



# ÅRSRAPPORT

2025

**SELVAAG**

# Årsberetning

## Selvaags virksomhet

**Selvaag AS** er familien Selvaags felleseide investeringsselskap. Selskapet investerer hovedsakelig i hel- og deleide datterselskaper som bærer Selvaag-navnet, men også i selskaper som kontrolleres og utvikles sammen med andre investorer. Selskapet er konsernspissen i Selvaag konsern.

Selvaag er organisert i henhold til en holdingmodell, hvilket innebærer at underliggende selskaper rapporterer til egne styrever, driver virksomhet, investerer og finansieres på selvstendig grunnlag, innenfor rammer gitt av Selvaag AS som eier.

Virksomheten i Selvaag konsern er først og fremst knyttet til eiendomsinvesteringer, bolig- og byutvikling, samt tilliggende aktiviteter. Selvaag gjør også enkelte finansielle plasseringer.

Geografisk konsentrerer Selvaags virksomheter sin aktivitet hovedsakelig om Norge, og da særlig om Oslo med nærliggende områder. Selvaag Bolig har også virksomhet i Stavanger, Bergen og Stockholm, mens Selvaag Eiendom har noen mindre investeringer i USA. Hovedkontoret til Selvaag ligger i Oslo.

Konsernet har gjennom mange år vært inndelt i følgende virksomhetsområder:

- **Selvaag Eiendom**
- **Selvaag Bolig**
- **Selvaag By**
- **Selvaag Utleiebolig**
- **Øvrige**

**Selvaag Eiendom** investerer i, utvikler, leier ut og drifter næringseiendommer med et langsiktig og bærekraftig perspektiv i Osloregionen. I 2025 var hovedfokus på forvaltning og videreutvikling av eksisterende eiendomsportefølje, med videreutvikling av Dronningens gate 13 i Kvadraturen i Oslo, samt rehabilitering og utleie av Maridalsveien 323 nær Nydalen som særlig prioriterte oppgaver. Rammebetingelsene for eiendomsbransjen var krevende også i 2025, preget av mye usikkerhet og vedvarende høye kapital- og byggekostnader. Leieinntektene ble lavere i 2025 enn i 2024, hovedsakelig grunnet arealledighet som følge av utviklingsarbeidet i Dronningens gate 13. Betydelig utviklingsaktivitet, i kombinasjon med økte vedlikeholds- og eierkostnader, bidro til at driftsresultatet ble 85 millioner kroner, mot 120 millioner kroner året før. Belåningsgraden var 38,5 prosent ved utgangen av 2025. Selvaag Eiendom har høye ambisjoner for leietakertilfredshet, og oppnådde i 2025 tredjeplass i NEMEEETs kundeindeks med en score på 87. Selskapets satsing fremover vil være tydelig rettet mot å styrke leietakerrelasjoner, sikre effektiv og målrettet drift, samt å optimalisere både leieinntekter og kostnader. Videre vil utvikling og oppgradering av den eksisterende eiendomsporteføljen, kombinert med en balansert porteføljerotasjon og over tid netto tilførsel av nye eiendommer, være sentrale prioriteringer.

**Selvaag Bolig**, hvor Selvaag AS eier 53,5 % av aksjene, opprettholdt i 2025 sin posisjon som en av Norges ledende boligutviklere. Salgsinntektene endte på 2,8 milliarder kroner, og det var tilfredsstillende marginer i boligprosjektene. Til tross for at boligmarkedet var utfordrende økte selskapet aktiviteten gjennom året. Selvaag Bolig solgte 466<sup>1</sup> boliger i 2025, til en verdi av 3 milliarder kroner. Ved utgangen av 2025 hadde selskapet 912 boliger under bygging med en samlet salgsverdi på 6,6 milliarder kroner, sammenlignet med 829 boliger under bygging med en samlet salgsverdi på om lag 6,1 milliarder kroner ved utgangen av 2024. Pr. 31.12.2025 var 60 prosent av disse boligene solgt. Selvaag Bolig er godt etablert i Stor-Oslo, Bergen, Stavanger og Stor-Stockholm. Selskapet har tilgang til tomter som kan utvikles til i overkant av 10 400 boliger. For ytterligere informasjon om det børsnoterte selskapet Selvaag Bolig, henvises det til [www.selvaagboligasa.no](http://www.selvaagboligasa.no)

**Selvaag By**, hvor Selvaag AS eier 54,7 prosent av aksjene, er et eiendomsutviklingsselskap med hovedvekt på større og langsiktige byutviklingsprosjekter i det sentrale Østlandsområdet. Selskapet eier 100 % av Snøbyen, som utvikler og forvalter eiendom på Lørenskog, og 100 % av SNØ Oslo Holding, som eier og drifter skianlegget SNØ i Snøbyen. I tillegg eier Selvaag By 50 % av Union Eiendomsutvikling, som utvikler eiendomsprosjekter i og omkring Drammen. I 2025 var hovedfokus utleie, verdi- og inntektsvekst samt videre optimalisering av eiendomsporteføljen på Lørenskog, herunder tilrettelegging for en utvidelse av lager- og logistikeiendommen Luhrtoppen, og detaljutvikling av et planlagt nærsenter i Snøbyen.

Union Eiendomsutvikling realiserte i 2025 en betydelig andel av sine ferdigutviklede næringseiendommer, mens fokus fremover er å gjennomføre selskapets utviklingsprosjekter. Skihallen SNØ hadde i 2025 en positiv utvikling i besøkstallene som bidro til høyere inntekter. Dette, i kombinasjon med gjennomførte kostnadsreducerende tiltak, medførte en ytterligere reduksjon av driftsunderskuddet til SNØ.

**Selvaag Utleiebolig** investerte i, forvaltet og leide ut nær 1.000 leiligheter i Osloregionen og Bergen. Selvaag Utleiebolig solgte leilighetsporteføljen, ved salg av 16 datterselskaper, og avviklet utleievirksomheten i juni 2025 som følge av økt eierbeskatning og generelt sett dårligere rammebetingelser for virksomheten. Kjøper av leilighetsporteføljen var pensjons-selskapet KLP, som viderefører utleievirksomheten. KLP opererer under andre rammevilkår enn et familieeid selskap som Selvaag. Økt formuesbeskatning for eierne av Selvaag ble utslagsgivende for salgsbeslutningen.

**Øvrige** består av Selvaag AS' andre investeringer enn hovedvirksomhetsområdene. De største og viktigste investeringene som kommer under denne kategorien er Selvaag Invest (100% eid) som gjør finansielle investeringer i annet enn eiendom, samt Urban Property (20% eid) som finansierer Selvaag Boligs tomter.

### ØKONOMISKE RESULTATER

Konsernet hadde i 2025 driftsinntekter på 3.968 millioner kroner (2.964)<sup>2</sup>. Salgsinntektene i 2025 økte med 411 millioner kroner (14%) fra året før, mens gevinster fra eiendomssalg økte med 593 millioner kroner, primært grunnet salget av leilighetsporteføljen i Selvaag Utleiebolig. Veksten i salgsinntektene relaterte seg primært til Selvaag Bolig som hadde et høyere aktivitetsnivå i 2025 enn i 2024.

Resultatene fra tilknyttede og felleskontrollerte selskaper, som i konsernregnskapet er regnskapsført etter egenkapitalmetoden, var samlet sett positive med 141 millioner kroner i 2025, mot 44 millioner kroner i 2024. Se note 8 for mer informasjon om investeringer i tilknyttede og felleskontrollerte selskaper.

Konsernets resultat før netto finanskostnader<sup>3</sup> og skatt var 865 millioner kroner, sammenlignet med 278 millioner kroner i 2024.

Finanskostnadene var i 2025 på 276 millioner kroner (282). De reduserte finanskostnadene i 2025, skyldes hovedsakelig et lavere gjeldsnivå som følge av salget av konsernets portefølje av utleieleiligheter. Inngåtte rentesikrings- og fastrenteavtaler, i henholdsvis Selvaag Eiendom, Selvaag By og Selvaag Utleiebolig (i sistnevnte frem til 30.06.2025), er også av betydning for nivået på finanskostnadene til konsernet.

Resultat før skatt ble 643 millioner kroner (82). For mer informasjon om inntekter, resultater med videre for de enkelte virksomhetsområdene, vises det til segment- og geografispesifikasjonen i note 2 i årsregnskapet.

<sup>1</sup> Tallet er nettojustert for andel i deleide selskaper

<sup>2</sup> Tallene i parentes er fjorårstall i millioner kroner

<sup>3</sup> Netto finanskostnader = finanskostnader (276 millioner kroner) - finansinntekter (54 millioner kroner)

# Årsberetning

## Selvaags virksomhet

### **FORTSATT DRIFT, HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN OG RETTVISENDE BILDE**

Regnskapet er basert på forutsetningen om fortsatt drift. Det har ikke inntruffet hendelser av vesentlig betydning for årsregnskapet etter balansedato. Oppfatningen er at årsregnskapet for 2025 gir et rettviseende bilde av Selvaags virksomhet, resultat og stilling.

### **FINANSIELLE FORHOLD OG KAPITALSTRUKTUR**

Konsernets egengenererte kontantstrøm var negativ med 314 millioner kroner i 2025. En betydelig større varebeholdning, i form av prosjekter under utvikling i Selvaag Bolig, bidro til økt kapitalbinding, mens salget av porteføljen av utleieleiligheter bidro til kapitalfrigjøring. I 2024 var det tilsvarende tallet negativt med 99 millioner kroner, hovedsakelig grunnet økt varebeholdning i Selvaag Bolig og netto investeringer i eiendom.

Egenkapitalen i konsernet pr. 31.12.2025 var på 6.125 millioner kroner, mens den rentebærende gjelden og totalbalansen på samme tidspunkt var henholdsvis på 6.226 millioner kroner og 14.310 millioner kroner. Konsernets bokførte egenkapitalandel var 38,9% ved årets inngang og 42,8% ved årets utgang. Den bokførte egenkapitalen og egenkapitalandelen økte, mens totalbalansen og belåningen ble redusert, i hovedsak som følge av salget av porteføljen av utleieleiligheter.

Gjenværende gjennomsnittlig løpetid til hovedforfall på konsernets langsiktige rentebærende gjeld var 1,5 år pr. 31.12.2025, mot 13,6 år pr. 31.12.2024. Den vesentlige endringen i løpetiden skyldes at all rentebærende gjeld i Selvaag Utleiebolig, som hadde meget lang løpetid, ble nedbetalt i 2025. Se note 20 i årsregnskapet for mer informasjon om rentebærende gjeld.

Likviditetsbeholdningen til konsernet var ved utgangen av året 1.087 millioner kroner, og de samlede ubenyttede lånefasilitetene var på 1.070 millioner kroner. 255 millioner kroner av likviditetsbeholdningen, og 450 millioner kroner av de ubenyttede lånefasilitetene, var knyttet til Selvaag Bolig.

En betydelig likviditetsbeholdning, tilstrekkelige lånerammer og en høy egenkapital, gjør at konsernets finansielle stilling og soliditet samlet sett vurderes som meget god. Konsernets stilling forbedret seg kraftig i løpet av 2025 som følge av gjennomførte realiseringer med kapitalfrigjøring og gjeldsreduksjon.

Når det gjelder likviditetsrisiko knyttet til forfallsstruktur for konsernets rentebærende gjeld vises det til informasjonen i note 20.

### **FINANSIELL RISIKO**

Konsernets finansielle risiko er i hovedsak knyttet til endringer i egenkapitalen forårsaket av verdiendringer i eiendomsporteføljen, verdifall- og resultateffekter av prosjektene i Selvaag Bolig, samt effekt av renteendringer og likviditetsrisikoen som oppstår i forbindelse med refinansiering av gjelden i de ulike delene av konsernet.

*Markedsrisiko.* Risikoen knyttet til salget i boligprosjektene anses å være noe høyere enn risikoen i konsernet for øvrig, men risikoen reduseres ved å ha betydelige krav til forhåndssalg før de fleste prosjekter igangsettes. Normalt kreves det 60% forhåndssalg før byggestart. I tillegg er konsernet eksponert for markedsrisiko i byutviklingsprosjekter, samt leiepris- og ledighetsutviklingen innen næringsseiendom.

*Kredittrisiko.* Risikoen for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses lav, blant annet fordi det historisk har vært lite tap på fordringer. Konsernets kreditt- risiko er begrenset, da konsernet ikke har dominerende kunder.

*Valutarisiko.* Konsernets virksomhet utenfor Norge er ubetydelig. Som følge av dette, og så lenge aktiviteten i utenlandsk valuta er lav, inngås normalt ikke valutasikringsavtaler.

*Likviditets-ogrenterisiko.* Morselskapetharikkeeksternrentebærende langsiktig gjeld. Konsernets rentebærende gjeld ble netto redusert med 940 millioner kroner i 2025, grunnet salget av leilighetsporteføljen i Selvaag Utleiebolig.

Størstedelen av konsernets samlede likviditetsreserver, ubenyttede trekkfasiliteter og investeringskapasitet, befant seg pr. 31.12.2025 i virksomhetsområdene Selvaag Bolig og Selvaag Eiendom, samt i morselskapet Selvaag. Morselskapets samlede likviditetsbeholdning og ubenyttede trekkrammer ved årsskiftet, var på 541 millioner kroner.

Likviditetsrisikoen vurderes løpende og søkes optimalisert ved å sørge for at virksomhetene i Selvaag til enhver tid søker å ha tilstrekkelige likviditetsreserver og/eller kreditt-rammer. I tillegg konsentreres en stor andel av investeringene om næringsseiendommer med løpende kontantstrøm, som kan realiseres innen rimelig tid. Selvaag gjør også finansielle plasseringer med høy grad av likviditet.

Den direkte eksponeringen mot endringer i rentenivået reduseres ved at en betydelig andel av den langsiktige rentebærende gjelden i konsernet rentesikres gjennom inngåtte sikrings- og fastrenteavtaler. Se note 9 for mer informasjon.

### **FORSKNINGS- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER**

Forsknings- og utviklingsaktiviteter i Selvaag skjer i de enkelte virksomhetene, som et ledd i ordinær drift, utvikling og forbedring. I og med at mye av Selvaags virksomhet er bolig- og eiendomsrelatert, prioriteres aktiviteter og tiltak knyttet til bærekraft, herunder energieffektivisering, reduserte karbonutslipp og gjenbruk.

Utviklingsaktiviteter kostnadsføres løpende. En eventuell balanseføring skjer kun unntaksvis, når det foreligger tilstrekkelig grunnlag for dette, basert på igangsettelse samt tilstrekkelig sikkerhet for gjennomføring og verdiskaping.

<sup>4</sup> Med egengenerert kontantstrøm siktes det til kontantstrøm fra løpende drift og investeringer

# Årsberetning

## Selvaags virksomhet

### EIERSTYRING OG SELSKAPSLLEDELSE

I Selvaag er eierstyring og selskapsledelse et arbeid som involverer eierne, styret og ledelsen i hvert av selskapene. Arbeidet tilpasses det enkelte selskaps eiersituasjon, ambisjoner, ståsted og risiko- og mulighetsbilde. Formaliseringen av og fokuset på eierstyring og selskapsledelse, er størst i det børsnoterte datterselskapet Selvaag Bolig ASA.

Selvaag har et verdigrunnlag, basert på gitte verdier og ambisjoner, som er felles for alle selskapene i konsernet. Verdiene sammenfattes i ordene «Omtanke» og «Skaperkraft», og disse verdiene er styrende med hensyn til måten selskapene drives og utvikles på, samt hvordan man opptrer overfor ansatte og eksterne parter.

Eierne av Selvaag AS ivaretar sine eierinteresser gjennom styredeltakelse i selskapet og i de operative underliggende selskapene. Eksisterende aksjonærer har forkjøpsrett til selskapets aksjer. I forhold til eierstyring og selskapsledelse, omhandler Selvaag AS' vedtekter kun bestemmelser om antall styremedlemmer. Styret i Selvaag AS består av fem personer, tre menn og to kvinner. Styreleder og to av styremedlemmene er uten eierinteresser i selskapet og i de underliggende selskapene. Øvrige to styremedlemmer er sammen med sine familier aksjonærer i selskapet via sine holdingselskaper. Se note 19 i årsregnskapet for aksjonærinformasjon. Ledelsen i Selvaags datterselskaper rapporterer til det enkelte selskaps styre, som i de fleste tilfeller består av både uavhengige eksterne og interne styremedlemmer. De interne medlemmene er representanter for eierne og ledelsen i Selvaag AS. Datterselskapene utarbeider regnskap og annen rapportering til ledelsen og styret minimum hvert kvartal.

Selvaag AS har tegnet ansvarsforsikring gjeldende for styremedlemmer og administrerende direktør i selskapet og underliggende datterselskaper, eksklusiv Selvaag Bolig som har egen forsikring. Forsikringen dekker det rettslige erstatningsansvaret som styremedlemmer og administrerende direktør kan pådra seg etter norsk rett, herunder økonomiske krav rettet mot valgte styremedlemmer, administrerende direktør, skade på tredjemanns person, ting eller formue og saksomkostninger. Forsikringen dekker eksempelvis ikke forsettlig påført tap, straffebøter, eller tap som følge av bestikkelser eller korrupsjon.

### MILJØ, BÆREKRAFT OG SAMFUNNSANSVAR

Eiendomsvirksomhet generelt, herunder Selvaags virksomhet, har en negativ innvirkning på det ytre miljøet og har klimautslipp gjennom energi- og materialbruk, transport, avfall, vannforbruk, naturinngrep og bruk av naturressurser. Spesielt prosjekter hvor nye bygg oppføres, bidrar til klimautslipp ved bruk av innsatsfaktorer som betong, stål og armering.

Selvaag har gjennom sitt virke i mer enn 75 år lagt vekt på å ta miljømessige hensyn, og utvise et samfunnsengasjement i sin virksomhet. I de senere årene har de operative virksomhetene i Selvaag arbeidet mer og mer målrettet med egnede konkrete og målbare bærekraftstiltak, parallelt med at man har arbeidet med bærekraftstrategi og bærekraftsrapportering. Bruk av andre materialer med mindre utslipp, gjenbruk av eksempelvis stål- og betongkonstruksjoner, oppføring av solcellepaneler, bedre avfallshåndtering, samt andre energi- og vannreduserende løsninger, er alle eksempler på prioriterte tiltak som bidrar til reduserte klimautslipp.

Selvaag Bolig har i tillegg til ovennevnte ytterligere forsterket sitt fokus på å bygge gode arealeffektive boliger nær kollektive knutepunkter, hvilket også er viktige klima- og miljøtiltak. Selvaag Eiendom og Selvaag By har ekstra fokus på energi- og vannbesparende tiltak.

Sosiale og forretningsetiske forhold knyttet til Selvaags virksomhet har, i tillegg til hensynet til det ytre miljø, blitt ytterligere vektlagt og formalisert i de senere årene. De varslede kravene til bærekraftsrapportering for virksomheter tilsvarende Selvaag ble i 2025 utsatt og innsnevret. Dette innebærer for Selvaag sin del at arbeidet med bærekraft videreføres i de enkelte virksomhetene, men med fokus på relevante tiltak og rapportering av det som er vesentlig, og med mindre fokus på formkrav og det som er av mindre betydning.

Selvaag AS og datterselskapene kartlegger vesentlige leverandører og forretningspartnere, og har rutiner og retningslinjer for å minimere risiko for at det forårsakes eller medvirkes til at det skjer negative konsekvenser i forhold til grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Det er etablert rutiner for å foreta årlige aktsomhetsvurderinger som sikrer etterlevelse av kravene i Åpenhetsloven. Redegjørelsene for Selvaag konsern og de underliggende operative datterselskapene er tilgjengelig på de ulike selskapenes hjemmesider. Selvaag AS' redegjørelse for 2024 er å finne på [www.selvaag.no](http://www.selvaag.no). Redegjørelsen for 2025 publiseres i andre kvartal 2026.

### ORGANISASJON, HMS, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Selvaag konsern hadde ved utgangen av året 217 ansatte, hvilket var identisk med antall ansatte ved årets inngang. Imidlertid ble bemanningen i Selvaag Utleiebolig avvirket i løpet av året som følge av at virksomheten opphørte. Tilfeldigvis økte bemanningen i øvrige selskaper med samme antall ansatte, hvorav den største økningen var knyttet til deltidsansatte i Skihallen SNØ. Antall årsverk ble derfor redusert fra 183 til 174 gjennom året.

Pr. 31.12.2025 var 44% av de ansatte i konsernet i Selvaag Bolig og 36% av de ansatte i Selvaag By. Morselskapet Selvaag AS hadde 14 ansatte ved årets utgang, hvorav 5 kvinner og 9 menn. Av konsernets ansatte utgjorde kvinner 51% og menn 49% ved årets utgang.

Arbeidsmiljøet i Selvaag anses som godt. I alle deler av Selvaag prioriteres arbeidet med å holde sykefraværet nede, forebygge skader og sikre høy trivsel hos ansatte. Sykefraværet i konsernet var 4,5 % i 2025 mot 3,5 % i 2024. Medarbeider-tilfredshet og HMS er en del av rapporteringen til styrene i de operative selskapene.

I Selvaag er det en generell policy om at det ikke skal forekomme usaklig forskjellsbehandling eller noen annen form for diskriminering. Det arbeides løpende for at det i Selvaag råder full likestilling uavhengig av kjønn, etnisitet, religion, legning eller andre forhold knyttet til arbeidets art, samt forhold som lønn, avansement og rekruttering. Det er styret og ledelsen i det enkelte selskaps ansvar å sørge for at dette er tilfelle.

I morselskapet Selvaag AS, med 14 fast ansatte i full stilling, kartlegges lønnsforhold og arbeidsbelastning minimum årlig i forbindelse med medarbeidersamtaler. Det er ikke iverksatt særskilte tiltak for å fremme formålet i diskrimineringsloven og diskriminerings- og tilgjengelighetsloven. Det anses pr. i dag heller ikke nødvendig.

Den samlede godtgjørelsen til styret, ledelsen og revisor er omtalt i note 3.

# Årsberetning

## Selvaags virksomhet

### STÅSTED OG UTSIKTENE FREMOVER

Selvaag konsentrerer virksomheten om investeringer i nærings-eiendom, utvikling av nye boliger for salg og gjennomføring av byutviklingsprosjekter. Det vesentlige av virksomheten er i Norge, innenfor Oslo og i nærliggende områder.

Norge har gjennom mange år vært i en meget god økonomisk situasjon med et fornuftig rentenivå, lav arbeidsledighet, høy kjøpekraft i befolkningen, og med betydelige finansielle reserver. Dette, i kombinasjon med økende urbanisering, har bidratt til et godt marked for nye bolig- og bydelsprosjekter i og omkring de største byene. Eiendomsinvesteringer i boliger og næringsarealer med kvalitet og sentral beliggenhet, har vært gode investeringer og har gitt god verdiutvikling og kontantstrøm over tid.

Økende geopolitisk uro, med krig i Europa og Midtøsten, samt et USA i markant endring som utfordrer det etablerte etterkrigssystemet, har bidratt til økt proteksjonisme, handelskrig, børsuro og betydelig makroøkonomisk usikkerhet som også rammer Norge. Dette, i kombinasjon med noen år med høy inflasjon, økte byggekostnader og et høyere rentenivå, har påvirket Selvaags virksomheter, prioriteringer og risikovilje i de senere årene. Aktiviteten i markedet for nye boliger har vært betydelig mindre i noen år, men har hatt en positiv utvikling i 2025 og hittil i 2026. Næringseiendom har falt i verdi og eiendomstransaksjonene har blitt færre. I tillegg har økte drifts- og rentekostnader svekket lønnsomheten, selv om KPI-regulering har løftet leieinntektene. Ovennevnte har totalt sett bidratt til en mer krevende økonomisk situasjon og til høyere risiko i bolig- og eiendomsbransjen.

Utsiktene fremover tilsier at vi fortsatt vil befinne oss i en ustabil og økonomisk usikker periode, som vil påvirke norsk økonomi og Selvaags virksomhet. Kjernevirksomheten fremover vil fortsatt være bolig- og byutvikling, samt nærings-eiendom. Selvaag er solid og langsiktig, men investeringskapasiteten og risikoviljen reduseres i mer krevende perioder som den vi er i. Hovedfokus vil være på sunn vekst, lønnsomhetsforbedringer, ivaretagelse av gode investeringsmuligheter samt å sørge for gode finansieringsløsninger. Ved å gjøre dette i et langsiktig perspektiv er vår oppfatning at utsiktene for vår virksomhet vil være tilstrekkelig gode.

### EGENKAPITAL OG RESULTATDISPONERING

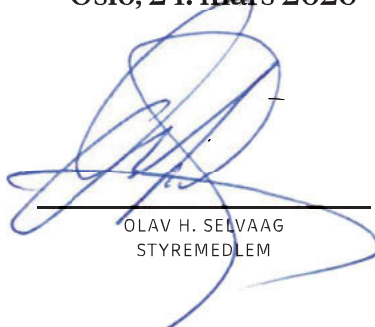
Selvaag hadde pr. 31. desember 2025 en egenkapital på 6.125 millioner kroner i konsernregnskapet, og 3.156 millioner kroner i selskapsregnskapet.

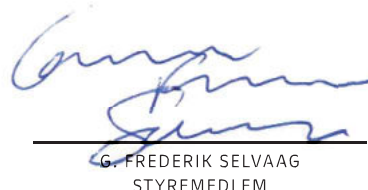
Styret har vurdert at Selvaag AS har en forsvarlig egenkapital og likviditet ved utgangen av 2025. Styret foreslår med bakgrunn i dette følgende disponering av årsresultatet på 215 millioner kroner i morselskapet Selvaag AS:

<b>Avsatt utbytte</b>	<b>112 millioner kroner</b>
<b>Overført til annen egenkapital</b>	<b>103 millioner kroner</b>

Oslo, 24. mars 2026

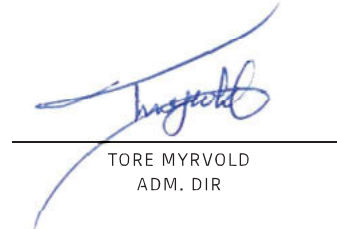
  
MIKKEL VISLIE  
STYRELEDER

  
OLAV H. SELVAAG  
STYREMEDLEM

  
G. FREDERIK SELVAAG  
STYREMEDLEM

  
HILDE M. NEERGAARD  
STYREMEDLEM

  
MIE C. H. BJØRKLUND  
STYREMEDLEM

  
TORE MYRVOLD  
ADM. DIR

# Resultatregnskap

Selvaag AS

Konsern

2025	2024	Note	Beløp i NOK 1.000	Note	2025	2024
17 437	2 109		Salgsinntekter	2	3 355 501	2 944 215
208	204		Gevinster eiendom og annen driftsinntekt		612 833	19 579
<b>17 645</b>	<b>2 313</b>		<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 968 334</b>	<b>2 963 794</b>
-	-		Varekostnad		2 438 729	2 066 596
37 643	27 811	3/4	Lønnskostnader mm.	3/4	304 501	299 916
40 088	33 463	5	Andre driftskostnader	5	330 236	296 302
2 781	2 186	6	Av- og nedskrivninger	6	186 994	114 093
<b>80 512</b>	<b>63 460</b>		<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>3 260 460</b>	<b>2 776 907</b>
<b>(62 867)</b>	<b>(61 147)</b>		<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>707 874</b>	<b>186 887</b>
288 224	186 537	7	Resultat fra investering i datterselskap		-	-
16 000	24 581	8	Resultatandel fra TS og FKV	8	156 921	43 458
228	-	7	Resultat finansinvesteringer mv.	7	228	47 159
15 668	7 454	7	Finansinntekter	7	53 509	87 358
(44 072)	(31 775)	7	Finanskostnader	7/9	(275 962)	(282 454)
<b>276 048</b>	<b>186 797</b>		<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(65 304)</b>	<b>(104 479)</b>
<b>213 181</b>	<b>125 650</b>		<b>RESULTAT FØR SKATT</b>		<b>642 570</b>	<b>82 408</b>
1 319	(2 798)	10	Skattekostnad	10	(24 536)	(13 474)
<b>214 500</b>	<b>122 852</b>		<b>ÅRSRESULTAT FØR MINORITET</b>		<b>618 034</b>	<b>68 934</b>
			Minoritetsinteresser	11	21 725	8 665
			<b>ÅRSRESULTAT ETTER MINORITET</b>	<b>11</b>	<b>596 309</b>	<b>60 269</b>

# Balanse pr. 31.12

Selvaag AS

Konsern

2025	2024	Note	Beløp i NOK 1.000	Note	2025	2024
24 468	28 670	10	Utsatt skattefordel		-	-
-	-		Immaterielle eiendeler	6	235 488	245 823
178 134	178 928	6	Varige driftsmidler	6	6 080 685	8 713 084
2 144 009	2 963 774	12	Aksjer i datterselskaper		-	-
370 012	394 204	8	Investering i TS og FKV	8	767 653	719 666
100	100	13	Anleggsaksjer	13	20 309	10 023
-	4 152	14	Andre fordringer	14	787 565	698 495
<b>2 514 121</b>	<b>3 362 230</b>		<b>Finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 575 527</b>	<b>1 428 184</b>
<b>2 716 723</b>	<b>3 569 828</b>		<b>ANLEGGSMIDLER</b>		<b>7 891 700</b>	<b>10 387 091</b>
-	-		Varelager og prosjekter i arbeid	15	5 031 739	3 366 901
-	-		Kundefordringer		129 540	97 234
21 715	13 752		Andre fordringer		73 234	95 193
40 250	-	16	Investeringer	16	96 691	68 466
1 150 611	213 740	17	Fordringer på konsernselskap		-	-
540 843	41 748	18	Bankinnskudd, kontanter og lignende	18	1 087 220	669 812
<b>1 753 419</b>	<b>269 240</b>		<b>OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 418 424</b>	<b>4 297 606</b>
<b>4 470 142</b>	<b>3 839 068</b>		<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 310 124</b>	<b>14 684 697</b>

# Balanse pr. 31.12

Selvaag AS

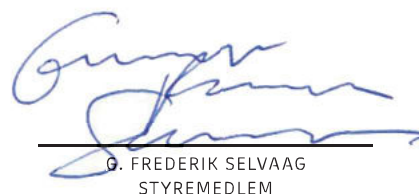
Konsern

2025	2024	Note	Beløp i NOK 1.000	Note	2025	2024
639 026	639 026	11/19	Aksjekapital	11/19	639 026	639 026
240 132	240 132	11	Overkurs	11	240 132	240 132
2 277 118	2 224 618	11	Annen egenkapital	11	3 688 546	3 258 022
-	-		Minoritetsinteresser	11	1 557 439	1 578 785
<b>3 156 276</b>	<b>3 103 776</b>	<b>11</b>	<b>EGENKAPITAL</b>	<b>11</b>	<b>6 125 143</b>	<b>5 715 965</b>
80 130	79 536	4	Pensjonsforpliktelser	4	82 445	81 622
-	-	10	Utsatt skatt	10	387 068	421 112
-	-	20	Rentebærende gjeld	9/20	6 225 698	7 165 889
-	-		Annen langsiktig gjeld		580 200	522 970
<b>80 130</b>	<b>79 536</b>		<b>LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 275 411</b>	<b>8 191 593</b>
2 856	10 748	17	Leverandørgjeld		191 018	174 295
-	-	10	Betalbar skatt	10	877	33 971
1 097 778	534 891	17	Gjeld til konsernselskap		-	-
112 000	102 000	11	Avsatt utbytte	11	155 892	156 761
21 102	8 117	14	Annen kortsiktig gjeld	14	561 783	412 112
<b>1 233 736</b>	<b>655 756</b>		<b>KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>909 570</b>	<b>777 139</b>
<b>4 470 142</b>	<b>3 839 068</b>		<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 310 124</b>	<b>14 684 697</b>

Oslo, 24. mars 2026

  
MIKKEL VISLIE  
STYRELEDER

  
OLAV H. SELVAAG  
STYREMEDLEM

  
G. FREDERIK SELVAAG  
STYREMEDLEM

  
HILDE MARGRETHE NEERGAARD  
STYREMEDLEM

  
MIE CAROLINE HOLSTAD BJØRKLUND  
STYREMEDLEM

  
TORE MYRVOLD  
ADMINISTRERENDE DIREKTØR

# Kontantstrømoppstilling

Selvaag AS

Konsern

2025	2024	Beløp i NOK 1.000	2025	2024
213 181	125 650	Resultat før skattekostnad	642 570	82 408
-	-	Betalte skatter	(34 051)	(65 965)
(208)	(204)	Gevinst ved salg av driftsmidler	(612 833)	(19 579)
2 781	2 186	Av- og nedskrivninger driftsmidler	186 994	114 093
(288 439)	(211 118)	Resultat datterselskaper og tilknyttede selskaper	(140 921)	(43 458)
72 725	85 181	Innbetalt utbytte	10 000	-
(16 228)	-	Resultat fra andre finansielle anleggsmidler	(16 228)	(47 389)
(3 413)	6 108	Endring arbeidskapital	(1 641 773)	70 371
123 825	(2 279)	Endring i andre tidsavgrensingsposter	252 346	(202 779)
<b>104 224</b>	<b>5 524</b>	<b>Netto likviditetsendring fra løpende drift</b>	<b>(1 353 896)</b>	<b>(112 298)</b>
(4 229)	(1 309)	Investering i driftsmidler	(217 887)	(102 609)
2 450	2 161	Salg av driftsmidler	6 700	39 546
24 192	10 000	Innbetalinger fra finansielle anleggsmidler	203 191	107 573
(40 000)	-	Utbetalinger til finansielle omløpsinvesteringer	(38 553)	-
-	-	Innbetalinger fra finansielle omløpsinvesteringer	-	59 369
-	(139 911)	Tilgang/avgang av virksomhet/selskap	1 086 864	(90 357)
<b>(17 587)</b>	<b>(129 059)</b>	<b>Netto likviditetsendring fra investeringer</b>	<b>1 040 315</b>	<b>13 522</b>
-	69 296	Opptak av gjeld fra datterselskap	-	-
(400 000)	-	Nedbetaling av gjeld til datterselskap	-	-
-	-	Opptak av pantegjeld og obligasjonslån mm.	3 877 417	3 045 093
-	-	Nedbetaling av pantegjeld og obligasjonslån mm.	(2 932 941)	(2 906 214)
4 152	-	Endring andre langsiktige fordringer/gjeld	3 886	(1 717)
960 306	59 356	Innbetalt konsernbidrag	-	-
-	-	Utbetalt konsernbidrag	-	-
(152 000)	(112 000)	Utbetalt utbytte til majoritet	(152 000)	(112 000)
-	-	Netto kjøp og salg av egne aksjer	(10 613)	(3 492)
-	-	Minoritet - utbytte, andre inn- og utbetalinger mv	(54 760)	66 120
<b>412 458</b>	<b>16 652</b>	<b>Netto likviditetsendring fra finansiering</b>	<b>730 989</b>	<b>87 790</b>
<b>499 095</b>	<b>(106 883)</b>	<b>Netto likviditetsendring</b>	<b>417 408</b>	<b>(10 986)</b>
<b>41 748</b>	<b>148 631</b>	<b>Betalingsmidler 01.01</b>	<b>669 812</b>	<b>680 798</b>
<b>540 843</b>	<b>41 748</b>	<b>Betalingsmidler 31.12</b>	<b>1 087 220</b>	<b>669 812</b>
540 843	<b>41 748</b>	Bankinnskudd	1 087 220	669 812
-	-	Trekkfasiliteter	-	-
<b>540 843</b>	<b>41 748</b>	<b>Netto betalingsmidler 31.12</b>	<b>1 087 220</b>	<b>669 812</b>

# Note 1

## Regnskapsprinsipper

### GRUNNLEGGENDE PRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

### PRINSIPPER FOR UTARBEIDELSE AV KONSERNREGNSKAPET

Konsernregnskapet viser det samlede økonomiske resultatet og den samlede finansielle stilling når morselskapet Selvaag AS, datterselskaper og andre kontrollerte eierandeler (med unntak av portefølje-investeringer i Selvaag Invest) presenteres som en økonomisk enhet.

### Interne kjøp og salg, fordringer og gjeld

Vesentlige interne transaksjoner og mellomværende samt vesentlige internergevinster mellom selskaper i konsernet elimineres ved utarbeidelse av konsernregnskapet.

### Aksjer og andeler i datterselskaper

Selskaper som eies mer enn 50 % og hvor man har bestemmende innflytelse er konsolidert 100 % linje for linje i konsernregnskapet. Konsolidering av datterselskaper foregår etter oppkjøpsmetoden. Ved kjøp av datterselskaper elimineres kostprisen av aksjene i morselskapets regnskap mot egenkapitalen i datterselskapet på kjøpstidspunktet. Merverdi fordeles på de eiendeler merverdien relaterer seg til. Merverdi som ikke kan fordeles på eiendeler, balanseføres som goodwill. Aksjer og andeler i datterselskaper oppføres i morselskapets selskapsregnskap i balansen til kostpris, så sant det ikke foreligger et varig verdifall som krever nedskrivning til virkelig verdi.

### Felleskontrollerte selskaper

Aksjer og andeler i felleskontrollerte selskaper føres etter kostmetoden i selskapsregnskapet og egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Ved varig verdifall nedskrives aksjene og andelene til virkelig verdi. Som felleskontrollert selskap regnes investeringer i aksjeselskap, ansvarlig selskap og kommandittselskap hvor konsernet har både en betydelig eierandel og innflytelse samt at aksjonærene/deltagerne er enig om at selskapet skal drives etter, på forhånd avtalte prinsipper, og at eventuelle fremtidige endringer skal baseres på konsensus.

Ved anvendelse av egenkapitalmetoden blir andel av årsresultatet vist på egen linje etter driftsresultatet i resultatregnskapet. Dette innebærer at verdien i balansen inkluderer kostpris med tillegg av andel akkumulerte resultater, korrigert for eventuelle vesentlige internergevinster. Mottatt utbytte fra felleskontrollerte selskaper går til fradrag i investeringen i konsernregnskapet.

### Tilknyttede selskaper

Aksjer og andeler i tilknyttede selskaper føres etter kostmetoden i selskapsregnskapet og egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Ved varig verdifall nedskrives aksjene og andelene til virkelig verdi. Som tilknyttede selskaper regnes investeringer i aksjeselskaper og kommandittselskaper hvor konsernet eier mellom 20% og 50%, og hvor konsernet har betydelig innflytelse. Ved anvendelse av egenkapitalmetoden blir andel av årsresultatet vist på egen linje etter driftsresultatet i resultatregnskapet. Dette innebærer at verdien i balansen inkluderer kostpris med tillegg av andel akkumulerte resultater, korrigert for eventuelle vesentlige internergevinster. Mottatt utbytte fra tilknyttede selskaper går til fradrag i investeringen i konsernregnskapet.

### Omregning av utenlandske selskaper

Ved omregning av utenlandske datterselskapers regnskaper, er balanseposter omregnet til dagskurs ved regnskapsavslutningstidspunktet og resultatposter omregnet til gjennomsnittskurser for regnskapsåret. Omregningsdifferansene blir ført direkte mot konsernets egenkapital.

### Minoritetsinteresser

Minoritetsinteressenes andel av resultat og egenkapital vises som separate poster i resultatregnskapet og balanse.

### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kontantbeløp.

### PRINSIPPER FOR PERIODISERING, KLASSIFISERING OG VURDERING

#### Klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie (mer enn 12 måneder) eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost med eventuelt fradrag for av- og nedskrivninger. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives lineært over den økonomiske levetiden. Dersom virkelig verdi av anleggsmidler er lavere enn balanseført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til virkelig verdi. Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

#### Aksjer og andeler

Aksjer og andeler av strategisk eller industriell karakter klassifiseres som anleggsmidler. Investeringene balanseføres til anskaffelseskost, verdsettes individuelt og nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte og andre overskuddsutdelinger inntektsføres som finansinntekt.

Markedsbaserte omløpsaksjer og obligasjoner, med god eierspredning og likviditet og som derved kan karakteriseres som en handelsportefølje etter regnskapsloven, vurderes til omsetningsverdien på balansedagen.

Øvrige finansielle investeringer (aksjer, andeler og lignende) som er en del av konsernet investeringsvirksomhet klassifiseres som omløpsmidler. Formålet med disse investeringene, uansett eierandel, er å avhende hele eller deler av den enkelte investeringen etter gjennomført strukturendring og/eller forretningsutvikling. For denne type ikke-noterte aksjer og andeler anvendes laveste verdis prinsipp av markedsverdi og kostpris.

#### Eiendeler og gjeld i utenlandsk valuta

Eiendeler og gjeld i utenlandsk valuta er omregnet etter balansedagens kurs eller avtalt fremtidig kurs dersom slike avtaler er inngått.

#### Rente- og valutasikring

Renteinstrumenter periodiseres tilsvarende renter på rentebærende gjeld og fordringer. Urealisert tap/gevinst på fastrenteposisjoner som er knyttet til rentebærende balanseposter regnskapsføres ikke. Urealisert tap som ikke kan knyttes til underliggende rentebærende balanseposter kostnadsføres og avsettes for løpende.

Det benyttes ulike finansielle instrumenter i styringen av konsernets valutaeksponering. Konsernets policy tilsier at konsolidert egenkapital skal være mest mulig valutaneutral i forhold til fordringer og gjeld i utenlandsk valuta og omregningsdifferanser knyttet til utenlandske datterselskaper.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler vurderes til historisk kost etter fradrag for avskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Merverdi ved erverv av nye selskaper er i konsernregnskapet henført direkte til de aktuelle driftsmidlene og avskrives i takt med disse.

# Note 1

## Regnskapsprinsipper (forts.)

### Leasing-/leieavtaler

Leieavtaler vurderes i hvert enkelt tilfelle om de klassifiseres som finansiell eller operasjonell leieavtale og vil regnskapsmessig bli behandlet i henhold til dette. En leieavtale som blir definert som en finansiell leieavtale og som derigjennom leies på betingelser som i det vesentlige overfører de økonomiske rettigheter og forpliktelser til Selvaag, vil bli balanseført som driftsmiddel til nåverdien av minimumsleien, eventuelt virkelig verdi hvis lavere, og tas med som forpliktelse under rentebærende langsiktig gjeld. Driftsmidlene avskrives i henhold til plan, og forpliktelsen reduseres med betalt leie etter fradrag for beregnet rentekostnad. Leieavtaler som defineres som operasjonell leie behandles som en driftskostnad og fordeles over leieperioden.

### Varelager og prosjekter i arbeid

Varebeholdninger vurderes til laveste verdi av kostpris og netto salgsverdi. Kostprisen for tilvirkede varer inkluderer direkte materialer og prosjektrelaterte lønnskostnader med tillegg av en forholdsmessig andel av indirekte kostnader. For bolig- og eiendomsprosjekter anvendes ferdiggrad multiplisert med salgsgrad til å fastsette innteks- og kostnadsføring, samt regnskapsført fortjeneste, i henhold til løpende avregningsmetode for langsiktige kontrakter. I prosjekter som forventes å gå med tap foretas avsetninger til å dekke det antatte tap. Innbetalinger fra kjøper blir kreditert prosjekter i arbeid (varebeholdning), forutsatt at fremdrift overstiger innbetalinger fra kjøpere. Dersom innbetalinger overstiger fremdrift, føres overskytende del som forskudd fra kunde (kortsiktig gjeld).

### Kundefordringer

Kundefordringer oppføres i balansen etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap på kundefordringer gjøres etter en individuell vurdering av den enkelte fordring.

### Forskudd fra kunder

Mottatte forskudd fra kunder føres som kortsiktig gjeld.

### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. For bolig- og eiendomsprosjekter for salg regnskapsføres inntekten basert på den relative andel av prosjektet som er solgt multiplisert med ferdiggraden.

### Salg av eiendom og andre driftsmidler

Gevinst ved salg av eiendom og andre driftsmidler regnskapsføres som anleggsmidler klassifiseres som driftsinntekter.

### Vedlikeholdsutgifter

Hovedregelen er at alt vedlikehold kostnadsføres løpende. Oppgradering og utskiftning av driftsmidler betraktes som investeringer, og balanseføres som varige driftsmidler.

### Goodwill og immaterielle rettigheter

Goodwill er differansen mellom kjøpesum og balanseførte verdier i oppkjøpt virksomhet etter at mer- og mindreverdier er henført til identifiserbare eiendeler og forpliktelser. I goodwillbegrepet i konsernregnskapet vil det ligge elementer av immaterielle eiendeler som varemerker og lignende og elementer av for eksempel synergier og fremtidig inntjening sannsynliggjort gjennom oppkjøpsanalyser eller annet mer oppdaterte analysedata. Goodwill ved oppkjøp av eiendom avskrives over den gjenværende levetiden på de enkelte eiendomskomponentene goodwillen er allokert til. Øvrig goodwill avskrives over 5 år.

### Garantiansvar

Forventede utgifter til fremtidige garantiarbeider knyttet til salg/avsluttede prosjekter er kostnadsført og ført som avsetning i balansen. Avsetningen baseres på historiske erfaringstall for garantier samt faktiske mottatte krav.

### Usikre forpliktelser og betingede eiendeler

Usikre forpliktelser regnskapsføres med bakgrunn i et beste estimat dersom det er sannsynlighetsovervekt for at forpliktelsen vil komme til oppgjør. Betingede eiendeler regnskapsføres normalt ikke.

### Pensjoner

Innskuddsplaner periodiseres etter sammenstillingsprinsippet. Årets innskudd til pensjonsordningen kostnadsføres.

AFP-forpliktelser innenfor LO/NHO-ordningen er en ytelsesbasert flerforetaksordning, men regnskapsføres som en innskuddsbasert ordning da den ikke er målbar.

Konsernet har i tillegg enkelte pensjonsavtaler som finansieres over driften hvor estimerte pensjonsforpliktelser er oppført i balansen som langsiktig gjeld.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatter og endringer i utsatt skatt. Utsatt skatt i balansen er oppført til 22 % av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessige underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet og skattevirkningene er beregnet av netto grunnlaget.

# Note 2

## Virksomhetsområder og geografisk inndeling

Virksomhetsområder (NOK 1 000)	Salgs- inntekter	Av- og ned- skrivninger	Driftsresultat	Resultat før skatt	Eiendeler	Gjeld
<b>2025</b>						
Selvaag Eiendom	310 874	58 004	84 733	(9 894)	4 708 785	2 739 071
Selvaag Utleiebolig <sup>1)</sup>	87 663	10 633	355 016	311 369	951 899	928 491
Selvaag Bolig	2 792 866	2 566	164 657	237 147	6 684 178	4 412 132
Selvaag By	159 365	113 172	(73 656)	(151 892)	2 079 310	1 000 083
Øvrig virksomhet	5 819	235	10 786	12 278	188 009	128 203
Morselskap / eliminerings	(1 086)	2 384	166 338	243 562	(302 057)	(1 022 999)
<b>Sum konsern</b>	<b>3 355 501</b>	<b>186 994</b>	<b>707 874</b>	<b>642 570</b>	<b>14 310 124</b>	<b>8 184 981</b>
<b>2024</b>						
Selvaag Eiendom	329 596	43 259	120 488	32 408	5 000 966	2 955 870
Selvaag Utleiebolig	163 494	19 264	69 430	7 855	2 870 434	2 266 315
Selvaag Bolig	2 543 589	2 330	103 425	195 708	4 933 902	2 762 996
Selvaag By	149 035	48 004	(15 148)	(150 544)	2 230 784	999 665
Øvrig virksomhet	7 810	(345)	(2 763)	43 841	263 005	123 739
Morselskap / eliminerings	(249 309)	1 581	(88 545)	(46 860)	(614 394)	(139 853)
<b>Sum konsern</b>	<b>2 944 215</b>	<b>114 093</b>	<b>186 887</b>	<b>82 408</b>	<b>14 684 697</b>	<b>8 968 732</b>

<sup>1)</sup> Virksomheten ble solgt i juni 2025, se nærmere beskrivelse i note 24.

Region (NOK 1 000)	Salgsinntekter		Eiendeler	
	2025	2024	2025	2024
Norge	3 345 568	2 930 305	14 196 660	14 574 582
Utland	9 933	13 910	113 464	110 115
<b>SUM</b>	<b>3 355 501</b>	<b>2 944 215</b>	<b>14 310 124</b>	<b>14 684 697</b>

Selvaags virksomhet er hovedsakelig i Norge. Virksomheten i utlandet ved utgangen av 2025 var primært Selvaag Boligs boligutviklingsvirksomhet i Sverige, samt Selvaag Eiendoms gjenværende eiendomsinvesteringer i USA.

# Note 3

## Lønnskostnader, antall ansatte, revisjonshonorar mm

(NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Lønnskostnader	27 553	24 277	275 448	280 191
Pensjonskostnader	5 312	(810)	17 129	12 693
Andre personalkostnader	4 778	4 344	11 924	7 032
<b>Sum lønnskostnader m.v.</b>	<b>37 643</b>	<b>27 811</b>	<b>304 501</b>	<b>299 916</b>
Antall ansatte i Norge pr. 31.12	14	11	211	211
Antall ansatte i utlandet pr. 31.12	-	-	6	6
Antall årsverk (gjennomsnitt)	14	11	174	183

(NOK 1 000)		Honorar	Lønn	Bonus	Andre godtgjørelser	Pensjon	Lån
<b>Styret og ledelsen i Selvaag AS</b>							
Styreleder (fra 29.04.2025)	Mikkel Vislie	-	-	-	-	-	-
Styremedlem (fra 29.04.2025)	Hilde Margrethe Neergaard	-	-	-	-	-	-
Styremedlem (fra 29.04.2025)	Mie Caroline Holstad Bjørklund	-	-	-	-	-	-
Styremedlem og eier	Olav H. Selvaag	-	608	-	487	36	-
Styremedlem og eier	G. Frederik Selvaag	-	608	-	517	36	-
Administrerende direktør	Tore Myrvold	-	4 903	3 637	293	132	-

Administrerende direktør har ingen avtale om etterlønn ved eventuell fratredelse. Bonusavtale utarbeides og evalueres årlig av styret. Maksimal bonus i henhold til gjeldende avtale er inntil 100% av den faste årslønnen.

Administrerende direktør kan gå over i annen stilling etter fylte 60 år, frem til pensjonsalder på 67 år, etter nærmere avtale med styret. Hvis slik avtale om ny rolle etter 60 år inngås, vil lønnen reduseres som ledd i endringen.

Administrerende direktør opptjener løpende en driftspensjon som vil være på 6G pr. år fra fylte 67 år, om han står i stilling i selskapet til 67 år. Ved tidligere fratredelse avkortes pensjonen forholdsmessig. Pensjonsordningen er usikret og estimert forpliktelse inngår i selskapets balanseførte pensjonsforpliktelser.

Kostnadsført revisjonshonorar (NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
(NOK 1 000)				
Honorar for lovpålagte tjenester	1 107	791	8 196	8 713
Honorar for andre attestasjonstjenester	-	-	773	897
Honorar for andre tjenester	-	383	616	931
<b>Sum</b>	<b>1 107</b>	<b>1 174</b>	<b>9 585</b>	<b>10 541</b>

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret for de selskapene som ikke har fradrag for merverdiavgift.

# Note 4

## Pensjonsforpliktelser

Konsernet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har pensjonsordning som oppfyller kravene etter denne loven.

### Innskudds- og uførepensjon

Konsernet Selvaag har en innskudds- og uførepensjonsordning i Norge for alle selskapene i konsernet. Pr 31.12.2025 innebar ordningen at alle ansatte i mer enn 20% stilling var inkludert i ordningen.

### Førtidspensjonsordning (AFP)

I konsernet har Selvaag Bolig en avtalefestet førtidspensjonsordning (AFP) som omfatter 65 ansatte.

Denne ordningen ansees å være en ytelsesbasert flerforetaksordning, men regnskapsføres som en innskuddsordning. Selskapets forpliktelser knyttet til ny ordning er dermed ikke balanseført som gjeld.

### Andre usikrede pensjonsordninger

Konsernet har enkelte usikrede ordninger, der forpliktelsen årlig blir beregnet og balanseført. Ordningene omfatter 10 personer.

Pensjonskostnader (NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Innskudds- og uførepensjonskostnad	979	789	11 810	12 532
Øvrige (AFP, ytelse og over driften)	4 333	(1 599)	5 319	161
<b>Sum</b>	<b>5 312</b>	<b>(810)</b>	<b>17 129</b>	<b>12 693</b>

Pensjonsforpliktelser (NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Andre pensjonsavtaler over driften	(80 130)	(79 536)	(82 445)	(81 622)
<b>Sum</b>	<b>(80 130)</b>	<b>(79 536)</b>	<b>(82 445)</b>	<b>(81 622)</b>

	Selvaag AS		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
AFP - antall aktive personer	-	-	65	68
Øvrige ordninger - antall personer	9	10	10	11
Diskonteringsrate	3,90 %	3,90 %	3,90 %	3,90 %
Årlig lønnsvekst/inflasjon	3,75 %	3,75 %	3,75 %	3,75 %

# Note 5

## Andre driftskostnader

(NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Salgs-, reklame- og representasjonskostnader	1 164	984	47 931	44 324
Kostnad lokaler	4 260	8 479	10 116	23 746
Driftskostnader eiendommer	967	981	100 386	99 363
Øvrige driftskostnader	33 697	23 019	171 803	128 869
<b>Sum</b>	<b>40 088</b>	<b>33 463</b>	<b>330 236</b>	<b>296 302</b>

# Note 6

## Goodwill og varige driftsmidler

Selvaag AS (NOK 1 000)	Goodwill	Varemerker og andre immaterielle eiendeler	Tomter, bygninger, anlegg	Maskiner, inventar	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	4 747	-	214 897	74 852	294 496
Tilgang			260	4 109	4 369
Avgang			(836)	(4 580)	(5 416)
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>4 747</b>	<b>-</b>	<b>214 321</b>	<b>74 381</b>	<b>293 449</b>
Akk. avskrivninger 01.01	2 646	-	1 244	56 769	60 659
Avskrivninger			30	1 973	2 003
Avgang ordinære avskrivninger				(2 407)	(2 407)
<b>Akk. ordinære avskrivninger 31.12</b>	<b>2 646</b>	<b>-</b>	<b>1 274</b>	<b>56 335</b>	<b>60 255</b>
Akk. nedskrivninger 01.01	2 101	-	39 861	12 948	54 910
Nedskrivninger og reverserte nedskrivninger			777		777
Avgang nedskrivninger			(627)		(627)
<b>Akk. nedskrivninger 31.12</b>	<b>2 101</b>	<b>-</b>	<b>40 011</b>	<b>12 948</b>	<b>55 060</b>
<b>Netto bokført verdi 01.01</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>173 792</b>	<b>5 136</b>	<b>178 928</b>
<b>Netto bokført verdi 31.12</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>173 036</b>	<b>5 099</b>	<b>178 134</b>

Konsern (NOK 1 000)	Goodwill	Varemerker og andre immaterielle eiendeler	Tomter, bygninger, anlegg	Maskiner, inventar	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	933 006	120 697	11 167 198	217 943	12 438 844
Tilgang			200 624	22 974	223 598
Avgang	(99 516)		(2 788 927)	(32 108)	(2 920 551)
Tilgang ved oppkjøp			-		-
Overføringer					-
Årets omregningsdifferanser			-	(32)	(32)
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>833 490</b>	<b>120 697</b>	<b>8 578 895</b>	<b>208 777</b>	<b>9 741 859</b>
Akk. avskrivninger 01.01	503 258	99 462	1 438 262	147 100	2 188 082
Avskrivninger	629	120	108 744	12 618	122 111
Avgang ordinære avskrivninger	(96 104)		(121 704)	(22 581)	(240 389)
Tilgang ved oppkjøp					-
Årets omregningsdifferanser			-	(38)	(38)
<b>Akk. ordinære avskrivninger 31.12</b>	<b>407 783</b>	<b>99 582</b>	<b>1 425 302</b>	<b>137 099</b>	<b>2 069 766</b>
Akk. nedskrivninger 01.01	184 253	20 906	1 067 196	19 499	1 291 854
Nedskrivninger og reverserte nedskrivninger	6 175		58 709	-	64 884
Avgang nedskrivninger			(817)	-	(817)
Tilgang ved oppkjøp					-
Årets omregningsdifferanser					-
<b>Akk. nedskrivninger 31.12</b>	<b>190 428</b>	<b>20 906</b>	<b>1 125 088</b>	<b>19 499</b>	<b>1 355 921</b>
<b>Netto bokført verdi 01.01</b>	<b>245 495</b>	<b>329</b>	<b>8 661 740</b>	<b>51 344</b>	<b>8 958 908</b>
<b>Netto bokført verdi 31.12</b>	<b>235 279</b>	<b>209</b>	<b>6 028 505</b>	<b>52 179</b>	<b>6 316 172</b>

Varige driftsmidler blir avskrevet lineært med følgende årlige satser:

- Næringseiendom 2 - 6 %
- Boligeiendom 0 - 2 %
- Tomter, lager og industrieiendom 0 - 8 %
- Maskiner og inventar 10 - 33 %
- Naglefast innredning og utstyr i leide lokaler avskrives over leieperiodens lengde (minimum 10%)

Gjenværende goodwill knytter seg til flere kjøp av næringseiendom, og består av forskjellen mellom nominell utsatt skatt og latent skatt på oppkjøpstidspunktet. Denne goodwillen avskrives over gjenværende levetid av respektive eiendommer.

I tillegg er en andel av Selvaag Bys oppkjøp av Snøbyen i 2022 klassifisert som goodwill.

# Note 7

## Spesifikasjon av finansposter

Finansinntekter (NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Renteinntekter	13 526	2 024	50 977	85 269
Renteinntekter konsernselskaper	109	669	-	-
Agio	-	-	-	-
Andre	2 033	4 761	2 531	2 089
<b>Sum</b>	<b>15 668</b>	<b>7 454</b>	<b>53 509</b>	<b>87 358</b>

Finanskostnader (NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Rentekostnader konsernselskaper	43 076	28 651	-	-
Rentekostnader	6	3	226 889	274 249
Disagio	-	-	309	291
Andre	990	3 121	48 764	7 914
<b>Sum</b>	<b>44 072</b>	<b>31 775</b>	<b>275 962</b>	<b>282 454</b>

Selvaag AS hadde i 2025 renteinntekter fra konsernselskaper som følge av utlån til Selvaag Tomt AS. Tilsvarende hadde selskapet rentekostnader konsern som følge av lån fra Selvaag Eiendom AS, Selvaag Utleiebolig AS, Sealbay AS og Sjø AS.

Resultat fra investering i datterselskap (DS) (NOK 1 000)	Selvaag AS	
	2025	2024
Konsernbidrag fra datterselskaper	254 922	149 335
Utbytte fra datterselskaper	66 180	63 801
Gevinst/tap ved salg/avvikling av datterselskap	(215)	-
Nedskrivninger	(32 663)	(26 600)
<b>Sum</b>	<b>288 224</b>	<b>186 537</b>

Det ble i 2025 nedskrevet til sammen 32,7 millioner kroner i investeringer i datterselskaper. Nedskrivningene var fordelt på 6 investeringer, hvorav den største nedskrivningen var på 17,8 millioner kroner.

### Resultat finansinvesteringer mv.

Resultat finansinvesteringer på 0,2 millioner kroner består av resultatført avkastning på investeringer.

# Note 8

## Investeringer i tilknyttede selskaper (TS) og felleskontrollerte selskaper (FKV)

Selvaag AS (NOK 1 000)	Forretnings kontor	Eierandel	EK-andel	Resultatandel	Balansført verdi
Urban Property Holding AS	Oslo	20,00 %	506 489	42 970	370 012
<b>Tilknyttede selskaper</b>				<b>42 970</b>	<b>370 012</b>

Konsern (NOK 1 000)	Forretnings kontor	Eier- andel	Balans- ført 01.01	Tilgang/ avgang	Omregnings- differanse	Intern- fortjeneste	Andel av resultat	Utbytte	Balans- ført 31.12
S Trumpet Holding AB	Stockholm	50,0 %	1 841	-	-	-	-	-	1 841
Kaldnes Brygge AS	Tønsberg	50,0 %	84 891	-	-	-	2 437	-	87 328
Kirkeveien Utbyggingsselskap AS	Oslo	50,0 %	23 149	(44 378)	-	-	21 229	-	-
Sandnes Eiendom Invest AS	Sandnes	50,0 %	67 800	-	-	-	(8 202)	-	59 598
Tiedemannsfabrikken AS	Oslo	50,0 %	759	-	-	-	1 260	-	2 019
Glassverket Boligutvikling AS	Drammen	50,0 %	-	15	-	-	8	-	23
Sandsliåsen 40 Utvikling AS	Bergen	50,0 %	-	15	-	-	(19)	-	(4)
Rabekkgata 4-6 AS	Moss	50,0 %	-	65 643	-	-	31	-	65 674
Sinsenveien Utvikling AS	Oslo	50,0 %	98 408	-	-	3 774	28 187	(62 500)	67 869
Fornebu Sentrum Utvikling AS	Oslo	50,0 %	(13 611)	-	-	-	(46)	-	(13 657)
Haakon VII gate Utvikling AS	Trondheim	50,0 %	(11 435)	-	-	8 653	(3 755)	-	(6 537)
Heimdal Stasjonsby AS	Trondheim	50,0 %	5 316	-	-	-	(245)	-	5 071
Kanalveien Utvikling AS	Bergen	50,0 %	(463)	-	-	-	19 924	-	19 461
Kanalveien 51-53 AS	Bergen	50,0 %	(2 381)	-	-	-	(1 030)	-	(3 411)
Verftsbyen Bolig AS	Fredrikstad	50,0 %	28 838	-	-	-	(182)	-	28 656
Union Eiendomsutvikling AS	Drammen	50,0 %	114 173	-	-	-	75 108	(85 000)	104 281
Selvaag Prosjekt AS	Oslo	0,0 %	24 192	(24 192)	-	-	-	-	-
Urban Property Holding AS	Oslo	50,0 %	298 189	-	-	45 036	22 216	(16 000)	349 441
<b>Felleskontrollert og tilknyttet virksomhet</b>			<b>719 666</b>	<b>(2 897)</b>	<b>-</b>	<b>57 463</b>	<b>156 921</b>	<b>(163 500)</b>	<b>767 653</b>

For investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte selskaper er hovedregelen at eierandelen er tilsvarende stemmeandelen.

Sum andel uinnkalt kapital fremkommer av note 21.

# Note 9

## Finansielle instrumenter og risikostyring

Konsernet bruker til tider sikringsinstrumenter for å skjerme seg mot eksponeringer i valuta- og rentesvingninger. Pr 31.12.2025 hadde konsernet ingen valutaterminkontrakter.

Rentesikringsinstrumenter som er knyttet til underliggende låneforhold periodiseres tilsvarende renter på den underliggende gjelden. Urealisert tap/gevinst på fastrenteposisjoner som er knyttet til slike rentebærende balanseposter regnskapsføres ikke på konsernnivå, med unntak av at ervervede posisjoner som hadde negativ verdi på ervervstidspunktet. Sistnevnte balanseføres som en forpliktelse og reduseres lineært i takt med løpetiden på de aktuelle rentesikringsavtalene. I de tilfeller hvor rentesikringsinstrumentet ikke er knyttet til et underliggende låneforhold vurderes rentesikringsinstrumentene løpende til markedsverdi.

Utestående renteswapper (NOK 1 000)	Antall	Valuta	Mottar	Gj.snittlig vektet fast rente	Gj.snittlig vektet gjenstående løpetid	Beløp
Rentesikring i Selvaag Eiendom	7	NOK	NIBOR 3m	2,60 %	1,54	2 321 999
Rentesikring i Selvaag By	1	NOK	NIBOR 3m	3,41 %	1,16	973 000
<b>Sum</b>	<b>8</b>	<b>NOK</b>	<b>NIBOR 3m</b>	<b>2,70 %</b>	<b>1,49</b>	<b>3 294 999</b>

I konsernregnskapet var det pr 31.12.2025 ingen balanseførte forpliktelser knyttet til rentesikringskontraktene. Pr. 31.12.2025 var konsernets rentebærende gjeld lik 6.226 millioner kroner og konsernets rentesikringsavtaler hadde en positiv markedsverdi på til sammen 136 millioner kroner.

# Note 10

## Skatter

(NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
<b>Resultat før skatt</b>	<b>213 181</b>	<b>125 650</b>	<b>642 570</b>	<b>82 408</b>
22 % skatt	46 900	27 643	141 365	18 130
<b>Skatteeffekt av:</b>				
Permanente forskjeller	-48 219	-28 125		
Ikke balanseført utsatt skattefordel	0	3 280		
Skatteeffekt tidligere år / forskjell i skattesats	0	0		
<b>Årets beregnede skatter</b>	<b>(1 319)</b>	<b>2 798</b>		
Betalbar skatt	-	-	877	30 280
Endring utsatt skatt	1 319	(2 798)	23 659	(16 806)
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>1 319</b>	<b>(2 798)</b>	<b>24 536</b>	<b>13 474</b>
Effektiv skattesats	1 %	-2 %	4 %	16 %
<b>Avstemming endring midlertidige forskjeller</b>				
01.01	(145 229)	(157 946)		
Årets endring	19 101	12 717		
<b>31.12</b>	<b>(126 128)</b>	<b>(145 229)</b>		
Anleggsmidler	(41 684)	(41 490)	2 210 328	2 529 354
Kortsiktige poster (omløpsmidler/kortsiktig gjeld)	1 985	2 182	374 461	118 151
Gevinst og tapskonto	10 861	13 576	11 310	13 566
Investeringer		-	(1 719)	-
Langsiktig gjeld / avsetninger for forpliktelser	(82 903)	(79 536)	(153 780)	(120 429)
Fradragsberettigede renter til fremføring	(14 388)	(14 388)	(44 473)	(54 911)
Skattemessig underskudd til fremføring		(25 573)	(1 315 643)	(1 130 066)
Sum midlertidige forskjeller	(126 129)	(145 229)	1 080 484	1 355 665
Midlertidige forskjeller som ikke er utlignet	14 909	14 909	678 916	558 486
Grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel	(111 220)	(130 320)	1 759 400	1 914 151
<b>Utsatt skatt (+) / utsatt skattefordel (-)</b>	<b>(24 468)</b>	<b>(28 670)</b>	<b>387 068</b>	<b>421 112</b>
<b>Betalbar skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>877</b>	<b>33 971</b>

Skattesatsen i Norge i 2025 og 2024 var 22 %.

Konsernets effektive skattesats varierer betydelig over tid og avviker vesentlig fra 22% av resultat før skatt.

Dette skyldes at konsernet har betydelige investeringer som faller inn under fritaksmetoden.

I tillegg spiller forhold som ulike skattesatser, endringer i oppført utsatt skattefordel, bruk av egenkapitalmetoden, tilgang og avgang konsernselskaper, samt andre permanente forskjeller inn på konsernets effektive skattesats.

Utsatt skattefordel knyttet til morselskapet og andre norske konsernselskaper som inngår i skattekonsernet balanseføres normalt basert på en sannsynliggjort forventning til fremtidig inntjening for skattekonsernet. Utsatt skattefordel knyttet til selskaper som faller utenfor skattekonsernet, og hvor fremtidig skattemessig inntjening ikke kan sannsynliggjøres er ikke balanseført.

Betalbar skattegjeld er knyttet til Selvaag Bolig (0,9 mnok).

# Note 11

## Egenkapital

Selvaag AS (NOK 1 000)	Aksjekapital	Overkursfond	Annen egenkapital	Sum
<b>Egenkapital 01.01</b>	<b>639 026</b>	<b>240 132</b>	<b>2 224 618</b>	<b>3 103 776</b>
Årets resultat			214 500	214 500
Utbetalt tilleggsutbytte			(50 000)	(50 000)
Avsatt utbytte			(112 000)	(112 000)
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>639 026</b>	<b>240 132</b>	<b>2 277 118</b>	<b>3 156 276</b>

Konsern (NOK 1 000)	Aksjekapital	Overkursfond	Annen egenkapital	Minoritets- interesser	Sum
<b>Egenkapital 01.01</b>	<b>639 026</b>	<b>240 132</b>	<b>3 258 022</b>	<b>1 578 785</b>	<b>5 715 965</b>
Årets resultat			596 309	21 725	618 034
Utbetalt tilleggsutbytte			(50 000)		(50 000)
Avsatt utbytte			(112 000)	(43 892)	(155 892)
Kjøp, salg og utbytte egne aksjer			(2 510)	(1 016)	(3 526)
Omregningsdifferanser ol.			(1 222)	1 784	562
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>639 026</b>	<b>240 132</b>	<b>3 688 546</b>	<b>1 557 439</b>	<b>6 125 143</b>

# Note 12

## Aksjer i datterselskap

(NOK 1 000)	Forretningskontor	Direkte eier-/stemmeandel	Konsernets eier-/stemmeandel	Balansført verdi
<b>Selvaag Eiendom AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>99,6 %</b>	<b>99,6 %</b>	<b>834 853</b>
Agathon 2 LLC	Oklahoma, USA	100 %	99,6 %	
Lørenveien 38 AS	Oslo	100 %	99,6 %	
Selvaag Eiendom Tomter AS	Oslo	100 %	99,6 %	
Selvaag Eiendom Parkering AS	Oslo	100 %	99,6 %	
Løren Parkering AS	Oslo	100 %	99,6 %	
Lørenlunden Parkering AS	Oslo	100 %	99,6 %	
Løren Torg Parkering AS	Oslo	100 %	99,6 %	
Lørenhagen Næring AS	Oslo	100 %	99,6 %	
Løren Torg Næring AS	Oslo	100 %	99,6 %	
Lørenlunden Næring AS	Oslo	100 %	99,6 %	
Løren Leir AS	Oslo	100 %	99,6 %	
Tjuvholmen Parkering AS	Oslo	100 %	99,6 %	
Tjuvholmen Båthavn AS	Oslo	100 %	99,6 %	
Tjuvholmen Energi AS	Oslo	100 %	99,6 %	
Tjuvholmen F1-N Næring AS	Oslo	100 %	99,6 %	
Tjuvholmen F1-S Næring AS	Oslo	100 %	99,6 %	
Tjuvholmen F2 Næring AS	Oslo	100 %	99,6 %	
Tjuvholmen F3 Næring AS	Oslo	100 %	99,6 %	
Tjuvholmen F7 Næring AS	Oslo	100 %	99,6 %	
Tjuvholmen F8 Næring AS	Oslo	100 %	99,6 %	
Fjellhamarveien 44C AS	Oslo	100 %	99,6 %	
Maridalsveien 323 AS	Oslo	100 %	99,6 %	
Strandveien 12 AS	Oslo	100 %	99,6 %	
Silurveien Næringsbygg AS	Oslo	100 %	99,6 %	
Silurveien Parkering AS	Oslo	100 %	99,6 %	
Maridalsveien 319-321 AS	Oslo	100 %	99,6 %	
Olav Selvaags Plass 5 AS	Oslo	100 %	99,6 %	
Dronningens Gate 13 Oslo AS	Oslo	100 %	99,6 %	
Fjeldbo Logistikk AS	Oslo	100 %	99,6 %	
Fjellbovegen 13 Holding AS	Oslo	100 %	99,6 %	
Fjellbovegen 13 AS	Oslo	100 %	99,6 %	
Kjeller Vest 7 AS	Oslo	100 %	99,6 %	
Gregers Kvartal Næring AS	Oslo	100 %	99,6 %	
Peter Møllers Vei 2 AS	Oslo	100 %	99,6 %	
Peter Møllers Vei 37 AS	Oslo	100 %	99,6 %	
DG 13 Holding AS	Oslo	100 %	99,6 %	
DG 13 Entreprenør AS	Oslo	100 %	99,6 %	
Dronningens Gate 13 Bolig AS	Oslo	100 %	99,6 %	
Dronningens Gate 13 Frontbygget AS	Oslo	100 %	99,6 %	
<b>Selvaag Utleiebolig AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>23 408</b>
Boligforvaltning AS	Oslo	100 %	100 %	
<b>Sealbay AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>230</b>
Selvaag Eiendom Utleie 1 AS	Oslo	100 %	100 %	
<b>Selvaag Invest AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>47 900</b>
Urban Sharing Holding AS	Oslo	74,8 %	74,8 %	
Urban Sharing AS	Oslo	74,8 %	74,8 %	

# Note 12

## Aksjer i datterselskap (forts.)

(NOK 1 000)	Forretningskontor	Direkte eier-/stemmeandel	Konsernets eier-/stemmeandel	Balanseført verdi
<b>Selvaag By AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>54,7 %</b>	<b>54,7 %</b>	<b>788 532</b>
Snøbyen AS	Oslo	100 %	54,7 %	
Snøbyen Utvikling AS	Oslo	100 %	54,7 %	
Snø Velkomstsenter AS	Oslo	100 %	54,7 %	
Luhrtoppen AS	Oslo	100 %	54,7 %	
Luhrtoppen Eiendom AS	Oslo	100 %	54,7 %	
Snøbyen S1-2 AS	Oslo	100 %	54,7 %	
Snø Oslo Holding AS	Oslo	100 %	54,7 %	
Snø Oslo AS	Oslo	100 %	54,7 %	
Snø Vinterarena AS	Oslo	100 %	54,7 %	
<b>Selvaag Tomt AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>982</b>
<b>Selvaag Fellestjenester AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>669</b>
<b>Ekely Holding AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>8 002</b>
<b>Sjø AS</b>	<b>Oslo</b>	<b>100 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>1 164</b>
Fornebu Brygge AS	Oslo	100 %	100,0 %	
<b>Selvaag Bolig ASA</b>	<b>Oslo</b>	<b>53,5 %</b>	<b>53,5 %</b>	<b>438 269</b>
Selvaag Pluss AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Pluss Service AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Pluss Eiendom KS	Oslo	100 %	53,5 %	
Nyhavn Pluss AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Nesttun Pluss Komplementar AS	Oslo	75 %	40,1 %	
Nesttun Pluss KS	Oslo	75 %	40,1 %	
Selvaag Bolig Bispelua AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Strandkanten Pluss II AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Lade Allè 67-69 Holding AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Pluss International Holding AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Landås AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Lørenskog Sentrum Vest AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Skårer Bolig AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Vestparken AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Rogaland AS	Stavanger	100 %	53,5 %	
Aase Gaard AS	Stavanger	100 %	53,5 %	
Jaasund AS	Stavanger	100 %	53,5 %	
Lervig Brygge AS	Stavanger	100 %	53,5 %	
Øya Lervik Brygge AS	Stavanger	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Vaagen AS	Stavanger	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Bjerke AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Bjerke Næring AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Lørenskog AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Bjørnåsen Syd II AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Lilleaker AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Langhus AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Solberg AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Hamang AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Rådhusgaten AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Skaldstadsbogen AS	Oslo	100 %	53,5 %	

# Note 12

## Aksjer i datterselskap (forts.)

(NOK 1 000)	Forretningskontor	Direkte eier-/stemmeandel	Konsernets eier-/stemmeandel	Balanseført verdi
Selvaag Bolig Løren 5 AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Mellomåsveien AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Grenseveien AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Boligutvikling I AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Løren 7 AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Sandsliåsen AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Eiendomsoppgjør AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Ballerud AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Avløs AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Pallplassen AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Formtoppen AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Vinterportalen AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Tomt II AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Nordic Sol Commercial SL	Spania	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Sandslihaugen 30 AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Torvmyra AS	Bergen	100 %	53,5 %	
Selvaag Pluss Service AB	Sverige	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Lørenporten AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Trævarefabrikken AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bolig Vestby AS	Oslo	100 %	53,5 %	
Selvaag Bostad AB	Sverige	100 %	53,5 %	
Selvaag Bostad Entreprenad AB	Sverige	100 %	53,5 %	
Selvaag Bostad Holding AB	Sverige	100 %	53,5 %	
Selvaag Bostad Fastighet 1 AB	Sverige	100 %	53,5 %	
Selvaag Bostad Fastighet 2 AB	Sverige	100 %	53,5 %	
Selvaag Bostad Fastighet 3 AB	Sverige	100 %	53,5 %	
Selvaag Bostad Fastighet 4 AB	Sverige	100 %	53,5 %	
Sandsliåsen Utbygging AS	Bergen	100 %	53,5 %	
Sandsliåsen 46 Utbygging AS	Bergen	100 %	53,5 %	
Selvaag Bostad Holding 2 AB	Sverige	100 %	53,5 %	
Selvaag Bostad Fastigheter 21 AB	Sverige	100 %	53,5 %	
Selvaag Bostad Fastigheter 22 AB	Sverige	100 %	53,5 %	
Selvaag Bostad Fastigheter 23 AB	Sverige	100 %	53,5 %	
<b>Sum</b>				<b>2 144 009</b>

# Note 13

## Anleggsaksjer

(NOK 1 000)	Andel (%)	Anskaffelseskost	Selvaag AS Balanseført verdi	Konsern Balanseført verdi
Berger Terminal Invest I AS	6,50 %	8 592		8 592
Webpharma SPT AS	30,00 %	9 212		6 995
Redcord AS	4,80 %	15 975		1 619
Nord Kaffe AS	25,50 %	3 338		1 457
Andre anleggsaksjer *)		9 965	100	1 646
<b>Sum</b>		<b>47 082</b>	<b>100</b>	<b>20 309</b>

\*) Aksjeposter med balanseført verdi på 1 million kroner eller mindre er presentert samlet.

# Note 14

## Andre fordringer / Annen kortsiktig gjeld

Andre fordringer (NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Lån til aksjeeiere	-	-	-	-
Andre langsiktig fordringer	-	4 152	787 565	698 495
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>4 152</b>	<b>787 565</b>	<b>698 495</b>

Annen kortsiktig gjeld (NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Gjeld til aksjeeiere	-	-	-	-
Annen kortsiktig gjeld	21 102	8 117	561 783	412 112
<b>Sum</b>	<b>21 102</b>	<b>8 117</b>	<b>561 783</b>	<b>412 112</b>

# Note 15

## Varelager og prosjekter i arbeid

(NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Råtomter	-	-	702 055	829 497
Prosjekter under utvikling	-	-	4 058 641	2 070 155
Ferdigutviklede enheter (bolig og annen eiendom)	-	-	270 760	466 531
Annet varelager	-	-	283	718
<b>Varelager / Prosjekter i arbeid</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 031 739</b>	<b>3 366 901</b>

Konsernet har gjennom Selvaag Bolig tomter og eiendom ment for salg i ordinær virksomhet eller som er under bygging eller utvikling for slikt salg. Varelageret omfatter dermed tomter, prosjekter under utvikling og bygging, boliger og annen eiendom for videresalg.

Prosjekter under utvikling regnskapsføres etter løpende avregningsmetode basert på fullførings- og salgsgraden til det enkelte prosjekt. Varelager vurderes til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi.

# Note 16

## Porteføljeinvesteringer

(NOK 1 000)	Selvaag AS Balanseført verdi	Konsern Balanseført verdi
Entra ASA		28 229
Aksje- og rentefond	40 250	40 250
<b>Markedsbaserte aksjer og fond</b>	<b>40 250</b>	<b>68 479</b>
Urban Sharing Holding	74,8 %	25 000
Andre direkte investeringer *)		3 212
<b>Sum direkte investeringer</b>		<b>28 212</b>

\* Investeringer og tilhørende utlån med balanseført verdi under 10 millioner kroner presenteres samlet

<b>Porteføljeinvesteringer</b>	<b>96 691</b>
--------------------------------	---------------

Urban Sharing Holding (USH) er en unotert direkte aksjeinvestering eid av Selvaag Invest med 74,8%. USH og datterselskapet Urban Sharing er ikke konsolidert inn i Selvaags konsernregnskap i 2025. Dette som følge av at Selvaag anser situasjonen med full kontroll som midlertidig, da man arbeider for å realisere investeringen. Investeringen er definert som en finansiell investering med midlertidig bestemmende innflytelse, som ikke er vesentlig for Selvaag konsern.

Av tabellen under fremgår ureviderte tall for 2025 for USH konsern, samt selskapene som inngår i konsernet.

TNOK	Årsresultat	Egenkapital
<b>Urban Sharing Holding Konsern</b>	<b>-5 923</b>	<b>27 499</b>
Elimineringer konsern	0	-9 140
Urban Sharing Holding AS	-1 720	33 113
Urban Sharing AS	-4 203	3 526

# Note 17

## Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

(NOK 1 000)	Selvaag AS	
	2025	2024
Fordringer på konsernselskap	1 150 611	213 740
Gjeld til konsernselskap	1 097 778	534 891

Selvaag AS hadde i selskapsregnskapet pr. 31.12.2025 betydelige fordringer på og gjeld til datterselskaper. Planen er å gjøre opp alt mellomværende i løpet av 2026. Mellomværende knytter seg primært til mottatt utbytte/konsernbidrag og avgitt konsernbidrag fra 2025, samt oppgjør i forbindelse med salg av Selvaag Utleiebolig.

For konserninterne mellomværende er det ikke stillet eller avgitt pantsikkerhet.

Konsernmellomværende er også inkludert i balansepostene under med følgende beløp:

(NOK 1 000)	Selvaag AS	
	2025	2024
Kundefordringer	-	-
Leverandørgjeld	-	837

# Note 18

## Betalingsmidler og trekkrammer

Selvaag AS avsluttet en kassekreditt på 200 millioner kroner i fjerde kvartal 2025, og etablerte samtidig en ny trekkfasilitet på inntil 200 millioner kroner i første kvartal 2026. Selskapets investeringsportefølje er stilt som sikkerhet for denne trekkfasiliteten.

Ubenyttet kassekreditt pr. 31.12.2025 i konsernet var 170 millioner kroner. Denne er knyttet til 150 millioner kroner i Selvaag Bolig og 20 millioner kroner i Selvaag eiendom.

I tillegg hadde Selvaag Bolig pr. årsslutt andre ubenyttede trekkrammer på 300 millioner kroner. Selvaag Eiendom har en trekkfasilitet på 800 millioner kroner hvor 200 millioner kroner var trukket (inkludert i rentebærende gjeld) pr 31.12.2025.

# Note 19

## Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selvaag AS	Antall aksjer	(TNOK) Pålydende	(TNOK) Aksjekapital
Aksjekapital (en aksjeklasse)	10 906	60	654 360

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Mulholland Holding AS	5 324	48,8 %	50,0 %
Seltangen AS	5 324	48,8 %	50,0 %
Selvaag AS (egne aksjer)	258	2,4 %	0,0 %
<b>Sum</b>	<b>10 906</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Aksjonærene i Selvaag AS har inngått avtaler som regulerer eierskapet i selskapet. Avtalene fastsetter rammer for utøvelse av eierskapet, samt gir føringer på hvem som kan eie aksjer i selskapet.

# Note 20

## Rentebærende langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner (NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Forfall 2025	-	-	-	-
Forfall 2026	-	-	2 401 009	2 175 080
Forfall 2027	-	-	2 386 689	1 072 839
Forfall 2028	-	-	1 438 000	1 854 198
Forfall 2029	-	-	-	25 005
Forfall 2030	-	-	-	25 130
Forfall etter 2030	-	-	-	2 013 637
<b>Sum langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6 225 698</b>	<b>7 165 889</b>

Konsernets rentebærende gjeld til kredittinstitusjoner var pr. 31.12.2025 6.226 millioner kroner. Selvaag Eiendoms andel var 2.216 millioner kroner, Selvaag Boligs andel av gjelden utgjorde 3.036 millioner kroner, og Selvaag Bys andel var 973 millioner kroner.

Konsernet reduserte rentebærende gjeld med 940 millioner kroner, hovedsakelig som en konsekvens av salget av Selvaag Utleiebolig hvor 2.122 millioner kroner i rentebærende gjeld ble nedbetalt. Selvaag Eiendom reduserte sin gjeld med 199 millioner gjennom avdrag. Selvaag Bolig har netto økt sin rentebærende gjeld med 1.423 millioner kroner. Dette er hovedsakelig drevet av økte byggelån på grunn av høyere aktivitetsnivå og flere enheter under bygging.

Gjenværende gjennomsnittlig løpetid på konsernets langsiktige rentebærende gjeld ble redusert fra 13,6 år ved forrige årsskifte til 1,5 pr 31.12.2025. Den store nedgangen skyldes at lånene i Selvaag Utleiebolig, som ble nedbetalt i 2025, hadde opprinnelig lang løpetid.

Bokført verdi av pantsatte eiendeler ble redusert med 249 millioner kroner fra 9.038 millioner kroner til 8.788 millioner kroner.

Pantsatte eiendeler (NOK 1 000)	Konsern	
	2025	2024
<b>Bokført verdi av pantsatte eiendeler</b>	<b>8 788 324</b>	<b>9 037 818</b>

# Note 21

## Betingede forpliktelser

(NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Garantier	168 843	168 843	2 319 592	1 991 394
Innskudds-/tegningsforpliktelser	80 000	80 000	80 000	80 000
Uinnkalt kapital	-	-	6 600	6 600
<b>Sum</b>	<b>248 843</b>	<b>248 843</b>	<b>2 406 192</b>	<b>2 077 994</b>

Konsernets usikrede garantier fordeler seg pr 31.12.2025 med 827 millioner kroner på bankgarantier og 1.492 millioner kroner på selskapsgarantier. Av totalt garantivolum på 2.406 millioner kroner i Selvaag konsern er 2.149 millioner kroner etablert i Selvaag Bolig.

Økningen i garantistillelser i konsernet gjennom 2025 er i all hovedsak relatert til Selvaag Bolig.

Uinnkalt kapital (6,6 millioner kroner) er relatert til en investering i et kommandittselskap uten aktivitet.

# Note 22

## Transaksjoner med nærstående parter

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 3, mellomværende med konsernselskaper i note 17 og renteinntekter fra konsernselskaper i note 7.

### Ordinære transaksjoner med nærstående parter:

(NOK 1 000)	Selvaag AS		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
<b>Salg av varer og tjenester</b>				
- Konsernselskaper	629	625		
- Tilknyttede selskaper	18	17	41 562	42 128
- Eiere	1 490	1 191	1 783	1 191
- Andre nærstående selskaper	241	-	6 949	6 964
<b>Sum salg av varer og tjenester</b>	<b>2 378</b>	<b>1 833</b>	<b>50 294</b>	<b>50 283</b>
<b>Kjøp av varer og tjenester</b>				
- Konsernselskaper	6 421	12 856		
- Tilknyttede selskaper	-	-	304 797	294 792
- Andre nærstående selskaper	-	-	2 468	2 215
<b>Sum kjøp av varer og tjenester</b>	<b>6 421</b>	<b>12 856</b>	<b>307 265</b>	<b>297 007</b>

Kjøp av varer og tjenester fra tilknyttede selskaper på 305 millioner kroner inneholder 297 millioner kroner i balanseførte opsjonspremier i Selvaag Bolig med Urban Property som motpart.

Øvrig salg og kjøp gjelder hovedsaklig husleie og andre administrative tjenester mellom norske selskaper. Salg og kjøp av varer og tjenester skjer til markedsmessige vilkår.

# Note 23

## Operasjonelle leieavtaler

Selvaag AS leide i 2025 lokaler på hovedkontoret, med adresse Silurveien 2, fra datterselskapet Silurveien Næringsbygg AS. Leibeløpet i 2025 var 2,9 millioner kroner. Avtalen er reforhandlet med mindre arealer fra og med 01.01.2025, og denne nye leieavtalen løper til 31.12.2027. Konsernet har også inngått andre mindre leiekontrakter, både konserninternt og med eksterne parter.

Selvaag Bolig ASA og Selvaags øvrige mindre datterselskaper, har inngått separate leieavtaler om hovedkontor for sin virksomhet i Silurveien 2.

Alle operasjonelle leieavtaler kostnadsføres løpende og klassifiseres som andre driftskostnader. I 2025 og 2024 hadde konsernet ingen leieavtaler klassifisert som finansielle.

# Note 24

## Andre forhold

### **Endringer i konsernsammensetningen i 2025**

I 2025, som i 2024 og tidligere år, har det i konsernet vært endringer i selskapsstrukturen, i form av blant annet etablering og avvikling av enkelte datterselskaper, som ledd i konsernets ordinære løpende virksomhet.

Selvaag Utleiebolig solgte sin utleieportefølje på nær 1.000 leiligheter i juni 2025, gjennom et salg av 16 datterselskap til pensjonsselskapet KLP. Eiendomsverdien i denne transaksjonen var 3.307 millioner og konsernet innfridde samtidig 2.268 millioner i rentebærende gjeld til Husbanken og øvrige Kredittinstitusjoner.

Til generalforsamlingen i Selvaag AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Selvaag AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å

kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

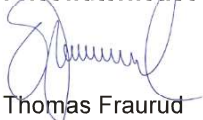
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 24. mars 2026

**PricewaterhouseCoopers AS**



Thomas Fraurud  
Statsautorisert revisor

**SELVAAG**