

Rapport · 2. tertial

Bane NOR Eiendom AS

Finansielle høydepunkt per 2. tertial [2]

- Leieinntekter: MNOK 703 (MNOK 614) [1]
- Totalt ble det solgt 273 boliger (295) i hel- og deleide selskaper. Justert for eierandel i deleide selskap var salget 156 (142)
- Driftsresultat: MNOK 217 (MNOK 739)
- EBITDA eksklusive bidrag fra FKV MNOK 386 (MNOK 330)
- Økonomisk ledighet i eiendomsmassen: 6,2 prosent (6,9)
- Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter: MNOK 275 (MNOK 317)
- Investeringer innen verksteder og utviklingsprosjekter for bolig/næring i heleide selskaper: MNOK 916 (MNOK 1.104)

[1] Tall i parentes gjelder samme periode foregående år.

[2] Rapporten omfatter Bane NOR Eiendom AS konsern som består av over 100 hel- og deleide selskaper. Alt omtales her som Bane NOR Eiendom AS.



Det nye verkstedet på Støren. Foto: Torkel Dalan, Bane NOR

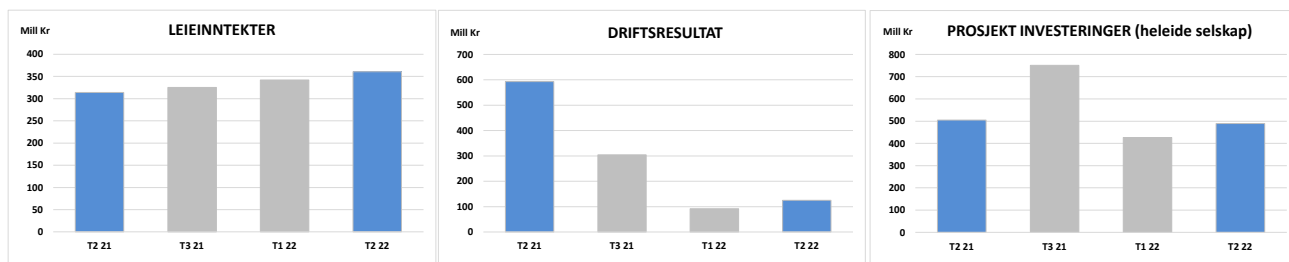
Hendelser av vesentlig betydning i 2. tertial:

- Nordic Credit Rating med kredittrating «A» til Bane NOR Eiendom AS grunnet «stabile utsikter» basert på sin unike posisjon i eiendomsmarkedet
- Ferdigstilt og overlevert Støren verksted, 8.363 kvm BTA
- Ferdigstilt og overlevert 103 boliger i Saga Terrasse (L3, H3, G3), Jessheim
- Oppstart ombygging av Marienborg verksted, Trondheim
- Oppstart etablering av mottaksbase for Norske Tog AS, Grorud
- Knutepunktkonferansen 2022, tema «Nok folk + Kollektivtilbud = God sentrumsutvikling»

Virksomhetens art

Bane NOR Eiendom AS har som formål å styrke det økonomiske grunnlaget for sin eier, gjennom forvaltning, utvikling 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.

Bane NOR Eiendom-konsernet er opptatt av langsiktig, bærekraftig knutepunktutvikling der ambisjonen om å få flere til å ta toget står sentralt.



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 gode økonomiske resultater også 2. tertial 2022. Driftsresultat per 2. tertial var MNOK 217 (MNOK 739), og inkluderte MNOK 27 (MNOK -6) i salgsgevinster, samt MNOK 30 (MNOK 589) som bidrag fra felleskontrollerte virksomheter (FKV). Driftsresultatet per 2. tertial ekskludert salgsgevinster og bidrag fra FKV utgjør MNOK 159 (MNOK 156), og er med det på nivå med fjoråret.

Belåningsgraden per 31.08.2022 var 29,7 prosent (29,9 prosent), og 28,2 prosent per 31.12.2021.

Økt inflasjon og renteøkninger øker byggekostnadene og gir utsatt byggestart for noen prosjekter. Samtidig er etterspørselen etter nye boliger og næringsarealer på sentrale knutepunkt attraktivt og bidrar til å styrke selskapets posisjon som en av Norges ledende eiendomsutviklere.

Økte driftskostnader som følge av inflasjon med etterslep på indeksregulering av husleie gir midlertidig press på lønnsomheten. Omsetning og antall besøkende på Oslo S er nå tilbake på nivå med 2019 og antall reisende med tog totalt er i ferd med å normalisere seg.

Økte energipriser medfører økte kostnader for leietakere når strøm og fjernvarme knyttet til felles- og leietakerarealer skal avregnes. Det er løpende dialog med flere leietakere om behov for økt a-konto fakturering underveis i året.

Selskapet følger utviklingen i norsk økonomi og eiendomsmarkedene nøye, og vurderer løpende aktuelle risikoreduserende tiltak.

Arbeidsmiljø og personale

Bane NOR Eiendom AS har ingen egne ansatte. Av de rundt 230 årsverkene som jobber med eiendomsrelaterte oppgaver for divisjon Eiendom og er ansatt i Bane NOR SF, er det 157 årsverk av disse som utvikler og driver selskapet Bane NOR Eiendom AS. 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

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:

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

Selskapets «Strategi for mobilitet på knutepunkt» 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.

Kravene til mobilitet rundt stasjonene er innarbeidet i Stasjonshåndboken, og Bane NOR Eiendom deltar i flere piloter innen mobilitet rundt knutepunktene.

System for dokumentasjon av CO2 utslipp fra eiendomsutviklingsprosjekter er under etablering og metode for dokumentasjon av agglomerasjonseffekter ved foretting er utviklet. Det arbeides også med å utvikle metodikk for dokumentasjon av positive miljøeffekter ved foretting på og rundt knutepunktene. Grønn byggallianses strakstiltak for byggeiere i Veikartet for Eiendomssektoren frem mot 2050 er innarbeidet i selskapets strategi og langtidsplaner. «Breeam-in-use» testes samtidig ut på utvalgte bygg og satsing på solceller vurderes implementert i deler av eiendomsmassen.

Bane NOR Eiendoms Knutepunktkonferanse 2022 ble avholdt 6. september. «Skal vi nå nullutslippsmålet i Parisavtalen må vi sørge for at folk reiser kollektivt. Da må vi bygge tettere og mer sentralt. Knutepunkter med et godt kollektivtilbud er løsningen», sa adm.dir. Jon-Erik Lunøe i Bane NOR Eiendom under konferansen.

Årets Knutepunktkonferanse tok opp mange interessante problemstillinger - og bød på debatter, samtaler, latter og friske fraspark fra scenen. Med foredragsholdere fra ordførere til

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), H1=0 per august 2022.

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 Byggallians og følger opp nitten av de tjue satsingspunktene for eiendomsbransjen.

For å forbygge arbeidslivskriminalitet og sosial dumping, benytter selskapet kontrollsystemet HMSReg. I løpet av 2. tertial har følgende prosjekter blitt opprettet og fulgt opp via HMSReg: Nye Trondheim S og Fløy B på Grorud verksted. Videre følges opp



Samtale om bl.a. sammenhengen mellom infrastruktur og byutvikling, og knutepunktets betydning. Fra venstre: Konferansier Ruth Astrid Sæter, Erling Dokk Holm, Hanne Opdan (ordfører Nordre Follo), Einar Busterud (ordfører Hamar) og Jørgen Vik (ordfører Lillestrøm).

akademikere til statssekretæren fra Samferdselsdepartementet ble temaer som folkehelse, arealutnyttelse og den samfunnsøkonomiske nytten av å bygge rundt kollektivknutepunkt diskutert både fra scenen og blant de 250 deltakerne.

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. I løpet av 2. tertial 2022 ble det i våre prosjekter ikke registrert noen personskader som førte til fravær hos entreprenører, H1 verdien per august 2022 er på 3,8.

prosjekter som nytt tak ved Alnabru terminal og nytt EI-anlegg ved Alnabru frontlastergarasje.

Innen kulturminnevern kan det trekkes frem istandsetting og tilbakeføring av Lademoen stasjonsbygning i Trondheim til sitt opprinnelige 1904-uttrykk. Det ble ellers utarbeidet forvaltningsplan for det fredede anlegget Hamar verksted. Forvaltningsplanen skal klargjøre forutsetningene for forvaltningen av anlegget, slik at vernet ivaretas og det daglige forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdsarbeidet gjennomføres i tråd med kulturminnefaglige forutsetninger.



Boligprosjektet Strandholmen rett ved stasjonen i Holmestrand. Første byggetrinn inkludert parkeringskjeller er nylig igangsatt. Prosjektet omfatter tre boligbygg med til sammen 70 leiligheter. Illustrasjon: Link Arkitektur.

Hendelser etter balansedagen

Det har ikke oppstått noen hendelser etter balansedagen som antas å påvirke selskapets finansielle stilling i vesentlig grad. Økende råvarepriser til bygg- og anlegg, generell sterk prisstigning på varer og tjenester (særlig energikostnader), og økende finansieringskostnader, er faktorer som nå er kjent for selskapet. Styret mener at selskapet har vist god evne til å tilpasse seg situasjonen.

Risikoforhold

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 i norsk økonomi er iverksatt. For driften er det først og fremst økte energipriser som treffer leietakerne i form av økte felles- og leietakerkostnader knyttet til strøm og fjernvarme. Dette øker også selskapets egne driftskostnader med anslagsvis MNOK 8-10 for året basert på en forventning om at energiprisene mer enn dobles fra 2021 nivå. Estimert tilsvarende også økte kostnader knyttet til ledigheten i porteføljen, som ligger på ca. 5-6 prosent av forvaltningsarealet.

Selskapet har løpende dialog med leietakere om prisøkningen på energi. Flere leietakere har ønsket høyere a-konto fakturering gjennom året for å redusere avregningsetterlepet, som vil bli etterfakturert i desember.

For utviklingsporteføljen er pågående prosjekter godt posisjonert ettersom disse er gjort som totalentrepriser til fastpris med store

aktører som har solid egenkapital. Nye prosjekter i utviklingsfase, vil imidlertid se økte råvarepriser og høyere priser fra entreprenører, som vil kunne føre til utsatt byggestart og potensielt redusert lønnsomhet.

For å redusere finansiell risiko er flere kortsiktige lån refinansiert og rentesikringsprogrammet videreført med en gjennomsnittlig sikringsrente på 1,5 prosent (+ margin) og en sikringsgrad i forhold til rentebærende gjeld på 48 prosent per 31.08.2022 som trappes gradvis ned til 28 prosent per utgangen av 2026.

Delårsregnskapet - Bane NOR Eiendom AS konsern

Resultat, kontantstrøm, investeringer, finansiering og likviditet

Styret og administrerende direktør i Bane NOR Eiendom AS bekrefter at delårsregnskapet per 2. tertial 2022 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 selskapets resultat.

Driftsinntekter inkludert salgsgevinster per 2. tertial 2022 var MNOK 933 (MNOK 735), og resultat før skattekostnad var MNOK 295 (MNOK 719).

Driftsinntekter har økt 27 prosent sammenlignet med samme periode i fjor. Dette skyldes delvis en solid økning i dieselinntekter på 115 prosent, men også økte leieinntekter og salgsgevinster. Dieselinntektene utgjorde per 2. tertial MNOK 131 (MNOK 61), men har en tilsvarende økning i varekostnader slik at marginen opprettholdes.

Leieinntektene utgjorde per 2. tertial MNOK 703 (MNOK 614) og økte grunnet driftsettelse av nye bygg og oppgraderte arealer, primært innen drift av verksteder. Salgsgevinstene per 2. tertial var knyttet til salg av aksjer i BNE Lierstranda AS til Drammen Helsepark (DHP) som utløste en gevinst på MNOK 23, samt noen mindre tomtesalg tilsvarende MNOK 4.



Sagabyen på Jessheim omfatter cirka 700 miljøvennlige boliger rett ved stasjonen.

Boligsalget i hel- og deleide selskaper har hatt en god utvikling også i år og har per 2. tertial 2022 registrert 273 (295) solgte enheter. Justert for eierandel i prosjektene var salget 156 (142). Samtidig har overlevering av boliger vært lavere per 2. tertial 2022 sammenlignet med samme periode i fjor.

Bidrag fra Felleskontrollerte virksomheter (FKV) reflekterer i stor grad gevinster fra overlevering av boliger ettersom de fleste boligprosjekter har salgsgrad nær 100 prosent før ferdigstillelse. Næringsbygg innregnes fra salgstidspunktet.

Bidrag fra FKV per 2. tertial 2022 utgjorde MNOK 30 som primært gjelder resultatandel fra overlevering av 103 enheter i Jessheim Byutvikling AS, men også salg av ferdigstilte enheter i Grefsen Utvikling AS, samt bidrag fra Oslo S Parkering AS. I samme periode i fjor var bidrag fra FKV på MNOK 589 der salget av aksjeposten i Oslo S Utvikling AS (OSU) utgjorde MNOK 507, mens Grefsen Utvikling AS, Paradis Boligutvikling AS og Jessheim Byutvikling AS utgjorde resten.

Selskapet har per 2. tertial 2022 hatt byggestart på flere boligprosjekter, og overlevering av ett byggetrinn på Saga Terrasse (Jessheim). Selskapet har samtidig ferdigstilt flere næringsbygg per 2. tertial 2022 som er overlevert til drift og som nå inngår i forvaltning av driftsporteføljen.

EBITDA eksklusive bidrag fra FKV per 2. tertial 2022 endte på MNOK 386 (MNOK 330). Den positive utviklingen kan delvis tilskrives at salgsgvinster var MNOK 32 høyere enn samme periode i fjor. Samtidig var det et positivt bidrag fra drift og forvaltning av eiendomsmassen på MNOK 284 (MNOK 265) som utgjør en økning på rundt syv prosent.

Driftsresultat per 2. tertial 2022 var MNOK 217 (MNOK 739). Bidrag fra felleskontrollerte virksomheter utgjorde MNOK 30 (MNOK 589) som i all hovedsak forklarer endringen i driftsresultatet fra fjor året.

Totale driftskostnader var MNOK 161 høyere per T2 2022, enn samme periode i fjor. Dette skyldes delvis prisutvikling på diesel som økte varekostnadene med MNOK 71 sammenlignet med fjoråret. Videre var eiendomsrelaterte driftskostnader MNOK 57

høyere enn i fjor grunnet tidlig pådrag på årets vedlikeholdsprogram. Avskrivninger og lønnskostnader utgjorde den resterende økningen på MNOK 33.

Resultat før skatt endte per 2. tertial 2022 på MNOK 295 (MNOK 719) der netto finansposter bidro med MNOK +78 (MNOK -20). Det var primært store verdiendringer knyttet til rentesikringene som gav en urealisert gevinst på MNOK 164 (MNOK 44), mens underliggende rentekostnader økte grunnet høyere gjeld og økt rentenivå.

Kontantstrømmen per 2. tertial 2022 reflekterer et positivt bidrag fra driften med lånefinansiert investeringsaktivitet.

Bane NOR Eiendom-konsernets totalkapital var MNOK 12.964 per 31.08.2021 (MNOK 12.019 per 31.12.2021), mens egenkapitalandelen var 33 prosent per 31.08.2022 (36 prosent per 31.12.2021).

Per 31.08.2022 utgjorde konsernets kortsiktige gjeld 22 prosent av samlet gjeld (35 prosent per 31.12.2021).



Lorem ipsum dolor sit ametKlargjøring for neste byggetrinn på Paradis Brygge.

Forfallsprofil rentebærende gjeld	0-1 år	1-3 år	3-5 år	5+ år	Totalt	%
Sertifikatlån	250	0	0	0	250	3
Obligasjonslån	382	1 450	1 650	600	4 082	55
Banklån	0	48	540	762	1 350	18
Gjeld til Bane NOR SF	0	290	787	250	1 327	18
Trekk på driftskreditten	349	0	0	0	349	5
Leasingforpliktelser etter IFRS 16	3	6	7	6	22	0
Brutto rentebærende gjeld	984	1 794	2 984	1 618	7 380	100
Kontanter & kontantekvivalenter	59	0	0	0	59	
Netto rentebærende gjeld	925	1 794	2 984	1 618	7 321	
Ubenyttede kommitterte trekkfasiliteter	151	0	1 500	0	1 651	
%	9	0	91	0	100	

Per 31.08.2022 var konsernets netto rentebærende gjeld (inkludert leasingforpliktelser etter IFRS 16) MNOK 7.321 (MNOK 6.653 per 31.12.2021), hvorav MNOK 925 kortsiktig gjeld med forfall innen ett år. Konsernet hadde en tilgjengelig likviditet tilsvarende MNOK 1.710. Likviditetsreserven besto av MNOK 1.500 i ubenyttet kommittert kredittfasilitet, MNOK 151 i gjenstående driftskredittramme, og MNOK 59 kontanter og kontantekvivalenter.

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 felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper hvor egenkapitalmetoden benyttes for konsolidering. Selskapet har hovedkontor i Oslo og driver forvaltning og eiendomsutvikling over store deler av landet.

Oslo, 27. september 2022

Styret

Gorm Frimannslund
Styrets leder

Jon-Erik Lunøe
Adm. direktør

Trine-Marie Hagen

Hans Kristian Voldstad

Martin Mæland

Helga Nes

RESULTATREGNSKAP - KONSERN

MNOK	01.05. - 31.08.		01.01. - 31.08.	
	2022	2021	2022	2021
Leieinntekt	360,7	314,4	702,7	613,6
Annen driftsinntekt	114,4	76,4	203,2	127,6
Diesel kostnader ¹⁾	(72,6)	(31,5)	(128,2)	(57,0)
Driftskostnad eiendom ²⁾	(129,9)	(116,8)	(271,0)	(213,8)
Brutto driftsresultat	272,6	242,6	506,7	470,4
Salgsgevinster ³⁾	4,6	(0,0)	27,3	(6,1)
Avskrivning og nedskrivninger av varige driftsmidler	(107,2)	(90,5)	(199,6)	(180,3)
Lønn og annen driftskostnad ⁴⁾	(73,8)	(67,2)	(147,7)	(134,5)
Driftsresultat ekskl. resultatandel fra FKV/TS	96,1	84,9	186,7	149,4
Periodens resultatandel fra FKV/TS	28,8	508,0	30,2	589,1
Driftsresultat	124,9	592,9	216,9	738,6
Netto finanskostnad	31,1	(22,5)	77,9	(19,5)
Ordinært resultat før skattekostnad	156,1	570,4	294,9	719,1
Skattekostnad på ordinært resultat	(34,3)	(125,5)	(64,9)	(158,2)
Periodens resultat	121,7	444,9	230,0	560,9

¹⁾ Diesel kostnader har tilsvarende inntekter med påslag inkludert i Annen driftsinntekt.

²⁾ Driftskostnad eiendom inkluderer løpende drift og vedlikehold samt eierkostnader tilknyttet ledige arealer.

³⁾ Salgsgevinster inkluderer ingen byggeherregevinster fra 100% eide eiendomsprosjekter hittil år - hverken for 2022 eller 2021.

⁴⁾ Lønn og annen driftskostnad gjelder tjenesteleveransen fra Bane NOR SF som hovedsakelig er knyttet til ressursbruk.

BALANSE - KONSERN	30.04.		31.08.	
	2022	2021	2022	2021
EIENDELER				
Utsatt Skattefordel	-	3,9	-	-
Varige driftsmidler	111,2	137,3	101,6	127,8
Investerings eiendom	6 826,9	6 576,5	6 901,3	6 775,3
Investering i DS, FKV og TS ⁵⁾	652,2	1 154,4	661,4	678,1
Øvrige anleggsmidler ⁶⁾	200,0	121,6	215,0	152,1
Sum anleggsmidler	7 790,3	7 993,7	7 879,3	7 733,3
Utviklings eiendom og eiendom for salg	4 277,7	2 285,3	4 593,9	2 557,0
Kundefordringer og andre fordringer	545,4	635,9	218,9	264,4
Finansielle instrumenter til virkelig verdi ⁸⁾	134,3	0,0	213,1	9,2
Kontanter og kontantekvivalenter ⁵⁾	59,0	95,7	58,9	449,0
Sum omløpsmidler	5 016,4	3 016,9	5 084,8	3 279,6
SUM EIENDELER	12 806,6	11 010,6	12 964,1	11 012,9
EGEN KAPITAL OG GJELD				
Aksjekapital	484,0	484,0	484,0	484,0
Annen egenkapital	3 720,5	3 045,1	3 807,3	3 489,6
Sum egenkapital	4 204,6	3 529,1	4 291,4	3 973,7
Utsatt skatt	5,5	-	39,8	121,6
Andre avsetninger for forpliktelser ⁷⁾	357,4	365,4	354,7	362,7
Sum ikke-rentebærende langsiktig gjeld	362,9	365,4	394,6	484,3
Langsiktig rentebærende gjeld	5 726,6	4 926,8	6 396,0	4 636,8
Kortsiktig rentebærende gjeld ⁵⁾	1 434,0	1 169,2	984,0	1 527,8
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld ⁸⁾	1 078,6	1 020,0	898,2	390,3
Sum kortsiktig gjeld	2 512,6	2 189,3	1 882,2	1 918,1
Sum gjeld	8 602,1	7 481,4	8 672,7	7 039,2
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 806,6	11 010,6	12 964,1	11 012,9

⁵⁾ Datterselskapers (DS) finansiering av boligprosjekter som belastes konsernets cashpool behandles ikke som kortsiktig gjeld med mindre konsernet totalt belaster kassakreditte.

⁶⁾ Øvrige anleggsmidler består i all hovedsak av utlån til FKV og TS

⁷⁾ Andre avsetninger og forpliktelser reflekterer en leveringsforpliktelse som oppsto i forbindelse med kjøp av stasjonsarealer fra Statsforetaket sommeren 2020. Leveringsforpliktelsen oppstår som følge av bruttoføring av historiske offentlige tilskudd, og er en motpost til anleggsmidlene som er overtatt. Leveringsforpliktelsen inntektsføres i takt med avskrivning av eiendelene de offentlige tilskuddene har finansiert.

⁸⁾ Annen kortsiktig gjeld inkluderer ingen forpliktelser knyttet til Finansielle instrumenter til virkelig verdi på disse balansetidspunktene. Per 31.08.2022 utgjør rentesikringene en fordring på MNOK 213,1 som per 31.08.2021 utgjorde en fordring på MNOK 9,2.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING - KONSERN	01.05. - 31.08.		01.01. - 31.08.	
	2022	2021	2022	2021
MNOK				
EBITDA	204,7	764,5	391,7	918,9
Tidsavgrensingsposter m.v.	12,2	(321,1)	55,4	(395,1)
Kontantstrøm fra drift før betalte renter og skatter	216,9	443,4	447,1	523,8
Betalte renter	(43,8)	(50,9)	(88,0)	(85,1)
Periodens betalte skatter	(0,2)	(76,0)	(84,5)	(122,0)
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	172,9	58,7	274,6	316,6
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(370,5)	841,1	(953,2)	(84,2)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	197,6	(546,2)	678,7	216,9
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd	-	353,6	0,1	449,3
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start	59,0	95,7	58,9	-
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt	59,0	449,3	59,0	449,3
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer	1 651,0	2 000,0	1 651,0	2 000,0
Sum likviditetsreserver	1 710,0	2 449,3	1 710,0	2 449,3
Utbytte fra felleskontrollert virksomhet (inkludert i kontantstrøm fra investeringsaktiviteter)	20,1	50,0	48,6	83,6