



Hovedpunkter i fjerde kvartal 2024

Selvaag Bolig overleverte 172 boliger i fjerde kvartal 2024. Både omsetning og resultat per aksje var lavere enn i samme kvartal i 2023. Dette skyldes hovedsakelig færre overleverte enheter. Salget for 2024 samlet var bedre enn i 2023, med økt salgsvolum på 208 boliger og økt salgsverdi på NOK 1565 millioner. Nyboligmarkedet er i bedring og antall enheter under bygging var høyere enn i de foregående kvartalene. Styret foreslår et utbytte på NOK 1,25 per aksje for 2024.

- Driftsinntekter¹ NOK 498 millioner (1 247)
- EBITDA justert³ NOK 87 millioner (203) og ordinært EBITDA-resultat² NOK 51 millioner (130)
- Resultat før skatt NOK 59 millioner (137)
- 122 enheter solgt⁶ (88) og igangsatt bygging av 298 enheter (130)
- Ferdigstilt 168 enheter (331) og overlevert 172 enheter (276)
- Totalt 829 enheter under bygging ved utgangen av kvartalet (784), med en samlet salgsverdi på NOK 6 134 millioner (4 496)
- 61 prosent av boliger under bygging (62) var solgt ved utgangen av kvartalet. 75 prosent av boligene som ferdigstilles i 2025 er solgt (69)
- Styret foreslår et utbytte på NOK 1,25 for 2024 (2,00)

(Tall i parentes er for tilsvarende periode i fjor)

Nøkkeltall

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2024	Q4 2023	2024	2023
IFRS hovedtall				
Driftsinntekter ¹	498 118	1 246 701	1 971 044	3 254 651
EBITDA ²	51 052	130 190	208 013	310 129
EBITDA justert ³	86 781	202 622	320 214	451 680
Driftsresultat	48 561	127 831	198 225	300 898
Resultat før skatt	58 942	137 419	209 196	319 477
Resultat etter skatt	46 621	108 319	176 956	244 677
Kontantstrøm fra drift	-46 800	814 892	87 058	1 196 613
Netto kontantstrøm	194 548	73 557	117 127	-346 148
Rentebærende gjeld	1 613 113	1 410 212	1 613 113	1 410 212
Totale eiendeler	5 158 987	4 754 411	5 158 987	4 754 411
Egenkapital	2 393 249	2 306 964	2 393 249	2 306 964
EK-grad	46,4 %	48,5 %	46,4 %	48,5 %
Resultat per aksje i kroner	0,50	1,16	1,90	2,62
Segmentrapportering (NGAAP⁴)				
Driftsinntekter	877 360	564 704	2 543 589	2 153 082
EBITDA ⁵	95 998	39 450	220 345	202 392
EBITDA-margin	10,9 %	7,0 %	8,7 %	9,4 %
Nøkkeltall: (netto justert for andel i deleide selskaper)				
Antall solgte enheter ⁶	122	88	568	360
Antall igangsatte enheter	298	130	559	275
Antall overleverte enheter	172	276	532	655
Antall ferdigstilte enheter	168	331	514	744

¹ Driftsinntekter inkluderer ikke inntekter fra deleide selskaper.

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

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

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

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

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

Finansiell gjennomgang

Sammendratt totalresultat

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2024	Q4 2023	2024	2023
Sum driftsinntekter	498 118	1 246 701	1 971 044	3 254 651
Prosjektkostnader	-405 548	-1 042 822	-1 580 327	-2 677 166
Andre driftskostnader, lønns- og personalkostnader og avskrivninger	-80 475	-83 589	-264 812	-263 235
Sum driftskostnader	-486 023	-1 126 411	-1 845 139	-2 940 401
Andel av resultat fra TS/FKV	36 466	7 541	72 320	-13 352
Driftsresultat	48 561	127 831	198 225	300 898
Netto finansposter	10 381	9 588	10 971	18 579
Resultat før skatt	58 942	137 419	209 196	319 477
Skattekostnad	-12 321	-29 100	-32 240	-74 800
Resultat etter skatt	46 621	108 319	176 956	244 677

Resultat fjerde kvartal 2024

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

Selvaag Bolig hadde driftsinntekter på NOK 498,1 millioner i fjerde kvartal 2024 (1 246,7). Av dette utgjorde inntekter fra overleverte enheter NOK 477,7 millioner (1 172,0). I 2023 ble det i tillegg solgt et tomt i Bærum for NOK 57,5 millioner til samarbeidspartner Urban Property. Øvrige inntekter kom fra aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig tjenesteleveranser.

Det ble overlevert 172 enheter i perioden (276), hvorav 109 var fra konsoliderte prosjektselskaper (248) og 63 var Selvaag Boligs andel fra deleide selskaper (28).

Samlede prosjektkostnader utgjorde NOK 405,5 millioner i kvartalet (1 042,8), hvorav NOK 35,7 millioner var tidligere aktiverte finanskostnader (72,4). 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 80,5 millioner i perioden (83,6), hvorav NOK 49,7 millioner var lønns- og personalkostnader (49,3). Videre ble det i perioden balanseført lønnskostnader knyttet til boliger under bygging på til sammen NOK 19,8 millioner (19,7), inkludert aktiverte bonuskostnader. Disse lønnskostnadene vil resultatføres som prosjektkostnad ved fremtidige overleveringer.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 28,3 millioner kroner i perioden (32,0), hvorav NOK 7,4 millioner var salgs- og markeds kostnader (11,2).

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter var på NOK 36,5 millioner (7,5). Økningen sammenlignet med fjerde kvartal 2023 er i all hovedsak relatert til flere overleverte enheter i samarbeidprosjekter.

Rapportert EBITDA endte på NOK 51,1 millioner i kvartalet (130,2), tilsvarende en margin på 10,2 prosent (10,4). EBITDA justert for andelen av prosjektkostnadene som er finanskostnader endte på NOK 86,8 millioner (202,6), tilsvarende en margin på 17,4 prosent (16,3). Nedgangen i EBITDA sammenlignet med fjerde kvartal 2023 skyldes i hovedsak færre overleverte enheter. Resultater fra deleide prosjekter rapporteres netto og omsetning fra disse er derfor ikke inkludert i rapportert omsetning for konsernet. For mer informasjon henvises det til Note 8 - Proporsjonal konsolidering.

Konsernets samlede avskrivninger i kvartalet utgjorde NOK 2,5 millioner (2,4), slik at driftsresultatet dermed endte på NOK 48,6 millioner (127,8).

Netto finansposter var på NOK 10,4 millioner (9,6). Resultat før skatt endte på NOK 58,9 millioner i kvartalet (137,4).

Skattekostnaden for perioden er beregnet til NOK 12,3 millioner (29,1), slik at konsernets resultat etter skatt for fjerde kvartal 2024 endte på NOK 46,6 millioner (108,3). Av

resultatet knytter NOK 46,6 millioner seg til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (108,3) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,0).

Resultat 2024

For helåret 2024 hadde Selvaag Bolig driftsinntekter på NOK 1 971,0 millioner (3 254,7). Inntekter fra de overleverte enhetene utgjorde NOK 1 661,3 millioner (3 065,8). I tillegg har konsernet solgt to eiendommer i henholdsvis Bærum og Lørenskog for til sammen NOK 229,9 millioner. I 2023 solgte konsernet tomter og en næringseiendom i Rogaland for til sammen NOK 62,9 millioner, samt en tomt i Bærum for NOK 57,5 millioner til samarbeidspartner Urban Property. Øvrige inntekter var relatert til aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig tjenesteleveranser.

Totalt ble det i løpet av året overlevert 532 boliger (655), hvorav 343 av boligene var fra konsoliderte prosjektselskaper (612), mens 189 var andel fra deleide selskaper (43).

Prosjektkostnader for året utgjorde NOK 1 580,3 millioner (2 677,2). 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 264,8 millioner (263,2). Av dette utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 149,1 millioner (145,3). I tillegg ble det balanseført lønnskostnader på til sammen NOK 34,6 millioner knyttet til boliger under oppføring (33,7). Disse kostnadene vil resultatføres som prosjektkostnad ved overlevering.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 106,0 millioner (108,7). Av dette utgjorde salgs- og markeds kostnader NOK 35,1 millioner (38,5).

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra driften i fjerde kvartal var NOK -46,8 millioner (814,9). Den negative kontantstrømmen skyldes i hovedsak økning i boliger i produksjon. Nedgangen fra samme periode i 2023 er i hovedsak relatert til endringer i varelager.

For året hadde konsernet en kontantstrøm fra driften på NOK 87,1 millioner (1 196,6). Nedgangen fra året før skyldes hovedsakelig effekter fra endringer i varelager.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var NOK 22,1 millioner i kvartalet (22,3).

Årets kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var på NOK 23,2 millioner (-45,3). Endringen fra året før skyldes hovedsakelig at det i 2023 ble gjort utbetalinger knyttet til

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter var på NOK 72,3 millioner (-13,4). Økningen fra året før skyldes i hovedsak flere overleverte enheter i deleide prosjekter.

Rapportert EBITDA for 2024 endte på NOK 208,0 millioner (310,1), tilsvarende en margin på 10,6 prosent (9,5). EBITDA justert for finanskostnader i prosjektkostnadene ble NOK 320,2 millioner (451,7), tilsvarende en margin på 16,2 prosent (13,9). Nedgangen i EBITDA sammenlignet med året før skyldes i hovedsak færre overleverte enheter. Økningen i EBITDA-margin skyldes i hovedsak flere overleveringer fra deleide prosjekter, samt bidrag fra salg av to eiendommer. EBITDA-marginen påvirkes av at resultater fra deleide prosjekter presenteres netto og ikke er inkludert i omsetningen. For mer informasjon henvises det til note 8 Proporsjonal konsolidering.

Konsernets driftsresultat for året endte på NOK 198,2 millioner (300,9). Netto finansposter utgjorde NOK 11,0 millioner i perioden (18,6).

Resultat før skatt ble NOK 209,2 millioner (319,5).

Skattekostnaden er beregnet til NOK 32,2 millioner (74,8), slik at konsernets resultat etter skatt for året endte på NOK 177,0 millioner (244,7). Av resultatet knytter NOK 177,0 millioner seg til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (244,7) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,0).

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

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene var NOK 219,3 millioner i kvartalet (-763,6). Endringen fra fjoråret skyldes i hovedsak større nedbetalinger av byggelån i 2023.

For året 2024 var netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene NOK 6,8 millioner (-1 497,5). Endringen fra fjoråret skyldes i hovedsak større nedbetalinger av byggelån i 2023 og lavere utbetalt utbytte i 2024.

Ved utgangen av perioden utgjorde konsernets samlede beholdning av kontanter og kontantekvivalenter

NOK 383,6 millioner (266,5). Dette er en økning på NOK 194,5 millioner fra tre måneder tidligere, og en økning på NOK 117,1 millioner fra samme tid året før.

Sammendratt kontantstrøm

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2024	Q4 2023	2024	2023
Resultat før skatt	58 942	137 419	209 196	319 477
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-46 800	814 892	87 058	1 196 613
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	22 085	22 275	23 237	-45 251
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	219 263	-763 610	6 832	-1 497 510
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	194 548	73 557	117 127	-346 148
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	189 101	192 965	266 522	612 670
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	383 649	266 522	383 649	266 522

Finansiell stilling

Ved utgangen av fjerde kvartal 2024 var Selvaag Boligs totale varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) bokført til NOK 3 257,8 millioner, mot NOK 3 106,5 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 3 199,5 millioner ved utgangen av fjerde kvartal 2023. Det henvises til Note 5 for ytterligere spesifisering av varelageret.

Konsernets kundefordringer ved utgangen av perioden var NOK 62,4 millioner. Til sammenligning var kundefordringene ved utgangen av foregående kvartal NOK 82,7 millioner og NOK 60,2 millioner på samme tid året før. Nedgangen skyldes boliger som ble overlevert mot slutten av foregående kvartal, der oppgjør ble forskjøvet til fjerde kvartal. Dette anses som normale svingninger og innebærer ingen kredittrisiko da midlene står på klientkonto hos oppgjørsformidler fra overlevering av bolig til endelig mottak av oppgjør.

Egenkapitalen ved utgangen av kvartalet var på NOK 2 393,2 millioner (2 307,0), tilsvarende en egenkapitalandel på 46,4 prosent (48,5). Selvaag Bolig ASA utbetalte NOK 93,6 millioner i utbytte i andre kvartal 2024 (187,4) basert på resultatet for andre halvår 2023. Videre ble det i tredje kvartal 2023 utbetalt et utbytte på NOK 93,7 millioner basert på resultat for første halvår 2023. Ikke-kontrollerende interesser utgjorde NOK 7,9 millioner av egenkapitalen (7,8).

Ved utgangen av fjerde kvartal 2024 hadde konsernet annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld på NOK 352,7 millioner (356,3). Av dette utgjorde forskuddsbetaling fra kunder NOK 36,9 millioner (21,1).

Konsernets samlede rentebærende gjeld ved utgangen av perioden var på NOK 1 613,1 millioner (1 410,2). Av dette var NOK 935,4 millioner var langsiktig gjeld (681,8), mens NOK 677,7 millioner var kortsiktig (728,4). Av den kortsiktige gjelden var NOK 504,5 millioner knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter med Urban Property (404,6). Selskapet har i 2024 reforhandlet covenants med Urban Property med virkning fra 1.januar 2025. Se henholdsvis Note 7 og 11 for mer informasjon.

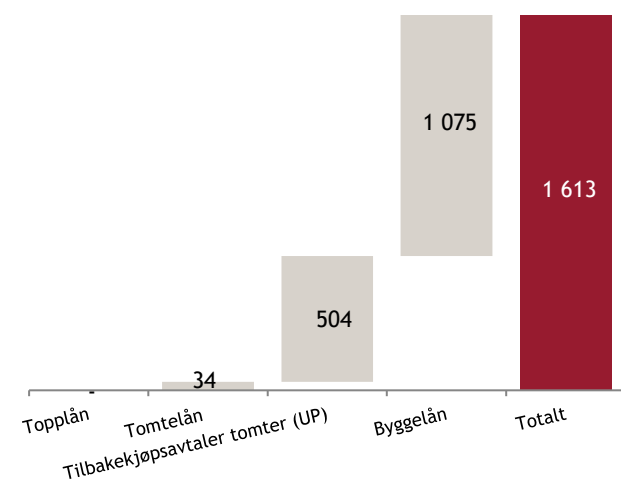
Ved utgangen av perioden hadde konsernet tomte lån på til sammen NOK 34,0 millioner (95,0). Det relativt lave nivået skyldes at en stor andel av tomteene er finansiert gjennom Urban Property og er klassifisert som kortsiktig gjeld, tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter. Tomtelånene konverteres normalt til byggelån i takt med utviklingen av de respektive byggeprosjektene.

Selvaag Bolig ASA har en kredittfasilitet med DNB på NOK 300 millioner med forfall i desember 2027. Avtalen inneholder finansielle covenants, se Note 11. I tillegg har selskapet en kassekredittfasilitet med årlig fornyelse med samme bank på NOK 150 millioner. Per 31. desember 2024 var det ikke trukket på noen av kredittfasilitetene.

Netto rentebærende gjeld

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2024	Q3 2024	2023
Langsiktig rentebærende gjeld	935 433	602 263	681 776
Kortsiktig rentebærende gjeld	173 230	356 191	323 826
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	504 450	396 799	404 610
Kontanter og kontantekvivalenter	-383 649	-189 101	-266 522
Netto rentebærende gjeld	1 229 464	1 166 152	1 143 690

Konsernets rentebærende gjeld kan i hovedsak deles i fire kategorier, 1) topplån, som er gjeld i morselskapet Selvaag Bolig ASA, 2) tomtelån, 3) tilbakekjøpsavtaler med Urban Property, og 4) byggelån. Per 31. desember 2024 hadde konsernet ingen topplån. Tomtelån utgjorde NOK 34 millioner, tilbakekjøpsavtaler med Urban Property utgjorde NOK 504 millioner, mens samlede byggelån var på NOK 1 075 millioner. Av byggelån var NOK 52 millioner knyttet til ferdigstilte enheter.

Rentebærende gjeld per 31.12.2024 (NOKm)

Rentekostnader på tomtelån belastes resultatet frem til tomten er ferdig regulert. Tomtelånsrenter blir aktivert på tomten fra den dagen et prosjekt blir regulert, og belastes resultatet som del av varekostnaden ved overlevering av

boligene. Byggelånsrenter aktiveres gjennom byggeperioden og belastes varekostnaden på samme måte. Per 31. desember 2024 ble det aktivert renter knyttet til tomtelån på NOK 34 millioner.

I forbindelse med transaksjonen med Urban Property (UP) i 2020, ble en stor andel av konsernets tomtelån nedbetalt og erstattet med gjeld på tilbakekjøpsavtaler (UP). For disse tomtene, beskrevet som portefølje B, innebærer dette at tomtelånsrenter erstattes av opsjonspremier som betales kvartalsvis. Regnskapsmessig behandles opsjonspremiene tilsvarende som tomtelånsrenter, ved at de aktiveres som varelager og inngår i varekostnaden ved overlevering av ferdigstilte boliger. Det er i fjerde kvartal betalt og aktivert NOK 4,8 millioner i opsjonspremier for tomter i portefølje B (6,0). Totalt for året er det betalt og aktivert NOK 20,2 millioner (21,9).

Portefølje C omfatter tomter som konsernet har rett eller plikt til å kjøpe fra UP i fremtiden, se Note 7 for utfyllende informasjon. Det avsettes kvartalsvis for påløpte opsjonspremier i Selvaag Bolig sitt konsernregnskap, henholdsvis som andre langsiktige eiendeler og annen langsiktig gjeld. Ved inngått avtale om kjøp av tomt reklassifiseres gjelden til annen kortsiktig gjeld. Eiendelen reklassifiseres til varelager ved overtakelse av tomten. Det er i fjerde kvartal avsatt for og aktivert NOK 55,3 millioner i opsjonspremier for Portefølje C (48,4). Totalt for året er det avsatt for og aktivert NOK 213,7 millioner (166,4). Ved utgangen av fjerde kvartal er det akkumulert avsatt og aktivert NOK 498,3 millioner (337,6).

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

Fjerde kvartal 2024

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	Q4 24	Q4 23	Q4 24	Q4 23	Q4 24	Q4 23
Boligutvikling (NGAAP)	857 997	548 357	145 952	82 082	154 450	89 893
Øvrig	19 363	16 347	-49 954	-42 632	-50 500	-43 123
IFRS justeringer	-379 242	681 997	-44 946	90 740	-55 389	81 061
Sum konsern (IFRS)	498 118	1 246 701	51 052	130 190	48 561	127 831

Jan-Des 2024

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	12M 24	12M 23	12M 24	12M 23	12M 24	12M 23
Boligutvikling (NGAAP)	2 471 400	2 088 269	367 924	344 700	394 483	372 566
Øvrig	72 189	64 813	-147 579	-142 308	-149 817	-144 055
IFRS justeringer	-572 545	1 101 569	-12 332	107 737	-46 441	72 387
Sum konsern (IFRS)	1 971 044	3 254 651	208 013	310 129	198 225	300 898

Boligutvikling

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

Driftsinntektene fra boligutvikling i fjerde kvartal 2024 var på NOK 858,0 millioner (548,4). Inntektene i perioden kommer fra totalt 19 prosjekter i produksjon (16).

Driftskostnadene, hovedsakelig bygge- og salgskostnader, er direkte relatert til prosjektene, og utgjorde NOK 712,0 millioner i kvartalet (466,3).

Øvrig uallokert

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

I 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 146,0 millioner i perioden (82,1). Det tilsvarer en resultatmargin på 17,0 prosent (15,0).

I fjerde kvartal utgjorde driftsinntektene i segmentet NOK 19,4 millioner (16,3), mens driftskostnadene utgjorde NOK 69,3 millioner (59,0). Kostnadene er i hovedsak lønn til administrasjon og ledelse, samt andre driftskostnader. EBITDA endte dermed på NOK -50,0 millioner (-42,6).

Operasjonell gjennomgang

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

Drift

I fjerde kvartal 2024 ble det solgt brutto 160 boliger med en samlet verdi på NOK 1 121 millioner. Alle solgte boliger i kvartalet er i Norge. Selvaag Boligs andel utgjorde 122 enheter med en samlet verdi på NOK 849 millioner.

I løpet av perioden ble det igangsatt bygging av 298 boliger, slik at Selvaag Bolig ved utgangen av kvartalet hadde 829 boliger under bygging, til en samlet verdi på om lag NOK 6,1 milliarder. Totalt ble det ferdigstilt 168 boliger i kvartalet.

For å synliggjøre verdiskapingen i konsernet viser segmentrapporteringen inntekter og kostnader fra de ulike

prosjektene med løpende avregningsmetode som regnskapsprinsipp.

Prosjekter

Konsernet har prosjekter i Oslo, Bærum, Asker, Lørenskog, Ski, Ås, Fredrikstad, Stavanger, Tønsberg, Trondheim, Bergen og Stockholm. I Fredrikstad, Ski, Tønsberg og Stockholm var det imidlertid ingen prosjekter under bygging i fjerde kvartal.

Kvartalsvis utvikling i prosjektportefølje

	Q4 23	Q1 24	Q2 24	Q3 24	Q4 24
Antall solgte enheter	88	139	207	100	122
Antall igangsatte enheter	130	123	95	43	298
Antall ferdigstilte enheter	331	236	105	5	168
Antall ferdigstilte ikke solgte enheter	95	126	119	87	81
Antall ferdigstilte solgte ikke overleverte enheter	30	56	41	23	26
Antall overleverte enheter	276	179	127	54	172
Antall enheter under bygging	784	671	661	700	829
Andel solgte enheter under bygging	62 %	62 %	66 %	67 %	61 %
Salgsverdi av bolig i produksjon (NOK millioner)	4 496	3 948	4 211	4 495	6 134

Kjøp og salg av eiendom

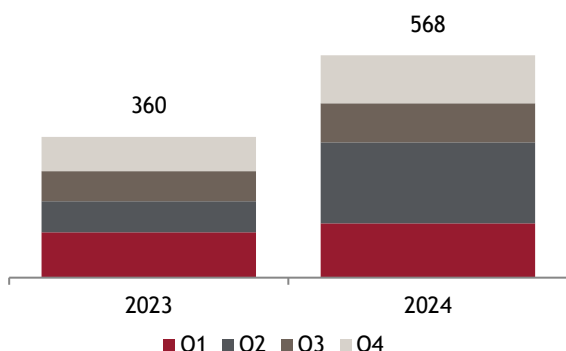
Selvaag Bolig har i kvartalet inngått avtale om kjøp av en tomt i Stockholm, Terasskvarteren, som forventes å gi om lag 200 boliger. Kjøpet gjøres direkte av Selvaag Bolig. Avtalen er tildeling av tomt, «markanvisning» fra kommunen, og binder derfor ikke kapital. Oppgjør skjer når tomten er byggeklar.

Videre er det inngått avtale om kjøp av en tomt i Moss gjennom et 50-50-samarbeid. Tomten forventes å gi om lag 800 boliger, hvorav Selvaag Bolig sin andel utgjør rundt 400 enheter.

Konsernet har i kvartalet også kjøpt to tomter fra Urban Property for til sammen NOK 223 millioner, se også note 7.

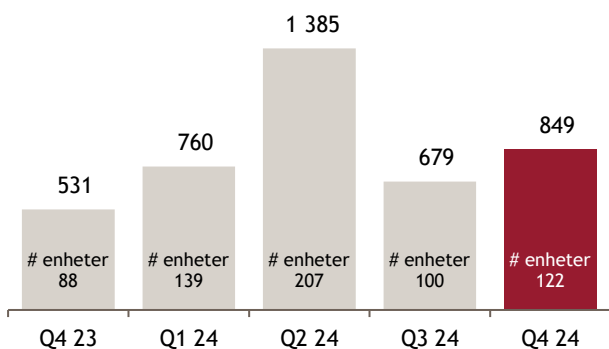
Salgsutvikling og fremdrift

Antall solgte enheter



Totalt boligsalg, inkludert Selvaag Boligs relative andel i samarbeidsprosjekter, var 122 enheter i fjerde kvartal. Salgsvolumet omfatter selskapets konsoliderte prosjektselskaper, samt konsernets relative andel av solgte boliger i deleide prosjekter. Den samlede salgsværdien av de 122 solgte enhetene var på NOK 849 millioner. I tilsvarende periode i 2023 ble det solgt 88 enheter til en verdi av NOK 531 millioner, mens det i foregående kvartal ble solgt 100 enheter til verdi av NOK 679 millioner.

Verdi av solgte enheter (NOKm)



I løpet av kvartalet hadde Selvaag Bolig salgsstart på to prosjekter som samlet omfatter 70 boliger (0).

Salgsstarter i kvartalet

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Solbergskogen	16	Leiligheter	Stor-Oslo
Solheimsvatnet Pluss	54	Leiligheter	Bergen
Totalt	70		

Det ble igangsatt bygging av 298 enheter (130) i løpet av perioden, og ved utgangen av kvartalet hadde Selvaag Bolig 829 enheter (784) under bygging. De 829 enhetene fordelte

seg på 680 enheter i Stor-Oslo, 58 enheter i Bergen og 91 enheter i Stavanger.

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

Ordrereserven ved utgangen av kvartalet, det vil si salgsværdien av de 829 enhetene som var under bygging (784), var på NOK 6 134 millioner (4 496).

Gjennom kvartalet ble det ferdigstilt 168 enheter (331), mens det ble overlevert 172 enheter (276). Dette inkluderer tidligere ferdigstilte enheter som fordelte seg på ni prosjekter.

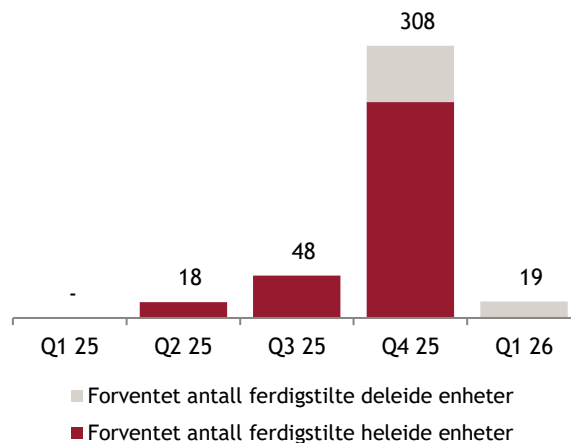
Ved utgangen av perioden hadde konsernet 81 ferdigstilte enheter som ikke var solgt, mot 87 ved utgangen av foregående kvartal og 95 ved utgangen av fjerde kvartal 2023. Konsernet hadde også 26 ferdigstilte enheter som var solgt, men ikke overlevert (30). Av de overleverte enhetene i kvartalet var 109 i konsoliderte prosjektselskaper (248) og 63 var andel i deleide prosjektselskaper (28).

Ferdigstilte enheter fordelt på prosjekt

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Skårerbyen Gårdskvartalet	103	Leiligheter	Stor-Oslo
Lille Løren Park	49	Leiligheter	Stor-Oslo
Ringve Pluss	16	Leiligheter	Trondheim
Totalt	168		

Basert på forventet fremdrift i prosjektene, er det i første kvartal 2025 ikke ventet ferdigstilling av noen enheter. For året 2025 som helhet antas det ferdigstilling av totalt 374 enheter.

Forventet antall ferdigstilte enheter



Aksjeinformasjon

Ved utgangen av fjerde kvartal 2024 var det totalt 93,77 millioner utestående aksjer i Selvaag Bolig ASA. Aksjene var fordelt på 6 879 aksjonærer.

De 20 største aksjonærene kontrollerte til sammen 81,0 prosent av totalt antall aksjer. Største aksjonær var Selvaag AS, med en eierandel på 53,5 prosent.

Selvaag Boligs aksjekurs har i løpet av kvartalet variert mellom NOK 31,30 og NOK 36,10. Aksjekursen ved utgangen av fjerde kvartal var NOK 36,10, mot NOK 35,35 ved utgangen av foregående kvartal, slik at aksjekursen er opp 2,1 prosent i løpet av perioden.

Totalt ble det i perioden omsatt rundt 2,95 millioner aksjer på Euronext Oslo Børs, tilsvarende 3,1 prosent av totalt antall utestående aksjer. Samlet aksjeomsetning var på NOK 100,5 millioner, noe som tilsvarer en gjennomsnittlig dagsomsetning på i underkant av NOK 1,6 millioner.

20 største aksjonærer per 31.12.2024

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
SELVAAG AS	50 180 087	53,5 %
Skandinaviska Enskilda Banken AB *	4 680 572	5,0 %
PERESTROIKA AS	3 443 837	3,7 %
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	1 600 000	1,7 %
MUSTAD INDUSTRIER AS	1 067 454	1,1 %
Goldman Sachs International *	965 549	1,0 %
The Northern Trust Comp, London Br *	840 200	0,9 %
Brown Brothers Harriman & Co. *	684 331	0,7 %
Sverre Molvik	677 403	0,7 %
Øystein Klungland	677 403	0,7 %
VERDIPAPIRFONDET ALFRED BERG NORGE	505 298	0,5 %
Brown Brothers Harriman & Co. *	492 551	0,5 %
Skandinaviska Enskilda Banken AB *	399 628	0,4 %
KBC Bank NV *	387 922	0,4 %
Christopher Brunvoll	387 791	0,4 %
VARDE NORGE AS	350 000	0,4 %
Sum 20 største aksjonærer	75 987 504	81,0 %
Øvrige aksjonærer	17 778 184	19,0 %
Totalt antall aksjer	93 765 688	100,0 %

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

Risiko og usikkerhetsfaktorer

Som boligutvikler er Selvaag Bolig eksponert for risiko som kan påvirke konsernets virksomhet og økonomi. Risikofaktorene er knyttet til tomteutvikling, salg og gjennomføring av boligprosjekter, og kan deles inn i kategoriene markedsrisiko, operasjonell risiko, finansiell risiko og klimarisiko. Konsernet prioriterer arbeidet med risikostyring og -håndtering, og har etablert rutiner og kontrollsystemer for å begrense og kontrollere risikoeksponeringen.

Makroøkonomiske forhold, spesielt arbeidsledighet og rentenivå, samt demografiske endringer er faktorer som påvirker konsernets utvikling. Som boligutvikler uten egen

entreprenør, konkurranseutsetter Selvaag Bolig all bygging. Dette innebærer at selskapet har høy operasjonell fleksibilitet, og kan på kort varsel tilpasse driften til endret aktivitetsnivå i markedet. Selskapet praktiserer som hovedregel 60 prosent forhåndssalg før igangsettelse av prosjekter. Ved utgangen av fjerde kvartal 2024 var 61 prosent av enhetene selskapet har under bygging og 75 prosent av selskapets planlagte ferdigstillelser i 2025 solgt.

For en utfyllende redegjørelse av selskapets risiko- og usikkerhetsfaktorer henvises det til årsrapport for 2023 som er tilgjengelig på selskapets nettsider.

Fremtidsutsikter

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

Ifølge SSB gir urbanisering og befolkningsvekst et stort og langsiktig behov for nye boliger i Selvaag Boligs kjerneområder. De siste årene har markedet imidlertid vært negativt påvirket av økte byggekostnader og boliglånsrenter, samt en generelt redusert kjøpekraft i husholdningene. Dette har ført til at selskapet i en periode har ferdigstilt flere boliger enn det har igangsatt, slik at ordreserven falt betydelig frem til utgangen av andre kvartal 2024. Gjennom andre halvår 2024 har imidlertid økt salg ført til at Selvaag Bolig har igangsatt flere boliger enn det som ble ferdigstilt, og dermed økt ordreserven sammenlignet med utgangen av 2023.

Boligsalget i 2024 var bedre enn i 2023 og i løpet av året solgte selskapet 665 boliger brutto for NOK 4 363 millioner. Det er 230 flere enheter og NOK 1 778 millioner mer enn i 2023. Selskapet planlegger flere salgsstarter fremover og prosjekter lanseres i takt med etterspørselen i markedet, som forventes å øke og med det gi høyere aktivitet i nyboligmarkedet. Usikkerhet knyttet til utviklingen i nyboligsalget som følge av makroøkonomiske forhold, vil imidlertid fortsatt kunne påvirke igangsetting av nye prosjekter, og dermed også antall boliger under bygging.

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

Transaksjoner med nærstående

Urban Property (UP) er nærstående part med selskapet etter regnskapsreglene, som medfører at løpende opsjonspremier, samt salg og tilbakekjøp av tomter anses som nærstående transaksjoner, se note 7 for ytterligere informasjon.

Selvaag Bolig har i fjerde kvartal 2024 kjøpt to tomter fra Urban Property for til sammen NOK 223 millioner, se også note 7. Det er også inngått en ny opsjonsavtale med Urban Property knyttet til en eiendom i Bergen.

Videre har Selvaag Bolig i fjerde kvartal overlevert en hel blokk på 71 leiligheter til Selvaag Utleiebolig AS, et heleid datterselskap av Selvaag AS. Salget genererte en omsetning på NOK 274 millioner.

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

Boligmarkedet

Samlet sett for Norge har det vært høy salgsaktivitet i bruktboligmarkedet 2024. Det ble både lagt ut og solgt flere boliger enn i 2023 og varelageret, som var høyt i en rekke områder, har falt gjennom året. Varelageret er nå lavt i Oslo og Bergen og rekordlavt i Stavanger-området. Også i Trondheim har varelageret falt, men er fortsatt på et relativt høyt nivå. I Akershus har varelageret falt tilbake til et normalt nivå gjennom andre halvår.

Prisutviklingen var sterk i 2024 og ifølge Eiendom Norge økte de nasjonale bruktboligprisene med 6,4 prosent. I Oslo økte prisene med 6,8 prosent. I Stavanger-området økte prisene med 11,3 prosent, og i Bergen var prisveksten på 13,1 prosent. I Trondheim økte boligprisene med 2,8 prosent. Det er viktig å merke seg at den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen er betydelig høyere i Oslo enn i de øvrige områdene.

Kvartalsregnskap IFRS

Oppstilling av totalresultat

(beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)	Q4 2024	Q4 2023	2024	2023
Salgsinntekter	477 653	1 229 583	1 895 375	3 186 235
Øvrige inntekter	20 465	17 118	75 669	68 416
Sum driftsinntekter	498 118	1 246 701	1 971 044	3 254 651
Prosjektkostnader	-405 548	-1 042 822	-1 580 327	-2 677 166
Lønns- og personalkostnader	-49 706	-49 276	-149 060	-145 318
Avskrivninger	-2 491	-2 359	-9 788	-9 231
Andre driftskostnader	-28 278	-31 954	-105 964	-108 686
Sum driftskostnader	-486 023	-1 126 411	-1 845 139	-2 940 401
Andel av resultat fra TS/FKV	36 466	7 541	72 320	-13 352
Driftsresultat	48 561	127 831	198 225	300 898
Finansinntekter	7 807	8 567	25 443	29 778
Finanskostnader	2 574	1 021	-14 472	-11 199
Netto finanskostnader	10 381	9 588	10 971	18 579
Resultat før skatt	58 942	137 419	209 196	319 477
Skattekostnad	-12 321	-29 100	-32 240	-74 800
Resultat etter skatt	46 621	108 319	176 956	244 677
Øvrige resultatelementer				
Omregningsdifferanser	-551	346	567	1 796
Totalresultat for perioden	46 070	108 665	177 523	246 473

Resultat etter skatt for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	11	10	42	44
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	46 610	108 309	176 914	244 633

Totalresultat for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	11	10	42	44
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	46 059	108 655	177 481	246 429

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

Resultat per aksje (ordinært og utvannet) i kroner	0.50	1.16	1.90	2.62
--	------	------	------	------

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av finansiell stilling

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Q4 2024	Q3 2024	2023
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Goodwill		383 376	383 376	383 376
Varige driftsmidler		7 854	8 661	9 767
Bruksretteiendeler leieavtaler		31 961	4 702	10 295
Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		276 578	241 332	229 985
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		173 614	189 520	161 314
Andre anleggsmidler	7	561 213	530 971	408 503
Sum anleggsmidler		1 434 596	1 358 562	1 203 240
Omløpsmidler				
Varelager (eiendom)	5, 7	3 257 790	3 106 494	3 199 454
Kundefordringer		62 411	82 693	60 194
Andre kortsiktige fordringer		20 541	14 242	25 001
Kontanter og kontantekvivalenter		383 649	189 101	266 522
Sum omløpsmidler		3 724 391	3 392 530	3 551 171
SUM EIENDELER		5 158 987	4 751 092	4 754 411
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		2 385 368	2 336 908	2 299 126
Ikke-kontrollerende interesser		7 881	7 869	7 838
Sum egenkapital		2 393 249	2 344 777	2 306 964
GJELD				
Langsiktig gjeld				
Pensjonsforpliktelser		2 086	1 147	1 147
Forpliktelse ved utsatt skatt		84 364	73 689	73 476
Avsetninger		60 365	70 215	70 215
Annen langsiktig gjeld	7	456 496	469 867	385 745
Langsiktige leieforpliktelser		28 815	2 014	2 749
Langsiktig rentebærende gjeld		935 433	602 263	681 776
Sum langsiktig gjeld		1 567 559	1 219 195	1 215 108
Kortsiktig gjeld				
Kortsiktige leieforpliktelser		3 059	2 780	8 181
Kortsiktig rentebærende gjeld		173 230	356 191	323 826
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	7	504 450	396 799	404 610
Leverandørgjeld		132 500	112 362	73 094
Betalbar skatt		32 240	40 705	66 378
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		352 700	278 283	356 250
Sum kortsiktig gjeld		1 198 179	1 187 120	1 232 339
Sum gjeld		2 765 738	2 406 315	2 447 447
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		5 158 987	4 751 092	4 754 411

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av endringer i egenkapital

(beløp i 1 000 kroner)	Aksjekapital	Overkurs- fond	Annen innskutt kapital	Akkumulerte omregnings- differanser	Andre reserver	Tilbakeholdt resultat	Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	Ikke- kontrollerende interesser	Sum egen- kapital
Egenkapital per 1. januar 2024	187 279	1 394 857	700 629	10 102	3 528	2 729	2 299 125	7 839 *)	2 306 964
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-93 640	-93 640	-	-93 640
Tilbakekjøp av aksjer	-1 344	-	-	-	-	-21 692	-23 036	-	-23 036
Salg av aksjer til ansatte	1 594	-	-	-	-	23 844	25 438	-	25 438
<i>Totalresultat for perioden:</i>									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	176 914	176 914	42	176 956
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	567	-	-	567	-	567
Egenkapital per 31. desember 2024	187 529	1 394 857	700 629	10 669	3 528	88 155	2 385 368	7 881 *)	2 393 249
<hr/>									
Egenkapital per 1. januar 2023	187 440	1 394 857	700 629	8 306	3 528	43 327	2 338 088	7 795 *)	2 345 883
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-281 163	-281 163	-	-281 163
Tilbakekjøp av aksjer	-	1 832	-	-	-	25 697	27 529	-	27 529
Salg av aksjer til ansatte	1 671	-	-	-	-	21 629	23 300	-	23 300
<i>Totalresultat for perioden:</i>									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	244 633	244 633	44	244 677
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	1 796	-	-	1 796	-	1 796
Egenkapital per 31. desember 2023	187 279	1 394 857	700 629	10 102	3 528	2 729	2 299 125	7 839 *)	2 306 964

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

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

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

Oppstilling av kontantstrømmer

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Q4 2024	Q4 2023	2024	2023
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER					
Resultat før skatt		58 942	137 419	209 196	319 477
Betalt skatt		-21 305	-23 474	-66 897	-64 821
Avskrivninger		2 491	2 359	9 788	9 231
Andel av resultat fra TS/FKV		-36 466	-7 541	-72 320	13 352
Endring i varelager (eiendom)	5	-86 124	772 504	69 399	1 195 705
Endring i kundefordringer		20 282	60 269	-2 217	21 261
Endring i leverandørgjeld		20 138	23 236	59 406	-26 249
Endringer i øvrige arbeidskapitaleiendeler		-34 988	-38 522	-25 942	-89 573
Endringer i øvrig arbeidskapitalgjeld		30 230	-111 357	-93 355	-181 771
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-46 800	814 892	87 058	1 196 613
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER					
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-	-	-	316
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		179	-248	-4 414	-3 659
Innbetalinger ved avgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		69	-	302	-
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	-	-5 000	-
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer		38 307	40 573	53 819	45 573
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer		-16 470	-18 050	-46 470	-97 904
Utbytter og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	-	25 000	10 423
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		22 085	22 275	23 237	-45 251
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER					
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	7	656 657	519 735	1 842 093	1 706 662
Nedbetaling av gjeld	7	-418 261	-1 244 945	-1 660 156	-2 796 129
Betalte renter		-11 346	-49 365	-68 406	-108 061
Nedbetaling av leasingforpliktelser		-2 045	-1 965	-8 180	-7 861
Utbytte betalt til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		-	-	-93 640	-281 163
Tilbakekjøp av aksjer Selvaag Bolig ASA		-23 036	-2 862	-23 036	-27 529
Salg av aksjer Selvaag Bolig ASA		17 294	15 791	18 157	16 571
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		219 263	-763 610	6 832	-1 497 510
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		194 548	73 557	117 127	-346 148
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart		189 101	192 965	266 522	612 670
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt		383 649	266 522	383 649	266 522

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Utvalgte noter til kvartalsregnskapet

1. Generell informasjon og regnskapsprinsipper

Selvaag Bolig ASA ("Selskapet") og dets datterselskaper (samlet "Konsernet") er et eiendomsutviklingskonsern hvor hovedaktiviteten er utvikling og salg av boliger. Den konsoliderte finansielle informasjonen består av konsernet og konsernets eierinteresser i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter.

Konsernets konsoliderte finansielle informasjon er utarbeidet i samsvar med IAS 34 Delårsrapportering. Rapporten inneholder ikke all informasjon og noteopplysninger som kreves for årsregnskap og må leses i sammenheng med konsernregnskapet for Selvaag Bolig ASA for 2023.

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

2. Regnskapsmessige vurderinger, estimater og antakelser

Ledelsen må som del av utarbeidelsen av delårsregnskapet foreta vurderinger, estimater og antakelser som påvirker anvendelsen av regnskapsprinsipper og rapporterte beløp på eiendeler, gjeld, inntekter og kostnader. Faktiske resultater kan avvike fra disse estimatene.

I utarbeidelsen av den konsoliderte finansielle informasjonen for kvartalet er de vesentlige vurderingene foretatt av ledelsen i anvendelsen av konsernets regnskapsprinsipper og hovedkildene til estimatusikkerhet i hovedsak de samme som ble anvendt i konsernregnskapet for regnskapsåret 2023.

3. Transaksjoner med nærstående parter

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

4. Segmentinformasjon

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

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

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

Fjerde kvartal 2024

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

Fjerde kvartal 2023

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	548 357	16 347	564 704
Prosjektkostnad	-450 511	8 617	-441 894
Andre driftskostnader	-15 764	-67 596	-83 360
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	82 082	-42 632	39 450
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	82 082	-42 632	39 450
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-489 709	-	-489 709
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	1 171 708	-	1 171 708
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	394 746	-	394 746
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-995 676	-	-995 676
Leiekostnader	-	2 130	2 130
Avskrivninger	-	-2 359	-2 359
Andel resultat fra tilknyttede selskap	7 541	-	7 541
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	170 692	-42 861	127 831
Enheter i produksjon	784	I/A	I/A
Overleverte enheter	276	I/A	I/A

Per 31. Desember 2024

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

Per 31. Desember 2023

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	2 088 269	64 813	2 153 082
Prosjektkostnad	-1 695 426	7 262	-1 688 164
Andre driftskostnader	-48 143	-214 383	-262 526
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	344 700	-142 308	202 392
Avstemming EBITDA mot Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	344 700	-142 308	202 392
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-1 954 173	-	-1 954 173
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	3 055 744	-	3 055 744
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	1 575 929	-	1 575 929
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-2 564 935	-	-2 564 935
Leiekostnader	-	8 524	8 524
Avskrivninger	-	-9 231	-9 231
Andel resultat fra tilknyttede selskap	-13 352	-	-13 352
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	443 913	-143 015	300 898
Enheter i produksjon	784	I/A	I/A
Overleverte enheter	655	I/A	I/A

5. Varelager - eiendom

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

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

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2024	Q3 2024	2023
Råtomt	641 107	637 887	667 305
Prosjekter under utvikling	2 150 152	2 038 167	1 959 180
Ferdigstilte enheter	466 531	430 440	572 969
Regnskapsført verdi	3 257 790	3 106 494	3 199 454

6. Prosjektkostnader og EBITDA

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

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

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2024	Q4 2023	2 024	2 023
Prosjektkostnader	-405 548	-1 042 822	-1 580 327	-2 677 166
hvorav:				
Finanskostnader	-35 729	-72 432	-112 201	-141 551
Øvrige prosjektkostnader	-369 819	-970 390	-1 468 126	-2 535 615

(beløp i 1 000 kroner)	Q4 2024	Q4 2023	2024	2023
EBITDA ¹	51 052	130 190	208 013	310 129
EBITDA margin	10,2 %	10,4 %	10,6 %	9,5 %
EBITDA justert ²	86 781	202 622	320 214	451 680
EBITDA margin justert	17,4 %	16,3 %	16,2 %	13,9 %

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

² EBITDA justert er fratrukket finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene.

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

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

7. Samarbeid med Urban Property

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

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

- UP har en forkjøpsrett på kjøp av nye tomter SBO ønsker å utvikle.
- SBO har opsjon på å kjøpe tomtene fra UP.
- Tomtene kjøpes trinnvis fra UP for opprinnelig kjøpspris pluss en årlig opsjonspremie på (NIBOR + 3,75). I tillegg påløper det et transaksjonshonorar på 0,5 prosent når UP kjøper tomter av grunneier og 2,0 prosent når SBO kjøper fra UP.
- SBO betaler 50 prosent av kjøpesum til UP ved overtagelse av tomt (ved byggestart) og 50 prosent ved ferdigstillelse av prosjekt.
- Dersom SBO velger å ikke utøve opsjonen på en tomt påløper det 48 måneders opsjonspremie (et break fee).
- Avtalen inneholder finansielle covenants, se note 11.

Transaksjonen omfattet tomter som var inndelt i Portefølje A, Portefølje B og Portefølje C. Portefølje A ble i januar 2021 konvertert til Portefølje C etter en reforhandling av samarbeidsavtalen mellom partene.

Portefølje B

Regnskapsmessig er Portefølje B behandlet som en finansieringsordning fordi SBO beholdt kontrollen over disse tomtene. Dette innebærer at bokført verdi av Portefølje B forble uendret som varelager etter transaksjonen, mens vederlaget fra salget av Portefølje B ble ført opp som en gjeldsforpliktelse for tilbakekjøpsavtaler (til UP) i balansen til SBO.

Opsjonspremien knyttet til tomtene i Portefølje B betales kvartalsvis. Opsjonspremiene behandles regnskapsmessig tilsvarende som tomtelånsrenter. Disse aktiveres som en del av varelageret og kostnadsføres som varekostnad ved overlevering av ferdigstilte boliger. Det er i fjerde kvartal

betalt og aktivert NOK 4,8 millioner i opsjonspremier for tomter i portefølje B (6,0). Totalt for året er det betalt og aktivert NOK 20,2 millioner (21,9). SBO kan på ethvert tidspunkt frasi seg opsjonen, mot å betale et fast tillegg tilsvarende 48 måneders opsjonspremie på tomten (et break fee). Ved utøvelse av opsjonen betaler SBO 50 prosent av kjøpesum til UP ved overtagelse av tomt og 50 prosent ved ferdigstillelse av prosjekt.

Portefølje C

Portefølje C omfatter tomter som konsernet har rett eller plikt til å kjøpe i fremtiden. Det er inngått en avtale som medfører at UP får tilsvarende rettigheter og plikter som konsernet har mot tomteeier i dag. SBO vil fortsatt være den formelle avtaleparten mot dagens tomteeier. Avtalen omhandler avtaler om fremtidige tomtekjøp, hvor UP vil være den formelle avtalepart mot tomteeier. Etter at UP har ervervet tomtene, vil SBO ha opsjon på å kjøpe tomtene tilbake til nærmere avtalte vilkår.

Opsjonspremiene i Portefølje C forfaller til betaling med 50 prosent når SBO overtar tomten fra UP, mens resterende forfaller ved ferdigstillelse av det aktuelle prosjektet. Fra 1.januar 2025 er 50 prosent av opsjonspremie i portefølje C løpende betalbar. Det avsettes kvartalsvis for påløpte opsjonspremier i SBO sitt konsernregnskap, henholdsvis som andre langsiktige eiendeler og annen langsiktig gjeld. Ved inngått avtale om kjøp av tomt reklassifiseres gjelden til annen kortsiktig gjeld. Eiendelen reklassifiseres til varelager ved overtagelse av tomten, mens gjenstående ikke betalt opsjonspremie reklassifiseres til kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter. Det er i fjerde kvartal avsatt for og aktivert NOK 55,3 millioner i opsjonspremier for Portefølje C (48,4). Totalt for året er det avsatt for og aktivert NOK 213,7 millioner (166,4). Ved utgangen av fjerde kvartal er det akkumulert avsatt og aktivert NOK 498,3 millioner (337,6).

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 fjerde kvartal for til sammen NOK 223,4 millioner. Det ble ikke nedbetalt på selgerkreditter i fjerde kvartal (89,6). Gjeld knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter var NOK 504,5 millioner ved utgangen av kvartalet (404,6). Av dette utgjorde NOK 230,3 millioner gjeld portefølje B (292,6) og NOK 274,2 millioner selgerkreditter (112,0).

8. Proporsjonal konsolidering tilknyttede selskap og felleskontrollerte enheter - Proformainformasjon

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

resultatoppstillingen hadde vært dersom man hadde konsolidert inn eierandelen i samarbeidsprosjekter.

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

Oppstilling av resultat proporsjonalkonsolidert	Q4 2024			Q4 2023		
	IFRS	Justering andel TS/FKV brutto	Proforma brutto TS/FKV	IFRS	Justering andel TS/FKV brutto	Proforma brutto TS/FKV
(beløp i 1 000 kroner)						
Salgsinntekter	477 653	417 773	895 426	1 229 583	143 039	1 372 622
Øvrige inntekter	20 465	2 157	22 622	17 118	2 673	19 791
Sum driftsinntekter	498 118	419 930	918 048	1 246 701	145 712	1 392 413
Prosjektkostnader	-405 548	-347 316	-752 864	-1 042 822	-121 364	-1 164 186
Lønns- og personalkostnader	-49 706	-282	-49 988	-49 276	-265	-49 541
Avskrivninger	-2 491	-1 110	-3 601	-2 359	-1 100	-3 459
Andre driftskostnader	-28 278	-7 496	-35 774	-31 954	-5 709	-37 663
Sum driftskostnader	-486 023	-356 203	-842 226	-1 126 411	-128 438	-1 254 849
Andel av resultat fra TS/FKV	36 466	-36 466	-	7 541	-7 541	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	48 561	27 261	75 822	127 831	9 733	137 564
Finansinntekter	7 807	940	8 747	8 567	450	9 017
Finanskostnader	2 574	-17 207	-14 633	1 021	-3 909	-2 888
Netto finanskostnader	10 381	-16 267	-5 886	9 588	-3 459	6 130
Resultat før skatt	58 942	10 994	69 936	137 419	6 275	143 694
Skattekostnad	-12 321	-10 993	-23 314	-29 100	-6 274	-35 374
Resultat etter skatt	46 621	-	46 621	108 319	-	108 319
EBITDA¹	51 052	28 370	79 422	130 190	10 833	141 023
EBITDA margin¹	10,2 %	N/A	8,7 %	10,4 %	N/A	10,1 %
EBITDA justert²	86 781	71 682	158 463	202 622	16 745	219 367
EBITDA margin justert²	17,4 %	N/A	17,3 %	16,3 %	N/A	15,8 %

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

	12M 2024			12M 2023		
	IFRS	Justering andel TS/FKV	Proforma brutto TS/FKV	IFRS	Justering andel TS/FKV	Proforma brutto TS/FKV
		brutto			brutto	
(beløp i 1 000 kroner)						
Salgsinntekter	1 895 375	1 118 134	3 013 509	3 186 235	195 802	3 382 037
Øvrige inntekter	75 669	8 650	84 319	68 416	9 347	77 763
Sum driftsinntekter	1 971 044	1 126 784	3 097 828	3 254 651	205 149	3 459 800
Prosjektkostnader	-1 580 327	-970 533	-2 550 860	-2 677 166	-179 330	-2 856 496
Lønns- og personalkostnader	-149 060	-999	-150 059	-145 318	-1 026	-146 344
Avskrivninger	-9 788	-4 440	-14 228	-9 231	-4 042	-13 273
Andre driftskostnader	-105 964	-23 576	-129 540	-108 686	-20 938	-129 624
Sum driftskostnader	-1 845 139	-999 547	-2 844 686	-2 940 401	-205 335	-3 145 736
Andel av resultat fra TS/FKV	72 320	-72 320	-	-13 352	13 352	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	198 225	54 918	253 143	300 898	13 166	314 064
Finansinntekter	25 443	2 470	27 913	29 778	1 354	31 132
Finanskostnader	-14 472	-30 781	-45 253	-11 199	-13 375	-24 574
Netto finanskostnader	10 971	-28 311	-17 340	18 579	-12 021	6 559
Resultat før skatt	209 196	26 607	235 803	319 477	1 146	320 623
Skattekostnad	-32 240	-26 607	-58 847	-74 800	-1 146	-75 946
Resultat etter skatt	176 956	-	176 956	244 677	-	244 677
EBITDA¹	208 013	59 357	267 370	310 129	17 208	327 337
EBITDA margin¹	10,6 %	N/A	8,6 %	9,5 %	N/A	9,5 %
EBITDA justert²	320 214	162 166	482 380	451 681	25 087	476 768
EBITDA margin justert²	16,2 %	N/A	15,6 %	13,9 %	N/A	13,8 %

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)	Q4 2024	Q4 2023	2024	2023
Salgsinntekter	856 619	547 586	2 468 025	2 084 666
Øvrige inntekter	20 741	17 118	75 564	68 416
Sum driftsinntekter	877 360	564 704	2 543 589	2 153 082
Prosjektkostnader	-701 199	-441 894	-2 059 502	-1 688 164
Lønns- og personalkostnader	-49 706	-49 276	-149 060	-145 318
Avskrivninger	-626	-494	-2 330	-1 773
Andre driftskostnader	-30 457	-34 084	-114 682	-117 208
Sum driftskostnader	-781 988	-525 748	-2 325 574	-1 952 463
Andel av resultat fra TS/FKV	8 578	7 925	26 651	26 632
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-
Driftsresultat	103 950	46 881	244 666	227 251
Finansinntekter	7 807	8 564	25 443	29 775
Finanskostnader	-29 021	-10 325	-74 401	-74 078
Netto finanskostnader	-21 214	-1 761	-48 958	-44 303
Resultat før skatt	82 736	45 120	195 708	182 948

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Resultat NGAAP proporsjonalkonsolidert

	Q4 2024			Q4 2023		
	NGAAP	Justering andel TS/FKV	Proforma brutto	NGAAP	Justering andel TS/FKV	Proforma brutto
		brutto	TS/FKV		brutto	TS/FKV
(beløp i 1 000 kroner)						
Salgsinntekter	856 619	182 399	1 039 018	547 586	160 276	707 862
Øvrige inntekter	20 741	2 966	23 707	17 118	2 673	19 791
Sum driftsinntekter	877 360	185 365	1 062 725	564 704	162 948	727 652
Prosjektkostnader	-701 199	-134 893	-836 092	-441 894	-135 541	-577 435
Lønns- og personalkostnader	-49 706	-282	-49 988	-49 276	-265	-49 541
Avskrivninger	-626	-1 110	-1 736	-494	-1 100	-1 594
Andre driftskostnader	-30 457	-7 496	-37 953	-34 084	-2 617	-36 701
Sum driftskostnader	-781 988	-143 780	-925 768	-525 748	-139 523	-665 271
Andel av resultat fra TS/FKV	8 578	-8 578	-	7 925	-7 925	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	103 950	33 007	136 957	46 881	15 500	62 381
EBITDA ¹	95 998	42 695	138 693	39 450	24 525	63 975
EBITDA margin¹	10.9 %	N/A	13.1 %	7.0 %	N/A	8.8 %

Resultat NGAAP proporsjonalkonsolidert

	12M 2024			12M 2023		
	NGAAP	Justering andel TS/FKV	Proforma brutto	NGAAP	Justering andel TS/FKV	Proforma brutto
		brutto	TS/FKV		brutto	TS/FKV
(beløp i 1 000 kroner)						
Salgsinntekter	2 468 025	732 238	3 200 263	2 084 666	581 972	2 666 638
Øvrige inntekter	75 564	8 599	84 163	68 416	9 347	77 763
Sum driftsinntekter	2 543 589	740 837	3 284 426	2 153 082	591 319	2 744 401
Prosjektkostnader	-2 059 502	-598 353	-2 657 855	-1 688 164	-489 046	-2 177 210
Lønns- og personalkostnader	-149 060	-999	-150 059	-145 318	-1 026	-146 344
Avskrivninger	-2 330	-4 440	-6 770	-1 773	-4 042	-5 815
Andre driftskostnader	-114 682	-23 576	-138 258	-117 208	-17 846	-135 054
Sum driftskostnader	-2 325 574	-627 367	-2 952 941	-1 952 463	-511 960	-2 464 423
Andel av resultat fra TS/FKV	26 651	-26 651	-	26 632	-26 632	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	244 666	86 819	331 485	227 251	52 728	279 979
EBITDA ¹	220 345	117 910	338 255	202 392	83 401	285 793
EBITDA margin¹	8.7 %	N/A	10.3 %	9.4 %	N/A	10.4 %

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)	Q4 2024	Q4 2023	2024	2023
Driftsresultat	48 561	127 831	198 225	300 898
Avskrivninger	2 491	2 359	9 788	9 231
EBITDA	51 052	130 190	208 013	310 129
Finanskostnader ¹	35 729	72 432	112 201	141 551
EBITDA justert	86 781	202 622	320 214	451 680

¹ Se note 6

EBITDA (løpende avregning, NGAAP):

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

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

Netto rentebærende gjeld:

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

11. Finansielle covenants

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Selvaag Bolig ASA har en kredittfasilitet med DNB på NOK 300 millioner med forfall i desember 2027. Per 31. desember 2024 var det ikke trukket på denne. Avtalen inneholder følgende finansielle covenants:

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

SELVAAG BOLIG

Før mer informasjon:

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

Om oss

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

www.selvaagboligasa.no