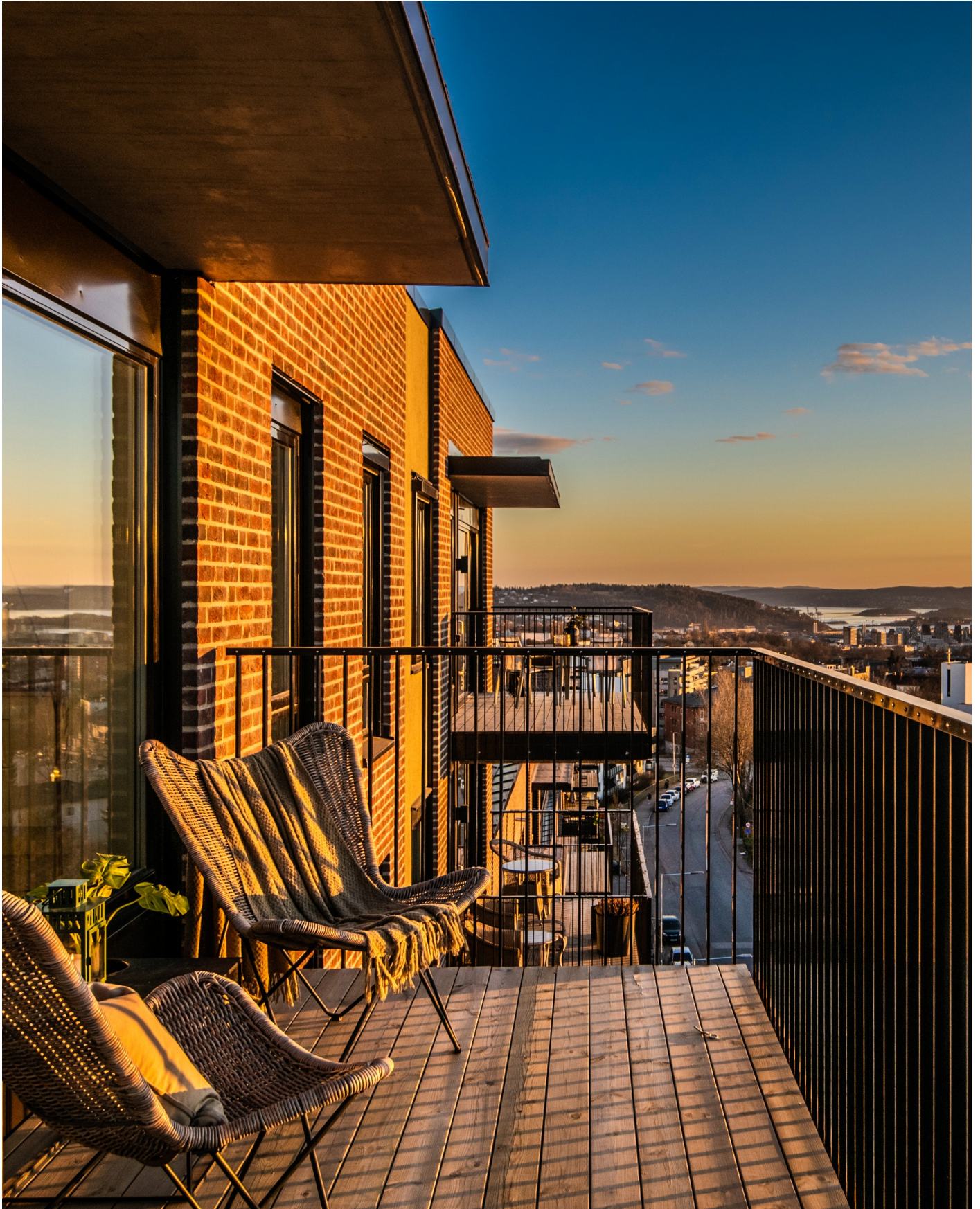


SELVAAG BOLIG

Q1 2025

Rapport for første kvartal



Hovedpunkter i første kvartal 2025

Selvaag Bolig overleverte 34 boliger i første kvartal 2025. Både omsetning og resultat per aksje var lavere enn i samme kvartal i 2024. Dette skyldes vesentlig færre overleverte enheter. Salget for første kvartal var godt, med en netto salgsverdi på NOK 1 038 millioner. Dette er en økning på NOK 278 millioner sammenlignet med tilsvarende periode i fjor. Antall enheter under bygging steg til 1 012 boliger i kvartalet.

- Driftsinntekter¹ NOK 167 millioner (628)
- EBITDA justert³ NOK -19 millioner (106) og ordinært EBITDA-resultat² NOK -30 millioner (68)
- Resultat før skatt NOK -30 millioner (67)
- 169 enheter solgt⁶ (139) og igangsatt bygging av 183 enheter (123)
- Ferdigstilt 0 enheter (236) og overlevert 34 enheter (179)
- Totalt 1 012 enheter under bygging ved utgangen av kvartalet (671), med en samlet salgsverdi på NOK 7 153 millioner (3 948)
- 64 prosent av boliger under bygging (62) var solgt ved utgangen av kvartalet. 85 prosent av boligene som ferdigstilles i 2025 er solgt (75)

(Tall i parentes er for tilsvarende periode i fjor)

Nøkkeltall

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2025	Q1 2024	2024
IFRS hovedtall			
Driftsinntekter ¹	167 018	627 741	1 971 044
EBITDA ²	-29 958	67 871	208 013
EBITDA justert ³	-19 287	106 042	320 214
Driftsresultat	-31 553	65 600	198 225
Resultat før skatt	-30 316	66 975	209 196
Resultat etter skatt	-21 004	55 921	176 956
Kontantstrøm fra drift	-1 038 600	147 272	87 058
Netto kontantstrøm	-64 508	-58 157	117 127
Rentebærende gjeld	2 658 100	1 196 730	1 613 113
Totale eiendeler	6 057 877	4 495 397	5 158 987
Egenkapital	2 373 770	2 362 857	2 393 249
EK-grad	39,2 %	52,6 %	46,4 %
Resultat per aksje i kroner	-0,22	0,60	1,90
Segmentrapportering (NGAAP⁴)			
Driftsinntekter	677 851	547 374	2 543 589
EBITDA ⁵	64 594	44 964	220 345
EBITDA-margin	9,5 %	8,2 %	8,7 %
Nøkkeltall: (netto justert for andel i deleide selskaper)			
Antall solgte enheter ⁶	169	139	568
Antall igangsatte enheter	183	123	559
Antall overleverte enheter	34	179	532
Antall ferdigstilte enheter	-	236	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 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)	Q1 2025	Q1 2024	2024
Sum driftsinntekter	167 018	627 741	1 971 044
Prosjektkostnader	-130 857	-515 909	-1 580 327
Andre driftskostnader, lønns- og personalkostnader og avskrivninger	-61 786	-63 088	-264 812
Sum driftskostnader	-192 643	-578 997	-1 845 139
Andel av resultat fra TS/FKV	-5 928	16 856	72 320
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat	-31 553	65 600	198 225
Netto finansposter	1 237	1 375	10 971
Resultat før skatt	-30 316	66 975	209 196
Skattekostnad	9 312	-11 054	-32 240
Resultat etter skatt	-21 004	55 921	176 956

Resultat første kvartal 2025

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

Selvaag Bolig hadde driftsinntekter på NOK 167,0 millioner i første kvartal 2025 (627,7). Av dette utgjorde inntekter fra overleverte enheter NOK 151,0 millioner (607,1). Øvrige inntekter kom fra aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig tjenesteleveranser.

Det ble overlevert 34 enheter i perioden (179), hvorav 25 var fra konsoliderte prosjektselskaper (127) og 9 var Selvaag Boligs andel fra deleide selskaper (52).

Samlede prosjektkostnader utgjorde NOK 130,9 millioner i kvartalet (515,9), hvorav NOK 10,7 millioner var tidligere aktiverte finanskostnader (38,2). 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 61,8 millioner i perioden (63,1), hvorav NOK 32,2 millioner var lønns- og personalkostnader (32,3). Videre ble det i perioden balanseført lønnskostnader knyttet til boliger under bygging på til sammen NOK 5,4 millioner (5,3), inkludert aktiverte bonuskostnader. Disse lønnskostnadene vil resultatføres som prosjektkostnad ved fremtidige overleveringer.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 28,0 millioner kroner i perioden (28,5), hvorav NOK 7,7 millioner var salgs- og markeds-kostnader (10,8).

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter var på NOK -5,9 millioner i perioden (16,9). Nedgangen sammenlignet med første kvartal 2024 er i all hovedsak relatert til færre overleverte enheter i samarbeidprosjekter.

Rapportert EBITDA endte på NOK -30,0 millioner i kvartalet (67,9), tilsvarende en margin på -17,9 prosent (10,8). EBITDA justert for andelen av prosjektkostnadene som er finanskostnader endte på NOK -19,3 millioner (106,0), tilsvarende en margin på -11,5 prosent (16,9). Nedgangen i EBITDA sammenlignet med første kvartal 2024 skyldes i hovedsak færre 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 1,6 millioner (2,3), slik at driftsresultatet dermed endte på NOK -31,6 millioner (65,6).

Netto finansposter var på NOK 1,2 millioner (1,4). Resultat før skatt endte på NOK -30,3 millioner i kvartalet (67,0).

Skattekostnaden for perioden var positiv med NOK 9,3 millioner (kostnad på 11,1), slik at konsernets resultat etter skatt for første kvartal 2025 endte på NOK -21,0 millioner (55,9). Av resultatet knytter NOK -21,0 millioner seg til

aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (55,9) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,0).

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra driften i første kvartal var NOK -1 038,6 millioner (147,3). Den negative kontantstrømmen skyldes i hovedsak et økende antall boliger i produksjon, som gir en stor økning i varelager i kvartalet. Nedgangen fra samme periode i 2024 er i hovedsak også relatert til økt antall boliger i produksjon, med tilhørende økning i varelager.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var NOK -29,9 millioner i kvartalet (29,2). Endringen fra fjoråret skyldes hovedsakelig investering i deleid selskap og utbetalinger knyttet til finansiering av deleide selskaper.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene var NOK 1 004,0 millioner i kvartalet (-234,6). Endringen fra året før er i all hovedsak relatert til økt opptrekk av byggelån i 2025.

Ved utgangen av perioden utgjorde konsernets samlede beholdning av kontanter og kontantekvivalenter NOK 319,1 millioner (208,4). Dette er en nedgang på NOK 64,5 millioner fra tre måneder tidligere, og en økning på NOK 110,8 millioner fra samme tid året før.

Sammendratt kontantstrøm

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2025	Q1 2024	2024
Resultat før skatt	-30 316	66 975	209 196
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-1 038 600	147 272	87 058
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-29 938	29 216	23 237
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1 004 030	-234 645	6 832
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-64 508	-58 157	117 127
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	383 649	266 522	266 522
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	319 141	208 365	383 649

Finansiell stilling

Ved utgangen av første kvartal 2025 var Selvaag Boligs totale varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) bokført til NOK 4 228,3 millioner, mot NOK 3 257,8 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 2 967,5 millioner ved utgangen av første kvartal 2024. Det henvises til Note 5 for ytterligere spesifikasjon av varelageret.

Konsernets kundefordringer ved utgangen av perioden var NOK 65,4 millioner. Til sammenligning var kundefordringene ved utgangen av foregående kvartal NOK 62,4 millioner og NOK 81,8 millioner på samme tid året før. Kundefordringene knytter seg i hovedsak til oppgjør for overleverte boliger 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 2 373,8 millioner (2 362,9), tilsvarende en egenkapitalandel på 39,2 prosent (52,6). Ikke-kontrollerende interesser utgjorde NOK 7,9 millioner av egenkapitalen (7,8).

Ved utgangen av første kvartal 2025 hadde konsernet annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld på NOK 224,3 millioner (267,4). Av dette utgjorde forskuddsbetaling fra kunder NOK 51,3 millioner (14,1).

Konsernets samlede rentebærende gjeld ved utgangen av perioden var på NOK 2 658,1 millioner (1 196,7), hvorav NOK 1 075,6 millioner var langsiktig gjeld (634,0), mens NOK 1 582,5 millioner var kortsiktig (562,7). Av den kortsiktige gjelden var NOK 774,3 millioner knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter med Urban Property

(434,8). I 2024 reforhandlet selskapet covenants med Urban Property med virkning fra 1.januar 2025. Se henholdsvis Note 7 og 11 for mer informasjon.

Ved utgangen av kvartalet hadde konsernet tomtelån på til sammen NOK 34,0 millioner (95,0). 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.

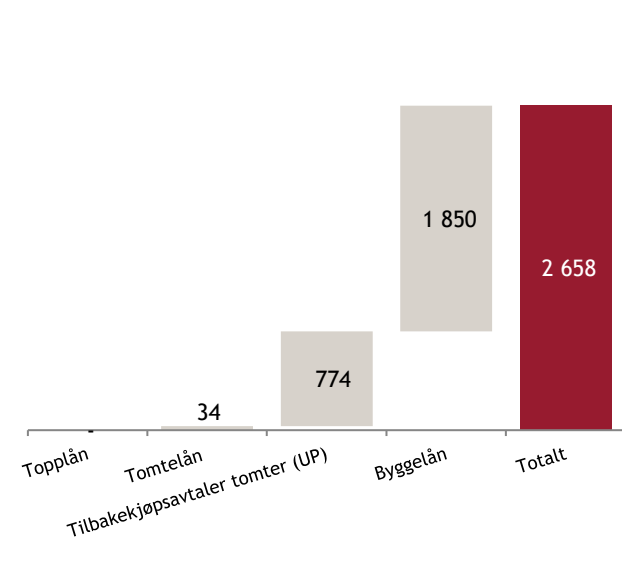
Selvaag Bolig ASA har en kredittfasilitet med DNB på NOK 300 millioner med forfall i desember 2027. Avtalen inneholder finansielle covenants, se Note 11. I tillegg har selskapet en kassekredittfasilitet med årlig fornyelse med samme bank på NOK 150 millioner. Per 31. mars 2025 var det ikke trukket på noen av kredittfasilitetene.

Netto rentebærende gjeld

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2025	Q1 2024	2024
Langsiktig rentebærende gjeld	1 075 606	634 015	935 433
Kortsiktig rentebærende gjeld	808 227	127 873	173 230
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	774 267	434 842	504 450
Kontanter og kontantekvivalenter	-319 141	-208 365	-383 649
Netto rentebærende gjeld	2 338 959	988 365	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. mars 2025 hadde konsernet ingen topplån. Tomtelån utgjorde NOK 34 millioner, tilbakekjøpsavtaler med Urban Property utgjorde NOK 774 millioner, mens samlede byggelån var på NOK 1 850 millioner. Av byggelån var NOK 35 millioner knyttet til ferdigstilte enheter.

Rentebærende gjeld per 31.03.2025 (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. mars 2025 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). 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 første kvartal betalt og aktivert NOK 4,0 millioner i opsjonspremier for tomter i portefølje B (5,9).

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. Ved inngått avtale om kjøp av tomt reklassifiseres gjelden til annen kortsiktig gjeld. Eiendelen reklassifiseres til varelager ved overtakelse av tomten. Det er i første kvartal avsatt for og aktivert NOK 24,3 millioner i opsjonspremier for Portefølje C (51,9). Videre er det i kvartalet betalt og aktivert NOK 25,9 millioner i samme portefølje (0,0). Ved utgangen av første kvartal er det akkumulert avsatt og aktivert NOK 441,3 millioner (383,4).

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

Første kvartal						
(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	Q1 25	Q1 24	Q1 25	Q1 24	Q1 25	Q1 24
Boligutvikling (NGAAP)	663 045	531 582	103 772	80 443	102 499	90 740
Øvrig	14 806	15 792	-39 178	-35 479	-39 727	-35 874
IFRS justeringer	-510 833	80 367	-94 552	22 907	-94 325	10 734
Sum konsern (IFRS)	167 018	627 741	-29 958	67 871	-31 553	65 600

Boligutvikling

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

Driftsinntektene fra boligutvikling i første kvartal 2025 var på NOK 663,0 millioner (531,6). Inntektene i perioden kommer fra totalt 19 prosjekter i produksjon (16).

Driftskostnadene, hovedsakelig bygge- og salgskostnader, er direkte relatert til prosjektene, og utgjorde NOK 559,3 millioner i kvartalet (451,1).

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 103,8 millioner i perioden (80,4). Det tilsvarer en resultatmargin på 15,7 prosent (15,1).

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 første kvartal utgjorde driftsinntektene i segmentet NOK 14,8 millioner (15,8), mens driftskostnadene utgjorde NOK 54,0 millioner (51,3). Kostnadene er i hovedsak lønn til administrasjon og ledelse, samt andre driftskostnader. EBITDA endte dermed på NOK -39,2 millioner (-35,5).

Operasjonell gjennomgang

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

Drift

I første kvartal 2025 solgte Selvaag Bolig brutto 196 boliger med en samlet verdi på NOK 1 244 millioner. Alle boligsalg i perioden var i Norge. Selvaag Boligs andel utgjorde 169 enheter med en samlet verdi på NOK 1 038 millioner.

I løpet av perioden ble det igangsatt bygging av 183 boliger, slik at Selvaag Bolig ved utgangen av kvartalet hadde 1 012 boliger under bygging, til en samlet verdi på om lag NOK 7,2 milliarder. Det ble ikke ferdigstilt noen 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 Fredrikstad, Tønsberg og Stockholm var det imidlertid ingen prosjekter under bygging i første kvartal.

Kvartalsvis utvikling i prosjektportefølje

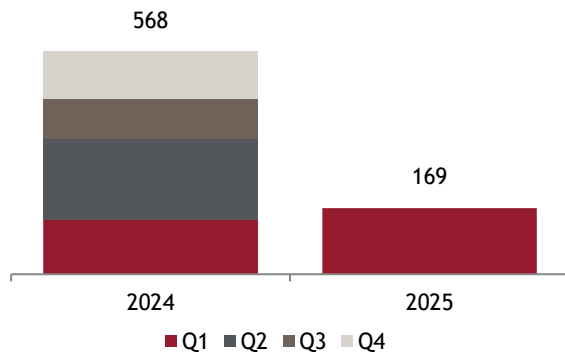
	Q1 24	Q2 24	Q3 24	Q4 24	Q1 25
Antall solgte enheter	139	207	100	122	169
Antall igangsatte enheter	123	95	43	298	183
Antall ferdigstilte enheter	236	105	5	168	-
Antall ferdigstilte ikke solgte enheter	126	119	87	81	50
Antall ferdigstilte solgte ikke overleverte enheter	56	41	23	26	23
Antall overleverte enheter	179	127	54	172	34
Antall enheter under bygging	671	661	700	829	1 012
Andel solgte enheter under bygging	62 %	66 %	67 %	61 %	64 %
Salgsverdi av bolig i produksjon (NOK millioner)	3 948	4 211	4 495	6 134	7 153

Kjøp og salg av eiendom

Konsernet har i løpet av kvartalet kjøpt fire tomter fra Urban Property for til sammen NOK 641 millioner. Se Note 7 for utfyllende informasjon.

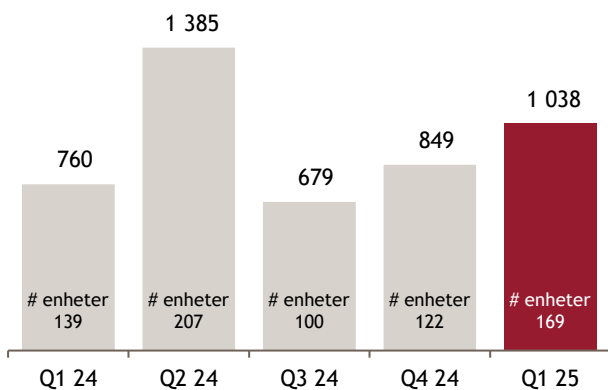
Salgsutvikling og fremdrift

Antall solgte enheter



Totalt boligsalg, inkludert Selvaag Boligs relative andel i samarbeidsprosjekter, var 169 enheter i første kvartal. Salgsvolumet omfatter selskapets konsoliderte prosjektselskaper, samt konsernets relative andel av solgte boliger i deleide prosjekter. Den samlede salgsværdien av de 169 enhetene var på NOK 1 038 millioner. I tilsvarende periode i 2024 ble det solgt 139 enheter til en verdi av NOK 760 millioner, mens det i foregående kvartal ble solgt 122 enheter til verdi av NOK 849 millioner.

Verdi av solgte enheter (NOKm)



I løpet av kvartalet hadde Selvaag Bolig salgsstart på fem prosjekter som samlet omfatter 229 boliger (70).

Salgsstarter i kvartalet

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Sandslåsen Park	72	Leiligheter	Bergen
Solheimsvatnet Pluss	20	Leiligheter	Bergen
Solbergskogen Hjem	56	Leiligheter	Stor-Oslo
Landåstoppen	53	Leiligheter	Stor-Oslo
Snøbyen Pluss	28	Leiligheter	Stor-Oslo
Totalt	229		

I perioden ble det igangsatt bygging av 183 enheter (123), og ved utgangen av kvartalet hadde Selvaag Bolig 1 012 enheter (671) under bygging. De 1 012 enhetene fordelte seg på 836 enheter i Stor-Oslo, 85 enheter i Bergen og 91 enheter i Stavanger.

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.

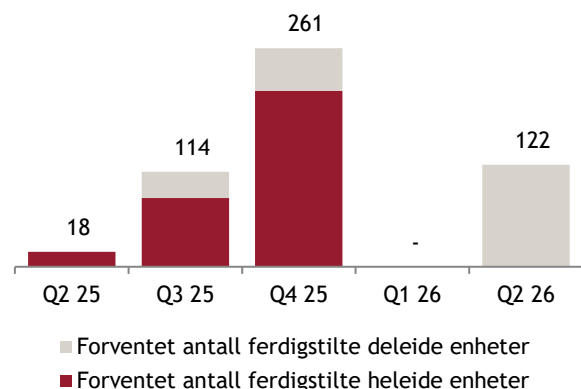
Ordrereserven ved utgangen av kvartalet, det vil si salgsværdien av de 1 012 enhetene som var under bygging (671), var på NOK 7 153 millioner (3 948).

Selvaag Bolig hadde ingen ferdigstillelser av boliger i første kvartal (236), men det ble overlevert 34 enheter (179). Dette er tidligere ferdigstilte enheter som fordelte seg på åtte prosjekter.

Ved utgangen av perioden hadde konsernet 50 ferdigstilte enheter som ikke var solgt, mot 81 ved utgangen av foregående kvartal og 126 ved utgangen av første kvartal 2024. Konsernet hadde også 23 ferdigstilte enheter som var solgt, men ikke overlevert (56). Av de overleverte enhetene i kvartalet var 25 i konsoliderte prosjektselskaper (127) og 9 var andel i deleide prosjektselskaper (52).

Basert på forventet fremdrift i prosjektene, er det i andre kvartal 2025 ventet ferdigstillelse av 18 enheter. For året 2025 som helhet antas det ferdigstillelse av totalt 393 enheter.

Forventet antall ferdigstilte enheter



Aksjeinformasjon

Ved utgangen av første kvartal 2025 var det totalt 93,77 millioner utestående aksjer i Selvaag Bolig ASA. Aksjene var fordelt på 6 928 aksjonærer.

De 20 største aksjonærene kontrollerte til sammen 80,5 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 34,50 og NOK 37,95. Aksjekursen ved utgangen av perioden var NOK 35,95, mot NOK 36,10 ved utgangen av foregående kvartal, slik at aksjekursen er ned 0,4 prosent i løpet av perioden.

Totalt ble det i perioden omsatt rundt 4,6 millioner aksjer på Euronext Oslo Børs, tilsvarende 4,9 prosent av totalt antall utestående aksjer. Samlet aksjeomsetning var på NOK 163,0 millioner, noe som tilsvarer en gjennomsnittlig dagsomsetning på i underkant av NOK 2,6 millioner.

20 største aksjonærer per 31.3.2025

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
SELVAAG AS	50 180 087	53,5 %
Skandinaviska Enskilda Banken AB	4 680 572	5,0 %
PERESTROIKA AS	3 848 312	4,1 %
VERDIPAPIRFONDET ALFRED BERG GAMBA	3 096 726	3,3 %
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	1 383 000	1,5 %
MUSTAD INDUSTRIER AS	1 067 454	1,1 %
The Northern Trust Comp, London Br	840 200	0,9 %
Brown Brothers Harriman & Co.	684 331	0,7 %
Sverre Molvik	573 272	0,6 %
Øystein Klungland	573 272	0,6 %
Skandinaviska Enskilda Banken AB	572 906	0,6 %
VERDIPAPIRFONDET ALFRED BERG NORGE	505 298	0,5 %
Brown Brothers Harriman & Co.	490 917	0,5 %
KBC Bank NV	387 922	0,4 %
VARDE NORGE AS	385 904	0,4 %
MELESIO INVEST AS	360 866	0,4 %
THRANE-STEEN NÆRINGSBYGG AS	342 249	0,4 %
Sum 20 største aksjonærer	75 524 040	80,5 %
Øvrige aksjonærer	18 241 648	19,5 %
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 første kvartal 2025 var 64 prosent av enhetene selskapet har under bygging og 85 prosent av selskapets planlagte ferdigstillelser i 2025 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, men i løpet av andre halvår 2024 begynte salget å øke igjen. Det økte salget har bidratt til at Selvaag Bolig har fortsatt å øke ordreserven gjennom første kvartal 2025, og har nå 1 012 boliger under bygging.

Boligsalget i første kvartal 2025 var det beste første kvartal siden 2021, og i løpet av kvartalet solgte selskapet 196

boliger brutto for NOK 1 244 millioner. Selskapet planlegger flere salgsstarter fremover og prosjekter lanseres i takt med etterspørselen i markedet. Økt reallønn og prognoser for rentenedgang er forventet å øke etterspørselen 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 ordreserver, 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 første kvartal 2025 kjøpt fire tomter fra Urban Property for til sammen NOK 641 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 første kvartal 2025. Det er både lagt ut og solgt flere boliger enn i samme periode i årene 2022-2024. Varelageret i Oslo og Akershus er på nivå med samme tid i fjor, mens det fortsatt er veldig lavt i Stavanger-området og Bergen.

Prisutviklingen var sterk i første kvartal, og ifølge Eiendom Norge var de nasjonale bruktboligprisene 7,0 prosent høyere ved utgangen av første kvartal enn ett år tidligere, og 6,5 prosent høyere enn ved utgangen av fjerde kvartal 2024. I Oslo økte prisene med 5,5 prosent i kvartalet og var 7,0

prosent høyere enn ved utgangen av første kvartal 2024. I Stavanger m/omegn økte prisene med 11 prosent i kvartalet og var 15,3 prosent høyere enn på samme tid i 2024. Prisene i Bergen økte med 8,1 prosent i første kvartal og var 13,4 prosent høyere enn året før.

Selvaag Bolig solgte 196 boliger brutto for 1 244 millioner kroner i første kvartal 2025. Nettosalget, det vil si salg justert for Selvaag Boligs eierandel i samarbeidsprosjekter, var 169 boliger for 1 038 millioner kroner, som er det høyeste første kvartal siden 2021.

Kvartalsregnskap IFRS

Oppstilling av totalresultat

(beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)	Q1 2025	Q1 2024	2024
Salgsinntekter	150 983	611 264	1 895 375
Øvrige inntekter	16 035	16 477	75 669
Sum driftsinntekter	167 018	627 741	1 971 044
Prosjektkostnader	-130 857	-515 909	-1 580 327
Lønns- og personalkostnader	-32 153	-32 283	-149 060
Avskrivninger	-1 595	-2 271	-9 788
Andre driftskostnader	-28 038	-28 534	-105 964
Sum driftskostnader	-192 643	-578 997	-1 845 139
Andel av resultat fra TS/FKV	-5 928	16 856	72 320
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat	-31 553	65 600	198 225
Finansinntekter	6 819	4 298	25 443
Finanskostnader	-5 582	-2 923	-14 472
Netto finanskostnader	1 237	1 375	10 971
Resultat før skatt	-30 316	66 975	209 196
Skattekostnad	9 312	-11 054	-32 240
Resultat etter skatt	-21 004	55 921	176 956
Øvrige resultatelementer			
Omregningsdifferanser	1 525	-28	567
Totalresultat for perioden	-19 479	55 893	177 523
Resultat etter skatt for perioden fordelt på:			
Ikke-kontrollerende interesser	11	11	42
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	-21 015	55 910	176 914
Totalresultat for perioden fordelt på:			
Ikke-kontrollerende interesser	11	11	42
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	-19 490	55 882	177 481
Resultat per aksje for resultat etter skatt fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA:			
Resultat per aksje (ordinært og utvannet) i kroner	-0,22	0,60	1,90

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av finansiell stilling

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Q1 2025	Q1 2024	2024
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Goodwill		383 376	383 376	383 376
Varige driftsmidler		7 381	12 571	7 854
Bruksretteiendeler leieavtaler		30 915	8 431	31 961
Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		277 315	228 631	276 578
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		200 377	148 737	173 614
Andre anleggsmidler	7	525 953	432 439	561 213
Sum anleggsmidler		1 425 317	1 214 185	1 434 596
Omløpsmidler				
Varelager (eiendom)	5, 7	4 228 298	2 967 547	3 257 790
Kundefordringer		65 417	81 813	62 411
Andre kortsiktige fordringer		19 704	23 487	20 541
Kontanter og kontantekvivalenter		319 141	208 365	383 649
Sum omløpsmidler		4 632 560	3 281 212	3 724 391
SUM EIENDELER		6 057 877	4 495 397	5 158 987
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		2 365 878	2 355 008	2 385 368
Ikke-kontrollerende interesser		7 892	7 849	7 881
Sum egenkapital		2 373 770	2 362 857	2 393 249
GJELD				
Langsiktig gjeld				
Pensjonsforpliktelser		2 086	1 147	2 086
Forpliktelse ved utsatt skatt		86 021	73 476	82 831
Avsetninger		60 365	70 215	60 365
Annen langsiktig gjeld	7	496 869	385 781	456 496
Langsiktige leieforpliktelser		27 995	2 504	28 815
Langsiktig rentebærende gjeld		1 075 606	634 015	935 433
Sum langsiktig gjeld		1 748 942	1 167 138	1 566 026
Kortsiktig gjeld				
Kortsiktige leieforpliktelser		3 114	6 381	3 059
Kortsiktig rentebærende gjeld		808 227	127 873	173 230
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	7	774 267	434 842	504 450
Leverandørgjeld		121 604	74 247	132 500
Betalbar skatt		3 640	54 636	33 773
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		224 313	267 423	352 700
Sum kortsiktig gjeld		1 935 165	965 402	1 199 712
Sum gjeld		3 684 107	2 132 540	2 765 738
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		6 057 877	4 495 397	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tilbakekjøp av aksjer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Salg av aksjer til ansatte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	-21 015	-21 015	11	-21 004
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	1 525	-	-	1 525	-	1 525
Egenkapital per 31. mars 2025	187 529	1 394 857	700 629	12 194	3 528	67 140	2 365 878	7 892 *)	2 373 770
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tilbakekjøp av aksjer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Salg av aksjer til ansatte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	55 910	55 910	11	55 921
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	-28	-	-	-28	-	-28
Egenkapital per 31. mars 2024	187 279	1 394 857	700 629	10 074	3 528	58 639	2 355 007	7 850 *)	2 362 857
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-93 640	-93 640	-	-93 640
Tilbakekjøp av aksjer	-	1 344	-	-	-	-21 692	-23 036	-	-23 036
Salg av aksjer til ansatte	1 594	-	-	-	-	23 844	25 438	-	25 438
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	121 004	121 004	31	121 035
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	595	-	-	595	-	595
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	Q1 2025	Q1 2024	2024
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER				
Resultat før skatt		-30 316	66 975	209 196
Betalt skatt		-20 821	-22 796	-66 897
Avskrivninger		1 595	2 271	9 788
Andel av resultat fra TS/FKV		5 928	-16 856	-72 320
Endring i varelager (eiendom)	5	-929 992	251 313	69 399
Endring i kundefordringer		-3 006	-21 619	-2 217
Endring i leverandørgjeld		-10 896	1 153	59 406
Endringer i øvrige arbeidskapitaleiendeler		1 212	23 593	-25 942
Endringer i øvrig arbeidskapitalgjeld		-52 304	-136 762	-93 355
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-1 038 600	147 272	87 058
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER				
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-80	-3 207	-4 414
Innbetalinger ved avgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	-	302
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-65 658	-5 000	-5 000
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer		-	12 423	53 819
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer		-26 700	-	-46 470
Utbytter og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		62 500	25 000	25 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-29 938	29 216	23 237
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER				
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	7	1 140 338	317 361	1 842 093
Nedbetaling av gjeld	7	-128 563	-520 872	-1 660 156
Betalte renter		-7 304	-29 377	-68 406
Netto endring i kassekreditt		-	-	-
Nedbetaling av leasingforpliktelser		-764	-2 045	-8 180
Utbytte betalt til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		-	-	-93 640
Tilbakekjøp av aksjer Selvaag Bolig ASA		-	-	-23 036
Salg av aksjer Selvaag Bolig ASA		323	288	18 157
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		1 004 030	-234 645	6 832
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-64 508	-58 157	117 127
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart		383 649	266 522	266 522
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt		319 141	208 365	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 allokeres ikke til de definerte segmentene ettersom denne typen aktiviteter styres av en sentral finansavdeling som håndterer konsernets likviditetssituasjon.

Første kvartal 2025

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	663 045	14 806	677 851
Prosjektkostnad	-549 656	-2 609	-552 265
Andre driftskostnader	-9 617	-51 375	-60 992
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	103 772	-39 178	64 594
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	103 772	-39 178	64 594
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-661 621	-	-661 621
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	150 788	-	150 788
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	544 025	-	544 025
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-122 618	-	-122 618
Leiekostnader	-	801	801
Avskrivninger	-	-1 595	-1 595
Andel resultat fra tilknyttede selskap	-5 928	-	-5 928
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	8 419	-39 972	-31 553
Enheter i produksjon	1 012	I/A	I/A
Overleverte enheter	34	I/A	I/A

Første kvartal 2024

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	531 582	15 792	547 374
Prosjektkostnad	-438 439	-974	-439 413
Andre driftskostnader	-12 700	-50 297	-62 997
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	80 443	-35 479	44 964
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	80 443	-35 479	44 964
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-525 106	-	-525 106
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	605 473	-	605 473
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	433 888	-	433 888
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-510 384	-	-510 384
Leiekostnader	-	2 180	2 180
Avskrivninger	-	-2 271	-2 271
Andel resultat fra tilknyttede selskap	16 856	-	16 856
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	101 170	-35 570	65 600
Enheter i produksjon	671	I/A	I/A
Overleverte enheter	179	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)	Q1 2025	Q1 2024	2024
Råtomt	635 348	662 056	641 107
Prosjekter under utvikling	3 258 596	1 461 942	2 150 152
Ferdigstilte enheter	334 354	843 549	466 531
Regnskapsført verdi	4 228 298	2 967 547	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)	Q1 2025	Q1 2024	2024
Prosjektkostnader	-130 857	-515 909	-1 580 327
hvorav:			
Finanskostnader	-10 671	-38 171	-112 201
Øvrige prosjektkostnader	-120 186	-477 738	-1 468 126

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2025	Q1 2024	2024
EBITDA ¹	-29 958	67 871	208 013
EBITDA margin	-17,9 %	10,8 %	10,6 %
EBITDA justert ²	-19 287	106 042	320 214
EBITDA margin justert	-11,5 %	16,9 %	16,2 %

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

² EBITDA justert er fratrasket finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene.

EBITDA-marginene påvirkes positivt av at resultater fra deleide prosjekter presenteres netto og ikke er inkludert i omsetningen. For mer informasjon henvises det til note 8

proporsjonal konsolidering som viser effekten dersom de deleide selskapene hadde blitt inkludert med sin andel av omsetningen, dvs. ikke presentert netto.

7. Samarbeid med Urban Property

Fra og med januar 2020 eies store deler av Selvaag Boligs (SBO) tilgjengelige tomteportefølje av Urban Property (UP). Selskapene er langsiktige og strategiske samarbeidspartnere. UP eies av Oslo Pensjonsforsikring AS med 40 prosent av aksjene, Equinor Pensjon med 30 prosent, Selvaag AS med 20 prosent og Rema Etablering Norge AS med 10 prosent. Selvaag AS sitt eierskap i UP medfører at UP er en nærstående part til SBO etter IFRS, men ikke etter Allmennaksjeloven. Se note 26 i konsernregnskapet for året 2020 for detaljert informasjon om transaksjonen.

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

- UP har en forkjøpsrett på kjøp av nye tomter SBO ønsker å utvikle.
- SBO har opsjon på å kjøpe 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 første kvartal betalt og aktivert NOK 4,0 millioner i opsjonspremier for tomter i portefølje B (5,9). 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 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 overtakelse av tomten, mens gjenstående ikke betalt opsjonspremie reklassifiseres til kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter. Det er i første kvartal avsatt for og aktivert NOK 24,3 millioner i opsjonspremier for Portefølje C (51,9). Videre er det i kvartalet betalt og aktivert NOK 25,9 millioner i opsjonspremier (0,0). Ved utgangen av første kvartal er det akkumulert avsatt og aktivert NOK 441,3 millioner (383,4).

SBO kan på ethvert tidspunkt frasi seg opsjonen, mot å betale akkumulert vekst i tilbakekjøpspris, samt et fast tillegg tilsvarende 48 måneders vekst i tilbakekjøpsprisen på tomten (et break fee). Ved utøvelse av opsjonen betaler SBO 50 prosent av kjøpesum til UP ved overtagelse av tomt og 50 prosent ved ferdigstillelse av prosjekt.

SBO kjøpte fire tomter fra UP i første kvartal for til sammen NOK 641,3 millioner. Det ble ikke nedbetalt på selgerkreditter i første kvartal (0,0). Gjeld knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter var NOK 774,3 millioner ved utgangen av kvartalet (434,8). Av dette utgjorde NOK 184,4 millioner gjeld portefølje B (286,1) og NOK 589,9 millioner selgerkreditter (148,7).

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	Q1 2025			Q1 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	150 983	25 155	176 138	611 264	238 492	849 756
Øvrige inntekter	16 035	2 297	18 332	16 477	2 004	18 481
Sum driftsinntekter	167 018	27 452	194 470	627 741	240 496	868 237
Prosjektkostnader	-130 857	-23 894	-154 751	-515 909	-209 252	-725 161
Lønns- og personalkostnader	-32 153	-304	-32 457	-32 283	-266	-32 549
Avskrivninger	-1 595	-1 151	-2 746	-2 271	-1 100	-3 371
Andre driftskostnader	-28 038	-4 012	-32 050	-28 534	-3 625	-32 159
Sum driftskostnader	-192 643	-29 361	-222 004	-578 997	-214 243	-793 240
Andel av resultat fra TS/FKV	-5 928	5 928	-	16 856	-16 856	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	-31 553	4 019	-27 534	65 600	9 398	74 998
Finansinntekter	6 819	147	6 966	4 298	348	4 646
Finanskostnader	-5 582	-5 245	-10 827	-2 923	-3 521	-6 444
Netto finanskostnader	1 237	-5 098	-3 861	1 375	-3 173	-1 798
Resultat før skatt	-30 316	-1 079	-31 395	66 975	6 225	73 200
Skattekostnad	9 312	1 079	10 391	-11 054	-6 224	-17 278
Resultat etter skatt	-21 004	-	-21 004	55 921	-	55 921
EBITDA¹	-29 958	5 170	-24 789	67 871	10 497	78 368
EBITDA margin¹	-17,9 %	N/A	-12,7 %	10,8 %	N/A	9,0 %
EBITDA justert²	-19 287	11 083	-8 204	106 042	28 261	134 303
EBITDA margin justert²	-11,5 %	N/A	-4,2 %	16,9 %	N/A	15,5 %

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)	Q1 2025	Q1 2024	2024
Salgsinntekter	661 833	530 897	2 468 025
Øvrige inntekter	16 018	16 477	75 564
Sum driftsinntekter	677 851	547 374	2 543 589
Prosjektkostnader	-552 265	-439 413	-2 059 502
Lønns- og personalkostnader	-32 153	-32 283	-149 060
Avskrivninger	-549	-406	-2 330
Andre driftskostnader	-28 839	-30 714	-114 682
Sum driftskostnader	-613 806	-502 816	-2 325 574
Andel av resultat fra TS/FKV	-1 273	10 308	26 651
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat	62 772	54 866	244 666
Finansinntekter	6 819	4 298	25 443
Finanskostnader	-27 988	-18 859	-74 401
Netto finanskostnader	-21 169	-14 561	-48 958
Resultat før skatt	41 603	40 305	195 708

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Resultat NGAAP proporsjonalkonsolidert	Q1 2025			Q1 2024		
	NGAAP	Justering andel TS/FKV brutto	Proforma brutto TS/FKV	NGAAP	Justering andel TS/FKV brutto	Proforma brutto TS/FKV
(beløp i 1 000 kroner)						
Salgsinntekter	661 833	48 773	710 606	530 897	157 847	688 744
Øvrige inntekter	16 018	2 292	18 310	16 477	2 004	18 481
Sum driftsinntekter	677 851	51 065	728 916	547 374	159 851	707 225
Prosjektkostnader	-552 265	-39 348	-591 613	-439 413	-129 251	-568 664
Lønns- og personalkostnader	-32 153	-304	-32 457	-32 283	-266	-32 549
Avskrivninger	-549	-1 151	-1 700	-406	-1 100	-1 506
Andre driftskostnader	-28 839	-4 012	-32 851	-30 714	-3 625	-34 339
Sum driftskostnader	-613 806	-44 814	-658 620	-502 816	-134 242	-637 058
Andel av resultat fra TS/FKV	-1 273	1 273	-	10 308	-10 308	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	62 772	7 524	70 296	54 866	15 302	70 168
EBITDA ¹	64 594	7 401	71 995	44 964	26 709	71 673
EBITDA margin¹	9,5 %	N/A	9,9 %	8,2 %	N/A	10,1 %

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)	Q1 2025	Q1 2024	2024
Driftsresultat	-31 553	65 600	198 225
Avskrivninger	1 595	2 271	9 788
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
EBITDA	-29 958	67 871	208 013
Finanskostnader ¹	10 671	38 171	112 201
EBITDA justert	-19 287	106 042	320 214

¹ Se note 6

EBITDA (løpende avregning, NGAAP):

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

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

Netto rentebærende gjeld:

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

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. mars 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