

Q4

Kvartalsrapport 2019



Nøkkeltall

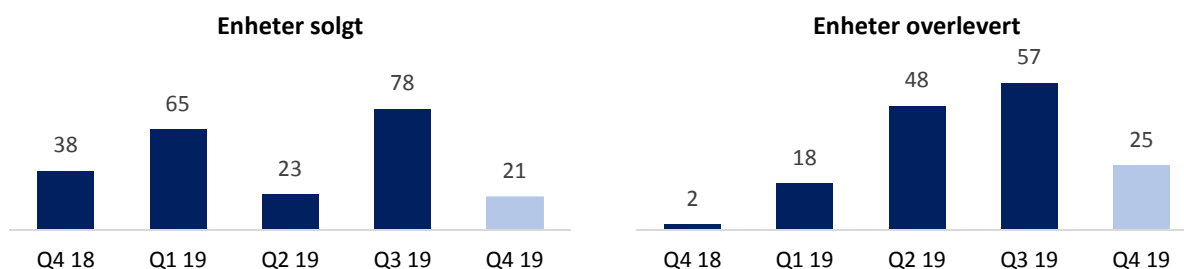
Fjerde kvartal 2019

- Driftsinntekter (IFRS) endte på NOK 325 millioner (NOK 27 millioner).
- EBITDA (IFRS) endte på NOK 44 millioner (NOK -6 millioner).
- Driftsinntekter (NGAAP) etter løpende avregning endte på NOK 349 millioner (NOK 425 millioner).
- EBITDA (NGAAP) etter løpende avregning endte på NOK 32 millioner (NOK 87 millioner).
- Totalt 484 (468) enheter under bygging ved utgangen av kvartalet, hvorav 78 prosent (82 prosent) av disse enhetene var solgt til en total salgsverdi på NOK 2 173 millioner (NOK 2 936 millioner).
- 25 (0) enheter ferdigstilt og 25 (2) overlevert.
- Selskapet har inngått avtale vedrørende kjøpet av 100 % av aksjene i Kruse Smith Eiendom AS

Helår 2019

- Driftsinntekter (IFRS) endte på NOK 1 585 millioner (NOK 924 millioner).
- EBITDA (IFRS) endte på NOK 260 millioner (NOK 203 millioner).
- Driftsinntekter (NGAAP) etter løpende avregning endte på NOK 1 365 millioner (NOK 1 501 millioner).
- EBITDA (NGAAP) etter løpende avregning endte på NOK 178 millioner (NOK 295 millioner).
- 152 (145) enheter ferdigstilt og 148 (144) overlevert.

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



(Beløp i 1 000 kroner)	Q4 2019	Q4 2018	2019	2018
IFRS-rapportering:				
Driftsinntekter	324 960	27 296	1 584 656	924 053
EBITDA	43 737	(6 285)	260 167	202 964
Prosjektmargin	23 %	28 %	21 %	29 %
Resultat før skatt	55 054	(15 522)	197 661	177 628
EK-grad	24 %	22 %	24 %	22 %
Segmentrapportering - boligutvikling:				
Driftsinntekter	349 474	424 822	1 365 207	1 501 063
EBITDA	31 742	87 120	178 379	295 207
EBITDA-margin	9 %	21 %	13 %	20 %
Prosjektmargin	20 %	21 %	20 %	24 %
Salg og produksjon				
Antall solgte enheter	21	38	187	310
Antall enheter under bygging	484	468	484	468
Antall ferdigstilte enheter	25	0	152	145
Antall overleverte enheter	25	2	148	144

Operasjonell oppdatering

Salg

Salg i fjerde kvartal 2019 er på samme nivå som tilsvarende kvartal i 2018. Salget for 2019 er lavere sammenliknet med 2018. I 2018 hadde Solon salgsstart på flere helt nye prosjekter. I 2019 har det ikke vært slike salgsstarter på nye prosjekter. Det er ved salgsstarter på store prosjekter at de store salgsvolumene oppstår.

I fjerde kvartal 2019 solgte Solon Eiendom 21 enheter med en samlet salgsverdi på NOK 206 millioner, sammenliknet med 38 enheter med en samlet verdi på NOK 204 millioner i fjerde kvartal 2018.

Justert for Solon Eiendoms eierandel i samarbeidsprosjekter ble salget i fjerde kvartal 2019 20,5 enheter, med en samlet salgsverdi på NOK 184 millioner, sammenliknet med 38 enheter med en samlet verdi på NOK 204 millioner i fjerde kvartal 2018.

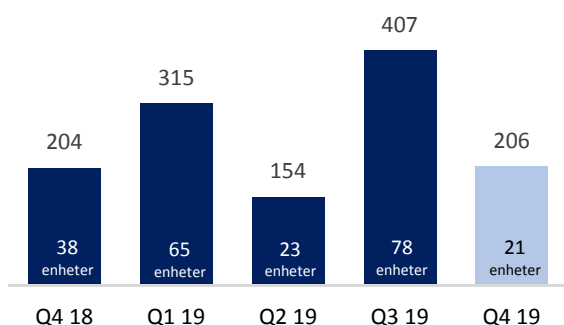
I 2019 solgte Solon Eiendom 187 enheter med en samlet salgsverdi på NOK 1 082 millioner, sammenliknet med 310 enheter med en salgsverdi på NOK 2 015 millioner i 2018.

Justert for Solon Eiendoms eierandel i samarbeidsprosjekter ble salget i 2019 139 enheter med en samlet salgsverdi av NOK 831 millioner, sammenliknet med 287 enheter med en samlet verdi på NOK 1 836 millioner i 2018.

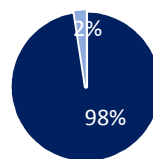
Gjennomsnittlig salgspris per enhet i 2019 var NOK 5,8 millioner sammenliknet med NOK 6,5 millioner i 2018. Nedgangen i gjennomsnittlig salgspris skyldes i hovedsak at konsernet i 2019 solgte færre enheter i det sentrale Oslo.

Salgsverdien av solgte enheter

(NOK millioner)



Geografisk inndeling av salg hittil i år

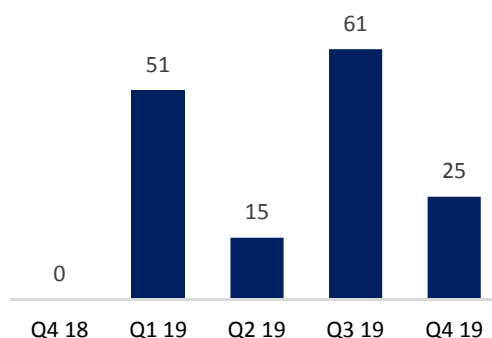


■ Stor-Oslo ■ Sentrale Oslo

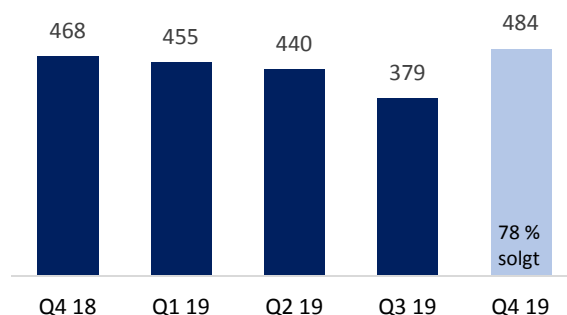
Av 187 solgte enheter i 2019, er 183 enheter i Stor-Oslo (som består av Lier, Bærum og Follo) og 4 enheter i det sentrale Oslo.

Ferdigstillelser

I 2019 ble det ferdigstilt 152 enheter og overlevert 148 enheter til sluttkunde, sammenliknet med 145 ferdigstilte og 144 overleverte i samme periode for 2018.



Enheter under bygging

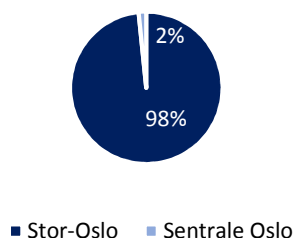


Av 484 enheter under bygging per 31. desember 2019 er 78 prosent av enhetene og 79 prosent av den totale salgsverdien solgt. Enhetene under bygging fordeles på prosjektene Magasinparken Ski (184 enheter), Storebukta (80 enheter), Lier Hageby (58 enheter),

Langhus (130 enheter), Utsikten Nesodden (24 enheter) og Krag's vei (8 enheter).

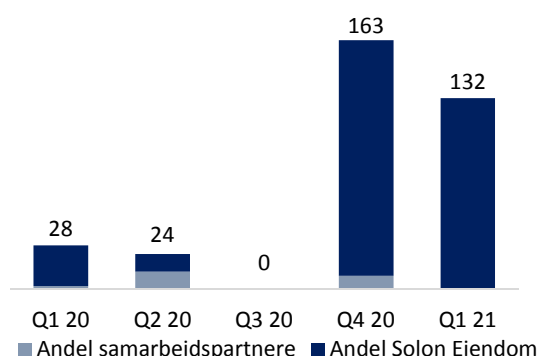
Solon Eiendom hadde byggestart på 168 (356) enheter i 2019.

Geografisk inndeling av enheter under bygging



Av 484 enheter under bygging per 31. desember 2019 er 476 i Stor-Oslo området og 8 i det sentrale Oslo.

Forventede ferdigstillelser per kvartal (enheter)



Solon Eiendom forventer å ferdigstille 347 enheter gjennom de neste fem kvartalene. 88 prosent av disse enhetene er solgt per 31. desember 2019.

Tomtekjøp

Det er inngått tomtekjøpsavtaler i fjerde kvartal 2019 for NOK 101 millioner (NOK 1 582 millioner). Samlet for 2019 ble det inngått avtaler på totalt NOK 465 millioner (NOK 2 284 millioner).

Oppsummering

Solon Eiendom overleverte 25 enheter i fjerde kvartal. Det var bare én ny salgsstart i løpet av 2019. Konsernet opplever stabilt salg på prosjekter til salg, på tross av at

konsernet ikke har hatt flere salgsstarter i nye prosjekter. Det er høy aktivitet i konsernet med mange enheter under bygging.

Utsikter

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

Konsernet er godt kapitalisert og har en robust kontantbeholdning. Det gir konsernet en stor grad av fleksibilitet, både til å gjøre gode investeringer for å øke tomtebanken ytterligere og samtidig betale utbytte. Konsernet 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 konsernets rykte.

Konsernets resultater påvirkes av prosjektgjennomføring, kundeferdighet og markedsutvikling, inkludert svingninger i bolig- og eiendomspriser. Resultatene påvirkes også av kostnader, både konsernets egne og de som belastes av leverandører, samt kunders betalings- evne. 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 konsernets risikofaktorer, samt hvordan disse håndteres.

Finansiell gjennomgang

Resultat

Driftsinntekter

Konsernets driftsinntekter i fjerde kvartal 2019 var totalt NOK 325 millioner (NOK 27 millioner). Økningen fra 2018 skyldes flere overleverte enheter i kvartalet med 25 enheter i fjerde kvartal 2019 mot 2 enheter i samme periode i fjor.

Konsernets driftsinntekter i 2019 var totalt NOK 1 585 millioner (NOK 924 millioner). Økningen kommer selv om antall overleveringer var på nivå med 2018. Dette skyldes at snittprisen på overleverte enheter i 2019 var høyere enn normalt og inkluderer bla. Bygdøyenes-prosjektet med snittpris på NOK 25 millioner.

Leieinntekter i 2019 utgjorde NOK 73 millioner (NOK 24 millioner), hvorav NOK 45 millioner kommer fra Utviklingsegmentet og NOK 31 millioner fra Boligsegmentet (NOK 24 millioner).

Prosjektkostnader

Prosjektkostnader består hovedsakelig av byggekostnader på overleverte enheter. I fjerde kvartal 2019 var prosjektkostnadene på NOK 240 millioner (NOK 17 millioner). Økningen skyldes flere overleverte enheter i kvartalet. Det ble også gjort en nedskrivning av varelager etter salg av to mindre eiendommer.

I 2019 var prosjektkostnadene samlet på NOK 1 206 millioner (NOK 648 millioner). Økningen skyldes hovedsakelig høyere kostnader i Bygdøyprosjektet som ble overlevert i første kvartal 2019 sammenlignet med prosjektene som ble overlevert for samme periode i fjor.

Lønns- og personalkostnader

Lønns- og personalkostnader beløp seg til NOK 18 millioner i fjerde kvartal 2019 (NOK 9 millioner). Økningen skyldes hovedsakelig flere ansettelse.

I 2019 beløp lønns-kostnadene seg til NOK 76 millioner (NOK 49 millioner). Økningen skyldes hovedsakelig flere ansettelse og kostnader knyttet til ansatte som har sluttet.

Andre driftskostnader

Andre driftskostnader endte på NOK 23 millioner i fjerde kvartal 2019 (NOK 8 millioner). Endringen skyldes i hovedsak kostnader til drift av næringseiendom, samt en generell økning i aktivitet i 2019. Det er også

kostnadsført engangskostnader knyttet til due diligence gjennomgang av Kruse Smith Eiendom AS.

I 2019 beløp andre driftskostnader seg til NOK 43 millioner (NOK 24 millioner). Økningen skyldes i hovedsak en generell økning i aktivitet, samt flere store nærings- og logistikeiendommer.

Avskrivninger

Konsernets avskrivninger utgjorde NOK -2 millioner i fjerde kvartal 2019 (NOK 1 millioner).

I 2019 utgjorde avskrivninger NOK 5 millioner (NOK 4 millioner).

Driftsresultat

Driftsresultatet i fjerde kvartal 2019 endte på NOK 45 millioner mot NOK -7 millioner i fjerde kvartal 2018. Økningen skyldes flere overlevert enheter i fjerde kvartal 2019 sammenliknet med fjerde kvartal 2018.

Driftsresultatet i 2019 er NOK 255 millioner (NOK 199 millioner).

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 konsernets risikohåndtering, har konsernet inngått to rentebytteavtaler på tilsammen NOK 1 000 millioner, hvor konsernet betaler fast rente og mottar flytende rente. Rentebytteavtalene er bokført til virkelig verdi og verdiendringer føres som finansinntekt eller -kostnad.

Netto finansinntekter var på NOK 10 millioner i fjerde kvartal 2019 mot netto finanskostnader på NOK 8 millioner i fjerde kvartal 2018. Endringen skyldes hovedsakelig urealisert gevinst på NOK 30 millioner i fjerde kvartal som følge av endring i virkelig verdi knyttet til rentebytteavtaler. For øvrig har det vært en økning i rentekostnader knyttet til tomtelån på tomter som ikke er detaljregulerte og som dermed ikke aktiveres i varelager.

I 2019 var netto finanskostnader på NOK 58 millioner (NOK 21 millioner). Rentebytteavtalen har gitt en urealisert gevinst på NOK 12 millioner i 2019. Økningen for øvrig skyldes åpning av tomtelån på tomter som ikke

er detaljregulerte og som dermed ikke aktiveres i varelager.

Skatt

Skattekostnaden i fjerde kvartal 2019 var på NOK 16 millioner og en skatteinntekt på NOK 1 millioner i fjerde kvartal 2018.

Skattekostnaden i 2019 var NOK 47 millioner (NOK 44 millioner).

Finansiell stilling

Investerings eiendom

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. I andre kvartal 2019 ble det inngått avtale om kjøp av samtlige aksjer i Fløisbonnveien 5 AS. Aksjene ble overtatt i hhv. første, andre og tredje kvartal 2019 og eiendommene ble bokført hovedsakelig som investerings eiendom. I fjerde kvartal 2019 ble eiendommene reklassifisert som varelager etter avtale med selskapets revisor.

Varelager

Per 31. desember 2019 er konsernets varelager på NOK 4 062 millioner mot NOK 2 737 millioner per 31. desember 2018. Varelageret øker som følge av tomtekjøp gjennom året, hovedsakelig på Fjellhamar, tre tomter på Sofiemyr, «Dyster Eldor» på Ås samt 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 26 millioner per 31. desember 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 250 millioner knytter seg hovedsakelig til Icopal-tomten på Fjellhamar.

Kontanter og kontantekvivalenter

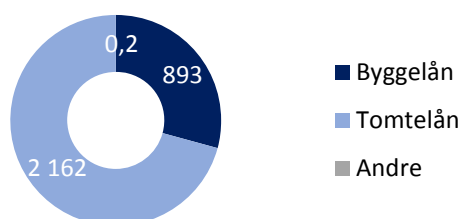
Kontantbeholdningen var på NOK 436 millioner per 31. desember 2019 mot NOK 578 millioner per 31. desember 2018.

Egenkapital

Sum egenkapital var på NOK 1 149 millioner per 31. desember 2019 mot NOK 741 millioner per 31. desember 2018.

Rentebærende gjeld

(NOK millioner)



Konsernets rentebærende gjeld var på totalt NOK 3 056 millioner per 31. desember 2019 mot NOK 1 967 millioner per 31. desember 2018. Konsernet hadde byggelån på totalt NOK 893 millioner per 31. desember 2019 mot NOK 1 117 millioner per 31. desember 2018. Ved utgangen av fjerde kvartal var tomtelån på totalt NOK 2 162 millioner sammenlignet med NOK 850 millioner ved utgangen av 2018. Normalt konverteres tomtelån til byggelån i forbindelse med byggestart. Lån til nærings eiendom inngår som tomtelån.

Den gjennomsnittlige rentekostnaden for rentebærende gjeld var 4 prosent i fjerde kvartal 2019. Per 31. desember 2019 var netto rentebærende gjeld (NIBD) totalt NOK 2 619 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 145 millioner per 31. desember 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 38 millioner per 31. desember 2019 sammenlignet med NOK 30 millioner per 31. desember 2018. Økningen skyldes hovedsakelig avsetninger til entrepris ekost og lønnsrelaterte avsetninger.

Konsernet hadde per 31. desember 2019 en ubenyttet kassekreditt på NOK 50 millioner.

Kontantstrøm

Kontantstrøm - operasjonelle aktiviteter

I fjerde kvartal 2019 var kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter NOK 163 millioner mot NOK 158 millioner som ble brukt på operasjonelle aktiviteter i fjerde kvartal 2018. Endringen skyldes i hovedsak en reduksjon i varelager i fjerde kvartal 2019.

I 2019 var kontantstrøm brukt fra operasjonelle aktiviteter NOK 1 440 millioner. I samme periode i 2018 ble det brukt NOK 622 millioner på operasjonelle aktiviteter. Endringen skyldes i hovedsak en økning i varelager som følge av tomtekjøp og høy byggeaktivitet i perioden.

Kontantstrøm - investeringsaktiviteter

I fjerde kvartal 2019 var kontantstrøm brukt i investeringsaktiviteter NOK 0 millioner (NOK 1 million).

For 2019 var kontantstrøm brukt i investeringsaktiviteter NOK 3 millioner (NOK 4 millioner). Endringen skyldes kjøp av driftsmidler.

Kontantstrøm - finansieringsaktiviteter

Kontantstrøm brukt i finansieringsaktiviteter endte på NOK 120 millioner i fjerde kvartal 2019, mot en

kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter på NOK 480 millioner i fjerde kvartal 2018. Endringen fra i fjor skyldes mindre opptak av gjeld i kvartalet.

For 2019 var kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter NOK 1 300 millioner (NOK 853 millioner). Årsaken til økningen er at konsernet har finansiert akkvisisjon av nye tomter, hovedsakelig nærings- og logistikkeiendom på Fjellhamar og Sofiemyr i tillegg til opptrekk på byggelån. Det er også gjennomført en emisjon på NOK 389 millioner i 2019.

Segmentrapportering

Fra 1. januar 2019 har konsernet tre segmenter, boligutvikling, fritid og utvikling. Finansiell informasjon for fritidssegmentet rapporteres i boligsegmentet frem til det har et omfang som gjør det hensiktsmessig å rapportere separat.

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 inntekts- og kostnadsføring.

Driftsinntekter fra boligsegmentet i fjerde kvartal 2019 utgjorde NOK 349 millioner (NOK 425 millioner). Boligsegment EBITDA endte på NOK 32 millioner (NOK 87 millioner) i fjerde kvartal 2019. Endringen skyldes i hovedsak lavere produksjonsverdi av enheter under bygging i fjerde kvartal 2019 samt engangskostnader på NOK 20 millioner sammenlignet med samme periode i fjor. Dette gjelder nedskrivning av varelager i forbindelse med salg av tomt på 7 millioner, NOK 8 millioner for resalg av 2 hus og kjøp av Kruse Smith på NOK 5 millioner.

Driftsinntekter fra boligsegmentet i 2019 utgjorde NOK 1 365 millioner (NOK 1 501 millioner). Boligsegment EBITDA endte på NOK 178 millioner (NOK 295 millioner) i 2019.

Bokførte tomtekjøp i segmentet i fjerde kvartal 2019 utgjorde NOK 8 millioner (NOK 128 millioner).

Bokførte tomtekjøp i segmentet i 2019 utgjorde NOK 1 871 millioner (NOK 781 millioner).

Utvikling

Utviklingssegmentet inkluderer de næring- og logistikeiendommene som generer løpende kontantstrøm fra utleie og med tilhørende tomter som har potensiale til å bli konvertert til bolig på sikt. Segmentet ble etablert i første kvartal 2019. Det er derfor ikke rapportert sammenligningstall.

Driftsinntekter fra utviklingssegmentet i fjerde kvartal 2019 utgjorde NOK 12 millioner. Utviklingssegmentets EBITDA endte på NOK 6 millioner.

Driftsinntekter fra utviklingssegmentet i 2019 utgjorde NOK 42 millioner. Utviklingssegmentets EBITDA endte på NOK 30 millioner.

Bokført investering i utviklingssegmentet i 2019 utgjorde NOK 1 221 millioner. Av dette er NOK 1 021 millioner bokført som varelager i balansen. Resterende del av investeringen er bokført som en langsiktig fordring, da det er inngått avtale om salg av deler av tomten.

	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018
Antall enheter solgt:	21	78	23	65	38
<i>Antall enheter solgt (i produksjon)</i>	6	7	13	13	11
<i>Antall enheter solgt (før produksjon)</i>	15	71	10	52	27
Salgsverdi enheter solgt (NOK tusen)	206 100	407 280	153 625	315 150	203 890
Enheter startet bygging	130	0	0	38	132
Enheter ferdigstilt	25	61	15	51	0
Enheter overlevert	25	57	48	18	2
Enheter under bygging	484	379	440	455	468
Enheter under bygging, solgt	379	315	366	368	382
Enheter under bygging, % solgt	78 %	83 %	83 %	81 %	82 %
Gjennomsnittspris enheter solgt (NOK tusen)	9 814	5 222	6 679	4 848	5 366
Gjennomsnittspris enheter overlevert (NOK tusen)	12 228	5 829	9 073	24 351	9 871

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

	2019	2018
Antall enheter solgt:	187	310
<i>Antall enheter solgt (i produksjon)</i>	39	38
<i>Antall enheter solgt (før produksjon)</i>	148	272
Salgsverdi enheter solgt (NOK tusen)	1 082 155	2 015 193
Enheter startet bygging	168	356
Enheter ferdigstilt	152	145
Enheter overlevert	148	144
Enheter under bygging	484	468
Enheter under bygging, solgt	379	382
Enheter under bygging, % solgt	1	1
Gjennomsnittspris enheter solgt (NOK tusen)	5 787	6 501
Gjennomsnittspris enheter overlevert (NOK tusen)	10 215	8 375

Oppstilling av konsolidert totalresultat

<i>(Beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)</i>	Note	Q4 2019 (urevidert)	Q4 2018 (urevidert)	2019 (urevidert)	2018
Driftsinntekter fra kontrakter med kunder	2	324 960	27 296	1 584 656	924 053
Sum driftsinntekter fra kontrakter med kunder		324 960	27 296	1 584 656	924 053
Prosjektkostnader	2	240 104	16 844	1 205 397	647 706
Lønns- og personalkostnader		17 882	8 578	76 043	49 310
Avskrivninger		(1 669)	914	4 908	4 092
Andre driftskostnader		23 237	8 159	43 049	24 073
Sum driftskostnader		279 554	34 494	1 329 397	725 181
Driftsresultat		45 405	(7 199)	255 259	198 872
Finansinntekter		33 516	690	15 898	2 480
Finanskostnader		(23 868)	(9 014)	(73 496)	(23 724)
Netto finansposter		9 648	(8 323)	(57 598)	(21 244)
Resultat før skatt		55 054	(15 522)	197 661	177 628
Skattekostnad		(15 558)	665	(46 932)	(43 759)
Resultat etter skatt		39 495	(14 857)	150 729	133 868
Øvrige resultatelementer		-	-	-	-
Totalresultat for perioden		39 495	(14 857)	150 729	133 868
Resultat etter skatt for perioden fordelt på:					
- Aksjonærer i Solon Eiendom ASA		48 224	(12 125)	133 763	136 624
- Ikke kontrollerte interesser		(8 729)	(2 733)	16 966	(2 756)
Resultat per aksje fordelt på aksjonærer i Solon Eiendom ASA					
Resultat per aksje (NOK) ordinært		0,690	(0,212)	2,028	2,460
Resultat per aksje (NOK) utvannet		0,686	(0,212)	2,014	2,457

Oppstilling av konsolidert finansiell stilling

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	<i>Note</i>	31.12.2019	31.12.2018
		(urevidert)	
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel		4 024	1 847
Varige driftsmidler		8 725	3 584
Rett-til-bruk-eiendel		29 865	-
Tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		1 683	117
Langsiktige fordringer		250 037	2 076
Sum anleggsmidler		294 334	7 625
Omløpsmidler			
Varelager (eiendom)	3	4 062 264	2 736 778
Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer		25 934	4 949
Kontanter og kontantekvivalenter		435 730	578 216
Sum omløpsmidler		4 523 928	3 319 943
Sum eiendeler		4 818 262	3 327 568
Egenkapital og gjeld			
Aksjekapital		69 877	59 349
Opptjent egenkapital		1 064 028	683 172
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Solon Eiendom ASA		1 133 905	742 521
Ikke-kontrollerende interesser		15 179	(1 788)
Sum egenkapital		1 149 083	740 733
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		135 392	76 616
Forskuddsbetaling fra kunder		85 356	139 876
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	4	2 133 272	1 098 876
Leiekontraktsforpliktelse		24 433	-
Annen langsiktig gjeld		145 441	87 882
Sum langsiktig gjeld		2 523 894	1 403 250
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	4	922 383	868 177
Leverandørgjeld		84 802	152 283
Betalbar skatt		12 470	22 872
Skyldige offentlige avgifter		8 539	3 865
Forskuddsbetaling fra kunder		73 158	106 502
Leiekontraktsforpliktelse		5 883	-
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		38 049	29 885
Sum kortsiktig gjeld		1 145 284	1 183 584
Sum gjeld		3 669 178	2 586 834
Sum egenkapital og gjeld		4 818 262	3 327 568

Oppstilling av endringer i konsolidert egenkapital

31.12.2019 (urevidert)	Tilhørende eiere av Solon Eiendom gruppen				Totalt	Ikke-kontrollerende interesser	Total egenkapital
	Aksje-kapital	Overkurs-fond	Aksjebasert avlønning	Opptjent egenkapital			
<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>							
Egenkapital per 1. januar 2019	59 349	1 450 550	782	(768 159)	742 522	(1 788)	740 733
Resultat etter skatt	-	-	-	133 763	133 763	16 966	150 729
Totalresultat for perioden	-	-	-	133 763	133 763	16 966	150 729
Reparasjonsemisjon	1 413	40 979	-	-	42 392	-	42 392
Emisjon	9 114	337 231	-	-	346 346	-	346 346
Transaksjonskostnader	-	(12 533)	-	-	(12 533)	-	(12 533)
Aksjebasert avlønning	-	-	2 940	-	2 940	-	2 940
Utbytte	-	(121 525)	-	-	(121 525)	-	(121 525)
Periodens egenkapitaltransaksjoner	10 527	244 153	2 940	-	257 620	-	257 620
Egenkapital per 31. desember 2019	69 877	1 694 703	3 722	(634 396)	1 133 905	15 178	1 149 083

31.12.2018	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>							
Egenkapital per 1. januar 2018	53 454	1 361 211	-	(904 783)	509 882	4 093	513 975
Resultat etter skatt	-	-	-	136 624	136 624	(2 756)	133 868
Totalresultat for perioden	-	-	-	136 624	136 624	(2 756)	133 868
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
Egenkapital per 31. desember 2018	59 349	1 450 550	782	(768 159)	742 522	(1 788)	740 733

Oppstilling av konsoliderte kontantstrømmer

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Note	Q4 2019	Q4 2018	2019	2018
		(urevidert)	(urevidert)	(urevidert)	
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter					
Resultat før skatt		55 054	(15 522)	197 661	177 628
Betalt skatt		(2 176)	(15 128)	(2 176)	(15 128)
Avskrivninger		(1 669)	914	4 908	4 092
Endring i varelager	3	147 841	(365 647)	(1 325 487)	(1 039 358)
Endring i kundefordringer		(9 889)	181 807	(108 850)	172 478
Endring i leverandørgjeld		(49 153)	46 375	(67 481)	38 263
Endring i øvrig arbeidskapitalgjeld		(18 275)	(1 126)	(251 562)	(5 207)
Betalte renter		41 062	10 401	113 217	44 746
Netto kontantstrøm fra/ (brukt i) operasjonelle aktiviteter		162 796	(157 926)	(1 439 769)	(622 486)
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter					
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler		-	(933)	(2 970)	(3 639)
Innbetalinger ved avgang av virksomhet og datterselskaper		-	130	-	130
Netto kontantstrøm fra/ (brukt i) investeringsaktiviteter		-	(803)	(2 970)	(3 509)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter					
Tilbakebetaling lån ikke-kontrollerende interesser		-	(27)	-	2 727
Nedbetaling av gjeld		(132 708)	(38 067)	(981 532)	(545 446)
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld		287 567	500 766	2 074 594	1 283 550
Betalte renter		(41 058)	(10 401)	(113 213)	(44 746)
Innbetalinger/utbetalinger ved opptrekk/nedtrekk av ikke rentebærende gjeld		(233 719)	(56 487)	65 723	65 254
Utbytte til minoriteter		-	-	-	(3 125)
Utbytte til aksjonærer i Solon Eiendom ASA		-	-	(121 525)	(64 546)
Kapitalforhøyelse ved emisjon		-	84 785	388 738	161 816
Transaksjonskostnader emisjon		-	(672)	(12 533)	(2 036)
Netto kontantstrøm fra/ (brukt i) finansieringsaktiviteter		(119 917)	479 897	1 300 253	853 448
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		42 878	321 168	(142 487)	227 453
Kontanter og kontantekvivalenter per 1. januar		392 851	257 050	578 216	350 765
Kontanter og kontantekvivalenter ved slutten av perioden		435 730	578 216	435 730	578 216

Utvalgte noter til kvartalsregnskapet

1. Generell informasjon og regnskapsprinsipper

Solon Eiendom ASA ("Selskapet") og dets datterkonserner (samlet "Konsernet" eller "Solon Eiendom") er et boligutviklingskonsern hvor hovedaktiviteten er utvikling og salg av enheter. Den konsoliderte finansielle informasjonen består av konsernet og konsernets eierinteresser i tilknyttede konserner og felleskontrollerte virksomheter. Konsernets konsoliderte finansielle informasjon er utarbeidet i samsvar med IAS 34 Delårs-rapportering. 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 entreprisestkostnader i forhold til totalt estimert entreprisestkostnad og salgsgrad. Driftsinntekter etter løpende avregning inkluderer også beregnet fortjeneste for enheter der det er inngått salgsvtaler.

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. Ledelsen vurderer resultatene fra utviklingsegmentet basert på leieinntekter og leiekostnader. Etter den inngående balanseføringen innregnes eiendommene som varelager og verdsettes som varelager.

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 prosent. Solon Eiendom har et begrenset antall leiekontrakter, og implementering hadde ingen vesentlig effekt på konsernets egenkapital.

Note 2 Segmentinformasjon

	Q4 2019			Total
	Boligutvikling	IFRS Utvikling**	Øvrige IFRS-justeringer	
<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>				
Driftsinntekter	349 474	12 325	(36 839)	324 960
Prosjektkostnader	278 941	1 367	(40 205)	240 104
Lønns- og personalkostnader	19 164	-	(1 282)	17 882
Avskrivninger	1 339	13 545	(16 553)	(1 669)
Andre driftskostnader	19 626	4 989	(1 378)	23 237
Sum driftskostnader	319 071	19 901	(59 418)	279 554
Driftsresultat	30 403	(7 577)	22 579	45 405
EBITDA	31 742	5 968	6 026	43 737
EBITDA-margin	9 %			
Prosjektresultat*	67 643			
Minoritetens andel	3 191			
Prosjektmargin*	20 %			
Enheter under bygging	484			484
Overleverte enheter	25			25
Solgte enheter	21			21

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

**Består av leieinntekter fra næringsseidom

	Q4 2018			Total
	Boligutvikling	IFRS Utvikling**	Øvrige IFRS-justeringer	
<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>				
Driftsinntekter	424 822	-	(397 527)	27 295
Prosjektkostnad	325 839	-	(308 996)	16 844
Lønns- og personalkostnader	13 817	-	(5 239)	8 578
Avskrivninger	914	-	-	914
Andre driftskostnader	(1 954)	-	10 113	8 159
Sum driftskostnader	338 616	-	(304 121)	34 494
Driftsresultat	86 206	-	(93 405)	(7 199)
EBITDA	87 120	-	(93 405)	(6 285)
EBITDA-margin	21 %			
Prosjektresultat*	87 324			
Minoritetens andel	3 193			
Prosjektmargin*	21 %			
Enheter under bygging	468			468
Overleverte enheter	2			2
Solgte enheter	38			38

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

	2019			Total
	Boligutvikling	IFRS Utvikling**	Øvrige IFRS- justeringer	
<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>				
Driftsinntekter	1 365 207	42 112	177 336	1 584 656
Prosjektkostnad	1 070 288	3 385	131 724	1 205 397
Lønns- og personalkostnader	77 325	-	(1 282)	76 043
Avskrivninger	4 801	13 545	(13 438)	4 908
Andre driftskostnader	39 215	8 920	(5 086)	43 049
Sum driftskostnader	1 191 629	25 850	111 918	1 329 397
Driftsresultat	173 578	16 263	65 418	255 259
EBITDA	178 379	29 807	51 980	260 167
EBITDA-margin	13 %			
Prosjektresultat*	273 466			
Minoritetens andel	11 366			
Prosjektmargin*	20 %			
Enheter under bygging	484			484
Overleverte enheter	148			148
Solgte enheter	187			187

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

**Består av leieinntekter fra næringsseiendom

	2018			Total
	Boligutvikling	IFRS Utvikling**	Øvrige IFRS- justeringer	
<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>				
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
Driftsresultat	291 115	-	(92 244)	198 872
EBITDA	295 207	-	(92 244)	202 964
EBITDA-margin	20 %			
Prosjektresultat*	347 998			
Minoritetens andel	21 373			
Prosjektmargin*	24 %			
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>	31.12.2019	31.12.2018
Tomter	2 748 657	1 250 142
Prosjekter under utvikling	1 256 062	1 484 078
Ferdigstilte enheter	57 545	2 558
Sum varelager (eiendom)	4 062 264	2 736 778

Note 4 Rentebærende gjeld til kredittinstitusjoner

<i>(Beløp i 1000 kroner)</i>	31.12.2019	31.12.2018
Langsiktig rentebærende gjeld		
Tomtelån	1 670 310	690 876
Byggelån	462 727	408 000
Andre	234	-
Sum langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2 133 271	1 098 876
Kortsiktig rentebærende gjeld		
Tomtelån	492 107	159 235
Byggelån	430 276	708 942
Sum kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	922 383	868 177
Sum rentebærende gjeld	3 055 654	1 967 053

Konsernet hadde per 31. desember 2019 en ubenyttet kassekreditt på NOK 50 millioner.

Særskilte lånebetingelser

Konsernet har låneavtaler som stiller finansielle betingelser om at konsernet må (a) ha minimum NOK 700 millioner i egenkapital per 31. desember, (b) ha en akkumulert salgsgrad for enheter i produksjon på minimum 67,5 prosent 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 31. desember 2019 på NOK 4 062 millioner er stilt som sikkerhet. I tillegg er forskudd på 10 prosent, mottatt fra kunder, sikret gjennom § 47 i Bustadoppføringsloven.

Rentebytteavtaler

For å redusere risiko og eksponering for endringer i rentenivå har konsernet i 2019 inngått to rentebytteavtaler på til sammen NOK 1 000 millioner. Dette innebærer at konsernet betaler fast rente og mottar flytende rente. Rentebytteavtaler bokføres til virkelig verdi på balansedagen. Endringer i virkelig verdi føres som finansinntekt eller -kostnad. Pr. 31. desember har konsernet inntektsført NOK 11,7 millioner i urealisert gevinst fra rentebytteavtalene.

<i>(Beløp i millioner kroner)</i>	Beløp	Forfall	Fastrentesats	Virkelig verdi
Rentebytteavtale DNB	500	21.06.2029	1,78 %	7,0
Rentebytteavtale Nordea	500	06.06.2029	1,83 %	4,7

Note 5 Transaksjoner med nærstående parter

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

Note 6 Hendelser etter balansedato

Selskapet har i februar 2020 gjennomført en rettet emisjon som ble overtegnet. Provenyet fra den rettede emisjonen vil brukes til ytterligere tomtekjøp samt styrking av selskapets egenkapital.

Note 7 Betingede forpliktelser

Konsernet har kontraktsfestede, ikke-balanseførte forpliktelser for kjøp av næringseiendom per 31. desember 2019 på NOK 546 millioner. Beløpet er usikkert og avhenger av endelig vedtatt regulering fra Lørenskog Kommune.

Note 8 Kjøp av Kruse Smith Eiendom AS

Solon Eiendom ASA har den 18. desember inngått en avtale med Kruse Smith AS og flere («Selgerne»), vedrørende kjøpet av 100 % av aksjene i eiendoms- og boligutviklingsselskapet Kruse Smith Eiendom AS («KSE»), med samtlige datterselskaper både hel- og deleide («Transaksjonen»). Formålet med Transaksjonen er i hovedsak å få tilgang til den kompetanse og tomtebank som ligger i KSE, herunder å utvide Solons geografiske nedslagsfelt

Gjennomføringen av Transaksjonen er betinget av at den godkjennes av Konkurransetilsynet, og Transaksjonen er forventet gjennomført kort tid etter at slik godkjenning foreligger. Samlet vederlag for transaksjonen er estimert til å utgjøre omtrent NOK 608 millioner, hvorav NOK 167 millioner er oppgjør for intern gjeld i KSE. Partene vil imidlertid foreta en endelig avregning i forbindelse med overtakelsen som er estimert til 1. april 2020. Foreløpig allokering av kjøpesum vil gjøres etter overtakelse.

Alternative resultatmål

Alternative resultatmål (APM), 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 gjennomiktig måte gjennom årene og gjennom konsernets 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 basert på IFRS:

Egenkapitalgrad: Sum egenkapital delt på sum egenkapital og gjeld. Konsernet mener at dette viser styrken konsernet har til å oppta langsiktig gjeld i forbindelse med finansiering av virksomheten.

EBITDA: Rapportert driftsresultat før amortisering og avskrivninger. Konsernet har inkludert EBITDA som tilleggsinformasjon fordi Solon Eiendom mener at måltallet gir relevant informasjon om konsernets evne til å betjene gjeld og for å sammenligne resultatene med andre konsern.

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 konsernet på balansedatoen.

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

Prosjektmargin overleverte enheter: 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 konsern.

Solon Eiendom - APM IFRS

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Q4 2019	Q4 2018	2019	2018
EK-grad				
Sum egenkapital	1 149 083	740 733	1 149 083	740 733
Sum egenkapital og gjeld	4 818 262	3 327 568	4 818 262	3 327 568
EK-grad	24 %	22 %	24 %	22 %
EBITDA				
Driftsinntekter	324 960	27 296	1 584 656	924 053
Driftsresultat	45 405	(7 199)	255 259	198 872
Avskrivninger	(1 669)	914	4 908	4 092
EBITDA	43 737	(6 285)	260 167	202 964
EBITDA-margin	13 %	-23 %	16 %	22 %
Netto rentebærende gjeld				
Rentebærende gjeld	3 055 655	1 967 053	3 055 655	1 967 053
Kontanter	435 730	578 216	435 730	578 216
Sum netto rentebærende gjeld	2 619 925	1 388 836	2 619 925	1 388 836
Resultat fra prosjekter - overleverte enheter				
Sum driftsinntekter:	324 960	27 296	1 584 656	924 053
- Andre inntekter	19 256	7 554	72 887	24 005
Driftsinntekter fra overleverte enheter	305 704	19 742	1 511 769	900 048
Sum driftskostnader:	279 554	34 494	1 329 397	725 181
- Andre kostnader	45 349	20 362	136 706	83 902
Driftskostnader fra overleverte enheter	234 205	14 132	1 192 691	641 279
Resultat fra prosjekter	71 499	5 610	319 078	258 769
Prosjektmargin overleverte enheter				
Resultat fra prosjekter	71 499	5 610	319 078	258 769
Driftsinntekter fra prosjekter	305 704	19 742	1 511 769	900 048
Prosjektmargin	23 %	28 %	21 %	29 %

Solon Eiendoms alternative resultatmål for boligsegmentet basert på løpende avregning:

EBITDA fra løpende avregning: Driftsresultat i segmentet før amortisering og avskrivninger. Konsernet har inkludert Segment EBITDA som tilleggsinformasjon fordi Solon Eiendom mener at måltallet gir relevant informasjon om konsernets evne til å betjene gjeld og for å sammenligne resultatene med andre konsern.

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 konsern.

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 konsern.

Prosjektmargin fra 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 konsern.

Solon Eiendom - APM Boligsegment, etter løpende avregning

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Q4 2019	Q4 2018	2019	2018
EBITDA fra løpende avregning				
Driftsinntekter	349 474	424 822	1 365 207	1 501 063
Driftsresultat	30 403	86 206	173 578	291 115
Avskrivninger	1 339	914	4 801	4 092
EBITDA	31 742	87 120	178 379	295 207
EBITDA-margin	9 %	21 %	13 %	20 %
Resultat fra prosjekter - løpende avregning				
Sum driftsinntekter:	349 474	424 822	1 365 207	1 501 063
- Andre inntekter	6 931	8 680	30 774	26 237
Driftsinntekter fra løpende avregning	342 543	416 142	1 334 433	1 474 826
Sum driftskostnader:	319 071	338 616	1 191 629	1 209 948
- Andre kostnader	44 171	9 798	130 662	83 120
Driftskostnader fra løpende avregning	274 899	328 818	1 060 967	1 126 828
Resultat fra prosjekter	67 643	87 324	273 466	347 998
Solon Eiendoms andel - resultat fra prosjekter				
Resultat fra prosjekter	67 643	87 324	273 466	347 998
- minoritetens andel av resultat fra prosjekter	3 191	3 193	11 366	21 373
Solon Eiendoms andel av resultat fra prosjekter	64 452	84 131	262 100	326 625
Prosjektmargin fra løpende avregning				
Resultat fra prosjekter	67 643	87 324	273 466	347 998
Driftsinntekter fra prosjekter	342 543	416 142	1 334 433	1 474 826
Prosjektmargin	20 %	21 %	20 %	24 %



For mer informasjon, vennligst kontakt:

Stig L. Bech, CEO Solon Eiendom ASA

Telefon: +47 913 72 668, e-post: slb@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 sentrale Viken.

www.soloneiendom.no/investor-relations/