

Bane NOR Eiendom AS

Finansielle høydepunkter per 2. tertial [1]:

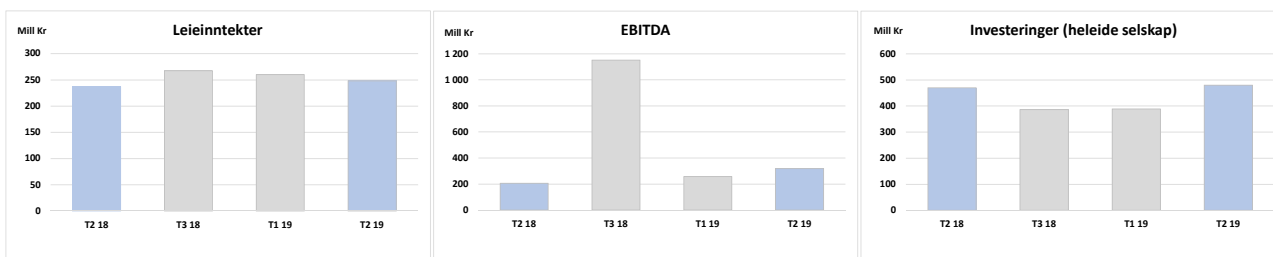
- Leieinntekter: MNOK 509 (472) [2]
- 73 prosent av boliger under oppføring var solgt per utgangen av august
- Driftsresultat: MNOK 709 (347). Disse ble løftet av salgsgvinster og bidrag fra felleskontrollerte virksomheter (FKV) og tilknyttede selskap (TS)
- Ledighet i eiendomsmassen: 5,1 prosent (6,6)
- Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter: MNOK 53 (193)
- Investeringer i utviklingsprosjekter verksteder og boligprosjekter: MNOK 869 (470)

Hendelser av vesentlig betydning i 2. tertial:

- Salg av tomteareal på Lierstranda til Helse Sør-Øst for etablering av nytt sykehus i Drammen
- Bane NORs ERTMS-prosjekt overtok nye treningslokaler på Nyland/Grorud
- Ny grønn finansiering med et langsiktig lån fra den tyske banken KfW IPEX-bank

[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

Boligmarkedet i Norge er per 2. tertial stabilt og velfungerende. Aktiviteten i boligmarkedet har vært på samme nivå i 2. tertial i år som i tilsvarende periode i fjor. Det ses imidlertid en klar dreining i markedet mot at leiligheter foretrekkes fremfor eneboliger. Et godt arbeidsmarked og høyere reallønnsvekst bidrar til økt kjøpekraft. Nordmenns preferanse for å eie fremfor å leie bolig bidrar til prispress. Dette sammen med utsikter til en moderat renteøkning, legger grunnlaget for fortsatt boligprisvekst, dog moderat, i tiden fremover. Skjerpelsen av egenkapitalkrav i boliglånsforskriften vil kunne dempe etterspørselen fra førstegangsetablerere.

På landsbasis økte boligprisene med 1,3 prosent i 2. tertial. I samme periode i fjor var økningen på 0,9 prosent. Omsetningstiden for boliger økte fra 43 dager ved inngangen til tertialet, til 49 dager ved utgangen av tertialet. I sentrale deler av Oslo økte boligprisene med ca. 1,8 prosent i 2. tertial. Siste 12 måneder økte prisene med ca. 3,8 prosent, mens økningen var på totalt 6,3 prosent i 2018 (kilde: Eiendom Norge).

Leiemarkedet for næringsseiendom har utviklet seg positivt det siste året, særlig i Oslo. Den positive utviklingen vi så i kontorleiemarkedet i 2018, har fortsatt inn i 2019. Dette gjelder særlig i Oslo sentrum hvor lav ledighet har bidratt til at kontorleieprisene har økt med 8 prosent i 2. tertial. Arbeidsledigheten i Norge har hatt en fallende kurve, noe som ventes å gi utslag i økt etterspørsel etter kontorareal.

Utleiemarkedet for sentrale handelseiendommer ved kollektivknutepunkter er fortsatt stabilt og godt. I årene fremover er det sannsynlig at økt handel på internett sammen med økt gjenbruk (reduert handel) vil påvirke eiendomsmarkedet ved at leietagere får behov for mindre handelsareal. Logistikk- og lagereiendom hadde en meget god utvikling i 1. tertial, men flatet ut i 2. tertial. Det er styrets oppfatning at attraktiviteten til Bane NOR Eiendom AS' handelsareal nær knutepunkter, vil stige i takt med utbygging av kollektivtilbudet i Norge.

Transaksjonsmarkedet var fortsatt solid i 2. tertial 2019, og etterspørselen etter gode objekter var betydelig. I takt med markedets forventning om stigende renter, synes «prime yield» å ha stabilisert seg på et historisk lavt nivå (kilde Newsec: 3,75 prosent). Dette forventes å vare ut 2019. Prime yield for handelseiendommer har på sin side steget til 4,0 prosent som følge av overgang til e-handel.

Investeringer

Bane NOR Eiendom AS har hittil i år investert MNOK 869 fordelt på mer enn 180 investeringsprosjekter i heleide selskaper.

De seks største prosjektene utgjør 69 prosent av de samlede investeringene hittil i år:

- Hotell ved Drammen Stasjon
- Kontorbygg ved Drammen Stasjon
- Nytt verksted på Kvaleberg (Stavanger)
- Verkstedsombygging på Grorud (Oslo)
- Boligprosjektet Bellevue Brygge (Fredrikstad)
- Boligprosjektet Proffen Hageby (Drammen)

I vårt heleide boligprosjekt Bellevue Brygge i Fredrikstad startet innflyttingen i sommer, mens innflyttingen i vårt heleide boligprosjekt Proffen Hageby i Drammen starter i september.

Vårt nye hotell i Drammen åpner i november. Det blir leid ut på kontrakt med Nordic Choice Hotels og inngår i Quality-kjeden. Kontorbygget i Drammen ferdigstilles tidlig i 2020 og er nær fulltegnet etter stor leietager-interesse.

Bane NOR Eiendom vil de nærmeste årene investere nær to milliarder kroner i nye, moderne og effektive verksteder. Først ut er det nye verkstedet på Kvaleberg, to kilometer utenfor Stavanger sentrum. Bakgrunnen for investeringen er konkurranseutsettingen av Trafikkkpakke 1 (Sørlandsbanen, Jærbanen og Arendalsbanen). Go-Ahead som vant anbudet om å operere strekningene, har signert ti års leieavtale med oss ved verkstedet. Nye Kvaleberg verksted skal stå klart i 3. tertial og får kapasitet til å ta imot 110 meter lange fjerntog. Neste verkstedprosjekt er allerede startet opp i Bergen. Dette skal imøtekomme utrulling av Trafikkkpakke 3. Deretter står trondheimsområdet for tur for å imøtekomme utrulling av Trafikkkpakke 2.

Det har også vært stor aktivitet i Bane NOR Eiendom AS' felleskontrollerte virksomheter i 2. tertial. Paradis Boligutvikling har ferdigstilt hus tre og fire og er i gang med neste salgstrinn. Fjordbyen Atrium i Vikersund startet overleveringen av leiligheter i sommer, Jessheim Byutvikling AS har overlevering av trinn 1 i september og Grefsen Utvikling AS lanserer salgsstart for hus 25 tidlig i september. Det nye hotellet Scandic Voss ferdigstilles og tar imot sine første gjester i januar 2020.

Oslo S Utvikling AS overleverte kontorbygget Eufemia i første tertial og forbereder overlevering av boligprosjektene Dronninglunden, Eufemias plass vest og Eufemias plass syd henholdsvis i 3. tertial og i første halvår 2020. Byggingen av Vannkunsten pågår for fullt, og det nye prosjektet Clemenskvartalet vil snart ha salgsstart.



Bellevue Brygge i Fredrikstad, Eve-Images

Salg

Boligsalget har hatt en god utvikling per 2. tertial. Av de totalt 208 boligene (utviklet i Bane NOR Eiendom AS' hel- og deleide selskaper) som er solgt hittil i år, er 22 ferdigstilt, mens 150 er under oppføring. De resterende har ennå ikke hatt byggestart. Totalt var 73 prosent av alle boliger under oppføring, solgt per utgangen august.

Våre samlede salgsgevinster hittil i år utgjør MNOK 293. Størstedelen av gevinsten er knyttet til salget av tomter til Helse Sør-Øst i forbindelse med bygging av nytt sykehus på Brakerøya i Drammen, og salget av kontorbygget Schweigaardsgate 33 i Oslo.

Helse, miljø og sikkerhet

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

I 2. tertial 2019 er det registrert tre skader som har ført til fravær hos entreprenører som jobber med gjennomføring av Bane NOR Eiendoms 100 % eide prosjekter; ett armbrudd, en forstuet ankel og en skadet fot. Hendelsene er fulgt opp av totalentreprenør. Vi som byggherre, har blitt holdt informert gjennom hele prosessen.

Det er ikke registrert skader som har ført til fravær blant ansatte i Bane NOR SF som arbeider for Bane NOR Eiendom AS (inngår i avtalen om leveranse av personell).

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 og byggherremøter
- Ved å følge opp og granske eventuelle uønskede hendelser

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.

I Bane NOR Eiendom har vi sterkt søkelys på sikkerhet. Vi har de nødvendige systemer og verktøy for å håndtere hendelser og kriser internt og for å sikre samhandling og koordinering med eksterne aktører. Vi vektlegger sterkt sikkerheten for publikum på kollektivknutepunkter og har iverksatt tiltak for å håndtere situasjonsbetinget økt risiko og risiko på særlig utsatte stasjoner. Vi gjør jevnlig risikovurderinger av alle eiendommer som er særlig viktige for sikkerhet, kontinuitet og kvalitet ved gjennomføring av Bane NORs samfunnsoppdrag. Dette for å sikre at vi er årvåken og fleksibel i møte med endrede utfordringer i samfunnet.

Vi har igangsatt flere tiltak for å sikre at styrende dokumenter innen helse, miljø og sikkerhet blir etterlevd. I august lanserte vi en portal for oppfølging av små og store prosjekter som gjennomføres i eksisterende bygg. Vi gjennomførte også et opplæringsopplegg knyttet til portalen. Verkstedhåndboka er under utarbeidelse (ferdigstilles 3. tertial 2019) og Stasjons-håndboka under revisjon (ny versjon lanseres 1. tertial 2020).

Samfunnsansvar

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 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.

Oslo er valgt til «Europas miljøhovedstad 2019», og Bane NOR er en av Oslo kommunes samarbeidspartnere knyttet til dette.

Viktige milepæler i 2. tertial 2019:

- 31. august 2019 ble det i forbindelse med «Europas miljøhovedstad 2019», arrangert «Åpen jernbanedag» på Oslo S.
- ENOVA-Prosjektet «ROM for ENØK» som ble startet opp i 2015, ble ferdigstilt 31. august.

Bane NOR Eiendom AS måler løpende energiforbruket i sin eiendomsportefølje og rapporterer dette hvert tertial. Per utgangen av august 2019 var energiforbruket per kvadratmeter redusert med 2,8 prosent sammenlignet med tilsvarende periode i fjor.

Drift

Driften av Bane NOR Eiendoms eiendommer har forløpt normalt i 2. tertial, og aktivitetsnivået har økt sammenlignet med samme periode i fjor. Ved utgangen av august var ledigheten i eiendomsmassen 5,1 prosent (6,6), mens gjennomsnittlig gjenværende løpetid på kontraktene var 7,0 år (6,4).

Noen høydepunkter fra 2. tertial:

- Salg av tomteareal til Helse Sør-Øst for etablering av nytt sykehus i Drammen:
Tomtearealet som Helse Sør-Øst har ervervet fra Bane NOR Eiendom, er på totalt ca. 52 300 kvadratmeter.
- ERTMS flytter inn i våre «nye» lokaler, Campus Nyland, på Grorud:
Lokalene er ombygd til opplærings- og kompetansesenter og skal huse toglederutdanningen og de nye styringssystemene som innen noen år skal implementeres over hele landet. ERTMS står for European Rail Traffic Management System. For de reisende betyr innføringen av ERTMS en mer stabil og punktlig jernbane med bedre sikkerhet og etterhvert bedre kapasitet.
- Arkitektkonkurranse for å få tegne nye Trondheim Stasjon:
Vi har valgt ut tre arkitektkontorer som konkurrerer om å få tegne nye Trondheim S. Den gamle stasjonsbygningen skal bli næringsareal. Når alt står ferdig, vil hele området bestå av rundt 90 000 kvadratmeter boliger, kontorlokaler og forretninger.



Trondheim Stasjonssenter, Asplan Viak

Delårsregnskapet

Et av Bane NOR Eiendom AS' oppdrag er å styrke Bane NOR-konsernets økonomiske grunnlag ved å utvikle, forvalte og omsette fast eiendom. Selskapet eier eiendom langs hele jernbanenettet i Norge, hvorav mye er plassert ved kollektivknutepunkter i byer og tettsteder.

Styret og administrerende direktør i Bane NOR Eiendom AS bekrefter så langt de kjenner til at delårsregnskapet per 2. tertial 2019 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 2. tertial 2019, MNOK 509 (472). Av dette var MNOK 123 relatert til verksteder, MNOK 234 relatert til stasjoner og MNOK 152 relatert til jernbaneeiendom og øvrige eiendommer.

Driftsresultat per 2. tertial var MNOK 709 (347), hvorav bidrag fra felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskap utgjorde MNOK 275 (114) og resultat før skattekostnad MNOK 636 (287). Salgsgevinster bidro med MNOK 293 (17), der gevinst fra salg av tomter utgjorde MNOK 206 og byggherregevinster fra salget av Schweigaardsgate 33 og en mindre bygård i Hollenderkvartalet utgjorde MNOK 87.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av eiendomsporteføljen utgjorde per 2. tertial MNOK 193 (395). På grunn av økt vedlikehold og fordi eiendomsporteføljen har vokst, har de underliggende driftskostnadene økt fra tilsvarende periode i fjor. Likevel har de bokførte driftskostnadene per 2. tertial gått ned. Dette fordi 2018-regnskapet inkluderte bruttoføring av byggherregevinster knyttet til salg av Hollenderkvartalet i 2. tertial 2018. Denne byggherregevinsten ble bokført i 2. tertial 2018 til MNOK 66, der annen driftsinntekt utgjorde MNOK 337, og tilhørende driftskostnader utgjorde MNOK 271. Det hører også med til forklaringen at det meste av fjorårets vedlikehold ble gjennomført i 3. tertial.

Vi har ikke bokført noen nedskrivninger av anleggsmidler per 2. tertial. Avskrivninger utgjorde MNOK 142 (135), og økningen i 2. tertial skyldtes at anleggsmidler tilknyttet drift av verkstedene, ble ferdigstilt og tatt i bruk.

Underliggende inntjening i FKV og TS var god også i 2. tertial.

Kontantstrøm

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde per 2. tertial MNOK 53 (193), kontantstrøm fra investeringsaktiviteter utgjorde MNOK 1.081 (-853) og kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter utgjorde MNOK -967 (331). Årsaken til de relativt store svingningene i kontantstrømmen, med positiv kontantstrøm fra investeringsaktiviteter og store utbetalinger under finansieringsaktiviteter, skyldes først og fremst mottatt utbytte og oppgjør fra salget av tomter og Schweigaardsgate 33 på totalt cirka 2 MRD NOK, med påfølgende nedbetaling av gjeld og reinvestering i nye prosjekter.

Per 2. tertial er det betalt MNOK 30 (11) i skatt, mens betalte renter utgjorde MNOK 72 (103). Reduserte rentebetalinger skyldes primært refinansiering og reduksjon av rentebærende gjeld.

Balanse og likviditet

Per utgangen av august 2019 var bokført total kapital MNOK 8 744, hvorav egenkapitalen utgjorde MNOK 2 794 (32 prosent av total kapital). Rapportert gjeldsgrad («Loan to value») basert på siste tilgjengelige markedsverdier var 32 prosent per 31. august.

Schweigaards gate 33 ble overlevert til kjøper 1. februar 2019. Utover dette har eiendomsporteføljen i våre heleide selskaper vært forholdsvis stabil til nå i år. Investeringer i nye utviklingsprosjekter og verksteder utgjorde per 2. tertial MNOK 869, mens mottatt utbytte fra FKV utgjorde MNOK 170. Overskuddslikviditet fra drift, salg av tomter og utviklingseiendom, samt mottatt utbytte overgår investeringer og har medført nedbetaling av rentebærende gjeld.

Netto rentebærende gjeld utgjorde ved utgangen av august MNOK 4 818. Ved utgangen av august var MNOK 3 100 av den langsiktige gjelden finansiert i obligasjonsmarkedet og MNOK 850 finansiert i bankmarkedet. Kortsiktig gjeld bestod av sertifikatlån med en samlet portefølje på MNOK 1 150.

Forfallsstruktur for gjeldsporteføljen per 31. august 2019 er vist under.

Forfallstruktur rentebærende gjeld pr. 31.08.	2019	2020	2021	2022	2023	> 2024
Sertifikatlån	950	200	-	-	-	-
Obligasjonslån	-	-	1 550	-	850	700
Banklån	-	-	-	-	350	500
Sum	950	200	1 550	-	1 200	1 200
<i>Forfall kommiterte kredittfasiliteter</i>	-	-	1 500	-	-	-

Tilgjengelig likviditetsreserve utgjorde MNOK 2 081 per 31. august 2019. Ubenyttede, kommiterte kredittfasiliteter utgjorde MNOK 1 500, gjenstående driftskreditt under konsernkontostrukturen var MNOK 300 og kontantbeholdningen var på MNOK 282.

Risikoforhold

Bane NOR Eiendom AS blir gjennom sin virksomhet eksponert for ulike risikofaktorer. De primære risikokildene 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. Vi skal være meget bevisste på hvilke risikoer som driver inntjeningen, og tilstrebe en best mulig kapitalstyring innenfor vedtatt strategi.

Styret i Bane NOR Eiendom AS prioriterer kontinuerlig risikostyring, spesielt innen det økonomiske og finansielle. 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.

Aksjonærforhold

Som følge av Jernbanereformen ble Bane NOR Eiendom AS (tidligere ROM Eiendom AS) fisjonert ut av NSB-konsernet og overdratt til Bane NOR SF. Etter fisjonen eier Bane NOR SF 100 prosent av aksjene i selskapet. Det er ingen planer om ytterligere endring i Bane NOR Eiendom AS' eierforhold.

Regnskapet til Bane NOR Eiendom konsern omfatter morselskapet Bane NOR Eiendom AS med heleide

datterselskaper. Investeringer i FKV og TS konsolideres etter egenkapitalmetoden. Selskapet har hovedkontor i Oslo og driver eiendomsutvikling og -forvaltning i hele Norge.

Oslo, 11. oktober 2019
Styret

Gorm Frimannslund
Styrets leder

Jon-Erik Lunøe
Adm. direktør

Ida Helliessen

Hans Kristian Voldstad

Martin Mæland

Helga Nes (ikke tilstede)

RESULTATREGNSKAP - KONSERN

	01.05. - 31.08.		01.01. - 31.08.		01.01. - 31.12.
	2019	2018	2019	2018	2018
Leieinntekt	248,4	237,0	508,6	472,0	739,4
Annen driftsinntekt	41,3	375,0	85,3	412,0	125,0
Driftskostnad eiendom ³⁾	(117,3)	(350,0)	(193,4)	(395,0)	(310,5)
Brutto driftsresultat	172,4	262,0	400,5	489,0	553,9
Salgsgevinster ²⁾	205,7	11,5	292,7	16,5	1 174,3
Avskrivning og nedskrivninger av varige driftsmidler	(74,1)	(67,0)	(141,8)	(135,0)	(276,8)
Lønn og annen driftskostnad ¹⁾	(59,1)	(76,0)	(117,1)	(138,0)	(200,0)
Driftsresultat ekskl. resultatandel fra FKV/TS	244,9	130,5	434,2	232,5	1 251,4
Periodens resultatandel fra FKV/TS	114,1	114,0	274,5	114,0	258,8
Driftsresultat	359,0	244,5	708,8	346,5	1 510,2
Netto finanskostnad	(49,5)	(51,5)	(72,5)	(59,5)	(85,6)
Ordinært resultat før skattekostnad	309,5	193,0	636,2	287,0	1 424,6
Skattekostnad på ordinært resultat	(43,0)	(19,8)	(79,6)	(39,6)	(60,0)
Periodens resultat	266,5	173,2	556,7	247,4	1 364,5

¹⁾ Mgmt fee fra Bane NOR SF tilsvarer tjenesteleveransen som hovedsakelig er knyttet til ressursbruk. Fullt år 2018 inkluderer avregning fra 2017 som utgjør en merkostnad på 14 MNOK.

²⁾ Salgsgevinster inkluderer byggeherregevinster fra 100% eide eiendomsprosjekter tilsvarende 71 MNOK (per T2 2019), 0 MNOK (per T2 2018) og 1034 MNOK (2018)

³⁾ Driftskostnad eiendom inkluderer løpende drift og vedlikehold samt eierkost tilknyttet ledige arealer

BALANSE - KONSERN

EIENDELER	31.08.		31.12.
	2019	2018	2018
Utsatt Skattefordel	-	-	6
Varige driftsmidler	135,6	125,1	119
Investerings eiendom	4 603,0	4 758,9	4 454
Investering i DS, FKV og TS ⁴⁾	737,3	665,7	683
Øvrige anleggsmidler ⁵⁾	196,8	174,4	67
Sum anleggsmidler	5 672,7	5 724,1	5 332
Utviklings eiendom for under utvikling for salg	2 605,5	1 176,8	1 953
Kundefordringer og andre fordringer	179,9	554,2	1 410
Finansielle instrumenter til virkelig verdi	4,3	18,1	11
Kontanter og kontantekvivalenter ⁴⁾	281,8	13,3	115
Sum omløpsmidler	3 071,5	1 762,4	3 490
SUM EIENDELER	8 744,2	7 486,5	8 822
EGEN KAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital ⁶⁾	505,0	209,0	209
Annen egenkapital	2 289,3	859,9	1 975
Sum egenkapital	2 794,3	1 068,9	2 184
Utsatt skatt	73,7	36,0	-
Andre avsetninger for forpliktelser	-	33,7	-
Sum ikke-rentebærende langsiktig gjeld	73,7	69,6	-
Langsiktig rentebærende gjeld	3 950,0	5 000,0	3 150
Kortsiktig rentebærende gjeld ⁴⁾	1 150,0	964,6	2 915
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	776,1	383,4	573
Sum kortsiktig gjeld	1 926,1	1 348,0	3 488
Sum gjeld	5 949,9	6 417,6	6 638
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 744,2	7 486,5	8 822

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

⁵⁾ Øvrige anleggsmidler består i all hovedsak av utlån til FKV og TS

⁶⁾ Aksjekapitalen er økt med 290 MNOK i forbindelse med overføring av C6 tomt (Bjørvika i Oslo) fra Statsforetaket der halvparten av kjøpesummen ble avgitt som aksjekapitalforhøvelse og andre halvparten gjort opp som kortsiktig selønskreditt

KONTANTSTRØMOPPSTILLING - KONSERN

	01.05. - 31.08.		01.01. - 31.08.		01.01. - 31.12.
	2019	2018	2019	2018	2018
EBITDA	319,0	197,5	576,1	367,5	1 528,2
Tidsavgrensningsposter m.v.	(219,2)	293,2	(421,4)	(59,8)	(1 108,5)
Kontantstrøm fra drift før betalte renter og skatter	99,8	490,7	154,6	307,7	419,7
Betalte renter	(35,6)	(35,8)	(72,2)	(102,9)	(122,2)
Periodens betalte skatter	(0,0)	(11,3)	(29,7)	(11,3)	(25,1)
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	64,2	443,5	52,7	193,4	272,4
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(257,9)	(523,9)	1 080,6	(853,3)	(589,0)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	475,2	80,4	(966,7)	330,9	102,8
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd	281,5	0,0	166,6	(329,0)	(213,8)
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start	0,3	-	115,2	329,0	329,0
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt	281,8	-	281,8	0,0	115,2
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer	174,0	585,0	1 800,0	1 788,0	1 800,0
Sum likviditetsreserver	455,5	585,0	2 081,8	1 788,0	1 915,2
Utbytte fra felleskontrollert virksomhet (inkludert i kontantstrøm fra investeringsaktiviteter)	30,0	25,0	170,0	32,0	281,8

