

Å R S

R A P

P O R

T 2 5

ÅRSBERETNING 2025 - SELVAAG EIENDOM AS

Selvaag Eiendom AS forvalter, utvikler og investerer i eiendommer og bysteder med et langsiktig perspektiv i Osloregionen.

Selskapets virksomhet bygger på Selvaag-familiens lange historie der kultur, bærekraft, innovasjon og nytenkning utgjør sentrale bærebjelker for virksomheten.

Selvaag Eiendom er miljøsertifisert som «Miljøfyrtårn», og arbeider systematisk for å redusere miljøbelastningen i både prosjekter og forvaltningseiendommer.

Året 2025:

Rammebetingelsene for eiendomsbransjen har også i 2025 vært krevende, preget av geopolitisk usikkerhet samt vedvarende høye kapital- og byggekostnader.

I 2025 har selskapet fokusert på forvaltning og videreutvikling av eksisterende eiendomsportefølje, blant annet ved utleie og rehabilitering av Maridalsveien 323 og utvikling av Dronningens gate 13 i kvadraturen i Oslo.

Selvaag Eiendom har høye ambisjoner om å være blant bransjens fremste innen leietakertilfredshet. I 2025 oppnådde vi tredje plass i NEMEET-kundeindeks, med en score på 87, og befestet med dette vår posisjon blant de beste selskapene innenfor kundertilfredshet.

Selskapets leieinntekter ble redusert til 253 millioner kroner fra 266 millioner i 2024. Reduserte leieinntekter skyldes i hovedsak igangsettelse av prosjektet Dronningens gate 13. Økte administrative kostnader og rentekostnader bidro til at forvaltningsresultatet ble 40 millioner kroner mot 75 millioner i 2024.

Verdijustert egenkapital er på samme nivå som fjoråret og utgjør 3 431 millioner kroner.

Belåningsgraden var 38,5 prosent ved utgangen av 2025.

Dette er Selvaag Eiendom

Selvaag Eiendom AS er et datterselskap av investerings-selskapet Selvaag AS som eies av Selvaag familien. Selskapets kjernevirksomhet er rettet mot næringseiendom innen kontor, logistikk, bygulv og parkering i Stor-Oslo.

Selvaag Eiendom konsern består, i tillegg til Selvaag Eiendom AS, av en rekke datterselskaper med samme virksomhet.

Selskapets hovedkontor ligger i Silurveien 2 i Oslo. Selvaag Eiendom hadde 23 ansatte ved utgangen av 2025.

Virksomheten i 2025

Marked og utleie

Økonomisk ledighet var på 5,5 (9,5) prosent ved utgangen av 2025, hovedsakelig relatert til kontoreiendommen Maridalsveien 323 og Silurveien 2. Vektet gjenværende leietid (WAULT) i porteføljen var på 4,0 (3,5) år. Vektet gjenværende leietid har hatt en positiv utvikling gjennom 2025 som følge av økt utleie i Maridalsveien 323 og flere kontraktsforlengelser.

Bygulvet på Tjuvholmen hadde en omsetningsnedgang på 0,7 (2,8) prosent i hovedsak som følge av et krevende marked innen serveringsbransjen, mens bygulvet på Løren videreførte fjorårets sterke omsetningsvekst med 19,2 (20,2) prosent i 2025.

Selvaag Eiendom har valgt å stå for forvaltning og teknisk drift av egne eiendommer, som er en sentral del av selskapets verdiskapning. Selvaag Eiendom har høye ambisjoner om å være blant bransjens fremste innen leietakertilfredshet.

Prosjekter og transaksjoner

Det er i 2025 gjennomført flere leietakertilpasninger i forbindelse med utleie til nye leietakere i Maridalsveien 323 og for bygulvene på Løren og Tjuvholmen.

Selvaag Eiendom har også igangsatt rehabilitering av Dronningens gate 13. Eiendommen forventes ferdigstilt høsten 2027, og skal romme kontorer samt utadrettet virksomhet.

Det har ikke vært gjennomført transaksjoner av vesentlig art i 2025.

Miljø, bærekraft og samfunnsansvar

Bærekraft er en integrert del av selskapets virksomhet. Selvaag Eiendom er miljøsertifisert og arbeider kontinuerlig med å utvikle nye bærekraftige løsninger både for egen eiendomsportefølje og samfunnet. Selskapets bærekraftstrategi er nå en del av forretningsstrategien. Selskapet har inngått bærekraftslinkede lån med Handelsbanken og grønne låneavtaler med Sparebank 1 Sør-Norge og DNB. I 2025 har vi arbeidet systematisk videre med bærekraft, blant annet med nye energisertifiseringer, implementering av klimaoppfølgingsverktøy og etablering av diverse energibesparende tiltak på eiendommene.

Selskapet stiller krav til bærekraft i alle utviklingsprosjekter, og i prosjektet Dronningens gate 13 har selskapet ambisjoner om BREEAM-NOR Outstanding sertifisering.

Selskapets virksomhet påvirker det ytre miljøet direkte og indirekte. Selvaag Eiendom arbeider aktivt for å redusere miljøbelastningen både i våre prosjekter, og i løpende drift og forvaltning av våre eiendommer.

Det er ikke konstatert alvorlige tilfeller av utslipp til det ytre miljø i løpet av året.

Det henvises til egen rapport om miljø og bærekraft som publiseres på selskapets hjemmesider, www.selvaageiendom.no, for mer detaljert informasjon om Selvaag Eiendom sin miljøpåvirkning og tiltak som er gjennomført og som planlegges iverksatt for å redusere miljøbelastningen fra virksomheten.

Selvaag Eiendom arbeider systematisk med å tilfredsstille kravene i åpenhetsloven og har inkludert dette i det løpende arbeidet med bærekraft. Selskapet har også i 2025 gjort aktsomhetsvurderinger for å sikre etterlevelse av kravene i åpenhetsloven. Redegjørelsen for 2025 er tilgjengelig på selskapets hjemmesider www.selvaageiendom.no under Corporate Governance.

Likestilling og HMS

Selvaag Eiendom arbeider for full likestilling uavhengig av kjønn, etnisitet, religion, legning eller andre forhold som ikke er knyttet til arbeidets art. Sykefraværet var 2,1 (5,8) prosent i 2025. Det har ikke vært alvorlige arbeidsuhell i løpet av året.

Av selskapets 23 ansatte er 12 kvinner. Styret består av tre menn og to kvinner. Daglig leder er kvinne. Selskapet har som policy at det ikke skal forekomme diskriminering i forhold til avlønning.

Det blir avholdt årlige medarbeidersamtaler med påfølgende halvårslige oppfølgingssamtaler, hvor HMS er en del av samtalene. Arbeidsmiljøet betraktes som godt og måles årlig gjennom medarbeiderundersøkelsen «Great Place to Work». Det iverksettes løpende tiltak for ytterligere forbedringer.

Ansvarsforsikring

Selvaag AS har tegnet ansvarsforsikring gjeldende for styremedlemmer og daglig leder i morselskapet og underliggende datterselskaper, herunder for Selvaag Eiendom AS med datterselskaper.

Forsikringen dekker det rettslige erstatningsansvaret som styremedlemmer og daglig leder kan pådra seg etter norsk rett, herunder økonomiske krav rettet mot valgte styremedlemmer, varamedlemmer og daglig leder, skade

på tredjemanns person, ting eller formue og saksomkostninger. Forsikringen dekker eksempelvis ikke forsettlig påført tap, straffebøter eller tap som følge av bestikklser eller korrupsjon.

Risiko og risikohåndtering

Selvaag Eiendom forvalter store finansielle verdier og er eksponert for markedsrisiko, prosjektrisiko og finansiell risiko.

Selvaag Eiendom sikrer seg mot marked- og konjunktursvingninger ved å ha en diversifisert portefølje vektet mot flere segmenter innen forvaltning samt prosjektutvikling.

Selskapet er eksponert for svingninger i økonomiske konjunkturer ved reforhandlinger og inngåelse av nye leiekontrakter. Eksisterende leiekontrakter er tidsbegrenset og reguleres i henhold til justering i konsumprisindeksen. Leieavtaler med handel- og serveringsbransjen er i hovedsak strukturert med en minimumsleie og omsetningsbasert leie. Ved utløpet av 2025 var vektet gjenværende leietid i porteføljen 4,0 år.

Selvaag Eiendom har en konservativ finansstrategi med moderat belåningsgrad og diversifiserte finansieringskilder for å redusere risiko. Selskapet har et godt etablert forhold til flere finansinstitusjoner.

Redegjørelse for årsregnskapet

Konsernets årsregnskap er utarbeidet i samsvar med norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede.

Årsregnskapet for 2025 er utarbeidet i samsvar med dette.

Resultat og balanse

Netto leieinntekter fra eiendomsdrift var 190 millioner kroner i 2025, en reduksjon fra 211 millioner i 2024. Driftsresultatet endte på 85 (120) millioner kroner. Netto finanskostnad var 95 (88) millioner kroner. Årsresultatet før minoritetsinteresser i 2025 endte på -9 millioner, sammenliknet med 25 millioner i 2024.

Anleggsmidler utgjorde 4 548 (4 845) millioner kroner ved årsslutt i 2025. Konsernets totale rentebærende gjeld utgjorde ved årsslutt 47 (48) prosent av totalbalansen i konsernet.

Kontantstrøm

Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter i konsernet var på 32 millioner (57 millioner) i 2025. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var 216 millioner (-185 millioner) i 2025. I 2025 har det påløpt rehabiliterings- og prosjekt-

kostnader i spesielt Maridalsveien 323, Dronningens gate 13 og på våre bygulv på Løren og Tjuvholmen.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter endte på -235 millioner (102 millioner) i 2025. Ved årsslutt i 2025 hadde konsernet en likviditetsbeholdning på 92 millioner (79 millioner).

Morselskapets årsresultat og disponeringer

I 2025 hadde morselskapet Selvaag Eiendom AS et resultat etter skatt på -88,5 millioner (-75,8 millioner) i henhold til årsregnskapet avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Selvaag Eiendom AS: Av selskapets resultat etter skatt på

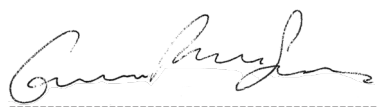
-88,5 millioner avsettes 16,3 millioner til utbytte og 104,8 millioner overføres fra annen egenkapital.

Styret bekrefter at selskapet har forsvarlig egenkapital og likviditet etter utdeling av det foreslåtte utbyttet.

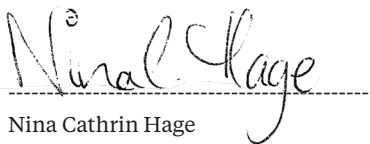
Fremtidsutsikter

Selvaag Eiendom har en solid finansiell posisjon og spennende prosjekter. Vi forventer utfordringer i eiendomsmarkedet også i 2026 grunnet høye renter og generelt utfordrende rammebetingelser, men er godt posisjonert for fremtiden med attraktive eiendommer og høy kompetanse i organisasjonen. Selvaag Eiendoms hovedfokus er løpende optimalisering av eiendomsporteføljen gjennom målrettet eiendomsutvikling og porteføljerotasjon.

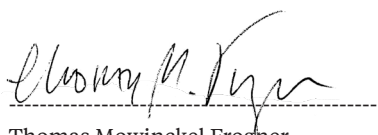
Oslo, 17.03.2026



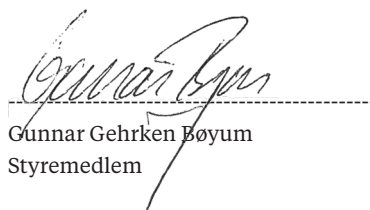
Gunnar Frederik Selvaag
Styreleder



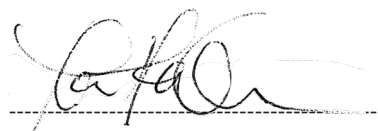
Nina Cathrin Hage
Styremedlem



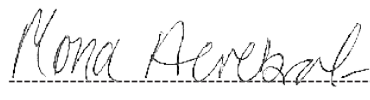
Thomas Mowinckel Frogner
Styremedlem



Gunnar Gehrken Bøyum
Styremedlem



Mari Helen Gulsvik
Styremedlem



Mona Aarebrot
Adm. direktør

SELVAAG EIENDOM AS
KONSERNREGNSKAP
2025

RESULTATREGNSKAP

SELVAAG EIENDOM AS

KONSERN

2024	2025	Beløp i NOK 1.000	Note	2025	2024
-	-	Brutto leieinntekter	2	253 023	266 464
2 826	3 013	Serviceinntekter		52 060	56 252
(2 826)	(3 013)	Servicekostnader		(49 968)	(53 206)
(152)	(537)	Andre eiendomsrelaterte driftskostnader	3	(64 576)	(58 266)
(152)	(537)	Netto leieinntekter fra eiendomsdrift (NOI)		190 539	211 244
(719)	(722)	Av- og nedskrivninger	4	(58 004)	(43 259)
(871)	(1 259)	DRIFTSRESULTAT EIENDOM		132 535	167 985
18 415	19 117	Andre driftsinntekter	5	5 791	6 880
-	-	Andre driftskostnader	5	(2 972)	(5 208)
115	-	Resultat fra salg av eiendom	4	12 105	3 573
(62 695)	(73 348)	Administrative eierkostnader	6,7	(62 726)	(52 742)
(45 036)	(55 490)	DRIFTSRESULTAT		84 733	120 488
(80 813)	(95 486)	Forvaltningsresultat*		39 501	75 267
-	-	Resultat fra investering i datterselskap		-	-
-	-	Result fra TS og FKV	8,10	-	-
(36 381)	(40 718)	Netto rentekostnader	8	(91 131)	(84 907)
267	355	Andre finansinntekter	8	913	336
(16 026)	(17 562)	Andre finanskostnader	8,11	(4 409)	(3 509)
(52 140)	(57 925)	NETTO FINANSKOSTNAD		(94 627)	(88 080)
(97 176)	(113 415)	RESULTAT FØR SKATT		(9 894)	32 408
21 351	24 933	Skattekostnad	12	1 135	(7 486)
(75 825)	(88 482)	ÅRSRESULTAT FØR MINORITET		(8 759)	24 922
		Minoritetsinteresser	13	-	-
		ÅRSRESULTAT ETTER MINORITET	13	(8 759)	24 922

* Forvaltningsresultat = Driftsresultat korrigert for avskrivninger, gevinst/tap og finansieringskostnad

BALANSE

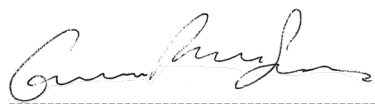
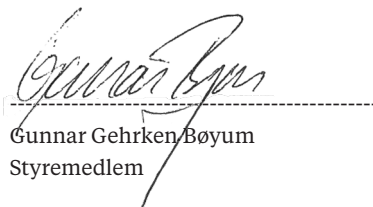
SELVAAG EIENDOM AS

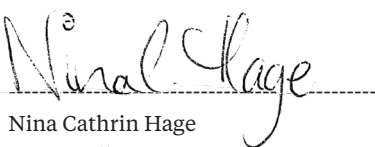
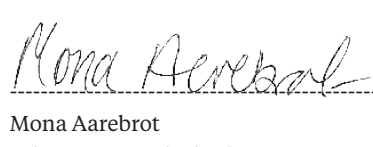
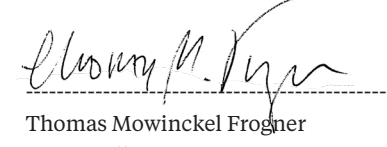
KONSERN

2024	2025	Beløp i NOK 1.000	Note	2025	2024
580	214	Immaterielle eiendeler	4	214	580
55 770	80 702	Utsatt skattefordel	12	-	-
-	-	Goodwill	4	150 543	151 554
930	623	Varige driftsmidler	4	4 327 915	4 198 120
3 056 122	3 056 122	Aksjer i datterselskaper		-	-
738 084	205 477	Lån til selskap i samme konsern	14, 15	53 629	479 221
9 885	9 593	Anleggsaksjer	10	9 621	9 913
5 792	6 300	Andre fordringer		6 300	5 792
3 809 883	3 277 492	Finansielle anleggsmidler		69 550	494 926
3 867 163	3 359 031	ANLEGGSMIDLER		4 548 222	4 845 180
255	445	Kundefordringer	15	16 973	21 406
6 939	5 817	Andre fordringer		23 282	26 958
577 036	770 684	Fordringer på konsernselskap	15	-	-
28 229	28 229	Finansielle omløpsmidler	16	28 229	28 229
42 164	52 467	Bank, kontanter mv.	7, 15	92 079	79 193
654 623	857 641	OMLØPSMIDLER		160 563	155 786
4 521 786	4 216 672	SUM EIENDELER		4 708 785	5 000 966

2024	2025	Beløp i NOK 1.000	Note	2025	2024
405 000	405 000	Aksjekapital	13, 17	405 000	405 000
136 512	136 512	Overkurs	13	136 512	136 512
228 524	228 524	Annen innskutt egenkapital	13	228 524	228 524
1 320 164	1 214 385	Annen egenkapital	13	1 199 678	1 275 060
2 090 200	1 984 421	EGENKAPITAL	13	1 969 714	2 045 096
-	-	Utsatt skatt	12	374 211	388 329
20 012	4 002	Andre langsiktige forpliktelser	11, 18	7 547	25 035
2 262 600	2 063 600	Gjeld til kredittinstitusjoner	18	2 216 661	2 415 661
1 763	1 117	Gjeld til selskaper i samme konsern		-	-
2 284 375	2 068 719	LANGSIKTIG GJELD		2 598 419	2 829 025
15 792	18 129	Leverandørgjeld	15	17 735	12 472
-	-	Betalbar skatt	12	-	198
111 785	120 318	Gjeld til konsernselskap	15	75 306	75 278
3 617	3 825	Skyldig offentlige avgifter		12 052	10 478
16 017	21 260	Annen kortsiktig gjeld	15, 10	35 559	28 419
147 211	163 532	KORTSIKTIG GJELD		140 652	126 845
4 521 786	4 216 672	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 708 785	5 000 966

Oslo, 17.03.2026


Gunnar Frederik Selvaag
Styreleder

Gunnar Gehrken Bøyum
Styremedlem

Mari Helen Gulsvik
Styremedlem

Nina Cathrin Hage
Styremedlem

Mona Aarebrot
Administrerende direktør

Thomas Mowinckel Frogner
Styremedlem

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

SELVAAG EIENDOM AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

KONSERN

2024	2025	Note	(Beløp i NOK 1000)	2025	2024
-97 176	-113 415		Resultat før skatt	- 9 894	32 408
-115	0	4	Gevinst/tap ved salg anleggsmidler	-12 105	-3 573
719	722	4	Ordinære avskrivninger	58 004	43 259
0	0	12	Betalte skatter	-198	0
-928	1 122		Endring tidsavgrensingposter eiendeler	3 677	-5 657
-10 748	-10 559		Endring tidsavgrensingposter gjeld	-14 135	-10 849
12 868	2 072		Endring arbeidskapital	6 664	2 023
-95 610	-120 058		Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter	32 013	57 381
-143	-48		Utbetalinger ved påkostning eiendom og driftsmidler	-188 814	-116 712
115	0		Innbetalinger ved salg av aksjer og eiendom	19 580	6 998
-51 209	0	21	Utbetaling ved kjøp av aksjer og eiendom	0	-49 003
-41 227	319 226	14,15	Endring mellomværende med konsernet	385 592	-26 358
1 943	0		Netto utbetaling investering i aksjer og andeler	0	1 943
-2 293	-508		Netto innbetaling langsiktige fordringer	-508	-2 293
-45	292	10	Netto innbetaling finansielle investeringer	292	-45
-92 859	318 962		Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	216 142	-185 470
-15 000	-1 008 000	18	Utbetaling ved nedbetaling rentebærende gjeld	-1 008 000	-52 964
190 000	809 000	18	Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	809 000	190 000
-35 154	11 390		Netto utbetaling konsernbidrag og utbytte	-35 278	-35 154
349	-991		Netto utbetaling minoritet / Tilbakebetaling kapital	-991	349
140 195	-188 601		Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-235 269	102 231
-48 274	10 303		Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	12 886	-25 858
90 438	42 164		IB kontanter og kontantekvivalenter	79 193	105 051
42 164	52 467		UB kontanter og kontantekvivalenter	92 079	79 193

NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

GRUNNLEGGENDE PRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med norsk regnskapslov og god regnskapsskikk for øvrige foretak. Resultatregnskapet er satt opp etter funksjon.

PRINSIPPER FOR UTARBEIDELSE AV KONSERNREGNSKAPET

Konsernregnskapet viser det samlede økonomiske resultatet og den samlede finansielle stilling når Selvaag Eiendom AS, datterselskaper og andre kontrollerte eierandeler presenteres som en økonomisk enhet.

Selvaag Eiendom AS med døtre inngår som underkonsern i Selvaag konsern, med Selvaag AS (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap.

Konsernregnskapet for Selvaag Eiendom AS gjøres tilgjengelig via www.selvaageiendom.no og regnskapsregisteret. Konsernregnskapet til Selvaag AS gjøres tilgjengelig via www.selvaag.no og regnskapsregisteret.

Interne kjøp og salg, fordringer og gjeld

Vesentlige interne transaksjoner og mellomværende samt vesentlige intern gevinster mellom selskapene i Selvaag Eiendom 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. Utsatt skatt på merverdier på eiendeler beregnes med gjeldende skattesats på oppkjøpstidspunktet. Forskjellen mellom nominell utsatt skatt og latent skatt på oppkjøpstidspunktet klassifiseres som skatteulempe/goodwill i balansen. Ved eventuelle endringer i skattesats justeres beregnet utsatt skatteforpliktelse.

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.

Ved konserndannelse gjennom trinnvise oppkjøp legges prinsipp i NRS17 punkt 6.2 til grunn. Konserndannelse anses å ha inntruffet når selskapet eller konsernet har oppnådd bestemmende kontroll.

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 interngevinster. 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 interngevinster. 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.

Konsernintern agio elimineres mot egenkapitalen da man anser pengeposter som en del av nettoinvestering i utenlandske enheter.

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) 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 karakter klassifiseres som anleggsmidler i morselskapets og konsernets regnskaper. Investeringsene balanseføres til anskaffelseskost, verdsettes individuelt og nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte og andre overskuddsutdelinger inntektsføres som finansinntekt.

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

Konsernet benytter seg av sikringsinstrumenter for å sikre seg mot eksponering i rente- og valutasvingninger. 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 bokføres ikke på konsernnivå. I de tilfeller hvor rentesikringsinstrumentet ikke er knyttet til et underliggende låneforhold er negativ verdi av rentesikringsinstrumentet balanseført og inntektsføres lineært over resterende løpetid på rentesikringsinstrumentet.

Valutasikring er knyttet til forventet fremtidig kontantstrøm i utenlandsk valuta. I de tilfeller der det anses å være overveiende sannsynlig at fremtidig kontantstrøm i utenlandsk valuta vil inntreffe sikringsbokføres kontantstrømsikringen.

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.

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.

Varelager og prosjekter i arbeid

Varebeholdninger vurderes til laveste verdi av kostpris og netto salgsverdi.

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. Uopptjent inntekt nettoføres mot pålydende på kundefordringer.

Forskudd fra kunder

Mottatte forskudd fra kunder føres til reduksjon i kundefordringer.

Inntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Brutto leieinntekter

Inntekter ved utleie vurderes til virkelig verdi av vederlaget. Inntekten periodiseres etter hvert som utleieobjektet stilles til rådighet for leietaker.

Serviceinntekter

Inntekter som knytter seg til leveranser av vare og tjenester som er nært knyttet til utleievirksomhetene klassifiseres som serviceinntekter.

Andre driftsinntekter

Inntekter som ikke omfattes av Brutto Leieinntekter og Serviceinntekter klassifiseres som andre driftsinntekter.

Salg av eiendom og andre driftsmidler

Gevinst ved salg av eiendom og andre driftsmidler regnskapsført 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 mindre-verdier 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 eiendoms-komponentene goodwillen er allokert til. Øvrig goodwill avskrives over 5 år.

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 sammenstillings-prinsippet. Årets innskudd til pensjonsordningen kostnadsføres.

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. Skatte-økende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet og skattevirkningene er beregnet av nettogrunnlaget.

NOTE 2 - VIRKSOMHETSOMRÅDER OG GEOGRAFISK INNDELING

Virksomhetsområder
Driftssegmenter rapporteres på samme måte som ved intern rapportering til selskapets øverste beslutningstaker. Selskapets øverste beslutnings-taker, som er ansvarlig for allokering av ressurser til og vurdering av inntjening i driftssegmentene, er definert som konsernledelsen.

(TNOK)	Kontor	Handels-eiendom	Logistikk-eiendom	Parkerings-eiendom	Annet/elimineringer	Konsern
2025						
Leieinntekter	107 506	64 609	41 736	36 216	2 956	253 023
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift (NOI)	78 611	48 208	37 891	26 159	(330)	190 539
Driftsresultat eiendom	51 903	35 390	33 029	23 136	(10 923)	132 535
Driftsresultat	50 012	33 142	32 901	33 722	(65 044)	84 733
Wault (år)	3,9	5,7	1,6	I.A	I.A	4,1
Økonomisk ledighet (i %)	8,8	3,1	-	I.A	I.A	5,5
2024						
Leieinntekter	123 233	59 905	40 709	38 071	4 546	266 464
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift (NOI)	97 690	44 972	37 277	29 539	1 766	211 244
Driftsresultat eiendom	70 739	45 922	32 384	27 646	(8 706)	167 985
Driftsresultat	66 769	40 486	31 458	32 238	(50 463)	120 488
Wault (år)	2,9	5,4	2,6	I.A	I.A	3,5
Økonomisk ledighet (i %)	15,5	2,5	-	I.A	I.A	9,5

NOTE 3 - ANDRE EIENDOMSRELATERTE DRIFTSKOSTNADER

(TNOK)	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Driftskostnader eiendommer	162	-	44 051	40 317
Vedlikeholdskostnader	-	-	11 582	11 520
Kostnader ledige lokaler	107	-	4 496	2 798
Tap på kundefordringer	268	152	4 447	3 583
Sum andre eiendomsrelaterte driftskostnader	537	152	64 576	58 266

NOTE 4 - GOODWILL OG VARIGE DRIFTSMIDLER

SELVAAG EIENDOM AS

(TNOK)	Immatrielle eiendeler	Anlegg under utførelse	Tomter, bygninger, anlegg	Maskiner, inventar	Leietaker-tilpasninger	Person- og varebiler	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	2 999	207	-	5 765	1 323	2 425	12 719
Tilgang			48				48
Avgang						(1 305)	(1 305)
Tilgang ved fusjon							-
Overføring anlegg			142	(142)			-
Anskaffelseskost 31.12	2 999	207	190	5 623	1 323	1 120	11 462
Akk. av- og nedskrivninger 01.01	2 419			5 455	910	2 425	11 209
Avskrivninger	367		32	118	205		722
Avgang akkumulerte avskrivninger						(1 305)	(1 305)
Tilgang ved fusjon							-
Akk. av- og nedskrivninger 31.12	2 785	-	32	5 573	1 115	1 120	10 625
Netto bokført verdi 01.01	580	207	-	310	413	-	1 510
Netto bokført verdi 31.12	214	207	158	50	208	-	837

KONSERN

(TNOK)	Immatrielle eiendeler/ Goodwill	Anlegg under utførelse	Tomter, bygninger, anlegg	Maskiner, inventar	Leietaker-tilpasninger	Person- og varebiler	Total
Anskaffelseskost 01.01	172 973	154 009	5 004 385	55 993	28 267	2 187	5 417 814
Tilgang eksisterende eiendom		123 348	58 286	12 025	237		193 896
Avgang			(7 739)	(166)		(1 305)	(9 210)
Overføring anlegg		(24 305)	24 447	(142)			-
Årets omregningsdifferanser			(38)				(38)
Anskaffelseskost 31.12	172 973	253 052	5 079 341	67 710	28 504	882	5 602 462
Akk. avskrivninger 01.01	9 023	-	950 623	31 164	26 370	2 186	1 019 366
Avskrivninger	1 378		50 661	5 292	672		58 003
Avgang akkumulerte avskrivninger			(264)	(166)		(1 305)	(1 735)
Årets omregningsdifferanser			(38)				(38)
Akk. ordinære avskrivninger 31.12	10 401	-	1 000 982	36 290	27 042	881	1 075 596
Akk. nedskrivninger 01.01	11 816	-	36 378	-	-	-	48 194
Reversering Nedskrivninger							-
Avgang nedskrivninger							-
Akk. nedskrivninger 31.12	11 816	-	36 378	-	-	-	48 194
Netto bokført verdi 01.01	152 134	154 009	4 017 384	24 829	1 897	1	4 350 254
Netto bokført verdi 31.12	150 756	253 052	4 041 981	31 420	1 462	1	4 478 672

Varige driftsmidler blir avskrevet lineært med følgende årlige satser:

- Næringseiendom og parkering 0,3-1,5%
- Tomter, lager og industrieiendom 0-2%
- Maskiner og inventar 10-33%
- Naglefast innredning og utstyr i leide lokaler avskrives over leiekontraktens lengde
- Goodwill er knyttet til kjøp av eiendom, og består av forskjellen mellom nominell utsatt skatt og latent skatt på oppkjøpstidspunktet.

Goodwill avskrives over gjenværende levetid av respektive eiendommer.

NOTE 5 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER

(TNOK)	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Salg av tjenester og honorarer	19 117	18 413	-	(191)
Andre salgsinntekter	-	2	5 274	6 904
Andre driftsinntekter	-	-	517	167
Sum andre driftsinntekter	19 117	18 415	5 791	6 880
Tapsførte prosjektkostnader	-	-	-	1 286
Andre driftskostnader	-	-	2 972	3 922
Sum andre driftskostnader	-	-	2 972	5 208

NOTE 6 - ADMINISTRATIVE EIERKOSTNADER

(TNOK)	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Lønn og personalkostnader *	50 684	42 589	37 636	29 056
Utstyr og kontorkostnader	12 253	11 789	9 664	9 273
Revisjon og konsulenthonorar	7 327	5 684	11 338	9 682
Andre administrative eierkostnader	3 084	2 633	4 088	4 731
Sum administrative eierkostnader	73 348	62 695	62 726	52 742

* se note 7 for utfyllende informasjon

NOTE 7 - LØNNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, REVISJONSHONORAR MM

TNOK	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Lønnskostnader	38 521	32 076	38 521	32 076
Arbeidsgiveravgift	5 933	5 673	5 933	5 673
Pensjonskostnader	2 029	1 814	2 029	1 814
Andre personalkostnader	4 202	3 026	4 202	3 026
Sum lønnskostnader m.v.	50 684	42 589	50 684	42 589
Herav internfakturert honorarer	-	-	13 048	13 533
Sum lønn og personalkostnader	50 684	42 589	37 636	29 056

Antall ansatte i Norge pr. 31.12	23	22	23	22
Antall årsverk (gjennomsnitt)	22,2	22,1	22,2	22,1

TNOK		Honorar	Lønn	Bonus	Andre ytelser
------	--	---------	------	-------	---------------

<u>Ledelse</u>					
Administrerende direktør (01.10.-31.12.2025)	Mona A. Aarebrot Tangen	-	1 075	-	36
Administrerende direktør (01.01.-30.09.2025)	Cecilie Martinsen	-	3 292	1 571	694

<u>Styret i Selvaag Eiendom AS</u>		<u>Selvaag Eiendom AS 2025</u>			
Styreleder	Gunnar Frederik Selvaag	-			
Styremedlem	Thomas Mowinckel Frogner	250			
Styremedlem	Gunnar Gehrken Bøyum	250			
Styremedlem	Nina Cathrin Hage	250			
Styremedlem	Mari Helen Gulsvik	250			

Opptjent bonus på TNOK 1 571 for 2024 ble utbetalt til Administrerende direktør i 2025.

Ledende ansatte i Selvaag Eiendom deltar i et langsiktig aksjeeierprogram der de kan kjøpe aksjer med rabatt mot bindingstid i Selvaag Eiendom AS. Den ansatte kan få mulighet til å oppta et lån tilsvarende 50 prosent av aksjeprisen. Lånet belastes rente som tilsvarer normrenten og forfaller senest tre år etter utbetaling av lånet.

Ledende ansatte eier til sammen 1 830 aksjer tilsvarende 0,407 prosent av Selvaag Eiendom AS gjennom aksjeselskaper. Daglig leder eier ikke aksjer i selskapet pr 31.12.2025.

Ledende ansatte har lån i Selvaag Eiendom AS knyttet til finansiering av aksjekjøp i aksjeeierprogrammet på til sammen TNOK 5 738. Selskapet har ikke ytt lån til styrets medlemmer. Daglig leder har ikke lån fra selskapet pr 31.12.2025.

Selskapet er pliktig til ha å tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Selvaag Eiendom har etablert skattetrekksgaranti pålydende TNOK 3 000. Selskapet og konsernet har ikke bundne bankmidler ved årets utløp.

Kostnadsført revisjonshonorar:

TNOK	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Honorar for lovpålagte tjenester	915	787	1 912	1 692
Honorar for andre attestasjonstjenester	68	61	629	590
Sum	983	848	2 541	2 282

Merverdiavgift er delvis inkludert i revisjonshonoraret da selskapet og en del av datterselskapene ikke har fullt fradrag for inngående merverdiavgift.

NOTE 8 - SPESIFIKASJON AV FINANSPOSTER

	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
(TNOK)	2025	2024	2025	2024
Renteinntekter konsernselskaper	61 397	71 047	15 043	28 419
Renteinntekter	3 263	3 105	3 857	4 620
Rentekostnader konsernselskaper	-5 402	-4 819	-	-
Rentekostnader langsiktig gjeld	-99 956	-105 687	-109 809	-117 774
Andre rentekostnader	-20	-27	-222	-172
Sum netto rentekostnader	-40 718	-36 381	-91 131	-84 907
Gevinst ved salg av aksjer	-	182	-	182
Annen finansinntekt	355	85	913	154
Sum andre finansinntekter	355	267	913	336
Garantiprovisjon	14 216	14 562	850	1 688
Annen finanskostnad	3 346	1 464	3 559	1 821
Sum andre finanskostnader	17 562	16 026	4 409	3 509
Sum netto andre finanskostnader	-57 925	-52 140	-94 627	-88 080

Rentekostnadene i konsernregnskapet inkluderer TNOK 16 010 (16 010) i redusert avsetning knyttet til rentesikringskontrakter. Viser til note 11.

NOTE 9 - AKSJER I DATTERSELSKAP

(TNOK)	Forretningskontor	Direkte eier-/stemmeandel	Konsernets eier-/stemmeandel	Balanseført verdi
Silurveien Næringsbygg AS	Oslo	100%	100%	628 852
Silurveien Parkering AS	Oslo	100%	100%	
Maridalsveien 323 AS	Oslo	100%	100%	264 561
Strandveien 12 AS	Oslo	100%	100%	83 784
Lørenveien 38 AS	Oslo	100%	100%	8 111
Tjuvholmen F7 Næring AS	Oslo	100%	100%	40 982
Tjuvholmen F8 Næring AS	Oslo	100%	100%	40 941
Dronningens Gate 13 Oslo AS	Oslo	100%	100%	530 008
Olav Selvaags Plass 5 AS	Oslo	100%	100%	82 107
Tjuvholmen F1-N Næring AS	Oslo	100%	100%	137 595
Tjuvholmen F1-S Næring AS	Oslo	100%	100%	58 003
Tjuvholmen F2 Næring AS	Oslo	100%	100%	113 497
Tjuvholmen F3 Næring AS	Oslo	100%	100%	81 975
Lørenhagen Næring AS	Oslo	100%	100%	26 343
Løren Torg Næring AS	Oslo	100%	100%	85 623
Lørenlunden Næring AS	Oslo	100%	100%	30 765
Løren Leir AS	Oslo	100%	100%	49 915
Fjeldbo Logistikk AS	Oslo	100%	100%	145 836
Fjellbovegen 13 Holding AS	Oslo	100%	100%	245 323
Fjellbovegen 13 AS	Oslo	100%	100%	
Selvaag Eiendom Parkering AS	Oslo	100%	100%	9 010
Tjuvholmen Parkering AS	Oslo	100%	100%	151 527
Tjuvholmen Båthavn AS	Oslo	100%	100%	1 926
Tjuvholmen Energi AS	Oslo	100%	100%	927
Løren Parkering AS	Oslo	100%	100%	30 523
Lørenlunden Parkering AS	Oslo	100%	100%	
Løren Torg Parkering AS	Oslo	100%	100%	
Maridalsveien 319-321 AS	Oslo	100%	100%	10 961
Fjellhamarveien 44 C AS	Oslo	100%	100%	7 800
Selvaag Eiendom Tomter AS	Oslo	100%	100%	6 359
Kjeller Vest 7 AS	Oslo	100%	100%	130 971
DG 13 Holding AS	Oslo	100%	100%	30
Dronningens Gate 13 Frontbygget AS	Oslo	100%	100%	30
Dronningens Gate 13 Bolig AS	Oslo	100%	100%	30
DG 13 Entreprenør AS	Oslo	100%	100%	30
Peter Møllers Vei 37 AS	Oslo	100%	100%	21 407
Peter Møllers Vei 37 AS	Oslo	100%	100%	7 181
Gregers Kvartal Næring AS	Oslo	100%	100%	150
Agathon 2 LLC.	Oklahoma, USA	100%	100%	23 038
North West Appartment Investment Gr. LLC	Washington, USA	90%	90%	
Sum bokførte verdi aksjer i morselskap				3 056 122

NOTE 10 - ANDRE FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

Anleggsaksjer				
(TNOK)	Andel %	Anskaffelseskost	Selvaag Eiendom AS Balanseført verdi	Konsern Balanseført verdi
Berger Terminal Holding II AS	6,50 %	8 592	8 592	8 592
Andre anleggsaksjer *)		6 871	1 001	1 029
Sum		15 463	9 593	9 621

*) Aksjeposter med balanseført verdi TNOK 1 000 eller mindre er presentert samlet.

NOTE 11 - FINANSIELLE INSTRUMENTER OG RISIKOSTYRING

Utestående rente-swapper (TNOK)	Valuta	Mottar	Rente	Gjenstående løpetid aktive rente-sikringer	Hovedstol	Markeds-verdi	Balanse-ført verdi i konsern	Resul-tatført i konsern	Swappen er overtatt fra	Dato for overtakelse i konsernet	Konsernets negative inngangs-verdi
Rentesikring i Selvaag Eiendom AS	NOK	NIBOR 3m	4,39%	0,25 år	211 000	(157)	(2 034)	8 144	Kjøp fra Selvaag AS	22.09.2016	(77 366)
Rentesikring i Selvaag Eiendom AS	NOK	NIBOR 3m	4,28%	0,25 år	211 000	(99)	(1 968)	7 866	Kjøp fra Selvaag AS	22.09.2016	(74 726)
Rentesikring i Selvaag Eiendom AS	NOK	NIBOR 3m	2,57%	3,00 år	600 000	17 593	-	-	Oppstart 04.01.2021 med løpetid 7 år	I/A	I/A
Rentesikring i Selvaag Eiendom AS	NOK	NIBOR 3m	1,97%	4,00 år	200 000	11 825	-	-	Oppstart 04.01.2024 med løpetid 5 år	I/A	I/A
Rentesikring i Selvaag Eiendom AS	NOK	NIBOR 3m	2,13%	Ikke startet	600 000	47 356	-	-	Oppstart 02.01.2026 med løpetid 5 år	I/A	I/A
Rentesikring i Selvaag Eiendom AS	NOK	NIBOR 3m	2,32%	Ikke startet	200 000	13 142	-	-	Oppstart 03.01.2028 med løpetid 5 år	I/A	I/A
Rentesikring i Selvaag Eiendom AS	NOK	NIBOR 3m	1,69%	Ikke startet	300 000	38 168	-	-	Oppstart 03.01.2028 med løpetid 7 år	I/A	I/A
Sum	NOK	NIBOR 3m	2,60%	1,54 år	2 321 999	127 828	(4 002)	16 010			(152 092)

På alle renteswapkontrakter benyttes det sikringsbokføring i konsernet. Det innebærer at negative verdiendringer på renteswappen ikke resultatføres løpene. Den negative inngansverdien swappene hadde på konsernets overtakelsetidspunkt er balanseført og innteksføres lineært over swappens resterende løpetid.

Balanseført avsetning knyttet til rentesikringsavtaler beløper seg pr 31.12.2025 til TNOK 4 002 (20 012) i Selvaag Eiendom AS og i konsernet.

NOTE 12 - SKATTER

	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
TNOK	2025	2024	2025	2024
Resultat før skatt	-113 415	-97 176	-9 894	32 408
Skatt 22%	-24 951	-21 379	-2 177	7 130
Skatteeffekt av:				
Permanente forskjeller	17	28	1 076	421
Forskjell skattesats Norge og utland			-33	-64
Årets beregnede skattekostnad	-24 934	-21 351	-1 135	7 486
Effektiv skattesats	22%	22%	11 %	23 %
Betalbar skatt	-	-	24 088	27 340
Endring utsatt skatt	24 933	21 531	-25 223	-19 854
Sum skattekostnad	24 933	21 531	-1 135	7 486
Skattekostnad i resultat	24 933	21 531	-1 135	7 486
Endring utsatt skatt	24 933	21 531	-25 223	-19 854
Betalbar skatt i resultatregnskapet	0	0	24 088	27 340
Anleggsmidler	-9 097	-10 088	2 149 247	2 110 282
Kortsiktige poster (omløpsmidler/kortsiktig gjeld)	-497	-252	-4 948	-3 781
Gevinst og tapskonto	-517	-647	-1 903	-2 379
Fradragsberettigede renter til fremføring	-19 855	-19 855	-30 085	-30 085
Skattemessig underskudd til fremføring	-356 718	-242 512	-422 187	-319 477
Sum midlertidige forskjeller	-386 684	-273 354	1 690 124	1 754 560
Midlertidige forskjeller som ikke er utlignet	19 855	19 855	10 833	10 573
Utsatt skatt (+) / utsatt skattefordel (-)	-80 702	-55 770	374 211	388 329
Betalbar skatt i resultatregnskapet			24 088	27 340
Skatt av balanseført konsernbidrag			-24 088	-27 142
Betalbar skatt i balansen	0	0	0	198

TNOK	2025	2024
Permanente forskjeller		
Ikke fradragsberettigede kostnader	84	86
Tilbakeføring gevinst/tap aksjer og utbytte	-65	-58
Sum skatteeffekt permanente forskjeller	18	28

Skattesatsen i Norge i 2025 var 22%.

Konsernets effektive skattesats varierer betydelig over tid og avviker vesentlig fra 22% av resultat før skatt. Dette skyldes ulike skattesatser, endringer i oppført utsatt skattefordel, bruk av egenkapitalmetoden, tilgang og avgang konsernselskaper, samt andre permanente forskjeller som spiller inn på konsernets effektive skattesats.

Endring i balanseført utsatt skatt for konsernet avviker fra resultatført endring i utsatt skatt i konsernet.

Skattereduserende midlertidige forskjeller knyttet til poster det er heftet usikkerhet til inngår ikke i beregningsgrunnlaget for utsatt skatt.

NOTE 13 - EGENKAPITAL

SELVAAG EIENDOM AS

(TNOK)	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Minoritets-interesser	Sum
Egenkapital 01.01	405 000	136 512	228 524	1 320 164	-	2 090 200
Årets resultat				(88 482)		(88 482)
Kjøp/salg egne aksjer				(991)		(991)
Avsatt utbytte				(16 306)		(16 306)
Egenkapital 31.12	405 000	136 512	228 524	1 214 385	0	1 984 421

KONSERN

(TNOK)	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Minoritets-interesser	Sum
Egenkapital 01.01	405 000	136 512	228 524	1 275 060	-	2 045 096
Årets resultat				(8 759)		(8 759)
Kjøp/salg egne aksjer				(991)		(991)
Avsatt utbytte / Konsern-bidrag				(62 327)		(62 327)
Annet				(3 305)		(3 305)
Egenkapital 31.12	405 000	136 512	228 524	1 199 678	-	1 969 714

NOTE 14 - LANGSIKTIGE FORDRINGER OG GJELD KONSERNSELSKAPER

Langsiktige fordringer		Selvaag Eiendom AS	
(TNOK)		2025	2024
Selvaag AS		53 629	479 221
Tjuvholmen Parkering AS		125 716	147 041
Tjuvholmen Energi AS		11 081	8 785
Gregers Kvartal Næring AS		-	19 741
Peter Møllers Vei 2 AS		-	22 644
Peter Møllers Vei 37 AS		-	612
Dronningens Gate 13 Oslo AS		10 167	-
DG 13 Entreprenør AS		4 884	-
Fjellbovegen 13 Holding AS		-	2 636
Kjeller Vest 7 AS		-	57 404
Sum		205 477	738 084

Beløpene over inkluderer også fordringer på selskaper i Selvaag konsern.

Langsiktig gjeld		Selvaag Eiendom AS	
(TNOK)		2025	2024
Tjuvholmen Båthavn AS		1 117	1 763
Sum		1 117	1 763

NOTE 15 - MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SELVAAG KONSERN M.V.

Konsernmellomværende er inkludert i de ulike balansepostene med følgende beløp:

TNOK	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Kundefordringer	134	-	2 355	2 788
Andre kortsiktige fordringer	-	12 836	-	-
Fordring i konsernkontoordning*	770 684	564 200	-	-
Langsiktige fordringer på konsernselskaper	206 039	738 646	54 191	479 783
Sum	976 857	1 315 682	56 546	482 571
Leverandørgjeld	14 190	13 801	-	298
Gjeld til konsernselskaper	16 306	1 355	75 306	75 278
Gjeld i konsernkontoordning*	104 007	110 259	-	-
Annen kortsiktig gjeld	5	171	-	-
Forfall > 5 år etter balansedato	1 117	1 763	-	-
Sum	135 625	127 349	75 306	75 576

For konserninterne mellomværende mellom selskaper i Selvaag Eiendom konsern er det ikke stilt eller avgitt pantesikkerhet. Beløpene over inkluderer mellomværende med selskaper i Selvaag konsern.

* Selvaag Eiendom-konsernet har et konsernkontosystem med DNB. Et konsernkontosystem innebærer gjensidig solidaransvar for deltakende selskaper. Morselskapet i konsernet sine bankkonti utgjør eneste direkte mellomværende med banken, mens saldo på datterselskapenes konti betraktes som interne fordringer og gjeld. Selskapet er en del av dette konsernkontosystemet. Morselskapet Selvaag Eiendom AS har en toppkreditt mot banken med trekkramme på 20 millioner kroner. Per 31.12.2025 var innestående på toppkonto mot DNB 37,5 millioner kroner.

NOTE 16 - FINANSIELLE OMLØPSMIDLER

Omløpsaksjer

TNOK	Antall	Anskaffelseskost	Selvaag Eiendom AS Balanseført verdi	Konsern Balanseført verdi
Entra ASA	244 195	23 793	28 229	28 229
Sum		23 793	28 229	28 229

NOTE 17 - AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Selvaag Eiendom AS

Aksjekapitalen består av	Antall aksjer	(NOK) Pålydende	(TNOK) Aksjekapital
Ordinære aksjer	450 000	900	405 000
Sum	450 000	900	405 000

Aksjonærer	Aksjeklasser	Antall aksjer	Eier-/stemmeandel
Selvaag AS	Ordinære	448 170	99,6 %
Ledende ansatte	Ordinære	1 830	0,4 %
Sum		450 000	100 %

Selvaag Eiendom AS har 1 aksjeklasse. Aksjonærene i morselskapet Selvaag AS er to holdingselskaper som kontrolleres av Olav H. Selvaag, G. Frederik Selvaag med familie og en stiftelse opprettet av Olav H. Selvaag. Ledende ansatte eier aksjer i Selvaag Eiendom AS gjennom et aksjeeierprogram (jfr. note 7).

NOTE 18 - RENTEBÆRENDE LANGSIKTIG GJELD

Gjeld til kredittinstitusjoner	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
(TNOK)	2025	2024	2025	2024
Forfall 2025				
Forfall 2026		1 496 000		1 496 000
Forfall 2027	310 000	331 600	463 061	484 661
Forfall 2028	331 600	435 000	331 600	435 000
Forfall 2029	1 422 000		1 422 000	
Forfall 2030				
Forfall etter 2030				
Sum langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2 063 600	2 262 600	2 216 661	2 415 661

Selskapets langsiktige gjeld ble i 2025 netto redusert med TNOK 199 000 gjennom avdrag og refinansiering av gjeld på TNOK 1 008 og opptak av lån på TNOK 809 000. Konsernets langsiktige gjeld ble i 2025 netto redusert med TNOK 199 000 gjennom betaling av avdrag og refinansiering med TNOK 1 008 000 og opptak av ny gjeld med TNOK 809 000.

Gjeld med forfall i 2026 er klassifisert som langsiktig da TNOK 310 000 er planlagt refinansiert / forlenget i løpet av 2025.

Gjenværende gjennomsnittlig løpetid på konsernets langsiktige rentebærende gjeld var pr 31.12.2025 på 2,05 (1,18) år.

I konsernets langsiktige gjeld inngår et obligasjonslån fra Realkreditt Danmark som fordeler seg som vist i tabellen under:

Lånetaker	Etableringstidspunkt	Forfallsdato	Hovedstol	Overkurs ved etablering	Markedsverdi 31.12.2025
Maridalsveien 323 AS	08.12.2014	30.09.2026	153 061	-	153 704
Sum obligasjonsgjeld			153 061	-	153 704

Pantsatte eiendeler	Konsern	
(TNOK)	2025	2024
Bokført verdi av pantsatte eiendeler	2 685 925	2 184 345

NOTE 19 - TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 7, mellomværende med konsernselskaper i note 15 og renteinntekter fra konsernselskaper i note 8.

Transaksjoner med nærstående parter:

(TNOK)	Selvaag Eiendom AS		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Salg av varer og tjenester				
- Konsernselskaper (inkl Selvaag-konsern)	19 117	18 309	13 042	16 949
- Tilknyttede selskaper	-	-	765	2 406
- Andre nærstående selskaper	-	-	6 154	6 964
Sum Salg av varer og tjenester	19 117	18 309	19 961	26 319
Kjøp av varer og tjenester				
- Konsernselskaper (inkl Selvaag-konsern)	4 678	4 033	1 288	1 268
- Andre nærstående selskaper	-	-	1 925	1 672
Sum kjøp av varer og tjenester	4 678	4 033	3 213	2 940

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 20 - OPERASJONELLE LEIEAVTALER

Selvaag Eiendom AS leier, for egen bruk, hovedkontor med adresse Silurveien 2 fra datterselskapet Silurveien Næringsbygg AS. Årlig leiebeløp er TNOK 2 332. I tillegg leier Selvaag Eiendom AS et driftskontor på Tjuvholmen fra Tjuvholmen F7 Næring AS til en årlig leie på TNOK 146.

Konsernet har også inngått andre mindre leiekontrakter, både konserninternt og med eksterne parter.

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

Til generalforsamlingen i Selvaag Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og kontantstrømmoppstilling 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 kontantstrømmoppstilling 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 avviklet.

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, 17. mars 2026

PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-03-24 19:43:01 UTC+01:00

Thomas Haug Fraurud

 **bankID**

NO BankID - eefda0ae-14cf-451d-9773-b442ad8582aa



This document package contains:

- The original document
- Closing page (this page)



Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

KUNSTEN Å FORVANDLE EIENDOM

SELVAAG
EIENDOM