SELVAAG BOLIG

Q3 2026

Rapport for tredje kvartal



Hovedpunkter i tredje kvartal 2026

Selvaag Bolig overleverte 186 boliger i tredje kvartal 2026. Omsetningen var høyere enn i samme kvartal i 2025 og det skyldes i all hovedsak flere overleverte enheter. Salget for tredje kvartal utgjorde netto 95 boliger, sammenlignet med 85 boliger i samme periode i fjor. Ved utgangen av kvartalet hadde selskapet 1 019 boliger under bygging.

- Driftsinntekter[1] NOK 1 590 millioner (568)
- EBITDA justert[3] NOK 236 millioner (73) og ordinært EBITDA-resultat[2] NOK 82 millioner (28)
- Resultat før skatt NOK 83 millioner (29)
- 95 enheter solgt[7] (85) og igangsatt bygging av 119 enheter (0)
- Ferdigstilt 226 enheter (114) og overlevert 186 enheter (98)
- Totalt 1 019 enheter under bygging ved utgangen av kvartalet (1 051), med en samlet salgsverdi på NOK 7 206 millioner (7 457)
- 64 prosent av boliger under bygging (64) var solgt ved utgangen av kvartalet. 74 prosent av boligene som ferdigstilles i 2026 er solgt (90). Per 30. september hadde selskapet 93 ferdigstilte usolgte boliger (38)

(Tall i parentes er for tilsvarende periode i fjor)

Nøkkeltall

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2026	Q3 2025	9M 2026	9M 2025	2025
IFRS hovedtall					
Driftsinntekter[1]	1 590 050	567 541	3 164 029	995 972	2 086 648
EBITDA[2]	82 066	27 703	172 533	-4 503	133 453
EBITDA justert[3]	236 455	72 831	473 982	68 111	291 930
Driftsresultat	80 218	26 065	167 186	-9 343	126 705
Resultat før skatt	82 659	29 124	177 334	-217	139 599
Resultat etter skatt	55 926	23 320	126 153	3 887	132 996
Kontantstrøm fra drift	118 412	-124 701	-798 981	-1 564 806	-1 310 088
Netto kontantstrøm	-48 915	-63 757	-132 490	-183 073	-128 811
Rentebærende gjeld	3 947 883	3 235 561	3 947 883	3 235 561	3 036 037
Totale eiendeler	7 494 449	6 772 750	7 494 449	6 772 750	6 804 609
Egenkapital	2 430 479	2 281 897	2 430 479	2 281 897	2 409 060
EK-grad	32,4 %	33,7 %	32,4 %	33,7 %	35,4 %
Resultat per aksje i kroner	0,60	0,25	1,35	0,05	1,42
Segmentrapportering (NGAAP[4])					
Driftsinntekter	1 006 481	690 529	2 999 234	1 967 273	2 792 866
EBITDA[5]	85 763	61 653	287 045	183 012	267 199
EBITDA-margin	8,5 %	8,9 %	9,6 %	9,3 %	9,6 %
EBITDA proforma brutto[6]	105 200	80 114	344 527	254 105	387 140
EBITDA-margin proforma brutto	9,6 %	10,2 %	10,6 %	10,8 %	11,6 %
Nøkkeltall: (netto justert for andel i deleide selskaper)					
Antall solgte enheter[7]	95	85	625	360	466
- Hvorav bindende salgsavtaler	95	85	610	360	466
- Hvorav bokningsavtaler Sverige	-	-	15	-	-
Antall igangsatte enheter	119	-	575	354	476
Antall overleverte enheter	186	98	397	172	433
Antall ferdigstilte enheter	226	114	468	132	393

[1] Driftsinntekter inkluderer ikke inntekter fra deleide selskaper.

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

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

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

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

[6] 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, samt bokningavtaler og forhåndsavtaler ihht. Bostadsrättslagen i Sverige. Etter IFRS inntektsføres disse ved overlevering.

Finansiell gjennomgang

Sammendratt totalresultat

Sammendratt totalresultat

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2026	Q3 2025	9M 2026	9M 2025	2025
Sum driftsinntekter	**1 590 050**	**567 541**	**3 164 029**	**995 972**	**2 086 648**
Prosjektkostnader	-1 442 316	-489 787	-2 793 706	-828 829	-1 767 334
Andre driftskostnader, lønns- og personalkostnader og avskrivninger	-63 706	-55 840	-198 591	-180 897	-262 038
Sum driftskostnader	**-1 506 022**	**-545 627**	**-2 992 297**	**-1 009 726**	**-2 029 372**
Andel av resultat fra TS/FKV	-3 810	4 151	-4 546	4 411	69 429
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-
Driftsresultat	**80 218**	**26 065**	**167 186**	**-9 343**	**126 705**
Netto finansposter	**2 441**	**3 059**	**10 148**	**9 126**	**12 894**
Resultat før skatt	**82 659**	**29 124**	**177 334**	**-217**	**139 599**
Skattekostnad	-26 733	-5 804	-51 181	4 104	-6 603
Resultat etter skatt	**55 926**	**23 320**	**126 153**	**3 887**	**132 996**

Resultat tredje kvartal 2026

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

Selvaag Bolig hadde driftsinntekter på NOK 1 590,1 millioner i tredje kvartal 2026 (567,5). Av dette utgjorde inntekter fra overleverte enheter NOK 1 572,9 millioner (547,1). Øvrige inntekter kom fra aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig tjenesteleveranser.

Det ble overlevert 186 enheter i perioden (98), alle fra konsoliderte prosjektselskaper (88) og ingen fra Selvaag Boligs andeler i deleide selskaper (10).

Samlede prosjektkostnader utgjorde NOK 1 442,3 millioner i perioden (489,8), hvorav NOK 154,4 millioner var tidligere aktiverte finanskostnader (45,1). 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 63,7 millioner i perioden (55,8), hvorav NOK 39,0 millioner var lønns- og personalkostnader (34,7). Videre ble det i kvartalet balanseført lønnskostnader knyttet til boliger under bygging på til sammen NOK 4,1 millioner (4,8). Disse lønnskostnadene vil resultatføres som prosjektkostnad ved fremtidige overleveringer.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 22,8 millioner i kvartalet (19,5), hvorav NOK 6,2 millioner var salgs- og markedskostnader (8,3).

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter var på NOK -3,8 millioner i perioden (4,2). Nedgangen sammenlignet med tredje kvartal i fjor skyldes i hovedsak færre overleverte enheter i samarbeidsprosjekter.

Rapportert EBITDA (driftsresultat før finansposter og skatt, fratrukket avskrivninger, amortisering og øvrige gevinster (tap) endte på NOK 82,1 millioner i kvartalet (27,7), tilsvarende en margin på 5,2 prosent (4,9). EBITDA justert for andelen av prosjektkostnadene som er finanskostnader endte på NOK 236,5 millioner (72,8), tilsvarende en margin på 14,9 prosent (12,8). Resultat 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 1,8 millioner (1,6), slik at driftsresultatet endte på NOK 80,2 millioner (26,1).

Netto finansposter var NOK 2,4 millioner (3,1) og resultat før skatt endte på NOK 82,7 millioner i kvartalet (29,1).

Skattekostnaden for perioden var NOK 26,7 millioner (5,8), slik at konsernets resultat etter skatt for tredje kvartal 2026 endte på NOK 55,9 millioner (23,3). Av resultatet knytter

NOK 55,9 millioner seg til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (23,3) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,0).

Resultat første ni måneder 2026

I årets ni første måneder hadde Selvaag Bolig driftsinntekter på NOK 3 164,0 millioner (996,0). Inntekter fra de overleverte enhetene utgjorde NOK 3 108,4 millioner (942,7). Øvrige inntekter var relatert til aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig tjenesteleveranser.

Det ble overlevert 397 boliger i perioden (172), hvorav 388 av boligene var fra konsoliderte prosjektselskaper (148) og 9 var andel fra deleide selskaper (24).

Prosjektkostnader i årets ni første måneder utgjorde NOK 2 793,7 millioner (828,8). Dette var i hovedsak byggekostnader for overleverte boliger, samt prosjektkostnader fra andre prosjekter som ikke kvalifiserer for aktivering som varelager.

Driftskostnader eksklusive prosjektkostnader og tilknyttede selskaper var NOK 198,6 millioner i perioden (180,9), hvorav lønns- og personalkostnader utgjorde NOK 107,7 millioner (97,6). I tillegg ble det balanseført lønnskostnader på til sammen NOK 12,9 millioner på boliger under oppføring (15,6). Disse kostnadene vil resultatføres som prosjektkostnad ved overlevering.

Andre driftskostnader endte på NOK 85,5 millioner (78,5), hvorav salgs- og markedskostnader utgjorde NOK 30,4 millioner (28,3).

Andel av resultat fra tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter var på NOK -4,6 millioner (4,4).

Rapportert EBITDA endte på NOK 172,5 millioner (-4,5) for årets ni første måneder, tilsvarende en margin på 5,5 prosent (-0,5). EBITDA justert for finanskostnader i prosjektkostnadene ble NOK 474,0 millioner (68,1), tilsvarende en margin på 15,0 prosent (6,8). Økningen i EBITDA-margin sammenlignet med samme periode året før er i hovedsak et resultat av flere overleverte enheter. EBITDA-marginen påvirkes også av at resultater fra deleide prosjekter presenteres netto, og er således ikke er inkludert i omsetningen. For mer informasjon henvises det til note 8 Proporsjonal konsolidering.

Konsernets driftsresultat for årets ni første måneder endte på NOK 167,2 millioner (-9,3). Netto finansposter utgjorde NOK 10,1 millioner i perioden (9,1).

Resultat før skatt ble NOK 177,3 millioner (-0,2). Skattekostnaden i perioden var NOK 51,2 millioner (positiv med 4,1).

Konsernets resultat etter skatt for årets ni første måneder endte på NOK 126,2 millioner (3,9). Av resultatet knytter NOK 126,2 millioner seg til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (3,9) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,0).

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra driften i tredje kvartal 2026 var NOK 118,4 millioner (-124,7). Endringen fra samme periode i 2025 skyldes i hovedsak en betydelig økning i antall overleverte boliger.

I årets ni første måneder hadde konsernet en kontantstrøm fra driften på NOK -799,0 millioner (-1 564,8). Den negative kontantstrømmen skyldes økt antall boliger i produksjon, som gir en vesentlig økning i varelager.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var NOK 0,4 millioner i kvartalet (-20,6). Endringen fra samme periode i 2025 er relatert til finansiering av deleide selskaper i foregående år.

I årets ni måneder var kontantstrøm fra investeringsaktivitetene NOK 49,8 millioner (18,1). Innbetalingene knytter seg til mottatt utbytte og tilbakebetalte lån fra deleide selskaper.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene var NOK -167,8 millioner i kvartalet (81,6), i all hovedsak relatert til netto nedbetaling av byggelån i perioden. Endringen fra året før skyldes at selskapet i tredje kvartal 2025 hadde netto opptrekk av byggelån.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene i årets ni første måneder var NOK 616,7 millioner (1 363,6). Endringen fra året før er i all hovedsak knyttet til lavere netto opptrekk av byggelån.

Ved utgangen av perioden utgjorde konsernets samlede beholdning av kontanter og kontantekvivalenter NOK 122,3 millioner (200,6), en nedgang på NOK 48,9 millioner fra tre måneder tidligere, og en nedgang på NOK 78,2 millioner fra samme tid året før.

Sammendratt kontantstrøm

Sammendratt kontantstrøm

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2026	Q3 2025	9M 2026	9M 2025	2025
Resultat før skatt	82 659	29 124	177 334	-217	139 599
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	**118 412**	**-124 701**	**-798 981**	**-1 564 806**	**-1 310 088**
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	**438**	**-20 606**	**49 799**	**18 134**	**81 277**
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	**-167 765**	**81 550**	**616 692**	**1 363 599**	**1 100 000**
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-48 915	-63 757	-132 490	-183 073	-128 811
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	**171 263**	**264 333**	**254 838**	**383 649**	**383 649**
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	**122 348**	**200 576**	**122 348**	**200 576**	**254 838**

Finansiell stilling

Ved utgangen av tredje kvartal 2026 var Selvaag Boligs totale varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) bokført til NOK 5 450,4 millioner, mot NOK 5 729,2 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 4 888,6 millioner ved utgangen av tredje kvartal 2025.

Det henvises til Note 5 for ytterligere spesifikasjon av varelageret.

Konsernets kundefordringer ved utgangen av perioden var NOK 367,8 millioner. Til sammenligning var kundefordringene ved utgangen av andre kvartal 2026 på NOK 199,1 millioner og NOK 113,0 millioner på samme tid i fjor. Kundefordringene knytter seg i hovedsak til oppgjør for overleverte boliger. Det knytter seg ingen kredittrisiko til disse fordringene da midlene står på klientkonto hos oppgjørsformidler fra overlevering av bolig til endelig mottak av oppgjør.

Egenkapitalen ved utgangen av perioden var på NOK 2 430,5 millioner (2 281,9), tilsvarende en egenkapitalandel på 32,4 prosent (33,7). I foregående kvartal utbetalte Selvaag Bolig ASA utbytte på til sammen NOK 93,7 millioner (117,2) basert på resultatet for 2025. Ikke-kontrollerende interesser utgjorde NOK 8,0 millioner av egenkapitalen (7,9).

Ved utgangen av tredje kvartal 2026 hadde konsernet annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld på NOK 359,3 millioner (410,5). Av dette utgjorde forskuddsbetaling fra kunder NOK 41,6 millioner (54,6).

Konsernets samlede rentebærende gjeld ved utgangen av kvartalet var på NOK 3 947,9 millioner (3 235,6), hvorav NOK 1 464,0 millioner var langsiktig gjeld (1 867,1), mens NOK 2 483,9 millioner var kortsiktig (1 368,4). Av den kortsiktige gjelden var NOK 1 047,7 millioner knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter med Urban Property (752,9). Se Note 7 for mer informasjon om gjeld til Urban Property.

Per 30. september 2026 hadde konsernet tomtelån på til sammen NOK 31,8 millioner (33,0). 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. I tillegg har selskapet en kassekredittfasilitet med årlig fornyelse med samme bank på NOK 150 millioner. Per 30. september 2026 var det ikke trukket på noen av kredittfasilitetene.

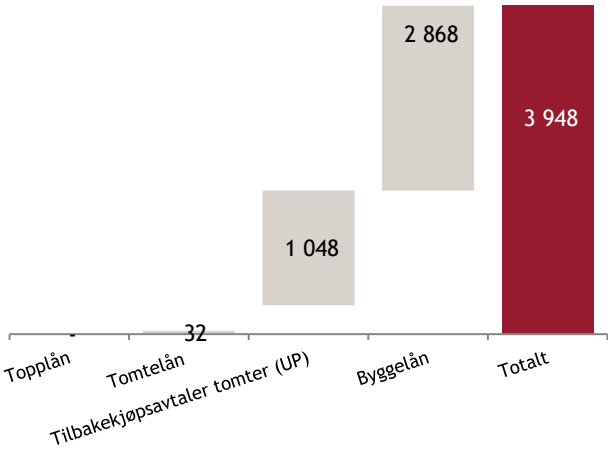
Se Note 11 for finansielle covenants knyttet til avtalene.

Netto rentebærende gjeld

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2026	Q2 2026	Q3 2025	2025
Langsiktig rentebærende gjeld	1 464 022	1 337 450	1 867 142	1 098 070
Kortsiktig rentebærende gjeld	1 436 120	1 755 279	615 523	1 208 463
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	1 047 741	949 426	752 896	729 504
Kontanter og kontantekvivalenter	-122 348	-171 263	-200 576	-254 838
Netto rentebærende gjeld	**3 825 535**	**3 870 892**	**3 034 985**	**2 781 199**

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 2026 hadde konsernet ingen topplån. Tomtelån utgjorde NOK 32 millioner, tilbakekjøpsavtaler med Urban Property NOK 1 048 millioner, mens samlede byggelån var på NOK 2 868 millioner. Per 30. september var det ikke etablert egne lånerammer knyttet til ferdigstilte enheter.

Rentebærende gjeld per 30.9.2026 (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 2026 ble det aktivert renter knyttet til tomtelån på NOK 32 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 3,4 millioner i opsjonspremier for tomter i portefølje B (3,7). For årets ni første måneder er det betalt og aktivert opsjonspremier på NOK 10,5 millioner (11,4).

Portefølje C omfatter tomter som konsernet har rett eller plikt til å kjøpe fra UP i fremtiden. 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 25,3 millioner i opsjonspremier for Portefølje C (29,0). Videre er det i kvartalet betalt og aktivert NOK 21,3 millioner for samme portefølje (25,7). Det er i tillegg betalt NOK 44,3 millioner knyttet til tidligere aktiverte opsjonspremier. Hittil i år er det avsatt for og aktivert NOK 82,1 millioner (78,7), samt betalt og aktivert NOK 65,9 millioner (75,1). Ved utgangen av perioden er det akkumulert avsatt og aktivert NOK 374,1 millioner (492,0).

Se Note 7 for utfyllende informasjon og 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

Tredje kvartal

	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
(beløp i 1 000 kroner)	Q3 26	Q3 25	Q3 26	Q3 25	Q3 26	Q3 25
Boligutvikling (NGAAP)	991 981	671 388	124 723	90 968	135 077	97 267
Øvrig	14 500	19 141	-38 960	-29 315	-39 751	-29 907
IFRS justeringer	583 569	-122 988	-3 697	-33 950	-15 108	-41 295
Sum konsern (IFRS)	**1 590 050**	**567 541**	**82 066**	**27 703**	**80 218**	**26 065**

Jan-Sept

	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
(beløp i 1 000 kroner)	9M 26	9M 25	9M 26	9M 25	9M 26	9M 25
Boligutvikling (NGAAP)	2 948 764	1 917 695	395 080	283 421	423 431	309 400
Øvrig	50 470	49 578	-108 035	-100 409	-109 673	-102 100
IFRS justeringer	164 795	-971 301	-114 512	-187 515	-146 572	-216 643
Sum konsern (IFRS)	**3 164 029**	**995 972**	**172 533**	**-4 503**	**167 186**	**-9 343**

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 2026 var på NOK 992,0 millioner (671,4). Inntektene kommer fra totalt 20 prosjekter i produksjon (18).

Driftskostnadene, hovedsakelig bygge- og salgskostnader, er direkte relatert til prosjektene, og utgjorde NOK 867,3 millioner i kvartalet (580,4).

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 finansposter og skatt, fratrukket avskrivninger, amortisering, resultatandeler fra TS/FKV og øvrige gevinster/tap) endte på NOK 124,7 millioner i perioden (91,0). Det tilsvarer en resultatmargin på 12,6 prosent (13,5).

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 14,5 millioner (19,1), mens driftskostnadene utgjorde NOK 53,5 millioner (48,5). Kostnadene er i hovedsak lønn til administrasjon og ledelse, samt andre driftskostnader. EBITDA endte dermed på NOK -39,0 millioner (-29,3).

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. Bokningsavtaler brukes i Sverige ved salg av nye borettslagsleiligheter (BRF), der kjøper betaler et bokningsgebyr for å sikre seg prioritet til en bolig. Bokningsavtalen er ikke bindende, og dersom kjøperen trekker seg vil deler av bokningsgebyret bli refundert. Bokningsavtalen omgjøres til en bindende kjøpsavtale i forkant av byggestart. Etter IFRS inntektsføres overleverte boliger ved overlevering.

Drift

I tredje kvartal 2026 solgte Selvaag Bolig brutto 112 boliger med en samlet verdi på NOK 774 millioner. Selvaag Boligs andel utgjorde 95 enheter med en samlet verdi på NOK 643 millioner.

I løpet av perioden ble det igangsatt bygging av 119 boliger, og ved utgangen av kvartalet hadde Selvaag Bolig 1 019 boliger under bygging, til en samlet verdi på om lag NOK 7,2 milliarder. Totalt ble det ferdigstilt 226 boliger i kvartalet.

For å synliggjøre verdiskapingen i konsernet viser segmentrapporteringen inntekter og kostnader fra de ulike prosjektene med løpende avregningsmetode som regnskapsprinsipp.

Prosjekter

Selvaag Bolig har prosjekter under utvikling og salg i Stor-Oslo, Bergen, Stavanger og Stor-Stockholm. Per 30. september 2026 hadde Selvaag Bolig prosjekter under bygging i Oslo, Bærum, Asker, Lørenskog, Ski, Ås, Stavanger, Bergen og Stockholm.

Kvartalsvis utvikling i prosjektportefølje

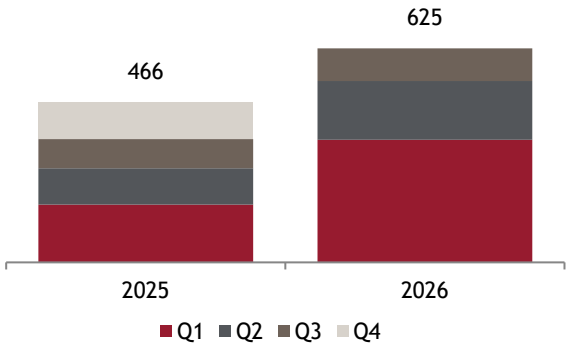
	Q3 25	Q4 25	Q1 26	Q2 26	Q3 26
Antall solgte enheter	85	106	358	172	95
Antall igangsatte enheter	-	122	166	290	119
Antall ferdigstilte enheter	114	261	-	242	226
Antall ferdigstilte ikke solgte enheter	38	45	32	41	93
Antall ferdigstilte solgte ikke overleverte enheter	28	22	11	56	44
Antall overleverte enheter	98	261	24	187	186
Antall enheter under bygging	1 051	912	1 078	1 126	1 019
Andel solgte enheter under bygging	64 %	60 %	65 %	61 %	64 %
Salgsverdi av bolig i produksjon (NOK millioner)	7 457	6 574	7 796	8 056	7 206

Kjøp og salg av eiendom

Selvaag Bolig har i tredje kvartal kjøpt to tomter fra samarbeidspartner Urban Property for til sammen NOK 277 millioner. Se også note 7.

Salgsutvikling og fremdrift

Antall solgte enheter



Av Selvaag Boligs samlede boligsalg på 95 enheter i kvartalet, var 89 enheter i Norge og seks i Sverige. Salgsvolumet omfatter selskapets konsoliderte prosjektselskaper, samt konsernets relative andel av solgte boliger i deleide prosjekter. Den samlede salgsverdien av de 95 enhetene var på NOK 643 millioner. I tilsvarende periode i 2025 ble det solgt 85 enheter til en verdi av NOK 600 millioner, mens det i foregående kvartal ble solgt 172 enheter til verdi av NOK 1 373 millioner.

I årets første ni måneder solgte Selvaag Bolig 625 boliger med en samlet verdi på NOK 4 531 millioner. Per utgangen av tredje kvartal var 15 av disse bokningsavtaler* til en samlet verdi på NOK 62 millioner, mens de øvrige er bindende kjøpsavtaler i Norge og Sverige.

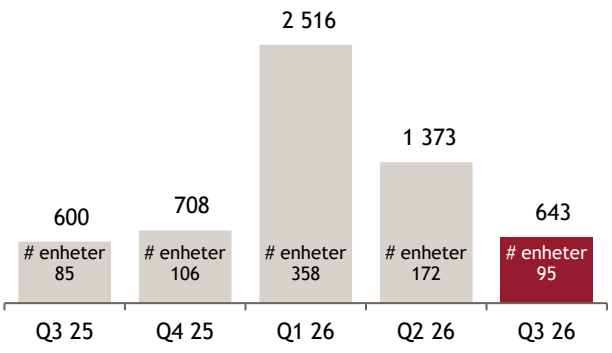
I tredje kvartal ble bokningsavtalene i Terrasskvarteret Pluss i Sverige konvertert til bindende kjøpsavtaler i forkant av byggestart. Det er i etterkant inngått nye kjøpsavtaler, og prosjektet hadde totalt 96 bindende salg ved utgangen av perioden. Til sammenligning var det 90 bokningsavtaler i prosjektet ved utgangen av foregående kvartal.

Kvartalsvis utvikling i salg

(Alle tall er Selvaag Boligs andel)	Q3 25	Q4 25	Q1 26	Q2 26	Q3 26	9M 2026
Antall salg og bokninger	**85**	**106**	**358**	**172**	**95**	**625**
- Solgte enheter Norge	85	106	286	139	89	514
- Solgte enheter Sverige (ekskludert bokningsavtaler)	-	-	-	-	6	96
- Bokningsavtaler Sverige*	-	-	72	33	-	15

* Bokningsavtaler brukes i Sverige ved salg av nye borettslagsleiligheter (BRF), der kjøper betaler et bokningsgebyr for å sikre seg prioritet til en bolig. Bokningsavtalen er ikke bindende, og dersom kjøperen trekker seg vil deler av reservasjonsgebyret bli refundert. Reservasjonen omgjøres til en bindende forhåndsavtale i forkant av byggestart.

Verdi av solgte enheter (NOKm)



I løpet av kvartalet hadde Selvaag Bolig salgsstart på ett prosjekt som samlet omfatter 14 boliger (51).

Salgsstarter i kvartalet

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Bryggetunet Lervig Brygge	14	Leiligheter	Stavanger
Totalt	**14**		

Det ble igangsatt bygging av 119 enheter i perioden (0), og ved utgangen av kvartalet hadde Selvaag Bolig 1 019 enheter (1 051) under bygging. De 1 019 enhetene fordelte seg på 598 enheter i Stor-Oslo, 248 enheter i Bergen, 54 enheter i Stavanger og 119 enheter i Stockholm.

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

Ordrereserven ved utgangen av kvartalet, det vil si salgsverdien av de 1 019 enhetene under bygging (1 051), var på NOK 7 206 millioner (7 457).

Ferdigstillelser i kvartalet

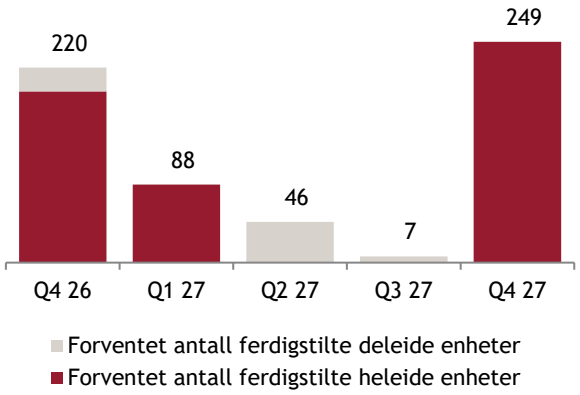
Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Ballerud trinn 2	44	Leiligheter	Stor-Oslo
Ballerud trinn 3	24	Rekkehus	Stor-Oslo
Snøbyen Pluss	28	Leiligheter	Stor-Oslo
Landåstoppen trinn 2	29	Leiligheter	Stor-Oslo
Mathildetunet - Skårerløkka	43	Leiligheter	Stor-Oslo
Sandsliåsen Hageby	46	Leiligheter	Bergen
Sandsliåsen Hageby	12	Rekkehus	Bergen
Totalt	**226**		

Selvaag Bolig ferdigstilte 226 boliger kvartalet (114), mens det ble overlevert 186 enheter (98). Dette inkluderer tidligere ferdigstilte enheter som fordelte seg på sju prosjekter.

Ved utgangen av perioden hadde konsernet 93 ferdigstilte enheter som ikke var solgt, mot 41 ved utgangen av foregående kvartal og 38 ved utgangen av tredje kvartal 2025. Konsernet hadde også 44 ferdigstilte enheter som var solgt, men ikke overlevert (28). Av de overleverte enhetene i kvartalet var 186 i konsoliderte prosjektselskaper (88) og 0 var andel i deleide prosjektselskaper (10).

Basert på forventet fremdrift i prosjektene, er det i fjerde kvartal 2026 ventet ferdigstillelse av 220 enheter. Av disse var 132 solgt per 30. september. For 2026 som helhet ventes det ferdigstillelse av totalt 688 enheter.

Forventet antall ferdigstilte enheter



Aksjeinformasjon

Ved utgangen av tredje kvartal 2026 var det totalt 93,77 millioner utestående aksjer i Selvaag Bolig ASA, fordelt på 6 128 aksjonærer.

De 20 største aksjonærene kontrollerte til sammen 81,6 prosent av totalt antall utestående aksjer. Største aksjonær var Selvaag AS, med en eierandel på 53,5 prosent.

Gjennom kvartalet varierte Selvaag Boligs aksjekurs mellom NOK 30,5 og NOK 33,9. Aksjekursen ved utgangen av perioden var NOK 30,5, mot NOK 33,4 ved utgangen av foregående kvartal, slik at aksjekursen var ned 8,7 prosent i løpet av perioden.

Totalt ble det i perioden omsatt 2,4 millioner aksjer på Euronext Oslo Børs, tilsvarende 2,6 prosent av totalt antall utestående aksjer. Samlet aksjeomsetning var på NOK 76,1 millioner, tilsvarende en gjennomsnittlig dagsomsetning på i underkant av NOK 1,2 millioner kroner.

20 største aksjonærer per 30.09.2026

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
SELVAAG AS	50 180 087	53,5 %
Skandinaviska Enskilda Banken AB	6 692 335	7,1 %
PERESTROIKA AS	3 848 312	4,1 %
VERDIPAPIRFONDET ALFRED BERG GAMBA	2 706 726	2,9 %
The Northern Trust Comp, London Br	2 186 000	2,3 %
EGD CAPITAL AS	1 804 471	1,9 %
SANDEN EQUITY AS	1 760 000	1,9 %
HAUSTA INVESTOR AS	1 553 557	1,7 %
Brown Brothers Harriman & Co.	684 331	0,7 %
VARDE NORGE AS	600 000	0,6 %
Sverre Molvik	577 375	0,6 %
Øystein Klungland	577 375	0,6 %
VERDIPAPIRFONDET ALFRED BERG NORGE	505 298	0,5 %
Brown Brothers Harriman & Co.	482 558	0,5 %
CATILINA INVEST AS	418 070	0,4 %
MELESIO INVEST AS	414 261	0,4 %
WENAASGRUPPEN AS	400 000	0,4 %
State Street Bank and Trust Comp	392 529	0,4 %
KBC Bank NV	386 569	0,4 %
BNP Paribas	350 000	0,4 %
Sum 20 største aksjonærer	**76 519 854**	**81,6 %**
Øvrige aksjonærer	17 245 834	18,4 %
Totalt antall aksjer	**93 765 688**	**100,0 %**

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

Risiko og usikkerhetsfaktorer

Som boligutvikler er Selvaag Bolig eksponert for risiko som kan påvirke konsernets virksomhet, finansielle stilling og resultater. Risikofaktorene er primært knyttet til tomteutvikling, salg og gjennomføring av boligprosjekter, og kan deles inn i 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, herunder utviklingen i rente, inflasjon, arbeidsledighet og husholdningenes kjøpekraft, samt demografiske endringer, er sentrale faktorer som påvirker etterspørselen etter nye boliger og selskapets utvikling. Ved svakere etterspørsel kan salgstakt og prisoppnåelse bli lavere enn forutsatt, og planlagte salgs- og byggestarter kan bli utsatt. Selskapet er også eksponert for svingninger i byggekostnader, som kan påvirke lønnsomhet og gjennomførbarhet i prosjekter. Videre kan endringer i regulatoriske rammebetingelser og kommunale planprosesser påvirke fremdrift, volum og kostnadsnivå i prosjektene.

Konsernet har også virksomhet i Sverige, og er dermed eksponert for markeds- og rammebetingelser i det svenske boligmarkedet. Dette omfatter blant annet risiko knyttet til salgstakt og prisutvikling i Stockholmsområdet. Selvaag Bolig har per i dag ett prosjekt under bygging i Stockholm, som ble igangsatt i tredje kvartal. Selskapet vurderer løpende sin eksponering mot SEK og eventuelle tiltak for å begrense valutarisikoen.

Selvaag Bolig har ikke egen entreprenørvirksomhet og konkurranseutsetter all bygging. Dette gir høy operasjonell fleksibilitet, og selskapet kan tilpasse aktivitet og ressursbruk til endrede markedsforhold. Som hovedregel igangsettes prosjekter først når 60 prosent forhåndssalg er oppnådd. Ved utgangen av tredje kvartal 2026 var 64 prosent av enhetene selskapet har under bygging og 74 prosent av selskapets planlagte ferdigstillelser i 2026 solgt.

For utfyllende redegjørelse av selskapets risiko- og usikkerhetsfaktorer, inkludert klimarisiko, henvises det til årsrapport for 2025, som er tilgjengelig på selskapets nettsider.

Fremtidsutsikter

Selvaag Bolig er posisjonert med prosjekter i vekstområder i og rundt de største byene i Norge, samt i Stockholmsområdet.

De langsiktige driverne for boligetterspørselen i konsernets kjerneområder i Norge og Sverige vurderes fortsatt som gode, blant annet som følge av urbanisering og befolkningsvekst i storbyene. Samtidig er det makroøkonomiske landskapet fortsatt usikkert. Utviklingen i renter, inflasjon og husholdningenes kjøpekraft, sammen med finansieringskostnader, byggekostnader og generell økonomisk aktivitet, vil være viktige faktorer for etterspørselen etter nye boliger og for tempoet i nyboligmarkedet, både i Norge og Sverige.

Hittil i år har Selvaag Bolig solgt 625 boliger netto for NOK 4 531 millioner. I tredje kvartal isolert solgte selskapet 95 boliger netto for NOK 643 millioner. Salgsutviklingen indikerer at selskapet har attraktive prosjekter også i et noe utfordrende nyboligmarked.

Selskapet planlegger flere salgsstarter fremover og lanserer prosjekter i takt med etterspørselen i markedet. Lavt tilbud av nye boliger i flere av selskapets kjerneområder, kombinert med forventninger om reallønnsvekst, kan isolert sett bidra til økt etterspørsel. Samtidig er det geopolitisk uro, usikkerhet rundt makroøkonomiske forhold, herunder rentenivået, som kan påvirke både salgstakt og tidspunkt for igangsetting av nye prosjekter fremover.

I Norge er markedsutsiktene fortsatt preget av usikkerhet knyttet til rentenivået, som kan ha en dempende effekt på boligetterspørselen. Samtidig kan varslede lettelser i bygningstekniske krav, dersom de realiseres, bidra positivt til byggekostnader og gjennomførbarheten i nye prosjekter.

I Sverige er enkelte rammebetingelser mer positive enn i Norge, blant annet gjennom lavere rente og et lavere byggekostnadsnivå. Samtidig er det svenske boligmarkedet mer eksponert for makroøkonomiske svingninger, og høyere arbeidsledighet kan bidra til fortsatt usikkerhet. Det er likevel indikasjoner på bedring i markedet og etterspørselen.

Selvaag Bolig er godt rustet organisatorisk, operasjonelt og finansielt for å ivareta og potensielt styrke sin markedsposisjon fremover. Selskapet har en god ordrereserve, en solid tomtebank i selskapets satsningsområder og tilgjengelig kapital til kjøp av nye tomter gjennom avtalen med Urban Property (UP). Styret vurderer, som i andre kvartal 2026, at makrobildet fortsatt

er usikkert. Grunnlaget for utbytte for 2026 vil bli vurdert basert på salget og årsresultatet, samt utsiktene fremover. Selskapets utbyttepolicy er uendret.

Transaksjoner med nærstående

I henhold til gjeldende regnskapsregler er Urban Property (UP) en nærstående part. Dette 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 to tomter fra samarbeidspartner Urban Property for til sammen NOK 277 millioner. Se også note 7.

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

Boligmarkedet

I Norge har det vært relativt høy salgsaktivitet i bruktboligmarkedet hittil i 2026. Antall boliger som ble lagt ut for salg og solgt var imidlertid 2,5 prosent og 5 prosent lavere enn samme periode i fjor, men høyere enn samme periode i årene 2021-2024. Varelageret var fortsatt høyt i Oslo, blant annet som følge av vedvarende salg av boliger fra større utleieporteføljer. Varelageret har økt noe i Stavanger-området, mens det i Bergen fortsatt er relativt lavt.

Det var noe variasjon i prisutviklingen i konsernets kjerneområder. Ifølge Eiendom Norge har bruktboligprisene hittil i år økt med 4,2 prosent i Norge, og prisene var 2,4 prosent høyere enn på samme tid i 2025. I Oslo har prisene falt med 0,7 prosent i året første ni måneder, og er 1,1 prosent lavere enn på samme tid i 2025. Prisene i Bergen har økt med 8,2 prosent hittil i år, og er 8,5 prosent høyere enn på samme tid for ett år siden. I Stavanger med omegn har prisene økt med 7,0 prosent i de tre første kvartalene i 2026 og var 7,0 prosent høyere enn på samme tid i fjor.

Ifølge Svensk Mäklarstatistik ble det i Sverige solgt 9 prosent flere brukte leiligheter (bostadsrätter) i årets første ni måneder sammenlignet med samme periode i fjor. Salget av leiligheter i Stor-Stockholm var 12 prosent høyere enn samme periode i 2025. Bruktboligprisene for leiligheter i Sverige var uendret i tredje kvartal 2026 og var 5,4 prosent høyere enn året før. I Stor-Stockholm falt prisene med 1 prosent i tredje kvartal, men var 6,5 prosent høyere enn ett år tidligere.

Kvartalsregnskap IFRS

Oppstilling av totalresultat

(beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)	Q3 2026	Q3 2025	9M 2026	9M 2025	2025
Salgsinntekter	1 572 850	547 109	3 108 423	942 706	2 002 368
Øvrige inntekter	17 200	20 432	55 606	53 266	84 280
Sum driftsinntekter	**1 590 050**	**567 541**	**3 164 029**	**995 972**	**2 086 648**
Prosjektkostnader	-1 442 316	-489 787	-2 793 706	-828 829	-1 767 334
Lønns- og personalkostnader	-39 048	-34 674	-107 706	-97 555	-146 684
Avskrivninger	-1 848	-1 638	-5 347	-4 840	-6 748
Andre driftskostnader	-22 810	-19 528	-85 538	-78 502	-108 606
Sum driftskostnader	**-1 506 022**	**-545 627**	**-2 992 297**	**-1 009 726**	**-2 029 372**
Andel av resultat fra TS/FKV	-3 810	4 151	-4 546	4 411	69 429
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-
Driftsresultat	**80 218**	**26 065**	**167 186**	**-9 343**	**126 705**
Finansinntekter	5 813	5 541	18 623	20 031	26 246
Finanskostnader	-3 372	-2 482	-8 475	-10 905	-13 352
Netto finanskostnader	**2 441**	**3 059**	**10 148**	**9 126**	**12 894**
Resultat før skatt	**82 659**	**29 124**	**177 334**	**-217**	**139 599**
Skattekostnad	-26 733	-5 804	-51 181	4 104	-6 603
Resultat etter skatt	**55 926**	**23 320**	**126 153**	**3 887**	**132 996**
Øvrige resultatelementer					
Omregningsdifferanser	-4 575	-27	-11 040	1 968	3 822
Totalresultat for perioden	**51 351**	**23 293**	**115 113**	**5 855**	**136 818**
Resultat etter skatt for perioden fordelt på:					
Ikke-kontrollerende interesser	11	10	31	31	41
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	55 915	23 310	126 122	3 856	132 955
Totalresultat for perioden fordelt på:					
Ikke-kontrollerende interesser	11	10	31	31	41
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	51 340	23 283	115 082	5 824	136 777
Resultat per aksje for resultat etter skatt fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA:					
Resultat per aksje (ordinært og utvannet) i kroner	0,60	0,25	1,35	0,05	1,42

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av finansiell stilling

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Q3 2026	Q2 2026	Q3 2025	2025
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Goodwill		383 376	383 376	383 376	383 376
Varige driftsmidler		8 228	8 756	8 583	7 724
Bruksretteiendeler leieavtaler		24 642	25 688	28 824	27 779
Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		253 702	256 016	289 508	312 905
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		205 219	205 198	210 976	193 214
Andre anleggsmidler	7	645 531	613 850	637 290	697 981
Sum anleggsmidler		**1 520 698**	**1 492 884**	**1 558 557**	**1 622 979**
Omløpsmidler					
Varelager (eiendom)	5, 7	5 450 352	5 729 203	4 888 616	4 802 114
Kundefordringer		367 755	199 053	112 991	108 759
Andre kortsiktige fordringer		33 296	33 807	12 010	15 919
Kontanter og kontantekvivalenter		122 348	171 263	200 576	254 838
Sum omløpsmidler		**5 973 751**	**6 133 326**	**5 214 193**	**5 181 630**
SUM EIENDELER		**7 494 449**	**7 626 210**	**6 772 750**	**6 804 609**
EGENKAPITAL OG GJELD					
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		2 422 526	2 371 186	2 273 985	2 401 138
Ikke-kontrollerende interesser		7 953	7 942	7 912	7 922
Sum egenkapital		**2 430 479**	**2 379 128**	**2 281 897**	**2 409 060**
GJELD					
Langsiktig gjeld					
Pensjonsforpliktelser		2 315	2 315	2 086	2 315
Forpliktelse ved utsatt skatt		81 742	74 412	77 995	91 241
Avsetninger		62 296	62 296	60 365	62 296
Annen langsiktig gjeld	7	429 209	462 671	548 420	513 052
Langsiktige leieforpliktelser		23 123	23 926	26 354	25 534
Langsiktig rentebærende gjeld		1 464 022	1 337 450	1 867 142	1 098 070
Sum langsiktig gjeld		**2 062 707**	**1 963 070**	**2 582 362**	**1 792 508**
Kortsiktig gjeld					
Kortsiktige leieforpliktelser		3 232	3 249	3 226	3 282
Kortsiktig rentebærende gjeld		1 436 120	1 755 279	615 523	1 208 463
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	7	1 047 741	949 426	752 896	729 504
Leverandørgjeld		103 650	155 253	120 324	161 948
Betalbar skatt		51 181	32 959	6 030	877
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		359 339	387 846	410 492	498 967
Sum kortsiktig gjeld		**3 001 263**	**3 284 012**	**1 908 491**	**2 603 041**
Sum gjeld		**5 063 970**	**5 247 082**	**4 490 853**	**4 395 549**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**7 494 449**	**7 626 210**	**6 772 750**	**6 804 609**

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 2026	**187 387**	**1 394 857**	**700 629**	**14 491**	**3 528**	**100 245**	**2 401 138**	**7 922** *)	**2 409 060**
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-93 694	-93 694	-	-93 694
Tilbakekjøp av aksjer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Salg av aksjer til ansatte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	126 122	126 122	31	126 153
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	-11 040	-	-	-11 040	-	-11 040
Egenkapital per 30. september 2026	**187 387**	**1 394 857**	**700 629**	**3 451**	**3 528**	**132 673**	**2 422 526**	**7 953** *)	**2 430 479**
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**
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tilbakekjøp av aksjer	- 1 600	-	-	-	-	-26 207	-27 807	-	-27 807
Salg av aksjer til ansatte	1 458	-	-	-	-	22 549	24 007	-	24 007
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	129 099	129 099	10	129 109
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	1 854	-	-	1 854	-	1 854
Egenkapital per 31. desember 2025	**187 387**	**1 394 857**	**700 629**	**14 491**	**3 528**	**100 245**	**2 401 138**	**7 922** *)	**2 409 060**

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 2026	Q3 2025	9M 2026	9M 2025	2025
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER						
Resultat før skatt		82 659	29 124	177 334	-217	139 599
Betalt skatt		-5 254	390	-6 131	-31 578	-33 853
Avskrivninger		1 848	1 638	5 347	4 840	6 748
Andel av resultat fra TS/FKV		3 810	-4 151	4 546	-4 411	-69 429
Endring i varelager (eiendom)	5	288 424	-212 538	-497 499	-1 521 715	-1 372 810
Endring i kundefordringer		-168 702	-33 393	-258 996	-50 580	-46 348
Endring i leverandørgjeld		-51 603	5 733	-58 298	-12 176	29 448
Endringer i øvrige arbeidskapitaleiendeler		470	-222	-21 788	-6 617	-48 436
Endringer i øvrig arbeidskapitalgjeld		-33 241	88 718	-143 495	57 648	84 993
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		**118 412**	**-124 701**	**-798 981**	**-1 564 806**	**-1 310 088**
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER						
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-278	-2 335	-2 728	-2 430	-2 430
Innbetalinger ved avgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	-	-	-	44 388
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	-15	-	-10 030	-10 030
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer		3 000	-	11 011	17 050	41 305
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer		-3 000	-18 256	-19 200	-48 956	-54 456
Utbytter og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		716	-	60 716	62 500	62 500
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		**438**	**-20 606**	**49 799**	**18 134**	**81 277**
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER						
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	7	1 260 069	640 636	3 726 595	2 317 196	3 068 417
Nedbetaling av gjeld	7	-1 355 880	-532 949	-2 871 665	-791 168	-1 745 261
Betalte renter		-71 471	-25 684	-143 153	-43 886	-92 280
Nedbetaling av leasingforpliktelser		-820	-764	-2 460	-2 292	-3 056
Utbytte betalt til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		-	-	-93 694	-117 207	-117 207
Tilbakekjøp av aksjer Selvaag Bolig ASA		-	-	-	-	-27 807
Salg av aksjer Selvaag Bolig ASA		338	311	1 068	956	17 194
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		**-167 765**	**81 550**	**616 692**	**1 363 599**	**1 100 000**
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-48 915	-63 757	-132 490	-183 073	-128 811
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart		**171 263**	**264 333**	**254 838**	**383 649**	**383 649**
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt		**122 348**	**200 576**	**122 348**	**200 576**	**254 838**

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 2025.

For øvrig er regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelse av den finansielle informasjonen for kvartalet i samsvar med prinsippene benyttet i konsernregnskapet for regnskapsåret 2025.

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 2025.

3. Transaksjoner med nærstående parter

Se note 23 i konsernregnskapet for året 2025 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.

Tredje kvartal 2026

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig-utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	991 981	14 500	1 006 481
Prosjektkostnad	-858 016	-	-858 016
Andre driftskostnader	-9 242	-53 460	-62 702
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	**124 723**	**-38 960**	**85 763**
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	124 723	-38 960	85 763
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-988 884	-	-988 884
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	1 572 452	-	1 572 452
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	833 251	-	833 251
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-1 417 550	-	-1 417 550
Leiekostnader	-	844	844
Avskrivninger	-	-1 848	-1 848
Andel resultat fra tilknyttede selskap	-3 810	-	-3 810
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	**120 182**	**-39 964**	**80 218**
Enheter i produksjon	1 019	I/A	I/A
Overleverte enheter	186	I/A	I/A

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

Per 30. September 2026

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig-utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	2 948 764	50 470	2 999 234
Prosjektkostnad	-2 516 365	-48	-2 516 413
Andre driftskostnader	-37 319	-158 457	-195 776
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	**395 080**	**-108 035**	**287 045**
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	395 080	-108 035	287 045
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-2 928 833	-	-2 928 833
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	3 093 628	-	3 093 628
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	2 477 046	-	2 477 046
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-2 754 339	-	-2 754 339
Leiekostnader	-	2 532	2 532
Avskrivninger	-	-5 347	-5 347
Andel resultat fra tilknyttede selskap	-4 546	-	-4 546
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	**278 036**	**-110 850**	**167 186**
Enheter i produksjon	1 019	I/A	I/A
Overleverte enheter	397	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 mot 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

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 2026	Q2 2026	Q3 2025	2025
Råtomt	866 193	799 176	482 038	500 618
Prosjekter under utvikling	3 591 721	4 254 868	4 176 354	3 977 350
Ferdigstilte enheter	992 438	675 159	230 224	324 146
Regnskapsført verdi	**5 450 352**	**5 729 203**	**4 888 616**	**4 802 114**

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 2026	Q3 2025	9M 2026	9M 2025	2025
Prosjektkostnader	**-1 442 316**	**-489 787**	**-2 793 706**	**-828 829**	**-1 767 334**
hvorav:					
Finanskostnader	-154 389	-45 128	-301 449	-72 614	-158 477
Øvrige prosjektkostnader	-1 287 927	-444 659	-2 492 258	-756 215	-1 608 857

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2026	Q3 2025	9M 2026	9M 2025	2025
EBITDA[1]	82 066	27 703	172 533	-4 503	133 453
EBITDA margin	5,2 %	4,9 %	5,5 %	-0,5 %	6,4 %
EBITDA justert[2]	236 455	72 831	473 982	68 111	291 930
EBITDA margin justert	14,9 %	12,8 %	15,0 %	6,8 %	14,0 %

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

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 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.

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 3,4 millioner i opsjonspremier for tomter i portefølje B (3,7). For årets ni første måneder er det betalt og aktivert NOK 10,5 millioner (11,4). 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 overtakelse av tomten, mens gjenstående ikke betalt opsjonspremie reklassifiseres til kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter. Det er i tredje kvartal avsatt for og aktivert NOK 25,3 millioner i opsjonspremier for Portefølje C (29,0). Videre er det i kvartalet betalt og aktivert NOK 21,3 millioner i samme portefølje (25,7). Det er i tillegg betalt NOK 44,3 millioner knyttet til tidligere aktiverte opsjonspremier. Hittil i år er det avsatt for og aktivert NOK 82,1 millioner (78,7), samt betalt og aktivert NOK 65,9 millioner (75,1). Ved utgangen av perioden er det akkumulert avsatt og aktivert NOK 374,1 millioner (492,0).

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 to tomter fra UP i tredje kvartal for til sammen NOK 276,6 millioner. Det ble ikke nedbetalt på selgerkreditter i tredje kvartal (62,3). Gjeld knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter var NOK 1 047,7 millioner ved utgangen av kvartalet (752,9). Av dette utgjorde NOK 130,6 millioner gjeld portefølje B (184,4) og NOK 917,1 millioner selgerkreditter (568,4).

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 2026			Q3 2025		
(beløp i 1 000 kroner)	IFRS	*Justering andel TS/FKV brutto*	Proforma brutto TS/FKV	IFRS	*Justering andel TS/FKV brutto*	Proforma brutto TS/FKV
Salgsinntekter	1 572 850	-	1 572 850	547 109	*88 892*	636 001
Øvrige inntekter	17 200	*2 731*	19 931	20 432	*2 252*	22 684
Sum driftsinntekter	**1 590 050**	***2 731***	**1 592 781**	**567 541**	***91 144***	**658 685**
Prosjektkostnader	-1 442 316	*-362*	-1 442 678	-489 787	*-79 072*	-568 859
Lønns- og personalkostnader	-39 048	*-299*	-39 347	-34 674	*-286*	-34 960
Avskrivninger	-1 848	*-1 156*	-3 004	-1 638	*-1 152*	-2 790
Andre driftskostnader	-22 810	*-3 662*	-26 472	-19 528	*-2 294*	-21 822
Sum driftskostnader	**-1 506 022**	***-5 478***	**-1 511 500**	**-545 627**	***-82 804***	**-628 431**
Andel av resultat fra TS/FKV	-3 810	*3 810*	-	4 151	*-4 151*	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	**80 218**	***1 063***	**81 281**	**26 065**	***4 189***	**30 254**
Finansinntekter	5 813	*300*	6 113	5 541	*153*	5 694
Finanskostnader	-3 372	*-2 438*	-5 810	-2 482	*-3 161*	-5 643
Netto finanskostnader	**2 441**	***-2 138***	**303**	**3 059**	***-3 008***	**51**
Resultat før skatt	**82 659**	***-1 075***	**81 584**	**29 124**	***1 181***	**30 305**
Skattekostnad	-26 733	*1 074*	-25 659	-5 804	*-1 181*	-6 985
Resultat etter skatt	**55 926**	-	**55 926**	**23 320**	-	**23 320**
EBITDA [1]	82 066	*2 219*	84 285	27 703	*5 341*	33 044
EBITDA margin[1]	5,2 %	*N/A*	5,3 %	4,9 %	*N/A*	5,0 %
EBITDA justert[2]	236 455	*2 219*	238 673	72 831	*17 591*	90 422
EBITDA margin justert[2]	14,9 %	*N/A*	15,0 %	12,8 %	*N/A*	13,7 %

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

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

Oppstilling av resultat proporsjonalkonsolidert	9M 2026			9M 2025		
(beløp i 1 000 kroner)	IFRS	*Justering andel TS/FKV brutto*	Proforma brutto TS/FKV	IFRS	*Justering andel TS/FKV brutto*	Proforma brutto TS/FKV
Salgsinntekter	3 108 423	*99 648*	3 208 071	942 706	*198 579*	1 141 285
Øvrige inntekter	55 606	*10 242*	65 848	53 266	*7 155*	60 421
Sum driftsinntekter	**3 164 029**	***109 890***	**3 273 919**	**995 972**	***205 734***	**1 201 706**
Prosjektkostnader	-2 793 706	*-93 686*	-2 887 392	-828 829	*-170 729*	-999 558
Lønns- og personalkostnader	-107 706	*-921*	-108 627	-97 555	*-746*	-98 301
Avskrivninger	-5 347	*-3 463*	-8 810	-4 840	*-3 455*	-8 295
Andre driftskostnader	-85 538	*-10 918*	-96 456	-78 502	*-13 364*	-91 866
Sum driftskostnader	**-2 992 297**	***-108 988***	**-3 101 285**	**-1 009 726**	***-188 293***	**-1 198 019**
Andel av resultat fra TS/FKV	-4 546	*4 546*	-	4 411	*-4 411*	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	**167 186**	***5 448***	**172 634**	**-9 343**	***13 030***	**3 687**
Finansinntekter	18 623	*952*	19 575	20 031	*448*	20 479
Finanskostnader	-8 475	*-7 629*	-16 104	-10 905	*-11 483*	-22 388
Netto finanskostnader	**10 148**	***-6 677***	**3 471**	**9 126**	***-11 035***	**-1 909**
Resultat før skatt	**177 334**	***-1 229***	**176 105**	**-217**	***1 995***	**1 778**
Skattekostnad	-51 181	*1 229*	-49 952	4 104	*-1 995*	2 109
Resultat etter skatt	**126 153**	-	**126 153**	**3 887**	-	**3 887**
EBITDA [1]	172 533	*8 911*	181 444	-4 503	*16 485*	11 982
EBITDA margin[1]	5,5 %	*N/A*	5,5 %	-0,5 %	*N/A*	1,0 %
EBITDA justert[2]	473 982	*16 712*	490 693	68 111	*39 349*	107 460
EBITDA margin justert[2]	15,0 %	*N/A*	15,0 %	6,8 %	*N/A*	8,9 %

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

[2] EBITDA justert er fratrukket finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene, 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 2026	Q3 2025	9M 2026	9M 2025	2025
Salgsinntekter	989 281	670 097	2 943 628	1 914 007	2 708 586
Øvrige inntekter	17 200	20 432	55 606	53 266	84 280
Sum driftsinntekter	**1 006 481**	**690 529**	**2 999 234**	**1 967 273**	**2 792 866**
Prosjektkostnader	-858 016	-573 873	-2 516 413	-1 605 801	-2 267 173
Lønns- og personalkostnader	-39 048	-34 674	-107 706	-97 555	-146 684
Avskrivninger	-802	-592	-2 210	-1 703	-2 566
Andre driftskostnader	-23 654	-20 329	-88 070	-80 905	-111 810
Sum driftskostnader	**-921 520**	**-629 468**	**-2 714 399**	**-1 785 964**	**-2 528 233**
Andel av resultat fra TS/FKV	10 365	6 299	28 362	25 991	59 597
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-
Driftsresultat	**95 326**	**67 360**	**313 197**	**207 300**	**324 230**
Finansinntekter	5 813	5 541	18 623	20 031	26 246
Finanskostnader	-38 070	-28 318	-138 383	-82 381	-113 329
Netto finanskostnader	**-32 257**	**-22 777**	**-119 760**	**-62 350**	**-87 083**
Resultat før skatt	**63 069**	**44 583**	**193 437**	**144 950**	**237 147**

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Resultat NGAAP proporsjonalkonsolidert	Q3 2026			Q3 2025		
(beløp i 1 000 kroner)	NGAAP	*Justering andel TS/FKV brutto*	Proforma brutto TS/FKV	NGAAP	*Justering andel TS/FKV brutto*	Proforma brutto TS/FKV
Salgsinntekter	989 281	*89 424*	1 078 705	670 097	*92 429*	762 526
Øvrige inntekter	17 200	*2 730*	19 930	20 432	*2 248*	22 680
Sum driftsinntekter	**1 006 481**	***92 154***	**1 098 635**	**690 529**	***94 677***	**785 206**
Prosjektkostnader	-858 016	*-68 755*	-926 771	-573 873	*-73 637*	-647 510
Lønns- og personalkostnader	-39 048	*-299*	-39 347	-34 674	*-286*	-34 960
Avskrivninger	-802	*-1 156*	-1 958	-592	*-1 152*	-1 744
Andre driftskostnader	-23 654	*-3 664*	-27 318	-20 329	*-2 294*	-22 623
Sum driftskostnader	**-921 520**	***-73 873***	**-995 393**	**-629 468**	***-77 368***	**-706 836**
Andel av resultat fra TS/FKV	10 365	*-10 365*	-	*6 299*	*-6 299*	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	**95 326**	***7 916***	**103 242**	**67 360**	***11 010***	**78 370**
Finansinntekter	5 813	*301*	6 114	5 541	*153*	5 694
Finanskostnader	-38 070	*-5 292*	-43 362	-28 318	*-9 376*	-37 694
Netto finanskostnader	**-32 257**	***-4 991***	**-37 248**	**-22 777**	***-9 223***	**-32 000**
Resultat før skatt	**63 069**	***2 925***	**65 994**	**44 583**	***1 787***	**46 370**
Skattekostnad	-5 930	*-2 925*	-8 855	-8 732	*-1 787*	-10 519
Resultat etter skatt	**57 139**	**-**	**57 139**	**35 851**	**-**	**35 851**
EBITDA [1]	85 763	*19 437*	105 200	61 653	*18 461*	80 114
EBITDA margin[1]	8,5 %	*N/A*	9,6 %	8,9 %	*N/A*	10,2 %

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

Resultat NGAAP proporsjonalkonsolidert	9M 2026			9M 2025		
(beløp i 1 000 kroner)	NGAAP	*Justering andel TS/FKV brutto*	Proforma brutto TS/FKV	NGAAP	*Justering andel TS/FKV brutto*	Proforma brutto TS/FKV
Salgsinntekter	2 943 628	*248 028*	3 191 656	1 914 007	*378 923*	2 292 930
Øvrige inntekter	55 606	*10 239*	65 845	53 266	*7 146*	60 412
Sum driftsinntekter	**2 999 234**	***258 267***	**3 257 501**	**1 967 273**	***386 069***	**2 353 342**
Prosjektkostnader	-2 516 413	*-188 945*	-2 705 358	-1 605 801	*-300 867*	-1 906 668
Lønns- og personalkostnader	-107 706	*-921*	-108 627	-97 555	*-746*	-98 301
Avskrivninger	-2 210	*-3 463*	-5 673	-1 703	*-3 455*	-5 158
Andre driftskostnader	-88 070	*-10 920*	-98 990	-80 905	*-13 364*	-94 269
Sum driftskostnader	**-2 714 399**	***-204 248***	**-2 918 647**	**-1 785 964**	***-318 431***	**-2 104 395**
Andel av resultat fra TS/FKV	28 362	*-28 362*	-	25 991	*-25 991*	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	**313 197**	***25 657***	**338 854**	**207 300**	***41 647***	**248 947**
Finansinntekter	18 623	*952*	19 575	20 031	*448*	20 479
Finanskostnader	-138 383	*-18 609*	-156 992	-82 381	*-33 985*	-116 366
Netto finanskostnader	**-119 760**	***-17 657***	**-137 417**	**-62 350**	***-33 538***	**-95 888**
Resultat før skatt	**193 437**	***8 001***	**201 438**	**144 950**	***8 110***	**153 060**
Skattekostnad	-34 109	*-8 000*	-42 109	-28 085	*-8 109*	-36 194
Resultat etter skatt	**159 328**	**-**	**159 328**	**116 865**	**-**	**116 865**
EBITDA [1]	287 045	*57 482*	344 527	183 012	*71 093*	254 105
EBITDA margin[1]	9,6 %	*N/A*	10,6 %	9,3 %	*N/A*	10,8 %

[1] EBITDA er driftsresultat før finansposter og skatt, fratrukket 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, fratrukket avskrivninger, amortisering og øvrige gevinster (tap). Grunnlaget for beregningen av denne er konsernregnskapet i henhold til IFRS, se tabell nedenfor. Konsernet presenterer denne fordi konsernledelsen mener at EBITDA gir nyttig tilleggsinformasjon om lønnsomheten av konsernets operasjonelle aktiviteter. EBITDA benyttes av mange selskaper og egner seg godt for å sammenligne lønnsomheten på tvers av selskaper.

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

(beløp i 1 000 kroner)	Q3 2026	Q3 2025	9M 2026	9M 2025	2025
Driftsresultat	80 218	26 065	167 186	-9 343	126 705
Avskrivninger	1 848	1 638	5 347	4 840	6 748
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-
EBITDA	**82 066**	**27 703**	**172 533**	**-4 503**	**133 453**
Finanskostnader[1]	154 389	45 128	301 449	72 614	158 477
EBITDA justert	**236 455**	**72 831**	**473 982**	**68 111**	**291 930**

[1] Se note 6

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

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

11. Finansielle covenants

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

1) Egenkapital > NOK 1 800 millioner

2) Gjeldsgrad < 40 prosent. Gjeldsgrad er definert som: Nettogjeld / (Nettogjeld + Egenkapital)

3) Nettogjeld / 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 2026 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 har ikke vært i brudd med covenants så langt i 2026, eller i 2025.

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 mer enn 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 livsstilkonseptet Selvaag Pluss® som er boliger med fellesarealer og tjenester.

www.selvaagboligasa.no