsvar med prinsippene benyttet i konsernregnskapet for regnskapsåret 2023.

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 2023.

3. Transaksjoner med nærstående parter

Se note 23 i konsernregnskapet for året 2023 for detaljert informasjon om transaksjoner med nærstående parter i tidligere år.

4. Segmentinformasjon

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

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

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

Tredje kvartal 2024

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	498 342	17 571	515 913
Prosjektkostnad	-425 428	385	-425 043
Andre driftskostnader	-9 733	-50 162	-59 895
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	63 181	-32 206	30 975
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	63 181	-32 206	30 975
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-489 298	-	-489 298
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	198 384	-	198 384
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	419 742	-	419 742
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-163 688	-	-163 688
Leiekostnader	-	2 455	2 455
Avskrivninger	-	-2 658	-2 658
Andel resultat fra tilknyttede selskap	-8 415	-	-8 415
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	19 906	-32 409	-12 503
Enheter i produksjon	700	I/A	I/A
Overleverte enheter	54	I/A	I/A

Tredje kvartal 2023

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	435 130	16 325	451 455
Prosjektkostnad	-351 847	-471	-352 318
Andre driftskostnader	-11 147	-50 678	-61 825
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	72 136	-34 824	37 312
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	72 136	-34 824	37 312
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-433 713	-	-433 713
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	419 106	-	419 106
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	346 720	-	346 720
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-340 294	-	-340 294
Leiekostnader	-	2 131	2 131
Avskrivninger	-	-2 342	-2 342
Andel resultat fra tilknyttede selskap	-4 986	-	-4 986
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	58 969	-35 035	23 934
Enheter i produksjon	985	I/A	I/A
Overleverte enheter	74	I/A	I/A

Per 30. September 2024

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	1 613 403	52 826	1 666 229
Prosjektkostnad	-1 358 169	-134	-1 358 303
Andre driftskostnader	-33 262	-150 317	-183 579
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	221 972	-97 625	124 347
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	221 972	-97 625	124 347
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-1 434 101	-	-1 434 101
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	1 240 799	-	1 240 799
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	1 198 196	-	1 198 196
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-1 014 673	-	-1 014 673
Leiekostnader	-	6 539	6 539
Avskrivninger	-	-7 297	-7 297
Andel resultat fra tilknyttede selskap	35 854	-	35 854
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	248 047	-98 383	149 664
Enheter i produksjon	700	I/A	I/A
Overleverte enheter	360	I/A	I/A

Per 30. September 2023

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	1 539 912	48 466	1 588 378
Prosjektkostnad	-1 244 915	-1 355	-1 246 270
Andre driftskostnader	-32 379	-146 787	-179 166
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	262 618	-99 676	162 942
Avstemming EBITDA mot Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	262 618	-99 676	162 942
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-1 464 464	-	-1 464 464
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	1 884 036	-	1 884 036
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	1 181 183	-	1 181 183
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-1 569 259	-	-1 569 259
Leiekostnader	-	6 394	6 394
Avskrivninger	-	-6 872	-6 872
Andel resultat fra tilknyttede selskap	-20 893	-	-20 893
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	273 221	-100 154	173 067
Enheter i produksjon	985	I/A	I/A
Overleverte enheter	379	I/A	I/A

5. Varelager - eiendom

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

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

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2024	Q2 2024	Q3 2023	2023
Råtomt	637 887	633 546	693 212	667 305
Prosjekter under utvikling	2 038 167	1 651 936	2 947 222	1 959 180
Ferdigstilte enheter	430 440	647 909	309 257	572 969
Regnskapsført verdi	3 106 494	2 933 391	3 949 691	3 199 454

6. Prosjektkostnader og EBITDA

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

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

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2024	Q3 2023	9M 2024	9M 2023	2023
Prosjektkostnader	-168 988	-345 891	-1 174 779	-1 634 344	-2 677 166
hvorav:					
Finanskostnader	-13 545	-17 670	-76 472	-69 119	-141 551
Øvrige prosjektkostnader	-155 443	-328 221	-1 098 307	-1 565 225	-2 535 615

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2024	Q3 2023	9M 2024	9M 2023	2023
EBITDA ¹	-9 845	26 276	156 961	179 939	310 129
EBITDA margin	-4,4 %	6,0 %	10,7 %	9,0 %	9,5 %
EBITDA justert ²	3 700	43 946	233 433	249 058	451 680
EBITDA margin justert	1,6 %	10,1 %	15,8 %	12,4 %	13,9 %

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

² EBITDA justert er fratrukket 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 tomtene fra UP.
- Tomtene kjøpes trinnvis fra UP 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 byggstart) og 50 prosent ved ferdigstilling av prosjekt.
- Dersom SBO velger å ikke utøve opsjonen på en tomt påløper det 48 måneders opsjonspremie (et break fee).
- Avtalen inneholder finansielle covenants, se note 11.

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 tomtene. 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 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 tredje kvartal

betalt og aktivert NOK 4,8 millioner i opsjonspremier for tomter i portefølje B (5,7). For årets ni første måneder er det betalt og aktivert NOK 15,4 millioner (15,9). 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 ferdigstilling 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 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 ferdigstilling av det aktuelle prosjektet. Fra 1. januar 2025 er 50 prosent av opsjonspremie i portefølje C løpende betalbar. 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 gjenstående ikke betalt opsjonspremie reklassifiseres til kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter. Det er i tredje kvartal avsatt for og aktivert NOK 54,1 millioner i opsjonspremier for Portefølje C (43,4). For årets ni første måneder er det avsatt for og aktivert NOK 158,4 millioner (118,0). Ved utgangen av tredje kvartal er det akkumulert avsatt og aktivert NOK 467,3 millioner (292,3).

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 ferdigstilling av prosjekt.

SBO kjøpte ingen tomter fra UP i tredje kvartal. Det ble nedbetalt NOK 44,1 millioner på selgerkreditter (0,0). Gjeld knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter var NOK 396,8 millioner ved utgangen av kvartalet (490,5). Av dette utgjorde NOK 230,3 millioner gjeld portefølje B (292,6) og NOK 166,5 millioner selgerkreditter (197,9).

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	Q3 2024			Q3 2023		
	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	206 682	104 883	311 565	419 386	2 553	421 939
Øvrige inntekter	18 316	2 614	20 930	17 461	2 045	19 506
Sum driftsinntekter	224 998	107 497	332 495	436 847	4 598	441 445
Prosjektkostnader	-168 988	-106 574	-275 562	-345 891	-2 449	-348 340
Lønns- og personalkostnader	-35 442	-292	-35 734	-36 994	-328	-37 322
Avskrivninger	-2 658	-1 112	-3 770	-2 342	-981	-3 323
Andre driftskostnader	-21 998	-2 348	-24 346	-22 700	-3 839	-26 539
Sum driftskostnader	-229 086	-110 325	-339 411	-407 927	-7 595	-415 522
Andel av resultat fra TS/FKV	-8 415	8 415	-	-4 986	4 986	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	-12 503	5 587	-6 916	23 934	1 989	25 923
Finansinntekter	6 092	764	6 856	8 367	227	8 594
Finanskostnader	-2 194	-4 922	-7 116	-5 985	-3 621	-9 606
Netto finanskostnader	3 898	-4 158	-260	2 382	-3 394	-1 012
Resultat før skatt	-8 605	1 430	-7 176	26 316	-1 406	24 911
Skattekostnad	3 634	-1 429	2 205	-6 711	1 405	-5 306
Resultat etter skatt	-4 971	-	-4 971	19 605	-	19 605
EBITDA¹	-9 845	6 699	-3 147	26 276	2 969	29 245
EBITDA margin¹	-4,4 %	N/A	-0,9 %	6,0 %	N/A	6,6 %
EBITDA justert²	3 700	15 690	19 390	43 947	3 066	47 013
EBITDA margin justert²	1,6 %	N/A	5,8 %	10,1 %	N/A	10,6 %

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

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

Oppstilling av resultat proporsjonalkonsolidert

	9M 2024			9M 2023		
	IFRS	Justering andel TS/FKV	Proforma brutto TS/FKV	IFRS	Justering andel TS/FKV	Proforma brutto TS/FKV
		brutto			brutto	
(beløp i 1 000 kroner)						
Salgsinntekter	1 417 722	700 361	2 118 083	1 956 652	52 763	2 009 415
Øvrige inntekter	55 204	6 494	61 698	51 298	6 675	57 973
Sum driftsinntekter	1 472 926	706 855	2 179 781	2 007 950	59 438	2 067 388
Prosjektkostnader	-1 174 779	-623 217	-1 797 996	-1 634 344	-57 966	-1 692 310
Lønns- og personalkostnader	-99 354	-717	-100 071	-96 042	-761	-96 803
Avskrivninger	-7 297	-3 330	-10 627	-6 872	-2 942	-9 814
Andre driftskostnader	-77 686	-16 080	-93 766	-76 732	-15 229	-91 961
Sum driftskostnader	-1 359 116	-643 344	-2 002 460	-1 813 990	-76 898	-1 890 888
Andel av resultat fra TS/FKV	35 854	-35 854	-	-20 893	20 893	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	149 664	27 657	177 321	173 067	3 433	176 500
Finansinntekter	17 636	1 531	19 167	21 211	904	22 115
Finanskostnader	-17 046	-13 574	-30 620	-12 220	-9 466	-21 686
Netto finanskostnader	590	-12 044	-11 454	8 991	-8 562	429
Resultat før skatt	150 254	15 614	165 868	182 058	-5 129	176 929
Skattekostnad	-19 919	-15 613	-35 532	-45 700	5 129	-40 571
Resultat etter skatt	130 335	-	130 335	136 358	-	136 358
EBITDA¹	156 961	30 987	187 948	179 939	6 375	186 314
EBITDA margin¹	10,7 %	N/A	8,6 %	9,0 %	N/A	9,0 %
EBITDA justert²	233 433	90 484	323 917	249 059	8 342	257 401
EBITDA margin justert²	15,8 %	N/A	14,9 %	12,4 %	N/A	12,5 %

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

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

9. Tilleggsinformasjon løpende avregning (NGAAP)

I driftsrapporteringen benyttes løpende avregning av inntekter og fortjeneste (NGAAP), som er forskjellig fra IFRS som inntektsfører fortjeneste ved overlevering, se note 4 for nærmere beskrivelse. Nedenfor vises resultatoppstilling etter løpende avregning (NGAAP). I tillegg vises en proporsjonal konsolidering av tilknyttede selskap og felleskontrollerte enheter etter løpende avregning (NGAAP), basert på samme metode som er beskrevet i note 8.

Resultatoppstilling NGAAP

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2024	Q3 2023	9M 2024	9M 2023	2023
Salgsinntekter	497 978	433 994	1 611 406	1 537 080	2 084 666
Øvrige inntekter	17 935	17 461	54 823	51 298	68 416
Sum driftsinntekter	515 913	451 455	1 666 229	1 588 378	2 153 082
Prosjektkostnader	-425 043	-352 318	-1 358 303	-1 246 270	-1 688 164
Lønns- og personalkostnader	-35 442	-36 994	-99 354	-96 042	-145 318
Avskrivninger	-557	-478	-1 704	-1 279	-1 773
Andre driftskostnader	-24 453	-24 831	-84 225	-83 124	-117 208
Sum driftskostnader	-485 495	-414 621	-1 543 586	-1 426 715	-1 952 463
Andel av resultat fra TS/FKV	-211	5 822	18 073	18 707	26 632
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-
Driftsresultat	30 207	42 656	140 716	180 370	227 251
Finansinntekter	6 092	8 367	17 636	21 211	29 775
Finanskostnader	-15 329	-25 932	-45 380	-63 753	-74 078
Netto finanskostnader	-9 237	-17 565	-27 744	-42 542	-44 303
Resultat før skatt	20 970	25 091	112 972	137 828	182 948

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Resultat NGAAP proporsjonalkonsolidert

	Q3 2024			Q3 2023		
		Justering andel TS/FKV	Proforma brutto TS/FKV		Justering andel TS/FKV	Proforma brutto TS/FKV
	NGAAP	brutto	TS/FKV	NGAAP	brutto	TS/FKV
(beløp i 1 000 kroner)						
Salgsinntekter	497 978	171 437	669 415	433 994	132 267	566 261
Øvrige inntekter	17 935	1 753	19 688	17 461	2 045	19 506
Sum driftsinntekter	515 913	173 190	689 103	451 455	134 312	585 767
Prosjektkostnader	-425 043	-151 293	-576 336	-352 318	-110 482	-462 800
Lønns- og personalkostnader	-35 442	-292	-35 734	-36 994	-328	-37 322
Avskrivninger	-557	-1 112	-1 669	-478	-981	-1 459
Andre driftskostnader	-24 453	-2 348	-26 801	-24 831	-3 839	-28 670
Sum driftskostnader	-485 495	-155 044	-640 539	-414 621	-115 628	-530 249
Andel av resultat fra TS/FKV	-211	211	-	5 822	-5 822	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	30 207	18 357	48 564	42 656	12 861	55 517
EBITDA ¹	30 975	19 258	50 233	37 312	19 664	56 976
EBITDA margin¹	6,0 %	N/A	7,3 %	8,3 %	N/A	9,7 %

Resultat NGAAP proporsjonalkonsolidert

	9M 2024			9M 2023		
		Justering andel TS/FKV	Proforma brutto TS/FKV		Justering andel TS/FKV	Proforma brutto TS/FKV
	NGAAP	brutto	TS/FKV	NGAAP	brutto	TS/FKV
(beløp i 1 000 kroner)						
Salgsinntekter	1 611 406	549 839	2 161 245	1 537 080	421 697	1 958 777
Øvrige inntekter	54 823	5 633	60 456	51 298	6 675	57 973
Sum driftsinntekter	1 666 229	555 472	2 221 701	1 588 378	428 371	2 016 749
Prosjektkostnader	-1 358 303	-463 460	-1 821 763	-1 246 270	-353 505	-1 599 775
Lønns- og personalkostnader	-99 354	-717	-100 071	-96 042	-761	-96 803
Avskrivninger	-1 704	-3 330	-5 034	-1 279	-2 942	-4 221
Andre driftskostnader	-84 225	-16 081	-100 306	-83 124	-15 229	-98 353
Sum driftskostnader	-1 543 586	-483 587	-2 027 173	-1 426 715	-372 437	-1 799 152
Andel av resultat fra TS/FKV	18 073	-18 073	-	18 707	-18 707	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	140 716	53 812	194 528	180 370	37 227	217 597
EBITDA ¹	124 347	75 215	199 562	162 942	58 876	221 818
EBITDA margin¹	7,5 %	N/A	9,0 %	10,3 %	N/A	11,0 %

10. 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, fratrukket 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, fratrukket 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)	Q3 2024	Q3 2023	9M 2024	9M 2023	2023
Driftsresultat	-12 503	23 934	149 664	173 067	300 898
Avskrivninger	2 658	2 342	7 297	6 872	9 231
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-
EBITDA	-9 845	26 276	156 961	179 939	310 129
Finanskostnader ¹	13 545	17 670	76 472	69 119	141 551
EBITDA justert	3 700	43 946	233 433	249 058	451 680

¹ Se note 6

EBITDA (løpende avregning, NGAAP):

EBITDA (løpende avregning, NGAAP) er driftsresultat før finansposter og skatt, fratrukket 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 fratrukket 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.

11. Finansielle covenants

Samarbeidsavtalen med Urban Property, omtalt i note 7, inneholder følgende finansielle covenants:

- 1) Egenkapital > NOK 1 500 millioner
- 2) Gjeldsgrad < 50 prosent. Gjeldsgrad er definert som: $\text{Nettogjeld} / (\text{Nettogjeld} + \text{Egenkapital})$
- 3) $\text{Nettogjeld} / \text{rullerende 12 måneders EBITDA} < 3$
- 4) Maksimalt 2,5 års akkumulert, ikke betalt opsjonspremie. Denne består av tre elementer multiplisert med hverandre: (Laveste av markedsverdi eller kjøpspris av tomtene i UP) X (årlig opsjonspremie på 3 måneders NIBOR + 375 basispunkter) X (2,5 år)

I beregningen av nettogjeld skal byggelån og gjeld på portefølje B i Selvaag Bolig sin balanse ekskluderes. Samtidig skal akkumulert påløpt opsjonspremie og selgerkreditt inkluderes i beregningen.

Ved brudd på finansielle covenants skal UP godkjenne utbytte eller andre uttak i Selvaag Bolig frem til covenants igjen er overholdt. Etter 6 måneder brudd øker opsjonspremien med 25 punkter frem til covenants igjen er overholdt.

Selvaag Bolig og Urban Property har reforhandlet finansielle covenants i samarbeidsavtalen mellom partene. Fra 1. januar 2025 gjelder følgende nye covenants:

- 1) Egenkapital > NOK 1 800 millioner
- 2) Gjeldsgrad < 40 prosent. Gjeldsgrad er definert som: $\text{Nettogjeld} / (\text{Nettogjeld} + \text{Egenkapital})$
- 3) $\text{Nettogjeld} / \text{resultat før avskrivninger og skatt etter NGAAP rullerende 12 måneder} < 3$
- 4) Maksimalt 2,5 års akkumulert, ikke betalt opsjonspremie. Denne består av tre elementer multiplisert med hverandre: (Laveste av markedsverdi eller kjøpspris av tomtene i UP) X (årlig opsjonspremie på 3 måneders NIBOR + 375 basispunkter) X (2,5 år)
- 5) Selvaag Bolig skal ha minimum 500 boliger i produksjon, beregnet som et snitt over siste 12 mnd. For samarbeidsprosjekter innarbeides SBOs andel av prosjektet
- 6) SBO skal ha minimum 60 prosent salgsgrad på boliger i produksjon

- 7) Utestående selgerkreditt skal maks utgjøre 50 prosent av egenkapital i SBO og SBO skal ha tilgjengelig fri likviditet, inkl. tilgjengelige trekkfasiliteter, til å dekke 10 prosent av utestående selgerkreditter.

I beregningen av nettogjeld i covenant nr.2 skal byggelån og gjeld på portefølje B i Selvaag Bolig sin balanse ekskluderes. Samtidig skal akkumulert påløpt opsjonspremie og selgerkreditt inkluderes i beregningen.

I beregningen av nettogjeld i covenant nr.3 skal byggelån, selgerkreditt, lån på ferdigstilte enheter og gjeld på portefølje B i Selvaag Bolig sin balanse ekskluderes. Samtidig skal akkumulert påløpt opsjonspremie inkluderes i beregningen.

Ved brudd på finansielle covenants skal UP godkjenne utbytte eller andre uttak i Selvaag Bolig frem til covenants igjen er overholdt. Etter 3 måneder brudd øker opsjonspremien med 25 punkter frem til covenants igjen er overholdt. Ved brudd på covenants faller ikke selskapets kjøp av egne aksjer til aksjekjøpsprogram for ansatte inn under bestemmelsen om godkjenning av utbytte eller andre uttak i Selvaag Bolig.

Selvaag Bolig ASA har en kredittfasilitet med DNB på NOK 300 millioner med forfall i desember 2025. Per 30. september 2024 var det ikke trukket på denne. Avtalen inneholder følgende finansielle covenants:

- Egenkapitalandel skal utgjøre minimum 25 prosent
- Gjennomsnittlig salgsgrad for boliger i produksjon skal minimum utgjøre 60 prosent. Ved verdi mellom 60 og 65 prosent skal långiver godkjenne trekk på fasiliteten og marginen økes med 50 basispunkter

SELVAAG BOLIG

Før mer informasjon:

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

Om oss

Selvaag Bolig ASA er et boligutviklingselskap som styrer hele verdikjeden fra kjøp av tomt til ferdige bolig- og byområder. Selskapet viderefører Selvaags 75 år lange historie og erfaring og har flere tusen boliger under utvikling i vekstområder i og rundt de største byene i Norge og Sverige. Selvaag Bolig har et bredt utvalg boligtyper, og tilbyr blant annet livsstilskonseptet Selvaag Pluss® som er boliger med fellesarealer og tjenester.

www.selvaagboligasa.no