

Rapport · 3. tertial 2022

# Bane NOR Eiendom AS

Finansielle høydepunkt per 3. tertial [1]:

- Leieinntekter: MNOK 1082 (MNOK 939) [2]
- Totalt ble det solgt 317 boliger (417) i hel- og deleide selskaper. Justert for eierandel i deleide selskap var solget 182 (222)
- Driftsresultat: MNOK 238 (MNOK 1.043)
- EBITDA eksklusive bidrag fra FKV MNOK 564 (MNOK 720)
- Endring driftsresultat fra 2021 består i hovedsak av reduserte bidrag fra FKV og reduserte salgsgevinster
- Økonomisk ledighet i eiendomsmassen: 5,4 prosent (6,3)
- Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter: MNOK 200 (MNOK 556)
- Investeringer innen verksteder og utviklingsprosjekter for bolig/næring i heleide selskaper: MNOK 1.228 (MNOK 1.855)

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

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



## Hendelser av vesentlig betydning i 3. tertial

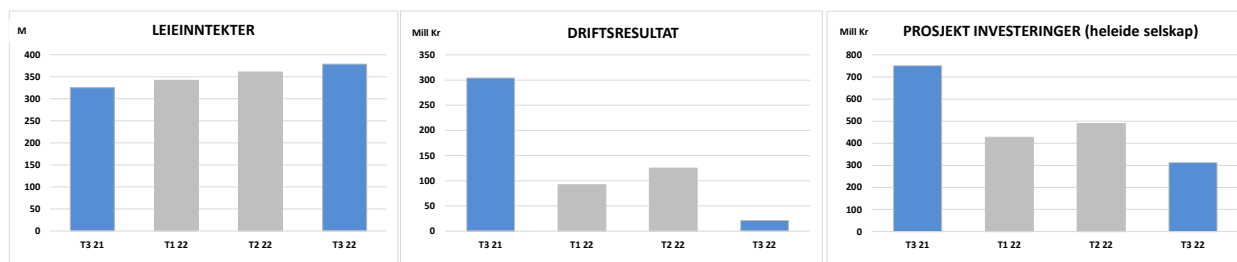
- Nytt øvingsbygg til ERTMS-programmet i Bane NOR SF ferdigstilt på Grorud (Oslo)
- Signert driftsavtale med Scandic Hotels for nytt hotell i Ski utenfor Oslo (planlagt åpning i 2026)
- Gryta parkeringshus (Trondheim) åpnet med 200 plasser under gateplan
- Statistisk sentralbyrå signert leieavtale for bygging av nytt kontorbygg på
- Kongsvinger stasjon med innflytting sommeren 2025
- Ny byggestart på Strandholmen i Holmestrand – trinn 2 (22 boliger)
- Oslo S Shopping økte omsetningen med 67% og antall besøkende med 54% fra 2021 (antall besøkende er samtidig 19 prosent lavere enn 2019)

inkluderte MNOK 24 (MNOK 228) i salgsgevinster, samt bidrag fra felleskontrollerte virksomheter (FKV) med MNOK 20 (MNOK 604). Driftsresultatet per 3. tertial ekskludert salgsgevinster og bidrag fra FKV utgjorde MNOK 194 (MNOK 211), og var med det noe under fjorårets nivå.

Belåningsgraden per 31.12.2022 var 32,2 prosent (28,2 prosent), basert på en markedsverdi av den heleide eiendomsporteføljen på MNOK 25.898 (MNOK 23.560) per årsslutt.

Økt inflasjon og renteøkninger har satt lønnsomheten i enkelte prosjekter under press og resultert i utsatt byggestart for noen prosjekter. Samtidig er etterspørselen etter nye boliger og næringsarealer på sentrale knutepunkt fortsatt god og støtter opp om selskapets posisjon som en av Norges ledende eiendomsutviklere.

Økte driftskostnader som følge av prisstigning med etterslep på indeksregulering av husleie gir midlertidig press på lønnsomheten knyttet til forvaltning av driftsporteføljen. Allikevel er brutto driftsresultat 9% høyere enn fjoråret som primært



## 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 tilfredsstillende økonomiske resultater i 2022. Det ble ferdigstilt og overlevert flere næringsbygg til forvaltning gjennom året (Gjøvik kontorbygg, Voss kontorbygg, Quadrum kontorbygg i Kristiansand, Støren verksted og Trondheim parkeringshus). Det var ingen salg av næringsbygg i 2022. Det ble ferdigstilt og overlevert ett boligprosjekt i løpet av året (Saga Terrasse på Jessheim). Det er flere pågående boligprosjekter i gjennomføringsfase som har hatt godt salg og god fremdrift.

I forbindelse med overgang til nytt ERP system (regnskap og forvaltning) i november, ble det gjort en gjennomgang av prosjektporteføljen og utgiftsført en del tidligfase utviklingskostnader som samlet utgjør MNOK 103. I tillegg var det ved gjennomgang av eiendomsporteføljen per årsslutt identifisert behov for nedskrivninger som følge av verdifall av påløpte investeringer i et utviklingsprosjekt på Ski med MNOK 30. Dette trekker samlet ned årsresultatet med MNOK 133, og resultatet for 3. tertial tilsvarende.

Driftsresultat per 3. tertial var MNOK 238 (MNOK 1.043), og

skyldes redusert økonomisk ledighet og et noe redusert vedlikeholdsprogram sammenlignet med 2021.

Oslo S Shopping økte bruttoomsetningen med 67% fra 2021 mens besøket økte med 54% (besøket var samtidig ned med 19 prosent fra 2019). Dette gav økt handel per kunde og bedre inntjening for våre leietakere på Norges største togstasjon.

Økte energipriser har gitt økte kostnader for leietakere gjennom avregning av strøm og fjernvarme knyttet til felles- og leietakerarealer. Mange har gjort ekstra a-konto innbetalinger gjennom året, mens andre har fått til dels store avregningsfaktura på nyåret 2023. Selskapet bistår leietakere med å fremskaffe grunnlag til å kunne søke om strømstøtte.

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

## Virksomhetens art

Bane NOR Eiendom AS driver utvikling, forvaltning og omsetning av fast eiendom, samt hva som herved står i forbindelse, for å skape god avkastning over tid. Selskapet skal gjennom sin virksomhet legge til rette for at flere velger å benytte tog. 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.

### Arbeidsmiljø og personale

Bane NOR Eiendom AS har ingen egne ansatte. De rundt 225 årsverkene som jobber med eiendomsrelaterte oppgaver for divisjon Eiendom er ansatt i Bane NOR SF, derav er det rundt 145 av disse årsverkene 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 og samfunnsansvar

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

prosessene resulterer i to piloter som skal testes i starten av 2023. «StartOff» er et rammeverk og et innovasjonsvirkemiddel som skal gjøre det mer attraktivt for oppstartsbedrifter (start-ups) å delta i offentlige anskaffelser. «StartOff» driftes av DFØ (direktoratet for forvaltning og økonomistyring) i samarbeid med Digitaliseringsdirektoratet og Nasjonalt program for leverandørutvikling

Et system for dokumentasjon av CO2 utslipp fra eiendomsutviklingsprosjekter er under etablering og metode for dokumentasjon av agglomerasjonseffekter ved fortetting er utviklet. Det arbeides også med å utvikle metodikk for dokumentasjon av positive miljøeffekter ved fortetting på og rundt knutepunktene.

Bane NOR Eiendom er tilsluttet Grønn Byggallianse og følger opp nitten av de tjue satsingspunktene for eiendomsbransjen. Grønn Byggallianses strakstiltak for byggeiere i Veikartet for Eiendomssektoren frem mot 2050 er innarbeidet i selskapets



«Nok folk + Kollektivtilbud = God sentrumsutvikling?» var tittelen på årets knutepunkt-konferanse. Illustrasjon: Roar Hagen

NOR Eiendoms samfunnsoppdrag er å utvikle knutepunkt med boliger og næringsbygg samt forvalte stasjonene for å legge til rette for at flere velger å bruke tog, samt å delfinansiere jernbanen.

Et viktig tiltak for å øke antall togreisende er å tilrettelegge for gode mobilitetsløsninger. 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 til og fra stasjonen 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.

I 2022 startet arbeidet med to innovative prosesser for å møte behovene til de reisende som sykler til stasjonen. I samarbeid med «StartOff» har vi sett på muligheter for at flere skal velge sykkel som transportmiddel til stasjonen. De innovative

strategi og langtidspaner. «Breeam-in-use» testes samtidig ut på utvalgte bygg og satsing på solceller vurderes implementert i deler av eiendomsmassen.

Bane NOR Eiendoms Knutepunkt-konferanse 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.

For å forebygge arbeidslivskriminalitet og sosial dumping, benytter selskapet kontrollsystemet HMSReg. I løpet av 3. tertial har følgende prosjekter blitt opprettet og fulgt opp via HMSReg: Utvikling av Trondheim Sentralstasjon og oppføring av Fløy B på Grorud verksted.

Samarbeidet som Bane NOR Eiendom har med Kirkens Bymisjon gir oss innsikt i, og god kunnskap om, hva byutvikling og gode knutepunkter betyr for de svakeste gruppene i samfunnet. På Oslo S har samarbeidet bidratt til at stasjonen oppleves tryggere.

Halden godshus er restaurert og leies av Kirkens Bymisjon. I 2022 åpnet det opp for aktiviteter for unge og er den største satsningen de har hatt for barn og unge i Østfold.

### Helse, miljø og sikkerhet

Bane NOR Eiendom jobber aktivt med helse, miljø og sikkerhet både innad og utad mot sine samarbeidspartnere, og 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 3. tertial 2022 ble det i våre prosjekter ikke registrert noen personskader som førte til fravær hos entreprenører. H1 verdien for prosjektene (rullerende 12 mnd.) var på 2,2 ved utgangen av året 2022. 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 for egne ansatte var 0 ved utgangen av året 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.

### 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

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. Virksomheten har etablert styreansvarsforsikring med dekningsomfang i samsvar med markedspraksis. 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 har også økt selskapets egne driftskostnader med anslagsvis MNOK 8-10 for året som en følge av at energiprisene doblet seg fra 2021 nivå.

Selskapet har løpende dialog med leietakere om prisøkningen på energi. A-konto fakturering for 2023 har søkt å ta høyde for dagens nivå på energikostnader.

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 ser økte råvarepriser og høyere priser fra entreprenører.

For å redusere renterisiko sikres deler av den rentebærende



Trondheim S P-hus tilbyr parkering for 210 biler, hvorav 100 plasser med elbillading. Bygget er under bakken og stod ferdig 7. november 2022. Foto: Trond Eliassen

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

gjelden ved hjelp av rentesikringsavtaler. Sikret andel av rentebærende gjeld er 42 prosent per 31.12.2022 med en gjenstående løpetid på 3,6 år. Gjennomsnittlig rente gjennom rentesikringsprogrammet er 1,45 prosent (+ margin).

### 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 3. 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 rettvise oversikt over utvikling og selskapets resultat.

Driftsinntekter ekskludert salgsgevinster per 3. tertial 2022 var MNOK 1.437 (MNOK 1.176), og resultat før skattekostnad var MNOK 206 (MNOK 1.030).

Driftsinntekter ekskludert salgsgevinster har økt 22 prosent sammenlignet med 2021. Dette skyldes i all hovedsak en solid

har salgsgrad nær 100 prosent ved ferdigstillelse. Næringsbygg innregnes fra salgstidspunktet. Bidrag fra FKV per 3. tertial 2022 utgjorde MNOK 20 som primært gjaldt resultatandel fra overlevering av 103 enheter i Jessheim Byutvikling AS. Det var også bidrag fra salg av ferdigstilte enheter i Grefsen Utvikling AS, samt bidrag fra Oslo S Parkering AS som har sett vekst i antall besøkende sammenlignet med fjoråret. Disse bidragene trekkes ned av løpende administrasjonskostnader i deleide selskap der prosjektene er under utvikling og bygging.

Bidrag fra FKV per 3. tertial 2021 var MNOK 604 der salget av



Kontorbygget Knutepunktet ligger rett ved Voss stasjon og ble ferdigstilt i begynnelsen av 2022. Foto: Hundven Clements Photography

økning i dieselinntekter på 105 prosent, mens reklameinntekter økte med 40 prosent og leieinntekter økte med 15 prosent. Dieselinntektene utgjorde per 3. tertial MNOK 216 (MNOK 105), med en tilnærmet tilsvarende økning i varekostnader. Reklameinntektene utgjorde per 3. tertial MNOK 74 (MNOK 53), og økte som følge av kunstig lav etterspørsel under pandemien som påvirket 2021 negativt. Leieinntektene utgjorde per 3. tertial MNOK 1.082 (MNOK 939) og økte grunnet driftsettelse av nye bygg og oppgraderte arealer, primært innen drift av verksteder.

Salgsgevinstene per 3. tertial 2022 var knyttet til salg av aksjer i BNE Lierstranda AS til Drammen Helsepark (DHP) som utløste en gevinst på MNOK 23, mens bidrag i 2021 på MNOK 213 besto av en rekke salgsgevinster der Drammen Stasjon Hotell og Bybanens ekspropriasjon av Mindemyren i Bergen utgjorde de største gevinstene.

Boligsalget i hel- og deleide selskaper har hatt en god utvikling også i år og har per 3. tertial 2022 registrert 317 solgte enheter (417). Selskapet ser at prosjekter ved knutepunkt opplever mindre salgsnedgang enn markedet for øvrig, og hadde ved årsslutt 2022 kun seks usolgte enheter på ferdigstilte prosjekter. Justert for eierandel i prosjektene var salget 182 (222) enheter til en samlet salgsverdi i overkant av MNOK 900 (MNOK 1.250). Samtidig har overlevering av boliger vært lavere per 3. tertial 2022 sammenlignet med samme periode i fjor.

Bidrag fra Felleskontrollerte virksomheter (FKV) relaterer seg til gevinster fra overlevering av boliger der de fleste boligprosjekter

aksjeposten i Oslo S Utvikling AS (OSU) utgjorde MNOK 507, mens Grefsen Utvikling AS og Paradis Boligutvikling AS i all hovedsak utgjorde resten.

Selskapet har per 3. tertial 2022 hatt byggestart på flere boligprosjekter, og overlevering av ett byggetrinn på Saga Terrasse L3, H3, G3 (Jessheim). Selskapet har samtidig ferdigstilt flere næringsbygg som er overlevert til drift og som nå inngår i forvaltning av driftsporteføljen. Disse er Gjøvik kontorbygg (50% eierandel), Voss kontorbygg (100% eierandel), Quadrum bygg E i Kristiansand (100% eierandel) og Trondheim S P-hus (100% eierandel).

EBITDA eksklusive bidrag fra FKV per 3. tertial 2022 endte på MNOK 564 (MNOK 720). Utviklingen kan delvis forklares ved at salgsgevinster var MNOK 204 lavere i 2022 enn i 2021.

Driftsresultat per 3. tertial 2022 var MNOK 238 (MNOK 1.043), der bidrag fra felleskontrollerte virksomheter og salgsgevinster utgjorde MNOK 44 (MNOK 832) som i all hovedsak forklarer endring i driftsresultat fra fjor året.

Totalt driftskostnader var MNOK 278 høyere per 3. tertial 2022 enn samme periode i fjor. Dette skyldes delvis prisutvikling på diesel som økte varekostnadene med MNOK 112 sammenlignet med fjoråret. Videre utgjør økning i avskrivninger og nedskrivninger MNOK 65, resultatførte prosjektkostnader MNOK 43 og andre eiendomsrelaterte driftskostnader en økning på MNOK 58.

Resultat før skatt endte per 3. tertial 2022 på MNOK 206 (MNOK 1.030) der skattekostnaden ble redusert til MNOK 63 (MNOK 96), mens netto finanskost økte til MNOK 32 (MNOK 13).

Netto finanskostnader besto av verdiendring rentesikringer MNOK +103 (MNOK +84), netto rentekostnader MNOK -184 (MNOK -114) og aktiverte byggelånsrenter MNOK +49 (MNOK +17).

Kontantstrømmen per 3. tertial 2022 reflekterer et positivt bidrag fra driften med lånefinansiert investeringsaktivitet ettersom det ikke er noen store salgsgvinster i år. Utbytte fra felleskontrollerte virksomheter utgjorde MNOK 74 (MNOK 114).

Bane NOR Eiendom-konsernets total kapital var MNOK 13.550 per 31.12.2022 (MNOK 12.019 per 31.12.2021), mens egenkapitalandelen var 31 prosent per 31.12.2022 (36 prosent per 31.12.2021).

Per 31.12.2022 utgjorde konsernets kortsiktige gjeld 23 prosent av samlet gjeld (35 prosent per 31.12.2021).

Per 31.12.2022 var konsernets netto rentebærende gjeld (inkludert leasing forpliktelser etter IFRS 16) MNOK 8.326 (MNOK 6.653 per 31.12.2021), hvorav er MNOK 1.536 kortsiktig gjeld med forfall innen ett år.

Konsernet hadde en tilgjengelig likviditet tilsvarende MNOK 1.712, som består av MNOK 1.500 i ubenyttet kommitert kredittfasilitet, MNOK 149 i gjenstående driftskredittramme, og MNOK 63 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.

Forfallsprofil rentebærende gjeld	0-1 år	1-3 år	3-5 år	5+ år	Totalt	%
Sertifikatlån	800	0	0	0	800	10
Obligasjonslån	382	1 450	1 650	600	4 082	49
Banklån	0	572	190	738	1 500	18
Gjeld til Bane NOR SF	0	290	1 095	250	1 635	19
Trekk på driftskrediten	351	0	0	0	351	4
Leasingforpliktelser etter IFRS 16	3	6	7	5	21	0
<b>Brutto rentebærende gjeld</b>	<b>1 536</b>	<b>2 318</b>	<b>2 943</b>	<b>1 593</b>	<b>8 389</b>	<b>100</b>
Kontanter & kontantekvivalenter	63	0	0	0	63	
<b>Netto rentebærende gjeld</b>	<b>1 473</b>	<b>2 318</b>	<b>2 943</b>	<b>1 593</b>	<b>8 326</b>	

Oslo, 17. februar 2023

Styret



Gorm Frimannslund  
Styrets leder



Jon-Erik Lunøe  
Adm. direktør



Trine-Marie Hagen



Hans Kristian Voldstad



Martin Mæland



Helga Nes

**RESULTATREGNSKAP - KONSERN**

MNOK	01.09. - 31.12.		01.01. - 31.12.	
	2022	2021	2022	2021
Leieinntekt	378,8	325,2	1 081,5	938,8
Annen driftsinntekt	151,9	109,6	355,1	237,2
Diesel kostnader <sup>1)</sup>	(85,3)	(44,3)	(213,5)	(101,3)
Driftskostnad eiendom <sup>2)</sup>	(195,1)	(167,5)	(466,1)	(381,3)
Brutto driftsresultat	250,3	223,1	757,0	693,5
Salgsgevinster <sup>3)</sup>	(3,6)	233,6	23,7	227,5
Avskrivning og nedskrivninger av varige driftsmidler	(147,2)	(101,1)	(346,8)	(281,4)
Lønn og annen driftskostnad <sup>4)</sup>	(68,7)	(66,3)	(216,3)	(200,8)
Driftsresultat ekskl. resultatandel fra FKV/TS	30,8	289,3	217,5	438,7
Periodens resultatandel fra FKV/TS	(9,7)	14,9	20,4	604,0
Driftsresultat	21,1	304,1	238,0	1 042,7
Netto finanskostnad	(109,6)	6,6	(31,7)	(12,9)
Ordinært resultat før skattekostnad	(88,6)	310,7	206,3	1 029,8
Skattekostnad på ordinært resultat	1,7	62,0	(63,2)	(96,2)
Periodens resultat	(86,9)	372,7	143,1	933,6

<sup>1)</sup> Diesel kostnader har tilsvarende inntekter med påslag inkludert i Annen driftsinntekt.

<sup>2)</sup> Driftskostnad eiendom inkluderer løpende drift og vedlikehold og eierkostnader tilknyttet ledige arealer. I tillegg er det kostnadsført MNOK 103 knyttet til utgiftsførte prosjekter i løpet av T3 2022 (tidligfase prosjekt kostnader og historiske investeringer som ikke lenger anses å ha verdi for fremtidig utvikling).

**BALANSE - KONSERN**

EIENDELER	31.08.		31.12.	
	2022	2021	2022	2021
Utsatt Skattefordel	-	-	42,0	22,3
Varige driftsmidler	101,6	127,8	92,1	119,2
Investerings eiendom	6 901,3	6 775,3	7 252,2	6 729,3
Investering i DS, FKV og TS <sup>5)</sup>	661,4	678,1	635,7	706,2
Øvrige anleggsmidler <sup>6)</sup>	215,0	152,1	213,2	162,2
Sum anleggsmidler	7 879,3	7 733,3	8 235,2	7 739,2
Utviklings eiendom og eiendom for salg	4 593,9	2 557,0	4 610,0	3 869,1
Kundefordringer og andre fordringer	218,9	264,4	491,6	305,5
Finansielle instrumenter til virkelig verdi <sup>8)</sup>	213,1	9,2	149,6	46,2
Kontanter og kontantekvivalenter <sup>5)</sup>	58,9	449,0	63,5	58,8
Sum omløpsmidler	5 084,8	3 279,6	5 314,8	4 279,6
SUM EIENDELER	12 964,1	11 012,9	13 550,0	12 018,8
<b>EGEN KAPITAL OG GJELD</b>				
Aksjekapital	484,0	484,0	484,0	484,0
Annen egenkapital	3 807,3	3 489,6	3 755,4	3 862,3
Sum egenkapital	4 291,4	3 973,7	4 239,4	4 346,3
Utsatt skatt	39,8	121,6	-	-
Andre avsetninger for forpliktelser <sup>7)</sup>	354,7	362,7	352,1	360,0
Sum ikke-rentebærende langsiktig gjeld	394,6	484,3	352,1	360,0
Langsiktig rentebærende gjeld	6 396,0	4 636,8	6 853,5	4 658,0
Kortsiktig rentebærende gjeld <sup>5)</sup>	984,0	1 527,8	1 535,8	2 054,0
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld <sup>8)</sup>	898,2	390,3	569,1	600,3
Sum kortsiktig gjeld	1 882,2	1 918,1	2 105,0	2 654,4
Sum gjeld	8 672,7	7 039,2	9 310,5	7 672,5
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 964,1	11 012,9	13 550,0	12 018,8

<sup>5)</sup> Datterselskapers (DS) finansiering av boligprosjekter som belastes konsernets cashpool behandles ikke som kortsiktig gjeld med mindre konsernet totalt belaster kassakreditten.

<sup>6)</sup> Øvrige anleggsmidler består i all hovedsak av utlån til FKV og TS

<sup>7)</sup> 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.

<sup>8)</sup> Annen kortsiktig gjeld inkluderer ingen forpliktelser knyttet til Finansielle instrumenter til virkelig verdi på disse balansetidspunktene. Per 31.12.2022 utgjør rentesikringene en fordring på MNOK 149,6 som per 31.12.2021 utgjorde en fordring på MNOK 46,2.

**KONTANTSTRØMOPPSTILLING - KONSERN**

MNOK	01.09. - 31.12.		01.01. - 31.12.	
	2022	2021	2022	2021
EBITDA	193,1	405,6	584,8	1 324,5
Tidsavgrensningsposter m.v.	(186,9)	(213,4)	(131,5)	(608,5)
Kontantstrøm fra drift før betalte renter og skatter	6,1	192,2	453,2	716,0
Betalte renter	(13,9)	(26,9)	(101,9)	(112,0)
Periodens betalte skatter	(0,7)	73,6	(85,2)	(48,4)
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	(8,5)	239,0	266,1	555,6
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(488,7)	(1 120,8)	(1 441,9)	(1 205,0)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	501,7	491,4	1 180,4	708,3
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd	4,5	(390,4)	4,6	58,9
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start	59,0	449,30	58,9	-
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt	63,5	58,9	63,5	58,9
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer	1 649,2	1 697,6	1 649,2	1 697,6
Sum likviditetsreserver	1 712,7	1 756,5	1 712,7	1 756,5
Utbytte fra felleskontrollert virksomhet (inkludert i kontantstrøm fra investeringsaktiviteter)	25,0	30,0	73,6	113,6