

SELVAAG BOLIG

Q4 2025

Rapport for fjerde kvartal



Hovedpunkter i fjerde kvartal 2025

Selvaag Bolig overleverte 261 boliger i fjerde kvartal 2025. Både omsetning og resultat per aksje var høyere enn i samme kvartal i 2024. Dette skyldes i hovedsak flere overleverte enheter. Salget for fjerde kvartal var netto 106 boliger, sammenlignet med 122 boliger i samme periode i fjor. Antall enheter under bygging var 912 boliger ved utgangen av kvartalet.

- Driftsinntekter¹ NOK 1 091 millioner (498)
- EBITDA justert³ NOK 224 millioner (87) og ordinært EBITDA-resultat² NOK 138 millioner (51)
- Resultat før skatt NOK 140 millioner (59)
- 106 enheter solgt⁷ (122) og igangsatt bygging av 122 enheter (298)
- Ferdigstilt 261 enheter (168) og overlevert 261 enheter (172)
- Totalt 912 enheter under bygging ved utgangen av kvartalet (829), med en samlet salgsverdi på NOK 6 574 millioner (6 134)
- 60 prosent av boliger under bygging (61) var solgt ved utgangen av kvartalet. 59 prosent av boligene som ferdigstilles i 2026 er solgt (75)
- Styret foreslår et utbytte på NOK 1,00 for 2025 (1,25)

(Tall i parentes er for tilsvarende periode i fjor)

Nøkkeltall

(beløp i 1 000 kroner)

	Q4 2025	Q4 2024	2025	2024
IFRS hovedtall				
Driftsinntekter ¹	1 090 676	498 118	2 086 648	1 971 044
EBITDA ²	137 956	51 052	133 453	208 013
EBITDA justert ³	223 819	86 781	291 930	320 214
Driftsresultat	136 048	48 561	126 705	198 225
Resultat før skatt	139 816	58 942	139 599	209 196
Resultat etter skatt	129 109	46 621	132 996	176 956
Kontantstrøm fra drift	254 718	-46 800	-1 254 445	87 058
Netto kontantstrøm	54 262	194 548	-128 811	117 127
Rentebærende gjeld	3 036 037	1 613 113	3 036 037	1 613 113
Totale eiendeler	6 804 609	5 158 987	6 804 609	5 158 987
Egenkapital	2 409 060	2 393 249	2 409 060	2 393 249
EK-grad	35,4 %	46,4 %	35,4 %	46,4 %
Resultat per aksje i kroner	1,37	0,50	1,42	1,90
Segmentrapportering (NGAAP⁴)				
Driftsinntekter	825 593	877 360	2 792 866	2 543 589
EBITDA ⁵	84 187	95 998	267 199	220 345
EBITDA-margin	10,2 %	10,9 %	9,6 %	8,7 %
EBITDA proforma brutto ⁶	133 035	138 693	387 140	338 255
EBITDA-margin proforma brutto	13,5 %	13,1 %	11,6 %	10,3 %
Nøkkeltall: (netto justert for andel i deleide selskaper)				
Antall solgte enheter ⁷	106	122	466	568
Antall igangsatte enheter	122	298	476	559
Antall overleverte enheter	261	172	433	532
Antall ferdigstilte enheter	261	168	393	514

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 EBITDA proforma brutto tilsvarende som pkt.5, men inkluderer brutto konsolidert andel fra TS/FKV, se note 9.

⁷ Solgte enheter er inngåtte salgskontrakter med kunder iht. Bustadoppføringslova i Norge og Bostadsrättslagen i Sverige. Etter IFRS inntektsføres disse ved overlevering.

Finansiell gjennomgang

Sammendratt totalresultat

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2025	Q4 2024	2025	2024
Sum driftsinntekter	1 090 676	498 118	2 086 648	1 971 044
Prosjektkostnader	-938 505	-405 548	-1 767 334	-1 580 327
Andre driftskostnader, lønns- og personalkostnader og avskrivninger	-81 141	-80 475	-262 038	-264 812
Sum driftskostnader	-1 019 646	-486 023	-2 029 372	-1 845 139
Andel av resultat fra TS/FKV	65 018	36 466	69 429	72 320
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-
Driftsresultat	136 048	48 561	126 705	198 225
Netto finansposter	3 768	10 381	12 894	10 971
Resultat før skatt	139 816	58 942	139 599	209 196
Skattekostnad	-10 707	-12 321	-6 603	-32 240
Resultat etter skatt	129 109	46 621	132 996	176 956

Resultat fjerde kvartal 2025

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

Selvaag Bolig hadde driftsinntekter på NOK 1 091,7 millioner i fjerde kvartal 2025 (498,1). Av dette utgjorde inntekter fra overleverte enheter NOK 1 059,7 millioner (477,7). Øvrige inntekter kom fra aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig tjenesteleveranser.

Det ble overlevert 261 enheter i perioden (172), hvorav 194 var fra konsoliderte prosjektselskaper (109) og 67 var Selvaag Boligs andel fra deleide selskaper (63).

Samlede prosjektkostnader utgjorde NOK 938,5 millioner i kvartalet (405,5), hvorav NOK 85,9 millioner var tidligere aktiverte finanskostnader (35,7). 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 81,1 millioner i perioden (80,5), hvorav NOK 49,1 millioner var lønns- og personalkostnader (49,7). Videre ble det i kvartalet balanseført lønnskostnader knyttet til boliger under bygging på til sammen NOK 15,2 millioner (19,8), inkludert aktiverte bonuskostnader. Disse lønnskostnadene vil resultatføres som prosjektkostnad ved fremtidige overleveringer.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 30,1 millioner kroner i kvartalet (28,3), hvorav NOK 11,5 millioner var salgs- og markeds kostnader (7,4).

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter var på NOK 65,0 millioner i perioden (36,5). Økningen sammenlignet med fjerde kvartal 2024 skyldes gevinst på NOK 21,7 millioner fra salg av Selvaag Bolig sin andel av et deleid prosjekt i Ski til samarbeidspartner Urban Property, samt noe høyere marginer på overleverte enheter.

Rapportert EBITDA endte på NOK 138,0 millioner i kvartalet (51,1), tilsvarende en margin på 12,6 prosent (10,2). EBITDA justert for andelen av prosjektkostnadene som er finanskostnader endte på NOK 223,8 millioner (86,8), tilsvarende en margin på 20,5 prosent (17,4). Økningen i EBITDA sammenlignet med fjerde kvartal 2024 skyldes i hovedsak flere overleverte enheter. 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 1,9 millioner (2,5), slik at driftsresultatet endte på NOK 136,1 millioner (48,6).

Netto finansposter var på NOK 3,8 millioner (10,4). Resultat før skatt endte på NOK 139,8 millioner i kvartalet (58,9).

Skattekostnaden for perioden var NOK 10,7 millioner (12,3), slik at konsernets resultat etter skatt for fjerde kvartal 2025

endte på NOK 129,1 millioner (46,6). Av resultatet knytter NOK 129,1 millioner seg til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (46,6) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,0).

Resultat 2025

For helåret 2025 hadde Selvaag Bolig driftsinntekter på NOK 2 086,6 millioner (1 971,0), hvorav inntekter fra overleverte enheter utgjorde NOK 2 002,4 millioner (1 661,3). Konsernet har ikke solgt noen heleide eiendommer i perioden, mens det i samme periode i 2024 ble solgt to eiendommer i henholdsvis Bærum og Lørenskog, for til sammen NOK 229,9 millioner. Øvrige inntekter var relatert til aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig tjenesteleveranser.

Det ble overlevert 433 boliger i perioden (532), hvorav 342 av boligene var fra konsoliderte prosjektselskaper (343) og 91 var andel fra deleide selskaper (189).

Prosjektkostnader for året utgjorde NOK 1 767,3 millioner (1 580,3). Dette var i hovedsak byggekostnader for overleverte boliger, samt prosjektkostnader fra andre prosjekter som ikke kvalifiserer for aktivisering som varelager.

Driftskostnader eksklusive prosjektkostnader var NOK 262,0 millioner i perioden (264,8). Av dette utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 146,7 millioner (149,1). I tillegg ble det balanseført lønnskostnader på til sammen NOK 30,8 millioner på boliger under oppføring (34,6). Disse kostnadene vil resultatføres som prosjektkostnad ved overlevering.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 108,6 millioner (106,0). Av dette utgjorde salgs- og markeds-kostnader NOK 39,9 millioner (35,1).

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter var på NOK 69,4 millioner (72,3). Nedgangen fra året før skyldes i hovedsak færre overleverte enheter i samarbeidsprosjekter. Effekten ble redusert av gevinst på NOK 21,7 millioner fra salg av Selvaag Bolig sin andel av et deleid prosjekt i Ski til samarbeidspartner Urban Property, samt noe høyere marginer på overleverte enheter i 2025.

Rapportert EBITDA for 2025 endte på NOK 133,5 millioner (208,0), tilsvarende en margin på 6,4 prosent (10,6). EBITDA justert for finanskostnader i prosjektkostnadene ble NOK 291,9 millioner (320,2), tilsvarende en margin på 14,0 prosent (16,2). Nedgangen i EBITDA-margin sammenlignet med 2024 skyldes i hovedsak færre overleverte enheter, samt at 2024 inneholdt bidrag fra salg av de to eiendommene i Bærum og Lørenskog. EBITDA-marginen påvirkes også av at resultater fra deleide prosjekter presenteres netto og er således ikke inkludert i omsetningen. For mer informasjon henvises det til note 8 Proporsjonal konsolidering.

Konsernets driftsresultat for året endte på NOK 126,7 millioner (198,2). Netto finansposter utgjorde NOK 12,9 millioner (11,0), slik at resultat før skatt endte på NOK 139,6 millioner (209,2).

Skattekostnaden for 2025 ble NOK 6,6 millioner (32,2). Konsernets resultat etter skatt endte på NOK 133,0 millioner (177,0). Av resultatet knytter NOK 133,0 millioner seg til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (177,0) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,0).

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra driften i fjerde kvartal 2025 var NOK 254,7 millioner (-46,8). Den positive kontantstrømmen skyldes i hovedsak overleverte boliger. Økningen fra samme periode i 2024 er i hovedsak relatert til økning i antall overleverte boliger og endringer i varelager.

For helåret 2025 hadde konsernet en negativ kontantstrøm fra driften på NOK 1 254,4 millioner (positiv med 87,1). Endringen fra samme periode året før skyldes i hovedsak økt antall boliger i produksjon, med tilhørende økning i varelager.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var NOK 63,1 millioner i kvartalet (22,1). Endringen fra året før er i hovedsak relatert til salg av Selvaag Bolig sin andel av et deleid prosjekt i Ski til samarbeidspartner Urban Property for NOK 44,4 millioner.

Årets kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var NOK 25,6 millioner (23,2).

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene var NOK -263,6 millioner i kvartalet (219,3). Endringen fra året

før er i all hovedsak relatert til netto nedbetaling av byggelån i 2025.

For helåret 2025 var netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene NOK 1 100,0 millioner (6,8). Endringen fra 2024 er hovedsakelig knyttet til økt netto opptrekk av byggelån i 2025.

Ved utgangen av perioden utgjorde konsernets samlede beholdning av kontanter og kontantekvivalenter NOK 254,8 millioner (383,6). Dette er en økning på NOK 54,3 millioner fra tre måneder tidligere, og en nedgang på NOK 128,8 millioner fra samme tid året før.

Sammendratt kontantstrøm

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2025	Q4 2024	2025	2024
Resultat før skatt	139 816	58 942	139 599	209 196
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	254 718	-46 800	-1 254 445	87 058
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	63 143	22 085	25 634	23 237
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-263 599	219 263	1 100 000	6 832
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	54 262	194 548	-128 811	117 127
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	200 576	189 101	383 649	266 522
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	254 838	383 649	254 838	383 649

Finansiell stilling

Ved utgangen av fjerde kvartal 2025 var Selvaag Boligs totale varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) bokført til NOK 4 802,1 millioner, mot NOK 4 888,6 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 3 257,8 millioner ved utgangen av fjerde kvartal 2024. Det henvises til Note 5 for ytterligere spesifikasjon av varelageret.

Konsernets kundefordringer ved utgangen av perioden var NOK 108,8 millioner. Til sammenligning var kundefordringene ved utgangen av tredje kvartal 2025 NOK 113,0 millioner og NOK 62,4 millioner på samme tid året før. Kundefordringene knytter seg i hovedsak til oppgjør for overleverte boliger. Det knytter seg ingen kredittrisiko til disse fordringene da midlene står på klientkonto hos oppgjørsformidler fra overlevering av bolig til endelig mottak av oppgjør.

Egenkapitalen ved utgangen av kvartalet var på NOK 2 409,1 millioner (2 393,2), tilsvarende en egenkapitalandel på 35,4 prosent (46,4). I andre kvartal utbetalte Selvaag Bolig ASA utbytte på NOK 117,2 millioner (93,6) basert på resultatet for 2024. Ikke-kontrollerende interesser utgjorde NOK 7,9 millioner av egenkapitalen (7,9).

Ved utgangen av fjerde kvartal 2025 hadde konsernet annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld på NOK 499,0 millioner

(352,7). Av dette var forskuddsbetaling fra kunder NOK 36,8 millioner (36,9).

Konsernets samlede rentebærende gjeld ved utgangen av perioden var på NOK 3 036,0 millioner (1 613,1), hvorav NOK 1 098,1 millioner var langsiktig gjeld (935,4), mens NOK 1 937,9 millioner var kortsiktig (677,7). Av den kortsiktige gjelden var NOK 729,5 millioner knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter med Urban Property (504,5). Se Note 7 for mer informasjon om gjeld til Urban Property.

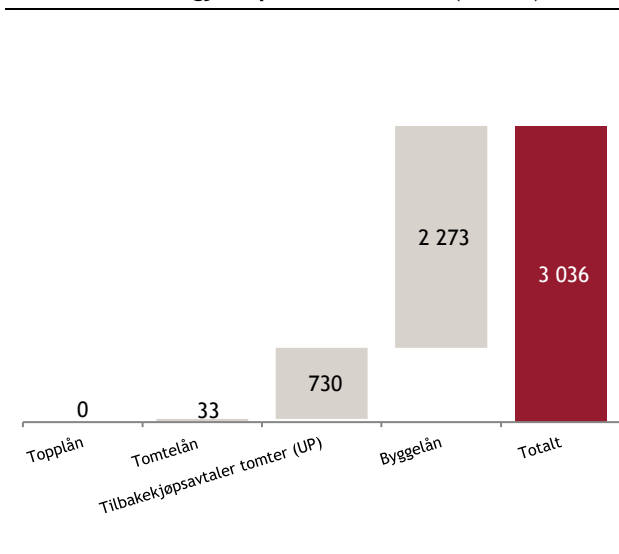
Ved utgangen av kvartalet hadde konsernet tomtelån på til sammen NOK 33,0 millioner (34,0). Det relativt lave nivået skyldes at en stor andel av tomtene er finansiert gjennom Urban Property og er klassifisert som kortsiktig gjeld, tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter. Tomtelånene konverteres normalt 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 2027. Se Note 11 for finansielle covenants knyttet til avtalen. I tillegg har selskapet en kassekredittfasilitet med årlig fornyelse med samme bank på NOK 150 millioner. Per 31. desember 2025 var det ikke trukket på noen av kredittfasilitetene.

Netto rentebærende gjeld

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2025	Q3 2025	2024
Langsiktig rentebærende gjeld	1 098 070	1 867 142	935 433
Kortsiktig rentebærende gjeld	1 208 463	615 523	173 230
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	729 504	752 896	504 450
Kontanter og kontantekvivalenter	-254 838	-200 576	-383 649
Netto rentebærende gjeld	2 781 199	3 034 985	1 229 464

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 31. desember 2025 hadde konsernet ingen topplån. Tomtelån utgjorde NOK 33 millioner, tilbakekjøpsavtaler med Urban Property utgjorde NOK 730 millioner, mens samlede byggelån var på NOK 2 273 millioner. Per 31. desember 2025 var det ikke knyttet byggelån til noen av de ferdigstilte enhetene.

Rentebærende gjeld per 31.12.2025 (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 31.

desember 2025 ble det aktivert renter knyttet til tomtelån på NOK 33 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). For disse tomtene, beskrevet som portefølje B i note 7, 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 fjerde kvartal betalt og aktivert NOK 3,6 millioner i opsjonspremier for tomter i portefølje B (4,8). Totalt for året er det betalt og aktivert opsjonspremier for til sammen NOK 15,0 millioner (20,2).

Portefølje C omfatter tomter som konsernet har rett eller plikt til å kjøpe fra UP i fremtiden, se Note 7 for utfyllende informasjon. Det avsettes kvartalsvis for påløpte opsjonspremier i Selvaag Bolig sitt konsernregnskap, henholdsvis som andre langsiktige eiendeler og annen langsiktig gjeld. Ved inngått avtale om kjøp av tomt reklassifiseres gjelden til annen kortsiktig gjeld. Ved overtagelse av tomten reklassifiseres eiendelen til varelager. Det er i fjerde kvartal avsatt for og aktivert NOK 31,0 millioner i opsjonspremier for Portefølje C (55,3). Videre er det i kvartalet betalt og aktivert NOK 25,1 millioner for samme portefølje (0,0). Totalt for året er det avsatt for og aktivert NOK 109,7 millioner (213,7), samt betalt og aktivert NOK 100,3 millioner (0,0). Ved utgangen av fjerde kvartal er det akkumulert avsatt og aktivert NOK 519,4 millioner (498,3).

Se Note 7 for beskrivelse av samarbeidet med UP.

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

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	Q4 25	Q4 24	Q4 25	Q4 24	Q4 25	Q4 24
Boligutvikling (NGAAP)	795 815	857 997	123 628	145 952	157 223	154 450
Øvrig	29 778	19 363	-39 441	-49 954	-40 293	-50 500
IFRS justeringer	265 083	-379 242	53 769	-44 946	19 118	-55 389
Sum konsern (IFRS)	1 090 676	498 118	137 956	51 052	136 048	48 561

Jan-Des

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	12M 25	12M 24	12M 25	12M 24	12M 25	12M 24
Boligutvikling (NGAAP)	2 713 510	2 471 400	407 049	367 924	466 623	394 483
Øvrig	79 356	72 189	-139 850	-147 579	-142 393	-149 817
IFRS justeringer	-706 218	-572 545	-133 746	-12 332	-197 525	-46 441
Sum konsern (IFRS)	2 086 648	1 971 044	133 453	208 013	126 705	198 225

Boligutvikling

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

Driftsinntektene fra boligutvikling i fjerde kvartal 2025 var på NOK 795,8 millioner (858,0). Inntektene i perioden kommer fra totalt 17 prosjekter i produksjon (19).

Driftskostnadene, hovedsakelig bygge- og salgskostnader, er direkte relatert til prosjektene, og utgjorde NOK 672,2 millioner i kvartalet (712,0).

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 123,6 millioner i perioden (146,0). Det tilsvarer en resultatmargin på 15,5 prosent (17,0).

Øvrig uallokert

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

I fjerde kvartal utgjorde driftsinntektene i segmentet NOK 29,8 millioner (19,4), mens driftskostnadene utgjorde NOK 69,2 millioner (69,3). Kostnadene er i hovedsak lønn til administrasjon og ledelse, samt andre driftskostnader. EBITDA endte dermed på NOK -39,4 millioner (-50,0).

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 fjerde kvartal 2025 solgte Selvaag Bolig brutto 115 boliger med en samlet verdi på NOK 774 millioner. Alle boligsalg i perioden var i Norge. Selvaag Boligs andel utgjorde 106 enheter med en samlet verdi på NOK 708 millioner.

I løpet av perioden ble det igangsatt bygging av 122 boliger, slik at Selvaag Bolig ved utgangen av kvartalet hadde 912 boliger under bygging, til en samlet verdi på om lag NOK 6,6 milliarder. Totalt ble det ferdigstilt 261 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, Bergen og Stockholm. I Ski, Fredrikstad, Tønsberg og Stockholm var det imidlertid ingen prosjekter under bygging i fjerde kvartal.

Kvartalsvis utvikling i prosjektportefølje

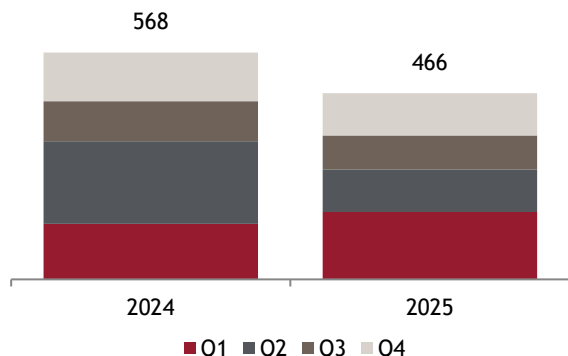
	Q4 24	Q1 25	Q2 25	Q3 25	Q4 25
Antall solgte enheter	122	169	106	85	106
Antall igangsatte enheter	298	183	171	-	122
Antall ferdigstilte enheter	168	-	18	114	261
Antall ferdigstilte ikke solgte enheter	81	50	40	38	45
Antall ferdigstilte solgte ikke overleverte enheter	26	23	11	28	22
Antall overleverte enheter	172	34	40	98	261
Antall enheter under bygging	829	1 012	1 165	1 051	912
Andel solgte enheter under bygging	61 %	64 %	62 %	64 %	60 %
Salgsverdi av bolig i produksjon (NOK millioner)	6 134	7 153	8 223	7 457	6 574

Kjøp og salg av eiendom

Selvaag Bolig har i fjerde kvartal solgt sin andel av et deleid prosjekt i Ski til samarbeidspartner Urban Property for NOK 44,4 millioner. Se også note 7.

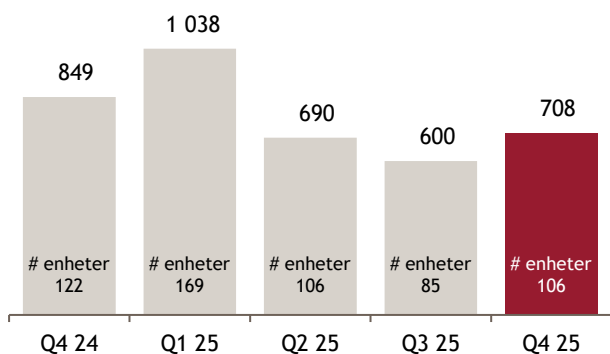
Salgsutvikling og fremdrift

Antall solgte enheter



Totalt boligsalg, inkludert Selvaag Boligs relative andel i samarbeidsprosjekter, var 106 enheter i fjerde kvartal. Salgsvolumet omfatter selskapets konsoliderte prosjektselskaper, samt konsernets relative andel av solgte boliger i deleide prosjekter. Den samlede salgsværdien av de 106 enhetene var på NOK 708 millioner. I tilsvarende periode i 2024 ble det solgt 122 enheter til en verdi av NOK 849 millioner, mens det i foregående kvartal ble solgt 85 enheter til verdi av NOK 600 millioner.

Verdi av solgte enheter (NOKm)



I løpet av kvartalet hadde Selvaag Bolig salgsstart på to prosjekter som samlet omfatter 89 boliger (70).

Salgsstarter i kvartalet

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Landåspynten Pluss	82	Leiligheter	Stor-Oslo
Solheimsvatnet Pluss	7	Leiligheter	Bergen
Totalt	89		

Det ble igangsatt bygging av 122 enheter i perioden (298), og ved utgangen av kvartalet hadde Selvaag Bolig 912 enheter

(829) under bygging. De 912 enhetene fordelte seg på 709 enheter i Stor-Oslo og 203 enheter i Bergen.

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

Ordreservene ved utgangen av kvartalet, det vil si salgsværdien av de 912 enhetene som var under bygging (829), var på NOK 6 574 millioner (6 134).

Ferdigstillelser i kvartalet

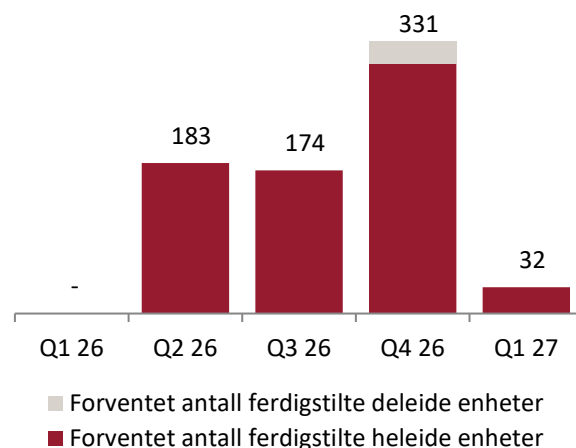
Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Mathildetunet	96	Leiligheter	Stor-Oslo
Solbergskogen Pluss	23	Leiligheter	Stor-Oslo
Lervig Brygge Kanaltunet	91	Leiligheter	Rogaland
Lille Løren Park	51	Leiligheter	Stor-Oslo
Totalt	261		

Selvaag Bolig ferdigstilte 261 boliger i fjerde kvartal (168), mens det ble overlevert 261 enheter (172). Dette inkluderer tidligere ferdigstilte enheter som fordelte seg på sju prosjekter.

Ved utgangen av perioden hadde konsernet 45 ferdigstilte enheter som ikke var solgt, mot 38 ved utgangen av foregående kvartal og 81 ved utgangen av fjerde kvartal 2024. Konsernet hadde også 22 ferdigstilte enheter som var solgt, men ikke overlevert (26). Av de overleverte enhetene i kvartalet var 194 i konsoliderte prosjektselskaper (109) og 67 var andel i deleide prosjektselskaper (63).

Basert på forventet fremdrift i prosjektene, er det i første kvartal 2026 ikke ventet ferdigstillelse av noen enheter. For året 2026 som helhet forventes det ferdigstillelse av totalt 688 enheter.

Forventet antall ferdigstilte enheter



Aksjeinformasjon

Ved utgangen av fjerde kvartal 2025 var det totalt 93,77 millioner utestående aksjer i Selvaag Bolig ASA, fordelt på 6 595 aksjonærer.

De 20 største aksjonærene kontrollerte til sammen 81,3 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 32,7 og NOK 36,7. Aksjekursen ved utgangen av perioden var NOK 36,7, mot NOK 35,5 ved utgangen av foregående kvartal, slik at aksjekursen er opp 3,4 prosent i løpet av perioden.

Totalt ble det i perioden omsatt 2,8 millioner aksjer på Euronext Oslo Børs, tilsvarende 2,9 prosent av totalt antall utestående aksjer. Samlet aksjeomsetning var på NOK 95,1 millioner, noe som tilsvarer en gjennomsnittlig dagsomsetning på ca. NOK 1,5 millioner.

20 største aksjonærer per 31.12.2025

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
SELVAAG AS	50 180 087	53,5 %
Skandinaviske Enskilda Banken AB	4 980 572	5,3 %
PERESTROIKA AS	3 848 312	4,1 %
VERDIPAPIRFONDET ALFRED BERG GAMBA	2 706 726	2,9 %
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	1 600 000	1,7 %
MUSTAD INDUSTRIES AS	1 067 454	1,1 %
The Northern Trust Comp, London Br	840 200	0,9 %
Sverre Molvik	759 852	0,8 %
Øystein Klungland	759 852	0,8 %
Brown Brothers Harriman & Co.	684 331	0,7 %
MATTISHOLMEN AS	578 939	0,6 %
VERDIPAPIRFONDET ALFRED BERG NORGE	505 298	0,5 %
Brown Brothers Harriman & Co.	486 006	0,5 %
Christopher Brunvoll	446 634	0,5 %
SKEIE ALPHA INVEST AS	430 000	0,5 %
KBC Bank NV	386 569	0,4 %
VARDE NORGE AS	383 395	0,4 %
Sum 20 største aksjonærer	76 194 979	81,3 %
Øvrige aksjonærer	17 570 709	18,7 %
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 fjerde kvartal 2025 var 60 prosent av enhetene selskapet har under bygging og 59 prosent av selskapets planlagte ferdigstillelser i 2026 solgt.

For en utfyllende redegjørelse av selskapets risiko- og usikkerhetsfaktorer henvises det til årsrapport for 2024 som er tilgjengelig på selskapets nettsider.

Fremtidsutsikter

Selvaag Bolig er godt posisjonert med store prosjekter i vekstområder i og rundt de største byene i Norge og i Stockholm.

Ifølge SSB gir urbanisering og befolkningsvekst et stort og langsiktig behov for nye boliger i Selvaag Boligs kjerneområder. De siste årene har markedet imidlertid vært negativt påvirket av blant annet økte byggekostnader og boliglånsrenter. Dette har påvirket både salg og igangsettinger de siste årene.

I 2025 solgte Selvaag Bolig 521 boliger brutto for NOK 3 463 millioner. Nettosalget, det vil si salg justert for Selvaag Boligs eierandel i samarbeidsprosjekter, endte på 466 boliger netto til en verdi av 3 036 millioner kroner. Selv om markedet har vært preget av en viss tilbakeholdenhet, har salget i 2025 vært tilfredsstillende. I løpet av 2025 har selskapet satt i gang bygging av 476 nye boliger, hvorav 122 enheter ble byggestartet i fjerde kvartal.

Selskapet planlegger flere salgsstarter fremover og prosjekter lanseres i takt med etterspørselen i markedet. Redusert rente, lavt tilbud av nye boliger og tegn til noe økt optimisme blant potensielle kjøpere gjør at selskapet ser positivt på etterspørselen i markedet fremover. 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.

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

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 i fjerde kvartal solgt sin andel av et deleid prosjekt i Ski til samarbeidspartner Urban Property for NOK 44,4 millioner. Se også note 7.

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 i 2025. Det er både lagt ut og solgt flere boliger enn samme periode i 2021-2024. I Oslo er varelageret noe høyere enn på samme tid i fjor, og markedet er påvirket av at mange utleieboliger er lagt ut og solgt. Varelageret i Akershus er noe lavere enn på samme tid i fjor, mens det fortsatt er veldig lavt i Stavanger-området og Bergen.

Prisutviklingen var sterk i 2025, men med noe geografisk variasjon. Ifølge Eiendom Norge økte de nasjonale bruktboligprisene med 5,0 prosent. I Oslo økte prisene med 3,4 prosent. I Stavanger m/omegn økte prisene med 14,0 prosent og i Bergen var prisveksten på 9,9 prosent.

Kvartalsregnskap IFRS

Oppstilling av totalresultat

(beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)	Q4 2025	Q4 2024	2025	2024
Salgsinntekter	1 059 662	477 653	2 002 368	1 895 375
Øvrige inntekter	31 014	20 465	84 280	75 669
Sum driftsinntekter	1 090 676	498 118	2 086 648	1 971 044
Prosjektkostnader	-938 505	-405 548	-1 767 334	-1 580 327
Lønns- og personalkostnader	-49 129	-49 706	-146 684	-149 060
Avskrivninger	-1 908	-2 491	-6 748	-9 788
Andre driftskostnader	-30 104	-28 278	-108 606	-105 964
Sum driftskostnader	-1 019 646	-486 023	-2 029 372	-1 845 139
Andel av resultat fra TS/FKV	65 018	36 466	69 429	72 320
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-
Driftsresultat	136 048	48 561	126 705	198 225
Finansinntekter	6 215	7 807	26 246	25 443
Finanskostnader	-2 447	2 574	-13 352	-14 472
Netto finanskostnader	3 768	10 381	12 894	10 971
Resultat før skatt	139 816	58 942	139 599	209 196
Skattekostnad	-10 707	-12 321	-6 603	-32 240
Resultat etter skatt	129 109	46 621	132 996	176 956
Øvrige resultatelementer				
Omregningsdifferanser	1 854	-551	3 822	567
Totalresultat for perioden	130 963	46 070	136 818	177 523

Resultat etter skatt for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	10	11	41	42
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	129 099	46 610	132 955	176 914

Totalresultat for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	10	11	41	42
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	130 953	46 059	136 777	177 481

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

Resultat per aksje (ordinært og utvannet) i kroner	1,37	0,50	1,42	1,90
--	------	------	------	------

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av finansiell stilling

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Q4 2025	Q3 2025	2024
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Goodwill		383 376	383 376	383 376
Varige driftsmidler		7 724	8 583	7 854
Bruksretteiendeler leieavtaler		27 779	28 824	31 961
Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		312 905	289 508	276 578
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		193 214	210 976	173 614
Andre anleggsmidler	7	697 981	637 290	561 213
Sum anleggsmidler		1 622 979	1 558 557	1 434 596
Omløpsmidler				
Varelager (eiendom)	5, 7	4 802 114	4 888 616	3 257 790
Kundefordringer		108 759	112 991	62 411
Andre kortsiktige fordringer		15 919	12 010	20 541
Kontanter og kontantekvivalenter		254 838	200 576	383 649
Sum omløpsmidler		5 181 630	5 214 193	3 724 391
SUM EIENDELER		6 804 609	6 772 750	5 158 987
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		2 401 138	2 273 985	2 385 368
Ikke-kontrollerende interesser		7 922	7 912	7 881
Sum egenkapital		2 409 060	2 281 897	2 393 249
GJELD				
Langsiktig gjeld				
Pensjonsforpliktelser		2 315	2 086	2 086
Forpliktelse ved utsatt skatt		77 868	77 995	82 831
Avsetninger		62 296	60 365	60 365
Annen langsiktig gjeld	7	513 052	548 420	456 496
Langsiktige leieforpliktelser		25 534	26 354	28 815
Langsiktig rentebærende gjeld		1 098 070	1 867 142	935 433
Sum langsiktig gjeld		1 779 135	2 582 362	1 566 026
Kortsiktig gjeld				
Kortsiktige leieforpliktelser		3 282	3 226	3 059
Kortsiktig rentebærende gjeld		1 208 463	615 523	173 230
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	7	729 504	752 896	504 450
Leverandørgjeld		161 948	120 324	132 500
Betalbar skatt		14 250	6 030	33 773
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		498 967	410 492	352 700
Sum kortsiktig gjeld		2 616 414	1 908 491	1 199 712
Sum gjeld		4 395 549	4 490 853	2 765 738
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		6 804 609	6 772 750	5 158 987

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 2025	187 529	1 394 857	700 629	10 669	3 528	88 155	2 385 368	7 881 *)	2 393 249
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-117 207	-117 207	-	-117 207
Tilbakekjøp av aksjer	-1 600	-	-	-	-	-26 207	-27 807	-	-27 807
Salg av aksjer tilansatte	1 458	-	-	-	-	22 549	24 007	-	24 007
<i>Totalresultat for perioden:</i>									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	132 955	132 955	41	132 996
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	3 822	-	-	3 822	-	3 822
Egenkapital per 31. desember 2025	187 387	1 394 857	700 629	14 491	3 528	100 245	2 401 138	7 922 *)	2 409 060
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	- 1 344	-	-	-	-	21 692	23 036	-	23 036
Salg av aksjer tilansatte	1 594	-	-	-	-	23 844	25 438	-	25 438
<i>Totalresultat for perioden:</i>									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	176 914	176 914	42	176 956
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	567	-	-	567	-	567
Egenkapital per 31. desember 2024	187 529	1 394 857	700 629	10 669	3 528	88 155	2 385 368	7 881 *)	2 393 249

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

*) Ikke-kontrollerende interesser inkluderer skatteforpliktelser knyttet til resultatandeler i deltagerlignede selskaper.

Skattekostnaden i konsernet inkluderer ikke skatteforpliktelser for skattesubjekter som ikke inngår i Selvaag Bolig Konsern.

Oppstilling av kontantstrømmer

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Q4 2025	Q4 2024	2025	2024
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER					
Resultat før skatt		139 816	58 942	139 599	209 196
Betalt skatt		-2 275	-21 305	-33 853	-66 897
Avskrivninger		1 908	2 491	6 748	9 788
Andel av resultat fra TS/FKV		-65 018	-36 466	-69 429	-72 320
Endring i varelager (eiendom)	5	148 905	-86 124	-1 372 810	69 399
Endring i kundefordringer		4 232	20 282	-46 348	-2 217
Endring i leverandørgjeld		41 624	20 138	29 448	59 406
Endringer i øvrige arbeidskapitaleiendeler		-41 819	-34 988	-48 436	-25 942
Endringer i øvrig arbeidskapitalgjeld		27 345	30 230	140 636	-93 355
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		254 718	-46 800	-1 254 445	87 058
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER					
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-	179	-2 430	-4 414
Innbetalinger ved avgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		44 388	69	44 388	302
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	-	-65 673	-5 000
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer		24 255	38 307	41 305	53 819
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer		-5 500	-16 470	-54 456	-46 470
Utbytter og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	-	62 500	25 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		63 143	22 085	25 634	23 237
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER					
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	7	751 221	656 657	3 068 417	1 842 093
Nedbetaling av gjeld	7	-954 094	-418 261	-1 745 261	-1 660 156
Betalte renter		-48 393	-11 346	-92 280	-68 406
Nedbetaling av leasingforpliktelser		-764	-2 045	-3 056	-8 180
Utbytte betalt til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		-	-	-117 207	-93 640
Tilbakekjøp av aksjer Selvaag Bolig ASA		-27 807	-23 036	-27 807	-23 036
Salg av aksjer Selvaag Bolig ASA		16 238	17 294	17 194	18 157
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-263 599	219 263	1 100 000	6 832
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		54 262	194 548	-128 811	117 127
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart		200 576	189 101	383 649	266 522
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt		254 838	383 649	254 838	383 649

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 2024.

For øvrig er regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelse av den finansielle informasjonen for kvartalet i samsvar med prinsippene benyttet i konsernregnskapet for regnskapsåret 2024.

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 2024.

3. Transaksjoner med nærstående parter

Se note 23 i konsernregnskapet for året 2024 for detaljert informasjon om transaksjoner med nærstående parter i tidligere år.

4. Segmentinformasjon

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

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

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

Fjerde kvartal 2025

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	795 815	29 778	825 593
Prosjektkostnad	-659 904	-1 468	-661 372
Andre driftskostnader	-12 283	-67 751	-80 034
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	123 628	-39 441	84 187
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	123 628	-39 441	84 187
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-794 579	-	-794 579
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	1 059 662	-	1 059 662
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	666 107	-	666 107
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-943 240	-	-943 240
Leiekostnader	-	801	801
Avskrivninger	-	-1 908	-1 908
Andel resultat fra tilknyttede selskap	65 018	-	65 018
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	176 596	-40 548	136 048
Enheter i produksjon	912	I/A	I/A
Overleverte enheter	261	I/A	I/A

Fjerde kvartal 2024

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	857 997	19 363	877 360
Prosjektkostnad	-701 196	-3	-701 199
Andre driftskostnader	-10 849	-69 314	-80 163
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	145 952	-49 954	95 998
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	145 952	-49 954	95 998
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-856 604	-	-856 604
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	477 362	-	477 362
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	715 461	-	715 461
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-419 810	-	-419 810
Leiekostnader	-	2 180	2 180
Avskrivninger	-	-2 491	-2 491
Andel resultat fra tilknyttede selskap	36 466	-	36 466
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	98 826	-50 265	48 561
Enheter i produksjon	829	I/A	I/A
Overleverte enheter	172	I/A	I/A

Per 31. Desember 2025

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	2 713 510	79 356	2 792 866
Prosjektkostnad	-2 260 941	-6 232	-2 267 173
Andre driftskostnader	-45 520	-212 974	-258 494
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	407 049	-139 850	267 199
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	407 049	-139 850	267 199
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-2 706 092	-	-2 706 092
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	1 999 873	-	1 999 873
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	2 236 686	-	2 236 686
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-1 736 846	-	-1 736 846
Leiekostnader	-	3 204	3 204
Avskrivninger	-	-6 748	-6 748
Andel resultat fra tilknyttede selskap	69 429	-	69 429
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	270 099	-143 394	126 705
Enheter i produksjon	912	I/A	I/A
Overleverte enheter	433	I/A	I/A

Per 31. Desember 2024

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	2 471 400	72 189	2 543 589
Prosjektkostnad	-2 059 365	-137	-2 059 502
Andre driftskostnader	-44 111	-219 631	-263 742
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	367 924	-147 579	220 345
Avstemming EBITDA mot Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	367 924	-147 579	220 345
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-2 290 705	-	-2 290 705
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	1 718 161	-	1 718 161
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	1 913 657	-	1 913 657
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-1 434 483	-	-1 434 483
Leiekostnader	-	8 719	8 719
Avskrivninger	-	-9 788	-9 788
Andel resultat fra tilknyttede selskap	72 320	-	72 320
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	346 873	-148 648	198 225
Enheter i produksjon	829	I/A	I/A
Overleverte enheter	532	I/A	I/A

5. Varelager - eiendom

Konsernet har tomter og bygg som utgjør eiendom og er ment for salg i ordinær virksomhet, som er under bygging eller utvikling for slikt salg. Varelageret omfatter dermed tomter, eiendom for videresalg, og eiendom under utvikling og bygging. Varelager vurderes til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi.

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2025	Q3 2025	2024
Råtomt	500 618	482 038	641 107
Prosjekter under utvikling	4 030 827	4 176 354	2 150 152
Ferdigstilte enheter	270 669	230 224	466 531
Regnskapsført verdi	4 802 114	4 888 616	3 257 790

6. Prosjektkostnader og EBITDA

Konsernet kostnadsfører alle direkte henførbare kostnader i byggeprosjekter som prosjektkostnader. Dette inkluderer også finanskostnader. Nedenfor er en splitt som viser prosjektkostnaden og EBITDA med og uten finanskostnader.

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2025	Q4 2024	2 025	2 024
Prosjektkostnader	-938 505	-405 548	-1 767 334	-1 580 327
hvorav:				
Finanskostnader	-85 863	-35 729	-158 477	-112 201
Øvrige prosjektkostnader	-852 642	-369 819	-1 608 857	-1 468 126

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2025	Q4 2024	2025	2024
EBITDA ¹	137 956	51 052	133 453	208 013
EBITDA margin	12,6 %	10,2 %	6,4 %	10,6 %
EBITDA justert ²	223 819	86 781	291 930	320 214
EBITDA margin justert	20,5 %	17,4 %	14,0 %	16,2 %

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.

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 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, 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 fjerde kvartal

betalt og aktivert NOK 3,6 millioner i opsjonspremier for tomter i portefølje B (4,8). Totalt for året er det betalt og aktivert NOK 15,0 millioner (20,2). SBO kan på ethvert tidspunkt frasi seg opsjonen, mot å betale et fast tillegg tilsvarende 48 måneders opsjonspremie på tomten (et break fee). Ved utøvelse av opsjonen betaler SBO 50 prosent av kjøpesum til UP ved overtagelse av tomt og 50 prosent ved ferdigstillelse av prosjekt.

Portefølje C

Portefølje C omfatter tomter som konsernet har rett 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 ferdigstillelse 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. Ved inngått avtale om kjøp av tomt reklassifiseres gjelden til annen kortsiktig gjeld. Eiendelen reklassifiseres til varelager ved overtagelse av tomten, mens gjenstående ikke betalt opsjonspremie reklassifiseres til kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter. Det er i fjerde kvartal avsatt for og aktivert NOK 31,0 millioner i opsjonspremier for Portefølje C (55,3). Videre er det i kvartalet betalt og aktivert NOK 25,1 millioner i samme portefølje (0,0). Totalt for året er det avsatt for og aktivert NOK 109,7 millioner (213,7), samt betalt og aktivert NOK 100,3 millioner (0,0). Ved utgangen av fjerde kvartal er det akkumulert avsatt og aktivert NOK 519,4 millioner (498,3).

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 ferdigstillelse av prosjekt.

SBO har i fjerde kvartal solgt sin andel av et deleid prosjekt i Ski til UP for NOK 44,4 millioner. SBO kjøpte ingen tomter fra UP i kvartalet. Det ble nedbetalt NOK 36,7 millioner på selgerkreditter i fjerde kvartal (0,0). Gjeld knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter var NOK 729,5 millioner ved utgangen av kvartalet (504,5). Av dette utgjorde NOK 184,4 millioner gjeld portefølje B (230,3) og NOK 545,1 millioner selgerkreditter (274,2).

8. Proporsjonal konsolidering tilknyttede selskap og felleskontrollerte enheter - Proformainformasjon

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

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

Oppstilling av resultat proporsjonalkonsolidert	Q4 2025			Q4 2024		
	IFRS	Justering andel TS/FKV brutto	Proforma brutto TS/FKV	IFRS	Justering andel TS/FKV brutto	Proforma brutto TS/FKV
(beløp i 1 000 kroner)						
Salgsinntekter	1 059 662	494 585	1 554 247	477 653	417 773	895 426
Øvrige inntekter	31 014	3 099	34 113	20 465	2 157	22 622
Sum driftsinntekter	1 090 676	497 684	1 588 360	498 118	419 930	918 048
Prosjektkostnader	-938 505	-409 418	-1 347 923	-405 548	-347 316	-752 864
Lønns- og personalkostnader	-49 129	-285	-49 414	-49 706	-282	-49 988
Avskrivninger	-1 908	-1 153	-3 061	-2 491	-1 110	-3 601
Andre driftskostnader	-30 104	-6 758	-36 862	-28 278	-7 496	-35 774
Sum driftskostnader	-1 019 646	-417 613	-1 437 259	-486 023	-356 203	-842 226
Andel av resultat fra TS/FKV	65 018	-65 018	-	36 466	-36 466	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	136 048	15 053	151 101	48 561	27 261	75 822
Finansinntekter	6 215	849	7 064	7 807	940	8 747
Finanskostnader	-2 447	-2 904	-5 351	2 574	-17 207	-14 633
Netto finanskostnader	3 768	-2 056	1 713	10 381	-16 267	-5 886
Resultat før skatt	139 816	12 998	152 814	58 942	10 994	69 936
Skattekostnad	-10 707	-12 998	-23 705	-12 321	-10 993	-23 314
Resultat etter skatt	129 109	-	129 109	46 621	-	46 621
EBITDA ¹	137 956	16 206	154 162	51 052	28 370	79 422
EBITDA margin¹	12,6 %	N/A	9,7 %	10,2 %	N/A	8,7 %
EBITDA justert²	223 819	79 167	302 986	86 781	71 682	158 463
EBITDA margin justert²	20,5 %	N/A	19,1 %	17,4 %	N/A	17,3 %

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, se note 6.

Oppstilling av resultat proporsjonalkonsolidert

	12M 2025			12M 2024		
	Justering andel TS/FKV		Proforma brutto	Justering andel TS/FKV		Proforma brutto
	IFRS	brutto	TS/FKV	IFRS	brutto	TS/FKV
(beløp i 1 000 kroner)						
Salgsinntekter	2 002 368	693 164	2 695 532	1 895 375	1 118 134	3 013 509
Øvrige inntekter	84 280	10 254	94 534	75 669	8 650	84 319
Sum driftsinntekter	2 086 648	703 417	2 790 065	1 971 044	1 126 784	3 097 828
Prosjektkostnader	-1 767 334	-580 147	-2 347 481	-1 580 327	-970 533	-2 550 860
Lønns- og personalkostnader	-146 684	-1 031	-147 715	-149 060	-999	-150 059
Avskrivninger	-6 748	-4 607	-11 355	-9 788	-4 440	-14 228
Andre driftskostnader	-108 606	-20 121	-128 727	-105 964	-23 576	-129 540
Sum driftskostnader	-2 029 372	-605 905	-2 635 277	-1 845 139	-999 547	-2 844 686
Andel av resultat fra TS/FKV	69 429	-69 429	-	72 320	-72 320	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	126 705	28 083	154 788	198 225	54 918	253 143
Finansinntekter	26 246	1 296	27 542	25 443	2 470	27 913
Finanskostnader	-13 352	-14 387	-27 739	-14 472	-30 781	-45 253
Netto finanskostnader	12 894	-13 091	-197	10 971	-28 311	-17 340
Resultat før skatt	139 599	14 993	154 592	209 196	26 607	235 803
Skattekostnad	-6 603	-14 993	-21 596	-32 240	-26 607	-58 847
Resultat etter skatt	132 996	-	132 996	176 956	-	176 956
EBITDA ¹	133 453	32 690	166 143	208 013	59 357	267 370
EBITDA margin ¹	6,4 %	N/A	6,0 %	10,6 %	N/A	8,6 %
EBITDA justert ²	291 930	118 516	410 446	320 214	162 166	482 380
EBITDA margin justert ²	14,0 %	N/A	14,7 %	16,2 %	N/A	15,6 %

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, 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.

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2025	Q4 2024	2025	2024
Salgsinntekter	794 579	856 619	2 708 586	2 468 025
Øvrige inntekter	31 014	20 741	84 280	75 564
Sum driftsinntekter	825 593	877 360	2 792 866	2 543 589
Prosjektkostnader	-661 372	-701 199	-2 267 173	-2 059 502
Lønns- og personalkostnader	-49 129	-49 706	-146 684	-149 060
Avskrivninger	-863	-626	-2 566	-2 330
Andre driftskostnader	-30 905	-30 457	-111 810	-114 682
Sum driftskostnader	-742 269	-781 988	-2 528 233	-2 325 574
Andel av resultat fra TS/FKV	33 606	8 578	59 597	26 651
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-
Driftsresultat	116 930	103 950	324 230	244 666
Finansinntekter	6 215	7 807	26 246	25 443
Finanskostnader	-30 948	-29 021	-113 329	-74 401
Netto finanskostnader	-24 733	-21 214	-87 083	-48 958
Resultat før skatt	92 197	82 736	237 147	195 708

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Resultat NGAAP proporsjonalkonsolidert

	Q4 2025			Q4 2024		
	Justering andel TS/FKV		Proforma brutto	Justering andel TS/FKV		Proforma brutto
	NGAAP	brutto	TS/FKV	NGAAP	brutto	TS/FKV
(beløp i 1 000 kroner)						
Salgsinntekter	794 579	155 604	950 183	856 619	182 399	1 039 018
Øvrige inntekter	31 014	3 099	34 113	20 741	2 966	23 707
Sum driftsinntekter	825 593	158 702	984 295	877 360	185 365	1 062 725
Prosjektkostnader	-661 372	-102 812	-764 184	-701 199	-134 893	-836 092
Lønns- og personalkostnader	-49 129	-285	-49 414	-49 706	-282	-49 988
Avskrivninger	-863	-1 153	-2 016	-626	-1 110	-1 736
Andre driftskostnader	-30 905	-6 758	-37 663	-30 457	-7 496	-37 953
Sum driftskostnader	-742 269	-111 007	-853 276	-781 988	-143 780	-925 768
Andel av resultat fra TS/FKV	33 606	-33 606	-	8 578	-8 578	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	116 930	14 090	131 020	103 950	33 007	136 957
Finansinntekter	6 215	849	7 064	7 807	940	8 747
Finanskostnader	-30 948	-10 800	-41 748	-29 021	-30 869	-59 890
Netto finanskostnader	-24 733	-9 951	-34 684	-21 214	-29 929	-51 143
Resultat før skatt	92 197	4 139	96 336	82 736	3 078	85 814
Skattekostnad	-16 722	-4 139	-20 861	-5 323	-3 078	-8 401
Resultat etter skatt	75 475	-	75 475	77 413	-	77 413
EBITDA ¹	84 187	48 848	133 035	95 998	42 695	138 693
EBITDA margin¹	10,2 %	N/A	13,5 %	10,9 %	N/A	13,1 %

¹ EBITDA er driftsresultat før finansposter og skatt, fratrasket avskrivninger, amortisering, andel resultat fra TS/FKV og øvrige gevinster (tap).

Resultat NGAAP proporsjonalkonsolidert

	12M 2025			12M 2024		
	Justering		Proforma brutto	Justering		Proforma brutto
	NGAAP	TS/FKV brutto		NGAAP	TS/FKV brutto	
(beløp i 1 000 kroner)						
Salgsinntekter	2 708 586	534 527	3 243 113	2 468 025	732 238	3 200 263
Øvrige inntekter	84 280	10 245	94 525	75 564	8 599	84 163
Sum driftsinntekter	2 792 866	544 771	3 337 637	2 543 589	740 837	3 284 426
Prosjektkostnader	-2 267 173	-403 679	-2 670 852	-2 059 502	-598 353	-2 657 855
Lønns- og personalkostnader	-146 684	-1 031	-147 715	-149 060	-999	-150 059
Avskrivninger	-2 566	-4 607	-7 173	-2 330	-4 440	-6 770
Andre driftskostnader	-111 810	-20 122	-131 932	-114 682	-23 576	-138 258
Sum driftskostnader	-2 528 233	-429 438	-2 957 671	-2 325 574	-627 367	-2 952 941
Andel av resultat fra TS/FKV	59 597	-59 597	-	26 651	-26 651	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	324 230	55 737	379 967	244 666	86 819	331 485
Finansinntekter	26 246	1 296	27 542	25 443	2 470	27 913
Finanskostnader	-113 329	-44 785	-158 114	-74 401	-76 750	-151 151
Netto finanskostnader	-87 083	-43 489	-130 572	-48 958	-74 280	-123 238
Resultat før skatt	237 147	12 248	249 395	195 708	12 539	208 247
Skattekostnad	-44 807	-12 248	-57 055	-30 552	-12 539	-43 091
Resultat etter skatt	192 340	-	192 340	165 156	-	165 156
EBITDA ¹	267 199	119 941	387 140	220 345	117 910	338 255
EBITDA margin¹	9,6 %	N/A	11,6 %	8,7 %	N/A	10,3 %

¹ EBITDA er driftsresultat før finansposter og skatt, fratrasket avskrivninger, amortisering, andel resultat fra TS/FKV og øvrige gevinster (tap).

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, 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)	(figures in NOK 1 000)	Q4 2025	Q4 2024	2 025	2024
Driftsresultat	Operating profit	136 048	48 561	126 705	198 225
Avskrivninger	Depreciation and amortisation	1 908	2 491	6 748	9 788
Øvrige gevinster (tap), netto	Other gains (losses), net	-	-	-	-
EBITDA	EBITDA	137 956	51 052	133 453	208 013
Finanskostnader ¹	Finance expenses ¹	85 863	35 729	158 477	112 201
EBITDA justert	EBITDA adjusted	223 819	86 781	291 930	320 214
¹ Se note 6	¹ See 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.

11. Finansielle covenants

Samarbeidsavtalen med Urban Property, omtalt i note 7, inneholder følgende finansielle 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 2027. Per 31. desember 2025 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

For 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 boligutviklingsselskap 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