

Rapport · 1. tertial 2020

# Bane NOR Eiendom AS

Finansielle høydepunkt per 1. tertial 2020

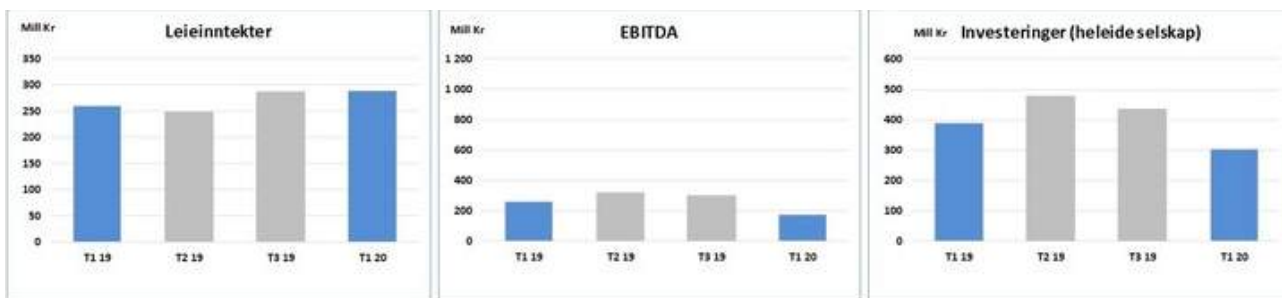
- Leieinntekter: MNOK 288 (260) [1]
- 67 prosent av boliger under oppføring var solgt per utgangen av april
- Driftsresultat: MNOK 167 (350). Nedgangen fra 2019 skyldes primært lavere salgsgevinster og lavere bidrag fra felleskontrollerte virksomheter.
- Ledighet i eiendomsmassen: 5,6 prosent (6,0)
- Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter: MNOK 204 (-12)
- Investeringer i heleide selskaper: MNOK 303 (389)

Hendelser av vesentlig betydning i 1. tertial 2020

- Koronapandemien førte til reduksjon i omsetningsbaserte leieinntekter og øvrige inntekter tilsvarende MNOK 10. Den negative effekten var likevel begrenset og risikoen håndterbar.
- Bane NOR Eiendoms nye kontorbygg i Drammen ble offisielt åpnet 10. februar. Bygget er fulltegnet og alle leietakere vil være på plass innen utgangen av året.
- Politiet i Agder vedtok at nytt politihus i Kristiansand skal plasseres på Jernbanetomta og inngå som en del av i Bane NOR Eiendoms utviklingsprosjekt «Quadrum».
- Bane NOR Eiendom ble innvilget 500 MNOK i nytt langsiktig lån med grønn finansiering fra Nordiska Investeringsbanken.

[1] Rapporten omfatter Bane NOR Eiendom AS konsern som består av ca 100 hel- og deleide selskaper. Alt omtales her som Bane NOR Eiendom AS. [2] Tall i parentes gjelder samme periode foregående år.





## Eiendomsmarkedet

Siste halvdel av 1. tertial 2020 har vært preget av koronapandemien som har påvirket alle markeder og bransjer - kultur, industri, handel, eiendom og øvrig finansnæring, så vel nasjonalt som globalt. Her i landet har pandemien og den medfølgende nedstengningen av samfunnet ført til redusert etterspørsel etter mange varer og tjenester, permitteringer, økt arbeidsledighet og usikkerhet om hvilke konsekvenser dette vil gi på lengre sikt. Etter hvert har imidlertid Norges banks reduksjon av styringsrenten, og statens avhjelpende tiltak og støtteordninger gjort situasjonen noe bedre for mange.

prosent lavere enn i april 2019. Dette underbygger at markedet er preget av usikkerhet og at det foreligger et markant holdningsskifte.

I sentrale deler av Oslo økte boligprisene med ca. 1,0 prosent i 1. tertial. Siste 12 måneder økte prisene med ca. 1,2 prosent, mens økningen var på totalt 3,8 prosent i 2019 (kilde: Eiendom Norge).

Nedstengningen av Norsk næringsliv i 1. tertial har satt mange av våre samarbeidspartnere i en vanskelig situasjon, og det er grunn til å tro at myndighetenes smitteverntiltak vil påvirke eiendomsmarkedet enda sterkere i 2. tertial.



Boligprosjektet Bellevue Brygge i Fredrikstad

Koronapandemien har påvirket Bane NOR Eiendoms utadrettede virksomhet og gitt følgende negative effekter i 1. tertial:

- Nedgang i antall solgte, nye boliger og utsatt salgsstart for noen nye prosjekter
- Reduksjon i omsetningsbaserte inntekter
- Bekymrede leietakere som ber om betalingsutsettelse og redusert husleie
- Kansellering av budaksept i salgsprosessen knyttet til hotellet i Drammen

Selskapet har tatt grep for å sikre tilgang på kapital og egen likviditet. Styret i Bane NOR Eiendom AS anser selskapet som godt rustet til å møte dagens situasjon.

På landsbasis økte boligprisene med 3,4 prosent i 1. tertial. I samme periode i fjor var økningen på 4,5 prosent. Omsetningstiden for boliger økte fra 43 dager ved utgangen av april 2019, til 53 dager ved utgangen av april 2020. Dette er en økning på 28 prosent. Antall solgte boliger i april 2020 er 11

## Investeringer

Bane NOR Eiendom AS har hittil i år investert MNOK 303 fordelt på mer enn 180 investeringsprosjekter i heleide selskaper.

De seks største prosjektene utgjør 62 prosent av de samlede investeringene hittil i år:

- Boligprosjektet Bellevue Brygge (Fredrikstad)
- Boligprosjektet Proffen Hageby (Drammen)
- Kontorbygg ved Drammen Stasjon
- Nytt verksted på Kvaleberg (Stavanger)
- Nytt Verksted Bergen
- Støren Verksted (Trondheim)

I Bane NOR Eiendoms heleide boligprosjekt, Bellevue Brygge, i Fredrikstad nærmer produksjonen seg en avslutning og ventes ferdigstilt i slutten av 2. kvartal 2020.





Det nye verkstedet på Kvaleberg ved Stavanger

I det heleide boligprosjektet Professor Smiths hage i Drammen er boligene overlevert sluttbruker. Det vurderes en mulig salgsstart på neste byggetrinn i løpet av andre halvår 2020.

Kontorbygget i Drammen på 13.266 kvm BTA ble ferdigstilt i juni 2020. Det er inngått bud-aksept på bygget, og det jobbes mot signering i løpet av 2. kvartal 2020. Bygget er fullt utleid.

Det nye verkstedet på Kvaleberg er nå ferdigstilt og i full drift. Leietakeren ved det nye anlegget er Go-Ahead som de neste 10 årene skal kjøre togene i trafikkpakke 1 (Sørlandsbanen, Jærbanen og Arendalsbanen).

Det nye verkstedet i Bergen bygges i sammenheng med trafikkpakke 3 (Bergensbanen og Vossebanen). Vinneren av denne trafikkpakken er Vy som blir leietaker i verkstedet.

På Støren, sør for Trondheim, gjøres alt klart for å bygge nytt verksted for SJ som vant Trafikkpakke 2 (Dovrebanen, Raumabanen, Rørosbanen, Trønderbanen, Meråkerbanen, Nordlandsbanen og Saltenpendelen).

#### Felleskontrollert virksomhet

I 1. tertial har det også vært stor aktivitet i Bane NOR Eiendom AS' felleskontrollerte virksomheter.

I regi av Oslo S Utvikling AS (33 prosent eierandel) pågår produksjon av Eufemias Plass Syd og Vannkunsten for fullt.

Verdien av usolgte boliger er fremdeles stor, og salget har etter 12. mars vært svakt. Dronninglunden ble overlevert i Q4 2019, mens Eufemia Plass Syd ble overlevert i mars 2020. Salgsstart for det nye prosjektet, Clemenskvarialet, er utsatt inntil videre. I 1. tertial 2020 ble forretning, handel og bevertningslokaler i Eufemia ferdigstilt.

Boligprosjektene som er gjennomført av det 50 prosent eide selskapet Grefsen Utvikling, har vært en suksess for Bane NOR Eiendom. Totalt 951 boligheter er solgt i perioden 2010 - april 2020. Hittil i år har det blitt solgt 29 boligheter. Salget har

begynt å ta seg opp etter en Korona-stopp. De siste to byggene, hus 26 og hus 27, er under prosjektering og vil få salgsstart etter sommeren.

Paradis Boligutvikling (50 prosent eierandel) har ferdigstilt hus to, tre, fire og fem. Hus én, ferdigstilles i 2020, og hus åtte og ni blir overlevert til kundene i 2021.

I Vikersund Utvikling (50 prosent eierandel) er det så langt solgt 41 av 46 leiligheter i Fjordbyen Atrium.

I Saga Terrasse (50 prosent eierandel) trinn I, II og III (Jessheim) er 198 av totalt 213 leiligheter solgt siden salgsstart. Trinn I er overlevert kundene, mens trinn II og III er under oppføring. Trinn IV er i salgsfase og er nå besluttet klart for byggestart etter at 50 leiligheter er solgt (49 prosent).

#### Salg

Frem til mars var boligsalget på nivå med fjoråret. I denne perioden ble det solgt totalt 100 boliger. Fra midten av mars gikk salget ned på grunn av Korona. I april ble det solgt syv boligheter.

Av de totalt 107 boligene som er solgt hittil i år (utviklet i Bane NOR Eiendom AS' hel- og deleide selskaper), er 12 ferdigstilt, 64 under oppføring og 31 ennå ikke under oppføring. Per utgangen av april var 67 prosent av boliger under oppføring (målt i salgsverdi) solgt.

Samlede salgsgevinster hittil i år utgjør MNOK 42. Størstedelen av gevinsten, MNOK 36, er byggherregevinst i boligprosjektet Bellevue Brygge.

#### Helse, miljø og sikkerhet

Bane NOR Eiendom jobber aktivt med helse, miljø og sikkerhet både internt og overfor samarbeidspartnerne. Helse, miljø og sikkerhet er fast agendapunkt i møter og følges aktivt opp gjennom kontroller og revisjoner.

Som byggherre, bidrar Bane NOR Eiendom til en sterkere HMS-kultur i bransjen:

- Ved å kreve tydelig spesifikasjon av og kontraktfeste leverandørens sikkerhetsarbeid
- Ved å følge opp systematisk gjennom rapportering, ledelsesinspeksjoner og byggherremøter
- Ved å følge opp og granske eventuelle uønskede hendelser

I 1. tertial 2020 er det ikke registrert noen skader hos entreprenører som utfører arbeid i Bane NOR Eiendoms heleide prosjekter. Det er heller ikke registrert skader blant de ansatte i Bane NOR SF som arbeider for Bane NOR Eiendom AS (inngår i avtalen om leveranse av personell).

Bane NOR Eiendom jobber kontinuerlig med å ivareta sitt ansvar som huseier, i henhold til interkontrollområdene.

Selskapet følger opp og driver opplæring av leietagere. Dette omfatter brannøvelser, el-kontroller, legionellaoppfølging, m.m. Bane NOR Eiendom bidrar også i granskninger av hendelser som skjer på egne eiendommer.

terrorhandlinger, er høyt prioritert.

Selskapet har igangsatt flere tiltak for å sikre at styrende dokumenter innen helse, miljø og sikkerhet blir etterlevd. I august ble det lansert en portal for oppfølging av små og store prosjekter som gjennomføres i eksisterende bygg. Det ble også gjennomført et opplæringsopplegg knyttet til portalen. Verkstedhåndboka ble ferdigstilt i 1. kvartal 2020 og er et godt verktøy både for egne medarbeidere og leietagere. Stasjonshåndboka er under revisjon (ny versjon lanseres i løpet av 2020).

Det er også igangsatt et arbeid for å sikre et godt styringssystem for Bane NOR Eiendom AS. Dette prosjektet har arbeidsnavn «Stålkontroll» og involverer alle arbeidsprosesser som benyttes i Bane NOR Eiendom. Arbeidet forventes ferdigstilt i løpet av 2020.

### Miljø og klima

Bane NOR Eiendom AS skal gjennom sin miljøstrategi bidra til et klimanøytralt samfunn. Selskapet skal legge til rette for økt kollektivtransport ved å skape attraktive og velfungerende kollektivknutepunkt. Selskapet utvikler bærekraftige bygninger



Ski knutepunkt, illustrasjon av Ghilardi og Hellsten Arkitekter

I første kvartal 2020 har Bane NOR Eiendom bidratt i en granskning etter en hendelse i Lodalen Verksted. Hendelsen medførte verken person- eller materiellskader, men hendelsen granskes grunnet potensial for uønskede konsekvenser. Bane NORs granskningsrapport skal være klar i slutten av mai, og utarbeides av de involverte divisjonene og leietager i samarbeid.

Bane NOR Eiendom tar sikkerhet på høyeste alvor og har systemer og verktøy for å håndtere hendelser og kriser internt og sikre samhandling og koordinering med eksterne aktører.

Selskapet vektlegger sterkt publikums sikkerhet på kollektivknutepunkter og har iverksatt tiltak for å kunne håndtere situasjonsbetinget økt risiko og risiko på særlig utsatte stasjoner. Selskapet foretar jevnlig risikovurderinger av eiendommer som er viktige for å opprettholde sikkerhet, kontinuitet og kvalitet i togfremføringen. Preventive tiltak for å redusere risiko for

med BREEAM-NOR-klassifisering og har satt strenge miljøkrav til forvaltning, drift og vedlikehold av eksisterende bygningsmasse. Bane NOR Eiendom AS gjennomfører mange miljøtiltak og bidrar aktivt i utforming og etterlevelse av miljøstandarder i eiendomsbransjen.

I 2020 er det igangsatt en revisjon av miljøstrategien. Planen er å utarbeide en bærekraftstrategi som tar utgangspunkt i FNs bærekraftsmål. Den nye strategien ventes ferdigstilt i løpet av 2020.

Bane NOR Eiendom AS måler løpende energiforbruket i sin eiendomsportefølje og rapporterer dette hvert tertial. Per utgangen av april 2020 var energiforbruket per kvadratmeter redusert med 7,6 prosent sammenlignet med tilsvarende periode i fjor (1. tertial 2019).





Drammen kontorbygg til venstre for hotellet og konferansesenteret.

### Drift

Bane NOR Eiendoms eiendommer har i 1. tertial blitt drevet godt til tross for korona-situasjonen. Mange av leietakerne innen varehandel, restaurantvirksomhet, hotell og reiseliv er naturlig nok hardt rammet av omsetningssvikt.

Statens støtteordning til bedrifter med betydelig omsetningsnedgang, bidrar godt for mange. Gårdeiere er også oppfordret til å bidra med leiereduksjoner. En slik støtte ville kommet til fratekk i de unngåelige faste kostnadene som leietakerne kompenseres for, og ville ført til at støtten fra staten ble redusert. Selskapet har derfor hatt tett dialog med leietakerne og bistått ved å gi betalingsutsettelse der det har vært hensiktsmessig. Det vurderes fortløpende hvilke tiltak som kan iverksettes for å hjelpe leietakere gjennom krisen.

Til tross for nedstengte kontorer og «arbeid hjemmefra», har aktivitetsnivået innen forvaltning og drift av bygg vært høyt. Fremdriften i planlagte vedlikeholdstiltak er god og mange gjør en stor innsats for å sørge for trygge, åpne stasjonsområder og ivareta passasjerene, selv om det har vært veldig få av dem.

Ved utgangen av april var ledigheten i eiendomsmassen 5,6 prosent (6,0), mens gjennomsnittlig gjenværende løpetid på kontraktene var 6,4 år (6,6). Det ventes at ledigheten vil øke noe fremover som følge av at leietakere nedskalere driften, eller i verste fall går konkurs som følge av Koronapandemien.

Noen høydepunkter fra 1. tertial 2020:

- Bane NOR Eiendoms nye kontorbygg ved Drammen stasjon (DBC) ble offisielt åpnet. Bygget er fullt ferdig, og alle leietakere vil være på plass i lokalene innen utgangen av året.
- Agder politidistrikt besluttet at det nye politihuset i Kristiansand skal lokaliseres til Bane NOR Eiendoms eiendom «Jernbanetomta» og inngå som en del av selskapets utviklingsprosjekt «Quadrum». Leieavtalen er på 15 år, og politihuset skal stå klart ved årsskiftet 2022/2023.
- Bane NOR Eiendom ble innvilget 500 MNOK i nytt tiårig lån med grønn finansiering fra Nordiska Investeringsbanken (NIB).

Lånet skal benyttes som finansiering av Bane NOR Eiendoms fornyelses- og oppussingsprogram av togverksteder frem til 2024.

### Virksomhetens art og personale

Bane NOR Eiendom AS har som formål å styrke det økonomiske grunnlaget for sin eier, Bane NOR SF, gjennom utvikling, forvaltning og salg av eiendom. Geografisk er virksomheten tett knyttet til det norske jernbanenettet, og først og fremst til togstasjoner/knutepunkter i byer og tettsteder.

Selskapet har ingen egne ansatte. De ca. 200 lederne og medarbeiderne som utvikler og driver selskapet, er ansatt i Bane NOR SF. Selskapets personalkostnader kommer fram i regnskapet som «Lønn og annen driftskostnad». I tillegg til personalkostnader, omfatter posten en del tilknyttede administrative kostnader. Posten avregnes ved hver årsslutt mot faktisk forbruk.

Styret har som målsetting at sykefraværet for medarbeiderne som jobber for selskapet, over tid ikke skal overstige 3,5 prosent. Per 1. kvartal 2020 var sykefraværet totalt 6,1 prosent, (vs. 4,5 prosent på samme tid i 2019) 4,3 prosent av sykefraværet var langtidssykefravær. For hele 2019 var totalt sykefravær 5,0 prosent. Av dette var 3,2 prosent langtidssykefravær.

### Delårsregnskapet

Styret og administrerende direktør i Bane NOR Eiendom AS bekrefter så langt de kjenner til at delårsregnskapet per 1. tertial 2020 er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder. De bekrefter også at opplysningene i regnskapet gir et korrekt bilde av konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat, og at delårsberetningen gir en riktig fremstilling av utviklingen og resultatet til selskapet.

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

## Resultat

Totale leieinntekter utgjorde per 1. tertial 2020, MNOK 288 (260). Av dette var MNOK 88 (61) relatert til verksteder, MNOK 117 (122) til stasjoner og MNOK 83 (77) til jernbaneeiendom og øvrige eiendommer. Økningen er i hovedsak knyttet til verksteder der inntektsmodellen er noe endret i forhold til fjor året.

Driftsresultat per 1. tertial var MNOK 167 (350), hvorav bidrag fra felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskap utgjorde MNOK 74 (160) og resultat før skattekostnad MNOK 42 (327). Salgsgevinster bidro med MNOK 42 (87), der gevinst fra salg av

MNOK 150 (-1.442). Årsaken til at årets kontantstrømmer avviker så sterkt fra fjorårets, skyldes først og fremst at selskapet mottok oppgjør fra salget av Schweigaardsgate 33 i samme periode i fjor.

Operasjonell kontantstrøm inkluderer betalt skatt med MNOK 31 (30) og betalte renter med MNOK 32 (37). Reduserte rentebetalinger skyldes primært refinansiering og lavere NIBOR.

Overskuddslikviditet fra drift og innbetalinger fra eiendomstransaksjoner inkludert utbytte fra felleskontrollert virksomhet, har finansiert investeringene i perioden.



Hovedkontoret i Schweigaards gate 33

tomter utgjorde MNOK 24 (0) og byggherregevinster fra salg av utviklingseiendom i egenregi utgjorde MNOK 18 (87). Bellevue bygge (Fredrikstad) utgjorde her det største bidraget.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av eiendomsporteføljen utgjorde per 1. tertial MNOK 109 (76). Endringen fra fjoråret skyldes primært at fjorårstallet inkluderer reverserte tapsavsetninger med MNOK 18. I tillegg har selskapet oppskalert sitt planlagte vedlikeholdsprogram for i år. Dette er MNOK 10 større enn for samme periode i fjor.

Det er ikke bokført noen nedskrivninger av anleggsmidler per 1. tertial, men avsetninger for tap av kundefordringer er økt med MNOK 4.

Avskrivninger utgjorde MNOK 79 (68) og er på nivå med foregående tertial. Økningen fra samme periode i fjor skyldes en økning i anleggsmidler knyttet til drift av verkstedene.

Underliggende inntjening i felleskontrollert virksomhet og tilsluttede selskap var tilfredsstillende i 1. tertial. Det forventes imidlertid noe svakere resultater i tiden fremover som følge av redusert boligsalg.

## Kontantstrøm

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde per 1. tertial MNOK 204 (-12). Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter utgjorde MNOK -143 (1.339), og kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter

## Balanse og likviditet

Per utgangen av april 2020 var bokført totalkapital MNOK 9 319, hvorav egenkapitalen utgjorde MNOK 3 020 (32 prosent av totalkapital). Rapportert gjeldsgrad («Loan to value») basert på siste tilgjengelige markedsverdier, var 27 prosent per 30. april.

Balanseposten, Utviklingseiendommer, er redusert med MNOK 358, noe som i hovedsak skyldes at Drammen stasjon hotell er ferdigstilt og overflyttet til Investeringseiendom, samt at boligene på Bellevue bygge (Fredrikstad) er overlevert kunde og resultatført.

Kundefordringer og andre fordringer er økt med MNOK 271, vesentlig som følge av betalingsutsettelse innvilget kunder i forbindelse med Korona pandemien. Kortsiktig gjeld er økt med MNOK 286, grunnet høy aktivitet i utviklingsprosjekter og knyttet til drift og vedlikehold.

Investeringer i nye utviklingsprosjekter og verksteder utgjorde per 1. tertial MNOK 303, mens mottatt utbytte fra felleskontrollert virksomhet utgjorde MNOK 53.

Netto rentebærende gjeld er uendret i perioden, men deler av gjelden er refinansiert, og det er tilført likviditet til driften slik at kontantbeholdningen er positiv per utgangen av april. Dette er gjort for å styrke likviditeten i en krevende periode med stor usikkerhet.

Per utgangen av april er netto rentebærende gjeld 5.029 MNOK, hvorav 790 MNOK er kortsiktig gjeld med forfall om mindre enn ett år. Det er ikke trukket noe på driftskreditten per april.

Ved utgangen av april var MNOK 3.100 av den langsiktige gjelden finansiert i obligasjons-markedet og MNOK 1.350 finansiert i bankmarkedet. Kortsiktig gjeld bestod av sertifikatlån MNOK 500 og et kortsiktig rentebærende internlån fra Bane NOR SF på MNOK 290.

Forfallsstruktur for gjeldsporteføljen per 30. april 2020:

Forfallsprofil ekstern rentebærende gjeld	0-1 år	1-3 år	3-5 år	5+ år	Totalt	%
Sertifikatlån	500	0	0	0	500	10
Obligasjonslån	0	1 550	850	700	3 100	63
Banklån	0	0	0	1 350	1 350	27
<b>Totalt</b>	<b>500</b>	<b>1 550</b>	<b>850</b>	<b>2 050</b>	<b>4 950</b>	<b>100</b>
Ubenyttede kommitterte trekkfasiliteter	0	0	1 500	0	1 500	

Bane NOR Eiendom AS konsern har en tilgjengelig likviditet tilsvarende 2.011 MNOK. Denne består av 1.500 MNOK i ubenyttet kommittert kredittfasilitet på selskapets "Revolving Credit Facility", 300 MNOK gjenstående på driftskreditten under konsernkontostrukturen i DNB og 211 MNOK i bankinnskudd.

#### Risikoforhold

Bane NOR Eiendom AS blir gjennom sin virksomhet eksponert for ulike risikofaktorer. De primære risikoidene kan kategoriseres som:

- Operasjonell risiko
- Økonomiske misligheter
  - Tap av omdømme
  - Terrorhandlinger
  - Forverrede rammebetingelser for forvaltning og drift

#### Finansiell risiko

- Markedsrisiko
- Renterisiko
- Kreditrisiko
- Likviditetsrisiko

Bane NOR Eiendom AS har som mål å opprettholde en moderat risikoprofil, og skal ved hjelp av løpende risikooppfølging sikre at ingen enkelthendelser skader selskapets omdømme eller finansielle stilling i alvorlig grad. Risikostyringen i selskapet skal støtte opp under strategisk utvikling og måloppnåelse, og videre sikre operasjonell og finansiell stabilitet. Selskapet skal være meget bevisst på hvilke risikoer som driver inntjeningen, og tilstrebe en best mulig kapitalstyring innenfor vedtatt strategi.

Styret i Bane NOR Eiendom AS prioriterer kontinuerlig risikostyring. Styret har etablert rutiner og kontrollsystemer for å

begrense selskapets økonomiske og finansielle eksponeringer til et akseptabelt nivå. For ytterligere informasjon om Bane NOR Eiendom AS' finansielle risikostyring, henvises til årsregnskapet.

#### Hendelser etter balansedagen

Det har etter balansedagen ikke inntruffet hendelser av vesentlig betydning for det avlagte delårsregnskapet.

#### Aksjonærforhold

Bane NOR SF eier 100 prosent av aksjene i Bane NOR Eiendom AS.

Regnskapet til Bane NOR Eiendom AS konsern består av morselskapet Bane NOR Eiendom AS, dets heleide og deleide datterselskaper, samt investeringer i felleskontrollert virksomhet og tilsluttede selskap hvor egenkapitalmetoden benyttes for konsolidering. Selskapet har hovedkontor i Oslo og driver eiendomsutvikling og forvaltning i hele Norge.

Oslo, 9. juni 2020  
Styret

Gorm Frimannslund  
Styrets leder

Jon-Erik Lunøe  
Adm. direktør

Ida Helliesen

Hans Kristian Voldstad

Martin Mæland

Helga Nes



**RESULTATREGNSKAP - KONSERN**

	01.01. - 30.04.		01.01. - 31.12.
	2020	2019	2019
Leieinntekt	288,3	260,2	795,4
Annen driftsinntekt	17,0	44,0	142,4
Driftskostnad eiendom <sup>3)</sup>	(108,6)	(76,1)	(328,9)
Brutto driftsresultat	196,8	228,1	608,8
Salgsgevinster <sup>2)</sup>	41,5	87,0	442,2
Avskrivning og nedskrivninger av varige driftsmidler	(79,0)	(67,7)	(216,2)
Lønn og annen driftskostnad <sup>1)</sup>	(66,3)	(58,0)	(173,3)
Driftsresultat ekskl. resultatandel fra FKV/TS	92,9	189,4	661,5
Periodens resultatandel fra FKV/TS	74,1	160,4	522,8
Driftsresultat	167,0	349,8	1 184,3
Netto finanskostnad	(125,4)	(23,1)	(76,3)
Ordinært resultat før skattekostnad	41,6	326,7	1 108,1
Skattekostnad på ordinært resultat	7,2	(36,6)	(122,5)
Periodens resultat	48,8	290,2	985,6

<sup>1)</sup> Lønn og annen driftskostnad gjelder tjenesteleveransen fra Bane NOR SF som hovedsakelig er knyttet til ressursbruk.

<sup>2)</sup> Salgsgevinster inkluderer byggeherregevinster fra 100% eide eiendomsprosjekter tilsvarende 18 MNOK (per T1 2020), 71 MNOK (per T1 2019) og 59 MNOK (2019)

<sup>3)</sup> Driftskostnad eiendom inkluderer løpende drift og vedlikehold samt eierkostnader tilknyttet ledige arealer.

**BALANSE - KONSERN**

EIENDELER	30.04.		31.12.
	2020	2019	2019
Utsatt Skattefordel	-	-	-
Varige driftsmidler	143,7	112,7	148,9
Investerings eiendom	5 234,7	4 534,4	4 801,2
Investering i DS, FKV og TS <sup>4)</sup>	782,8	667,2	841,9
Øvrige anleggsmidler <sup>5)</sup>	220,2	181,5	72,6
Sum anleggsmidler	6 381,4	5 495,8	5 864,6
Utviklings eiendom for under utvikling for salg	1 969,7	1 675,8	2 327,9
Kundefordringer og andre fordringer	757,3	303,0	486,6
Finansielle instrumenter til virkelig verdi	-	21,3	22,4
Kontanter og kontantekvivalenter <sup>4)</sup>	210,7	0,3	-
Sum omløpsmidler	2 937,8	2 000,4	2 836,9
SUM EIENDELER	9 319,1	7 496,2	8 701,4
EGEN KAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital <sup>6)</sup>	484,0	209,0	484,0
Annen egenkapital	2 535,9	2 275,7	2 736,1
Sum egenkapital	3 019,9	2 484,7	3 220,1
Utsatt skatt	32,6	32,2	1,0
Andre avsetninger for forpliktelser	-	-	-
Sum ikke-rentebærende langsiktig gjeld	32,6	32,2	1,0
Langsiktig rentebærende gjeld	4 450,0	3 250,0	3 950,0
Kortsiktig rentebærende gjeld <sup>4)</sup>	790,0	1 406,3	1 141,0
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	1 026,7	323,0	389,4
Sum kortsiktig gjeld	1 816,7	1 729,3	1 530,4
Sum gjeld	6 299,3	5 011,5	5 481,4
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 319,1	7 496,2	8 701,4

<sup>4)</sup> Datterselskapers (DS) finansiering av boligprosjekter som belastes konsernets cashpool behandles ikke som kortsiktig gjeld med mindre konsernet totalt belaster kassakreditten.

<sup>5)</sup> Øvrige anleggsmidler består i all hovedsak av utlån til FKV og TS

<sup>6)</sup> Aksjekapitalen er økt med 290 MNOK i 2 halvår 2019 i forbindelse med overføring av C6 tomt (Bjørnvika i Oslo) fra Statsforetaket der halvparten av kjøpesummen ble avgitt som aksjekapitalforhøyelse og andre halvparten gjort opp som kortsiktig selgerkreditt



KONTANTSTRØMOPPSTILLING - KONSERN	01.01. - 30.04.		01.01. - 31.12.
	2020	2019	2019
EBITDA	172,0	257,1	877,7
Tidsavgrensningsposter m.v.	95,1	(202,3)	(715,5)
Kontantstrøm fra drift før betalte renter og skatter	267,1	54,8	162,2
Betalte renter	(31,9)	(36,5)	(112,3)
Periodens betalte skatter	(31,2)	(29,7)	(66,3)
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	203,9	(11,5)	(16,4)
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(143,2)	1 338,5	1 417,9
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	150,0	(1 441,9)	(1 516,7)
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd	210,7	(114,9)	(115,2)
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start	-	115,2	115,2
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt	210,7	0,3	-
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer	1 800,0	1 626,0	1 800,0
Sum likviditetsreserver	2 010,7	1 626,3	1 800,0
Utbytte fra felleskontrollert virksomhet (inkludert i kontantstrøm fra investeringsaktiviteter)	52,5	140,0	281,8

