

Q3

Kvartalsrapport
2018



Nøkkeltall

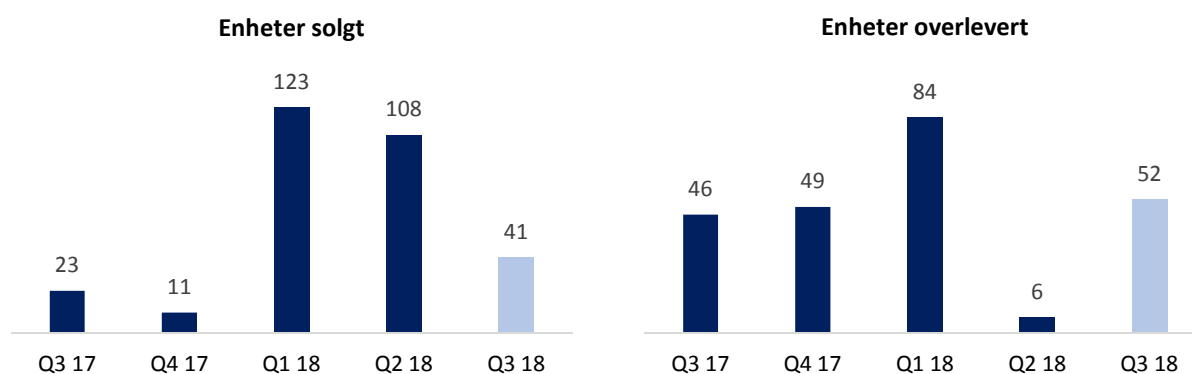
Q3 2018

- NGAAP driftsinntekter endte på NOK 359 millioner (NOK 248 millioner)
- NGAAP EBITDA endte på NOK 71 millioner (NOK 47 millioner)
- Driftsinntekter endte på NOK 345 millioner (NOK 286 millioner)
- EBITDA endte på NOK 93 millioner (NOK 27 millioner)
- Totalt 336 (305) enheter under bygging ved utgangen av kvartalet, hvorav 84 % (87 %) av disse enhetene var solgt til en total salgsverdi på NOK 2 178 millioner (NOK 2 164 millioner)
- 55 (46) enheter ferdigstilt og 52 (46) overlevert

Første ni måneder 2018

- NGAAP driftsinntekter økte til NOK 1 076 millioner (NOK 775 millioner)
- NGAAP EBITDA økte til NOK 226 millioner (NOK 148 millioner)
- Driftsinntekter økte til NOK 897 millioner (NOK 589 millioner)
- EBITDA økte til NOK 209 millioner (NOK 79 millioner)
- 145 (77) enheter ferdigstilt og 142 (76) overlevert

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



(Beløp i 1 000 kroner)

	Q3 2018	Q3 2017	9M 2018	9M 2017	2017
Segmentrapportering:					
Driftsinntekter	358 768	248 033	1 076 241	775 066	1 127 959
EBITDA	70 514	46 901	226 420	147 855	207 105
EBITDA-margin	20 %	19 %	21 %	19 %	18 %
Prosjektmargin	23 %	23 %	25 %	22 %	23 %
IFRS-rapportering:					
Driftsinntekter	345 241	286 281	896 757	588 965	883 036
EBITDA	92 806	26 603	209 249	78 908	107 634
Resultat før skatt	86 237	28 111	193 150	71 188	95 131
EK-grad	25 %	22 %	25 %	22 %	24 %
Salg og produksjon					
Antall solgte enheter	41	23	272	149	160
Antall enheter under bygging	336	305	336	305	260
Antall ferdigstilte enheter	55	46	145	77	126
Antall overleverte enheter	52	46	142	76	125

Operasjonell- og markedsoppdatering

Salg

I tredje kvartal 2018 solgte Solon Eiendom 41 enheter med en samlet salgsverdi på NOK 248 millioner, sammenlignet med 23 enheter med en samlet verdi på NOK 185 millioner i tredje kvartal 2017.

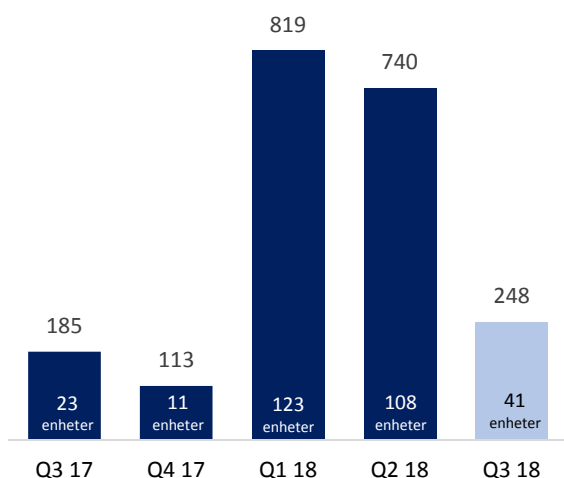
Justert for Solon Eiendoms eierandel i samarbeidsprosjekter ble solgt i tredje kvartal 41 enheter til en samlet salgsverdi på NOK 246 millioner, sammenlignet med 23 enheter med en samlet verdi på NOK 185 millioner i tredje kvartal 2017.

Frem til 30. september 2018 solgte Solon Eiendom 272 enheter med en total salgsverdi på NOK 1 807 millioner, tilsvarende en økning på 83 % i antall enheter og en 42 % økning i salgsverdi sammenlignet med samme periode i fjor. Justert for Solon Eiendoms eierandel i samarbeidsprosjekter ble det i perioden solgt 249 enheter til en samlet salgsverdi på NOK 1 627 millioner, sammenlignet med 143 enheter med en samlet verdi på NOK 1 156 millioner de ni første månedene i 2017.

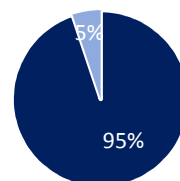
Gjennomsnittlig salgspris per enhet for perioden frem til 30. september 2018 var NOK 6,6 millioner sammenlignet med NOK 8,6 millioner i samme periode foregående år. Nedgangen i gjennomsnittlig salgspris skyldes i hovedsak at selskapet i 2017 solgte flere enheter i Oslo og at flere enheter var eneboliger.

Salgsverdien av solgte enheter

(NOK millioner)



Geografisk inndeling av salg hittil i 2018

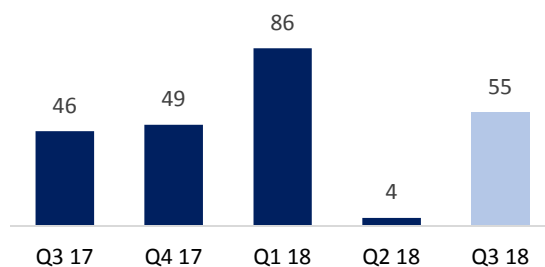


■ Stor-Oslo ■ Sentrale Oslo

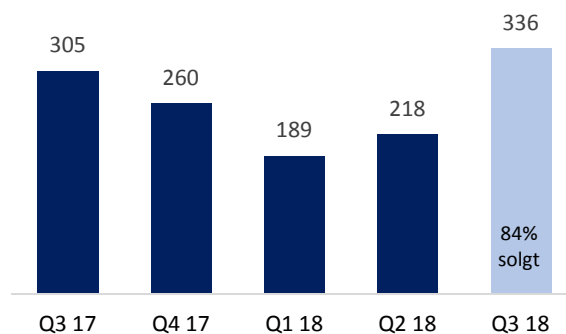
Av 272 enheter solgt per 30. september 2018, er 258 enheter i Stor-Oslo området og 14 enheter i det sentrale Oslo.

Ferdigstillelser

I de ni første månedene i 2018 ble det ferdigstilt 145 enheter og overlevert 142 enheter til sluttkunde, sammenlignet med 77 ferdigstilte og 76 overleverte i samme periode i 2017.



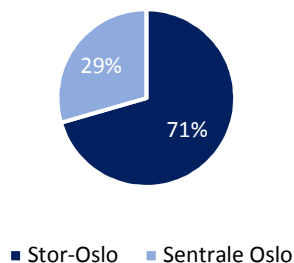
Enheter under bygging



Av 336 enheter under bygging per 30. september 2018 er 84 % av enhetene og 82 % av den totale salgsverdien solgt. Enhetene under bygging kan hovedsakelig henføres til prosjektene Ski (156 enheter),

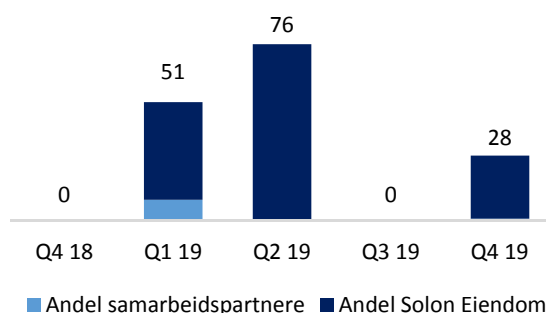
Lier (20 enheter), Skaret (61 enheter), Bygdøyenes (18 enheter), Kollentunet (33 enheter) og Jegerveien (25 enheter).

Geografisk inndeling av enheter under bygging



Av 336 enheter under bygging ved utgangen av tredje kvartal 2018 er 237 i Stor-Oslo området og 99 i det sentrale Oslo.

Forventede ferdigstillelser per kvartal (enheter)



Solon Eiendom forventer å ferdigstille 155 enheter gjennom de neste fem kvartalene. 90 % av disse enhetene er solgt per 30. september 2018.

Tomtekjøp

Inngåtte tomtekjøpsavtaler i Q3 utgjorde NOK 101 millioner (NOK 76 millioner). For de ni første månedene ble det totalt sett inngått tomtekjøpsavtaler på totalt NOK 684 millioner (NOK 344 millioner).

Oppsummering

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

Utsikter

Salget i de ni første månedene i 2018 er det beste selskapet har levert. Det ble solgt 272 enheter med en salgsverdi på NOK 1 807 millioner. Selskapet konstaterer at salget har gått over forventning i samtlige prosjekter lansert i 2018, som inkluderer Lier, Nesodden, Ski og Storebukta.

Vi ser positivt på utviklingen i den delen av boligmarkedet Solon Eiendom opererer i. Markedet synes fortsatt å være differensiert med god etterspørsel etter attraktiv beliggenhet og prosjekter av 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 til risiko aktivt og systematisk. Årsrapporten for 2017 gir en mer utfyllende vurdering av selskapets risikofaktorer, samt hvordan disse håndteres.

Finansiell gjennomgang

Resultat

Driftsinntekter

Konsernets driftsinntekter i tredje kvartal 2018 var totalt NOK 345 millioner (NOK 286 millioner). Økningen fra 2017 skyldes flere overleverte enheter i kvartalet med 52 enheter i tredje kvartal 2018 mot 46 enheter i samme periode i fjor, samt bedre margin på overleverte prosjekter.

Per 30. september 2018 er konsernets driftsinntekter NOK 897 millioner (NOK 589 millioner). Økningen skyldes at det i de første ni månedene i 2018 er overlevert 142 enheter mot 76 enheter i samme periode i fjor.

Prosjektkostnader

Prosjektkostnader består hovedsakelig av byggekostnader på overleverte enheter. I tredje kvartal 2018 var prosjektkostnadene NOK 234 millioner (NOK 243 millioner). Nedgangen skyldes at de overleverte prosjektene i tredje kvartal i år hadde en bedre margin enn i samme periode i fjor.

Per 30. september var prosjektkostnadene på NOK 631 millioner (NOK 460 millioner). Endringen skyldes en økning fra 76 overleverte enheter per 30. september 2017 til 142 enheter for samme periode i 2018.

Lønns- og personalkostnader

Lønnskostnader beløp seg til NOK 13 millioner i tredje kvartal 2018 (NOK 14 millioner).

Per 30. september 2018 beløp lønnskostnadene seg til NOK 41 millioner (NOK 30 millioner). Økningen skyldes hovedsakelig økt avsetning til bonus og flere ansatte.

Andre driftskostnader

Andre driftskostnader endte på NOK 5 millioner i tredje kvartal 2018 (NOK 3 millioner).

Per 30. september 2018 beløp andre driftskostnader seg til NOK 16 millioner, mot NOK 12 millioner i samme periode i fjor. Endringen fra 2017 skyldes hovedsakelig økte kostnader i forbindelse med lokaler som er utleid.

Driftsresultat

Driftsresultatet i tredje kvartal 2018 endte på NOK 92 millioner mot NOK 27 millioner i tredje kvartal 2017.

Økningen skyldes økt antall overleveringer, samt bedre marginer på prosjekter overlevert i Q3 2018.

Driftsresultatet i de første ni månedene i 2018 er NOK 206 millioner (NOK 79 millioner). Økningen skyldes flere overleverte enheter og bedre marginer enn tilsvarende periode i 2017.

Finansielle poster

Netto finanskostnader var på NOK 5 millioner i tredje kvartal 2018 mot finansinntekter på NOK 2 millioner i tredje kvartal 2017.

Per 30. september 2018 var netto finanskostnader på NOK 13 millioner mot NOK 7 millioner i samme periode i 2017.

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

Skatt

Skattekostnaden i tredje kvartal var på NOK 20 millioner mot NOK 7 millioner i tredje kvartal 2017.

Skattekostnaden for de første ni månedene i 2018 var NOK 44 millioner, sammenlignet med NOK 16 millioner i samme periode i 2017.

Kontantstrøm

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter

I tredje kvartal 2018 var kontantstrøm brukt på operasjonelle aktiviteter NOK 310 millioner mot NOK 56 millioner fra operasjonelle aktiviteter i tredje kvartal 2017. Økningen skyldes i hovedsak økt varelager, gjennom kjøp av tomter og aktivering av kostnader på prosjekter under bygging.

I de første ni månedene i 2018 var kontantstrøm brukt på operasjonelle aktiviteter NOK 465 millioner. I samme periode i 2017 ble det brukt NOK 179 millioner på operasjonelle aktiviteter. Hovedforskjellen er et økt varelager grunnet kjøp av tomter og aktivering av kostnader på prosjekter under bygging.

Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter

Fra investeringsaktiviteter beløp kontantstrømmen seg til NOK -1 million (NOK 24 millioner). Endringen skyldes at det i tredje kvartal 2017 ble solgt virksomheter i konsernet.

I de første ni månedene i 2018 var kontantstrøm fra investeringsaktiviteter NOK 0 millioner (NOK -20 millioner). Endringen fra 2017 skyldes hovedsakelig kontantstrøm brukt på utkjøp av minoritet i prosjektet Magasinparken Ski og kjøp av selskap. Dette blir delvis motregnet av innbetalinger i forbindelse med salg av datterselskaper.

Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter

Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter endte på NOK 280 millioner i tredje kvartal 2018 (NOK -16 millioner). Det skyldes at selskapet har overtatt tomter og økt belåningen som følge av dette, i tillegg til opptrekk på byggelån.

I de første ni månedene i 2018 var kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter NOK 371 millioner (NOK 172 millioner). Årsaken er overtakelse av flere tomter og høyere opptrekk på byggelån som følge av flere enheter under bygging.

Finansiell stilling

Varelager

Per 30. september 2018 er konsernets varelager på NOK 2 371 millioner mot NOK 1 697 millioner per 31. desember 2017. Varelageret øker som følge av tomtekjøp og aktiverte kostnader på prosjekter under bygging. I de siste 3 kvartalene er det blant annet overtatt tomter for ca NOK 655 millioner i tillegg til at antall enheter under bygging har økt.

Fordringer

Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer beløp seg til NOK 71 millioner per 30. september 2018. Det er en nedgang fra NOK 81 millioner per 31. desember 2017. Beløpet varierer hovedsakelig ut fra hvor mange enheter som blir overlevert på slutten av kvartalet.

Kontanter og kontantekvivalenter

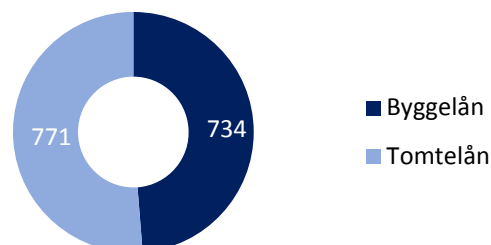
Kontantbeholdningen var på NOK 257 millioner per tredje kvartal 2018 mot NOK 351 per 31. desember 2017.

Egenkapital

Egenkapitalen var på NOK 673 millioner per tredje kvartal 2018 mot NOK 514 millioner per 31. desember 2017.

Rentebærende gjeld

(NOK millioner)



Konsernets rentebærende gjeld var på totalt NOK 1 504 millioner per 30. september 2018 mot NOK 1 229 millioner per 31. desember 2017. Dette inkluderer lån til tomter som normalt konverteres til byggelån i forbindelse med byggestart. Konsernet hadde byggelån på totalt NOK 734 millioner per 30. september 2018 mot NOK 701 millioner per 31. desember 2017. Ved utgangen av tredje kvartal var tomtelån på totalt NOK 771 millioner sammenlignet med NOK 527 millioner ved utgangen av foregående år.

Den gjennomsnittlige rentekostnaden for rentebærende gjeld er 3,2 % i tredje kvartal 2018. Per 30. september var netto rentebærende gjeld (NIBD) totalt NOK 1 247 millioner (NOK 878 millioner per 31. desember 2017). Se «Alternative resultatmål» for beregning av NIBD.

Annen langsiktig gjeld og annen kortsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld var på NOK 99 millioner per tredje kvartal 2018 mot NOK 2 millioner per 31. desember 2017. Økningen skyldes hovedsakelig en selgerkreditt i forbindelse med kjøp av tomt.

Annen kortsiktig gjeld beløp seg til NOK 75 millioner per tredje kvartal 2018 sammenlignet med NOK 51 millioner per 31. desember 2017. Økningen skyldes hovedsakelig avsetning til entreprisekost, samt lønnsrelaterte avsetninger.

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

Segmentrapportering

Boligutvikling

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

Driftsinntekter fra boligsegmentet i tredje kvartal 2018 utgjorde NOK 359 millioner, sammenlignet med NOK 248 millioner i tredje kvartal 2017.

Driftsinntekter fra boligsegmentet i de ni første månedene av året utgjorde NOK 1 076 millioner, sammenlignet med NOK 775 millioner i tilsvarende periode i 2017.

Den vektete gjennomsnittlige fullføringsgraden i tredje kvartal 2018 var 51 % mot 64 % i tredje kvartal 2017. Den vektete gjennomsnittlige salgsgraden var 84 % i tredje kvartal 2018 og 91 % i samme periode året før. Segment EBITDA endte på NOK 71 millioner i tredje kvartal 2018, sammenlignet med NOK 47 millioner i tredje kvartal 2017.

Segment EBITDA endte på NOK 226 millioner YTD 2018, sammenlignet med NOK 148 millioner i samme periode 2017. Økningen i segment EBITDA skyldes økt omsetning samt økt EBITDA-margin sammenlignet med tilsvarende periode foregående år.

Bokførte tomtekjøp i tredje kvartal utgjorde NOK 415 millioner, mot NOK 108 millioner i samme periode i 2017. Bokførte tomtekjøp YTD 2018 utgjorde NOK 655 millioner (NOK 346 millioner).

	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017	Q3 2017	Q2 2017	Q1 2017
Antall enheter solgt:	41	108	123	11	23	68	58
Antall enheter solgt (i produksjon)	8	7	12	7	4	20	13
Antall enheter solgt (før produksjon)	33	101	111	4	19	48	45
Salgsverdi enheter solgt (NOK tusen)	247 615	740 223	819 265	112 733	185 200	684 994	407 030
Enheter startet bygging	176	33	15	4	94	25	4
Enheter ferdigstilt	55	4	86	49	46	4	27
Enheter overlevert	52	6	84	49	46	6	24
Enheter under bygging	336	218	189	260	305	257	236
Enheter under bygging, solgt	282	193	168	226	266	227	205
Enheter under bygging, % solgt	84 %	89 %	89 %	87 %	87 %	88 %	87 %
Gjennomsnittspris enheter solgt (NOK tusen)	6 039	6 854	6 661	10 248	8 052	10 073	7 018

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

Oppstilling av konsolidert totalresultat

<i>(Beløp i 1 000 kroner, unntatt resultat per aksje)</i>	Note	Q3 2018 (urevidert)	Q3 2017 (urevidert)	9M 2018 (urevidert)	9M 2017 (urevidert)	2017
Salgsinntekter	2	345 241	286 281	896 757	588 965	883 036
Sum driftsinntekter		345 241	286 281	896 757	588 965	883 036
Prosjektkostnader	2	233 819	242 968	630 862	460 375	704 902
Lønns- og personalkostnader		13 258	14 155	40 732	30 446	44 951
Avskrivninger		1 131	-	3 178	314	1 675
Andre driftskostnader		5 357	2 556	15 914	12 089	17 771
Øvrige tap (gevinster)		-	-	-	(153)	478
Sum driftskostnader		253 566	259 679	690 686	503 071	769 777
Tap investeringseiendom		-	-	-	7 300	7 300
Driftsresultat		91 675	26 603	206 071	78 594	105 959
Finansinntekter		731	3 176	1 789	4 388	5 932
Finanskostnader		(6 169)	(1 668)	(14 710)	(11 793)	(16 760)
Netto finansposter		(5 438)	1 508	(12 921)	(7 406)	(10 828)
Resultat før skatt		86 237	28 111	193 150	71 188	95 131
Skattekostnad		(19 835)	(7 033)	(44 425)	(15 739)	(21 053)
Resultat fra videreført virksomhet		66 403	21 078	148 726	55 450	74 078
Avhendet virksomhet						
Resultat etter skatt fra avhendet virksomhet		-	(195)	-	(140 880)	(136 459)
Resultat etter skatt		66 403	20 883	148 726	(85 431)	(62 381)
Øvrige resultatetelementer		-	-	-	-	-
Totalresultat for perioden		66 403	20 883	148 726	(85 431)	(62 381)
Resultat etter skatt for perioden fordelt på:						
- Aksjonærer i Solon Eiendom ASA		65 718	19 808	148 749	(97 584)	(66 722)
- Ikke kontrollerende interesser		685	1 074	(23)	12 153	4 341
Resultat per aksje fordelt på aksjonærer i Solon Eiendom ASA						
Resultat per aksje (NOK) ordinært		1,180	0,408	2,707	(2,023)	(1,380)
Resultat per aksje (NOK) utvannet		1,177	0,408	2,702	(2,023)	(1,380)
Resultat per aksje for videreført drift						
Resultat per aksje (NOK) ordinært		1,180	0,412	2,707	0,898	1,442
Resultat per aksje (NOK) utvannet		1,177	0,412	2,702	0,898	1,442

Oppstilling av konsolidert finansiell stilling

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Note	30.09.18	30.09.17	31.12.17
		(urevidert)	(urevidert)	
Anleggsmidler				
Utsatt skattefordel		788	55	788
Varige driftsmidler		3 003	3 667	3 253
Tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		158	35 348	-
Langsiktige fordringer		2 049	25 270	4 803
Sum anleggsmidler		5 999	64 339	8 844
Omløpsmidler				
Varelager (eiendom)	3	2 371 130	1 358 771	1 697 420
Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer		71 105	133 371	81 136
Kontanter og kontantekvivalenter		257 049	211 938	350 765
Sum omløpsmidler		2 699 284	1 704 080	2 129 320
Sum eiendeler		2 705 283	1 768 420	2 138 164
Egenkapital og gjeld				
Aksjekapital		56 523	48 595	53 454
Opptjent egenkapital		615 711	337 250	456 427
Egenkapital fordelt på aksjonærer i Solon Eiendom ASA		672 234	385 845	509 882
Ikke-kontrollerende interesser		945	11 905	4 093
Sum egenkapital		673 179	397 749	513 975
Langsiktig gjeld				
Utsatt skatt		94 252	30 931	34 693
Forskuddsbetaling fra kunder		27 246	-	83 336
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	4	629 650	397 106	744 579
Annen langsiktig gjeld		98 847	-	1 769
Sum langsiktig gjeld		849 996	428 037	864 376
Kortsiktig gjeld				
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	4	874 765	602 966	484 430
Leverandørgjeld		105 908	96 890	114 021
Betalbar skatt		21 281	50 100	33 649
Skyldig offentlig avgifter		2 122	3 041	10 219
Forskuddsbetaling fra kunder		103 481	162 106	66 751
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		74 553	27 530	50 744
Sum kortsiktig gjeld		1 182 109	942 633	759 813
Sum gjeld		2 032 105	1 370 670	1 624 190
Sum egenkapital og gjeld		2 705 283	1 768 420	2 138 164

Oppstilling av endringer i konsolidert egenkapital

30.09.18 (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 2018	53 454	1 361 211	-	(904 783)	509 882	4 093	513 975
Resultat etter skatt	-	-	-	-	148 749	(23)	148 726
Totalresultat for perioden	-	-	-	-	148 749	(23)	148 726
Reparasjonsemisjon	396	9 149	-	-	9 545	-	9 545
Emisjon	2 673	64 813	-	-	67 486	-	67 486
Transaksjonskostnader	-	(1 364)	-	-	(1 364)	-	(1 364)
Aksjebasert avlønning	-	-	2 482	-	2 482	-	2 482
Utbytte	-	(64 546)	-	-	(64 546)	(3 125)	(67 671)
Periodens egenkapitaltransaksjoner	3 069	8 052	2 482	-	13 603	(3 125)	10 478
Egenkapital per 30. september 2018	56 523	1 369 263	2 482	(904 783)	672 234	945	673 179

30.09.17 (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>							
Egenkapital per 1. januar 2017	905 234	370 442	-	(778 628)	497 048	14 031	511 079
Resultat etter skatt	-	-	-	-	(97 584)	12 153	(85 431)
Totalresultat for perioden	-	-	-	(97 584)	(97 584)	12 153	(85 431)
Reparasjonsemisjon	66 667	33 333	-	-	100 000	-	100 000
Transaksjonskostnader	-	(4 186)	-	-	(4 186)	-	(4 186)
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	(856 639)	902 453	-	(59 433)	(13 619)	(14 279)	(27 898)
Egenkapital per 30. september 2017	48 595	1 272 895	-	(935 645)	385 845	11 905	397 749

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

31.12.17

	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 2017	905 234	370 442	-	(778 628)	497 048	14 031	511 079
Resultat etter skatt	-	-	-	-	(66 722)	4 341	(62 381)
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 konsoliderte kontantstrømmer

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Note	Q3 2018	Q3 2017	9M 2018	9M 2017	2017
		(urevidert)	(urevidert)	(urevidert)	(urevidert)	
Operasjonelle aktiviteter						
Resultat før skatt		86 237	28 111	193 150	71 188	95 131
Betalt skatt		-	-	-	-	(15 870)
Avskrivninger		1 131	-	3 178	231	1 675
Realisert tap på investeringseiendom		-	-	-	7 365	7 365
Realisert gevinst salg av selskap		-	(2 947)	-	(2 947)	(2 947)
Endring i varelager		(399 856)	42 580	(673 711)	(190 346)	(528 995)
Endring i kundefordringer		(5 895)	22 531	(9 329)	(6 809)	33 408
Endring i leverandørgjeld		(4 496)	7 832	(8 112)	13 220	30 351
Endring i øvrig arbeidskapitalgjeld		1 556	(39 270)	(4 081)	(52 407)	(35 229)
Betalte renter		11 196	-	34 345	-	28 836
Netto kontantstrøm fra/(brukt i) operasjonelle aktiviteter (videreført virksomhet)		(310 127)	58 837	(464 560)	(160 504)	(386 274)
Netto kontantstrøm fra/(brukt i) operasjonelle aktiviteter (nedlagt virksomhet)		-	(2 871)	-	(18 117)	(16 196)
Netto kontantstrøm fra/(brukt i) operasjonelle aktiviteter		(310 127)	55 966	(464 560)	(178 622)	(402 470)
Investeringsaktiviteter						
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler		(2 306)	-	(2 706)	-	(1 084)
Innbetalinger ved avgang av virksomhet og datterselskaper		-	23 827	-	78 162	78 162
Kjøp av virksomhet		-	-	-	-	(33 500)
Transaksjoner med ikke-kontrollerende interesser		-	-	-	(60 000)	(60 000)
Kjøp av aksjer		-	(3 505)	-	(33 681)	(181)
Tilbakebetaling lån ikke-kontrollerende interesser		1 771	-	2 754	-	18 062
Lån til ikke-kontrollerende interesser		-	3 543	-	(4 066)	-
Netto kontantstrøm fra/(brukt i) investeringsaktiviteter		(535)	23 865	48	(19 585)	1 459
Finansieringsaktiviteter						
Nedbetaling av gjeld		(91 427)	(146 932)	(507 379)	(358 216)	(563 028)
Innbetalinger ved opptrekk av gjeld		283 514	131 393	782 784	497 616	979 720
Betalte renter		(11 196)	-	(34 345)	-	(28 836)
Innbetalinger ved opptrekk av ikke rentebærende gjeld		99 570	-	121 741	-	-
Utbytte til minoriteter		-	-	(3 125)	(13 712)	(13 712)
Utbytte til aksjonærer i Solon Eiendom ASA		-	-	(64 546)	(50 000)	(50 000)
Kapitalforhøyelse ved emisjon		-	-	77 031	95 814	194 757
Transaksjonskostnader emisjon		(760)	-	(1 364)	-	(5 767)
Netto kontantstrøm fra/(brukt i) finansieringsaktiviteter		279 701	(15 539)	370 797	171 502	513 134
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		(30 960)	64 292	(93 715)	(26 705)	112 123
Kontanter og kontantekvivalenter i starten av perioden		288 010	147 646	350 765	238 642	238 642
Kontanter og kontantekvivalenter i slutten av perioden		257 049	211 938	257 049	211 938	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 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 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 «øvrig» har i 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 beregnet fortjeneste for enheter der det er inngått salgavtaler.

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. Implementeringen av IFRS 9 og IFRS 15 har ikke medført noen vesentlig endringer for konsernet.

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 husleiekontrakten 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

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Q3 2018				Q3 2017			
	Boligutvikling	Øvrig	IFRIC 15-justeringer	Total	Boligutvikling	Øvrig	IFRIC 15-justeringer	Total
Driftsinntekter	358 768	-	(13 528)	345 241	248 033	(3 684)	41 932	286 281
Prosjektkostnad	271 030	-	(37 211)	233 819	185 037	612	57 319	242 968
Andre driftskostnader	17 224	1 391	-	18 615	16 095	615	-	16 710
Avskrivninger	1 063	68	-	1 131	-	-	-	-
EBITDA	70 514	(1 391)	23 683	92 806	46 901	(4 911)	(15 387)	26 603
EBITDA-margin	20 %				19 %			
Prosjektresultat*	81 784				51 115			
Solon Eiendoms andel	74 330				51 115			
Prosjektmargin*	23 %				23 %			
Enheter under bygging	336			336	305			305
Overleverte enheter	52			52	46			46
Solgte enheter	41			41	23			23

*Se "definisjoner og utregninger" for beregning av prosjektresultat og prosjektmargin

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	9M 2018				9M 2017			
	Boligutvikling	Øvrig	IFRIC 15-justeringer	Total	Boligutvikling	Øvrig	IFRIC 15-justeringer	Total
Driftsinntekter	1 076 241	-	(179 484)	896 757	775 066	(866)	(185 235)	588 965
Prosjektkostnad	801 645	-	(170 783)	630 862	582 433	1 939	(123 998)	460 374
Andre driftskostnader	48 176	8 413	56	56 646	44 778	4 904	-	49 682
Avskrivninger	2 974	204	-	3 178	-	314	-	314
EBITDA	226 420	(8 413)	(8 757)	209 249	147 855	(7 710)	(61 237)	78 907
EBITDA-margin	21 %				19 %			
Prosjektresultat*	261 108				163 913			
Solon Eiendoms andel	236 775				160 995			
Prosjektmargin*	25 %				22 %			
Enheter under bygging	336			336	305			305
Overleverte enheter	142			142	76			76
Solgte enheter	272			272	149			149

*Se "definisjoner og utregninger" for beregning av prosjektresultat og prosjektmargin

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	2017			
	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 %			
Prosjektresultat*	233 049			
Solon Eiendoms andel	209 028			
Prosjektmargin*	23 %			
Enheter under bygging	260			260
Overleverte enheter	125			125
Solgte enheter	160			160

*Se "definisjoner og utregninger" 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>	30.09.18	30.09.17	31.12.17
Tomter	1 370 056	692 057	794 633
Prosjekter under utvikling	981 653	666 714	902 787
Ferdigstilte enheter	19 421	-	-
Sum varelager (eiendom)	2 371 130	1 358 771	1 697 420

Note 4 Rentebærende gjeld

<i>(Beløp i 1000 kroner)</i>	30.09.18	30.09.17	31.12.17
Langsiktig rentebærende gjeld			
Tomtelån	599 489	396 798	428 890
Byggelån	30 160	-	315 689
Andre	-	306	-
Sum langsiktig rentebærende gjeld	629 650	397 106	744 579
Kortsiktig rentebærende gjeld			
Tomtelån	171 285	156 884	98 439
Byggelån	703 480	446 083	385 705
Andre	-	-	286
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	874 765	602 966	484 430
Sum rentebærende gjeld	1 504 415	1 000 072	1 229 009

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 ferdige enheter med bokført verdi den 30. september 2018 på NOK 2 371 130 millioner er stilt som sikkerhet. I tillegg er forskudd på 10 %, mottatt fra kunder, sikret som krevet gjennom § 12 i Bustadoppføringsloven.

Note 5 Transaksjoner med nærstående parter

Det har i løpet av de ni første månedene i 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.

Note 6 Hendelser etter balansedato

Ingen vesentlige hendelser etter balansedato.

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 gjennomiktig 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 fra prosjekter minus driftskostnader fra prosjekter

Solon Eiendoms andel av resultat fra prosjekter: Resultat fra prosjekter minus minoritetens andel av resultat

Prosjektmargin – 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

Alternative resultatmål (fortsetter)

<i>(Beløp i 1 000 kroner)</i>	Q3 2018	Q3 2017	9M 2018	9M 2017	2017
EK-grad					
Sum egenkapital	673 179	397 749	673 179	397 749	513 975
Sum egenkapital og gjeld	2 705 283	1 768 420	2 705 283	1 768 420	2 138 164
EK-grad	25 %	22 %	25 %	22 %	24 %
EBITDA segmentrapportering					
Driftsinntekter	358 768	248 033	1 076 241	775 066	1 127 959
Driftsresultat	69 451	46 901	223 446	147 855	203 961
Avskrivninger	1 063	-	2 974	-	3 144
EBITDA	70 514	46 901	226 420	147 855	207 105
EBITDA-margin	20 %	19 %	21 %	19 %	18 %
EBITDA					
Driftsinntekter	345 241	286 281	896 757	588 965	883 036
Driftsresultat	91 675	26 603	206 071	78 594	105 959
Avskrivninger	1 131	-	3 178	314	1 675
EBITDA	92 806	26 603	209 249	78 908	107 634
Netto rentebærende gjeld					
Rentebærende gjeld	1 504 415	1 000 071	1 504 415	1 000 071	1 229 009
Konter	257 049	211 938	257 049	211 938	350 765
Sum netto rentebærende gjeld	1 247 366	788 133	1 247 366	788 133	878 244
Resultat fra prosjekter - segmentrapportering					
Driftsinntekter	358 768	248 033	1 076 241	775 066	1 127 959
- Andre inntekter	3 430	24 770	17 637	42 294	47 878
Driftsinntekter fra løpende avregning	355 338	223 263	1 058 604	732 772	1 080 081
Driftskostnader fra løpende avregning	273 554	172 148	797 496	568 859	847 032
Resultat fra prosjekter	81 784	51 115	261 108	163 913	233 049
Solon Eiendoms andel - resultat fra prosjekter					
Resultat fra prosjekter	81 784	51 115	261 108	163 913	233 049
- minoritetens andel av resultat fra prosjekter	7 454	-	24 333	2 918	24 021
Solon Eiendoms andel av resultat fra prosjekter	74 330	51 115	236 775	160 995	209 028
Prosjektmargin - segmentrapportering					
Resultat fra prosjekter	81 784	51 115	261 108	163 913	233 049
Driftsinntekter fra prosjekter	355 338	223 263	1 058 604	732 772	1 080 081
Prosjektmargin	23 %	23 %	25 %	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/