

SELVAAG BOLIG

Q2 2025

Rapport for andre kvartal



Hovedpunkter i andre kvartal 2025

Selvaag Bolig overleverte 40 boliger i andre kvartal 2025. Både omsetning og resultat per aksje var lavere enn i samme kvartal i 2024. Dette skyldes færre overleverte enheter. Salget for andre kvartal var netto 106 boliger, sammenlignet med 207 boliger i samme periode i fjor. Nedgangen skyldes hovedsakelig et mer avventende marked som følge av makroøkonomisk usikkerhet. Antall enheter under bygging var 1 165 boliger ved utgangen av kvartalet.

På grunn av et fortsatt usikkert makrobilde har styret besluttet å ikke betale utbytte for første halvår. Utbytte for året samlet vil bli vurdert i februar 2026 basert på årsresultatet for 2025 og utsiktene fremover. Selskapets utbyttepolicy er uendret.

- Driftsinntekter¹ NOK 261 millioner (620)
- EBITDA justert³ NOK 15 millioner (124) og ordinært EBITDA-resultat² NOK -2 millioner (99)
- Resultat før skatt NOK 1 million (92)
- 106 enheter solgt⁶ (207) og igangsatt bygging av 171 enheter (95)
- Ferdigstilt 18 enheter (105) og overlevert 40 enheter (127)
- Totalt 1 165 enheter under bygging ved utgangen av kvartalet (661), med en samlet salgsverdi på NOK 8 223 millioner (4 211)
- 62 prosent av boliger under bygging (66) var solgt ved utgangen av kvartalet. 88 prosent av boligene som ferdigstilles i 2025 er solgt (80)

(Tall i parentes er for tilsvarende periode i fjor)

Nøkkeltall

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2025	Q2 2024	1H 2025	1H 2024	2024
IFRS hovedtall					
Driftsinntekter ¹	261 413	620 187	428 431	1 247 928	1 971 044
EBITDA ²	-2 248	98 935	-32 206	166 806	208 013
EBITDA justert ³	14 567	123 691	-4 720	229 733	320 214
Driftsresultat	-3 855	96 567	-35 408	162 167	198 225
Resultat før skatt	975	91 884	-29 341	158 859	209 196
Resultat etter skatt	1 571	79 385	-19 433	135 306	176 956
Kontantstrøm fra drift	-345 862	87 679	-1 384 462	234 952	87 058
Netto kontantstrøm	-54 808	-9 453	-119 316	-67 610	117 127
Rentebærende gjeld	3 099 296	1 217 838	3 099 296	1 217 838	1 613 113
Totale eiendeler	6 491 437	4 542 811	6 491 437	4 542 811	5 158 987
Egenkapital	2 258 604	2 348 109	2 258 604	2 348 109	2 393 249
EK-grad	34,8 %	51,7 %	34,8 %	51,7 %	46,4 %
Resultat per aksje i kroner	0,02	0,85	-0,20	1,45	1,90
Segmentrapportering (NGAAP⁴)					
Driftsinntekter	598 893	602 942	1 276 744	1 150 316	2 543 589
EBITDA ⁵	56 765	48 408	121 359	93 372	220 345
EBITDA-margin	9,5 %	8,0 %	9,5 %	8,1 %	8,7 %
Nøkkeltall: (netto justert for andel i deleide selskaper)					
Antall solgte enheter ⁶	106	207	275	346	568
Antall igangsatte enheter	171	95	354	218	559
Antall overleverte enheter	40	127	74	306	532
Antall ferdigstilte enheter	18	105	18	341	514

¹ Driftsinntekter inkluderer ikke inntekter fra deleide selskaper.

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

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

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

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

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

Finansiell gjennomgang

Sammendratt totalresultat

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2025	Q2 2024	1H 2025	1H 2024	2024
Sum driftsinntekter	261 413	620 187	428 431	1 247 928	1 971 044
Prosjektkostnader	-208 185	-489 882	-339 042	-1 005 791	-1 580 327
Andre driftskostnader, lønns- og personalkostnader og avskrivninger	-63 271	-61 151	-125 057	-124 239	-264 812
Sum driftskostnader	-271 456	-551 033	-464 099	-1 130 030	-1 845 139
Andel av resultat fra TS/FKV	6 188	27 413	260	44 269	72 320
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-
Driftsresultat	-3 855	96 567	-35 408	162 167	198 225
Netto finansposter	4 830	-4 683	6 067	-3 308	10 971
Resultat før skatt	975	91 884	-29 341	158 859	209 196
Skattekostnad	596	-12 499	9 908	-23 553	-32 240
Resultat etter skatt	1 571	79 385	-19 433	135 306	176 956

Resultat andre kvartal 2025

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

Selvaag Bolig hadde driftsinntekter på NOK 261,4 millioner i andre kvartal 2025 (620,2). Av dette utgjorde inntekter fra overleverte enheter NOK 244,6 millioner (369,8). I andre kvartal 2024 solgte konsernet i tillegg to eiendommer i henholdsvis Bærum og Lørenskog for til sammen NOK 229,9 millioner. Øvrige inntekter kom fra aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig tjenesteleveranser.

Det ble overlevert 40 enheter i perioden (127), hvorav 35 var fra konsoliderte prosjektselskaper (69) og fem var Selvaag Boligs andel fra deleide selskaper (58).

Samlede prosjektkostnader utgjorde NOK 208,2 millioner i kvartalet (489,9), hvorav NOK 16,8 millioner var tidligere aktiverte finanskostnader (24,8). 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 63,3 millioner i perioden (61,2), hvorav NOK 30,7 millioner var lønns- og personalkostnader (31,6). Videre ble det i perioden balanseført lønnskostnader knyttet til boliger under bygging på til sammen NOK 5,4 millioner (4,8), inkludert aktiverte bonuskostnader. Disse lønnskostnadene vil resultatføres som prosjektkostnad ved fremtidige overleveringer.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 30,9 millioner kroner i kvartalet (27,2), hvorav NOK 12,3 millioner var salgs- og markeds-kostnader (10,5).

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter var på NOK 6,2 millioner i perioden (27,2). Nedgangen sammenlignet med andre kvartal 2024 er i all hovedsak relatert til færre overleverte enheter i samarbeidsprosjekter.

Rapportert EBITDA endte på NOK -2,2 millioner i kvartalet (98,9), tilsvarende en margin på -0,9 prosent (16,0). EBITDA justert for andelen av prosjektkostnadene som er finanskostnader endte på NOK 14,6 millioner (123,7), tilsvarende en margin på 5,6 prosent (19,9). Nedgangen i EBITDA sammenlignet med andre kvartal 2024 skyldes i hovedsak færre overleverte enheter. Resultater fra deleide prosjekter rapporteres netto og omsetning fra disse er derfor ikke inkludert i rapportert omsetning for konsernet. For mer informasjon henvises det til Note 8 - Proporsjonal konsolidering.

Konsernets samlede avskrivninger i kvartalet utgjorde NOK 1,6 millioner (2,4), slik at driftsresultatet endte på NOK -3,9 millioner (96,6).

Netto finansposter var på NOK 4,8 millioner (-4,7). Resultat før skatt endte på NOK 1,0 millioner i kvartalet (91,9).

Skattekostnaden for perioden var positiv med NOK 0,6 millioner (kostnad på 12,5), slik at konsernets resultat etter skatt for andre kvartal 2025 endte på NOK 1,6 millioner

(79,4). Av resultatet knytter NOK 1,6 millioner seg til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (79,4) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,0).

Resultat første halvår 2025

I første halvår hadde Selvaag Bolig driftsinntekter på NOK 428,4 millioner (1 247,9). Inntekter fra de overleverte enhetene utgjorde NOK 395,6 millioner (976,9). I tillegg solgte konsernet i 2024 to eiendommer, i henholdsvis Bærum og Lørenskog, for til sammen NOK 229,9 millioner. Øvrige inntekter var relatert til aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig tjenesteleveranser.

Det ble overlevert 74 boliger i perioden (306), hvorav 60 av boligene var fra konsoliderte prosjektselskaper (196) og 14 var andel fra deleide selskaper (110).

Prosjektkostnader i første halvår utgjorde NOK 339,0 millioner (1 005,8). Dette var i hovedsak byggekostnader for overleverte boliger, samt prosjektkostnader fra andre prosjekter som ikke kvalifiserer for aktivisering som varelager.

Driftskostnader eksklusive prosjektkostnader og tilknyttede selskaper var NOK 125,1 millioner i perioden (124,2). Av dette utgjorde lønns- og personalkostnader NOK 62,9 millioner (63,9). I tillegg ble det balanseført lønnskostnader på til sammen NOK 10,8 millioner på boliger under oppføring (10,2). Disse kostnadene vil resultatføres som prosjektkostnad ved overlevering.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 59,0 millioner (55,7). Av dette utgjorde salgs- og markeds kostnader NOK 20,0 millioner (21,2).

Andel av resultat fra tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter var på NOK 0,3 millioner (44,3). Nedgangen fra tilsvarende periode året før skyldes i hovedsak færre overleverte enheter i samarbeidsprosjekter.

Rapportert EBITDA endte på NOK -32,2 millioner (166,8) for årets seks første måneder, tilsvarende en margin på -7,5 prosent (13,4). EBITDA justert for finanskostnader i prosjektkostnadene ble NOK -4,7 millioner (229,7), tilsvarende en margin på -1,1 prosent (18,4). Nedgangen i EBITDA-margin sammenlignet med fjoråret skyldes i hovedsak færre overleverte enheter, samt at 2024 inneholdt bidrag fra salg av to eiendommer. EBITDA-marginen påvirkes også 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 første halvår endte på NOK -35,4 millioner (162,2). Netto finansposter utgjorde NOK 6,1 millioner i perioden (-3,3).

Resultat før skatt ble NOK -29,3 millioner (158,9). Skattekostnaden i første halvår var positiv med NOK 9,9 millioner (kostnad på 23,6).

Konsernets resultat etter skatt for første halvår endte på NOK -19,4 millioner (135,3). Av resultatet knytter NOK -19,4 millioner seg til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (135,3) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,0).

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra driften i andre kvartal var NOK -345,9 millioner (87,7). Den negative kontantstrømmen skyldes i hovedsak økt antall boliger i produksjon, som gir økt varelager i perioden. Nedgangen fra tilsvarende periode i 2024 er også relatert til økt antall boliger i produksjon, med tilhørende økning i varelager.

I første halvår hadde konsernet en kontantstrøm fra driften på NOK -1 384,5 millioner (235,0). Nedgangen fra samme periode i 2024 skyldes i hovedsak økt antall boliger i produksjon, med tilhørende økning i varelager.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var NOK 13,0 millioner i kvartalet (-3,3), og er i hovedsak relatert til tilbakebetalte lån fra deleide selskaper.

I første halvår var kontantstrøm fra investeringsaktivitetene NOK -16,9 millioner (25,9). Endringen fra fjoråret skyldes hovedsakelig investering i deleid selskap og utbetalinger knyttet til finansiering av deleide selskaper. Dette ble delvis oppveiet av økt utbytte fra deleide selskaper.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene var NOK 278,0 millioner i kvartalet (-93,8). Endringen fra året før

er i all hovedsak relatert til økt netto opptrekk av byggelån i 2025.

I første halvår var netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene NOK 1 282,0 millioner (-328,4). Endringen fra fjoråret er i all hovedsak relatert til økt netto opptrekk av byggelån i 2025.

Ved utgangen av perioden utgjorde konsernets samlede beholdning av kontanter og kontantekvivalenter NOK 264,3 millioner (198,9). Dette er en nedgang på NOK 54,8 millioner fra tre måneder tidligere, og en økning på NOK 65,4 millioner fra samme tid året før.

Sammendratt kontantstrøm

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2025	Q2 2024	1H 2025	1H 2024	2024
Resultat før skatt	975	91 884	-29 341	158 859	209 196
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-345 862	87 679	-1 384 462	234 952	87 058
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	13 035	-3 333	-16 903	25 883	23 237
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	278 019	-93 799	1 282 049	-328 445	6 832
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-54 808	-9 453	-119 316	-67 610	117 127
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	319 141	208 365	383 649	266 522	266 522
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	264 333	198 912	264 333	198 912	383 649

Finansiell stilling

Ved utgangen av andre kvartal 2025 var Selvaag Boligs totale varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) bokført til NOK 4 653,0 millioner, mot NOK 4 228,3 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 2 933,4 millioner ved utgangen av andre kvartal 2024. Det henvises til Note 5 for ytterligere spesifisering av varelageret.

Konsernets kundefordringer ved utgangen av perioden var NOK 79,6 millioner. Til sammenligning var kundefordringene ved utgangen av første kvartal 2025 NOK 65,4 millioner og NOK 103,4 millioner på samme tid året før. Kundefordringene knytter seg i hovedsak til oppgjør for overleverte boliger og innebærer ingen kredittrisiko da midlene står på klientkonto hos oppgjørsformidler fra overlevering av bolig til endelig mottak av oppgjør.

Egenkapitalen ved utgangen av kvartalet var på NOK 2 258,6 millioner (2 348,1), tilsvarende en egenkapitalandel på 34,8 prosent (51,7). Selvaag Bolig ASA utbetalte NOK 117,2 millioner i utbytte i andre kvartal (93,6) basert på resultatet for 2024. Ikke-kontrollerende interesser utgjorde NOK 7,9 millioner av egenkapitalen (7,9).

Ved utgangen av andre kvartal 2025 hadde konsernet annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld på NOK 324,4 millioner

(294,7). Av dette utgjorde forskuddsbetaling fra kunder NOK 54,9 millioner (24,2).

Konsernets samlede rentebærende gjeld ved utgangen av perioden var på NOK 3 099,3 millioner (1 217,8), hvorav NOK 1 485,7 millioner var langsiktig gjeld (336,9), mens NOK 1 613,6 millioner var kortsiktig (880,9). Av den kortsiktige gjelden var NOK 782,4 millioner knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter med Urban Property (436,9). Se Note 7 for mer informasjon om gjeld til Urban Property.

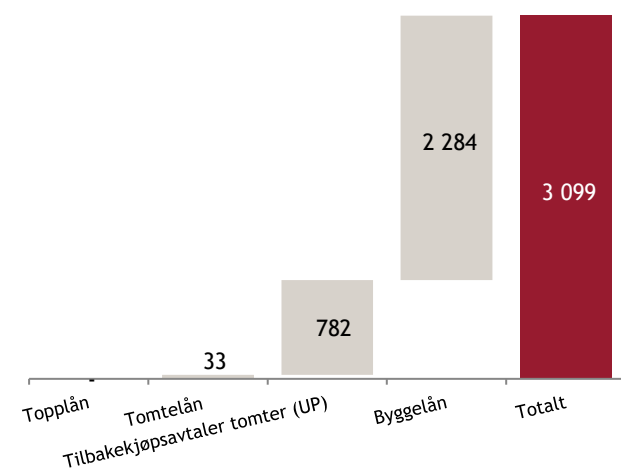
Ved utgangen av kvartalet hadde konsernet tomtelån på til sammen NOK 33,0 millioner (35,0). Det relativt lave nivået skyldes at en stor andel av tomtene er finansiert gjennom Urban Property og er klassifisert som kortsiktig gjeld, tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter. Tomtelånene konverteres normalt til byggelån i takt med utviklingen av de respektive byggeprosjektene.

Selvaag Bolig ASA har en kredittfasilitet med DNB på NOK 300 millioner med forfall i desember 2027. Se Note 11 for finansielle covenants knyttet til avtalen. I tillegg har selskapet en kassekredittfasilitet med årlig fornyelse med samme bank på NOK 150 millioner. Per 30. juni 2025 var det ikke trukket på noen av kredittfasilitetene.

Netto rentebærende gjeld

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2025	Q1 2025	Q2 2024	2024
Langsiktig rentebærende gjeld	1 485 676	1 075 606	336 884	935 433
Kortsiktig rentebærende gjeld	831 268	808 227	444 097	173 230
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	782 352	774 267	436 857	504 450
Kontanter og kontantekvivalenter	-264 333	-319 141	-198 912	-383 649
Netto rentebærende gjeld	2 834 963	2 338 959	1 018 926	1 229 464

Konsernets rentebærende gjeld kan i hovedsak deles i fire kategorier, 1) topplån, som er gjeld i morselskapet Selvaag Bolig ASA, 2) tomtelån, 3) tilbakekjøpsavtaler med Urban Property, og 4) byggelån. Per 30. juni 2025 hadde konsernet ingen topplån. Tomtelån utgjorde NOK 33 millioner, tilbakekjøpsavtaler med Urban Property utgjorde NOK 782 millioner, mens samlede byggelån var på NOK 2 284 millioner. Per 30. juni 2025 var det ikke knyttet byggelån til noen av de ferdigstilte enhetene, sammenlignet med NOK 35 millioner ved utgangen av forrige kvartal.

Rentebærende gjeld per 30.06.2025 (NOKm)

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

boligene. Byggelånsrenter aktiveres gjennom byggeperioden og belastes varekostnaden på samme måte. Per 30. juni 2025 ble det aktivert renter knyttet til tomtelån på NOK 33 millioner.

I forbindelse med transaksjonen med Urban Property (UP) i 2020, ble en stor andel av konsernets tomtelån nedbetalt og erstattet med gjeld på tilbakekjøpsavtaler (UP). For disse tomtene, beskrevet som portefølje B, 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 andre kvartal betalt og aktivert NOK 3,8 millioner i opsjonspremier for tomter i portefølje B (4,7). For halvåret er det betalt og aktivert NOK 7,8 millioner (10,6).

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 andre kvartal avsatt for og aktivert NOK 25,5 millioner i opsjonspremier for Portefølje C (52,4). Videre er det i kvartalet betalt og aktivert NOK 23,5 millioner i samme portefølje (0,0). For halvåret er det avsatt for og aktivert NOK 49,8 millioner (104,3), samt betalt og aktivert NOK 49,4 millioner (0,0). Ved utgangen av andre kvartal er det akkumulert avsatt og aktivert NOK 466,9 millioner (413,2).

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

Andre kvartal

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	Q2 25	Q2 24	Q2 25	Q2 24	Q2 25	Q2 24
Boligutvikling (NGAAP)	583 262	583 479	88 681	78 348	109 634	86 324
Øvrig	15 631	19 463	-31 916	-29 940	-32 466	-30 681
IFRS justeringer	-337 480	17 245	-59 013	50 527	-81 023	40 924
Sum konsern (IFRS)	261 413	620 187	-2 248	98 935	-3 855	96 567

Jan-Jun

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	6M 25	6M 24	6M 25	6M 24	6M 25	6M 24
Boligutvikling (NGAAP)	1 246 307	1 115 061	192 453	158 791	212 133	177 064
Øvrig	30 437	35 255	-71 094	-65 419	-72 193	-66 555
IFRS justeringer	-848 313	97 612	-153 565	73 434	-175 348	51 658
Sum konsern (IFRS)	428 431	1 247 928	-32 206	166 806	-35 408	162 167

Boligutvikling

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

Driftsinntektene fra boligutvikling i andre kvartal 2025 var på NOK 583,3 millioner (583,5). Inntektene i perioden kommer fra totalt 19 prosjekter i produksjon (14).

Driftskostnadene, hovedsakelig bygge- og salgskostnader, er direkte relatert til prosjektene, og utgjorde NOK 494,6 millioner i kvartalet (505,1).

I segmentrapporteringen er direkte relaterte finanskostnader (renter på byggelån) ikke inkludert i byggekostnadene. Dette avviker fra IFRS-resultatet hvor finanskostnader er en del av prosjektkostnaden ved overlevering.

EBITDA (driftsresultat før avskrivninger, gevinster/(tap) og resultatandeler fra tilknyttede selskaper) endte på NOK 88,7 millioner i perioden (78,3). Det tilsvarer en resultatmargin på 15,2 prosent (13,4).

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 andre kvartal utgjorde driftsinntektene i segmentet NOK 15,6 millioner (19,5), mens driftskostnadene utgjorde NOK 47,6 millioner (49,4). Kostnadene er i hovedsak lønn til administrasjon og ledelse, samt andre driftskostnader. EBITDA endte dermed på NOK -31,9 millioner (-29,9).

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 andre kvartal 2025 solgte Selvaag Bolig brutto 117 boliger med en samlet verdi på NOK 771 millioner. Alle boligsalg i perioden var i Norge. Selvaag Boligs andel utgjorde 106 enheter med en samlet verdi på NOK 690 millioner.

I løpet av perioden ble det igangsatt bygging av 171 boliger, slik at Selvaag Bolig ved utgangen av kvartalet hadde 1 165 boliger under bygging, til en samlet verdi på om lag NOK 8,2 milliarder. Totalt ble det ferdigstilt 18 boliger i kvartalet.

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

prosjektene med løpende avregningsmetode som regnskapsprinsipp.

Prosjekter

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

Kvartalsvis utvikling i prosjektportefølje

	Q2 24	Q3 24	Q4 24	Q1 25	Q2 25
Antall solgte enheter	207	100	122	169	106
Antall igangsatte enheter	95	43	298	183	171
Antall ferdigstilte enheter	105	5	168	-	18
Antall ferdigstilte ikke solgte enheter	119	87	81	50	40
Antall ferdigstilte solgte ikke overleverte enheter	41	23	26	23	11
Antall overleverte enheter	127	54	172	34	40
Antall enheter under bygging	661	700	829	1 012	1 165
Andel solgte enheter under bygging	66 %	67 %	61 %	64 %	62 %
Salgsverdi av bolig i produksjon (NOK millioner)	4 211	4 495	6 134	7 153	8 223

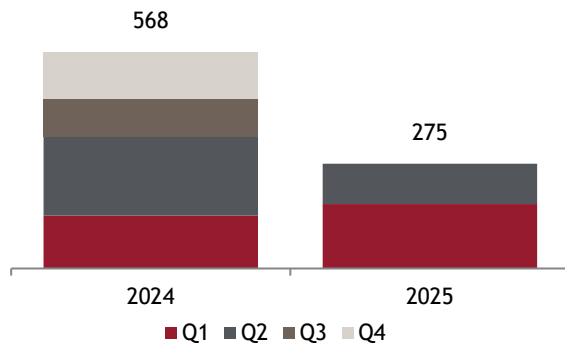
Kjøp og salg av eiendom

Selvaag Bolig har i andre kvartal inngått avtale om kjøp av en tomt i Nordre Follo kommune som kan gi om lag 525 boliger. Kjøpet er gjennomført av Urban Property i tråd med samarbeidsavtalen.

Videre er det i kvartalet inngått avtale om fremtidig kjøp av en tomt i Drammen gjennom et 50-50-samarbeid med Union Eiendom AS. Tomten forventes å gi om lag 550 boliger, hvorav Selvaag Bolig sin andel utgjør rundt 275 boliger.

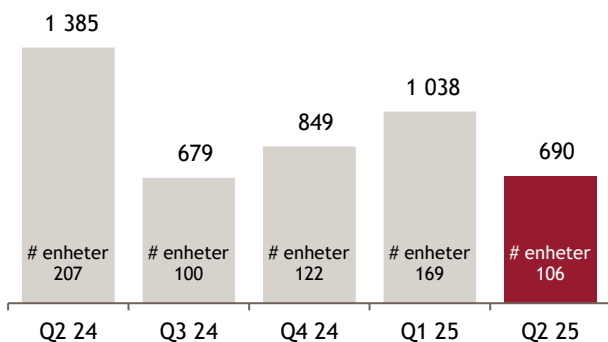
Salgsutvikling og fremdrift

Antall solgte enheter



Totalt boligsalg, inkludert Selvaag Boligs relative andel i samarbeidsprosjekter, var 106 enheter i andre kvartal. Salgsvolumet omfatter selskapets konsoliderte prosjektselskaper, samt konsernets relative andel av solgte boliger i deleide prosjekter. Den samlede salgsverdien av de 106 enhetene var på NOK 690 millioner. I tilsvarende periode i 2024 ble det solgt 207 enheter til en verdi av NOK 1 385 millioner, mens det i foregående kvartal ble solgt 169 enheter til verdi av NOK 1 038 millioner.

Verdi av solgte enheter (NOKm)



I løpet av kvartalet hadde Selvaag Bolig salgsstart på tre prosjekter som samlet omfatter 208 boliger (360).

Salgsstarter i kvartalet

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Snøbyen Pluss	32	Leiligheter	Stor-Oslo
Skårer Park	122	Leiligheter	Stor-Oslo
Barkarby Pluss	54	Leiligheter	Stockholm
Totalt	208		

I perioden ble det igangsatt bygging av 171 enheter (95), og ved utgangen av kvartalet hadde Selvaag Bolig 1 165 enheter (661) under bygging. De 1 165 enhetene fordelte seg på 871

enheter i Stor-Oslo, 203 enheter i Bergen og 91 enheter i Stavanger.

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

Orderreserven ved utgangen av kvartalet, det vil si salgsverdien av de 1 165 enhetene som var under bygging (661), var på NOK 8 223 millioner (4 211).

Ferdigstillelser i kvartalet

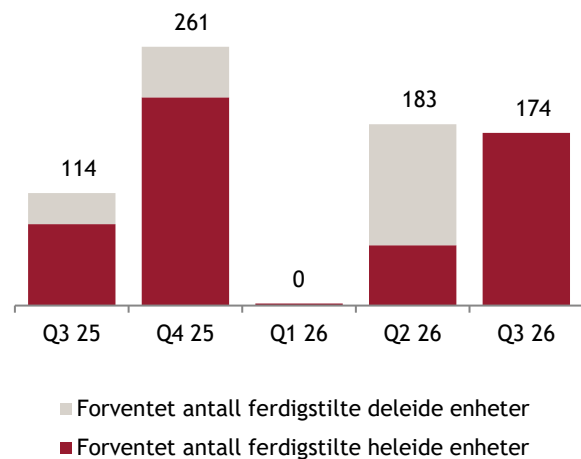
Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Puddertoppen	18	Rekkehus	Stor-Oslo
Totalt	18		

Selvaag Bolig ferdigstilte 18 boliger i andre kvartal (105), mens det ble overlevert 40 enheter (127). Dette inkluderer tidligere ferdigstilte enheter som fordelte seg på sju prosjekter.

Ved utgangen av perioden hadde konsernet 40 ferdigstilte enheter som ikke var solgt, mot 50 ved utgangen av foregående kvartal og 119 ved utgangen av andre kvartal 2024. Konsernet hadde også 11 ferdigstilte enheter som var solgt, men ikke overlevert (41). Av de overleverte enhetene i kvartalet var 35 i konsoliderte prosjektselskaper (69) og fem var andel i deleide prosjektselskaper (58).

Basert på forventet fremdrift i prosjektene, er det i tredje kvartal 2025 ventet ferdigstillelse av 114 enheter. For året 2025 som helhet forventes det ferdigstillelse av totalt 393 enheter.

Forventet antall ferdigstilte enheter



Aksjeinformasjon

Ved utgangen av andre kvartal 2025 var det totalt 93,77 millioner utestående aksjer i Selvaag Bolig ASA, fordelt på 6 899 aksjonærer.

De 20 største aksjonærene kontrollerte til sammen 81,1 prosent av totalt antall utestående aksjer. Største aksjonær var Selvaag AS, med en eierandel på 53,5 prosent.

Selvaag Boligs aksjekurs har i løpet av kvartalet variert mellom NOK 34,00 og NOK 36,80. Aksjekursen ved utgangen av perioden var NOK 35,15, mot NOK 35,95 ved utgangen av foregående kvartal, slik at aksjekursen er ned 2,2 prosent i løpet av perioden. I andre kvartal ble det utbetalt et utbytte på NOK 1,25 per aksje. Korrigert for utbytte endte aksjekursen opp 1,3 prosent i perioden.

Totalt ble det i perioden omsatt i underkant av 2,1 millioner aksjer på Euronext Oslo Børs, tilsvarende 2,2 prosent av totalt antall utestående aksjer. Samlet aksjeomsetning var på NOK 72,4 millioner, noe som tilsvarer en gjennomsnittlig dagsomsetning på i underkant av NOK 1,2 millioner.

20 største aksjonærer per 30.6.2025

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
SELVAAG AS	50 180 087	53,5 %
Skandinaviska Enskilda Banken AB *	4 680 572	5,0 %
PERESTROIKA AS	3 848 312	4,1 %
VERDIPAPIRFONDET ALFRED BERG GAMBA	3 096 726	3,3 %
The Northern Trust Comp, London Br *	2 186 000	2,3 %
EGD CAPITAL AS	1 704 752	1,8 %
SANDEN EQUITY AS	1 660 000	1,8 %
HAUSTA INVESTOR AS	1 484 500	1,6 %
MUSTAD INDUSTRIER AS	1 067 454	1,1 %
MATTISHOLMEN AS	886 964	0,9 %
The Northern Trust Comp, London Br *	840 200	0,9 %
Brown Brothers Harriman & Co. *	684 331	0,7 %
Sverre Molvik	573 272	0,6 %
Øystein Klungland	573 272	0,6 %
VERDIPAPIRFONDET ALFRED BERG NORGE	505 298	0,5 %
Brown Brothers Harriman & Co. *	488 703	0,5 %
VARDE NORGE AS	410 904	0,4 %
MELESIO INVEST AS	410 866	0,4 %
KBC Bank NV *	386 569	0,4 %
CATILINA INVEST AS	368 070	0,4 %
Sum 20 største aksjonærer	76 036 852	81,1 %
Øvrige aksjonærer	17 728 836	18,9 %
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 styring og håndtering risiko, 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 gir selskapet 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 andre kvartal 2025 var 62 prosent av enhetene selskapet har under bygging og 88 prosent av selskapets planlagte ferdigstillelser i 2025 solgt.

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

Fremtidsutsikter

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

Ifølge SSB gir urbanisering og befolkningsvekst et stort og langsiktig behov for nye boliger i Selvaag Boligs kjerneområder. De siste årene har markedet imidlertid vært negativt påvirket av blant annet økte byggekostnader og boliglånsrenter, men gjennom 2024 begynte salget å øke igjen. Det økte salget og bedre fremtidsutsikter har bidratt til at Selvaag Bolig har valgt å igangsette flere nye prosjekter. Dette har medført at boliger i produksjon har økt vesentlig de siste 12 måneder, til 1 165 boliger ved utgangen av andre kvartal, og med det beveger seg mot et mer normalisert nivå.

I første halvår 2025 solgte selskapet 313 boliger for 2 015 millioner kroner brutto, og nettosalget, det vil si salg justert for Selvaag Boligs eierandel i samarbeidsprosjekter, var 275 boliger for 1 728 millioner kroner. I andre kvartal 2025 solgte selskapet 117 boliger brutto for 771 millioner kroner. Nettosalget, var 106 boliger for NOK 690 millioner kroner i kvartalet.

Salget første halvår har vært tilfredsstillende, selv om andre kvartal var preget av en viss tilbakeholdenhet. Dette skyldtes blant annet at den forventede rentenedsettelsen i mars ble utsatt. Etter at Norges Bank kuttet styringsrenten i juni, er det imidlertid tegn til økt optimisme i markedet. Selskapet planlegger flere salgsstarter fremover og prosjekter lanseres i takt med etterspørselen i markedet.

Norges Bank har signalisert en eller flere rentenedsettelser i andre halvår 2025. Dette kombinert med økt reallønn gjør at selskapet ser positivt på etterspørselen i markedet fremover. Usikkerhet knyttet til utviklingen i nyboligsalget som følge av makroøkonomiske forhold, vil imidlertid fortsatt kunne påvirke igangsetting av nye prosjekter, og dermed også antall boliger under bygging.

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

Transaksjoner med nærstående

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

Selvaag Bolig har i andre kvartal inngått avtale om kjøp av en tomt i Drammen gjennom et 50-50-samarbeid med Union

Eiendom AS, der Selvaag AS har en indirekte eierandel på 27,3 prosent.

Det er også inngått en ny opsjonsavtale med Urban Property knyttet til en tomt i Nordre Follo kommune.

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

Boligmarkedet

Samlet for Norge har det vært relativt høy salgsaktivitet i bruktboligmarkedet første halvår 2025. Det er både lagt ut og solgt flere boliger enn tilsvarende perioder i 2017-2024. Varelageret i Oslo og Akershus er på nivå med samme tid i fjor, mens det fortsatt er veldig lavt i Stavanger-området og Bergen.

Prisutviklingen i første halvår har vært sterk. Ifølge Eiendom Norge økte de nasjonale bruktboligprisene med 6,6 prosent i

løpet av årets seks første måneder og var ved utgangen av perioden 5,1 prosent høyere enn på samme tid i 2024. I Oslo økte prisene med 3,7 prosent i første halvår og var 3,8 prosent høyere enn på samme tid i 2024. I Stavanger m/omegn økte prisene med 12 prosent første halvår og var 13,1 prosent høyere enn på samme tid for ett år siden. Prisene i Bergen økte med 8,2 prosent første halvår og var 11 prosent høyere enn året før.

Kvartalsregnskap IFRS

Oppstilling av totalresultat

(beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)	Q2 2025	Q2 2024	1H 2025	1H 2024	2024
Salgsinntekter	244 614	599 776	395 597	1 211 040	1 895 375
Øvrige inntekter	16 799	20 411	32 834	36 888	75 669
Sum driftsinntekter	261 413	620 187	428 431	1 247 928	1 971 044
Prosjektkostnader	-208 185	-489 882	-339 042	-1 005 791	-1 580 327
Lønns- og personalkostnader	-30 728	-31 629	-62 881	-63 912	-149 060
Avskrivninger	-1 607	-2 368	-3 202	-4 639	-9 788
Andre driftskostnader	-30 936	-27 154	-58 974	-55 688	-105 964
Sum driftskostnader	-271 456	-551 033	-464 099	-1 130 030	-1 845 139
Andel av resultat fra TS/FKV	6 188	27 413	260	44 269	72 320
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-
Driftsresultat	-3 855	96 567	-35 408	162 167	198 225
Finansinntekter	7 671	7 246	14 490	11 544	25 443
Finanskostnader	-2 841	-11 929	-8 423	-14 852	-14 472
Netto finanskostnader	4 830	-4 683	6 067	-3 308	10 971
Resultat før skatt	975	91 884	-29 341	158 859	209 196
Skattekostnad	596	-12 499	9 908	-23 553	-32 240
Resultat etter skatt	1 571	79 385	-19 433	135 306	176 956
Øvrige resultatelementer					
Omregningsdifferanser	470	-493	1 995	-521	567
Totalresultat for perioden	2 041	78 892	-17 438	134 785	177 523

Resultat etter skatt for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	10	10	21	21	42
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	1 561	79 375	-19 454	135 285	176 914

Totalresultat for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	10	10	21	21	42
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	2 031	78 882	-17 459	134 764	177 481

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

Resultat per aksje (ordinært og utvannet) i kroner	0,02	0,85	-0,20	1,45	1,90
--	------	------	-------	------	------

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av finansiell stilling

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Q2 2025	Q1 2025	Q2 2024	2024
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Goodwill		383 376	383 376	383 376	383 376
Varige driftsmidler		6 841	7 381	12 247	7 854
Bruksretteiendeler leieavtaler		29 870	30 915	6 803	31 961
Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		284 534	277 315	244 040	276 578
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		190 099	200 377	167 819	173 614
Andre anleggsmidler	7	583 367	525 953	475 673	561 213
Sum anleggsmidler		1 478 087	1 425 317	1 289 958	1 434 596
Omløpsmidler					
Varelager (eiendom)	5, 7	4 653 011	4 228 298	2 933 391	3 257 790
Kundefordringer		79 598	65 417	103 403	62 411
Andre kortsiktige fordringer		16 408	19 704	17 147	20 541
Kontanter og kontantekvivalenter		264 333	319 141	198 912	383 649
Sum omløpsmidler		5 013 350	4 632 560	3 252 853	3 724 391
SUM EIENDELER		6 491 437	6 057 877	4 542 811	5 158 987
EGENKAPITAL OG GJELD					
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		2 250 702	2 365 878	2 340 250	2 385 368
Ikke-kontrollerende interesser		7 902	7 892	7 859	7 881
Sum egenkapital		2 258 604	2 373 770	2 348 109	2 393 249
GJELD					
Langsiktig gjeld					
Pensjonsforpliktelser		2 086	2 086	1 147	2 086
Forpliktelse ved utsatt skatt		78 340	86 021	73 689	82 831
Avsetninger		60 365	60 365	70 215	60 365
Annen langsiktig gjeld	7	523 371	496 869	415 210	456 496
Langsiktige leieforpliktelser		27 174	27 995	2 504	28 815
Langsiktig rentebærende gjeld		1 485 676	1 075 606	336 884	935 433
Sum langsiktig gjeld		2 177 012	1 748 942	899 649	1 566 026
Kortsiktig gjeld					
Kortsiktige leieforpliktelser		3 170	3 114	4 562	3 059
Kortsiktig rentebærende gjeld		831 268	808 227	444 097	173 230
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	7	782 352	774 267	436 857	504 450
Leverandørgjeld		114 591	121 604	70 516	132 500
Betalbar skatt		-	3 640	44 339	33 773
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		324 440	224 313	294 682	352 700
Sum kortsiktig gjeld		2 055 821	1 935 165	1 295 053	1 199 712
Sum gjeld		4 232 833	3 684 107	2 194 702	2 765 738
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		6 491 437	6 057 877	4 542 811	5 158 987

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av endringer i egenkapital

(beløp i 1 000 kroner)	Aksjekapital	Overkurs- fond	Annen innskutt kapital	Akkumulerte omregnings- differanser	Andre reserver	Tilbakeholdt resultat	Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	Ikke- kontrollerende interesser	Sum egen- kapital
Egenkapital per 1. januar 2025	187 529	1 394 857	700 629	10 669	3 528	88 155	2 385 368	7 881 *)	2 393 249
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-117 207	-117 207	-	-117 207
Tilbakekjøp av aksjer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Salg av aksjer til ansatte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	-19 454	-19 454	21	-19 433
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	1 995	-	-	1 995	-	1 995
Egenkapital per 30. juni 2025	187 529	1 394 857	700 629	12 664	3 528	-48 506	2 250 702	7 902 *)	2 258 604
Egenkapital per 1. januar 2024	187 279	1 394 857	700 629	10 102	3 528	2 729	2 299 125	7 839 *)	2 306 964
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-93 640	-93 640	-	-93 640
Tilbakekjøp av aksjer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Salg av aksjer til ansatte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	135 285	135 285	21	135 306
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	-521	-	-	-521	-	-521
Egenkapital per 30. juni 2024	187 279	1 394 857	700 629	9 581	3 528	44 374	2 340 249	7 860 *)	2 348 109
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tilbakekjøp av aksjer	-	1 344	-	-	-	-21 692	-23 036	-	-23 036
Salg av aksjer til ansatte	1 594	-	-	-	-	23 844	25 438	-	25 438
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	41 629	41 629	21	41 650
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	1 088	-	-	1 088	-	1 088
Egenkapital per 31. desember 2024	187 529	1 394 857	700 629	10 669	3 528	88 155	2 385 368	7 881 *)	2 393 249

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

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

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

Oppstilling av kontantstrømmer

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Q2 2025	Q2 2024	1H 2025	1H 2024	2024
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER						
Resultat før skatt		975	91 884	-29 341	158 859	209 196
Betalt skatt		-11 147	-22 796	-31 968	-45 592	-66 897
Avskrivninger		1 607	2 368	3 202	4 639	9 788
Andel av resultat fra TS/FKV		-6 188	-27 413	-260	-44 269	-72 320
Endring i varelager (eiendom)	5	-379 185	53 892	-1 309 177	305 205	69 399
Endring i kundefordringer		-14 181	-21 590	-17 187	-43 209	-2 217
Endring i leverandørgjeld		-7 013	-3 731	-17 909	-2 578	59 406
Endringer i øvrige arbeidskapitaleiendeler		-7 608	-13 184	-6 395	10 410	-25 942
Endringer i øvrig arbeidskapitalgjeld		76 877	28 249	24 573	-108 513	-93 355
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-345 862	87 679	-1 384 462	234 952	87 058
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER						
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-15	-422	-95	-3 629	-4 414
Innbetalinger ved avgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	-	-	-	302
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	-	-65 658	-5 000	-5 000
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer		17 050	3 089	17 050	15 512	53 819
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer		-4 000	-6 000	-30 700	-6 000	-46 470
Utbytter og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	-	62 500	25 000	25 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		13 035	-3 333	-16 903	25 883	23 237
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER						
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	7	536 222	462 719	1 676 560	780 080	1 842 093
Nedbetaling av gjeld	7	-129 656	-444 107	-258 219	-964 979	-1 660 156
Betalte renter		-10 898	-17 240	-18 202	-46 617	-68 406
Nedbetaling av leasingforpliktelser		-764	-1 819	-1 528	-3 864	-8 180
Utbytte betalt til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		-117 207	-93 640	-117 207	-93 640	-93 640
Tilbakekjøp av aksjer Selvaag Bolig ASA		-	-	-	-	-23 036
Salg av aksjer Selvaag Bolig ASA		323	288	645	575	18 157
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		278 019	-93 799	1 282 049	-328 445	6 832
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-54 808	-9 453	-119 316	-67 610	117 127
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart		319 141	208 365	383 649	266 522	266 522
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt		264 333	198 912	264 333	198 912	383 649

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Utvalgte noter til kvartalsregnskapet

1. Generell informasjon og regnskapsprinsipper

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

Konsernets konsoliderte finansielle informasjon er utarbeidet i samsvar med IAS 34 Delårsrapportering. Rapporten inneholder ikke all informasjon og noteopplysninger som kreves for årsregnskap og må leses i sammenheng med konsernregnskapet for Selvaag Bolig ASA for 2024.

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

2. Regnskapsmessige vurderinger, estimater og antakelser

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

I utarbeidelsen av den konsoliderte finansielle informasjonen for kvartalet er de vesentlige vurderingene foretatt av ledelsen i anvendelsen av konsernets regnskapsprinsipper og hovedkildene til estimatusikkerhet i hovedsak de samme som ble anvendt i konsernregnskapet for regnskapsåret 2024.

3. Transaksjoner med nærstående parter

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

4. Segmentinformasjon

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

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

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

Andre kvartal 2025

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	583 262	15 631	598 893
Prosjektkostnad	-479 899	236	-479 663
Andre driftskostnader	-14 682	-47 783	-62 465
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	88 681	-31 916	56 765
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	88 681	-31 916	56 765
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-580 241	-	-580 241
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	242 761	-	242 761
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	469 683	-	469 683
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-198 205	-	-198 205
Leiekostnader	-	801	801
Avskrivninger	-	-1 607	-1 607
Andel resultat fra tilknyttede selskap	6 188	-	6 188
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	28 867	-32 722	-3 855
Enheter i produksjon	1 165	I/A	I/A
Overleverte enheter	40	I/A	I/A

Andre kvartal 2024

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	583 479	19 463	602 942
Prosjektkostnad	-494 302	455	-493 847
Andre driftskostnader	-10 829	-49 858	-60 687
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	78 348	-29 940	48 408
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	78 348	-29 940	48 408
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-419 697	-	-419 697
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	436 942	-	436 942
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	344 566	-	344 566
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-340 601	-	-340 601
Leiekostnader	-	1 904	1 904
Avskrivninger	-	-2 368	-2 368
Andel resultat fra tilknyttede selskap	27 413	-	27 413
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	126 971	-30 404	96 567
Enheter i produksjon	661	I/A	I/A
Overleverte enheter	127	I/A	I/A

Per 30. Juni 2025

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	1 246 307	30 437	1 276 744
Prosjektkostnad	-1 029 555	-2 373	-1 031 928
Andre driftskostnader	-24 299	-99 158	-123 457
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	192 453	-71 094	121 359
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	192 453	-71 094	121 359
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-1 241 862	-	-1 241 862
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	393 549	-	393 549
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	1 013 708	-	1 013 708
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-320 822	-	-320 822
Leiekostnader	-	1 602	1 602
Avskrivninger	-	-3 202	-3 202
Andel resultat fra tilknyttede selskap	260	-	260
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	37 286	-72 694	-35 408
Enheter i produksjon	1 165	I/A	I/A
Overleverte enheter	74	I/A	I/A

Per 30. Juni 2024

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	1 115 061	35 255	1 150 316
Prosjektkostnad	-932 741	-519	-933 260
Andre driftskostnader	-23 529	-100 155	-123 684
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	158 791	-65 419	93 372
Avstemming EBITDA mot Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	158 791	-65 419	93 372
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-944 803	-	-944 803
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	1 042 415	-	1 042 415
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	778 454	-	778 454
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-850 985	-	-850 985
Leiekostnader	-	4 084	4 084
Avskrivninger	-	-4 639	-4 639
Andel resultat fra tilknyttede selskap	44 269	-	44 269
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	228 141	-65 974	162 167
Enheter i produksjon	661	I/A	I/A
Overleverte enheter	306	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)	Q2 2025	Q1 2025	Q2 2024	2024
Råtomt	493 278	635 348	633 546	641 107
Prosjekter under utvikling	3 915 558	3 258 596	1 651 936	2 150 152
Ferdigstilte enheter	244 175	334 354	647 909	466 531
Regnskapsført verdi	4 653 011	4 228 298	2 933 391	3 257 790

6. Prosjektkostnader og EBITDA

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

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2025	Q2 2024	1H 2025	1H 2024	2024
Prosjektkostnader	-208 185	-489 882	-339 042	-1 005 791	-1 580 327
hvorav:					
Finanskostnader	-16 815	-24 756	-27 486	-62 927	-112 201
Øvrige prosjektkostnader	-191 370	-465 126	-311 556	-942 864	-1 468 126

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2025	Q2 2024	1H 2025	1H 2024	2024
EBITDA ¹	-2 248	98 935	-32 206	166 806	208 013
EBITDA margin	-0,9 %	16,0 %	-7,5 %	13,4 %	10,6 %
EBITDA justert ²	14 567	123 691	-4 720	229 733	320 214
EBITDA margin justert	5,6 %	19,9 %	-1,1 %	18,4 %	16,2 %

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

² EBITDA justert er fratrasket finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene.

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

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

7. Samarbeid med Urban Property

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

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

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

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

Portefølje B

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

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

betalt og aktivert NOK 3,8 millioner i opsjonspremier for tomter i portefølje B (4,7). For halvåret er det betalt og aktivert NOK 7,8 millioner (10,6). SBO kan på ethvert tidspunkt frasi seg opsjonen, mot å betale et fast tillegg tilsvarende 48 måneders opsjonspremie på tomten (et break fee). Ved utøvelse av opsjonen betaler SBO 50 prosent av kjøpesum til UP ved overtagelse av tomt og 50 prosent ved ferdigstillelse av prosjekt.

Portefølje C

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

Opsjonspremiene i Portefølje C forfaller til betaling med 50 prosent når SBO overtar tomten fra UP, mens resterende forfaller ved ferdigstillelse av det aktuelle prosjektet. Fra 1.januar 2025 er 50 prosent av opsjonspremie i portefølje C løpende betalbar. Det avsettes kvartalsvis for påløpte opsjonspremier i SBO sitt konsernregnskap, henholdsvis som andre langsiktige eiendeler og annen langsiktig gjeld. Ved inngått avtale om kjøp av tomt reklassifiseres gjelden til annen kortsiktig gjeld. Eiendelen reklassifiseres til varelager ved overtagelse av tomten, mens gjenstående ikke betalt opsjonspremie reklassifiseres til kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter. Det er i andre kvartal avsatt for og aktivert NOK 25,5 millioner i opsjonspremier for Portefølje C (52,4). Videre er det i kvartalet betalt og aktivert NOK 23,5 millioner i samme portefølje (0,0). For halvåret er det avsatt for og aktivert NOK 49,8 millioner (104,3), samt betalt og aktivert NOK 49,4 millioner (0,0). Ved utgangen av andre kvartal er det akkumulert avsatt og aktivert NOK 466,9 millioner (413,2).

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 ingen tomter fra UP i andre kvartal. Det ble nedbetalt NOK 3,8 millioner på selgerkreditter i andre kvartal (48,1). Gjeld knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter var NOK 782,4 millioner ved utgangen av kvartalet (436,9). Av dette utgjorde NOK 184,4 millioner gjeld portefølje B (230,3) og NOK 598,0 millioner selgerkreditter (206,6).

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	Q2 2025			Q2 2024		
	IFRS	Justering andel TS/FKV brutto	Proforma brutto TS/FKV	IFRS	Justering andel TS/FKV brutto	Proforma brutto TS/FKV
(beløp i 1 000 kroner)						
Salgsinntekter	244 614	84 533	329 147	599 776	356 986	956 762
Øvrige inntekter	16 799	2 606	19 405	20 411	1 876	22 287
Sum driftsinntekter	261 413	87 139	348 552	620 187	358 862	979 049
Prosjektkostnader	-208 185	-67 763	-275 948	-489 882	-307 392	-797 274
Lønns- og personalkostnader	-30 728	-157	-30 885	-31 629	-159	-31 788
Avskrivninger	-1 607	-1 152	-2 759	-2 368	-1 119	-3 487
Andre driftskostnader	-30 936	-7 058	-37 994	-27 154	-10 107	-37 261
Sum driftskostnader	-271 456	-76 129	-347 585	-551 033	-318 777	-869 810
Andel av resultat fra TS/FKV	6 188	-6 188	-	27 413	-27 413	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	-3 855	4 822	967	96 567	12 673	109 240
Finansinntekter	7 671	148	7 819	7 246	419	7 665
Finanskostnader	-2 841	-3 077	-5 918	-11 929	-5 132	-17 061
Netto finanskostnader	4 830	-2 929	1 901	-4 683	-4 713	-9 396
Resultat før skatt	975	1 893	2 868	91 884	7 960	99 844
Skattekostnad	596	-1 893	-1 297	-12 499	-7 960	-20 459
Resultat etter skatt	1 571	-	1 571	79 385	-	79 385
EBITDA ¹	-2 248	5 974	3 726	98 935	13 792	112 727
EBITDA margin¹	-0,9 %	N/A	1,1 %	16,0 %	N/A	11,5 %
EBITDA justert²	14 567	10 675	25 242	123 691	46 534	170 225
EBITDA margin justert²	5,6 %	N/A	7,2 %	19,9 %	N/A	17,4 %

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

² EBITDA justert er fratrasket finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene, se note 6.

Oppstilling av resultat proporsjonalkonsolidert

	1H 2025			1H 2024		
	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	395 597	109 688	505 285	1 211 040	595 478	1 806 518
Øvrige inntekter	32 834	4 903	37 737	36 888	3 880	40 768
Sum driftsinntekter	428 431	114 590	543 021	1 247 928	599 358	1 847 286
Prosjektkostnader	-339 042	-91 657	-430 699	-1 005 791	-516 644	-1 522 435
Lønns- og personalkostnader	-62 881	-461	-63 342	-63 912	-425	-64 337
Avskrivninger	-3 202	-2 303	-5 505	-4 639	-2 219	-6 858
Andre driftskostnader	-58 974	-11 070	-70 044	-55 688	-13 732	-69 420
Sum driftskostnader	-464 099	-105 489	-569 588	-1 130 030	-533 019	-1 663 049
Andel av resultat fra TS/FKV	260	-260	-	44 269	-44 269	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	-35 408	8 841	-26 567	162 167	22 070	184 237
Finansinntekter	14 490	295	14 785	11 544	767	12 311
Finanskostnader	-8 423	-8 322	-16 745	-14 852	-8 653	-23 505
Netto finanskostnader	6 067	-8 027	-1 960	-3 308	-7 886	-11 194
Resultat før skatt	-29 341	814	-28 527	158 859	14 184	173 043
Skattekostnad	9 908	-814	9 094	-23 553	-14 184	-37 737
Resultat etter skatt	-19 433	-	-19 433	135 306	-	135 306
EBITDA ¹	-32 206	11 144	-21 063	166 806	24 289	191 095
EBITDA margin¹	-7,5 %	N/A	-3,9 %	13,4 %	N/A	10,3 %
EBITDA justert²	-4 720	21 758	17 038	229 733	74 795	304 528
EBITDA margin justert²	-1,1 %	N/A	3,1 %	18,4 %	N/A	16,5 %

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

² EBITDA justert er fratrasket finanskostnader som inngår i prosjektkostnadene, se note 6.

9. Tilleggsinformasjon løpende avregning (NGAAP)

I driftsrapporteringen benyttes løpende avregning av inntekter og fortjeneste (NGAAP), som er forskjellig fra IFRS som inntektsfører fortjeneste ved overlevering, se note 4 for nærmere beskrivelse. Nedenfor vises resultatoppstilling etter løpende avregning (NGAAP). I tillegg vises en proporsjonal konsolidering av tilknyttede selskap og felleskontrollerte enheter etter løpende avregning (NGAAP), basert på samme metode som er beskrevet i note 8.

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2025	Q2 2024	1H 2025	1H 2024	2024
Salgsinntekter	582 077	582 531	1 243 910	1 113 428	2 468 025
Øvrige inntekter	16 816	20 411	32 834	36 888	75 564
Sum driftsinntekter	598 893	602 942	1 276 744	1 150 316	2 543 589
Prosjektkostnader	-479 663	-493 847	-1 031 928	-933 260	-2 059 502
Lønns- og personalkostnader	-30 728	-31 629	-62 881	-63 912	-149 060
Avskrivninger	-562	-741	-1 111	-1 147	-2 330
Andre driftskostnader	-31 737	-29 058	-60 576	-59 772	-114 682
Sum driftskostnader	-542 690	-555 275	-1 156 496	-1 058 091	-2 325 574
Andel av resultat fra TS/FKV	20 965	7 976	19 692	18 284	26 651
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-
Driftsresultat	77 168	55 643	139 940	110 509	244 666
Finansinntekter	7 671	7 246	14 490	11 544	25 443
Finanskostnader	-26 075	-11 192	-54 063	-30 051	-74 401
Netto finanskostnader	-18 404	-3 946	-39 573	-18 507	-48 958
Resultat før skatt	58 764	51 697	100 367	92 002	195 708

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Resultat NGAAP proporsjonalkonsolidert

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2025			Q2 2024		
	Justering andel TS/FKV		Proforma brutto	Justering andel TS/FKV		Proforma brutto
	NGAAP	brutto	TS/FKV	NGAAP	brutto	TS/FKV
Salgsinntekter	582 077	237 721	819 798	582 531	220 556	803 087
Øvrige inntekter	16 816	2 607	19 423	20 411	1 876	22 287
Sum driftsinntekter	598 893	240 328	839 221	602 942	222 432	825 374
Prosjektkostnader	-479 663	-187 883	-667 546	-493 847	-182 917	-676 764
Lønns- og personalkostnader	-30 728	-157	-30 885	-31 629	-159	-31 788
Avskrivninger	-562	-1 152	-1 714	-741	-1 119	-1 860
Andre driftskostnader	-31 737	-7 058	-38 795	-29 058	-10 108	-39 166
Sum driftskostnader	-542 690	-196 249	-738 939	-555 275	-194 302	-749 577
Andel av resultat fra TS/FKV	20 965	-20 965	-	7 976	-7 976	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	77 168	23 114	100 282	55 643	20 154	75 797
Finansinntekter	7 671	148	7 819	7 246	419	7 665
Finanskostnader	-26 075	-17 283	-43 358	-11 192	-18 015	-29 207
Netto finanskostnader	-18 404	-17 136	-35 540	-3 946	-17 596	-21 542
Resultat før skatt	58 764	5 979	64 743	51 697	2 558	54 255
Skattekostnad	-8 867	-5 978	-14 845	-10 934	-2 557	-13 491
Resultat etter skatt	49 897	-	49 897	40 763	-	40 763
EBITDA ¹	56 765	45 231	101 996	48 408	29 249	77 657
EBITDA margin¹	9,5 %	N/A	12,2 %	8,0 %	N/A	9,4 %

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

Resultat NGAAP proporsjonalkonsolidert

	1H 2025			1H 2024		
	Justering andel TS/FKV		Proforma brutto TS/FKV	Justering andel TS/FKV		Proforma brutto TS/FKV
	NGAAP	brutto		NGAAP	brutto	
(beløp i 1 000 kroner)						
Salgsinntekter	1 243 910	286 494	1 530 404	1 113 428	378 403	1 491 831
Øvrige inntekter	32 834	4 899	37 733	36 888	3 880	40 768
Sum driftsinntekter	1 276 744	291 393	1 568 137	1 150 316	382 283	1 532 599
Prosjektkostnader	-1 031 928	-227 231	-1 259 159	-933 260	-312 168	-1 245 428
Lønns- og personalkostnader	-62 881	-461	-63 342	-63 912	-425	-64 337
Avskrivninger	-1 111	-2 303	-3 414	-1 147	-2 219	-3 366
Andre driftskostnader	-60 576	-11 070	-71 646	-59 772	-13 733	-73 505
Sum driftskostnader	-1 156 496	-241 063	-1 397 559	-1 058 091	-328 544	-1 386 635
Andel av resultat fra TS/FKV	19 692	-19 692	-	18 284	-18 284	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	139 940	30 638	170 578	110 509	35 455	145 964
Finansinntekter	14 490	295	14 785	11 544	767	12 311
Finanskostnader	-54 063	-24 609	-78 672	-30 051	-30 423	-60 474
Netto finanskostnader	-39 573	-24 315	-63 888	-18 507	-29 656	-48 163
Resultat før skatt	100 367	6 323	106 690	92 002	5 799	97 801
Skattekostnad	-19 353	-6 323	-25 676	-20 061	-5 799	-25 860
Resultat etter skatt	81 014	-	81 014	71 941	-	71 941
EBITDA ¹	121 359	52 632	173 991	93 372	55 958	149 330
EBITDA margin¹	9,5 %	N/A	11,1 %	8,1 %	N/A	9,7 %

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

10. Alternative resultatmål

Konsernregnskapet er utarbeidet i samsvar med internasjonale regnskapsstandarter (IFRS) og tolkninger utgitt av International Accounting Standards Board (IASB) som godkjent av EU. I tillegg presenterer Selvaag Bolig et utvalg alternative resultatmål. Alternative resultatmål er måltall som ikke er definert i regnskapsstandardene i IFRS og er derfor ikke nødvendigvis sammenlignbare eller like på tvers av ulike selskaper. Alternative resultatmål rapporteres som et supplement, men erstatter ikke konsernregnskapet som er utarbeidet i samsvar med IFRS. Nedenfor presenteres en oversikt over hvilke alternative resultatmål som inngår i kvartalsrapporten, hvorfor de brukes og hvordan de er definert:

EBITDA:

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

EBITDA justert:

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

viktig tilleggsinformasjon om den underliggende lønnsomheten av konsernets operasjonelle aktiviteter.

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2025	Q2 2024	1H 2025	1H 2024	2024
Driftsresultat	-3 855	96 567	-35 408	162 167	198 225
Avskrivninger	1 607	2 368	3 202	4 639	9 788
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-
EBITDA	-2 248	98 935	-32 206	166 806	208 013
Finanskostnader ¹	16 815	24 756	27 486	62 927	112 201
EBITDA justert	14 567	123 691	-4 720	229 733	320 214

¹ Se note 6

EBITDA (løpende avregning, NGAAP):

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

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

Netto rentebærende gjeld:

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

11. Finansielle covenants

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

- 1) Egenkapital > NOK 1 800 millioner
- 2) Gjeldsgrad < 40 prosent. Gjeldsgrad er definert som: $\text{Nettogjeld} / (\text{Nettogjeld} + \text{Egenkapital})$
- 3) $\text{Nettogjeld} / \text{resultat før avskrivninger og skatt etter NGAAP rullerende 12 måneder} < 3$
- 4) Maksimalt 2,5 års akkumulert, ikke betalt opsjonspremie. Denne består av tre elementer multiplisert med hverandre: (Laveste av markedsverdi eller kjøpspris av tomtene i UP) X (årlig opsjonspremie på 3 måneders NIBOR + 375 basispunkter) X (2,5 år)
- 5) Selvaag Bolig skal ha minimum 500 boliger i produksjon, beregnet som et snitt over siste 12 mnd. For samarbeidsprosjekter innarbeides SBOs andel av prosjektet
- 6) SBO skal ha minimum 60 prosent salgsgrad på boliger i produksjon
- 7) Utestående selgerkreditt skal maks utgjøre 50 prosent av egenkapital i SBO og SBO skal ha tilgjengelig fri likviditet, inkl. tilgjengelige trekkfasiliteter, til å dekke 10 prosent av utestående selgerkreditter.

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

I beregningen av nettogjeld i covenant nr.3 skal byggelån, selgerkreditt, lån på ferdigstilte enheter og gjeld på

portefølje B i Selvaag Bolig sin balanse ekskluderes. Samtidig skal akkumulert påløpt opsjonspremie inkluderes i beregningen.

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

Selvaag Bolig ASA har en kredittfasilitet med DNB på NOK 300 millioner med forfall i desember 2027. Per 30. juni 2025 var det ikke trukket på denne. Avtalen inneholder følgende finansielle covenants:

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

Erklæring fra styret og administrerende direktør

Vi erklærer etter beste overbevisning at halvårsregnskapet for perioden 1. januar til 30. juni 2025 er utarbeidet i samsvar med IAS 34 -Delårsrapportering, og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet.

begivenheter i regnskapsperioden og deres innflytelse på halvårsregnskapet, de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer virksomheten står overfor i neste regnskapsperiode.

Vi erklærer også, etter beste overbevisning, at halvårsberetningen gir en rettviseende oversikt over viktige

Styret i Selvaag Bolig ASA
Oslo 6. august 2025

Olav Hindahl Selvaag
Styreleder

Andrea Utne Tveter
Styremedlem

Patrik Eriksson
Styremedlem

Øystein Thorup
Styremedlem

Tore Myrvold
Styremedlem

Camilla Wahl
Styremedlem

Gisele Marchand
Styremedlem

Sverre Molvik
Administrerende direktør

SELVAAG BOLIG

For mer informasjon:

Sverre Molvik, administrerende direktør Selvaag Bolig ASA

Telefon: +47 401 00 585, e-post: smo@selvaagbolig.no

Om oss

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

www.selvaagboligasa.no