



Hovedpunkter i andre kvartal 2026

Selvaag Bolig overleverte 187 boliger i andre kvartal 2026. Omsetningen var høyere enn i samme kvartal i 2025 og det skyldes i all hovedsak flere overleverte enheter. Salget for andre kvartal utgjorde netto 172 boliger, sammenlignet med 106 boliger i samme periode i fjor. Antall enheter under bygging var 1 126 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 2027 basert på salget i andre halvår og årsresultatet for 2026, samt utsiktene fremover. Selskapets utbyttepolicy er uendret.

- Driftsinntekter¹ NOK 1 451 millioner (261)
- EBITDA justert³ NOK 255 millioner (15) og ordinært EBITDA-resultat² NOK 116 millioner (-2)
- Resultat før skatt NOK 119 millioner (1)
- 172 enheter solgt⁷ (106), hvorav 33 var bokningsavtaler i Sverige⁸ (0). Igangsatt bygging av 290 enheter (171)
- Ferdigstilt 242 enheter (18) og overlevert 187 enheter (40)
- Totalt 1 126 enheter under bygging ved utgangen av kvartalet (1 165), med en samlet salgsverdi på NOK 8 056 millioner (8 223)
- 61 prosent av boliger under bygging (62) var solgt ved utgangen av kvartalet. 69 prosent av boligene som ferdigstilles i 2026 er solgt (88)

(Tall i parentes er for tilsvarende periode i fjor)

Nøkkeltall

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2026	Q2 2025	1H 2026	1H 2025	2025
IFRS hovedtall					
Driftsinntekter ¹	1 451 425	261 413	1 573 979	428 431	2 086 648
EBITDA ²	115 826	-2 248	90 467	-32 206	133 453
EBITDA justert ³	254 874	14 567	237 527	-4 720	291 930
Driftsresultat	114 067	-3 855	86 968	-35 408	126 705
Resultat før skatt	118 743	975	94 675	-29 341	139 599
Resultat etter skatt	89 311	1 571	70 227	-19 433	132 996
Kontantstrøm fra drift	75 856	-345 862	-917 392	-1 440 105	-1 310 088
Netto kontantstrøm	-178 916	-54 808	-83 575	-119 316	-128 811
Rentebærende gjeld	4 042 155	3 099 296	4 042 155	3 099 296	3 036 037
Totale eiendeler	7 626 210	6 491 437	7 626 210	6 491 437	6 804 609
Egenkapital	2 379 128	2 258 604	2 379 128	2 258 604	2 409 060
EK-grad	31,2 %	34,8 %	31,2 %	34,8 %	35,4 %
Resultat per aksje i kroner	0,95	0,02	0,75	-0,20	1,42
Segmentrapportering (NGAAP⁴)					
Driftsinntekter	1 003 539	598 893	1 992 753	1 276 744	2 792 866
EBITDA ⁵	99 971	56 765	201 282	121 359	267 199
EBITDA-margin	10,0 %	9,5 %	10,1 %	9,5 %	9,6 %
EBITDA proforma brutto ⁶	119 548	101 996	239 328	173 991	387 140
EBITDA-margin proforma brutto	10,9 %	12,2 %	11,1 %	11,1 %	11,6 %
Nøkkeltall: (netto justert for andel i deleide selskaper)					
Antall solgte enheter ⁷	172	106	530	275	466
- Hvorav bokningsavtaler Sverige ⁸	33	-	105	-	-
Antall igangsatte enheter	290	171	456	354	476
Antall overleverte enheter	187	40	211	74	433
Antall ferdigstilte enheter	242	18	242	18	393

¹ Driftsinntekter inkluderer ikke inntekter fra deleide selskaper.

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

³ EBITDA justert er fratrasket 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, fratrasket avskrivninger, amortisering, resultatandeler fra TS/FKV og øvrige gevinster (tap).

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

⁷ Solgte enheter er inngåtte salgskontrakter med kunder ihht. Bustadoppføringslova i Norge, samt bokningavtaler og forhåndsavtaler ihht.

Bostadsrättslagen i Sverige. Etter IFRS inntektsføres disse ved overlevering.

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 reservasjonsgebyret bli refundert. Reservasjonen omgjøres til en bindende forhåndsavtale i forkant av byggestart.

Finansiell gjennomgang

Sammendratt totalresultat

Sammendratt totalresultat (beløp i 1 000 kroner)					
	Q2 2026	Q2 2025	1H 2026	1H 2025	2025
Sum driftsinntekter	1 451 425	261 413	1 573 979	428 431	2 086 648
Prosjektkostnader	-1 269 175	-208 185	-1 351 390	-339 042	-1 767 334
Andre driftskostnader, lønns- og personalkostnader og avskrivninger	-64 517	-63 271	-134 885	-125 057	-262 038
Sum driftskostnader	-1 333 692	-271 456	-1 486 275	-464 099	-2 029 372
Andel av resultat fra TS/FKV	-3 666	6 188	-736	260	69 429
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-
Driftsresultat	114 067	-3 855	86 968	-35 408	126 705
Netto finansposter	4 676	4 830	7 707	6 067	12 894
Resultat før skatt	118 743	975	94 675	-29 341	139 599
Skattekostnad	-29 432	596	-24 448	9 908	-6 603
Resultat etter skatt	89 311	1 571	70 227	-19 433	132 996

Resultat andre kvartal 2026

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

Selvaag Bolig hadde driftsinntekter på NOK 1 451,4 millioner i andre kvartal 2026 (261,1). Av dette utgjorde inntekter fra overleverte enheter NOK 1 431,2 millioner (244,6). Øvrige inntekter kom fra aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig tjenesteleveranser.

Det ble overlevert 187 enheter i perioden (40), hvorav 186 var fra konsoliderte prosjektselskaper (35) og en enhet var Selvaag Boligs andel fra deleide selskaper (5).

Samlede prosjektkostnader utgjorde NOK 1 269,2 millioner i kvartalet (208,2), hvorav NOK 139,0 millioner var tidligere aktiverte finanskostnader (16,8). 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 64,5 millioner i perioden (63,3), hvorav NOK 33,1 millioner var lønns- og personalkostnader (30,7). Videre ble det i kvartalet balanseført lønnskostnader knyttet til boliger under bygging på til sammen NOK 4,6 millioner (5,4). Disse lønnskostnadene vil resultatføres som prosjektkostnad ved fremtidige overleveringer.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 29,7 millioner i kvartalet (30,9), hvorav NOK 9,0 millioner var salgs- og markeds-kostnader (12,3).

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter var på NOK -3,7 millioner i perioden (6,2). Nedgangen sammenlignet med andre kvartal 2025 skyldes i hovedsak færre overleverte enheter i samarbeidsprosjekter.

Rapportert EBITDA (driftsresultat før finansposter og skatt, fratrullet avskrivninger, amortisering og øvrige gevinster (tap) endte på NOK 115,8 millioner i kvartalet (-2,2), tilsvarende en margin på 8,0 prosent (-0,9). EBITDA justert for andelen av prosjektkostnadene som er finanskostnader endte på NOK 254,9 millioner (14,6), tilsvarende en margin på 17,6 prosent (5,6). Resultat fra deleide prosjekter rapporteres netto, og omsetning fra disse er derfor ikke inkludert i rapportert omsetning for konsernet. For mer informasjon henvises det til Note 8 - Proporsjonal konsolidering.

Konsernets samlede avskrivninger i kvartalet utgjorde NOK 1,8 millioner (1,6), slik at driftsresultatet endte på NOK 114,1 millioner (-3,9).

Netto finansposter var NOK 4,7 millioner (4,8) og resultat før skatt endte på NOK 118,7 millioner i kvartalet (1,0).

Skattekostnaden for perioden var NOK 29,4 millioner (positiv med 0,6), slik at konsernets resultat etter skatt for andre kvartal 2026 endte på NOK 89,3 millioner (1,6). Av resultatet knytter NOK 89,3 millioner seg til aksjonærer i Selvaag Bolig

ASA (1,6) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,0).

Resultat første halvår 2026

I første halvår hadde Selvaag Bolig driftsinntekter på NOK 1 574,0 millioner (428,4). Inntekter fra de overleverte enhetene utgjorde NOK 1 535,6 millioner (395,6). Øvrige inntekter var relatert til aktiviteter utenfor kjernevirksomheten, hovedsakelig tjenesteleveranser.

Det ble overlevert 211 boliger i perioden (74), hvorav 202 av boligene var fra konsoliderte prosjektselskaper (60) og 9 var andel fra deleide selskaper (14).

Prosjektkostnader i første halvår utgjorde NOK 1 351,4 millioner (339,0). 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 134,9 millioner i perioden (125,1), hvorav lønns- og personalkostnader utgjorde NOK 68,7 millioner (62,9). I tillegg ble det balanseført lønnskostnader på til sammen NOK 8,8 millioner på boliger under oppføring (10,8). Disse kostnadene vil resultatføres som prosjektkostnad ved overlevering.

Andre driftskostnader utgjorde NOK 62,7 millioner (59,0). Av dette utgjorde salgs- og markeds kostnader NOK 24,2 millioner (20,0).

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra driften i andre kvartal 2026 var NOK 75,9 millioner (-345,9). Endringen fra samme periode i 2025 skyldes i hovedsak en betydelig økning i antall overleverte boliger.

I første halvår hadde konsernet en kontantstrøm fra driften på NOK -917,4 millioner (-1 440,1). Den negative kontantstrømmen skyldes i hovedsak et økende antall boliger i produksjon, som gir en vesentlig økning i varelager.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var NOK 26,2 millioner i kvartalet (13,0). Endringen fra samme periode i 2025 er relatert til mottatt utbytte fra deleide selskaper.

I første halvår var kontantstrøm fra investeringsaktivitetene NOK 49,4 millioner (38,7). Innbetalingene består av mottatt utbytte og tilbakebetalte lån fra deleide selskaper.

Andel av resultat fra tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter var på NOK -0,7 millioner (0,3).

Rapportert EBITDA endte på NOK 90,5 millioner (-32,2) for årets seks første måneder, tilsvarende en margin på 5,7 prosent (-7,5). EBITDA justert for finanskostnader i prosjektkostnadene ble NOK 237,5 millioner (-4,7), tilsvarende en margin på 15,1 prosent (-1,1). Økningen i EBITDA-margin sammenlignet med samme periode året før er i hovedsak et resultat av flere overleverte enheter. EBITDA-marginen påvirkes også av at resultater fra deleide prosjekter presenteres netto, og er således ikke inkludert i omsetningen. For mer informasjon henvises det til note 8 Proporsjonal konsolidering.

Konsernets driftsresultat for første halvår 2026 endte på NOK 87,0 millioner (-35,4). Netto finansposter utgjorde NOK 7,7 millioner i perioden (6,1).

Resultat før skatt ble NOK 94,7 millioner (-29,3). Skattekostnaden i perioden var NOK 24,4 millioner (positiv med 9,9).

Konsernets resultat etter skatt for første halvår endte på NOK 70,2 millioner (-19,4). Av resultatet knytter NOK 70,2 millioner seg til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA (-19,4) og NOK 0,0 millioner til ikke-kontrollerende aksjonærer (0,0).

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene var NOK -280,9 millioner i kvartalet (278,0), i all hovedsak relatert til netto nedbetaling av byggelån. Endringen fra året før knytter seg i hovedsak til nedbetaling av byggelån i 2026.

I første halvår var netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene NOK 784,5 millioner (1 282,0). Endringen fra fjoråret er i all hovedsak knyttet til lavere netto opptrekk av byggelån.

Ved utgangen av perioden utgjorde konsernets samlede beholdning av kontanter og kontantekvivalenter NOK 171,3 millioner (264,3), en nedgang på NOK 178,9 millioner fra tre måneder tidligere, og en nedgang på NOK 93,1 millioner fra samme tid året før.

Sammendratt kontantstrøm**Sammendratt kontantstrøm**

(beløp i 1 000 kroner)

	Q2 2026	Q2 2025	1H 2026	1H 2025	2025
Resultat før skatt	118 743	975	94 675	-29 341	139 599
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	75 856	-345 862	-917 392	-1 440 105	-1 310 088
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	26 171	13 035	49 361	38 740	81 277
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-280 943	278 019	784 456	1 282 049	1 100 000
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-178 916	-54 808	-83 575	-119 316	-128 811
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart	350 179	319 141	254 838	383 649	383 649
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt	171 263	264 333	171 263	264 333	254 838

Finansiell stilling

Ved utgangen av andre kvartal 2026 var Selvaag Boligs totale varelager (tomter, boliger under oppføring og ferdigstilte boliger) bokført til NOK 5 729,2 millioner, mot NOK 5 812,7 millioner ved utgangen av foregående kvartal og NOK 4 653,0 millioner ved utgangen av andre kvartal 2025. Det henvises til Note 5 for ytterligere spesifisering av varelageret.

Konsernets kundefordringer ved utgangen av perioden var NOK 199,1 millioner. Til sammenligning var kundefordringene ved utgangen av første kvartal 2026 på NOK 61,7 millioner og NOK 79,6 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 2 379,1 millioner (2 258,6), tilsvarende en egenkapitalandel på 31,2 prosent (34,8). Basert på resultatet for 2025, ble det i perioden utbetalt NOK 93,7 millioner i utbytte (117,2). Ikke-kontrollerende interesser utgjorde NOK 7,9 millioner av egenkapitalen (7,9).

Ved utgangen av andre kvartal 2026 hadde konsernet annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld på NOK 387,8 millioner

(324,4). Av dette var forskuddsbetaling fra kunder NOK 54,3 millioner (54,9).

Konsernets samlede rentebærende gjeld ved utgangen av kvartalet var på NOK 4 042,2 millioner (3 099,3), hvorav NOK 1 337,5 millioner var langsiktig gjeld (1 485,7), mens NOK 2 704,7 millioner var kortsiktig (1 613,6). Av den kortsiktige gjelden var NOK 949,4 millioner knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter med Urban Property (782,4). Se Note 7 for mer informasjon om gjeld til Urban Property.

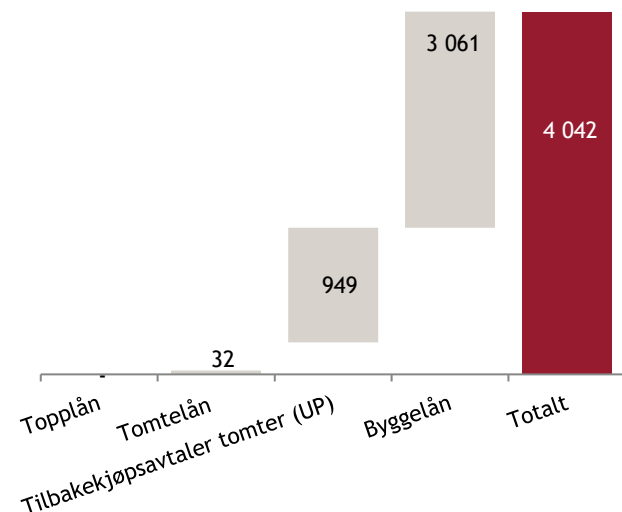
Per 30. juni 2026 hadde konsernet tomtelån på til sammen NOK 31,8 millioner (33,0). Det relativt lave nivået skyldes at en stor andel av tomtene er finansiert gjennom Urban Property og er klassifisert som kortsiktig gjeld, tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter. Tomtelånene konverteres normalt til byggelån i takt med utviklingen av de respektive byggeprosjektene.

Selvaag Bolig ASA har en kredittfasilitet med DNB på NOK 300 millioner med forfall i desember 2027. 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 2026 var det ikke trukket på noen av kredittfasilitetene.

Netto rentebærende gjeld

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2026	Q1 2026	Q2 2025	2025
Langsiktig rentebærende gjeld	1 337 450	1 417 626	1 485 676	1 098 070
Kortsiktig rentebærende gjeld	1 755 279	1 870 846	831 268	1 208 463
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	949 426	868 443	782 352	729 504
Kontanter og kontantekvivalenter	-171 263	-350 179	-264 333	-254 838
Netto rentebærende gjeld	3 870 892	3 806 736	2 834 963	2 781 199

Konsernets rentebærende gjeld kan i hovedsak deles i fire kategorier, 1) topplån, som er gjeld i morselskapet Selvaag Bolig ASA, 2) tomtelån, 3) tilbakekjøpsavtaler med Urban Property, og 4) byggelån. Per 30. juni 2026 hadde konsernet ingen topplån. Tomtelån utgjorde NOK 32 millioner, tilbakekjøpsavtaler med Urban Property NOK 949 millioner, mens samlede byggelån var på NOK 3 061 millioner. Av byggelån var NOK 38,3 millioner knyttet til ferdigstilte enheter (0).

Rentebærende gjeld per 30.6.2026 (NOKm)

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

boligene. Byggelånsrenter aktiveres gjennom byggeperioden og belastes varekostnaden på samme måte. Per 30. juni 2026 ble det aktivert renter knyttet til tomtelån på NOK 32 millioner.

I forbindelse med transaksjonen med Urban Property (UP) i 2020, ble en stor andel av konsernets tomtelån nedbetalt og erstattet med gjeld på tilbakekjøpsavtaler (UP). For disse tomtene, beskrevet som portefølje B i note 7, innebærer dette at tomtelånsrenter erstattes av opsjonspremier som betales kvartalsvis. Regnskapsmessig behandles opsjonspremiene tilsvarende som tomtelånsrenter, ved at de aktiveres som varelager og inngår i varekostnaden ved overlevering av ferdigstilte boliger. Det er i andre kvartal betalt og aktivert NOK 3,6 millioner i opsjonspremier for tomter i portefølje B (3,8). For første halvår er det betalt og aktivert opsjonspremier på NOK 7,1 millioner (7,8).

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 andre kvartal avsatt for og aktivert NOK 30,4 millioner i opsjonspremier for Portefølje C (25,5). Videre er det i kvartalet betalt og aktivert NOK 20,4 millioner for samme portefølje (23,5). For halvåret er det avsatt for og aktivert NOK 56,9 millioner (49,8), samt betalt og aktivert NOK 44,7 millioner (49,4). Ved utgangen av perioden er det akkumulert avsatt og aktivert NOK 406,9 millioner (466,9).

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 26	Q2 25	Q2 26	Q2 25	Q2 26	Q2 25
Boligutvikling (NGAAP)	984 557	583 262	132 212	88 681	140 912	109 634
Øvrig	18 982	15 631	-32 241	-31 916	-32 394	-32 466
IFRS justeringer	447 886	-337 480	15 855	-59 013	5 549	-81 023
Sum konsern (IFRS)	1 451 425	261 413	115 826	-2 248	114 067	-3 855

Jan-Jun

(beløp i 1 000 kroner)	Driftsinntekter		EBITDA		Driftsresultat	
	6M 26	6M 25	6M 26	6M 25	6M 26	6M 25
Boligutvikling (NGAAP)	1 956 783	1 246 307	270 357	192 453	288 354	212 133
Øvrig	35 970	30 437	-69 075	-71 094	-69 922	-72 193
IFRS justeringer	-418 774	-848 313	-110 815	-153 565	-131 464	-175 348
Sum konsern (IFRS)	1 573 979	428 431	90 467	-32 206	86 968	-35 408

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 2026 var på NOK 984,6 millioner (583,3). Inntektene i perioden kommer fra totalt 18 prosjekter i produksjon (19).

Driftskostnadene, hovedsakelig bygge- og salgskostnader, er direkte relatert til prosjektene, og utgjorde NOK 852,3 millioner i kvartalet (494,6).

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

EBITDA (driftsresultat før finansposter og skatt, fratrasket avskrivninger, amortisering, resultatandeler fra TS/FKV og øvrige gevinster/tap) endte på NOK 132,2 millioner i perioden (88,7). Det tilsvarer en resultatmargin på 13,4 prosent (15,2).

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 19,0 millioner (15,6), mens driftskostnadene utgjorde NOK 51,2 millioner (47,6). Kostnadene er i hovedsak lønn til administrasjon og ledelse, samt andre driftskostnader. EBITDA endte dermed på NOK -32,2 millioner (-31,9).

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. 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 andre kvartal 2026 solgte Selvaag Bolig brutto 205 boliger med en samlet verdi på NOK 1 653 millioner. Av dette var 33 boliger bokningsavtaler i Sverige, med en samlet verdi på NOK 354 millioner. Selvaag Boligs andel utgjorde 172 enheter med en samlet verdi på NOK 1 373 millioner.

I løpet av perioden ble det igangsatt bygging av 290 boliger, og ved utgangen av kvartalet hadde Selvaag Bolig 1 126 boliger under bygging, til en samlet verdi på om lag NOK 8,1 milliarder. Totalt ble det ferdigstilt 242 boliger i kvartalet.

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

Prosjekter

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

Kvartalsvis utvikling i prosjektportefølje

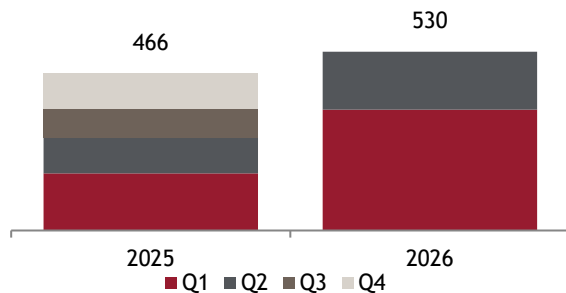
	Q2 25	Q3 25	Q4 25	Q1 26	Q2 26
Antall solgte enheter	106	85	106	358	172
- Hvorav bokningsavtaler Sverige			-	72	33
Antall igangsatte enheter	171	-	122	166	290
Antall ferdigstilte enheter	18	114	261	-	242
Antall ferdigstilte ikke solgte enheter	40	38	45	32	41
Antall ferdigstilte solgte ikke overleverte enheter	11	28	22	11	56
Antall overleverte enheter	40	98	261	24	187
Antall enheter under bygging	1 165	1 051	912	1 078	1 126
Andel solgte enheter under bygging	62 %	64 %	60 %	65 %	61 %
Salgsverdi av bolig i produksjon (NOK millioner)	8 223	7 457	6 574	7 796	8 056

Kjøp og salg av eiendom

Selvaag Bolig har i andre kvartal kjøpt tre tomter fra samarbeidspartner Urban Property for til sammen NOK 489 millioner. Se også note 7.

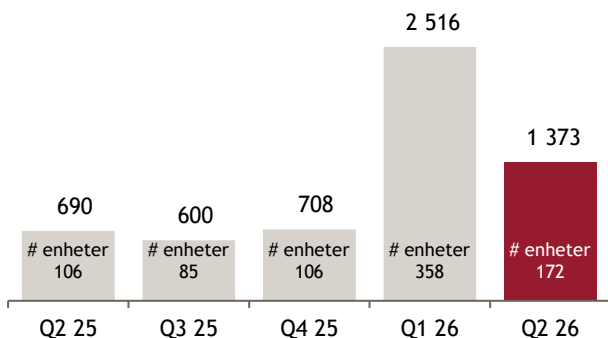
Salgsutvikling og fremdrift

Antall solgte enheter



Totalt boligsalg, inkludert Selvaag Boligs relative andel i samarbeidsprosjekter, var 172 enheter i andre kvartal. Av dette var 33 boliger bokningsavtaler i Sverige. Salgsvolumet omfatter selskapets konsoliderte prosjektselskaper, samt konsernets relative andel av solgte boliger i deleide prosjekter. Den samlede salgsværdien av de 172 enhetene var på NOK 1 373 millioner. I tilsvarende periode i 2025 ble det solgt 106 enheter til en verdi av NOK 690 millioner, mens det i foregående kvartal ble solgt 358 enheter til verdi av NOK 2 516 millioner.

Verdi av solgte enheter (NOKm)



I løpet av kvartalet hadde Selvaag Bolig salgsstart på fem prosjekter som samlet omfatter 262 boliger (208). Av disse var 135 enheter i Stor Oslo, 26 i Bergen, 54 i Stavanger og 47 i Stockholm.

Salgsstarter i kvartalet

Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Telekvartalet trinn 2	87	Leiligheter	Stor-Oslo
Fornebu Sentrum trinn 1	48	Leiligheter	Stor-Oslo
Terasskvarteret Pluss	47	Leiligheter	Stockholm
Bryggetunet Lervig Brygge	54	Leiligheter	Stavanger
Mindebyen Torg trinn 1	26	Leiligheter	Bergen
Totalt	262		

Det ble igangsatt bygging av 290 enheter i perioden (171), og ved utgangen av kvartalet hadde Selvaag Bolig 1 126 enheter (1 165) under bygging. De 1 126 enhetene fordelte seg på 766 enheter i Stor-Oslo, 306 enheter i Bergen og 54 enheter i Stavanger.

Det kan være store variasjoner i antall igangsettelse 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 salgsværdien av de 1 126 enhetene som var under bygging (1 165), var på NOK 8 056 millioner (8 223).

Ferdigstillelser i kvartalet

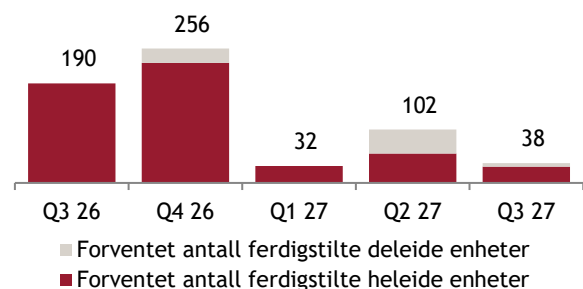
Prosjekt	# enheter	Boligtype	Region
Ballerud trinn 1	28	Leiligheter	Stor-Oslo
Ballerud trinn 1	24	Rekkehus	Stor-Oslo
Snøbyen Pluss	70	Leiligheter	Stor-Oslo
Landåstoppen trinn 1	61	Leiligheter	Stor-Oslo
Solbergskogen Pluss trinn 2 og 3	59	Leiligheter	Stor-Oslo
Totalt	242		

Selvaag Bolig ferdigstilte 242 boliger i andre kvartal (18), mens det ble overlevert 187 enheter (40). Dette inkluderer tidligere ferdigstilte enheter som fordelte seg på seks prosjekter.

Ved utgangen av perioden hadde konsernet 41 ferdigstilte enheter som ikke var solgt, mot 32 ved utgangen av foregående kvartal og 40 ved utgangen av andre kvartal 2025. Konsernet hadde også 56 ferdigstilte enheter som var solgt, men ikke overlevert (11). Av de overleverte enhetene i kvartalet var 186 i konsoliderte prosjektselskaper (35) og en var andel i deleide prosjektselskaper (5).

Basert på forventet fremdrift i prosjektene, er det i tredje kvartal 2026 ventet ferdigstilling av 190 enheter, hvorav 136 var solgt per 30. juni. For året 2026 som helhet forventes det ferdigstilling av totalt 688 enheter.

Forventet antall ferdigstilte enheter



Aksjeinformasjon

Ved utgangen av andre kvartal 2026 var det totalt 93,77 millioner utestående aksjer i Selvaag Bolig ASA, fordelt på 6 261 aksjonærer.

De 20 største aksjonærene kontrollerte til sammen 81,4 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 32,2 og NOK 35,5. Aksjekursen ved utgangen av perioden var NOK 33,4, mot NOK 33,0 ved utgangen av foregående kvartal, slik at aksjekursen var opp 1,2 prosent i løpet av perioden. I andre kvartal ble det utbetalt et utbytte på NOK 1,00 per aksje. Korrigert for utbytte endte aksjekursen opp 4,2 prosent i perioden.

Totalt ble det i perioden omsatt 1,9 millioner aksjer på Euronext Oslo Børs, tilsvarende 2,0 prosent av totalt antall utestående aksjer. Samlet aksjeomsetning var på NOK 64,2 millioner, tilsvarende en gjennomsnittlig dagsomsetning på rundt NOK 1,0 millioner.

20 største aksjonærer per 30.06.2026

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
SELVAAG AS	50 180 087	53,5 %
Skandinaviske Enskilda Banken AB *	5 782 973	6,2 %
PERESTROIKA AS	3 848 312	4,1 %
VERDIPAPIRFONDET ALFRED BERG GAMBA	2 706 726	2,9 %
The Northern Trust Comp, London Br *	2 149 100	2,3 %
EGD CAPITAL AS	1 804 471	1,9 %
SANDEN EQUITY AS	1 760 000	1,9 %
HAUSTA INVESTOR AS	1 553 557	1,7 %
MUSTAD INDUSTRIER AS	1 067 454	1,1 %
Brown Brothers Harriman & Co. *	684 331	0,7 %
VARDE NORGE AS	600 000	0,6 %
Sverre Molvik	577 375	0,6 %
Øystein Klungland	577 375	0,6 %
VERDIPAPIRFONDET ALFRED BERG NORGE	505 298	0,5 %
Brown Brothers Harriman & Co. *	482 847	0,5 %
CATILINA INVEST AS	418 070	0,4 %
MELESIO INVEST AS	414 261	0,4 %
WENAASGRUPPEN AS	400 000	0,4 %
State Street Bank and Trust Comp *	388 900	0,4 %
KBC Bank NV *	386 569	0,4 %
Sum 20 største aksjonærer	76 287 706	81,4 %
Øvrige aksjonærer	17 477 982	18,6 %
Totalt antall aksjer	93 765 688	100,0 %

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

Risiko og usikkerhetsfaktorer

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

Makroøkonomiske forhold, herunder utviklingen i rente, inflasjon, arbeidsledighet og husholdningenes kjøpekraft, samt demografiske endringer, er sentrale faktorer som påvirker etterspørselen etter nye boliger og selskapets utvikling. Ved svakere etterspørsel kan salgstakt og prisoppnåelse bli lavere enn forutsatt, og planlagte salgs- og byggestarter kan bli utsatt. Selskapet er også eksponert for 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 andre kvartal 2026 var 61 prosent av enhetene selskapet har under bygging og 69 prosent av selskapets planlagte ferdigstillinger 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 boligetterterspørselen 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 andre kvartal 2026 solgte Selvaag Bolig 172 boliger, inkludert svenske bokningsavtaler, for 1 373 millioner kroner. Salgsutviklingen var blant annet drevet av salgsstarter i Fornebu Sentrum, Bergen og Stavanger, 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 og salgsgrad i porteføljen. Lavt tilbud av nye boliger i flere av selskapets

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

I Norge er markedsutsiktene fortsatt preget av usikkerhet knyttet til rentenivået, som kan ha en dempende effekt på boligetterterspørselen. 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 ordreserve, 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 andre kvartal kjøpt tre tomter fra samarbeidspartner Urban Property for til sammen NOK 489,0 millioner. Se også note 7.

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

Boligmarkedet

I Norge har det vært relativt høy salgsaktivitet i bruktboligmarkedet første halvår 2026. Antall boliger som ble lagt ut for salg og solgt var henholdsvis 2 prosent og 4 prosent lavere enn første halvår 2025, men høyere enn samme periode i årene 2021-2024. I Oslo har varelageret økt gjennom andre kvartal, og markedet var fortsatt påvirket av at mange utleieboliger ble lagt ut for salg. Varelageret var fortsatt lavt i Stavanger-området og Bergen.

Det var noe variasjon i prisutviklingen i konsernets kjerneområder. Ifølge Eiendom Norge økte bruktboligprisene i Norge med 5,5 prosent første halvår, og var 3,9 prosent høyere enn på samme tid i 2025. I Oslo økte prisene med 1,2 prosent første halvår og var 0,9 prosent høyere enn på

samme tid i 2025. I Stavanger med omegn økte prisene med 8,0 prosent første halvår og var 9,9 prosent høyere enn på samme tid for ett år siden. Prisene i Bergen økte med 8,8 prosent første halvår og var 10,5 prosent høyere enn året før.

I Sverige ble det solgt 9 prosent flere brukte leiligheter (bostadsrätter) i første halvår 2026 sammenlignet med samme periode i fjor, ifølge Svensk Mäklarstatistik. Salget av leiligheter i Stor-Stockholm i første halvår var 11 prosent høyere enn året før. Bruktboligprisene for leiligheter i Sverige økte med 0,8 prosent i andre kvartal 2026 og var 4,7 prosent høyere enn året før. I Stor-Stockholm falt prisene med 0,2 prosent i andre kvartal, og var 5,6 prosent høyere enn ett år tidligere.

Kvartalsregnskap IFRS

Oppstilling av totalresultat

(beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)	Q2 2026	Q2 2025	1H 2026	1H 2025	2025
Salgsinntekter	1 431 161	244 614	1 535 573	395 597	2 002 368
Øvrige inntekter	20 264	16 799	38 406	32 834	84 280
Sum driftsinntekter	1 451 425	261 413	1 573 979	428 431	2 086 648
Prosjektkostnader	-1 269 175	-208 185	-1 351 390	-339 042	-1 767 334
Lønns- og personalkostnader	-33 060	-30 728	-68 658	-62 881	-146 684
Avskrivninger	-1 759	-1 607	-3 499	-3 202	-6 748
Andre driftskostnader	-29 698	-30 936	-62 728	-58 974	-108 606
Sum driftskostnader	-1 333 692	-271 456	-1 486 275	-464 099	-2 029 372
Andel av resultat fra TS/FKV	-3 666	6 188	-736	260	69 429
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-
Driftsresultat	114 067	-3 855	86 968	-35 408	126 705
Finansinntekter	7 243	7 671	12 810	14 490	26 246
Finanskostnader	-2 567	-2 841	-5 103	-8 423	-13 352
Netto finanskostnader	4 676	4 830	7 707	6 067	12 894
Resultat før skatt	118 743	975	94 675	-29 341	139 599
Skattekostnad	-29 432	596	-24 448	9 908	-6 603
Resultat etter skatt	89 311	1 571	70 227	-19 433	132 996
Øvrige resultatelementer					
Omregningsdifferanser	-538	470	-6 465	1 995	3 822
Totalresultat for perioden	88 773	2 041	63 762	-17 438	136 818

Resultat etter skatt for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	10	10	20	21	41
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	89 301	1 561	70 207	-19 454	132 955

Totalresultat for perioden fordelt på:

Ikke-kontrollerende interesser	10	10	20	21	41
Aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	88 763	2 031	63 742	-17 459	136 777

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

Resultat per aksje (ordinært og utvannet) i kroner	0,95	0,02	0,75	-0,20	1,42
--	------	------	------	-------	------

Oppstilling av finansiell stilling

(beløp i 1 000 kroner)	Note	Q2 2026	Q1 2026	Q2 2025	2025
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Goodwill		383 376	383 376	383 376	383 376
Varige driftsmidler		8 756	7 143	6 841	7 724
Bruksretteiendeler leieavtaler		25 688	26 733	29 870	27 779
Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		256 016	287 147	284 534	312 905
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		205 198	202 314	190 099	193 214
Andre anleggsmidler	7	613 850	671 497	583 367	697 981
Sum anleggsmidler		1 492 884	1 578 210	1 478 087	1 622 979
Omløpsmidler					
Varelager (eiendom)	5, 7	5 729 203	5 812 687	4 653 011	4 802 114
Kundefordringer		199 053	61 747	79 598	108 759
Andre kortsiktige fordringer		33 807	16 847	16 408	15 919
Kontanter og kontantekvivalenter		171 263	350 179	264 333	254 838
Sum omløpsmidler		6 133 326	6 241 460	5 013 350	5 181 630
SUM EIENDELER		7 626 210	7 819 670	6 491 437	6 804 609
EGENKAPITAL OG GJELD					
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		2 371 186	2 376 117	2 250 702	2 401 138
Ikke-kontrollerende interesser		7 942	7 932	7 902	7 922
Sum egenkapital		2 379 128	2 384 049	2 258 604	2 409 060
GJELD					
Langsiktig gjeld					
Pensjonsforpliktelser		2 315	2 315	2 086	2 315
Forpliktelse ved utsatt skatt		74 412	77 036	78 340	91 241
Avsetninger		62 296	62 296	60 365	62 296
Annen langsiktig gjeld	7	462 671	492 898	523 371	513 052
Langsiktige leieforpliktelser		23 926	24 731	27 174	25 534
Langsiktig rentebærende gjeld		1 337 450	1 417 626	1 485 676	1 098 070
Sum langsiktig gjeld		1 963 070	2 076 902	2 177 012	1 792 508
Kortsiktig gjeld					
Kortsiktige leieforpliktelser		3 249	3 265	3 170	3 282
Kortsiktig rentebærende gjeld		1 755 279	1 870 846	831 268	1 208 463
Kortsiktig gjeld tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter	7	949 426	868 443	782 352	729 504
Leverandørgjeld		155 253	133 660	114 591	161 948
Betalbar skatt		32 959	2 643	-	877
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		387 846	479 862	324 440	498 967
Sum kortsiktig gjeld		3 284 012	3 358 719	2 055 821	2 603 041
Sum gjeld		5 247 082	5 435 621	4 232 833	4 395 549
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		7 626 210	7 819 670	6 491 437	6 804 609

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Oppstilling av endringer i egenkapital

(beløp i 1 000 kroner)	Aksjekapital	Overkurs- fond	Annen innskutt kapital	Akkumulerte omregnings- differanser	Andre reserver	Tilbakeholdt resultat	Egenkapital fordelt på aksjonærer i Selvaag Bolig ASA	Ikke- kontrollerende interesser	Sum egen- kapital
Egenkapital per 1. januar 2026	187 387	1 394 857	700 629	14 491	3 528	100 245	2 401 138	7 922 *)	2 409 060
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-93 694	-93 694	-	-93 694
Tilbakekjøp av aksjer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Salg av aksjer tilansatte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	70 207	70 207	20	70 227
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	-6 465	-	-	-6 465	-	-6 465
Egenkapital per 30. juni 2026	187 387	1 394 857	700 629	8 026	3 528	76 758	2 371 186	7 942 *)	2 379 128
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 tilansatte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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
Transaksjoner med eierne:									
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tilbakekjøp av aksjer	-	1 600	-	-	-	-26 207	-27 807	-	-27 807
Salg av aksjer tilansatte	1 458	-	-	-	-	22 549	24 007	-	24 007
Totalresultat for perioden:									
Resultat etter skatt for perioden	-	-	-	-	-	152 409	152 409	20	152 429
Øvrige resultatelementer for perioden	-	-	-	1 827	-	-	1 827	-	1 827
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	Q2 2026	Q2 2025	1H 2026	1H 2025	2025
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER						
Resultat før skatt		118 743	975	94 675	-29 341	139 599
Betalt skatt		-877	-11 147	-877	-31 968	-33 853
Avskrivninger		1 759	1 607	3 499	3 202	6 748
Andel av resultat fra TS/FKV		3 666	-6 188	736	-260	-69 429
Endring i varelager (eiendom)	5	169 598	-379 185	-785 923	-1 309 177	-1 372 810
Endring i kundefordringer		-137 306	-14 181	-90 294	-17 187	-46 348
Endring i leverandørgjeld		21 593	-7 013	-6 695	-17 909	29 448
Endringer i øvrige arbeidskapitaleiendeler		-17 874	-7 608	-22 259	-6 395	-48 436
Endringer i øvrig arbeidskapitalgjeld		-83 446	76 877	-110 254	-31 070	84 993
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		75 856	-345 862	-917 392	-1 440 105	-1 310 088
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER						
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-2 329	-15	-2 450	-95	-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		3 000	17 050	8 011	17 050	41 305
Utbetalinger ved tilgang av andre investeringer og lånefordringer		-4 500	-4 000	-16 200	-30 700	-54 456
Utbytter og utdelinger fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		30 000	-	60 000	62 500	62 500
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		26 171	13 035	49 361	38 740	81 277
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER						
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld	7	1 329 388	536 222	2 466 526	1 676 560	3 068 417
Nedbetaling av gjeld	7	-1 450 591	-129 656	-1 515 785	-258 219	-1 745 261
Betalte renter		-65 564	-10 898	-71 682	-18 202	-92 280
Nedbetaling av leasingforpliktelser		-820	-764	-1 640	-1 528	-3 056
Utbytte betalt til aksjonærer i Selvaag Bolig ASA		-93 694	-117 207	-93 694	-117 207	-117 207
Tilbakekjøp av aksjer Selvaag Bolig ASA		-	-	-	-	-27 807
Salg av aksjer Selvaag Bolig ASA		338	323	731	645	17 194
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-280 943	278 019	784 456	1 282 049	1 100 000
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-178 916	-54 808	-83 575	-119 316	-128 811
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodestart		350 179	319 141	254 838	383 649	383 649
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodeslutt		171 263	264 333	171 263	264 333	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.

Andre kvartal 2026

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	984 557	18 982	1 003 539
Prosjektkostnad	-840 312	346	-839 966
Andre driftskostnader	-12 033	-51 569	-63 602
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	132 212	-32 241	99 971
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	132 212	-32 241	99 971
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-971 082	-	-971 082
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	1 418 969	-	1 418 969
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	826 250	-	826 250
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-1 255 460	-	-1 255 460
Leiekostnader	-	844	844
Avskrivninger	-	-1 759	-1 759
Andel resultat fra tilknyttede selskap	-3 666	-	-3 666
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	147 223	-33 156	114 067
Enheter i produksjon	1 126	I/A	I/A
Overleverte enheter	187	I/A	I/A

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

Per 30. Juni 2026

(beløp i 1 000 kroner)	Bolig- utvikling	Øvrig	Total
Driftsinntekter	1 956 783	35 970	1 992 753
Prosjektkostnad	-1 658 349	-48	-1 658 397
Andre driftskostnader	-28 077	-104 997	-133 074
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	270 357	-69 075	201 282
Avstemming EBITDA til Driftsresultat:			
EBITDA (løpende avregning, NGAAP)	270 357	-69 075	201 282
Salgsinntekter (justering effekt løpende avregning)	-1 939 949	-	-1 939 949
Salgsinntekter (fullført kontrakt)	1 521 176	-	1 521 176
Prosjektkostnad (justering effekt løpende avregning)	1 643 795	-	1 643 795
Prosjektkostnad (fullført kontrakt)	-1 336 789	-	-1 336 789
Leiekostnader	-	1 688	1 688
Avskrivninger	-	-3 499	-3 499
Andel resultat fra tilknyttede selskap	-736	-	-736
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-
Driftsresultat (IFRS)	157 854	-70 886	86 968
Enheter i produksjon	1 126	I/A	I/A
Overleverte enheter	211	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 mot 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

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 2026	Q1 2026	Q2 2025	2025
Råtomt	799 176	605 157	493 278	500 618
Prosjekter under utvikling	4 254 868	4 970 385	3 915 558	3 977 350
Ferdigstilte enheter	675 159	237 145	244 175	324 146
Regnskapsført verdi	5 729 203	5 812 687	4 653 011	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)	Q2 2026	Q2 2025	1H 2026	1H 2025	2025
Prosjektkostnader	-1 269 175	-208 185	-1 351 390	-339 042	-1 767 334
hvorav:					
Finanskostnader	-139 048	-16 815	-147 060	-27 486	-158 477
Øvrige prosjektkostnader	-1 130 127	-191 370	-1 204 330	-311 556	-1 608 857

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2026	Q2 2025	1H 2026	1H 2025	2025
EBITDA ¹	115 826	-2 248	90 467	-32 206	133 453
EBITDA margin	8,0 %	-0,9 %	5,7 %	-7,5 %	6,4 %
EBITDA justert ²	254 874	14 567	237 527	-4 720	291 930
EBITDA margin justert	17,6 %	5,6 %	15,1 %	-1,1 %	14,0 %

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 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 andre kvartal betalt og aktivert NOK 3,6 millioner i opsjonspremier for tomter i portefølje B (3,8). For halvåret er det betalt og aktivert NOK 7,1 millioner (7,8). 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 andre kvartal avsatt for og aktivert NOK 30,4 millioner i opsjonspremier for Portefølje C (25,5). Videre er det i kvartalet betalt og aktivert NOK 20,4 millioner i samme portefølje (23,5). For halvåret er det avsatt for og aktivert NOK 56,9 millioner (49,8), samt betalt og aktivert NOK 44,7 millioner (49,4). Ved utgangen av andre kvartal er det akkumulert avsatt og aktivert NOK 406,9 millioner (466,9).

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 andre kvartal for til sammen NOK 489,0 millioner. Det ble nedbetalt NOK 185,0 millioner på selgerkreditter i andre kvartal (3,8). Gjeld knyttet til tilbakekjøpsavtaler og selgerkreditter var NOK 949,4 millioner ved utgangen av kvartalet (782,4). Av dette utgjorde NOK 184,4 millioner gjeld portefølje B (184,4) og NOK 765,0 millioner selgerkreditter (598,0).

8. Proporsjonal konsolidering tilknyttede selskap og felleskontrollerte enheter - Proformainformasjon

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

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

Oppstilling av resultat proporsjonalkonsolidert	Q2 2026			Q2 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	1 431 161	38 645	1 469 806	244 614	84 533	329 147
Øvrige inntekter	20 264	2 847	23 111	16 799	2 606	19 405
Sum driftsinntekter	1 451 425	41 492	1 492 917	261 413	87 139	348 552
Prosjektkostnader	-1 269 175	-38 179	-1 307 354	-208 185	-67 763	-275 948
Lønns- og personalkostnader	-33 060	-299	-33 359	-30 728	-157	-30 885
Avskrivninger	-1 759	-1 156	-2 915	-1 607	-1 152	-2 759
Andre driftskostnader	-29 698	-4 141	-33 839	-30 936	-7 058	-37 994
Sum driftskostnader	-1 333 692	-43 773	-1 377 465	-271 456	-76 129	-347 585
Andel av resultat fra TS/FKV	-3 666	3 666	-	6 188	-6 188	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	114 067	1 385	115 452	-3 855	4 822	967
Finansinntekter	7 243	325	7 568	7 671	148	7 819
Finanskostnader	-2 567	-2 690	-5 257	-2 841	-3 077	-5 918
Netto finanskostnader	4 676	-2 365	2 311	4 830	-2 929	1 901
Resultat før skatt	118 743	-981	117 762	975	1 893	2 868
Skattekostnad	-29 432	981	-28 451	596	-1 893	-1 297
Resultat etter skatt	89 311	-	89 311	1 571	-	1 571
EBITDA ¹	115 826	2 540	118 366	-2 248	5 974	3 726
EBITDA margin ¹	8,0 %	N/A	7,9 %	-0,9 %	N/A	1,1 %
EBITDA justert ²	254 874	2 679	257 553	14 567	10 675	25 242
EBITDA margin justert ²	17,6 %	N/A	17,3 %	5,6 %	N/A	7,2 %

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, se note 6.

Oppstilling av resultat proporsjonalkonsolidert

	1H 2026			1H 2025		
	Justering		Proforma brutto	Justering		Proforma brutto
	IFRS	andel TS/FKV brutto		IFRS	andel TS/FKV brutto	
(beløp i 1 000 kroner)						
Salgsinntekter	1 535 573	99 648	1 635 221	395 597	109 688	505 285
Øvrige inntekter	38 406	7 511	45 917	32 834	4 903	37 737
Sum driftsinntekter	1 573 979	107 159	1 681 138	428 431	114 590	543 021
Prosjektkostnader	-1 351 390	-93 325	-1 444 715	-339 042	-91 657	-430 699
Lønns- og personalkostnader	-68 658	-622	-69 280	-62 881	-461	-63 342
Avskrivninger	-3 499	-2 308	-5 807	-3 202	-2 303	-5 505
Andre driftskostnader	-62 728	-7 256	-69 984	-58 974	-11 070	-70 044
Sum driftskostnader	-1 486 275	-103 510	-1 589 785	-464 099	-105 489	-569 588
Andel av resultat fra TS/FKV	-736	736	-	260	-260	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	86 968	4 385	91 353	-35 408	8 841	-26 567
Finansinntekter	12 810	652	13 462	14 490	295	14 785
Finanskostnader	-5 103	-5 191	-10 294	-8 423	-8 322	-16 745
Netto finanskostnader	7 707	-4 539	3 168	6 067	-8 027	-1 960
Resultat før skatt	94 675	-154	94 521	-29 341	814	-28 527
Skattekostnad	-24 448	154	-24 294	9 908	-814	9 094
Resultat etter skatt	70 227	-	70 227	-19 433	-	-19 433
EBITDA ¹	90 467	6 693	97 160	-32 206	11 144	-21 063
EBITDA margin¹	5,7 %	N/A	5,8 %	-7,5 %	N/A	-3,9 %
EBITDA justert²	237 527	14 493	252 020	-4 720	21 758	17 038
EBITDA margin justert²	15,1 %	N/A	15,0 %	-1,1 %	N/A	3,1 %

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 2026	Q2 2025	1H 2026	1H 2025	2025
Salgsinntekter	983 275	582 077	1 954 347	1 243 910	2 708 586
Øvrige inntekter	20 264	16 816	38 406	32 834	84 280
Sum driftsinntekter	1 003 539	598 893	1 992 753	1 276 744	2 792 866
Prosjektkostnader	-839 966	-479 663	-1 658 397	-1 031 928	-2 267 173
Lønns- og personalkostnader	-33 060	-30 728	-68 658	-62 881	-146 684
Avskrivninger	-714	-562	-1 408	-1 111	-2 566
Andre driftskostnader	-30 542	-31 737	-64 416	-60 576	-111 810
Sum driftskostnader	-904 282	-542 690	-1 792 879	-1 156 496	-2 528 233
Andel av resultat fra TS/FKV	8 700	20 965	17 997	19 692	59 597
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-
Driftsresultat	107 957	77 168	217 871	139 940	324 230
Finansinntekter	7 243	7 671	12 810	14 490	26 246
Finanskostnader	-48 840	-26 075	-100 313	-54 063	-113 329
Netto finanskostnader	-41 597	-18 404	-87 503	-39 573	-87 083
Resultat før skatt	66 360	58 764	130 368	100 367	237 147

Den konsoliderte finansielle informasjonen er ikke revidert

Resultat NGAAP proporsjonalkonsolidert

	Q2 2026			Q2 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	983 275	93 026	1 076 301	582 077	237 721	819 798
Øvrige inntekter	20 264	2 847	23 111	16 816	2 607	19 423
Sum driftsinntekter	1 003 539	95 873	1 099 412	598 893	240 328	839 221
Prosjektkostnader	-839 966	-71 858	-911 824	-479 663	-187 883	-667 546
Lønns- og personalkostnader	-33 060	-299	-33 359	-30 728	-157	-30 885
Avskrivninger	-714	-1 156	-1 870	-562	-1 152	-1 714
Andre driftskostnader	-30 542	-4 140	-34 682	-31 737	-7 058	-38 795
Sum driftskostnader	-904 282	-77 452	-981 734	-542 690	-196 249	-738 939
Andel av resultat fra TS/FKV	8 700	-8 700	-	20 965	-20 965	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	107 957	9 721	117 678	77 168	23 114	100 282
Finansinntekter	7 243	325	7 568	7 671	148	7 819
Finanskostnader	-48 840	-7 593	-56 433	-26 075	-17 283	-43 358
Netto finanskostnader	-41 597	-7 268	-48 865	-18 404	-17 136	-35 540
Resultat før skatt	66 360	2 453	68 813	58 764	5 979	64 743
Skattekostnad	-15 187	-2 453	-17 640	-8 867	-5 978	-14 845
Resultat etter skatt	51 173	-	51 173	49 897	-	49 897
EBITDA ¹	99 971	19 577	119 548	56 765	45 231	101 996
EBITDA margin¹	10,0 %	N/A	10,9 %	9,5 %	N/A	12,2 %

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

Resultat NGAAP proporsjonalkonsolidert

	1H 2026			1H 2025		
	<i>Justering andel</i>		Proforma brutto	<i>Justering andel</i>		Proforma brutto
	<i>TS/FKV</i>	<i>brutto</i>		<i>TS/FKV</i>	<i>brutto</i>	
(beløp i 1 000 kroner)	NGAAP		TS/FKV	NGAAP		TS/FKV
Salgsinntekter	1 954 347	158 604	2 112 951	1 243 910	286 494	1 530 404
Øvrige inntekter	38 406	7 509	45 915	32 834	4 899	37 733
Sum driftsinntekter	1 992 753	166 113	2 158 866	1 276 744	291 393	1 568 137
Prosjektkostnader	-1 658 397	-120 190	-1 778 587	-1 031 928	-227 231	-1 259 159
Lønns- og personalkostnader	-68 658	-622	-69 280	-62 881	-461	-63 342
Avskrivninger	-1 408	-2 308	-3 716	-1 111	-2 303	-3 414
Andre driftskostnader	-64 416	-7 256	-71 672	-60 576	-11 070	-71 646
Sum driftskostnader	-1 792 879	-130 375	-1 923 254	-1 156 496	-241 063	-1 397 559
Andel av resultat fra TS/FKV	17 997	-17 997	-	19 692	-19 692	-
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-	-
Driftsresultat	217 871	17 741	235 612	139 940	30 638	170 578
Finansinntekter	12 810	652	13 462	14 490	295	14 785
Finanskostnader	-100 313	-13 317	-113 630	-54 063	-24 609	-78 672
Netto finanskostnader	-87 503	-12 666	-100 169	-39 573	-24 315	-63 888
Resultat før skatt	130 368	5 076	135 444	100 367	6 323	106 690
Skattekostnad	-28 179	-5 076	-33 255	-19 353	-6 323	-25 676
Resultat etter skatt	102 189	-	102 189	81 014	-	81 014
EBITDA ¹	201 282	38 046	239 328	121 359	52 632	173 991
EBITDA margin¹	10,1 %	N/A	11,1 %	9,5 %	N/A	11,1 %

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

10. Alternative resultatmål

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

EBITDA justert:

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

(beløp i 1 000 kroner)	Q2 2026	Q2 2025	1H 2026	1H 2025	2025
Driftsresultat	114 067	-3 855	86 968	-35 408	126 705
Avskrivninger	1 759	1 607	3 499	3 202	6 748
Øvrige gevinster (tap), netto	-	-	-	-	-
EBITDA	115 826	-2 248	90 467	-32 206	133 453
Finanskostnader ¹	139 048	16 815	147 060	27 486	158 477
EBITDA justert	254 874	14 567	237 527	-4 720	291 930

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 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.

Erklæring fra styret og administrerende direktør

Vi erklærer etter beste overbevisning at halvårsregnskapet for perioden 1. januar til 30. juni 2026 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 5. august 2026

Olav Hindahl Selvaag
Styreleder

Andrea Utne Tveter
Styremedlem

Patrik Eriksson
Styremedlem

Øystein Thorup
Styremedlem

Tore Myrvold
Styremedlem

Petra Krüger
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 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