

SELVAAG BOLIG

Q1 2026

Rapport for første kvartal



Hovedpunkter i første kvartal 2026

Selvaag Bolig overleverte 24 boliger i første kvartal 2026. Omsetningen var lavere enn i samme kvartal i 2025 og skyldes i hovedsak færre overleverte enheter. Salget for første kvartal var netto 358 boliger, sammenlignet med 169 boliger i samme periode i fjor. Antall enheter under bygging var 1 078 boliger ved utgangen av kvartalet.

- Driftsinntekter¹ NOK 123 millioner (167)
- EBITDA justert³ NOK -17 millioner (-19) og ordinært EBITDA-resultat² NOK -25 millioner (-30)
- Resultat før skatt NOK -24 millioner (-30)
- 358 enheter solgt⁷ (169), hvorav 72 var bokningsavtaler i Sverige⁸ (0). Igangsatt bygging av 166 enheter (183)
- Ferdigstilt 0 enheter (0) og overlevert 24 enheter (34)
- Totalt 1 078 enheter under bygging ved utgangen av kvartalet (1 012), med en samlet salgsverdi på NOK 7 796 millioner (7 153)
- 65 prosent av boliger under bygging (64) var solgt ved utgangen av kvartalet. 64 prosent av boligene som ferdigstilles i 2026 er solgt (85)

(Tall i parentes er for tilsvarende periode i fjor)

Nøkkeltall

(beløp i 1 000 kroner)

	Q1 2026	Q1 2025	2025
IFRS hovedtall			
Driftsinntekter ¹	122 554	167 018	2 086 648
EBITDA ²	-25 359	-29 958	133 453
EBITDA justert ³	-17 347	-19 287	291 930
Driftsresultat	-27 099	-31 553	126 705
Resultat før skatt	-24 068	-30 316	139 599
Resultat etter skatt	-19 084	-21 004	132 996
Kontantstrøm fra drift	-993 248	-1 094 243	-1 310 088
Netto kontantstrøm	95 341	-64 508	-128 811
Rentebærende gjeld	4 156 915	2 658 100	3 036 037
Totale eiendeler	7 819 670	6 057 877	6 804 609
Egenkapital	2 384 049	2 373 770	2 409 060
EK-grad	30,5%	39,2%	35,4%
Resultat per aksje i kroner	-0,20	-0,22	1,42
Segmentrapportering (NGAAP⁴)			
Driftsinntekter	989 214	677 851	2 792 866
EBITDA ⁵	101 311	64 594	267 199
EBITDA-margin	10,2%	9,5%	9,6%
EBITDA proforma brutto ⁶	119 780	71 995	387 140
EBITDA-margin proforma brutto	11,3%	9,9%	11,6%
Nøkkeltall: (netto justert for andel i deleide selskaper)			
Antall solgte enheter ⁷	358	169	466
- Hvorav bokningsavtaler Sverige ⁸	72	-	-
Antall igangsatte enheter	166	183	476
Antall overleverte enheter	24	34	433
Antall ferdigstilte enheter	-	-	393

¹ Driftsinntekter inkluderer ikke inntekter fra deleide selskaper.

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

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

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

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

⁶ EBITDA proforma brutto tilsvarende som pkt.5, men inkluderer brutto konsolidert andel fra TS/FKV, se note 9.

⁷ Solgte enheter er inngåtte salgskontrakter med kunder ihht. Bustadoppføringslova i Norge, samt bokningsavtaler og forhåndsavtaler ihht. Bostadsrättslagen i Sverige. Etter IFRS inntektsføres disse ved overlevering.

⁸ Bokningsavtaler brukes i Sverige ved salg av nye borettslagsleiligheter (BRF), der kjøper betaler et bokningsgebyr for å sikre seg prioritet til en bolig. Bokningsavtalen er ikke bindende, og dersom kjøperen trekker seg vil deler av bokningsgebyret bli refundert. Bokningsavtalen omgjøres til en bindende kjøpsavtale i forkant av byggestart.

Finansiell gjennomgang

Sammendratt totalresultat

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2026	Q1 2025	2025
Sum driftsinntekter	122 554	167 018	2 086 648
Prosjektkostnader	-82 215	-130 857	-1 767 334
Andre driftskostnader, lønns- og personalkostnader og avskrivninger	-70 368	-61 786	-262 038
Sum driftskostnader	-152 583	-192 643	-2 029 372
Andel av resultat fra TS/FKV	2 930	-5 928	69 429
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat	-27 099	-31 553	126 705
Netto finansposter	3 031	1 237	12 894
Resultat før skatt	-24 068	-30 316	139 599
Skattekostnad	4 984	9 312	-6 603
Resultat etter skatt	-19 084	-21 004	132 996

Resultat første kvartal 2026

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

Selvaag Bolig hadde driftsinntekter på NOK 122,6 millioner i første kvartal 2026 (167,0). Av dette utgjorde inntekter fra overleverte enheter NOK 104,4 millioner (151,0). Øvrige inntekter kom fra aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig tjenesteleveranser.

Det ble overlevert 24 enheter i perioden (34), hvorav 16 var fra konsoliderte prosjektselskaper (25) og 8 var Selvaag Boligs andel fra deleide selskaper (9).

Samlede prosjektkostnader utgjorde NOK 82,2 millioner i kvartalet (130,9), hvorav NOK 8,0 millioner var tidligere aktiverte finanskostnader (10,7). 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 70,4 millioner i perioden (61,8), hvorav NOK 35,6 millioner var lønns- og personalkostnader (32,2). Videre ble det i kvartalet balanseført lønnskostnader knyttet til boliger under bygging på til sammen NOK 5,3 millioner (5,4). Disse lønnskostnadene vil resultatføres som prosjektkostnad ved fremtidige overleveringer.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 33,0 millioner i kvartalet (28,0), hvorav NOK 15,2 millioner var salgs- og markeds-kostnader (7,7).

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter var på NOK 2,9 millioner i perioden (-5,9). Økningen sammenlignet med første kvartal 2025 skyldes i hovedsak høyere marginer på overleverte enheter i kvartalet.

Rapportert EBITDA endte på NOK -25,4 millioner i kvartalet (-30,0), tilsvarende en margin på -20,7 prosent (-17,9). EBITDA justert for andelen av prosjektkostnadene som er finanskostnader endte på NOK -17,3 millioner (-19,3), tilsvarende en margin på -14,2 prosent (-11,5). 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 1,7 millioner (1,6), slik at driftsresultatet endte på NOK -27,1 millioner (-31,6).

Netto finansposter var på NOK 3,0 millioner (1,2). Resultat før skatt endte på NOK -24,1 millioner i kvartalet (-30,3).

Skattekostnaden for perioden var positiv med NOK 5,0 millioner (+9,3), slik at konsernets resultat etter skatt for første kvartal 2026 endte på NOK -19,1 millioner (-21,0). Av resultatet knytter NOK -19,1 millioner seg til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (-21,0) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,0).

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra driften i første kvartal 2026 var NOK -993,2 millioner (-1 094,2). Den negative kontantstrømmen skyldes i hovedsak et økende antall boliger i produksjon, som gir en vesentlig økning i varelager i kvartalet. Endringen fra samme periode i 2025 er i hovedsak relatert til endringer i varelager.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var NOK 23,2 millioner i kvartalet (25,7).

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene var NOK 1 065,4 millioner i kvartalet (1 004,0), i all hovedsak relatert til opptrekk av byggelån. Endringen fra året før er i all hovedsak relatert til nedbetaling av byggelån i 2025.

Ved utgangen av perioden utgjorde konsernets samlede beholdning av kontanter og kontantekvivalenter NOK 350,2 millioner (319,1), en økning på NOK 95,3 millioner fra tre måneder tidligere, og en økning på NOK 31,0 millioner fra samme tid året før.

Sammendratt kontantstrøm

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2026	Q1 2025	2025
Resultat før skatt	-24 068	-30 316	139 599
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-993 248	-1 094 243	-1 310 088
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	23 190	25 705	81 277
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1 065 399	1 004 030	1 100 000
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	95 341	-64 508	-128 811
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	254 838	383 649	383 649
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	350 179	319 141	254 838

Finansiell stilling

Ved utgangen av første kvartal 2026 var Selvaag Boligs totale varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) bokført til NOK 5 812,7 millioner, mot NOK 4 802,1 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 4 228,3 millioner ved utgangen av første kvartal 2025. Det henvises til Note 5 for ytterligere spesifisering av varelageret.

Konsernets kundefordringer ved utgangen av perioden var NOK 61,7 millioner. Til sammenligning var kundefordringene ved utgangen av fjerde kvartal 2025 på NOK 108,8 millioner og NOK 65,4 millioner på samme tid året før. Kundefordringene knytter seg i hovedsak til oppgjør for overleverte boliger. Det knytter seg ingen kredittrisiko til disse fordringene da midlene står på klientkonto hos oppgjørsformidler fra overlevering av bolig til endelig mottak av oppgjør.

Egenkapitalen ved utgangen av kvartalet var på NOK 2 384,0 millioner (2 373,8), tilsvarende en egenkapitalandel på 30,5 prosent (39,2). Ikke-kontrollerende interesser utgjorde NOK 7,9 millioner av egenkapitalen (7,9).

Ved utgangen av første kvartal 2026 hadde konsernet annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld på NOK 479,9 millioner (224,3). Av dette var forskuddsbetaling fra kunder NOK 48,9 millioner (51,3).

Konsernets samlede rentebærende gjeld ved utgangen av perioden var på NOK 4 156,9 millioner (2 658,1), hvorav NOK 1 417,6 millioner var langsiktig gjeld (1 075,6), mens NOK 2 739,3 millioner var kortsiktig (1 582,5). Av den kortsiktige gjelden var NOK 868,4 millioner knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter med Urban Property (774,3). Se Note 7 for mer informasjon om gjeld til Urban Property.

Ved utgangen av kvartalet hadde konsernet tomte lån på til sammen NOK 33,0 millioner (34,0). Det relativt lave nivået skyldes at en stor andel av tomtene er finansiert gjennom Urban Property og er klassifisert som kortsiktig gjeld, tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter. Tomtelånene konverteres normalt til byggelån i takt med utviklingen av de respektive byggeprosjektene.

Selvaag Bolig ASA har en kredittfasilitet med DNB på NOK 300 millioner med forfall i desember 2027. Se Note 11 for finansielle covenants knyttet til avtalen. I tillegg har

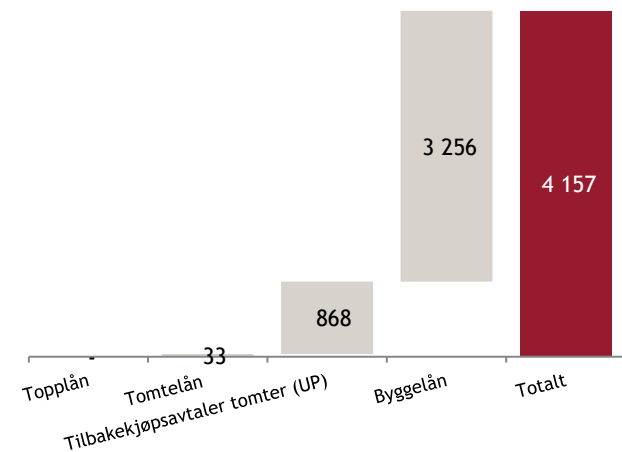
selskapet en kassekredittfasilitet med årlig fornyelse med samme bank på NOK 150 millioner. Per 31. mars 2026 var det ikke trukket på noen av kredittfasilitetene.

Netto rentebærende gjeld

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2026	Q1 2025	2025
Langsiktig rentebærende gjeld	1 417 626	1 075 606	1 098 070
Kortsiktig rentebærende gjeld	1 870 846	808 227	1 208 463
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	868 443	774 267	729 504
Kontanter og kontantekvivalenter	-350 179	-319 141	-254 838
Netto rentebærende gjeld	3 806 736	2 338 959	2 781 199

Konsernets rentebærende gjeld kan i hovedsak deles i fire kategorier, 1) topplån, som er gjeld i morselskapet Selvaag Bolig ASA, 2) tomtelån, 3) tilbakekjøpsavtaler med Urban Property, og 4) byggelån. Per 31. mars 2026 hadde konsernet ingen topplån. Tomtelån utgjorde NOK 33 millioner, tilbakekjøpsavtaler med Urban Property utgjorde NOK 868 millioner, mens samlede byggelån var på NOK 3 256 millioner. Per 31. mars 2026 var det ikke knyttet byggelån til noen av de ferdigstilte enhetene.

Rentebærende gjeld per 31.3.2026 (NOKm)



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

boligene. Byggelånsrenter aktiveres gjennom byggeperioden og belastes varekostnaden på samme måte. Per 31. mars 2026 ble det aktivert renter knyttet til tomtelån på NOK 33 millioner.

I forbindelse med transaksjonen med Urban Property (UP) i 2020, ble en stor andel av konsernets tomtelån nedbetalt og erstattet med gjeld på tilbakekjøpsavtaler (UP). For disse tomtene, beskrevet som portefølje B i note 7, innebærer dette at tomtelånsrenter erstattes av opsjonspremier som betales kvartalsvis. Regnskapsmessig behandles opsjonspremiene tilsvarende som tomtelånsrenter, ved at de aktiveres som varelager og inngår i varekostnaden ved overlevering av ferdigstilte boliger. Det er i første kvartal betalt og aktivert NOK 3,5 millioner i opsjonspremier for tomter i portefølje B (4,0).

Portefølje C omfatter tomter som konsernet har rett eller plikt til å kjøpe fra UP i fremtiden, se Note 7 for utfyllende informasjon. Det avsettes kvartalsvis for påløpte opsjonspremier i Selvaag Bolig sitt konsernregnskap, henholdsvis som andre langsiktige eiendeler og annen langsiktig gjeld. Ved inngått avtale om kjøp av tomt reklassifiseres gjelden til annen kortsiktig gjeld. Ved overtagelse av tomten reklassifiseres eiendelen til varelager. Det er i første kvartal avsatt for og aktivert NOK 26,4 millioner i opsjonspremier for Portefølje C (24,3). Videre er det betalt og aktivert NOK 24,2 millioner for samme portefølje (25,9). Ved utgangen av perioden er det akkumulert avsatt og aktivert NOK 480,3 millioner (441,3).

Se Note 7 for beskrivelse av samarbeidet med UP.

Driftsrapportering

Hvert enkelt prosjekt følges opp individuelt i den daglige driften og driftsrapporteringen har dermed ett hovedsegment; Boligutvikling. I tillegg rapporteres segmentet «Øvrig». Segmentet Øvrig inneholder hovedsakelig servicetjenester i ferdigstilte Pluss-prosjekter og konsernadministrasjon som ikke er allokert ut på hovedsegmentet. I driftsrapporteringen benyttes løpende avregning av inntekter og fortjeneste (NGAAP), som er forskjellig fra IFRS som inntektsfører fortjeneste ved overlevering. I note 4 vises segmentinformasjonen avstemt mot IFRS-resultatet.

Segmenter

Første kvartal

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	Q1 26	Q1 25	Q1 26	Q1 25	Q1 26	Q1 25
Boligutvikling (NGAAP)	972 226	663 045	138 145	103 772	147 442	102 499
Øvrig	16 988	14 806	-36 834	-39 178	-37 528	-39 727
IFRS justeringer	-866 660	-510 833	-126 670	-94 552	-137 013	-94 325
Sum konsern (IFRS)	122 554	167 018	-25 359	-29 958	-27 099	-31 553

Boligutvikling

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

Driftsinntektene fra boligutvikling i første kvartal 2026 var på NOK 972,2 millioner (663,0). Inntektene i perioden kommer fra totalt 18 prosjekter i produksjon (19).

Driftskostnadene, hovedsakelig bygge- og salgskostnader, er direkte relatert til prosjektene, og utgjorde NOK 834,1 millioner i kvartalet (559,3).

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 138,1 millioner i perioden (103,8). Det tilsvarer en resultatmargin på 14,2 prosent (15,7).

Øvrig uallokert

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

I første kvartal utgjorde driftsinntektene i segmentet NOK 17,0 millioner (14,8), mens driftskostnadene utgjorde NOK 53,8 millioner (54,0). Kostnadene er i hovedsak lønn til administrasjon og ledelse, samt andre driftskostnader. EBITDA endte dermed på NOK -36,8 millioner (-39,2).

Operasjonell gjennomgang

Alle tall er netto justert for Selvaag Boligs andel i deleide selskaper med mindre noe annet er spesifisert. Solgte enheter er inngåtte salgskontrakter med kunder i henhold til Bustadoppføringslova i Norge og Bostadsrättslagen i Sverige. Bokningsavtaler brukes i Sverige ved salg av nye borettslagsleiligheter (BRF), der kjøper betaler et bokningsgebyr for å sikre seg prioritet til en bolig. Bokningsavtalen er ikke bindende, og dersom kjøperen trekker seg vil deler av bokningsgebyret bli refundert. Bokningsavtalen omgjøres til en bindende kjøpsavtale i forkant av byggestart. Etter IFRS inntektsføres overleverte boliger ved overlevering.

Drift

I første kvartal 2026 solgte Selvaag Bolig brutto 363 boliger med en samlet verdi på NOK 2 563 millioner. Av dette var 72 boliger bokningsavtaler i Sverige, med en samlet verdi på NOK 684 millioner. Selvaag Boligs andel utgjorde 358 enheter med en samlet verdi på NOK 2 516 millioner.

I løpet av perioden ble det igangsatt bygging av 166 boliger, og ved utgangen av kvartalet hadde Selvaag Bolig 1 078 boliger under bygging, til en samlet verdi på om lag NOK 7,8 milliarder. Det ble ikke ferdigstilt noen boliger i kvartalet.

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

Prosjekter

Selvaag Bolig har prosjekter under utvikling og salg i Stor-Oslo, Bergen, Stavanger og Stor-Stockholm. Per 31. mars 2026 har Selvaag Bolig prosjekter under bygging i Bærum, Asker, Lørenskog, Ski, Ås og Bergen.

Kvartalsvis utvikling i prosjektportefølje

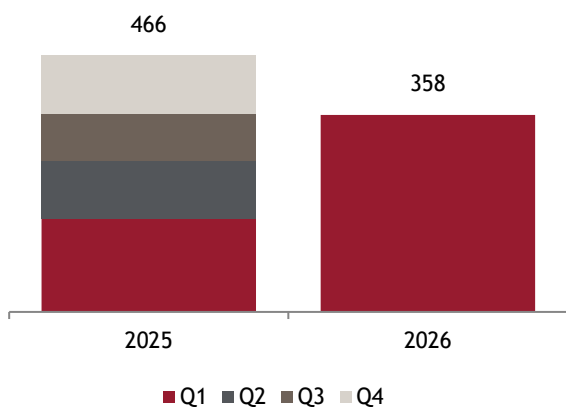
	Q1 25	Q2 25	Q3 25	Q4 25	Q1 26
Antall solgte enheter	169	106	85	106	358
- Hvorav bokningsavtaler Sverige	-	-	-	-	72
Antall igangsatte enheter	183	171	-	122	166
Antall ferdigstilte enheter	-	18	114	261	-
Antall ferdigstilte ikke solgte enheter	50	40	38	45	32
Antall ferdigstilte solgte ikke overleverte enheter	23	11	28	22	11
Antall overleverte enheter	34	40	98	261	24
Antall enheter under bygging	1 012	1 165	1 051	912	1 078
Andel solgte enheter under bygging	64 %	62 %	64 %	60 %	65 %
Salgsverdi av bolig i produksjon (NOK millioner)	7 153	8 223	7 457	6 574	7 796

Kjøp og salg av eiendom

Selvaag Bolig har i første kvartal kjøpt tre tomter fra samarbeidspartner Urban Property for til sammen NOK 332,6 millioner. Se også note 7.

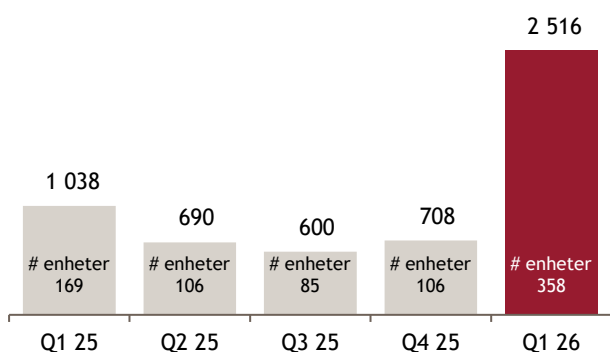
Salgsutvikling og fremdrift

Antall solgte enheter



Totalt boligsalg, inkludert Selvaag Boligs relative andel i samarbeidsprosjekter, var 358 enheter i første kvartal. Av dette var 72 boliger bokningsavtaler i Sverige. Salgsvolumet omfatter selskapets konsoliderte prosjektselskaper, samt konsernets relative andel av solgte boliger i deleide prosjekter. Den samlede salgsverdien av de 358 enhetene var på NOK 2 516 millioner. I tilsvarende periode i 2025 ble det solgt 169 enheter til en verdi av NOK 1 038 millioner, mens det i foregående kvartal ble solgt 106 enheter til verdi av NOK 708 millioner.

Verdi av solgte enheter (NOKm)



I løpet av kvartalet hadde Selvaag Bolig salgsstart på seks prosjekter som samlet omfatter 526 boliger (229). Av disse var 236 enheter i Stor Oslo, 153 i Bergen og 137 i Stockholm.

Salgsstarter i kvartalet

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Telekvartalet trinn 1	108	Leiligheter	Stor-Oslo
Rådhusagen	89	Leiligheter	Stor-Oslo
Terasskvarteret Pluss	119	Leiligheter	Stockholm
Skårer Park trinn 2	39	Leiligheter	Stor-Oslo
S46 Trinn 1	96	Leiligheter	Bergen
S46 Trinn 2	15	Rekkehus	Bergen
S46 Trinn 2	42	Leiligheter	Bergen
Barkarby Pluss	18	Leiligheter	Stockholm
Totalt	526		

Det ble igangsatt bygging av 166 enheter i perioden (183), og ved utgangen av kvartalet hadde Selvaag Bolig 1 078 enheter (1 012) under bygging. De 1 078 enhetene fordelte seg på 772 enheter i Stor-Oslo og 306 enheter i Bergen.

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

Ordrereserven ved utgangen av kvartalet, det vil si salgsverdien av de 1 078 enhetene som var under bygging (1 012), var på NOK 7 796 millioner (7 153).

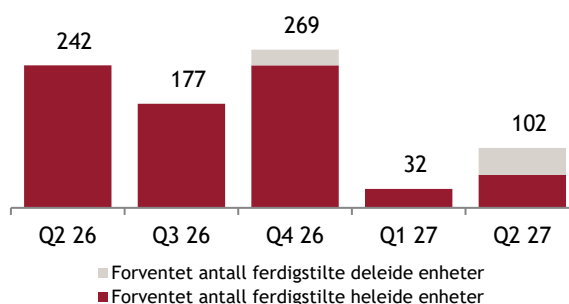
Ferdigstillelser i kvartalet

Selvaag Bolig hadde ingen ferdigstillelser av boliger i første kvartal (0), mens det ble overlevert 24 enheter (34). Dette inkluderer tidligere ferdigstilte enheter som fordelte seg på seks prosjekter.

Ved utgangen av perioden hadde konsernet 32 ferdigstilte enheter som ikke var solgt, mot 45 ved utgangen av foregående kvartal og 50 ved utgangen av første kvartal 2025. Konsernet hadde også 11 ferdigstilte enheter som var solgt, men ikke overlevert (23). Av de overleverte enhetene i kvartalet var 16 i konsoliderte prosjektselskaper (25) og 8 var andel i deleide prosjektselskaper (9).

Basert på forventet fremdrift i prosjektene, er det i andre kvartal 2026 ventet ferdigstillelse av 242 enheter, hvorav 193 var solgt per 31. mars. For året 2026 som helhet forventes det ferdigstillelse av totalt 688 enheter.

Forventet antall ferdigstilte enheter



Aksjeinformasjon

Ved utgangen av første kvartal 2026 var det totalt 93,77 millioner utestående aksjer i Selvaag Bolig ASA, fordelt på 6 379 aksjonærer.

De 20 største aksjonærene kontrollerte til sammen 81,8 prosent av totalt antall utestående aksjer. Største aksjonær var Selvaag AS, med en eierandel på 53,5 prosent.

Gjennom kvartalet varierte Selvaag Boligs aksjekurs mellom NOK 32,8 og NOK 37,7. Aksjekursen ved utgangen av perioden var NOK 33,0, mot NOK 36,7 ved utgangen av foregående kvartal, slik at aksjekursen var ned 10,1 prosent i løpet av perioden.

Totalt ble det i perioden omsatt 2,9 millioner aksjer på Euronext Oslo Børs, tilsvarende 3,1 prosent av totalt antall utestående aksjer. Samlet aksjeomsetning var på NOK 99,9 millioner, tilsvarende en gjennomsnittlig dagsomsetning på rundt NOK 1,3 millioner.

20 største aksjonærer per 31.03.2026

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
SELVAAG AS	50 180 087	53,5 %
Skandinaviske Enskilda Banken AB *	5 532 973	5,9 %
PERESTROIKA AS	3 848 312	4,1 %
VERDIPAPIRFONDET ALFRED BERG GAMBA	2 706 726	2,9 %
The Northern Trust Comp, London Br *	2 186 000	2,3 %
EGD CAPITAL AS	1 804 471	1,9 %
SANDEN EQUITY AS	1 760 000	1,9 %
HAUSTA INVESTOR AS	1 578 000	1,7 %
MUSTAD INDUSTRIER AS	1 067 454	1,1 %
The Northern Trust Comp, London Br *	840 000	0,9 %
Brown Brothers Harriman & Co. *	684 331	0,7 %
VARDE NORGE AS	600 000	0,6 %
MATTISHOLMEN AS	578 939	0,6 %
Sverre Molvik	577 375	0,6 %
Øystein Klungland	577 375	0,6 %
VERDIPAPIRFONDET ALFRED BERG NORGE	505 298	0,5 %
Brown Brothers Harriman & Co. *	485 614	0,5 %
CATILINA INVEST AS	418 070	0,4 %
MELESIO INVEST AS	414 261	0,4 %
KBC Bank NV *	386 569	0,4 %
Sum 20 største aksjonærer	76 731 855	81,8 %
Øvrige aksjonærer	17 033 833	18,2 %
Totalt antall aksjer	93 765 688	100,0 %

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

Risiko og usikkerhetsfaktorer

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

Makroøkonomiske forhold, herunder utviklingen i rente, inflasjon, arbeidsledighet og husholdningenes kjøpekraft, samt demografiske endringer, er sentrale faktorer som påvirker etterspørselen etter nye boliger og selskapets utvikling. Ved svakere etterspørsel kan salgstakt og prisoppnåelse bli lavere enn forutsatt, og planlagte salgs- og byggestarter kan bli utsatt. Selskapet er også eksponert for økte byggekostnader, som kan påvirke lønnsomhet og gjennomførbarhet i prosjekter. Videre kan endringer i regulatoriske rammebetingelser og kommunale planprosesser påvirke fremdrift, volum og kostnadsnivå i prosjektene.

Konsernet har også virksomhet i Sverige, og er dermed eksponert for markeds- og rammebetingelser i det svenske boligmarkedet. Dette omfatter blant annet risiko knyttet til salgstakt og prisutvikling i Stockholmsområdet. Selvaag Bolig har per i dag ingen prosjekter under bygging i Sverige, men ved fremtidige byggestarter vil valutarisiko knyttet til SEK kunne påvirke rapporterte resultater og balanseposter målt i NOK.

Selvaag Bolig har ikke egen entreprenørvirksomhet og konkurranseutsetter all bygging. Dette gir høy operasjonell fleksibilitet, og selskapet kan tilpasse aktivitet og ressursbruk til endrede markedsforhold. Som hovedregel igangsettes prosjekter først når 60 prosent forhåndssalg er oppnådd. Ved utgangen av første kvartal 2026 var 65 prosent av enhetene selskapet har under bygging og 64 prosent av selskapets planlagte ferdigstillelser i 2026 solgt.

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

Fremtidsutsikter

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

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

I første kvartal 2026 solgte Selvaag Bolig 358 boliger inkludert svenske bokningsavtaler, en betydelig økning fra foregående kvartaler. Salgsutviklingen var drevet av flere store salgsstarter i Stor-Oslo, Stockholm og Bergen, og indikerer at selskapet har attraktive prosjekter også i et noe utfordrende nyboligmarked.

Selskapet planlegger flere salgsstarter fremover og lanserer prosjekter i takt med etterspørselen i markedet. Lavt tilbud av nye boliger i flere av selskapets kjerneområder, og kombinert med forventninger om reallønnsvekst kan dette

isolert sett bidra til økt etterspørsel. Samtidig er det geopolitisk uro, usikkerhet rundt makroøkonomiske forhold, herunder rentenivået, som kan påvirke både salgstakt og tidspunkt for igangsetting av nye prosjekter fremover.

I Norge er markedsutsiktene fortsatt preget av usikkerhet knyttet til rentenivået, og den nylige renteoppgangen kan ha en dempende effekt på boligetterspørselen. Samtidig kan varslede vurderinger av lettelse i bygningstekniske krav på sikt være noe positive for byggekostnader og gjennomførbarheten i nye prosjekter.

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

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

Transaksjoner med nærstående

I henhold til gjeldende regnskapsregler er Urban Property (UP) en nærstående part. Dette medfører at løpende opsjonspremier, samt salg og tilbakekjøp av tomter anses som nærstående transaksjoner, se note 7 for ytterligere informasjon.

Selvaag Bolig har i første kvartal kjøpt tre tomter fra samarbeidspartner Urban Property for til sammen NOK 332,6 millioner. Se også note 7.

Videre har Selvaag Bolig i første kvartal inngått avtale om salg av en hel blokk på 96 leiligheter til et eiendomsinvesteringsselskap, der Selvaag AS har en eierandel på 10 prosent. Transaksjonsverdien er på NOK 525 millioner og forventet overlevering er i fjerde kvartal 2027.

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

Boligmarkedet

I Norge har det vært relativt høy salgsaktivitet i bruktboligmarkedet i første kvartal 2026. Antall boliger som ble lagt ut og solgt var i underkant av 4 prosent lavere enn i første kvartal 2025, men høyere enn i samme periode i årene 2021-2024. I Oslo var varelageret ved utgangen av kvartalet om lag på nivå med året før, og markedet var fortsatt påvirket av at mange utleieboliger ble lagt ut for salg. Varelageret var fortsatt lavt i Stavanger-området og Bergen.

Prisutviklingen var ulik i konsernets kjerneområder. Ifølge Eiendom Norge var bruktboligprisene i Norge 3,0 prosent høyere ved utgangen av første kvartal enn ett år tidligere, og 4,5 prosent høyere enn ved utgangen av 2025. I Oslo økte prisene med 2,3 prosent i kvartalet og var 0,3 prosent høyere

enn ved utgangen av første kvartal 2025. I Stavanger med omegn økte prisene med 6,2 prosent i kvartalet og var 9,1 prosent høyere enn på samme tid i 2025. Prisene i Bergen økte med 6,7 prosent i første kvartal og var 8,4 prosent høyere enn året før.

I Sverige ble det solgt omtrent like mange brukte leiligheter (bostadsrätter) i første kvartal 2026 som året før, ifølge Svensk Mäklarstatistik. Salget av leiligheter i Stor-Stockholm var også om lag på nivå med året før. Bruktboligprisene for leiligheter økte med 2,8 prosent i første kvartal 2026 og var 3,1 prosent høyere enn året før. I Stor-Stockholm økte prisene med 4,1 prosent i kvartalet og var 5,3 prosent høyere enn ett år tidligere.

Kvartalsregnskap IFRS

Oppstilling av totalresultat

(beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)	Q1 2026	Q1 2025	2025
Salgsinntekter	104 412	150 983	2 002 368
Øvrige inntekter	18 142	16 035	84 280
Sum driftsinntekter	122 554	167 018	2 086 648
Prosjektkostnader	-82 215	-130 857	-1 767 334
Lønns- og personalkostnader	-35 598	-32 153	-146 684
Avskrivninger	-1 740	-1 595	-6 748
Andre driftskostnader	-33 030	-28 038	-108 606
Sum driftskostnader	-152 583	-192 643	-2 029 372
Andel av resultat fra TS/FKV	2 930	-5 928	69 429
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat	-27 099	-31 553	126 705
Finansinntekter	5 567	6 819	26 246
Finanskostnader	-2 536	-5 582	-13 352
Netto finanskostnader	3 031	1 237	12 894
Resultat før skatt	-24 068	-30 316	139 599
Skattekostnad	4 984	9 312	-6 603
Resultat etter skatt	-19 084	-21 004	132 996
Øvrige resultatelementer			
Omregningsdifferanser	-5 927	1 525	3 822
Totalresultat for perioden	-25 011	-19 479	136 818

Resultat etter skatt for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	10	11	41
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	-19 094	-21 015	132 955

Totalresultat for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	10	11	41
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	-25 021	-19 490	136 777

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

Resultat per aksje (ordinært og utvannet) i kroner	-0,20	-0,22	1,42
--	-------	-------	------

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av finansiell stilling

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Q1 2026	Q1 2025	2025
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Goodwill		383 376	383 376	383 376
Varige driftsmidler		7 143	7 381	7 724
Bruksretteiendeler leieavtaler		26 733	30 915	27 779
Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		287 147	277 315	312 905
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		202 314	200 377	193 214
Andre anleggsmidler	7	671 497	525 953	697 981
Sum anleggsmidler		1 578 210	1 425 317	1 622 979
Omløpsmidler				
Varelager (eiendom)	5, 7	5 812 687	4 228 298	4 802 114
Kundefordringer		61 747	65 417	108 759
Andre kortsiktige fordringer		16 847	19 704	15 919
Kontanter og kontantekvivalenter		350 179	319 141	254 838
Sum omløpsmidler		6 241 460	4 632 560	5 181 630
SUM EIENDELER		7 819 670	6 057 877	6 804 609
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		2 376 117	2 365 878	2 401 138
Ikke-kontrollerende interesser		7 932	7 892	7 922
Sum egenkapital		2 384 049	2 373 770	2 409 060
GJELD				
Langsiktig gjeld				
Pensjonsforpliktelser		2 315	2 086	2 315
Forpliktelse ved utsatt skatt		77 036	86 021	91 241
Avsetninger		62 296	60 365	62 296
Annen langsiktig gjeld	7	492 898	496 869	513 052
Langsiktige leieferpliktelser		24 731	27 995	25 534
Langsiktig rentebærende gjeld		1 417 626	1 075 606	1 098 070
Sum langsiktig gjeld		2 076 902	1 748 942	1 792 508
Kortsiktig gjeld				
Kortsiktige leieferpliktelser		3 265	3 114	3 282
Kortsiktig rentebærende gjeld		1 870 846	808 227	1 208 463
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	7	868 443	774 267	729 504
Leverandørgjeld		133 660	121 604	161 948
Betalbar skatt		2 643	3 640	877
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		479 862	224 313	498 967
Sum kortsiktig gjeld		3 358 719	1 935 165	2 603 041
Sum gjeld		5 435 621	3 684 107	4 395 549
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		7 819 670	6 057 877	6 804 609

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av endringer i egenkapital

(beløp i 1 000 kroner)	Aksjekapital	Overkurs- fond	Annen innskutt kapital	Akkumulerte omregnings- differanser	Andre reserver	Tilbakeholdt resultat	Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	Ikke- kontrollerende interesser	Sum egen- kapital
Egenkapital per 1. januar 2026	187 387	1 394 857	700 629	14 491	3 528	100 245	2 401 138	7 922 *)	2 409 060
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tilbakekjøp av aksjer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Salg av aksjer tilansatte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Totalresultat for perioden:</i>									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	-19 094	-19 094	10	-19 084
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	-5 927	-	-	-5 927	-	-5 927
Egenkapital per 31. mars 2026	187 387	1 394 857	700 629	8 564	3 528	81 151	2 376 117	7 932 *)	2 384 049
Egenkapital per 1. januar 2025	187 529	1 394 857	700 629	10 669	3 528	88 155	2 385 368	7 881 *)	2 393 249
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tilbakekjøp av aksjer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Salg av aksjer tilansatte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Totalresultat for perioden:</i>									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	-21 015	-21 015	11	-21 004
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	1 525	-	-	1 525	-	1 525
Egenkapital per 31. mars 2025	187 529	1 394 857	700 629	12 194	3 528	67 140	2 365 878	7 892 *)	2 373 770
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-117 207	-117 207	-	-117 207
Tilbakekjøp av aksjer	-	1 600	-	-	-	-26 207	-27 807	-	-27 807
Salg av aksjer tilansatte	1 458	-	-	-	-	22 549	24 007	-	24 007
<i>Totalresultat for perioden:</i>									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	153 970	153 970	30	154 000
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	2 297	-	-	2 297	-	2 297
Egenkapital per 31. desember 2025	187 387	1 394 857	700 629	14 491	3 528	100 245	2 401 138	7 922 *)	2 409 060

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

*) Ikke-kontrollerende interesser inkluderer skatteforpliktelser knyttet til resultatandeler i deltagerlignede selskaper. Skattekostnaden i konsernet inkluderer ikke skatteforpliktelser for skattesubjekter som ikke inngår i Selvaag Bolig Konsern.

Oppstilling av kontantstrømmer

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Q1 2026	Q1 2025	2025
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER				
Resultat før skatt		-24 068	-30 316	139 599
Betalt skatt		-	-20 821	-33 853
Avskrivninger		1 740	1 595	6 748
Andel av resultat fra TS/FKV		-2 930	5 928	-69 429
Endring i varelager (eiendom)	5	-955 521	-929 992	-1 372 810
Endring i kundefordringer		47 012	-3 006	-46 348
Endring i leverandørgjeld		-28 288	-10 896	29 448
Endringer i øvrige arbeidskapitaleiendeler		-4 385	1 212	-48 436
Endringer i øvrig arbeidskapitalgjeld		-26 808	-107 947	84 993
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-993 248	-1 094 243	-1 310 088
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER				
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-121	-80	-2 430
Innbetalinger ved avgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	-	44 388
Utbetalinger ved tilgang av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	-10 015	-10 030
Innbetalinger ved avgang av andre investeringer og tilbakebetalinger av lånefordringer		5 011	-	41 305
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer		-11 700	-26 700	-54 456
Utbytter og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		30 000	62 500	62 500
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		23 190	25 705	81 277
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER				
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	7	1 137 138	1 140 338	3 068 417
Nedbetaling av gjeld	7	-65 194	-128 563	-1 745 261
Betalte renter		-6 118	-7 304	-92 280
Nedbetaling av leasingforpliktelser		-820	-764	-3 056
Utbytte betalt til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		-	-	-117 207
Tilbakekjøp av aksjer Selvaag Bolig ASA		-	-	-27 807
Salg av aksjer Selvaag Bolig ASA		393	323	17 194
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		1 065 399	1 004 030	1 100 000
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		95 341	-64 508	-128 811
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart		254 838	383 649	383 649
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt		350 179	319 141	254 838

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Utvalgte noter til kvartalsregnskapet

1. Generell informasjon og regnskapsprinsipper

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

Konsernets konsoliderte finansielle informasjon er utarbeidet i samsvar med IAS 34 Delårsrapportering. Rapporten inneholder ikke all informasjon og noteopplysninger som kreves for årsregnskap og må leses i sammenheng med konsernregnskapet for Selvaag Bolig ASA for 2025.

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

2. Regnskapsmessige vurderinger, estimater og antakelser

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

I utarbeidelsen av den konsoliderte finansielle informasjonen for kvartalet er de vesentlige vurderingene foretatt av ledelsen i anvendelsen av konsernets regnskapsprinsipper og hovedkildene til estimatusikkerhet i hovedsak de samme som ble anvendt i konsernregnskapet for regnskapsåret 2025.

3. Transaksjoner med nærstående parter

Se note 23 i konsernregnskapet for året 2025 for detaljert informasjon om transaksjoner med nærstående parter i tidligere år.

4. Segmentinformasjon

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

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

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

Første kvartal 2026

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	972 226	16 988	989 214
Prosjektkostnad	-818 037	-394	-818 431
Andre driftskostnader	-16 044	-53 428	-69 472
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	138 145	-36 834	101 311
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	138 145	-36 834	101 311
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-968 867	-	-968 867
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	102 207	-	102 207
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	817 545	-	817 545
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-81 329	-	-81 329
Leiekostnader	-	844	844
Avskrivninger	-	-1 740	-1 740
Andel resultat fra tilknyttede selskap	2 930	-	2 930
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	10 631	-37 730	-27 099
Enheter i produksjon	1 078	I/A	I/A
Overleverte enheter	24	I/A	I/A

Første kvartal 2025

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

5. Varelager - eiendom

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

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2026	Q1 2025	2025
Råtomt	605 157	635 348	500 618
Prosjekter under utvikling	4 970 385	3 258 596	3 977 350
Ferdigstilte enheter	237 145	334 354	324 146
Regnskapsført verdi	5 812 687	4 228 298	4 802 114

6. Prosjektkostnader og EBITDA

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

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2026	Q1 2025	2 025
Prosjektkostnader	-82 215	-130 857	-1 767 334
hvorav:			
Finanskostnader	-8 012	-10 671	-158 477
Øvrige prosjektkostnader	-74 203	-120 186	-1 608 857

(beløp i 1 000 kroner)	Q1 2026	Q1 2025	2025
EBITDA ¹	-25 359	-29 958	133 453
EBITDA margin	-20,7 %	-17,9 %	6,4 %
EBITDA justert ²	-17 347	-19 287	291 930
EBITDA margin justert	-14,2 %	-11,5 %	14,0 %

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

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

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

Portefølje B

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

Opsjonspremien knyttet til tomtene i Portefølje B betales kvartalsvis. Opsjonspremiene behandles regnskapsmessig tilsvarende som tomtelånsrenter. Disse aktiveres som en del av varelageret og kostnadsføres som varekostnad ved overlevering av ferdigstilte boliger. Det er i første kvartal betalt og aktivert NOK 3,5 millioner i opsjonspremier for tomter i portefølje B (4,0). SBO kan på ethvert tidspunkt frasi seg opsjonen, mot å betale et fast tillegg tilsvarende 48 måneders opsjonspremie på tomtene (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 tomtene 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 tomtene, mens gjenstående ikke betalt opsjonspremie reklassifiseres til kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter. Det er i første kvartal avsatt for og aktivert NOK 26,4 millioner i opsjonspremier for Portefølje C (24,3). Videre er det i kvartalet betalt og aktivert NOK 24,2 millioner i samme portefølje (25,9). Ved utgangen av første kvartal er det akkumulert avsatt og aktivert NOK 480,3 millioner (441,3).

SBO kan på ethvert tidspunkt frasi seg opsjonen, mot å betale akkumulert vekst i tilbakekjøpspris, samt et fast tillegg tilsvarende 48 måneders vekst i tilbakekjøpsprisen på tomtene (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 tre tomter fra UP i første kvartal for til sammen NOK 332,6 millioner. Det ble nedbetalt NOK 34,0 millioner på selgerkreditter i første kvartal (0,0). Gjeld knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter var NOK 868,4 millioner ved utgangen av kvartalet (774,3). Av dette utgjorde NOK 184,4 millioner gjeld portefølje B (184,4) og NOK 684,0 millioner selgerkreditter (589,9).

8. Proporsjonal konsolidering tilknyttede selskap og felleskontrollerte enheter - Proformainformasjon

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

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

Oppstilling av resultat proporsjonalkonsolidert	Q1 2026			Q1 2025		
	Justering andel TS/FKV		Proforma brutto TS/FKV	Justering andel TS/FKV		Proforma brutto TS/FKV
	IFRS	brutto		IFRS	brutto	
(beløp i 1 000 kroner)						
Salgsinntekter	104 412	61 003	165 415	150 983	25 155	176 138
Øvrige inntekter	18 142	4 665	22 807	16 035	2 297	18 332
Sum driftsinntekter	122 554	65 668	188 222	167 018	27 452	194 470
Prosjektkostnader	-82 215	-55 146	-137 361	-130 857	-23 894	-154 751
Lønns- og personalkostnader	-35 598	-324	-35 922	-32 153	-304	-32 457
Avskrivninger	-1 740	-1 152	-2 892	-1 595	-1 151	-2 746
Andre driftskostnader	-33 030	-3 116	-36 146	-28 038	-4 012	-32 050
Sum driftskostnader	-152 583	-59 737	-212 320	-192 643	-29 361	-222 004
Andel av resultat fra TS/FKV	2 930	-2 930	-	-5 928	5 928	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	-27 099	3 001	-24 099	-31 553	4 019	-27 534
Finansinntekter	5 567	327	5 894	6 819	147	6 966
Finanskostnader	-2 536	-2 501	-5 037	-5 582	-5 245	-10 827
Netto finanskostnader	3 031	-2 174	857	1 237	-5 098	-3 861
Resultat før skatt	-24 068	827	-23 241	-30 316	-1 079	-31 395
Skattekostnad	4 984	-827	4 157	9 312	1 079	10 391
Resultat etter skatt	-19 084	-	-19 084	-21 004	-	-21 004
EBITDA ¹	-25 359	4 153	-21 207	-29 958	5 170	-24 789
EBITDA margin ¹	-20,7 %	N/A	-11,3 %	-17,9 %	N/A	-12,7 %
EBITDA justert ²	-17 347	11 814	-5 533	-19 287	11 083	-8 204
EBITDA margin justert ²	-14,2 %	N/A	-2,9 %	-11,5 %	N/A	-4,2 %

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)	Q1 2026	Q1 2025	2025
Salgsinntekter	971 072	661 833	2 708 586
Øvrige inntekter	18 142	16 018	84 280
Sum driftsinntekter	989 214	677 851	2 792 866
Prosjektkostnader	-818 431	-552 265	-2 267 173
Lønns- og personalkostnader	-35 598	-32 153	-146 684
Avskrivninger	-694	-549	-2 566
Andre driftskostnader	-33 874	-28 839	-111 810
Sum driftskostnader	-888 597	-613 806	-2 528 233
Andel av resultat fra TS/FKV	9 297	-1 273	59 597
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat	109 914	62 772	324 230
Finansinntekter	5 567	6 819	26 246
Finanskostnader	-51 473	-27 988	-113 329
Netto finanskostnader	-45 906	-21 169	-87 083
Resultat før skatt	64 008	41 603	237 147

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Resultat NGAAP proporsjonalkonsolidert

	Q1 2026			Q1 2025		
		Justering andel TS/FKV	Proforma brutto		Justering andel TS/FKV	Proforma brutto
	NGAAP	brutto	TS/FKV	NGAAP	brutto	TS/FKV
(beløp i 1 000 kroner)						
Salgsinntekter	971 072	65 578	1 036 650	661 833	48 773	710 606
Øvrige inntekter	18 142	4 662	22 804	16 018	2 292	18 310
Sum driftsinntekter	989 214	70 240	1 059 454	677 851	51 065	728 916
Prosjektkostnader	-818 431	-48 332	-866 763	-552 265	-39 348	-591 613
Lønns- og personalkostnader	-35 598	-324	-35 922	-32 153	-304	-32 457
Avskrivninger	-694	-1 152	-1 846	-549	-1 151	-1 700
Andre driftskostnader	-33 874	-3 116	-36 990	-28 839	-4 012	-32 851
Sum driftskostnader	-888 597	-52 923	-941 520	-613 806	-44 814	-658 620
Andel av resultat fra TS/FKV	9 297	-9 297	-	-1 273	1 273	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	109 914	8 020	117 934	62 772	7 524	70 296
Finansinntekter	5 567	327	5 894	6 819	147	6 966
Finanskostnader	-51 473	-5 724	-57 197	-27 988	-7 326	-35 314
Netto finanskostnader	-45 906	-5 398	-51 304	-21 169	-7 179	-28 348
Resultat før skatt	64 008	2 623	66 631	41 603	345	41 948
Skattekostnad	-12 992	-2 622	-15 614	-10 486	-344	-10 830
Resultat etter skatt	51 016	-	51 016	31 117	-	31 117
EBITDA ¹	101 311	18 469	119 780	64 594	7 401	71 995
EBITDA margin¹	10,2 %	N/A	11,3 %	9,5 %	N/A	9,9 %

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)	Q1 2026	Q1 2025	2025
Driftsresultat	-27 099	-31 553	126 705
Avskrivninger	1 740	1 595	6 748
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
EBITDA	-25 359	-29 958	133 453
Finanskostnader ¹	8 012	10 671	158 477
EBITDA justert	-17 347	-19 287	291 930

¹ Se note 6

EBITDA (løpende avregning, NGAAP):

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

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

Netto rentebærende gjeld:

Netto rentebærende gjeld er sum rentebærende gjeld fratrukket kontanter og kontantekvivalenter, se tabell på side 4. Konsernet presenterer denne fordi konsernledelsen mener at den er en nyttig indikator på konsernets belåning, finansielle fleksibilitet og kapitalstruktur.

11. Finansielle covenants

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

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

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

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

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

Selvaag Bolig ASA har en kredittfasilitet med DNB på NOK 300 millioner med forfall i desember 2027. Per 31. mars 2026 var det ikke trukket på denne. Avtalen inneholder følgende finansielle covenants:

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

Selvaag Bolig har ikke vært i brudd med covenants så langt i 2026, eller i 2025.

SELVAAG BOLIG

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 mer enn 75 år lange historie og erfaring og har flere tusen boliger under utvikling i vekstområder i og rundt de største byene i Norge og Sverige. Selvaag Bolig har et bredt utvalg boligtyper, og tilbyr blant annet livsstilskonseptet Selvaag Pluss® som er boliger med fellesarealer og tjenester.

www.selvaagboligasa.no