

# Q2

## Kvartalsrapport 2019



# Nøkkeltall

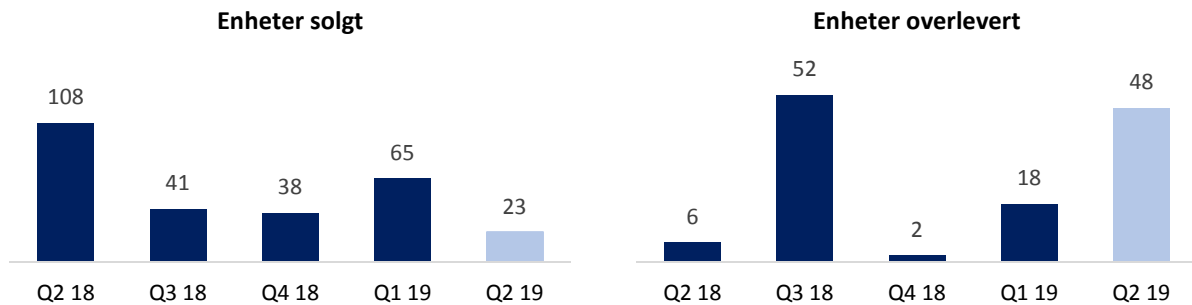
## Andre kvartal 2019

- Driftsinntekter (IFRS) endte på NOK 457 millioner (NOK 63 millioner).
- EBITDA (IFRS) endte på NOK 118 millioner (NOK -0,3 millioner).
- Driftsinntekter (NGAAP) etter løpende avregning endte på NOK 320 millioner (NOK 351 millioner).
- EBITDA (NGAAP) etter løpende avregning endte på NOK 48 millioner (NOK 70 millioner).
- Totalt 440 (218) enheter under bygging ved utgangen av kvartalet, hvorav 83 % (89 %) av disse enhetene var solgt til en total salgsverdi på NOK 2 401 millioner (NOK 1 760 millioner).
- 15 (4) enheter ferdigstilt og 48 (6) overlevert.
- En rettet emisjon på brutto NOK 346 millioner ble gjennomført i kvartalet.

## Første halvår 2019

- Driftsinntekter (IFRS) endte på NOK 905 millioner (NOK 552 millioner).
- EBITDA (IFRS) endte på NOK 155 millioner (NOK 116 millioner).
- Driftsinntekter (NGAAP) etter løpende avregning endte på NOK 774 millioner (NOK 717 millioner).
- EBITDA (NGAAP) etter løpende avregning endte på NOK 127 millioner (NOK 149 millioner).

Tall i parentes er for tilsvarende periode i foregående år  
Enheter – refererer til antall leiligheter eller hus



(Beløp i 1 000 kroner)

	Q2 2019	Q2 2018	H1 2019	H1 2018	2018
<b>IFRS-rapportering:</b>					
Driftsinntekter	456 536	62 668	904 982	551 517	924 053
EBITDA	118 035	(293)	154 868	116 443	202 964
Resultat før skatt	97 954	(4 093)	120 499	106 913	177 628
EK-grad	23 %	26 %	23 %	26 %	22 %
<b>Segmentrapportering - boligutvikling:</b>					
Driftsinntekter	319 504	351 139	773 716	717 473	1 501 063
EBITDA	48 025	70 007	126 634	148 827	295 207
EBITDA-margin	15 %	20 %	16 %	21 %	20 %
Prosjektmargin	21 %	25 %	22 %	25 %	24 %
<b>Salg og produksjon</b>					
Antall solgte enheter	23	108	88	232	310
Antall enheter under bygging	440	218	440	218	468
Antall ferdigstilte enheter	15	4	66	90	145
Antall overleverte enheter	48	6	66	90	144

## Operasjonell- og markedsoppdatering

### Salg

Salgstallene i Q2 2019 er lavere enn tilsvarende kvartal i 2018. Dette gjelder både Q2 isolert og første halvår samlet. Dette skyldes vanlige variasjoner i utviklingsprosjektene. I første halvår 2018 hadde Selskapet salgsstarter på flere helt nye prosjekter. Det siste halvåret har ikke Selskapet hatt slike salgsstarter på nye prosjekter. Det er når Selskapet har salgsstarter på nye prosjekter at de store salgsvolumene oppstår. Første halvår 2019 har generelt forløpt som forventet.

I andre kvartal 2019 solgte Solon Eiendom 23 enheter med en samlet salgsverdi på NOK 153 millioner, sammenlignet med 108 enheter med en samlet verdi på NOK 740 millioner i andre kvartal 2018.

Justert for Solon Eiendoms eierandel i samarbeidsprosjekter ble solgt i andre kvartal 2019 23 enheter, med en samlet salgsverdi på NOK 152 millioner, sammenlignet med 94 enheter med en samlet verdi på NOK 658 millioner i andre kvartal 2018.

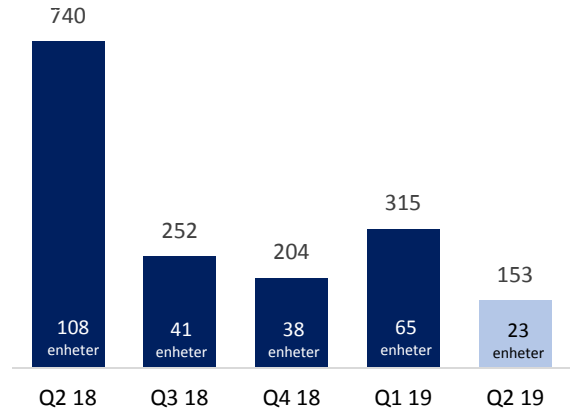
I første halvår 2019 solgte Solon Eiendom 88 enheter med en samlet salgsverdi på NOK 469 millioner, sammenlignet med 232 enheter med en salgsverdi på NOK 1 559 millioner i første halvår 2018.

Justert for Solon Eiendoms eierandel i samarbeidsprosjekter ble solgt i første halvår 2019 71 enheter med en samlet salgsverdi på NOK 380 millioner, sammenlignet med 209 enheter med en samlet verdi på NOK 1 382 millioner i første halvår 2018.

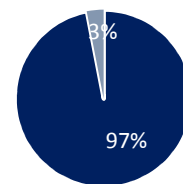
Gjennomsnittlig salgspris per enhet i første halvår 2019 var NOK 5,4 millioner sammenlignet med NOK 6,7 millioner for samme periode i 2018. Nedgangen i gjennomsnittlig salgspris skyldes i hovedsak at Selskapet i første halvår 2018 solgte flere enheter i sentrumsnære områder.

### Salgsverdien av solgte enheter

(NOK millioner)



### Geografisk inndeling av salg hittil i år

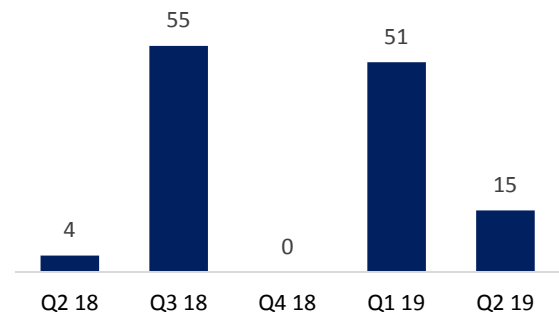


■ Stor-Oslo ■ Sentrale Oslo

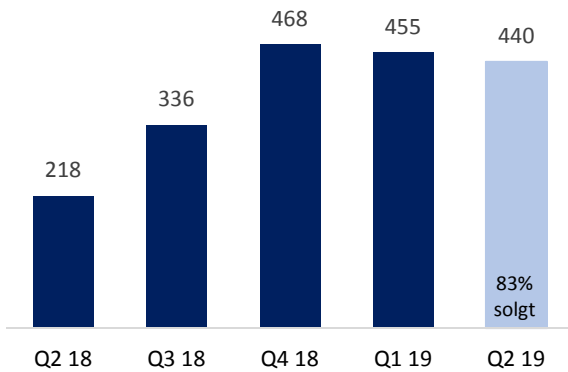
Av 88 solgte enheter i første halvår 2019, er 85 enheter i Stor-Oslo (som består av Buskerud og Akershus) og 3 enheter i det sentrale Oslo.

### Ferdigstillelser

I første halvår 2019 ble det ferdigstilt og overlevert 66 enheter til sluttkunde, sammenlignet med 90 ferdigstilte og overleverte i første halvår 2018.



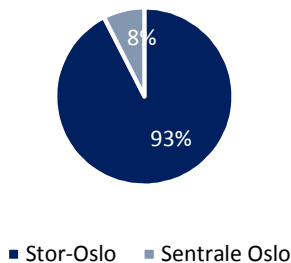
### Enheter under bygging



Av 440 enheter under bygging ved utgangen av første halvår 2019 er 83 % av enhetene og den totale salgsverdien solgt. Enhetene under bygging kan hovedsakelig henføres til prosjektene Ski (184 enheter), Storebukta (80 enheter), Lier (58 enheter), Skaret (61 enheter), Nesodden (24 enheter) og Jegerveien (25 enheter).

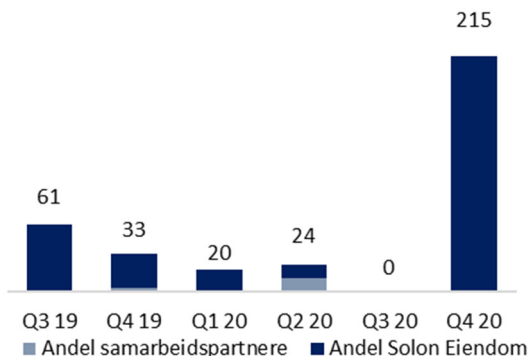
Solon Eiendom hadde byggestart på 38 (48) enheter i første halvår 2019.

### Geografisk inndeling av enheter under bygging



Av 440 enheter under bygging ved utgangen av første halvår 2019 er 407 i Stor-Oslo området og 33 i det sentrale Oslo.

### Forventede ferdigstillelser per kvartal (enheter)



Solon Eiendom forventer å ferdigstille 353 enheter gjennom de neste 6 kvartalene. 88 % av disse enhetene er solgt ved utgangen av andre kvartal 2019.

### Tomtekjøp

Det er inngått tomtekjøpsavtaler i andre kvartal 2019 for NOK 301 millioner (NOK 89 millioner). For halvåret totalt sett ble det inngått avtaler på totalt NOK 301 millioner (NOK 497 millioner).

### Oppsummering

Solon Eiendom overleverte 48 enheter i kvartalet. Det var ingen salgsstarter på nye prosjekter i første halvår 2019. Selskapet opplever stabilt salg, på tross av at Selskapet ikke har hatt salgsstarter i nye prosjekter i perioden. Det er høy aktivitet i Selskapet med mange enheter under bygging.

### Utsikter

Solon Eiendom hadde ved utgangen av kvartalet 440 enheter under bygging hvor av 83 % av enhetene og den totale salgsverdien er solgt.

Vi ser positivt på utviklingen i den delen av boligmarkedet Solon Eiendom opererer. Selskapet viderefører sin vekststrategi som tar utgangspunkt i de sterke demografiske driverne Selskapet har observert de siste årene. Markedet synes fortsatt å være differensiert med god etterspørsel etter premium boliger med attraktiv beliggenhet, høy kvalitet og med god arkitektur.

Selskapet er godt kapitalisert og har en robust kontantbeholdning. Det gir Selskapet en stor grad av fleksibilitet, både til å gjøre gode investeringer for å øke tomtebanken ytterligere og samtidig betale utbytte. Selskapet har god tilgang på, og vurderer fortløpende, mange potensielle prosjekter. Dette gir grunnlag for å opprettholde en selektiv og opportunistisk tilnærming til nye investeringer.

### Risikofaktorer

Solon Eiendom er utsatt for ulike former for markeds-, operasjonell- og finansiell risiko, som kan påvirke resultatene, evnen til å møte strategiske målsettinger og Selskapets rykte.

Selskapets resultater påvirkes av prosjektgjennomføring, kundeferdighet og markedsutvikling, inkludert svingninger i bolig- og eiendomspriser. Resultatene påvirkes også av kostnader, både Selskapets egne og de som belastes av

leverandører, samt kunders betalingsevne. Solon Eiendom er også utsatt for finansmarkedsrisiko, inkludert renteendringer, låneforskrifter, skatt og motpartsrisiko, samt risiko knyttet til tilgang på finansiering og finansieringsvilkår.

Solon Eiendom har retningslinjer og prosedyrer som identifiserer, evaluerer og responderer på risiko aktivt og systematisk. Årsrapporten for 2018 gir en mer utfyllende vurdering av Selskapets risikofaktorer, samt hvordan disse håndteres.

# Finansiell gjennomgang

## Resultat

### Driftsinntekter

Konsernets driftsinntekter i andre kvartal 2019 var totalt NOK 457 millioner (NOK 63 millioner). Økningen fra 2018 skyldes flere overleverte enheter i kvartalet med 48 enheter i andre kvartal 2019 mot 4 enheter i samme periode i fjor.

Konsernets driftsinntekter for første halvår 2019 var totalt NOK 905 millioner (NOK 552 millioner). Økningen kommer selv om antall overleveringer gikk ned fra 2018. Dette skyldes at snittprisen på overleverte enheter i første halvår 2019 var høyere enn normalt og inkluderer bla. Bygdøyprosjektet med snittpris på NOK 25 millioner.

### Prosjektkostnader

Prosjektkostnader består hovedsakelig av byggekostnader på overleverte enheter. I andre kvartal 2019 var prosjektkostnadene NOK 314 millioner (NOK 44 millioner). Økningen skyldes flere overleverte enheter i kvartalet.

I første halvår var prosjektkostnadene på NOK 695 millioner (NOK 397 millioner). Økningen skyldes hovedsakelig høyere kostnader i Bygdøyprosjektet som ble overlevert i første kvartal 2019 sammenlignet med prosjektene som ble overlevert på samme tid i fjor.

### Lønns- og personalkostnader

Lønns- og personalkostnader beløp seg til NOK 18 millioner i andre kvartal 2019 (NOK 13 millioner). Økningen skyldes hovedsakelig flere ansettelse.

For første halvår 2019 beløp lønnskostnadene seg til NOK 42 millioner (NOK 27 millioner). Økningen skyldes hovedsakelig flere ansettelse og kostnader knyttet til ansatte som har sluttet.

### Andre driftskostnader

Andre driftskostnader endte på NOK 7 millioner i andre kvartal 2019 (NOK 6 millioner).

For første halvår 2019 beløp andre driftskostnader seg til NOK 13 millioner (NOK 11 millioner).

### Driftsresultat

Driftsresultatet i andre kvartal 2019 endte på NOK 116 millioner mot NOK -1 millioner i andre kvartal 2018. Økningen skyldes flere overleverte enheter i kvartalet.

Driftsresultatet i første halvår er NOK 152 millioner (NOK 114 millioner). Økningen skyldes hovedsakelig høyere salgspris per enhet for enheter overlevert i 2019 i forhold til samme periode i 2018.

### Finansielle poster

Finanskostnader knytter seg i hovedsak til rentekostnader til finansielle institusjoner. Rentekostnader knyttet til tomter er kostnadsført frem til detaljregulering. Etter detaljregulering blir rentekostnadene aktivert i varelager.

Som et ledd i Selskapets risikohåndtering, har Selskapet inngått to rentesikringskontrakter på til sammen NOK 1 000 millioner. Rentesikringskontraktene er bokført til virkeligverdi per 28. juni og det er kostnadsført NOK 7 millioner som finanskostnad.

Netto finanskostnader var på NOK 18 millioner i andre kvartal 2019 mot netto finanskostnader på NOK 3 millioner i andre kvartal 2018. Økningen skyldes hovedsakelig rentesikringskontrakter og åpning av tomtelån på tomter som ikke er detaljregulerte.

I første halvår 2019 var netto finansposter på NOK 31 millioner (NOK 7 millioner). Økningen skyldes hovedsakelig rentesikringskontrakter og åpning av tomtelån på tomter som ikke er detaljregulerte.

### Skatt

Skattekostnaden i andre kvartal 2019 var på NOK 22 millioner mot NOK -0,7 millioner i andre kvartal 2018.

Skattekostnaden for første halvår 2019 var NOK 27 millioner (NOK 25 millioner).

## Kontantstrøm

### Kontantstrøm - operasjonelle aktiviteter

I andre kvartal 2019 var kontantstrøm brukt på operasjonelle aktiviteter NOK 197 millioner mot NOK 263 millioner som ble brukt på operasjonelle aktiviteter i andre kvartal 2018. Endringen skyldes i

hovedsak en økning i varelager som følge av tomtekjøp og høy byggeaktivitet i kvartalet.

I første halvår 2019 var kontantstrøm brukt på operasjonelle aktiviteter NOK 580 millioner mot NOK 132 millioner som ble brukt på operasjonelle aktiviteter i første halvår 2018. Endringen skyldes i hovedsak en økning i varelager som følge av tomtekjøp og høy byggeaktivitet i kvartalet.

#### Kontantstrøm - investeringsaktiviteter

I andre kvartal 2019 var kontantstrøm brukt på investeringsaktiviteter NOK 273 millioner (NOK 0 millioner). Endringen skyldes hovedsakelig kjøp av næring- og logistikkeiendommen på Sofiemyr på Kolbotn.

I første halvår 2019 var kontantstrøm brukt på investeringsaktiviteter NOK 883 millioner (NOK 0,4 millioner). Endringen skyldes hovedsakelig kjøp av næring- og logistikkeiendommen på Sofiemyr og Fjellhamar.

#### Kontantstrøm - finansieringsaktiviteter

Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter endte på NOK 612 millioner i første kvartal 2019 (NOK -273 millioner). Årsaken til økningen er at Selskapet har gjennomført emisjon og innhentet finansiering til tomtekjøp.

I første halvår 2019 var kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter NOK 1 423 millioner (NOK 70 millioner). Årsaken til økningen er at Selskapet har finansiert akkvisisjon av nye tomter, hovedsakelig næring- og logistikkeiendom på Fjellhamar og Sofiemyr i tillegg til opptrekk på byggelån. I tillegg er det gjennomført emisjon.

## Finansiell stilling

#### Investeringseiendom

I fjerde kvartal 2018 inngikk Solon Eiendom avtale om kjøp av samtlige aksjer i Fjellhamar Bruk Eiendom AS, Nye Fløisbonnveien 2-4 AS og Kongeveien 47 AS. Aksjene ble overtatt i første og andre kvartal 2019 og ble bokført hovedsakelig som investeringseiendom etter IAS 40. Balanseført verdi ved utgangen av kvartalet var NOK 887 millioner.

#### Varelager

Per 30. juni 2019 er konsernets varelager på NOK 3 125 millioner mot NOK 2 737 millioner per 31. desember 2018. Varelageret øker som følge av tomtekjøp, hovedsakelig «Dyster Eldor» på Ås og Staversletta på Tanum. I tillegg trekkes varelageret opp på grunn av aktivering av kostnader på prosjekter under bygging.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer beløp seg til NOK 14 millioner per 30. juni 2019. Det er en økning fra NOK 5 millioner per 31. desember 2018. Beløpet varierer hovedsakelig ut fra hvor mange enheter som blir overlevert på slutten av kvartalet. Langsiktig fordring på NOK 235 millioner knytter seg til hovedsakelig til Icopal-tomten på Fjellhamar.

#### Kontanter og kontantekvivalenter

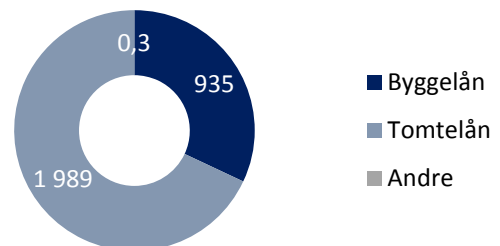
Kontantbeholdningen var på NOK 538 millioner per 30. juni 2019 mot NOK 578 millioner per 31. desember 2018. I løpet av Q2 2019 gjennomførte Selskapet en rettet emisjon på brutto NOK 346 millioner.

#### Egenkapital

Sum egenkapital var på NOK 1 091 millioner ved utgangen av andre kvartal 2019 mot NOK 741 millioner per 31. desember 2018.

#### Rentebærende gjeld

(NOK millioner)



Konsernets rentebærende gjeld var på totalt NOK 2 924 millioner per 30. juni 2019 mot NOK 1 967 millioner per 31. desember 2018. Konsernet hadde byggelån på totalt NOK 935 millioner per 30. juni 2019 mot NOK 1 117 millioner per 31. desember 2018. Ved utgangen av andre kvartal var tomtelån på totalt NOK 1 989 millioner sammenlignet med NOK 850 millioner ved utgangen av 2018. Normalt konverteres tomtelån til byggelån i forbindelse med byggestart.

Den gjennomsnittlige rentekostnaden for rentebærende gjeld var 3,6 % i andre kvartal 2019. Per

30. juni 2019 var netto rentebærende gjeld (NIBD) totalt NOK 2 386 millioner (NOK 1 389 millioner per 31. desember 2018). Se «Alternative resultatmål» for beregning av NIBD.

**Annen langsiktig gjeld og annen kortsiktig gjeld**

Annen langsiktig gjeld var på NOK 300 millioner per 30. juni 2019 mot NOK 88 millioner per 31. desember 2018. Økningen skyldes hovedsakelig selgerkreditt i forbindelse med kjøp av tomter.

Annen kortsiktig ikke rentebærende gjeld beløp seg til NOK 77 millioner per 30. juni 2019 sammenlignet med NOK 30 millioner per 31. desember 2018. Økningen skyldes hovedsakelig avsetninger til entreprisekost og lønnsrelaterte avsetninger.

Konsernet hadde per 30. juni 2019 en ubenyttet kassekreditt på NOK 50 millioner, samt en ubenyttet trekkfasilitet på NOK 150 millioner.



## Segmentrapportering

Fra 1. januar 2019 har konsernet to segmenter, boligutvikling og utvikling.

### Boligutvikling

Boligutviklingssegmentet består av tomter der det bygges eller skal bygges boliger for salg. I segmentet boligutvikling benytter konsernet løpende avregning hvor salgsgrad og fullføringsgrad på prosjektene legges til grunn ved innteks- og kostnadsføring.

Driftsinntekter fra boligsegmentet i andre kvartal 2019 utgjorde NOK 320 millioner (NOK 351 millioner). Boligsegment EBITDA endte på NOK 48 millioner (NOK 70 millioner) i andre kvartal 2019.

Driftsinntekter fra boligsegmentet i første halvår 2019 utgjorde NOK 774 millioner (NOK 717 millioner). Boligsegment EBITDA endte på NOK 127 millioner (NOK 149 millioner) i første halvår 2019.

Bokførte tomtekjøp i segmentet i andre kvartal 2019 utgjorde NOK 120 millioner (NOK 149 millioner).

Bokførte tomtekjøp i segmentet i første halvår 2019 utgjorde NOK 516 millioner (NOK 238 millioner).

### Utvikling

Utviklingssegmentet inkluderer de næring- og logistikkeiendommene som generer løpende kontantstrøm fra utleie og med tilhørende tomter som har potensiale til å bli konvertert til bolig på sikt.

Driftsinntekter fra utviklingssegmentet i andre kvartal 2019 utgjorde NOK 13 millioner. Utviklingssegmentets EBITDA endte på NOK 11 millioner.

Driftsinntekter fra utviklingssegmentet i første halvår 2019 utgjorde NOK 15 millioner. Utviklingssegmentets EBITDA endte på NOK 12 millioner

Bokført investering i utviklingssegmentet i andre kvartal 2019 utgjorde NOK 478 millioner. Investeringen er bokført i sin helhet som investeringseiendom i balansen. Dette kan bli endret på et senere tidspunkt, basert på endelig struktur på salg av deler av tomten.

Bokført investering i utviklingssegmentet i første halvår 2019 utgjorde NOK 1 088 millioner. Av dette er NOK 887 millioner bokført som investeringseiendom i balansen. Resterende del av investeringen er bokført som en langsiktig fordring, da det er inngått avtale om salg av deler av tomten. Dette kan bli endret på et senere tidspunkt, basert på endelig struktur på salg av deler av tomten.

	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018
Antall enheter solgt:	23	65	38	41	108
<i>Antall enheter solgt (i produksjon)</i>	13	13	11	8	7
<i>Antall enheter solgt (før produksjon)</i>	10	52	27	33	101
Salgsverdi enheter solgt (NOK tusen)	153 475	314 550	203 890	251 815	740 223
Enheter startet bygging	0	38	132	176	33
Enheter ferdigstilt	15	51	0	55	4
Enheter overlevert	48	18	2	52	6
Enheter under bygging	440	455	468	336	218
Enheter under bygging, solgt	366	368	382	282	193
Enheter under bygging, % solgt	83 %	81 %	82 %	84 %	89 %
Gjennomsnittspris enheter solgt (NOK tusen)	6 673	4 839	5 366	6 142	6 854

\*Tallene over er ikke justert for Solon Eiendoms eierandel i prosjekter

## Oppstilling av konsolidert totalresultat

<i>(Beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)</i>	Note	Q2 2019	Q2 2018	H1 2019	H1 2018	2018
		(urevidert)	(urevidert)	(urevidert)	(urevidert)	
Driftsinntekter fra kontrakter med kunder	2	456 536	62 668	904 982	551 517	924 053
<b>Sum driftsinntekter fra kontrakter med kunder</b>		<b>456 536</b>	<b>62 668</b>	<b>904 982</b>	<b>551 517</b>	<b>924 053</b>
Prosjektkostnader	2	313 553	43 938	694 713	397 043	647 706
Lønns- og personalkostnader		18 302	13 067	42 207	27 474	49 310
Avskrivninger		1 666	1 030	2 943	2 047	4 092
Andre driftskostnader		6 645	5 955	13 193	10 556	24 073
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>340 167</b>	<b>63 991</b>	<b>753 057</b>	<b>437 121</b>	<b>725 181</b>
<b>Urealisert gevinst / (tap) investeringseiendom</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>116 369</b>	<b>(1 323)</b>	<b>151 925</b>	<b>114 396</b>	<b>198 872</b>
Finansinntekter		102	991	153	1 058	2 480
Finanskostnader		(18 517)	(3 761)	(31 579)	(8 541)	(23 724)
<b>Netto finansposter</b>		<b>(18 415)</b>	<b>(2 770)</b>	<b>(31 426)</b>	<b>(7 483)</b>	<b>(21 244)</b>
<b>Resultat før skatt</b>		<b>97 954</b>	<b>(4 093)</b>	<b>120 499</b>	<b>106 913</b>	<b>177 628</b>
Skattekostnad		(21 550)	748	(26 510)	(24 590)	(43 759)
<b>Resultat etter skatt</b>		<b>76 404</b>	<b>(3 345)</b>	<b>93 989</b>	<b>82 323</b>	<b>133 868</b>
Øvrige resultatелеmenter		-	-	-	-	-
<b>Totalresultat for perioden</b>		<b>76 404</b>	<b>(3 345)</b>	<b>93 989</b>	<b>82 323</b>	<b>133 868</b>
<b>Resultat etter skatt for perioden fordelt på:</b>						
- Aksjonærer i Solon Eiendom ASA		73 951	(2 772)	64 806	83 031	136 624
- Ikke kontrollerende interesser		2 453	(572)	29 183	(708)	(2 756)
Resultat per aksje fordelt på aksjonærer i Solon Eiendom ASA						
Resultat per aksje (NOK) ordinært		1,161	(0,051)	1,046	1,534	2,460
Resultat per aksje (NOK) utvannet		1,157	(0,051)	1,044	1,531	2,457

## Oppstilling av konsolidert finansiell stilling

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	<i>Note</i>	<b>30.06.2019</b> (urevidert)	<b>30.06.2018</b> (urevidert)	<b>31.12.2018</b>
<b>Anleggsmidler</b>				
Utsatt skattefordel		1 705	788	1 847
Investerings eiendom	7	886 893	-	-
Varige driftsmidler		8 307	2 998	3 584
Rett-til-bruk-eiendel		24 001	-	-
Tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		1 537	48	117
Langsiktige fordringer		235 092	3 820	2 076
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 157 535</b>	<b>7 654</b>	<b>7 625</b>
<b>Omløpsmidler</b>				
Varelager (eiendom)	3	3 125 313	1 971 275	2 736 778
Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer		14 411	73 679	4 949
Kontanter og kontantekvivalenter		537 517	288 010	578 216
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 677 241</b>	<b>2 332 965</b>	<b>3 319 943</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>4 834 776</b>	<b>2 340 619</b>	<b>3 327 568</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>				
Aksjekapital		69 877	56 523	59 349
Opptjent egenkapital		993 238	550 256	683 172
<b>Egenkapital fordelt på aksjonærer i Solon Eiendom ASA</b>		<b>1 063 115</b>	<b>606 780</b>	<b>742 521</b>
Ikke-kontrollerende interesser		27 395	260	(1 788)
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 090 510</b>	<b>607 040</b>	<b>740 733</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>				
Utsatt skatt		115 358	60 067	76 616
Forskuddsbetaling fra kunder		113 477	4 310	139 876
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	4	2 240 955	836 321	1 098 876
Leiekontraktsforpliktelse		16 809	-	-
Annen langsiktig gjeld		300 023	38 509	87 882
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 786 621</b>	<b>939 207</b>	<b>1 403 250</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>				
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	4	682 546	476 007	868 177
Leverandørgjeld		75 962	110 404	152 283
Betalbar skatt		21 700	33 649	22 872
Skyldig offentlig avgifter		4 202	3 251	3 865
Forskuddsbetaling fra kunder		89 016	134 886	106 502
Leiekontraktsforpliktelse		7 007	-	-
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		77 211	36 175	29 885
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>957 644</b>	<b>794 372</b>	<b>1 183 584</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 744 266</b>	<b>1 733 579</b>	<b>2 586 834</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>4 834 776</b>	<b>2 340 619</b>	<b>3 327 568</b>

## Oppstilling av endringer i konsolidert egenkapital

30.06.2019 (urevidert)	Tilhørende eiere av Solon Eiendom gruppen					Ikke-kontrollerende interesser	Total egenkapital
	Aksje-kapital	Overkurs-fond	Aksjebasert avlønning	Opptjent egenkapital	Totalt		
<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>							
<b>Egenkapital per 1. januar 2019</b>	<b>59 349</b>	<b>1 450 550</b>	<b>782</b>	<b>(768 159)</b>	<b>742 522</b>	<b>(1 788)</b>	<b>740 733</b>
Resultat etter skatt	-	-	-	64 806	64 806	29 183	93 989
Øvrige resultatелемeнter	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totalresultat for perioden</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>64 806</b>	<b>64 806</b>	<b>29 183</b>	<b>93 989</b>
Reparasjonsemisjon	1 413	40 979	-	-	42 392	-	42 392
Emisjon	9 114	337 231	-	-	346 346	-	346 346
Transaksjonskostnader	-	(12 631)	-	-	(12 631)	-	(12 631)
Aksjebasert avlønning	-	-	1 206	-	1 206	-	1 206
Utbytte	-	(121 525)	-	-	(121 525)	-	(121 525)
Periodens egenkapitaltransaksjoner	10 527	244 054	1 206	-	255 787	-	255 787
<b>Egenkapital per 30. juni 2019</b>	<b>69 877</b>	<b>1 694 604</b>	<b>1 988</b>	<b>(703 353)</b>	<b>1 063 115</b>	<b>27 395</b>	<b>1 090 510</b>

30.06.2018 (urevidert)	Tilhørende eiere av Solon Eiendom gruppen				Totalt	Ikke-kontrollerende interesser	Total egenkapital
	Aksje-kapital	Overkurs-fond	Annen egenkapital	Opptjent egenkapital			
<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>							
<b>Egenkapital per 1. januar 2018</b>	<b>53 454</b>	<b>1 361 211</b>	<b>-</b>	<b>(904 783)</b>	<b>509 882</b>	<b>4 093</b>	<b>513 975</b>
Resultat etter skatt	-	-	-	83 031	83 031	(708)	82 323
Øvrige resultatелемeнter	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totalresultat for perioden</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>83 031</b>	<b>83 031</b>	<b>(708)</b>	<b>82 323</b>
Reparasjonsemisjon	396	9 149	-	-	9 545	-	9 545
Emisjon	2 673	64 813	-	-	67 486	-	67 486
Transaksjonskostnader	-	(604)	-	-	(604)	-	(604)
Aksjebasert avlønning	-	-	1 986	-	1 986	-	1 986
Utbytte	-	(64 546)	-	-	(64 546)	(3 125)	(67 671)
Periodens egenkapitaltransaksjoner	3 069	8 812	1 986	-	13 867	(3 125)	10 742
<b>Egenkapital per 30. juni 2018</b>	<b>56 523</b>	<b>1 370 023</b>	<b>1 986</b>	<b>(821 752)</b>	<b>606 780</b>	<b>260</b>	<b>607 040</b>

2018	Tilhørende eiere av Solon Eiendom gruppen				Totalt	Ikke-kontrollerende interesser	Total egenkapital
	Aksje-kapital	Overkurs-fond	Annen egenkapital	Opptjent egenkapital			
<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>							
<b>Egenkapital per 1. januar 2018</b>	<b>53 454</b>	<b>1 361 211</b>	<b>-</b>	<b>(904 783)</b>	<b>509 882</b>	<b>4 093</b>	<b>513 975</b>
Resultat etter skatt	-	-	-	136 624	136 624	(2 756)	133 868
Øvrige resultatелемeнter	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totalresultat for perioden</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>136 624</b>	<b>136 624</b>	<b>(2 756)</b>	<b>133 868</b>
Reparasjonsemisjon	396	9 149	-	-	9 545	-	9 545
Emisjon	5 499	146 772	-	-	152 271	-	152 271
Transaksjonskostnader	-	(2 036)	-	-	(2 036)	-	(2 036)
Aksjebasert avlønning	-	-	782	-	782	-	782
Utbytte	-	(64 546)	-	-	(64 546)	(3 125)	(67 671)
Periodens egenkapitaltransaksjoner	5 895	89 339	782	-	96 016	(3 125)	92 891
<b>Egenkapital per 31. desember 2018</b>	<b>59 349</b>	<b>1 450 550</b>	<b>782</b>	<b>(768 159)</b>	<b>742 522</b>	<b>(1 788)</b>	<b>740 733</b>

## Oppstilling av konsoliderte kontantstrømmer

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Note	Q2 2019	Q2 2018	H1 2019	H1 2018	2018
		(urevidert)	(urevidert)	(urevidert)	(urevidert)	
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>						
Resultat før skatt		97 954	(4 092)	120 499	106 913	177 628
Betalt skatt		-	-	-	-	(15 128)
Avskrivninger		1 666	1 030	2 943	2 047	4 092
Endring i varelager	3	(66 688)	(386 312)	(388 535)	(273 855)	(1 039 358)
Endring i kundefordringer		(13 606)	100 455	(53 347)	56 224	172 478
Endring i leverandørgjeld		(43 366)	22 281	(76 321)	(3 616)	38 263
Endring i øvrig arbeidskapitalgjeld		(200 726)	(8 128)	(233 220)	(43 125)	(5 207)
Betalte renter		28 264	11 383	47 617	23 149	44 746
<b>Netto kontantstrøm fra/ (brukt i) operasjonelle aktiviteter</b>		<b>(196 502)</b>	<b>(263 383)</b>	<b>(580 364)</b>	<b>(132 263)</b>	<b>(622 486)</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>						
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler		(277)	-	(1 199)	(400)	(3 639)
Innbetalinger ved avgang av virksomhet og datterselskaper		-	-	-	-	130
Kjøp av aksjer		(272 469)	-	(881 954)	-	-
<b>Netto kontantstrøm fra/ (brukt i) investeringsaktiviteter</b>		<b>(272 746)</b>	<b>-</b>	<b>(883 153)</b>	<b>(400)</b>	<b>(3 509)</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>						
Tilbakebetaling lån ikke-kontrollerende interesser		-	1 584	-	983	2 727
Nedbetaling av gjeld		(223 493)	(24 275)	(575 509)	(415 952)	(545 446)
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld		603 624	298 441	1 531 897	499 270	1 283 550
Betalte renter		(28 263)	(11 383)	(47 617)	(23 149)	(44 746)
Innbetalinger ved opptrekk av ikke rentebærende gjeld		47 090	-	259 466	-	65 254
Utbytte til minoriteter		-	(3 125)	-	(3 125)	(3 125)
Utbytte til aksjonærer i Solon Eiendom ASA		(121 525)	(64 546)	(121 525)	(64 546)	(64 546)
Kapitalforhøyelse ved emisjon		346 346	77 031	388 738	77 031	161 816
Transaksjonskostnader emisjon		(12 189)	(604)	(12 631)	(604)	(2 036)
<b>Netto kontantstrøm fra/ (brukt i) finansieringsaktiviteter</b>		<b>611 589</b>	<b>273 123</b>	<b>1 422 818</b>	<b>69 908</b>	<b>853 448</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>						
Kontanter og kontantekvivalenter per 1. januar		395 176	278 270	578 216	350 765	350 765
Kontanter og kontantekvivalenter ved slutten av perioden		<b>537 517</b>	<b>288 010</b>	<b>537 517</b>	<b>288 010</b>	<b>578 216</b>

## Utvalgte noter til kvartalsregnskapet

### 1. Generell informasjon og regnskapsprinsipper

Solon Eiendom ASA ("Selskapet") og dets datterselskaper (samlet "Konsernet") er et boligutviklingskonsern hvor hovedaktiviteten er utvikling og salg av enheter. Den konsoliderte finansielle informasjonen består av konsernet og konsernets eierinteresser i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter. Konsernets konsoliderte finansielle informasjon er utarbeidet i samsvar med IAS 34 Delårsrapportering. Rapporten inneholder ikke all informasjon og noteopplysninger som kreves for årsregnskap og må leses i sammenheng med konsernregnskapet for Solon Eiendom ASA for 2018. Regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelse av den finansielle informasjonen for kvartalet samsvarer med prinsippene benyttet i konsernregnskapet for regnskapsåret 2018.

### 2. Regnskapsmessige vurderinger, estimater og antakelser

Ledelsen må som del av utarbeidelsen av delårsregnskapet foreta vurderinger, estimater og antakelser som påvirker anvendelsen av regnskapsprinsipper og rapporterte beløp på eiendeler, gjeld, inntekter og kostnader. Faktiske resultater kan avvike fra disse estimatene. I utarbeidelsen av den konsoliderte finansielle informasjonen for kvartalet er de vesentlige vurderingene foretatt av ledelsen i anvendelsen av konsernets regnskapsprinsipper og hovedkildene til estimatusikkerhet i hovedsak de samme som ble anvendt i konsernregnskapet for regnskapsåret 2018.

### 3. Segmentinformasjon

Ledelsen har fastsatt segmentene, basert på rapporter, gjennomgått av daglig leder og ledergruppen som

brukes til å ta strategiske beslutninger. Informasjonen nedenfor ble rapportert til daglig leder og ledergruppen ved periodens slutt. Segmentene er:

#### I Boligsegmentet

Konsernet anvender løpende avregning i den interne rapporteringen for Boligsegmentet hvor fullføringsgraden beregnes ved å ta utgangspunkt i påløpte entreprisekostnader i forhold til totalt estimert entreprisekostnad og salgsgrad. Driftsinntekter etter løpende avregning inkluderer også beregnet fortjeneste for enheter der det er inngått salgavtaler.

Konsernledelsen vurderer resultatene fra boligsegmentet basert på EBITDA etter løpende avregning. Målemetoden er definert som driftsresultat før «avskrivning og amortisering», «øvrige gevinster (tap)».

I det konsoliderte resultatregnskapet innregnes driftsinntekter fra bolig i henhold til fullført kontrakt, hvor innregning av driftsinntekter skjer på tidspunkt for overføring av risiko og kontroll, som er på tidspunkt for overlevering av enheter.

#### II Utviklingsegmentet

I Utviklingsegmentet ligger eiendommer med en stabil kontantstrøm fra leieinntekter, samtidig som det jobbes med regulering av eiendommen til bolig. Ledelsen vurderer resultatene fra Utvikling basert på leieinntekter, leiekostnader og endring i virkelig verdi. Etter den inngående balanseføringen innregnes eiendommene til virkelig verdi etter IAS 40. Det henvises til årsrapport for 2018 for ytterligere informasjon vedrørende behandling av investeringseiendommer i konsernet.

## Bruk av nye standarder

### Nye standarder som har tredd i kraft

#### IFRS 16 Leieavtaler

IFRS 16 erstattet IAS 17 og dens tolkninger, inkludert IFRIC 4 med virkning fra 1.januar 2019. IFRS 16 angir prinsipper for innregning, måling, presentasjon og noteopplysninger for leieavtaler. Standarden krever at leietakere balansefører alle leieavtaler i tråd med

modell tilsvarende den for finansielle leieavtaler under IAS 17. Solon Eiendom implementerte standarden ved bruk av modifisert retrospektiv metode, med virkning fra 1. januar 2019. Konsernet benytter seg av forenklingsreglene for små eiendeler og korte leiekontrakter og diskonteringsrenten i beregninger er 3,3 %. Solon Eiendom har et begrenset antall leiekontrakter, og implementering hadde ingen vesentlig effekt på konsernets egenkapital.

## Note 2 Segmentinformasjon

	Q2 2019			Total
	Boligutvikling	IFRS Utvikling	Øvrige IFRS justeringer	
<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>				
Driftsinntekter	319 504	12 723	124 309	456 536
Prosjektkostnader	246 902	596	66 055	313 553
Lønns- og personalkostnader	18 303	-	-	18 303
Avskrivninger	1 338	-	329	1 666
Andre driftskostnader	6 274	843	(473)	6 645
Sum driftskostnader	272 817	1 440	65 910	340 167
Urealisert gevinst/(tap) investeringseiendom	-	-	-	-
<b>Driftsresultat</b>	<b>46 687</b>	<b>11 283</b>	<b>58 399</b>	<b>116 369</b>
<b>EBITDA</b>	<b>48 025</b>	<b>11 283</b>	<b>58 727</b>	<b>118 035</b>
<b>EBITDA-margin</b>	<b>15 %</b>			
Prosjektresultat*	65 473			
Minoritetens andel	404			
Prosjektmargin*	21 %			
Virkelig verdi investeringseiendom		886 893		
Enheter under bygging	440			440
Overleverte enheter	48			48
Solgte enheter	23			23

\*Se "Alternative resultatmål (APM)" for beregning av prosjektresultat og prosjektmargin

	Q2 2018			Total
	Boligutvikling	IFRS Utvikling	Øvrige IFRS justeringer	
<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>				
Driftsinntekter	351 219	-	(288 551)	62 668
Prosjektkostnad	262 189	-	(218 251)	43 938
Lønns- og personalkostnader	13 067	-	-	13 067
Avskrivninger	1 030	-	-	1 030
Andre driftskostnader	5 956	-	-	5 956
Sum driftskostnader	282 242	-	(218 251)	63 991
Urealisert gevinst/(tap) investeringseiendom	-	-	-	-
<b>Driftsresultat</b>	<b>68 977</b>	-	(70 300)	(1 323)
<b>EBITDA</b>	<b>70 007</b>	-	(70 300)	(292)
<b>EBITDA-margin</b>	<b>20 %</b>			
Prosjektresultat*	85 849			
Minoritetens andel	7 744			
Prosjektmargin*	25 %			
Virkelig verdi investeringseiendom		-		
Enheter under bygging	218			218
Overleverte enheter	6			6
Solgte enheter	108			108

\*Se "Alternative resultatmål (APM)" for beregning av prosjektresultat og prosjektmargin



	H1 2019			Total
	Boligutvikling	IFRS Utvikling	Øvrige IFRS justeringer	
<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>				
Driftsinntekter	773 716	14 790	116 476	904 982
Prosjektkostnad	592 731	872	101 110	694 713
Lønns- og personalkostnader	42 207	-	-	42 207
Avskrivninger	2 308	-	635	2 943
Andre driftskostnader	12 143	1 984	(934)	13 193
Sum driftskostnader	649 390	2 856	100 811	753 057
Urealisert gevinst/(tap) investeringseiendom	-	-	-	-
<b>Driftsresultat</b>	<b>124 326</b>	<b>11 934</b>	<b>15 665</b>	<b>151 925</b>
<b>EBITDA</b>	<b>126 634</b>	<b>11 934</b>	<b>16 300</b>	<b>154 868</b>
<b>EBITDA-margin</b>	<b>16 %</b>			
Prosjektresultat*	166 954			
Minoritetens andel	6 984			
Prosjektmargin*	22 %			
Virkelig verdi investeringseiendom		886 893		
Enheter under bygging	440			440
Overleverte enheter	66			66
Solgte enheter	88			88

\*Se "Alternative resultatmål (APM)" for beregning av prosjektresultat og prosjektmargin

	H1 2018			Total
	Boligutvikling	IFRS Utvikling	Øvrige IFRS justeringer	
<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>				
Driftsinntekter	717 473	-	(165 956)	551 517
Prosjektkostnad	530 615	-	(133 572)	397 043
Lønns- og personalkostnader	27 474	-	-	27 474
Avskrivninger	2 047	-	-	2 047
Andre driftskostnader	10 556	-	-	10 556
Sum driftskostnader	570 693	-	(133 572)	437 120
Urealisert gevinst/(tap) investeringseiendom	-	-	-	-
<b>Driftsresultat</b>	<b>146 780</b>	-	<b>(32 384)</b>	<b>114 396</b>
<b>EBITDA</b>	<b>148 827</b>	-	<b>(32 384)</b>	<b>116 443</b>
<b>EBITDA-margin</b>	<b>21 %</b>			
Prosjektresultat*	178 970			
Minoritetens andel	12 204			
Prosjektmargin*	25 %			
Virkelig verdi investeringseiendom		-		
Enheter under bygging	218			218
Overleverte enheter	90			90
Solgte enheter	232			232

\*Se "Alternative resultatmål (APM)" for beregning av prosjektresultat og prosjektmargin

	2018			Total
	Boligutvikling	IFRS Utvikling	Øvrige IFRS justeringer	
(Beløp i 1 000 kroner)				
Driftsinntekter	1 501 063	-	(577 011)	924 053
Prosjektkostnad	1 133 255	-	(485 549)	647 706
Lønns- og personalkostnader	54 548	-	(5 239)	49 310
Avskrivninger	4 092	-	-	4 092
Andre driftskostnader	13 960	-	10 113	24 073
Sum driftskostnader	1 209 948	-	(484 767)	725 181
Urealisert gevinst/(tap) investeringseiendom	-	-	-	-
<b>Driftsresultat</b>	<b>291 115</b>	-	(92 244)	<b>198 872</b>
<b>EBITDA</b>	<b>295 207</b>	-	<b>(92 244)</b>	<b>202 964</b>
<b>EBITDA-margin</b>	<b>20 %</b>			
Prosjektresultat*	347 998			
Minoritetens andel	21 373			
Prosjektmargin*	24 %			
Leieinntekter		-		
Leiekostnader		-		
Virkelig verdi investeringseiendom		-		
Enheter under bygging	468			468
Overleverte enheter	144			144
Solgte enheter	310			310

\*Se "Alternative resultatmål (APM)" for beregning av prosjektresultat og prosjektmargin

### Note 3 Varelager

Konsernet har tomter og varekost (utviklingskostnader) som er aktivert som varelager både for prosjekter under regulering og for salg / bygging. Varelageret vurderes til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi.

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	<b>30.06.2019</b>	<b>30.06.2018</b>	<b>31.12.2018</b>
Tomter	1 729 653	964 092	1 250 142
Prosjekter under utvikling	1 341 756	1 002 731	1 484 078
Ferdigstilte enheter	53 903	4 452	2 558
<b>Sum varelager (eiendom)</b>	<b>3 125 313</b>	<b>1 971 275</b>	<b>2 736 778</b>

### Note 4 Rentebærende gjeld

<i>(Beløp i 1000 kroner)</i>	<b>30.06.19</b>	<b>30.06.18</b>	<b>31.12.18</b>
<b>Langsiktig rentebærende gjeld</b>			
Tomtelån*	1 772 295	511 306	690 876
Byggelån	468 398	325 016	408 000
Andre	261	-	-
<b>Sum langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>2 240 955</b>	<b>836 321</b>	<b>1 098 876</b>
Konvertible lån			
<b>Kortsiktig rentebærende gjeld</b>			
Tomtelån	216 235	84 162	159 235
Byggelån	466 311	391 845	708 942
Andre	-	-	-
<b>Sum kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>682 546</b>	<b>476 007</b>	<b>868 177</b>
<b>Sum rentebærende gjeld</b>	<b>2 923 501</b>	<b>1 312 328</b>	<b>1 967 053</b>

\*Lån til investeringseiendom inngår som tomtelån

Konsernet hadde per 30. juni 2019 en ubenyttet kassekreditt på NOK 50 millioner, samt en ubenyttet trekkfasilitet på NOK 150 millioner.

#### Særskilte lånebetingelser

Konsernet har låneavtaler som stiller finansielle betingelser om at konsernet må (a) ha minimum NOK 400 millioner i egenkapital per 31. desember, (b) ha en akkumulert salgsgrad for enheter i produksjon på minimum 67,5 % og (c) ha en minimumslikviditet på NOK 50 millioner.

I tillegg er det finansielle betingelser knyttet til standard informasjon relatert til endringer i eierskap, aksjekapitalnedsettelse, salg av forretningsområder og utbytte.

Alle særskilte lånebetingelser er overholdt i hele regnskapsperioden.

#### Pantsatte eiendeler

Varelager, inkludert prosjekter under utvikling, tomter og ferdigstilte enheter med bokført verdi den 30. juni 2019 på NOK 3 125 millioner er stilt som sikkerhet. I tillegg er forskudd på 10 %, mottatt fra kunder, sikret gjennom § 47 i Bustadoppføringsloven.

### **Rentebytteavtaler**

Som et ledd i Selskapets rentestrategi har Selskapet inngått to rentebytteavtaler på til sammen NOK 1 000 millioner. En rentebytteavtale på NOK 500 million på 10 år med forfall juni 2029 med mandatory break etter 3 år til en fastrente på 1,83 % og en rentebytteavtale på NOK 500 millioner med forfall juni 2029 til en fastrente på 1,78 %. Rentebytteavtaler er bokført til virkelig verdi og per 30. juni 2019 er det kostnadsført NOK 7 millioner som er klassifisert som finanskostnad og annen langsiktig gjeld.

### **Note 5 Transaksjoner med nærstående parter**

Det har i løpet av 2019 ikke vært noen vesentlige transaksjoner med nærstående.

### **Note 6 Hendelser etter balansedato**

Ingen vesentlige hendelser etter balansedato

### **Note 7 Betingede forpliktelser**

Konsernet har kontraktsfestede, ikke-balanseførte forpliktelser for kjøp av investeringseiendom per 30.juni 2019 på NOK 546 millioner. Beløpet er usikkert og avhenger av endelig vedtatt regulering fra Lørenskog Kommune.

## Erklæring fra styret og daglig leder

Vi erklærer etter beste overbevisning at halvårsregnskapet fra perioden 1.januar til 30. juni 2019 er utarbeidet i samsvar med IAS 34 – Delårsrapportering, og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet.

Vi erklærer også, etter beste overbevisning, at halvårsberetningen gir en rettviseende oversikt over viktige begivenheter i regnskapsperioden og deres innflytelse på halvårsregnskapet, de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer virksomheten står overfor i neste regnskapsperiode.

Styret i Solon Eiendom ASA  
Oslo, 13.august 2019

Simen Thorsen  
Styreleder

Bente Bøhler  
Styremedlem

Heidi Sørensen  
Austbø  
Styremedlem

Øystein A. Landvik  
Styremedlem

Katarina Finneng  
Styremedlem

Runar Vatne  
Styremedlem

Tore Aksel  
Voldberg  
Styremedlem

Stig L. Bech  
Daglig leder

## Alternative resultatmål (APM)

Alternative resultatmål, det vil si økonomiske resultater utenfor rammebetingelsene for finansiell rapportering, benyttes av Solon Eiendom for å gi tilleggsinformasjon ved å ekskludere poster som i Solon Eiendoms syn ikke gir en god indikasjon på de periodiske driftsresultatene eller kontantstrømmene til konsernet. Alternative resultatmål gis for å kunne bedre sammenligningen mellom resultatene og kontantstrømmene fra periode til periode, og det er Solon Eiendoms erfaring at disse ofte brukes av analytikere, investorer og andre parter. Ledelsen benytter også alternative resultatmål internt for å måle ytelse når det gjelder langsiktige mål og som grunnlag for ytelsesrelatert lønn. Disse tiltakene er justerte IFRS-måltall som er definert, beregnet og brukt på en konsistent og gjennomsliktig måte gjennom årene og gjennom Selskapets finansielle rapportering der det er relevant. Operasjonelle tiltak som, men ikke begrenset til, antall solgte enheter og overleverte enheter etc. er ikke definert som alternative resultatmål. Alternative resultatmål bør ikke betraktes som en erstatning for måltall i samsvar med IFRS. Opplysninger om alternative måltall er underlagt etablerte interne kontrollprosedyrer.

### Solon Eiendoms alternative resultatmål:

**Egenkapital-grad:** Sum egenkapital delt på sum egenkapital og gjeld. Selskapet mener at dette viser styrken Selskapet har til å oppta langsiktig gjeld i forbindelse med finansiering av virksomheten.

**EBITDA:** Er rapportert driftsresultat før amortisering og avskrivninger. Selskapet har inkludert EBITDA som tilleggsinformasjon fordi Solon Eiendom mener at måltallet gir relevant informasjon om Selskapets evne til å betjene gjeld og for å sammenligne resultatene med andre selskap.

**Netto rentebærende gjeld:** Kortsiktig og langsiktig rentebærende gjeld justert for Solon Eiendoms kontanter og kontantekvivalenter. Solon Eiendom mener at netto rentebærende gjeld er en meningsfullt måltall fordi det gir en indikasjon over minimums finansiering nødvendig for Selskapet på balansedatoen.

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	<b>Q2 2019</b>	<b>Q2 2018</b>	<b>H1 2019</b>	<b>H1 2018</b>	<b>2018</b>
<b>EK-grad</b>					
Sum egenkapital	1 090 510	607 040	1 090 510	607 040	740 733
Sum egenkapital og gjeld	4 834 776	2 340 619	4 834 776	2 340 619	3 327 568
EK-grad	23 %	26 %	23 %	26 %	22 %
<b>EBITDA</b>					
Driftsinntekter	456 536	62 668	904 982	551 517	924 053
Driftsresultat	116 369	(1 323)	151 925	114 396	198 872
Avskrivninger	1 666	1 030	2 943	2 047	4 092
EBITDA	118 035	(293)	154 868	116 443	202 964
<b>Netto rentebærende gjeld</b>					
Rentebærende gjeld	2 923 501	1 312 328	2 923 501	1 312 328	1 967 053
Kontanter	537 517	288 010	537 517	288 010	578 216
Sum netto rentebærende gjeld	2 385 983	1 024 318	2 385 983	1 024 318	1 388 836

**Alternative resultatmål (APM) - Boligsegment:**

**EBITDA fra løpende avregning:** Er driftsresultat i segmentet før amortisering og avskrivninger. Selskapet har inkludert Segment EBITDA som tilleggsinformasjon fordi Solon Eiendom mener at måltallet gir relevant informasjon om Selskapets evne til å betjene gjeld og for å sammenligne resultatene med andre selskap.

**Resultat fra prosjekter – løpende avregning:** Driftsinntekter fra prosjekter minus driftskostnader fra prosjekter. Solon Eiendom mener at dette gir meningsfullt informasjon om inntjening fra prosjektene før andre driftskostnader målt etter løpende avregning for å kunne sammenligne virksomheten mot andre selskap.

**Solon Eiendoms andel av resultat fra prosjekter:** Resultat fra prosjekter minus minoritetens andel av resultat. Solon Eiendom mener at dette gir meningsfullt informasjon om inntjening fra prosjektene før andre driftskostnader målt etter løpendeavregning for å kunne sammenligne virksomheten mot andre selskap.

**Prosjektmargin løpende avregning:** Resultat fra prosjekter delt på driftsinntekter fra prosjekter. Solon Eiendom mener at dette gir meningsfullt informasjon om prosjektene før å kunne sammenligne virksomheten mot andre selskap.

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	<b>Q2 2019</b>	<b>Q2 2018</b>	<b>H1 2019</b>	<b>H1 2018</b>	<b>2018</b>
<b>EBITDA</b>					
Driftsinntekter	319 504	351 219	773 716	717 473	1 501 063
Driftsresultat	46 687	68 977	124 326	146 780	291 115
Avskrivninger	1 338	1 030	2 308	2 047	4 092
EBITDA	48 025	70 007	126 634	148 827	295 207
EBITDA-margin	15 %	20 %	16 %	21 %	20 %
<b>Resultat fra prosjekter</b>					
Sum driftsinntekter:	319 504	351 219	773 716	717 473	1 501 063
- Andre inntekter	8 288	5 668	16 352	14 127	26 237
Driftsinntekter fra løpende avregning	311 216	345 471	757 364	703 346	1 474 826
Sum driftskostnader:	272 817	282 242	649 390	570 693	1 209 948
- Andre kostnader	27 074	22 620	58 979	46 316	83 120
Driftskostnader fra løpende avregning	245 743	259 622	590 411	524 376	1 126 828
Resultat fra prosjekter	65 473	85 849	166 954	178 970	347 998
<b>Solon Eiendoms andel - resultat fra prosjekter</b>					
Resultat fra prosjekter	65 473	85 849	166 954	178 970	347 998
- minoritetens andel av resultat fra prosjekter	404	7 744	6 984	12 204	21 373
Solon Eiendoms andel av resultat fra prosjekter	65 069	78 105	159 969	166 765	326 625
<b>Prosjektmargin</b>					
Resultat fra prosjekter	65 473	85 849	166 954	178 970	347 998
Driftsinntekter fra prosjekter	311 216	345 471	757 364	703 346	1 474 826
Prosjektmargin	21 %	25 %	22 %	25 %	24 %



**For mer informasjon, vennligst kontakt:**

Stig L. Bech, CEO Solon Eiendom ASA

Telefon: +47 913 72 668, e-post: [slb@soloneiendom.no](mailto:slb@soloneiendom.no)

Scott Danielsen, CFO Solon Eiendom ASA

Telefon: +47 952 55 620, e-post: [sd@soloneiendom.no](mailto:sd@soloneiendom.no)

**Om Solon Eiendom**

Solon Eiendom er en norsk eiendomsutvikler som fokuserer på boligprosjekter i regionene Oslo og Akershus.

[www.soloneiendom.no/investor-relations/](http://www.soloneiendom.no/investor-relations/)