

Bane NOR Eiendom AS

Finansielle høydepunkter per 2. tertial [1]:

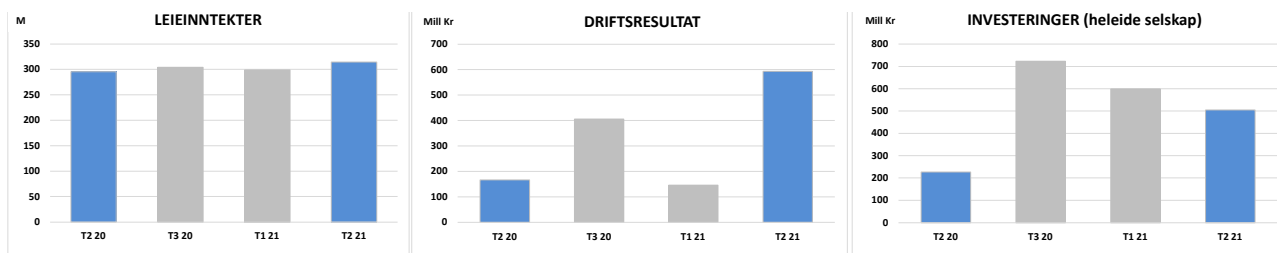
- Leieinntekter: MNOK 614 (MNOK 584) [2]
- Totalt ble det solgt 295 boliger (216) i hel- og deleide selskaper.
- Driftsresultat: MNOK 739 (MNOK 573)
- Økonomisk ledighet i eiendomsmassen: 6,9 prosent (6,0)
- Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter: MNOK 317 (MNOK 618)
- Investeringer i tomter, stasjonsarealer, verksteder og utviklingsprosjekter for bolig/næring i heleide selskaper: MNOK 1.104 (MNOK 530)
- Koronapandemien har medført reduksjon av omsetningsbaserte inntekter tilsvarende MNOK 40 (MNOK 30) sammenlignet mot en normal situasjon

Hendelser av vesentlig betydning i 2. tertial:

- Salg av 33% eierandel i Oslo S Utvikling (OSU) – MNOK 951
- Byggestart Paradis Stasjon (50% FKV) – 44 enheter - planlagt innflytting 2023
- Byggestart Kontorbygg på Gjøvik Stasjon - planlagt innflytting Q1 2022
- Offisiell åpning av Bergen verksted og Vy inn som leietager med 10 års kontrakt



Samferdselsminister Knut Arild Hareide åpnet verkstedet i Bergen offisielt 2/9-2021



Bane NOR Eiendom AS

Bane NOR Eiendom-konsernet består av morselskapet Bane NOR Eiendom AS med datterselskap og felleskontrollerte virksomheter. Konsernet har hovedkontor i Oslo.

Bane NOR Eiendom-konsernet oppnådde svært gode økonomiske resultater i 2. tertial 2021. Driftsresultat per 2. tertial var MNOK 739 (MNOK 573) og ble betydelig løftet ved salget av 33% eierandel i OSU (Oslo S Utvikling AS).

Resultat før skatt per 2. tertial ble MNOK 561 (MNOK 342) der netto finans bidro signifikant positivt grunnet verdiendringer knyttet til rentesikringer, sammenlignet med samme periode i fjor. Belåningsgrad per 31.08.2021 var 29,9 prosent sammenlignet med 28,8 prosent per 31.12.2020.

Koronapandemien preget fortsatt situasjonen for enkelte av våre leietakere og reduserte omsetningsbaserte inntekter også i 2. tertial 2021. Dette utgjør allikevel en begrenset del av konsernets totale omsetning og oppveies delvis av god fremdrift i utviklingsprosjektene. Bane NOR Eiendom-konsernet er fortsatt svært opptatt av langsiktig, bærekraftig knutepunktutvikling der ambisjonen om å få flere til å ta toget står sentralt.

Virksomhetens art

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 og knutepunkter i byer og tettsteder.

Arbeidsmiljø og personale

Bane NOR Eiendom AS har ingen egne ansatte. De rundt 200 medarbeiderne som utvikler og driver selskapet, er ansatt i Bane NOR SF. Selskapets personalkostnader kommer fram i regnskapet under noten tilhørende «Andre driftskostnader» som «kjøp av personell og tjenester fra Bane NOR SF». I tillegg til personalkostnader, omfatter posten tilknyttede administrative kostnader. Posten avregnes ved hver årsslutt mot faktisk forbruk.

Bærekraft

I 2020 utarbeidet Bane NOR Eiendom en bærekraftstrategi for selskapet. Strategien er nå i implementeringsfasen.

Fotonoter s. 1:

[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.

Hovedelementer i strategien er som følger:

Bane NOR Eiendom skal etterstrebe å være et forbilde i eiendomsbransjen med sin bærekraftspraksis, da særlig innen områder hvor Bane NOR Eiendom har komparative fortrinn.

Selskapet har vurdert følgende områder som sine komparative fortrinn:

- Selskapet eier noen av de mest sentrale tomene i Norge. Dette setter Bane NOR Eiendom i en unik posisjon til å bidra med bærekraftig byutvikling.
- Selskapets unike tilgang til skjæringspunktet mellom eiendom og jernbane gir Bane NOR Eiendom en enestående mulighet til å satse på bærekraftig bevegelsesfrihet
- Selskapet har en stor og variert eiendomsportefølje med stort potensial for bærekraftig transformasjon.
- Selskapet er en av de største eiere av kulturhistorisk eiendom i Norge, og som tilrettelegger for å utnytte positive ringvirkninger av kulturarven

Det arbeides aktivt med å realisere «Strategi for mobilitet på knutepunkt». Strategien har som mål at Bane NOR Eiendom, som Norges største knutepunktaktør, skal jobbe proaktivt innen mobilitet. Bane NOR Eiendom skal derfor intensivere arbeidet med å tilrettelegge for andre reisemidler slik at toget fremstår som en del av en helhetlig og bærekraftig reisekjede.

Bane NOR Eiendom jobber kontinuerlig med å redusere energiforbruket i eiendomsporteføljen. Per 2. tertial 2021 økte derimot energiforbruket med to prosent sammenlignet med samme periode i fjor. Dette antas å henge sammen med en økt normalisering av driften i løpet av 2. tertial 2021 der flere vender tilbake til kontorlokalene, mens aktiviteten på verksteder og driftsbaser øker som følge av vekst i passasjergrunnlaget.

Helse, miljø og sikkerhet

Bane NOR Eiendom jobber aktivt med helse, miljø og sikkerhet både innad, og utad mot sine samarbeidspartnere. Selskapet er opptatt av å være en ansvarlig byggherre. Helse, miljø og sikkerhet står fast på agendaen i selskapets møter og følges aktivt opp ved kontroller og revisjoner.

Det ble ikke registrert skader som førte til fravær hos entreprenører som arbeidet for selskapet i løpet av 2. tertial 2021. Det ble registrert en medisinsk behandlingsskade uten fravær på prosjektet Gryta parkering i Trondheim.

Det var ingen skader som førte til fravær blant egne medarbeidere (ansatte omfattet av avtalen med Bane NOR SF om levering av personaltjenester til selskapet).

Bane NOR Eiendom har strenge miljøkrav knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av eksisterende bygningsmasse. Gjennom sin miljøpraksis bidrar selskapet aktivt ved utforming av nye bransjemessige miljøstandarder.

Samfunnsansvar

Bane NOR Eiendoms samfunnsoppdrag er å gjøre det mer attraktivt å bruke tog, samt å delfinansiere jernbanen.

Selskapet legger til rette for økt bruk av tog og annen kollektivtransport ved å utvikle attraktive og velfungerende kollektivknutepunkt, og ved å utvikle boliger og næringsbygg i tilknytning til disse. Et viktig tiltak for å øke antall togreisende er å tilrettelegge for gode mobilitetsløsninger. Bane NOR Eiendom er tilsluttet Grønn Byggallianse og følger opp ni av de ti satsingspunktene for eiendomsbransjen.

For å forbygge arbeidslivskriminalitet og sosial dumping, har selskapet tatt i bruk et nytt kontrollsystem (HMSREG). Det jobbes fremover med rutiner og opplæringstiltak for å bedre systemforståelsen og dermed bruken av løsningen.

Innen kulturminnevern har Bane NOR Eiendom i løpet av 2. tertial 2021 rehabilitert og ferdigstilt Strømmen stasjonsbygning og Snåsa stasjon i henhold til antikvariske krav og prinsipper.

svakere utvikling i starten, men ble noe forbedret etter hvert som gjenåpning tiltok i løpet av tertialet. Netthandel har falt noe tilbake spesielt på slutten av perioden.

Leiemarkedet for sentrumsbygg er fortsatt noe avventende, og viser fortsatt ledighet på syv prosent, som er samme nivå som forrige tertial. Bygg i randsoner viser imidlertid høyere ledighet fordi tilgang på areal /bygg er større. For hotell har utviklingen i tertialet vært mer positivt. Utviklingen i de neste tertialene for hotell/restaurant, offentlig kommunikasjon og kjøpesenter forventes å være avhengige av tilgang på vaksiner, smittetall og gjennomåpning av samfunnet.

Utleiemarkedet for sentrale handelseiendommer har opplevd fall i leiepriser. Pandemiens effekt på handelsegsegmentet har imidlertid vært forskjellig avhengig av lokasjon, der sentrumshandelen typisk har tapt i forhold til kjøpesentre nærmere boligområder.

Et smitteverntiltak har vært å unngå offentlig kommunikasjon. Derfor har leietagerne til Bane NOR Eiendom AS i og rundt stasjonsbyggene hatt redusert aktivitet og omsetning fra reisende også dette tertialet. Det har vært nødvendig å gi enkelte leietakere betalingsutsettelse og leiereduksjoner. En del leie- og reklameinntekter er dessuten omsetningsbaserte, og er derfor betydelig redusert som følge av færre antall reisende.



«Knutepunktet» på Voss – et bygg for helserelevante og offentlige virksomheter, café på gateplan. Illustrasjon: Nordic og Brick Visuals

Eiendomsmarkedet

Bruktboligprisene i Norge økte i løpet av 2. tertial 2021 med 1,6 prosent. I 2. tertial 2020 var prisøkningen på 4,3 prosent. Ved inngangen til tertialet lå omsetningstiden for boliger på 39 dager, mens den var redusert til 35 dager ved utgangen av tertialet.

Boligmarkedet i Oslo viser en lavere prisutvikling enn i resten av landet og spesielt i forhold til Oslos nabobyer. De siste 12 måneder har boligprisene i Oslo økt med 8,4 prosent mot 9,4 prosent for Norge. Etter denne relativt sterke prisstigningen, ventes det nå en periode med moderat, og kanskje noe fallende prisutvikling ut over høsten. Dette skyldes at antall bruktboliger lagt ut for salg har steget samtidig som det ligger en forventning om at Norges Bank vil øke styringsrenten til høsten (kilde: Eiendom Norge).

Det norske leiemarkedet for næringseiendom har totalt sett holdt seg positivt gjennom 2. tertial. Handelseiendom generelt viste en

I årene framover forventes det at økt netthandel vil påvirke eiendomsmarkedet ved at leietagere får behov for mindre handelsareal. Samtidig ventes det at godt lokaliserte og moderne logistikk- og lagerbygg, vil bli mer attraktive. Pandemien har bidratt til å forsinke denne utviklingen.

Økt bruk av hjemmekontor vil isolert sett kunne føre til mindre behov for kollektivreiser, men samtidig åpner dette for at mange kanskje vil ønske å bo lenger fra bykjernen og pendle lengre til jobb. Oslo har hatt netto fraflytting den siste tiden. Randsonene rundt Oslo, som har god kommunikasjon til Oslo, har derimot hatt netto tilflytting. Av samme årsak synes utviklingen for kontoreiendom å innebære noe mindre arealbehov totalt sett i Oslo, men samtidig en forventning om økt arealbehov per ansatt fordi man trolig vil jobbe annerledes.



Den gamle godsterminalen «Godsen» i Nybyen, Drammen blir bevart og får nytt liv og innhold.. Illustrasjon: Lund Hagem

I Oslo er det samtidig stor produksjonstilførsel av kontorareal i 2021, og noe mindre for 2022.

Transaksjonsmarkedet i 2021 trekkes frem som rekordhøyt med logistikk, nye boliger og kontor som vinnere. Forventningene fremover for norsk økonomi er positive, med noe stigende rentenivå, et arbeidsmarked som vil styrkes fra dagens nivå, og en fortsatt svak befolkningsvekst. Dette vil trolig bidra til å opprettholde etterspørsel etter boliger, mens næringsseiendom vil kunne se et fall i leiepriser, avhengig av lokasjon. Det forventes at sentralt plassert næringsseiendom ved knutepunkt vil opprettholde leienivå i større grad enn andre lokasjoner.

Hendelser etter balansedagen

Den pågående koronapandemien vurderes ikke lenger som en hendelse som kan skape signifikante uforutsette hendelser. Bane NOR Eiendoms ledelse følger situasjonen tett og har god dialog med kunder, forretningsforbindelser, eiere og eget styre. Styret mener at selskapet har vist god evne til å håndtere situasjonen.

Risikoforhold

Bane NOR Eiendom blir eksponert for ulike risikofaktorer i sin virksomhet med utvikling, salg, utleie og forvaltning av jernbaneeiendom, næringsbygg og boliger.

De primære risikokildene er:

Operasjonell risiko:

- Økonomiske misligheter
- Tap av omdømme
- Terrorhandlinger
- Rammebetingelser for forvaltning og drift

Finansiell risiko:

- Markedsrisiko
- Renterisiko
- Kredittisiko
- Likviditetsrisiko

Bane NOR Eiendom skal ha en moderat risikoprofil og driver kontinuerlig risikostyring. Selskapet oppnår en moderat risikoprofil først og fremst ved å ha en sterk bevissthet om og forståelse av hvilke risikoer som driver inntjening, og ved å tilstrebe en best mulig kapitalstyring innenfor vedtatt strategi.

Styret i Bane NOR Eiendom AS prioriterer kontinuerlig risikostyring og har etablert rutiner og kontrollsystemer for å begrense selskapets eksponeringer til et akseptabelt nivå. Disse er i tråd med Bane NOR-konsernets standarder og prosedyrer. For ytterligere informasjon rundt Bane NOR Eiendoms finansielle risikostyring, henvises det til note om finansiell risiko i årsregnskapet.

Tiltak for å håndtere den operasjonelle og finansielle risikoen for selskapet knyttet til utviklingen av koronapandemien er iverksatt, og ytterligere tiltak vurderes løpende.

Delårsregnskapet - Bane NOR Eiendom AS konsern

Resultat, kontantstrøm, investeringer, finansiering og likviditet:

Styret og administrerende direktør i Bane NOR Eiendom AS bekrefter så langt de kjenner til at delårsregnskapet per 2. tertial 2021 er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder, at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet, samt at delårsberetningen gir en rettviseende oversikt over utvikling og resultat til selskapet.

Driftsinntekter i Bane NOR Eiendom-konsernet per 2. tertial 2021 var MNOK 735 (MNOK 964), og resultat før skattekostnad var MNOK 719 (MNOK 408).

Driftsinntekter er redusert sammenlignet med samme periode i fjor grunnet salgsgvinster og bidrag fra egne 100% eide utviklingsprosjekter. Salgsgvinster og bidrag fra pågående utviklingsprosjekter i heleide selskap utgjorde per 2. tertial MNOK -6 (MNOK 354). Salg av diesel til togoperatører var en ny inntektsstrøm i 3. tertial 2020 og utgjør derfor per 2. tertial 2021 en økt inntekt på MNOK 61 (MNOK 0). Det var ingen pågående utviklingsprosjekter i heleide selskap i produksjonsfase per 2. tertial 2021.

På samme tid i fjor var salget av Drammen stasjon kontor realisert med en gevinst på MNOK 311, mens bidrag fra utviklingsprosjekter i heleide selskap utgjorde MNOK 18 i 2020 (boligprosjektene Riverside i Fredrikstad og Proffen Hageby i Drammen).

Koronapandemien medførte reduserte omsetningsbaserte leieinntekter og reduserte inntekter fra reklame, oppbevaring og toalett, i størrelsesorden MNOK 40 per 2. tertial 2021 sammenlignet med «normalåret» 2019. Leieinntekter økte per 2. tertial 2021 sammenlignet med fjoråret som følge av at flere nybygg ble tatt i bruk gjennom året 2020, som verkstedet på Kvaleberg i Stavanger og Quality River Station Hotel i Drammen. Samtidig påvirkes leieinntektene per 2. tertial i begrenset grad av forventede tap av omsetningsleie fra leietakere på Oslo S og Østbanehallen ettersom dette er inntekter som periodiseres inn i 3. tertial.

Flere leietakere har fallende omsetning og økte kostnader knyttet til koronapandemien. Dette har i særlig stor grad gått ut over reiseliv og hoteldrift, samt sentralt plasserte kjøpesentre. Besøkstillene på Oslo S har i løpet av 2. tertial styrket seg noe, og er per utgangen av august ned 56 prosent sammenlignet med samme periode i «normalåret» 2019, og 24 prosent under gjennomsnittet i «hybridåret» 2020. Regjeringens støtteordninger bidrar positivt til å dekke deler av de uunngåelige faste kostnadene for mange av leietakerne. Bane NOR Eiendom har gitt noen leiereduksjoner i forbindelse med koronapandemien også for 2021. Disse tar primært effekt i andre halvår 2021.

Driftsresultatet for 2. tertial 2021 endte på MNOK 739 (MNOK 573). Bidrag fra felleskontrollerte virksomheter utgjorde MNOK 589 (MNOK 105) og er i hovedsak knyttet til salg av eierandel i OSU (33%), men også gode bidrag fra Grefsen utvikling med overlevering av Hus 23 og deler av Hus 25, samt noen andre mindre prosjekter.

Totale driftskostnader er MNOK 88 høyere enn samme periode i fjor. Dette skyldes først og fremst dieselkostnader på MNOK 57 per 2. tertial 2021 som ikke var del av kostnadsbildet på samme tid i fjor. Videre er kostnader knyttet til innleie av kontorbygg MNOK 13 høyere enn samme periode i fjor. Begge disse kostnadsøkningene har korresponderende inntektsøkninger med tilfredsstillende marginer. I tillegg øker avskrivninger på anleggsmidler med MNOK 16 grunnet flere produksjonsstatter bygg, og andre driftskostnader øker med MNOK 2.

Resultat før skatt per 2. tertial 2021 endte på MNOK 719 (MNOK 409) der netto finans bidrar med MNOK -20 (MNOK -163). Det er primært resultatførte verdiendringer av rentesikringer som utgjør den store endringen, mens underliggende rentekostnader øker noe som følge av økt belåning.



Boligprosjektet Paradis Stasjon bygges ut av K2 Bolig og Bane NOR Eiendom. Illustrasjon: Gilhardi+Hellsten Arkitekter.

Boligsalget i hel- og deleide selskaper har vært godt per 2. tertial 2021, med 295 solgte enheter mot 216 i samme periode 2020. Overlevering av boliger og inntekter fra næringsbygg har derimot vært lavere i 2021 sammenlignet med 2020. Dette skyldes at salget i stor grad har vært knyttet opp mot nye prosjekter som ikke er under oppføring og prosjekter som ikke er ferdigstilt. Bidrag fra Felleskontrollerte virksomheter reflekterer i stor grad gevinster ved overlevering ettersom de fleste boliger og næringsarealer har salgsgrad nær 100 prosent før ferdigstilling. Per 2. tertial 2021 domineres bidrag fra FKV av salget av Bane NOR Eiendoms eierskap i OSU. Salget er bokført som bidrag fra FKV med en gevinst på MNOK 490, som i all hovedsak også er årsak til økningen i resultatregnskapet fra samme periode i fjor.

EBITDA eksklusive bidrag fra FKV per 2. tertial 2021 endte på MNOK 330 (MNOK 631). Endringen forklares primært ved salgsgvinster som per 2. tertial 2021 utgjør MNOK -6 (MNOK 355).

Kontantstrømmen per 2. tertial påvirkes signifikant av OSU-salget som reduserer kontantstrøm fra investeringsaktiviteter, men bidrar samtidig til en solid økning i produksjon som treffer operasjonelle aktiviteter.

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var per 2. tertial 2021 MNOK 317 (MNOK 618), der endring fra oppgjør i forbindelse med salg påvirker tallene signifikant. Salget av eierandel i OSU bidro positivt per 2. tertial 2021 med MNOK 951, mens det i samme periode i fjor var salget av Drammen stasjon kontor som bidro positivt. Det ble betalt noe mer skatt og renter per 2. tertial 2021 enn samme periode i fjor, mens resten kan forklares av endring i arbeidskapital knyttet til kortsiktige fordringer og gjeld.

Bane NOR Eiendom-konsernets investeringer i heleide selskaper utgjør per 2. tertial 2021 MNOK 1.104 (MNOK 530). De største investeringene var Støren verksted (MNOK 187), Bergen verksted (MNOK 156), Kristiansand nye knutepunkt (MNOK 117), Kristiansand Quadrum kontorbygg A+B (MNOK 111), Voss parkeringsanlegg og kontor (MNOK 106), Gryta parkering og Trondheim Stasjonssenter (MNOK 82), og Grorud verksted lakkhall MNOK (39).

Bane NOR Eiendom-konsernets total kapital var MNOK 11.013 per 31.08.2021 (MNOK 10.261 per 31.12.2020), mens egenkapitalandelen var 36 prosent per 31.08.2021 (36 prosent per 31.12.2020).

Per 31.08.2021 utgjorde konsernets kortsiktige gjeld 27 prosent av samlet gjeld (38 prosent per 31.12.2020).

Konsernets netto rentebærende gjeld var MNOK 5.716 ved utgangen av 2. tertial 2021, hvorav MNOK 1.528 kortsiktig gjeld med forfall innen ett år (inkludert internlån fra Bane NOR SF med MNOK 767).

Konsernet hadde en tilgjengelig likviditet tilsvarende MNOK 2.449. Likviditetsreserven besto av MNOK 1.500 i ubenyttet kommitert kredittfasilitet, MNOK 500 i gjenstående driftskreditt (trukket MNOK 0) under konsernkontostrukturen i Danske Bank, og MNOK 449 kontanter og kontantekvivalenter.

Langsiktige finansieringskilder er obligasjonslån MNOK 2.750, langsiktig banklån MNOK 1.350 og internlån MNOK 537.

Fortsatt drift

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

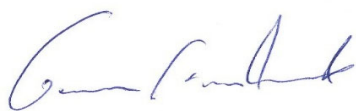
Aksjonærforhold

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 felles-kontrollert virksomhet og tilsluttede selskap hvor egenkapitalmetoden benyttes for konsolidering. Selskapet har hovedkontor i Oslo og driver eiendomsutvikling og forvaltning i hele Norge.

Oslo, 30. september 2021

Styret



Gorm Frimannslund
Styrets leder



Jon-Erik Lunøe
Adm. direktør



Ida Helliesen



Hans Kristian Voldstad



Martin Mæland



Helga Nes

RESULTATREGNSKAP - KONSERN MNOK	01.05. - 31.08.		01.01. - 31.08.	
	2021	2020	2021	2020
Leieinntekt	314,4	295,5	613,6	583,8
Annen driftsinntekt	76,4	8,9	127,6	25,9
Diesel kostnader ¹⁾	(31,5)	-	(57,0)	-
Driftskostnad eiendom ²⁾	(116,8)	(84,8)	(213,8)	(193,4)
Brutto driftsresultat	242,6	219,6	470,4	416,3
Salgsgevinster ³⁾	(0,0)	313,2	(6,1)	354,7
Avskrivning og nedskrivninger av varige driftsmidler	(90,5)	(85,1)	(180,3)	(164,1)
Lønn og annen driftskostnad ⁴⁾	(67,2)	(73,3)	(134,5)	(139,6)
Driftsresultat ekskl. resultatandel fra FKV/TS	84,9	374,4	149,4	467,3
Periodens resultatandel fra FKV/TS	508,0	31,2	589,1	105,3
Driftsresultat	592,9	405,6	738,6	572,6
Netto finanskostnad	(22,5)	(38,0)	(19,5)	(163,4)
Ordinært resultat før skattekostnad	570,4	367,6	719,1	409,2
Skattekostnad på ordinært resultat	(125,5)	(74,0)	(158,2)	(66,9)
Periodens resultat	444,9	293,6	560,9	342,3
	683,4	177,5	925,0	382,0

BALANSE - KONSERN	30.04.		31.08.	
	2021	2020	2021	2020
EIENDELER				
Utsatt Skattefordel	3,9	-	-	-
Varige driftsmidler	137,3	143,7	127,8	138,8
Investerings eiendom	6 576,5	5 234,7	6 775,3	6 089,2
Investering i DS, FKV og TS ⁶⁾	1 154,4	782,8	678,1	781,7
Øvrige anleggsmidler ⁶⁾	121,6	220,2	152,1	235,6
Sum anleggsmidler	7 993,7	6 381,4	7 733,3	7 245,3
Utviklings eiendom for under utvikling for salg	2 285,3	1 969,7	2 557,0	1 902,6
Kundefordringer og andre fordringer	635,9	757,3	264,4	292,6
Finansielle instrumenter til virkelig verdi ⁸⁾	0,0	-	9,2	-
Kontanter og kontantekvivalenter ⁵⁾	95,7	210,7	449,0	670,8
Sum omløpsmidler	3 016,9	2 937,8	3 279,6	2 866,0
SUM EIENDELER	11 010,6	9 319,1	11 012,9	10 111,3
EGEN KAPITAL OG GJELD				
Aksjekapital	484,0	484,0	484,0	484,0
Annen egenkapital	3 045,1	2 535,9	3 489,6	2 835,0
Sum egenkapital	3 529,1	3 019,9	3 973,7	3 319,0
Utsatt skatt	-	32,6	121,6	110,8
Andre avsetninger for forpliktelser ⁷⁾	365,4	-	362,7	375,4
Sum ikke-rentebærende langsiktig gjeld	365,4	32,6	484,3	486,2
Langsiktig rentebærende gjeld	4 926,8	4 450,0	4 636,8	4 237,0
Kortsiktig rentebærende gjeld ⁵⁾	1 169,2	790,0	1 527,8	1 440,0
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld ⁸⁾	1 020,0	1 026,7	390,3	629,2
Sum kortsiktig gjeld	2 189,3	1 816,7	1 918,1	2 069,1
Sum gjeld	7 481,4	6 299,3	7 039,2	6 792,3
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 010,6	9 319,1	11 012,9	10 111,3

KONTANTSTRØMOPPSTILLING - KONSERN	01.05. - 31.08.		01.01. - 31.08.		
	MNOK	2021	2020	2021	2020
EBITDA		680,8	459,5	918,9	631,4
Tidsavgrensningsposter m.v.		-598,8	34,1	(395,1)	129,2
Kontantstrøm fra drift før betalte renter og skatter		82,0	493,6	523,8	760,6
Betalte renter		-46,9	(48,0)	(85,1)	(79,9)
Periodens betalte skatter		0,0	(31,2)	(122,0)	(62,4)
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		35,1	414,4	316,6	618,3
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		476,5	145,7	(84,2)	2,5
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-158,0	(100,0)	216,9	50,0
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd		353,6	460,1	449,3	670,8
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start		95,7	210,7	-	(0,0)
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt		449,3	670,8	449,3	670,8
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer		2 000,0	1 800,0	2 000,0	1 800,0
Sum likviditetsreserver		2 449,3	2 470,8	2 449,3	2 470,8
Utbytte fra felleskontrollert virksomhet (inkludert i kontantstrøm fra investeringsaktiviteter)		50,0	45,0	83,6	97,5