

Q1

Kvartalsrapport
2018

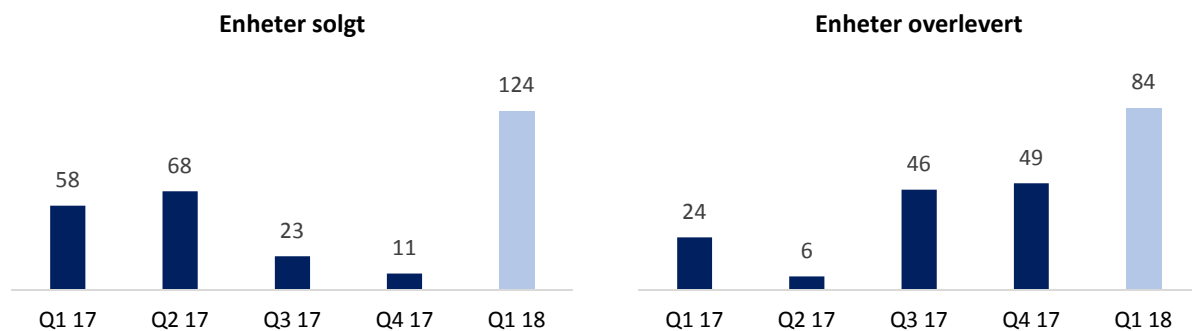


Høydepunkter

- Driftsinntekter økte til NOK 489 millioner i Q1 2018 (NOK 225 millioner)
- EBITDA økte til NOK 117 millioner i Q1 2018 (NOK 33 millioner)
- NGAAP driftsinntekter økte til NOK 366 millioner i Q1 2018 (NOK 170 millioner)
- NGAAP EBITDA økte til NOK 83 millioner i Q1 2018 (NOK 26 millioner)
- Totalt 189 (236) enheter under bygging ved utgangen av kvartalet, hvorav 89 % (87 %) av disse var solgt til en total salgsverdi på NOK 1 343 millioner (NOK 1 222 millioner)
- 86 (27) enheter ferdigstilt og 84 (24) overlevert Q1 2018
- 95 % av forventede ferdigstillelser i 2018 er solgt
- Rettet emisjon til en bruttov verdi på NOK 67,5 millioner gjennomføres i mai 2018

(Tall i parentes er for tilsvarende periode i foregående år)

Enheter – refererer til antallet leiligheter eller hus



(Beløp i 1 000 kroner)

	Q1 2018	Q1 2017	2017
Segmentrapportering:			
Driftsinntekter	366 334	169 828	1 127 959
EBITDA	82 760	25 914	207 105
EBITDA-margin	23 %	15 %	18 %
Prosjekt-margin	26 %	22 %	23 %
IFRS rapportering:			
Driftsinntekter	488 849	225 239	883 036
EBITDA	116 736	33 129	107 634
Resultat før skatt	111 596	27 577	95 131
EK-grad	30 %	29 %	24 %
Nøkkeltall:			
Antall solgte enheter	124	58	160
Antall enheter under bygging	189	236	260
Antall overleverte enheter	84	24	125
Antall ferdigstilte enheter	86	27	126

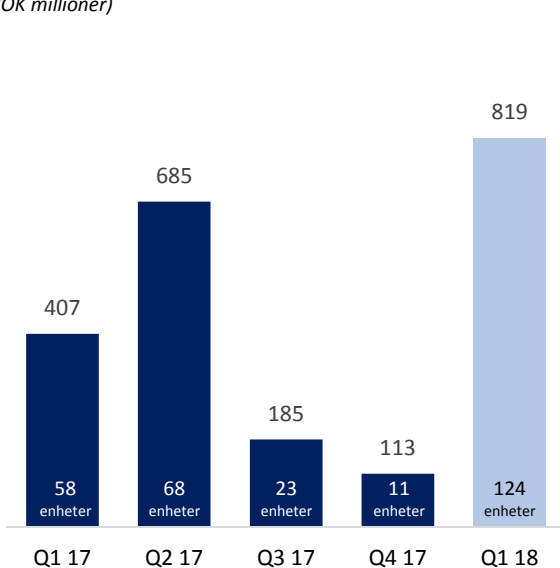
Operasjonell- og markedsoppdatering

Salg

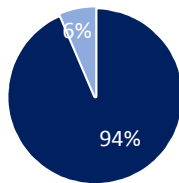
I Q1 2018 solgte Solon Eiendom på 100% basis 124 enheter med en total salgsverdi på NOK 819 millioner, tilsvarende en økning på 114 % i antall enheter og en 101 % økning i salgsverdi sammenlignet med samme kvartal i fjor. Gjennomsnittlig salgspris per enhet i Q1 2018 var NOK 6,61 millioner sammenlignet med NOK 7,02 millioner i samme kvartal foregående år. Nedgangen i gjennomsnittlig salgspris skyldes i all hovedsak prosjektet på Ski.

Salgsverdien av solgte enheter

(NOK millioner)



Geografisk inndeling av salg i 2018



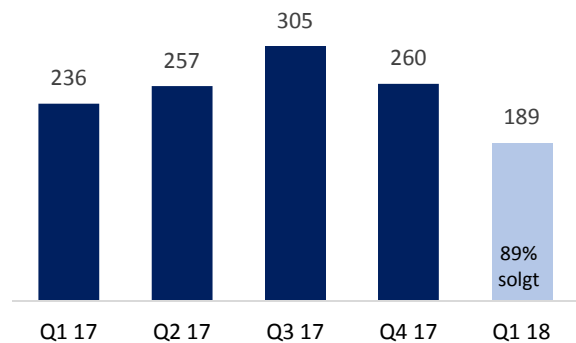
■ Stor-Oslo ■ Sentrale Oslo

Av 124 enheter solgt i Q1 2018, ligger 116 enheter i Stor-Oslo området og 8 enheter i det sentrale Oslo.

I Q1 2018 ble det ferdigstilt 86 enheter og 84 ble overlevert til sluttkunden.

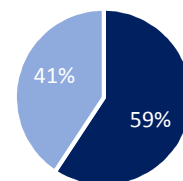
Ved utgangen av kvartalet hadde Solon Eiendom prosjekter bestående av totalt 189 enheter under bygging, til en total salgsverdi på NOK 1.7 milliarder. 89 % av enhetene og 80 % av den totale salgsverdien er solgt.

Enheter under bygging



Enheterne under bygging kan hovedsakelig henføres til prosjektene Kolbotn Hage (51 enheter), Skaret (61 enheter), Bygdøyenes (21 enheter), og Kollentunet (33 enheter).

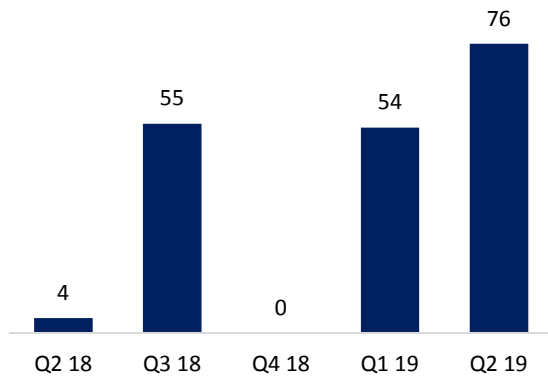
Geografisk inndeling av enheter under bygging



■ Stor-Oslo ■ Sentrale Oslo

Av 189 enheter under bygging ved utgangen av Q1 2018 ligger 112 i Stor-Oslo området og 77 i det sentrale Oslo.

Forventede ferdigstillelser per kvartal (enheter)



Solon Eiendom forventer å ferdigstille 189 enheter gjennom de neste fem kvartalene sammenlignet med 212 ferdigstilte enheter gjennom de foregående fem kvartalene. Selskapet forventer å ferdigstille totalt 145 enheter for året 2018, hvor 86 enheter ble ferdigstilt i Q1 2018. Av resterende 59 enheter som skal leveres i Q2-Q4 2018 er 95 % solgt.

Tomtekjøp

Investeringer i tomtebanken i Q1 2018 utgjorde NOK 89 millioner (tilsvarende omtrent 94 enheter), sammenlignet med NOK 167 millioner investert i Q1 2017.

Oppsummering

Antallet enheter som ble ferdigstilt og overlevert økte sammenlignet med samme periode i 2017, som planlagt. Det er god fremdrift i prosjekter under utvikling og det er blitt foretatt attraktive tomtekjøp.

Utsikter

Salget i Q1 2018 er det beste selskapet har levert. Det ble solgt 124 enheter med en salgsverdi på NOK 819 millioner. Selskapet konstaterer at salget har gått over forventning i samtlige prosjekter lansert i Q1 2018, som inkluderer Lier, Nesodden og Ski.

Vi ser fortsatt optimistisk på utviklingen i den delen av boligmarkedet Solon opererer i. Markedet synes å fortsatt å være differensiert med god etterspørsel etter attraktive beliggenheter og prosjekter av høy kvalitet og med god arkitektur. Alle våre byggeprosjekter går i henhold til planen.

Selskapet er enda bedre kapitalisert og har en meget robust kontantbeholdning etter å ha gjennomført en rettet emisjon. Det gir selskapet en stor grad av fleksibilitet, både til å betale et konkurransedyktig utbytte og samtidig gjøre gode investeringer for å øke tomtebanken ytterligere. 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, kundeadferd og markedsutvikling, inkludert svingninger i bolig- og eiendomspriser. Resultatene påvirkes også av kostnader, både selskapets egne og de som belastes av leverandører, samt kunders betalingssevne. Selskapet er også utsatt for finansmarkedsrisiko, inkludert renteendringer, låneforskrifter, skatt og motpartsrisiko, samt risiko knyttet til tilgang på finansiering, samt finansieringsvilkår.

Solon Eiendom har retningslinjer og prosedyrer som identifiserer, evaluerer og responderer til risiko aktivt og systematisk. Årsrapporten for 2017 gir en mer utfyllende vurdering av selskapets risikofaktorer, samt hvordan disse håndteres.

Finansiell gjennomgang Q1 2018

Driftsinntekter

Konsernets driftsinntekter i første kvartal 2018 var totalt NOK 489 millioner (225 millioner). Økningen fra 2017 skyldes i hovedsak 84 overleveringer i Q1 2018 mot 24 i tilsvarende kvartal 2017, som delvis motvirkes med en lavere gjennomsnittspris per bolig.

Driftskostnader

Driftskostnader var totalt NOK 373 millioner (NOK 190 millioner), hvorav prosjektkostnader utgjorde NOK 353 millioner (NOK 164 millioner) og lønnskostnader utgjorde NOK 14 millioner (NOK 12 millioner).

Prosjektkostnader

Prosjektkostnader består hovedsakelig av byggekostnader på overleverte enheter. I første kvartal var prosjektkostnadene NOK 353 millioner, sammenlignet med 164 millioner i første kvartal 2017. Økningen skyldes flere overleverte enheter i Q1 2018, som delvis motvirkes av lavere kostpris per enhet.

Lønns- og personalkostnader

Lønnskostnader beløp seg til NOK 14 millioner i første kvartal 2018 mot NOK 12 millioner i 2017. Økningen skyldes hovedsakelig økt avsetning til bonus og flere ansatte.

Andre driftskostnader

Andre driftskostnader endte på NOK 5 millioner i første kvartal 2018, sammenlignet med NOK 14 millioner i samme kvartal i 2017. Reduksjonen fra 2017 skyldes kostnadsfokus og at det var ekstra kostnader i 2017 knyttet til transaksjonskostnader, børskostnader og konsulentkostnader i forbindelse med regnskapsmessig håndtering av den omvendte overtakelsen av Bionor Pharma.

Driftsresultat

Driftsresultatet i første kvartal 2018 endte på NOK 116 millioner mot NOK 33 millioner i første kvartal 2017. Økningen skyldes flere leverte enheter i 2018, samt at andre driftskostnader har blitt redusert.

Finansielle poster

Netto finansposter var på NOK 5 millioner i første kvartal 2018 mot NOK 5 millioner i første kvartal 2017

Finanskostnader knytter seg i hovedsak til rentekostnader til finansielle institusjoner.

Rentekostnader knyttet til tomter er aktivert som varelager når detaljregulering av tomtene er på plass. I tillegg blir rentekostnadene aktivert gjennom byggeperioden.

Kontantstrøm

For første kvartal 2018 var kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på NOK 131 millioner, mens det i første kvartal 2017 ble brukt NOK 102 millioner. Økningen skyldes i hovedsak økt resultat samt en reduksjon i varelager i første kvartal 2018

Skatt

Skattekostnaden for første kvartal 2018 var NOK 25 millioner, sammenlignet med NOK 9 millioner i 2017.

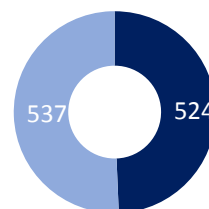
Finansiering og gjeld

Konsernets rentebærende gjeld var på totalt NOK 1 061 millioner per 31. mars 2018 (NOK 1 037 millioner). Dette inkluderer lån til tomter som normalt konverteres til byggelån i forbindelse med byggestart. Konsernet hadde byggelån på totalt NOK 524 millioner per 31. mars 2018 (NOK 379 millioner) og tomtelån på totalt NOK 537 millioner (NOK 464 millioner).

Den gjennomsnittlige rentekostnaden for rentebærende gjeld er 3,1 % i Q1 2018. Per 31. mars var netto rentebærende gjeld (NIBD) totalt NOK 783 millioner (NOK 888 millioner). Se Alternative resultatmål for beregning av NIBD.

Rentebærende gjeld 31. mars 2018

(NOK millioner)



■ Byggelån ■ Tomtelån

Konsernet hadde 31. mars en ubenyttet kassekreditt på NOK 50 millioner.

Segmentrapportering

Boligutvikling

I segmentrapportering benytter konsernet løpende avregning hvor salgsgrad og fullføringsgrad på prosjektene legges til grunn ved inntekts- og kostnadsføring.

Inntekt fra boligsegmentet i første kvartal 2018 utgjorde 366 millioner kroner, sammenlignet med 170 millioner kroner i første kvartal 2017. Inntektsøkningen i forhold til samme kvartal i fjor skyldes høyere fullføringsgrad på prosjekter under bygging.

Den vektete gjennomsnittlige fullføringsgraden i første

kvartal 2018 var 62 % mot 46 % i første kvartal 2017. I tillegg var den veide gjennomsnittlige salgsgraden 89 % i første kvartal 2018 og 88 % i første kvartal året før.

Segment EBITDA økte fra 26 millioner kroner i første kvartal 2017 til 83 millioner kroner i første kvartal 2018. Økningen i segment EBITDA skyldes økt omsetning i første kvartal 2018 samt økt EBITDA margin sammenlignet med første kvartal 2017.

Bokførte tomtekjøp i rapporteringsperioden utgjorde 89 millioner kroner, sammenlignet med 167 millioner kroner investert i samme periode i fjor.

	Q1 2018	Q4 2017	Q3 2017	Q2 2017	Q1 2017
Antall enheter solgt:	124	11	23	68	58
<i>Antall enheter solgt (under bygging)</i>	71	7	4	20	13
<i>Antall enheter solgt (avventer bygging)</i>	53	4	19	48	45
Salgsverdi enheter solgt (NOK tusen)	819 265	112 733	185 200	684 994	407 030
Enheter startet bygging	15	4	94	25	4
Enheter ferdigstilt	86	49	46	4	27
Enheter overlevert	84	49	46	6	24
Enheter under bygging	189	260	305	257	236
Enheter under bygging, solgt	168	226	266	227	205
Enheter under bygging, % solgt	89 %	87 %	87 %	88 %	87 %
Gjennomsnittspris enheter solgt (NOK tusen)	6 607	10 248	8 052	10 073	7 018

***Tallene over er ikke justert for Solon sin eierandel i prosjektene**

Oppstilling av totalresultat

<i>(Beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)</i>	Note	Q1 2018 (urevidert)	Q1 2017 (urevidert)	2017
Salgsinntekter	2	488 849	225 239	883 036
Sum driftsinntekter		488 849	225 239	883 036
Prosjektkostnader	2	353 105	163 940	704 902
Lønns- og personalkostnader		14 407	11 778	44 951
Avskrivninger		1 017	231	1 675
Andre driftskostnader		4 601	13 964	17 771
Øvrige tap (gevinster)		-	547	478
Sum driftskostnader		373 130	190 460	769 777
Tap investeringseiendom		-	1 882	7 300
Driftsresultat		115 718	32 898	105 959
Finansinntekter		67	702	5 932
Finanskostnader		(4 780)	(6 023)	(16 760)
Netto finanskostnader		(4 713)	(5 321)	(10 828)
Resultat før skatt		111 005	27 577	95 131
Skattekostnad		(25 338)	(9 154)	(21 053)
Resultat fra videreført virksomhet		85 667	18 423	74 078
Avhendet virksomhet				
Resultat etter skatt fra avhendet virksomhet		-	-	(136 459)
Resultat etter skatt		-	18 423	(62 381)
Øvrige resultatелеmenter		-	-	-
Totalresultat for perioden		85 667	18 423	(62 381)
Resultat etter skatt for perioden fordelt på:				
- Aksjonærer i Solon Eiendom ASA		85 803	6 057	(66 722)
- Ikke kontrollerende interesser		(136)	12 366	4 341
Resultat per aksje fordelt på aksjonærer i Solon Eiendom ASA				
Resultat per aksje (NOK) ordinært		1,6052	0,1276	(1,3800)
Resultat per aksje (NOK) utvannet		1,6047	0,1276	(1,3800)
Resultat per aksje for videreført drift				
Resultat per aksje (NOK) ordinært		1,6052	0,1280	1,4420
Resultat per aksje (NOK) utvannet		1,6047	0,1280	1,4420

Oppstilling av finansiell stilling

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Note	31.03.18 (urevidert)	31.03.17 (urevidert)	31.12.17
Anleggsmidler				
Immaterielle eiendeler		-	120 263	-
Utsatt skattefordel		788	55	788
Investerings eiendom		-	200 000	-
Varige driftsmidler		2 605	3 613	3 253
Tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		48	2 006	-
Langsiktige fordringer		5 404	35 289	4 803
Sum Anleggsmidler		8 845	361 225	8 844
Omløpsmidler				
Varelager (eiendom)	3	1 584 963	1 291 998	1 697 420
Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer		124 766	85 236	81 136
Kontanter og kontantekvivalenter		278 270	152 490	350 765
Sum omløpsmidler		1 987 999	1 529 724	2 129 320
Sum Eiendeler		1 996 844	1 890 949	2 138 164
Egenkapital og gjeld				
Aksjekapital		53 454	971 901	53 454
Opptjent egenkapital		543 725	(432 415)	456 427
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Solon Eiendom ASA		597 179	539 486	509 882
Ikke-kontrollerende interesser		3 958	12 118	4 093
Sum Egenkapital		601 137	551 604	513 975
Utsatt skatt		21 204	41 064	34 693
Forskuddsbetaling fra kunder		37 575	-	83 336
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	4	897 083	632 189	744 579
Annen langsiktig gjeld		25 244	-	1 769
Sum langsiktig gjeld		981 106	673 253	864 376
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	4	164 036	404 481	484 430
Leverandørgjeld		88 124	86 826	114 021
Betalbar skatt		33 649	34 351	33 649
Skyldig offentlig avgifter		3 927	2 470	10 219
Derivat		-	1 975	-
Forskuddsbetaling fra kunder		86 561	108 674	66 751
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		38 305	27 315	50 744
Sum kortsiktig gjeld		414 602	666 093	759 813
Sum gjeld		1 395 707	1 339 346	1 624 190
Sum egenkapital og gjeld		1 996 844	1 890 949	2 138 164

Oppstilling av endringer i egenkapital

Q1 2018 (urevidert)

	Tilhørende eiere av Solon Eiendom gruppen					Ikke-kontrollerende interesser	Total egenkapital
	Aksje-kapital	Overkurs-fond	Annen egenkapital	Opptjent egenkapital	Totalt		
<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>							
Egenkapital per 1. januar 2018	53 454	1 361 211	-	(904 783)	509 882	4 093	513 975
Resultat etter skatt	-	-	-	85 803	85 803	(136)	85 667
Øvrige resultatetelemerter	-	-	-	-	-	-	-
Totalresultat for perioden	-	-	-	85 803	85 803	(136)	85 667
Reparasjonsemisjon	-	-	-	-	-	-	-
Emisjon	-	-	-	-	-	-	-
Transaksjonskostnader	-	-	-	-	-	-	-
Kapitalnedsettelse	-	-	-	-	-	-	-
Aksjebasert avlønning	-	-	1 495	-	1 495	-	1 495
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-
Annen endring	-	-	-	-	-	-	-
Periodens egenkapitaltransaksjoner	-	-	1 495	-	1 495	-	1 495
Egenkapital per 31.mars 2018	53 454	1 361 211	1 495	(818 980)	597 179	3 957	601 137

Q1 2017 (urevidert)

	Aksje-kapital	Overkurs-fond	Annen egenkapital	Opptjent egenkapital	Totalt	Ikke-kontrollerende interesser	Total egenkapital
Egenkapital per 1. januar 2017	905 234	370 442	-	(778 628)	497 048	14 031	511 079
Resultat etter skatt	-	-	-	6 057	6 057	12 366	18 423
Øvrige resultatetelemerter	-	-	-	-	-	-	-
Totalresultat for perioden	-	-	-	6 057	6 057	12 366	18 423
Reparasjonsemisjon	66 667	33 333	-	-	100 000	-	100 000
Emisjon	-	-4 186	-	-	-4 186	-	-4 186
Transaksjonskostnader	-	-	-	-	-	-	-
Kapitalnedsettelse	-	-	-	-	-	-	-
Transaksjoner med ikke-kontrollerende interesser*	-	-	-	(59 433)	(59 433)	(567)	(60 000)
Utbytte	-	-	-	-	-	(13 712)	(13 712)
Periodens egenkapitaltransaksjoner	66 667	29 147	-	(59 433)	36 381	(14 279)	22 102
Egenkapital per 31.mars 2017	971 901	399 589	-	(832 004)	539 486	12 118	551 604

*Kjøp av 30% av aksjene i Ski Næring & Boligutvikling AS.

2017

	Aksje-kapital	Overkurs-fond	Annen egenkapital	Opptjent egenkapital	Totalt	Ikke-kontrollerende interesser	Total egenkapital
Egenkapital per 1. januar 2017	905 234	370 442	-	(778 628)	497 048	14 031	511 079
Resultat etter skatt	-	-	-	(66 722)	(66 722)	4 341	(62 381)
Øvrige resultatetelemerter	-	-	-	-	-	-	-
Totalresultat for perioden	-	-	-	(66 722)	(66 722)	4 341	(62 381)
Reparasjonsemisjon	66 667	33 333	-	-	100 000	-	100 000
Emisjon	4 859	89 898	-	-	94 757	-	94 757
Transaksjonskostnader	-	(5 768)	-	-	(5 768)	-	(5 768)
Kapitalnedsettelse	(923 306)	923 306	-	-	-	-	-
Transaksjoner med ikke-kontrollerende interesser*	-	-	-	(59 433)	(59 433)	(567)	(60 000)
Utbytte	-	(50 000)	-	-	(50 000)	(13 712)	(63 712)
Periodens egenkapitaltransaksjoner	(851 780)	990 769	-	(59 433)	79 556	(14 279)	65 277
Egenkapital per 31.desember 2017	53 454	1 361 211	-	(904 783)	509 882	4 093	513 975

Oppstilling av kontantstrømmer

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Note	Q1 2018	Q1 2017	2017
		(urevidert)	(urevidert)	
Operasjonelle aktiviteter				
Resultat før skatt		111 596	27 577	95 131
Betalt skatt		-	-	(15 870)
Avskrivninger		1 017	231	1 675
Urealisert (gevinst) tap på derivater		-	37	-
Realisert tap på investeringseiendom		-	1 882	7 365
Realisert gevinst salg av selskap		-	-	(2 947)
Endring i varelager	3	112 457	(123 573)	(528 995)
Endring i kundefordringer		(44 231)	(7 934)	33 408
Endring i leverandørgjeld		(25 897)	2 829	30 351
Endring i andre tidsavgrensingsposter		(35 588)	(2 634)	(35 229)
Betalte renter		11 766	-	28 836
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter (videreført virksomhet)		131 120	(101 585)	(386 274)
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter (nedlagt virksomhet)		-	-	(16 196)
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		131 120	(101 585)	(402 470)
Investeringsaktiviteter				
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler		(400)	-	(1 084)
Innbetalinger ved avgang av virksomhet og datterselskaper		-	-	78 162
Kjøp av virksomhet		-	-	(33 500)
Transaksjoner med ikke-kontrollerende interesser		-	(60 000)	(60 000)
Kjøp av aksjer		-	-	(181)
Tilbakebetaling lån ikke-kontrollerende interesser		(601)	-	18 062
Lån til ikke-kontrollerende interesser		-	(14 085)	-
Netto kontantstrøm fra/ (brukt i) investeringsaktiviteter		(1 001)	(74 085)	1 459
Finansieringsaktiviteter				
Nedbetaling av gjeld		(391 677)	(30 589)	(563 028)
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld		200 829	24 294	979 720
Betalte renter		(11 766)	-	(28 836)
Utbytte til minoriteter		-	-	(13 712)
Utbytte til aksjonærer i Solon Eiendom ASA		-	-	(50 000)
Kapitalforhøyelse ved emisjon		-	95 814	194 757
Transaksjonskostnader emisjon		-	-	(5 767)
Netto kontantstrøm fra/ (brukt i) finansieringsaktiviteter		(202 614)	89 518	513 134
Netto endring i kantanter og kontantekvivalenter		(72 495)	(86 152)	112 123
kantanter og kontantekvivalenter per 1.januar		350 765	238 642	238 642
kantanter og kontantekvivalenter per 31.desember		278 270	152 490	350 765

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 boliger. 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 2017. Regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelse av den finansielle informasjonen for kvartalet samsvarer med prinsippene benyttet i konsernregnskapet for regnskapsåret 2017.

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 2017.

3. Segmentinformasjon

Ledelsen har fastsatt segment, 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. Segmentet er definert som Boligutvikling, i tillegg har konsernet uallokerte inntekter og kostnader. Det som gjelder «øvrige» har i 2016 og 2017 vært knyttet til drift i Bionor Pharma, samt andre aktiviteter som ikke er direkte knyttet til boligutvikling.

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

Konsernledelsen vurderer resultatene fra segmentet basert på EBITDA etter løpende avregning.

Målemetoden er definert som driftsresultat før «avskrivning og amortisering», «øvrige gevinster (tap)».

I det konsoliderte resultatregnskapet innregnes driftsinntekter 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.

Bruk av nye standarder

Bortsett fra implementeringen av de nye standardene IFRS 9 og IFRS 15, er regnskapsprinsippene som er benyttet i utarbeidelsen av delårsregnskapet i samsvar med prinsippene som ble benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet for 2017.

IFRS 16 Leieavtaler

IFRS 16 erstatter IAS 17 og dens tolkninger, inkludert IFRIC 4. Solon Eiendom implementerer standarden med virkning fra 01.01.2019 som er fristen for

implementering. 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 har et begrenset antall leiekontrakter, og kun husleie kontrakten for selskapets lokaler i Olav Vs gate 5 anses vesentlig. Foreløpige beregninger viser at innføring av IFRS 16 ikke vil ha noen vesentlig effekt på konsernets egenkapital.

Note 2 Segmentinformasjon

Q1 2018

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Boligutvikling	Øvrig	IFRIC 15 justeringer	Total
Driftsinntekter	366 334	(80)	122 594	488 849
Prosjektkostnad	268 436	(10)	84 679	353 105
Andre driftskostnader	15 138	3 870	-	19 008
Avskrivninger	949	68	-	1 017
EBITDA	82 760	(3 940)	37 916	116 736
EBITDA margin	22,59 %			
Prosjekt margin*	26,13 %			
Enheter under bygging	189			189
Overleverte enheter	84			84
Solgte enheter	124			124

*Se "definisjoner og utregninger" for beregning av prosjektmargin

Q1 2017

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Boligutvikling	Øvrig	IFRIC 15 justeringer	Total
Driftsinntekter	169 828	2 772	52 639	225 239
Prosjektkostnad	128 866	743	34 330	163 939
Andre driftskostnader	15 048	13 123	-	28 171
Avskrivninger	248	(17)	-	231
EBITDA	25 914	(11 094)	18 308	33 129
EBITDA margin	15,26 %			
Prosjekt margin*	22,16 %			
Enheter under bygging	236			236
Overleverte enheter	24			24
Solgte enheter	58			58

*Se "definisjoner og utregninger" for beregning av prosjektmargin

2017

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Boligutvikling	Øvrig	IFRIC 15 justeringer	Total
Driftsinntekter	1 127 959	6 640	(251 563)	883 036
Prosjektkostnad	858 687	11 414	(165 199)	704 902
Andre driftskostnader	62 167	8 333	-	70 500
Avskrivninger	3 144	(1 469)	-	1 675
EBITDA	207 105	(13 107)	(86 364)	107 634
EBITDA margin	18,36 %			
Prosjekt margin*	22,60 %			
Enheter under bygging	260			260
Overleverte enheter	125			125
Solgte enheter	160			160

*Se "definisjoner og utregninger" for beregning av 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>	31.03.18	31.03.17	31.12.17
Tomter	649 823	811 918	794 633
Prosjekter under utvikling	935 140	480 080	902 787
Sum varelager (eiendom)	1 584 963	1 291 998	1 697 420

Note 4 Rentebærende gjeld

<i>(Beløp i 1000 kroner)</i>	31.mar.18	31.mar.17	31.des.17
Langsiktig rentebærende gjeld			
Tomtelån	454 006	372 848	428 890
Byggelån	443 077	66 093	315 689
Næring	-	174 998	-
Andre	-	18 250	-
Sum langsiktig rentebærende gjeld	897 083	632 189	744 579
Kortsiktig rentebærende gjeld			
Tomtelån	82 587	91 758	98 439
Byggelån	81 209	312 722	385 705
Andre	240	-	286
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	164 036	404 481	484 430
Sum rentebærende gjeld	1 061 120	1 036 670	1 229 009

Særskilte lånebetingelser

Konsernet har låneavtaler som stiller finansielle betingelser om at konsernet må (i) ha minimum NOK 400 millioner i egenkapital per 31.12, (ii) ha en akkumulert salgsgrad for boliger i produksjon på minimum 67,5 % og 3) 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 ferdige enheter med bokført verdi den 31. mars 2018 på NOK 1 584 963 tusen er stilt som sikkerhet. I tillegg er forskudd på 10 %, mottatt fra kunder, sikret som krevet gjennom seksjon 12 i Bustadoppføringsloven.

Note 5 Transaksjoner med nærstående parter

Det har i løpet av Q1 2018 ikke vært noen vesentlige transaksjoner med nærstående. Se note 20 i konsernregnskapet for året 2017 for detaljert informasjon om transaksjoner med nærstående parter i tidligere år.

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 gjennomsiiktig 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:

EK-grad: Sum egenkapital delt på sum egenkapital og gjeld

EBITDA segmentrapportering: Er driftsresultat før avskrivninger

EBITDA: Er driftsresultat før avskrivninger

Netto rentebærende gjeld: Kortsiktig og langsiktig rentebærende gjeld justert for Solon Eiendoms likvide posisjoner

Resultat fra prosjekter – segmentrapportering: Driftsinntekter minus driftskostnader

Prosjekt-margin – segmentrapportering: Resultat fra prosjekter delt på driftsinntekter fra prosjekter

Enheter: Enheter referer til antall leiligheter eller hus

NGAAP inntekter: Er det samme som segmentinntekter, se note 2

NGAAP EBITDA: Er det samme som segment EBITDA, se note 2

Salgsgrad: % antall solgte enheter, basert på antall solgte enheter i et prosjekt

Fullføringsgrad: % fullføringsgrad på prosjekter under bygging, basert på nedlagt arbeid i prosjektet

Ferdigstillelsesgrad: Salgsgrad multiplisert med fullføringsgrad

Solon Eiendom Group

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Q1 2018	Q1 2017	2017
EK-grad			
Sum egenkapital	601 137	551 604	513 975
<u>Sum egenkapital og gjeld</u>	<u>1 996 844</u>	<u>1 890 949</u>	<u>2 138 164</u>
EK-grad	30 %	29 %	24 %
EBITDA segmentrapportering			
Driftsinntekter	366 334	169 828	1 127 959
Driftsresultat	81 811	25 666	203 961
<u>Avskrivninger</u>	<u>949</u>	<u>248</u>	<u>3 144</u>
EBITDA	82 760	25 914	207 105
EBITDA margin	23 %	15 %	18 %
EBITDA			
Driftsinntekter	488 849	225 239	883 036
Driftsresultat	115 719	32 898	105 959
<u>Avskrivninger</u>	<u>1 017</u>	<u>231</u>	<u>1 675</u>
EBITDA	116 736	33 129	107 634
Netto rentebærende gjeld			
Rentebærende gjeld	1 061 119	1 036 670	1 230 778
<u>Kontanter</u>	<u>278 270</u>	<u>152 490</u>	<u>350 765</u>
Sum netto rentebærende gjeld	782 849	884 180	880 013
Resultat fra prosjekter - segmentrapportering			
Driftsinntekter	366 334	169 828	1 127 959
- Andre inntekter	8 539	11 535	47 878
Driftsinntekter fra løpende avregning	357 795	158 293	1 080 081
<u>Driftskostnader fra løpende avregning</u>	<u>264 320</u>	<u>123 223</u>	<u>836 020</u>
Resultat fra prosjekter	93 475	35 070	244 060
Prosjekt-margin - segmentrapportering			
Resultat fra prosjekter	93 475	35 070	244 060
<u>Driftsinntekter fra prosjekter</u>	<u>357 795</u>	<u>158 293</u>	<u>1 080 081</u>
Prosjekt-margin	26 %	22 %	23 %



For mer informasjon, vennligst kontakt:

Andreas Martinussen, CEO Solon Eiendom ASA

Telefon: +47 400 00 405, e-post: am@soloneiendom.no

Scott Danielsen, CFO Solon Eiendom ASA

Telefon: +47 952 55 620, e-post: 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/