

SELVAAG BOLIG

Q3 2025

Rapport for tredje kvartal



Hovedpunkter i tredje kvartal 2025

Selvaag Bolig overleverte 98 boliger i tredje 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 tredje kvartal var netto 85 boliger, sammenlignet med 100 boliger i samme periode i fjor. Antall enheter under bygging var 1 051 boliger ved utgangen av kvartalet.

- Driftsinntekter¹ NOK 568 millioner (225)
- EBITDA justert³ NOK 73 millioner (4) og ordinært EBITDA-resultat² NOK 28 millioner (-10)
- Resultat før skatt NOK 29 millioner (-9)
- 85 enheter solgt⁷ (100) og igangsatt bygging av 0 enheter (43)
- Ferdigstilt 114 enheter (5) og overlevert 98 enheter (54)
- Totalt 1 051 enheter under bygging ved utgangen av kvartalet (700), med en samlet salgsverdi på NOK 7 457 millioner (4 495)
- 64 prosent av boliger under bygging (67) var solgt ved utgangen av kvartalet. 90 prosent av boligene som ferdigstilles i 2025 er solgt (85)

(Tall i parentes er for tilsvarende periode i fjor)

Nøkkeltall

(beløp i 1 000 kroner)

	Q3 2025	Q3 2024	9M 2025	9M 2024	2024
IFRS hovedtall					
Driftsinntekter ¹	567 541	224 998	995 972	1 472 926	1 971 044
EBITDA ²	27 703	-9 845	-4 503	156 961	208 013
EBITDA justert ³	72 831	3 700	68 111	233 433	320 214
Driftsresultat	26 065	-12 503	-9 343	149 664	198 225
Resultat før skatt	29 124	-8 605	-217	150 254	209 196
Resultat etter skatt	23 320	-4 971	3 887	130 335	176 956
Kontantstrøm fra drift	-124 701	-101 094	-1 509 163	133 858	87 058
Netto kontantstrøm	-63 757	-9 811	-183 073	-77 421	117 127
Rentebærende gjeld	3 235 561	1 355 253	3 235 561	1 355 253	1 613 113
Totale eiendeler	6 772 750	4 751 092	6 772 750	4 751 092	5 158 987
Egenkapital	2 281 897	2 344 777	2 281 897	2 344 777	2 393 249
EK-grad	33,7 %	49,4 %	33,7 %	49,4 %	46,4 %
Resultat per aksje i kroner	0,25	-0,05	0,05	1,40	1,90
Segmentrapportering (NGAAP⁴)					
Driftsinntekter	690 529	515 913	1 967 273	1 666 229	2 543 589
EBITDA ⁵	61 653	30 975	183 012	124 347	220 345
EBITDA-margin	8,9 %	6,0 %	9,3 %	7,5 %	8,7 %
EBITDA proforma brutto ⁶	80 114	50 233	254 105	199 562	338 255
EBITDA-margin proforma brutto	10,2 %	7,3 %	10,8 %	9,0 %	10,3 %
Nøkkeltall: (netto justert for andel i deleide selskaper)					
Antall solgte enheter ⁷	85	100	360	446	568
Antall igangsatte enheter	-	43	354	261	559
Antall overleverte enheter	98	54	172	360	532
Antall ferdigstilte enheter	114	5	132	346	514

¹ Driftsinntekter inkluderer ikke inntekter fra deleide selskaper.

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

³ EBITDA justert er fratrullet 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, fratrullet 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 ihht. Bustadoppføringslova i Norge og Bostadsrättslagen i Sverige. Etter IFRS inntektsføres disse ved overlevering.

Finansiell gjennomgang

Sammendratt totalresultat

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2025	Q3 2024	9M 2025	9M 2024	2024
Sum driftsinntekter	567 541	224 998	995 972	1 472 926	1 971 044
Prosjektkostnader	-489 787	-168 988	-828 829	-1 174 779	-1 580 327
Andre driftskostnader, lønns- og personalkostnader og avskrivninger	-55 840	-60 098	-180 897	-184 337	-264 812
Sum driftskostnader	-545 627	-229 086	-1 009 726	-1 359 116	-1 845 139
Andel av resultat fra TS/FKV	4 151	-8 415	4 411	35 854	72 320
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-
Driftsresultat	26 065	-12 503	-9 343	149 664	198 225
Netto finansposter	3 059	3 898	9 126	590	10 971
Resultat før skatt	29 124	-8 605	-217	150 254	209 196
Skattekostnad	-5 804	3 634	4 104	-19 919	-32 240
Resultat etter skatt	23 320	-4 971	3 887	130 335	176 956

Resultat tredje kvartal 2025

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

Selvaag Bolig hadde driftsinntekter på NOK 567,5 millioner i tredje kvartal 2025 (225,0). Av dette utgjorde inntekter fra overleverte enheter NOK 547,1 millioner (206,7). Øvrige inntekter kom fra aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig tjenesteleveranser.

Det ble overlevert 98 enheter i perioden (54), hvorav 88 var fra konsoliderte prosjektselskaper (38) og 10 var Selvaag Boligs andel fra deleide selskaper (16).

Samlede prosjektkostnader utgjorde NOK 489,8 millioner i kvartalet (169,0), hvorav NOK 45,1 millioner var tidligere aktiverte finanskostnader (13,5). 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 55,8 millioner i perioden (60,1), hvorav NOK 34,7 millioner var lønns- og personalkostnader (35,4). Videre ble det i kvartalet balanseført lønnskostnader knyttet til boliger under bygging på til sammen NOK 4,8 millioner (4,6), inkludert aktiverte bonuskostnader. Disse lønnskostnadene vil resultatføres som prosjektkostnad ved fremtidige overleveringer.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 19,5 millioner kroner i kvartalet (22,0), hvorav NOK 8,3 millioner var salgs- og markeds kostnader (6,4).

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter var på NOK 4,2 millioner i perioden (-8,4). Økningen sammenlignet med tredje kvartal 2024 skyldes i hovedsak at 2024 inneholdt tap fra salg av en deleid tomt i Trondheim.

Rapportert EBITDA endte på NOK 27,7 millioner i kvartalet (-9,8), tilsvarende en margin på 4,9 prosent (-4,4). EBITDA justert for andelen av prosjektkostnadene som er finanskostnader endte på NOK 72,8 millioner (3,7), tilsvarende en margin på 12,8 prosent (1,6). Økningen i EBITDA sammenlignet med tredje kvartal i fjor 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 1,6 millioner (2,7), slik at driftsresultatet endte på NOK 26,1 millioner (-12,5).

Netto finansposter var på NOK 3,1 millioner (3,9). Resultat før skatt endte på NOK 29,1 millioner i kvartalet (-8,6).

Skattekostnaden for perioden var NOK 5,8 millioner (positiv med 3,6), slik at konsernets resultat etter skatt for tredje kvartal 2025 endte på NOK 23,3 millioner (-5,0). Av resultatet

knytter NOK 23,3 millioner seg til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (-5,0) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,0).

Resultat første ni måneder 2025

I årets ni første måneder hadde Selvaag Bolig driftsinntekter på NOK 996,0 millioner (1 472,9), hvorav inntekter fra overleverte enheter utgjorde NOK 942,7 millioner (1 183,6). Konsernet har ikke solgt noen eiendommer i perioden, mens det i samme periode i fjor 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 172 boliger i perioden (360), hvorav 148 av boligene var fra konsoliderte prosjektselskaper (234) og 24 var andel fra deleide selskaper (126).

Prosjektkostnader i årets ni første måneder utgjorde NOK 828,8 millioner (1 174,8). Dette var i hovedsak byggekostnader for overleverte boliger, samt prosjektkostnader fra andre prosjekter som ikke kvalifiserer for aktivisering som varelager.

Driftskostnader eksklusive prosjektkostnader og tilknyttede selskaper var NOK 180,9 millioner i perioden (184,3). Av dette utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 97,6 millioner (99,4). I tillegg ble det balanseført lønnskostnader på til sammen NOK 15,6 millioner på boliger under oppføring (14,8). Disse kostnadene vil resultatføres som prosjektkostnad ved overlevering.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 78,5 millioner (77,7). Av dette utgjorde salgs- og markeds kostnader NOK 28,3 millioner (27,7).

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter var på NOK 4,4 millioner (35,9). Nedgangen fra tilsvarende periode året før skyldes i hovedsak færre overleverte enheter i samarbeidsprosjekter.

Rapportert EBITDA endte på NOK -4,5 millioner (157,0) for årets ni første måneder, tilsvarende en margin på -0,5 prosent (10,7). EBITDA justert for finanskostnader i prosjektkostnadene ble NOK 66,1 millioner (233,4), tilsvarende en margin på 6,8 prosent (15,8). Nedgangen i EBITDA-margin sammenlignet med fjoråret 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 årets ni første måneder var på NOK -9,3 millioner (149,7). Netto finansposter utgjorde NOK 9,1 millioner i perioden (0,6), slik at resultat før skatt endte på NOK -0,2 millioner (150,3). Skattekostnaden i årets ni første måneder var positiv med NOK 4,1 millioner (kostnad på 19,9).

Konsernets resultat etter skatt for årets ni første måneder endte på NOK 3,9 millioner (130,3). Av resultatet knytter NOK 3,9 millioner seg til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (130,3) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,0).

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra driften i tredje kvartal var NOK -124,7 millioner (-101,1). Den negative kontantstrømmen skyldes i hovedsak boliger i produksjon, som bidrar til økt varelager i perioden.

I årets ni første måneder hadde konsernet en kontantstrøm fra driften på NOK -1 509,2 millioner (133,9). Endringen fra samme periode i 2024 skyldes i hovedsak økt antall boliger i produksjon, med tilhørende økning i varelager.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var NOK -20,6 millioner i kvartalet (-24,7), og er i hovedsak knyttet finansiering deleide selskaper.

I årets ni første måneder var kontantstrøm fra investeringsaktivitetene NOK -37,5 millioner (1,2). Endringen fra fjoråret skyldes hovedsakelig investering i deleid selskap og utbetalinger knyttet til finansiering av deleide selskaper. Dette ble delvis oppveiet av økt utbytte fra deleide selskaper.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene var NOK 81,6 millioner i kvartalet (116,0). Endringen fra året før er i all hovedsak relatert til noe lavere netto opptrekk av byggelån i 2025.

I årets ni første måneder var netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene NOK 1 363,6 millioner (-212,4). Endringen fra fjoråret er i all hovedsak relatert til økt netto opptrekk av byggelån i 2025.

Ved utgangen av perioden utgjorde konsernets samlede beholdning av kontanter og kontantekvivalenter NOK 200,6 millioner (189,1). Dette er en nedgang på NOK 63,8 millioner fra tre måneder tidligere, og en økning på NOK 11,5 millioner fra samme tid året før.

Sammendratt kontantstrøm

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2025	Q3 2024	9M 2025	9M 2024	2024
Resultat før skatt	29 124	-8 605	-217	150 254	209 196
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-124 701	-101 094	-1 509 163	133 858	87 058
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-20 606	-24 731	-37 509	1 152	23 237
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	81 550	116 014	1 363 599	-212 431	6 832
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-63 757	-9 811	-183 073	-77 421	117 127
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	264 333	198 912	383 649	266 522	266 522
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	200 576	189 101	200 576	189 101	383 649

Finansiell stilling

Ved utgangen av tredje kvartal 2025 var Selvaag Boligs totale varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) bokført til NOK 4 888,6 millioner, mot NOK 4 653,0 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 3 106,5 millioner ved utgangen av tredje kvartal 2024. Det henvises til Note 5 for ytterligere spesifikasjon av varelageret.

Konsernets kundefordringer ved utgangen av perioden var NOK 113,0 millioner. Til sammenligning var kundefordringene ved utgangen av andre kvartal 2025 NOK 79,6 millioner og NOK 82,7 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 2 281,9 millioner (2 344,8), tilsvarende en egenkapitalandel på 33,7 prosent (49,4). I foregående 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 tredje kvartal 2025 hadde konsernet annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld på NOK 410,5 millioner

(278,3). Av dette var forskuddsbetaling fra kunder NOK 54,6 millioner (28,3).

Konsernets samlede rentebærende gjeld ved utgangen av perioden var på NOK 3 235,6 millioner (1 355,3), hvorav NOK 1 867,1 millioner var langsiktig gjeld (602,3), mens NOK 1 368,4 millioner var kortsiktig (753,0). Av den kortsiktige gjelden var NOK 752,9 millioner knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter med Urban Property (396,8). Se Note 7 for mer informasjon om gjeld til Urban Property.

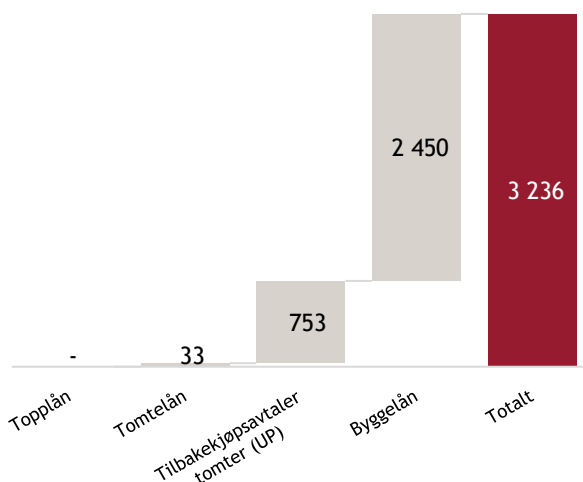
Ved utgangen av kvartalet hadde konsernet tomtelån på til sammen NOK 33,0 millioner (34,0). Det relativt lave nivået skyldes at en stor andel av tomtene er finansiert gjennom Urban Property og er klassifisert som kortsiktig gjeld, tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter. Tomtelånene konverteres normalt 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 30. september 2025 var det ikke trukket på noen av kredittfasilitetene.

Netto rentebærende gjeld

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2025	Q2 2025	Q3 2024	2024
Langsiktig rentebærende gjeld	1 867 142	1 485 676	602 263	935 433
Kortsiktig rentebærende gjeld	615 523	831 268	356 191	173 230
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	752 896	782 352	396 799	504 450
Kontanter og kontantekvivalenter	-200 576	-264 333	-189 101	-383 649
Netto rentebærende gjeld	3 034 985	2 834 963	1 166 152	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 30. september 2025 hadde konsernet ingen topplån. Tomtelån utgjorde NOK 33 millioner, tilbakekjøpsavtaler med Urban Property utgjorde NOK 753 millioner, mens samlede byggelån var på NOK 2 450 millioner. Per 30. september 2025 var det ikke knyttet byggelån til noen av de ferdigstilte enhetene.

Rentebærende gjeld per 30.09.2025 (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 30.

september 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 tredje kvartal betalt og aktivert NOK 3,7 millioner i opsjonspremier for tomter i portefølje B (4,8). For årets ni første måneder er det betalt og aktivert opsjonspremier for til sammen NOK 11,4 millioner (15,4).

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 tredje kvartal avsatt for og aktivert NOK 29,0 millioner i opsjonspremier for Portefølje C (54,1). Videre er det i kvartalet betalt og aktivert NOK 25,7 millioner for samme portefølje (0,0). Hittil i år er det avsatt for og aktivert NOK 78,7 millioner (158,4), samt betalt og aktivert NOK 75,1 millioner (0,0). Ved utgangen av tredje kvartal er det akkumulert avsatt og aktivert NOK 492,0 millioner (467,3).

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	
	Q3 25	Q3 24	Q3 25	Q3 24	Q3 25	Q3 24
Boligutvikling (NGAAP)	671 388	498 342	90 968	63 181	97 267	62 969
Øvrig	19 141	17 571	-29 315	-32 206	-29 907	-32 762
IFRS justeringer	-122 988	-290 915	-33 950	-40 820	-41 295	-42 710
Sum konsern (IFRS)	567 541	224 998	27 703	-9 845	26 065	-12 503

Jan-Sept

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	9M 25	9M 24	9M 25	9M 24	9M 25	9M 24
Boligutvikling (NGAAP)	1 917 695	1 613 403	283 421	221 972	309 400	240 033
Øvrig	49 578	52 826	-100 409	-97 625	-102 100	-99 317
IFRS justeringer	-971 301	-193 303	-187 515	32 614	-216 643	8 948
Sum konsern (IFRS)	995 972	1 472 926	-4 503	156 961	-9 343	149 664

Boligutvikling

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

Driftsinntektene fra boligutvikling i tredje kvartal 2025 var på NOK 671,4 millioner (498,3). Inntektene i perioden kommer fra totalt 18 prosjekter i produksjon (16).

Driftskostnadene, hovedsakelig bygge- og salgskostnader, er direkte relatert til prosjektene, og utgjorde NOK 580,4 millioner i kvartalet (435,2).

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 91,0 millioner i perioden (63,2). Det tilsvarer en resultatmargin på 13,5 prosent (12,7).

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 tredje kvartal utgjorde driftsinntektene i segmentet NOK 19,1 millioner (17,6), mens driftskostnadene utgjorde NOK 48,5 millioner (49,8). Kostnadene er i hovedsak lønn til administrasjon og ledelse, samt andre driftskostnader. EBITDA endte dermed på NOK -29,3 millioner (-32,2).

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 tredje kvartal 2025 solgte Selvaag Bolig brutto 93 boliger med en samlet verdi på NOK 674 millioner. Alle boligsalg i perioden var i Norge. Selvaag Boligs andel utgjorde 85 enheter med en samlet verdi på NOK 600 millioner.

I løpet av perioden ble det ikke igangsatt bygging av nye boliger, slik at Selvaag Bolig ved utgangen av kvartalet hadde 1 051 boliger under bygging, til en samlet verdi på om lag NOK 7,5 milliarder. Totalt ble det ferdigstilt 114 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 tredje kvartal.

Kvartalsvis utvikling i prosjektportefølje

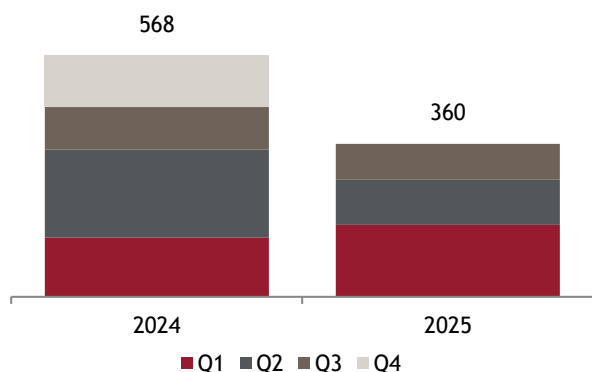
	Q3 24	Q4 24	Q1 25	Q2 25	Q3 25
Antall solgte enheter	100	122	169	106	85
Antall igangsatte enheter	43	298	183	171	-
Antall ferdigstilte enheter	5	168	-	18	114
Antall ferdigstilte ikke solgte enheter	87	81	50	40	38
Antall ferdigstilte solgte ikke overleverte enheter	23	26	23	11	28
Antall overleverte enheter	54	172	34	40	98
Antall enheter under bygging	700	829	1 012	1 165	1 051
Andel solgte enheter under bygging	67 %	61 %	64 %	62 %	64 %
Salgsverdi av bolig i produksjon (NOK millioner)	4 495	6 134	7 153	8 223	7 457

Kjøp og salg av eiendom

Selvaag Bolig har i tredje kvartal kjøpt en tomt i Bergen fra Urban Property for om lag NOK 43 millioner. Se note 7 for ytterligere informasjon.

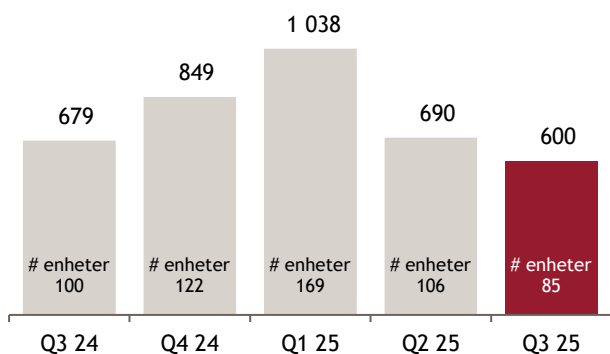
Salgsutvikling og fremdrift

Antall solgte enheter



Totalt boligsalg, inkludert Selvaag Boligs relative andel i samarbeidsprosjekter, var 85 enheter i tredje kvartal. Salgsvolumet omfatter selskapets konsoliderte prosjektselskaper, samt konsernets relative andel av solgte boliger i deleide prosjekter. Den samlede salgsverdien av de 85 enhetene var på NOK 600 millioner. I tilsvarende periode i 2024 ble det solgt 100 enheter til en verdi av NOK 679 millioner, mens det i foregående kvartal ble solgt 106 enheter til verdi av NOK 690 millioner.

Verdi av solgte enheter (NOKm)



I løpet av kvartalet hadde Selvaag Bolig salgsstart på to prosjekter som samlet omfatter 51 boliger (56).

Salgsstarter i kvartalet

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Snøbyen Pluss	20	Leiligheter	Stor-Oslo
Ballerud Hageby	31	Rekkehus	Stor-Oslo
Totalt	51		

Det ble ikke igangsatt bygging av nye enheter i perioden (43), og ved utgangen av kvartalet hadde Selvaag Bolig 1 051 enheter (700) under bygging. De 1 051 enhetene fordelte seg på 757 enheter i Stor-Oslo, 203 enheter i Bergen og 91 enheter i Stavanger.

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

Orderreserven ved utgangen av kvartalet, det vil si salgsverdien av de 1 051 enhetene som var under bygging (700), var på NOK 7 457 millioner (4 495).

Ferdigstillelser i kvartalet

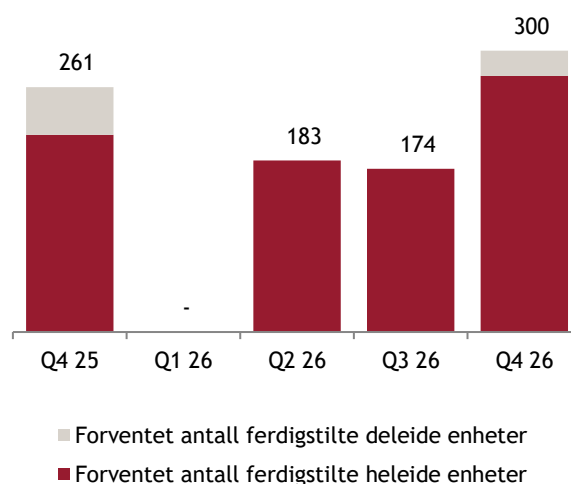
Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Langhus	48	Leiligheter	Stor-Oslo
Solbergsgogen Pluss	34	Leiligheter	Stor-Oslo
Lille Løren Park	32	Leiligheter	Stor-Oslo
Totalt	114		

Selvaag Bolig ferdigstilte 114 boliger i tredje kvartal (5), mens det ble overlevert 98 enheter (54). Dette inkluderer tidligere ferdigstilte enheter som fordelte seg på seks prosjekter.

Ved utgangen av perioden hadde konsernet 38 ferdigstilte enheter som ikke var solgt, mot 40 ved utgangen av foregående kvartal og 87 ved utgangen av tredje kvartal 2024. Konsernet hadde også 28 ferdigstilte enheter som var solgt, men ikke overlevert (23). Av de overleverte enhetene i kvartalet var 88 i konsoliderte prosjektselskaper (38) og 10 var andel i deleide prosjektselskaper (16).

Basert på forventet fremdrift i prosjektene, er det i fjerde kvartal 2025 ventet ferdigstillelse av 261 enheter. For året 2025 som helhet forventes det ferdigstillelse av totalt 393 enheter.

Forventet antall ferdigstilte enheter



Aksjeinformasjon

Ved utgangen av tredje kvartal 2025 var det totalt 93,77 millioner utestående aksjer i Selvaag Bolig ASA, fordelt på 6 675 aksjonærer.

De 20 største aksjonærene kontrollerte til sammen 81,5 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 35,40 og NOK 37,75. Aksjekursen ved utgangen av perioden var NOK 35,50, mot NOK 35,15 ved utgangen av foregående kvartal, slik at aksjekursen er opp 1,0 prosent i løpet av perioden.

Totalt ble det i perioden omsatt 2,0 millioner aksjer på Euronext Oslo Børs, tilsvarende 2,1 prosent av totalt antall utestående aksjer. Samlet aksjeomsetning var på NOK 72,6 millioner, noe som tilsvarer en gjennomsnittlig dagsomsetning på ca. NOK 1,1 millioner.

20 største aksjonærer per 30.9.2025

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
SELVAAG AS	50 180 087	53,5 %
Skandinaviska Enskilda Banken AB	4 980 572	5,3 %
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	1 514 500	1,6 %
MUSTAD INDUSTRIER AS	1 067 454	1,1 %
MATTISHOLMEN AS	886 964	0,9 %
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 %
VERDIPAPIRFONDET ALFRED BERG NORGE	505 298	0,5 %
Brown Brothers Harriman & Co.	486 282	0,5 %
VARDE NORGE AS	430 000	0,5 %
MELESIO INVEST AS	410 866	0,4 %
KBC Bank NV	386 569	0,4 %
CATILINA INVEST AS	368 070	0,4 %
Sum 20 største aksjonærer	76 383 527	81,5 %
Øvrige aksjonærer	17 382 161	18,5 %
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 tredje kvartal 2025 var 64 prosent av enhetene selskapet har under bygging og 90 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 seneste årene har markedet imidlertid vært negativt påvirket av blant annet økte byggekostnader og boliglånsrenter.

Hittil i år har Selvaag Bolig solgt 406 boliger brutto for NOK 2 689 millioner, og 360 boliger netto for NOK 2 328 millioner. I tredje kvartal isolert solgte selskapet 93 boliger brutto for NOK 674 millioner. Nettosalget, det vil si salg justert for Selvaag Boligs eierandel i samarbeidsprosjekter, var 85 boliger for NOK 600 millioner.

Etter Norges Bank kuttet styringsrenten i juni og september er det tegn til noe økt optimisme i markedet. Salget hittil i

år har vært tilfredsstillende, selv om markedet fortsatt er preget av en viss tilbakeholdenhet. Selskapet har ikke satt i gang bygging av nye prosjekter i tredje kvartal 2025, men så langt i år er det igangsatt bygging av 354 boliger.

Selskapet planlegger flere salgsstarter fremover og prosjekter lanseres i takt med etterspørselen i markedet. Redusert rente og begrenset tilbud av nye boliger gjør at selskapet forventer en noe høyere etterspørsel fremover. Imidlertid vil utviklingen i makroøkonomiske forhold 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 tredje kvartal kjøpt en tomt i Bergen fra Urban Property for om lag NOK 43 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 relativt høy salgsaktivitet i bruktboligmarkedet hittil i 2025. Det er både lagt ut og solgt flere boliger enn samme periode i 2021-2024. I Oslo er markedet påvirket av at mange utleieboliger er lagt ut og solgt. 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 hittil i år har vært sterk. Ifølge Eiendom Norge økte de nasjonale bruktboligprisene med 6,7 prosent i

årets ni første måneder og var 5,5 prosent høyere enn på samme tid i 2024. I Oslo økte prisene med 3,9 prosent i de tre første kvartalene og var 4,6 prosent høyere enn på samme tid i 2024. I Stavanger m/omegn økte prisene med 14 prosent i tilsvarende periode og var 12,2 prosent høyere enn på samme tid for ett år siden. Prisene i Bergen økte med 9,6 prosent i årets første ni måneder og var 11,4 prosent høyere enn året før.

Kvartalsregnskap IFRS

Oppstilling av totalresultat

(beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)	Q3 2025	Q3 2024	9M 2025	9M 2024	2024
Salgsinntekter	547 109	206 682	942 706	1 417 722	1 895 375
Øvrige inntekter	20 432	18 316	53 266	55 204	75 669
Sum driftsinntekter	567 541	224 998	995 972	1 472 926	1 971 044
Prosjektkostnader	-489 787	-168 988	-828 829	-1 174 779	-1 580 327
Lønns- og personalkostnader	-34 674	-35 442	-97 555	-99 354	-149 060
Avskrivninger	-1 638	-2 658	-4 840	-7 297	-9 788
Andre driftskostnader	-19 528	-21 998	-78 502	-77 686	-105 964
Sum driftskostnader	-545 627	-229 086	-1 009 726	-1 359 116	-1 845 139
Andel av resultat fra TS/FKV	4 151	-8 415	4 411	35 854	72 320
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-
Driftsresultat	26 065	-12 503	-9 343	149 664	198 225
Finansinntekter	5 541	6 092	20 031	17 636	25 443
Finanskostnader	-2 482	-2 194	-10 905	-17 046	-14 472
Netto finanskostnader	3 059	3 898	9 126	590	10 971
Resultat før skatt	29 124	-8 605	-217	150 254	209 196
Skattekostnad	-5 804	3 634	4 104	-19 919	-32 240
Resultat etter skatt	23 320	-4 971	3 887	130 335	176 956
Øvrige resultatelementer					
Omregningsdifferanser	-27	1 639	1 968	1 118	567
Totalresultat for perioden	23 293	-3 332	5 855	131 453	177 523

Resultat etter skatt for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	10	10	31	31	42
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	23 310	-4 981	3 856	130 304	176 914

Totalresultat for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	10	10	31	31	42
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	23 283	-3 342	5 824	131 422	177 481

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

Resultat per aksje (ordinært og utvannet) i kroner	0,25	-0,05	0,05	1,40	1,90
--	------	-------	------	------	------

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av finansiell stilling

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Q3 2025	Q2 2025	Q3 2024	2024
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Goodwill		383 376	383 376	383 376	383 376
Varige driftsmidler		8 583	6 841	8 661	7 854
Bruksretteiendeler leieavtaler		28 824	29 870	4 702	31 961
Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		289 508	284 534	241 332	276 578
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		210 976	190 099	189 520	173 614
Andre anleggsmidler	7	637 290	583 367	530 971	561 213
Sum anleggsmidler		1 558 557	1 478 087	1 358 562	1 434 596
Omløpsmidler					
Varelager (eiendom)	5, 7	4 888 616	4 653 011	3 106 494	3 257 790
Kundefordringer		112 991	79 598	82 693	62 411
Andre kortsiktige fordringer		12 010	16 408	14 242	20 541
Kontanter og kontantekvivalenter		200 576	264 333	189 101	383 649
Sum omløpsmidler		5 214 193	5 013 350	3 392 530	3 724 391
SUM EIENDELER		6 772 750	6 491 437	4 751 092	5 158 987
EGENKAPITAL OG GJELD					
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		2 273 985	2 250 702	2 336 908	2 385 368
Ikke-kontrollerende interesser		7 912	7 902	7 869	7 881
Sum egenkapital		2 281 897	2 258 604	2 344 777	2 393 249
GJELD					
Langsiktig gjeld					
Pensjonsforpliktelser		2 086	2 086	1 147	2 086
Forpliktelse ved utsatt skatt		77 995	78 340	73 689	82 831
Avsetninger		60 365	60 365	70 215	60 365
Annen langsiktig gjeld	7	548 420	523 371	469 867	456 496
Langsiktige leieforpliktelser		26 354	27 174	2 014	28 815
Langsiktig rentebærende gjeld		1 867 142	1 485 676	602 263	935 433
Sum langsiktig gjeld		2 582 362	2 177 012	1 219 195	1 566 026
Kortsiktig gjeld					
Kortsiktige leieforpliktelser		3 226	3 170	2 780	3 059
Kortsiktig rentebærende gjeld		615 523	831 268	356 191	173 230
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	7	752 896	782 352	396 799	504 450
Leverandørgjeld		120 324	114 591	112 362	132 500
Betalbar skatt		6 030	-	40 705	33 773
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		410 492	324 440	278 283	352 700
Sum kortsiktig gjeld		1 908 491	2 055 821	1 187 120	1 199 712
Sum gjeld		4 490 853	4 232 833	2 406 315	2 765 738
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		6 772 750	6 491 437	4 751 092	5 158 987

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- kontrollerend e 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Salg av aksjer til ansatte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	3 856	3 856	31	3 887
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	1 968	-	-	1 968	-	1 968
Egenkapital per 30. september 2025	187 529	1 394 857	700 629	12 637	3 528	-25 196	2 273 985	7 912 *)	2 281 897
Egenkapital per 1. januar 2024	187 279	1 394 857	700 629	10 102	3 528	2 729	2 299 125	7 839 *)	2 306 964
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-93 640	-93 640	-	-93 640
Tilbakekjøp av aksjer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Salg av aksjer til ansatte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	130 304	130 304	31	130 335
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	1 118	-	-	1 118	-	1 118
Egenkapital per 30. september 2024	187 279	1 394 857	700 629	11 220	3 528	39 393	2 336 907	7 870 *)	2 344 777
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	46 610	46 610	11	46 621
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	-551	-	-	-551	-	-551
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	Q3 2025	Q3 2024	9M 2025	9M 2024	2024
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER						
Resultat før skatt		29 124	-8 605	-217	150 254	209 196
Betalt skatt		390	-	-31 578	-45 592	-66 897
Avskrivninger		1 638	2 658	4 840	7 297	9 788
Andel av resultat fra TS/FKV		-4 151	8 415	-4 411	-35 854	-72 320
Endring i varelager (eiendom)	5	-212 538	-149 682	-1 521 715	155 522	69 399
Endring i kundefordringer		-33 393	20 710	-50 580	-22 499	-2 217
Endring i leverandørgjeld		5 733	41 846	-12 176	39 268	59 406
Endringer i øvrige arbeidskapitaleiendeler		-222	-1 364	-6 617	9 046	-25 942
Endringer i øvrig arbeidskapitalgjeld		88 718	-15 072	113 291	-123 585	-93 355
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-124 701	-101 094	-1 509 163	133 858	87 058
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER						
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-2 335	-964	-2 430	-4 593	-4 414
Innbetalinger ved avgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	233	-	233	302
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-15	-	-65 673	-5 000	-5 000
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer		-	-	17 050	15 512	53 819
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer		-18 256	-24 000	-48 956	-30 000	-46 470
Utbytter og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	-	62 500	25 000	25 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-20 606	-24 731	-37 509	1 152	23 237
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER						
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	7	640 636	405 356	2 317 196	1 185 437	1 842 093
Nedbetaling av gjeld	7	-532 949	-276 917	-791 168	-1 241 896	-1 660 156
Betalte renter		-25 684	-10 442	-43 886	-57 059	-68 406
Nedbetaling av leasingforpliktelser		-764	-2 271	-2 292	-6 135	-8 180
Utbytte betalt til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		-	-	-117 207	-93 640	-93 640
Tilbakekjøp av aksjer Selvaag Bolig ASA		-	-	-	-	-23 036
Salg av aksjer Selvaag Bolig ASA		311	288	956	863	18 157
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		81 550	116 014	1 363 599	-212 431	6 832
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-63 757	-9 811	-183 073	-77 421	117 127
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart		264 333	198 912	383 649	266 522	266 522
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt		200 576	189 101	200 576	189 101	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.

Tredje kvartal 2025

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	671 388	19 141	690 529
Prosjektkostnad	-571 482	-2 391	-573 873
Andre driftskostnader	-8 938	-46 065	-55 003
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	90 968	-29 315	61 653
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	90 968	-29 315	61 653
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-669 651	-	-669 651
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	546 662	-	546 662
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	556 871	-	556 871
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-472 784	-	-472 784
Leiekostnader	-	801	801
Avskrivninger	-	-1 638	-1 638
Andel resultat fra tilknyttede selskap	4 151	-	4 151
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	56 217	-30 152	26 065
Enheter i produksjon	1 051	I/A	I/A
Overleverte enheter	98	I/A	I/A

Tredje kvartal 2024

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

Per 30. September 2025

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	1 917 695	49 578	1 967 273
Prosjektkostnad	-1 601 037	-4 764	-1 605 801
Andre driftskostnader	-33 237	-145 223	-178 460
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	283 421	-100 409	183 012
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	283 421	-100 409	183 012
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-1 911 513	-	-1 911 513
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	940 211	-	940 211
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	1 570 579	-	1 570 579
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-793 606	-	-793 606
Leiekostnader	-	2 403	2 403
Avskrivninger	-	-4 840	-4 840
Andel resultat fra tilknyttede selskap	4 411	-	4 411
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	93 503	-102 846	-9 343
Enheter i produksjon	1 051	I/A	I/A
Overleverte enheter	172	I/A	I/A

Per 30. September 2024

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

5. Varelager - eiendom

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

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2025	Q2 2025	Q3 2024	2024
Råtomt	482 038	493 278	637 887	641 107
Prosjekter under utvikling	4 176 354	3 915 558	2 038 167	2 150 152
Ferdigstilte enheter	230 224	244 175	430 440	466 531
Regnskapsført verdi	4 888 616	4 653 011	3 106 494	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)	Q3 2025	Q3 2024	9M 2025	9M 2024	2 024
Prosjektkostnader	-489 787	-168 988	-828 829	-1 174 779	-1 580 327
hvorav:					
Finanskostnader	-45 128	-13 545	-72 614	-76 472	-112 201
Øvrige prosjektkostnader	-444 659	-155 443	-756 215	-1 098 307	-1 468 126

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2025	Q3 2024	9M 2025	9M 2024	2024
EBITDA ¹	27 703	-9 845	-4 503	156 961	208 013
EBITDA margin	4,9 %	-4,4 %	-0,5 %	10,7 %	10,6 %
EBITDA justert ²	72 831	3 700	68 111	233 433	320 214
EBITDA margin justert	12,8 %	1,6 %	6,8 %	15,8 %	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 grunneier 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 tredje kvartal

betalt og aktivert NOK 3,7 millioner i opsjonspremier for tomter i portefølje B (4,8). For årets ni første måneder er det betalt og aktivert NOK 11,4 millioner (15,4). 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 tredje kvartal avsatt for og aktivert NOK 29,0 millioner i opsjonspremier for Portefølje C (54,1). Videre er det i kvartalet betalt og aktivert NOK 25,7 millioner i samme portefølje (0,0). For årets ni første måneder er det avsatt for og aktivert NOK 78,7 millioner (158,4), samt betalt og aktivert NOK 75,1 millioner (0,0). Ved utgangen av tredje kvartal er det akkumulert avsatt og aktivert NOK 492,0 millioner (467,3).

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 kjøpte en tomt fra UP i tredje kvartal for NOK 42,7 millioner. Det ble nedbetalt NOK 62,3 millioner på selgerkreditter i tredje kvartal (44,1). Gjeld knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter var NOK 752,9 millioner ved utgangen av kvartalet (396,8). Av dette utgjorde NOK 184,4 millioner gjeld portefølje B (230,3) og NOK 568,4 millioner selgerkreditter (166,5).

8. Proporsjonal konsolidering tilknyttede selskap og felleskontrollerte enheter - Proformainformasjon

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

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

Oppstilling av resultat proporsjonalkonsolidert	Q3 2025			Q3 2024		
	Justering andel TS/FKV		Proforma brutto TS/FKV	Justering andel TS/FKV		Proforma brutto TS/FKV
	IFRS	brutto		IFRS	brutto	
(beløp i 1 000 kroner)						
Salgsinntekter	547 109	88 892	636 001	206 682	104 883	311 565
Øvrige inntekter	20 432	2 252	22 684	18 316	2 614	20 930
Sum driftsinntekter	567 541	91 144	658 685	224 998	107 497	332 495
Prosjektkostnader	-489 787	-79 072	-568 859	-168 988	-106 574	-275 562
Lønns- og personalkostnader	-34 674	-286	-34 960	-35 442	-292	-35 734
Avskrivninger	-1 638	-1 152	-2 790	-2 658	-1 112	-3 770
Andre driftskostnader	-19 528	-2 294	-21 822	-21 998	-2 348	-24 346
Sum driftskostnader	-545 627	-82 804	-628 431	-229 086	-110 325	-339 411
Andel av resultat fra TS/FKV	4 151	-4 151	-	-8 415	8 415	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	26 065	4 189	30 254	-12 503	5 587	-6 916
Finansinntekter	5 541	153	5 694	6 092	764	6 856
Finanskostnader	-2 482	-3 161	-5 643	-2 194	-4 922	-7 116
Netto finanskostnader	3 059	-3 008	51	3 898	-4 158	-260
Resultat før skatt	29 124	1 181	30 305	-8 605	1 430	-7 176
Skattekostnad	-5 804	-1 181	-6 985	3 634	-1 429	2 205
Resultat etter skatt	23 320	-	23 320	-4 971	-	-4 971
EBITDA ¹	27 703	5 341	33 044	-9 845	6 699	-3 147
EBITDA margin ¹	4,9 %	N/A	5,0 %	-4,4 %	N/A	-0,9 %
EBITDA justert ²	72 831	17 591	90 422	3 700	15 690	19 390
EBITDA margin justert ²	12,8 %	N/A	13,7 %	1,6 %	N/A	5,8 %

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

	9M 2025			9M 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	942 706	198 579	1 141 285	1 417 722	700 361	2 118 083
Øvrige inntekter	53 266	7 155	60 421	55 204	6 494	61 698
Sum driftsinntekter	995 972	205 734	1 201 706	1 472 926	706 855	2 179 781
Prosjektkostnader	-828 829	-170 729	-999 558	-1 174 779	-623 217	-1 797 996
Lønns- og personalkostnader	-97 555	-746	-98 301	-99 354	-717	-100 071
Avskrivninger	-4 840	-3 455	-8 295	-7 297	-3 330	-10 627
Andre driftskostnader	-78 502	-13 364	-91 866	-77 686	-16 080	-93 766
Sum driftskostnader	-1 009 726	-188 293	-1 198 019	-1 359 116	-643 344	-2 002 460
Andel av resultat fra TS/FKV	4 411	-4 411	-	35 854	-35 854	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	-9 343	13 030	3 687	149 664	27 657	177 321
Finansinntekter	20 031	448	20 479	17 636	1 531	19 167
Finanskostnader	-10 905	-11 483	-22 388	-17 046	-13 574	-30 620
Netto finanskostnader	9 126	-11 035	-1 909	590	-12 044	-11 454
Resultat før skatt	-217	1 995	1 778	150 254	15 614	165 868
Skattekostnad	4 104	-1 995	2 109	-19 919	-15 613	-35 532
Resultat etter skatt	3 887	0	3 887	130 335	-	130 335
EBITDA ¹	-4 503	16 485	11 982	156 961	30 987	187 948
EBITDA margin ¹	-0,5 %	N/A	1,0 %	10,7 %	N/A	8,6 %
EBITDA justert ²	68 111	39 349	107 460	233 433	90 484	323 917
EBITDA margin justert ²	6,8 %	N/A	8,9 %	15,8 %	N/A	14,9 %

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

² EBITDA justert er fratrasket finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene, 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)	Q3 2025	Q3 2024	9M 2025	9M 2024	2024
Salgsinntekter	670 097	497 978	1 914 007	1 611 406	2 468 025
Øvrige inntekter	20 432	17 935	53 266	54 823	75 564
Sum driftsinntekter	690 529	515 913	1 967 273	1 666 229	2 543 589
Prosjektkostnader	-573 873	-425 043	-1 605 801	-1 358 303	-2 059 502
Lønns- og personalkostnader	-34 674	-35 442	-97 555	-99 354	-149 060
Avskrivninger	-592	-557	-1 703	-1 704	-2 330
Andre driftskostnader	-20 329	-24 453	-80 905	-84 225	-114 682
Sum driftskostnader	-629 468	-485 495	-1 785 964	-1 543 586	-2 325 574
Andel av resultat fra TS/FKV	6 299	-211	25 991	18 073	26 651
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-
Driftsresultat	67 360	30 207	207 300	140 716	244 666
Finansinntekter	5 541	6 092	20 031	17 636	25 443
Finanskostnader	-28 318	-15 329	-82 381	-45 380	-74 401
Netto finanskostnader	-22 777	-9 237	-62 350	-27 744	-48 958
Resultat før skatt	44 583	20 970	144 950	112 972	195 708

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Resultat NGAAP proporsjonalkonsolidert

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2025			Q3 2024		
	Justering andel TS/FKV		Proforma brutto	Justering andel TS/FKV		Proforma brutto
	NGAAP	brutto	TS/FKV	NGAAP	brutto	TS/FKV
Salgsinntekter	670 097	92 429	762 526	497 978	171 437	669 415
Øvrige inntekter	20 432	2 248	22 680	17 935	1 753	19 688
Sum driftsinntekter	690 529	94 677	785 206	515 913	173 190	689 103
Prosjektkostnader	-573 873	-73 637	-647 510	-425 043	-151 293	-576 336
Lønns- og personalkostnader	-34 674	-286	-34 960	-35 442	-292	-35 734
Avskrivninger	-592	-1 152	-1 744	-557	-1 112	-1 669
Andre driftskostnader	-20 329	-2 294	-22 623	-24 453	-2 348	-26 801
Sum driftskostnader	-629 468	-77 368	-706 836	-485 495	-155 044	-640 539
Andel av resultat fra TS/FKV	6 299	-6 299	-	-211	211	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	67 360	11 010	78 370	30 207	18 357	48 564
Finansinntekter	5 541	153	5 694	6 092	764	6 856
Finanskostnader	-28 318	-9 376	-37 694	-15 329	-15 459	-30 788
Netto finanskostnader	-22 777	-9 223	-32 000	-9 237	-14 695	-23 932
Resultat før skatt	44 583	1 787	46 370	20 970	3 662	24 632
Skattekostnad	-8 732	-1 787	-10 519	-5 168	-3 662	-8 830
Resultat etter skatt	35 851	-	35 851	15 802	-	15 802
EBITDA ¹	61 653	18 461	80 114	30 975	19 258	50 233
EBITDA margin¹	8,9 %	N/A	10,2 %	6,0 %	N/A	7,3 %

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

Resultat NGAAP proporsjonalkonsolidert

	9M 2025			9M 2024		
	Justering andel		Proforma brutto TS/FKV	Justering andel		Proforma brutto TS/FKV
	NGAAP	TS/FKV brutto		NGAAP	TS/FKV brutto	
(beløp i 1 000 kroner)						
Salgsinntekter	1 914 007	378 923	2 292 930	1 611 406	549 839	2 161 245
Øvrige inntekter	53 266	7 146	60 412	54 823	5 633	60 456
Sum driftsinntekter	1 967 273	386 069	2 353 342	1 666 229	555 472	2 221 701
Prosjektkostnader	-1 605 801	-300 867	-1 906 668	-1 358 303	-463 460	-1 821 763
Lønns- og personalkostnader	-97 555	-746	-98 301	-99 354	-717	-100 071
Avskrivninger	-1 703	-3 455	-5 158	-1 704	-3 330	-5 034
Andre driftskostnader	-80 905	-13 364	-94 269	-84 225	-16 081	-100 306
Sum driftskostnader	-1 785 964	-318 431	-2 104 395	-1 543 586	-483 587	-2 027 173
Andel av resultat fra TS/FKV	25 991	-25 991	-	18 073	-18 073	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	207 300	41 647	248 947	140 716	53 812	194 528
Finansinntekter	20 031	448	20 479	17 636	1 531	19 167
Finanskostnader	-82 381	-33 985	-116 366	-45 380	-45 882	-91 262
Netto finanskostnader	-62 350	-33 538	-95 888	-27 744	-44 351	-72 095
Resultat før skatt	144 950	8 110	153 060	112 972	9 461	122 433
Skattekostnad	-28 085	-8 109	-36 194	-25 229	-9 461	-34 690
Resultat etter skatt	116 865	-	116 865	87 743	-	87 743
EBITDA ¹	183 012	71 093	254 105	124 347	75 215	199 562
EBITDA margin ¹	9,3 %	N/A	10,8 %	7,5 %	N/A	9,0 %

¹ EBITDA er driftsresultat før finansposter og skatt, fratrullet 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, fratrullet 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, fratrullet finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene, se tabell nedenfor. Siden IFRS krever at finanskostnader som er aktivert som en del av varelageret skal kostnadsføres som varekostnad ved overlevering presenteres EBITDA justert for å vise lønnsomheten fra konsernets operasjonelle aktiviteter før finanskostnader. Konsernet presenterer denne fordi konsernledelsen mener at EBITDA justert gir

viktig tilleggsinformasjon om den underliggende lønnsomheten av konsernets operasjonelle aktiviteter.

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2025	Q3 2024	9M 2025	9M 2024	2024
Driftsresultat	26 065	-12 503	(9 343)	149 664	198 225
Avskrivninger	1 638	2 658	4 840	7 297	9 788
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-
EBITDA	27 703	-9 845	(4 503)	156 961	208 013
Finanskostnader ¹	45 128	13 545	72 614	76 472	112 201
EBITDA justert	72 831	3 700	68 111	233 433	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 30. september 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