



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	980 374 505
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	BANE NOR EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Schweigaards gate 33 0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Forenklet IFRS
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Thorstein Wines
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 31.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	5	1 082 935 000	966 284 000
Salgsinntekter, eiendomsprosjekter	6	0	0
Salgsgevinster, eiendomsprosjekter	6	18 852 000	6 497 000
Andre driftsinntekter	7	152 251 000	127 521 000
Sum inntekter		1 254 038 000	1 100 302 000
Kostnader			
Lønnskostnader	8	455 000	433 000
Avskrivninger og nedskrivninger	12, 13, 14	331 365 000	298 436 000
Andre driftskostnader	9	728 841 000	646 987 000
Sum kostnader		1 060 661 000	945 856 000
Driftsresultat		193 377 000	154 446 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Mottatt utbytte	17	115 000 000	73 630 000
Finansinntekter	10	249 360 000	131 465 000
Verdiendring finansielle instrumenter til vi	20	0	103 354 000
Sum finansinntekter		364 360 000	308 449 000
Verdiendring finansielle instrumenter til vi	20	21 365 000	0
Finanskostnader	10	579 056 000	244 615 000
Sum finanskostnader		600 421 000	244 615 000
Netto finans		-236 061 000	63 834 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-42 684 000	218 280 000
Skattekostnad på ordinært resultat	11	-13 861 000	53 539 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-28 823 000	164 741 000
Årsresultat		-28 823 000	164 741 000
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer til/fra annen egenkapital		-28 823 000	164 741 000
Sum overføringer og disponeringer		-28 823 000	164 741 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	11	43 859 000	22 597 000
Sum immaterielle eiendeler		43 859 000	22 597 000
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	13, 16	6 535 903 000	6 200 763 000
Varige driftsmidler	12	69 939 000	90 392 000
Sum varige driftsmidler		6 605 842 000	6 291 155 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	17	3 569 779 000	2 683 162 000
Lån til foretak i samme konsern		31 313 000	438 541 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	26, 28	259 183 000	200 534 000
Investering i FKV og TS	17	739 748 000	740 992 000
Investering i andre aksjer	18	4 372 000	4 370 000
Sum finansielle anleggsmidler		4 604 395 000	4 067 599 000
Sum anleggsmidler		11 254 096 000	10 381 351 000
Omløpsmidler			
Varer			
Utviklingseiendom under utvikling for salg	14, 16	786 714 000	722 001 000
Varelager		1 350 000	124 000
Sum varer		788 064 000	722 125 000
Fordringer			
Kundefordringer	21, 26, 28	50 503 000	90 401 000
Andre kortsiktige fordringer	22, 26, 28	134 395 000	158 178 000
Sum fordringer		184 898 000	248 579 000
Investeringer			
Finansielle instrumenter til virkelig verdi	20, 26,	128 273 000	149 638 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
	27		
Sum investeringer		128 273 000	149 638 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Kontanter og kontantekvivalenter	19, 26, 27	2 965 575 000	1 105 506 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 965 575 000	1 105 506 000
Sum omløpsmidler		4 066 810 000	2 225 848 000
SUM EIENDELER		15 320 906 000	12 607 199 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		484 000 000	484 000 000
Sum innskutt egenkapital		484 000 000	484 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 420 468 000	3 499 291 000
Sum opptjent egenkapital		3 420 468 000	3 499 291 000
Sum egenkapital		3 904 468 000	3 983 291 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Leveringsforpliktelse	15	344 073 000	352 061 000
Sum avsetninger for forpliktelser		344 073 000	352 061 000
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig rentebærende gjeld	20,26, 28	10 210 699 000	6 653 320 000
Sum annen langsiktig gjeld		10 210 699 000	6 653 320 000
Sum langsiktig gjeld		10 554 772 000	7 005 381 000
Kortsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Kortsiktig rentebærende gjeld	20, 26, 28	403 151 000	1 184 995 000
Leverandørgjeld	23, 26, 28	134 887 000	121 877 000
Betalbar skatt	11	0	45 968 000
Annen kortsiktig gjeld	24, 26, 28	323 628 000	265 687 000
Sum kortsiktig gjeld		861 666 000	1 618 527 000
Sum gjeld		11 416 438 000	8 623 908 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 320 906 000	12 607 199 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	5	1 279 787 000	1 081 480 000
Salgsinntekter, eiendomsprosjekter	6	310 661 000	0
Salgsgevinster, eiendomsprosjekter	6	85 043 000	23 666 000
Andre driftsinntekter	7	293 159 000	355 141 000
Sum inntekter		1 968 650 000	1 460 287 000
Kostnader			
Prosjektkostnader, eiendomsprosjekt	6	267 851 000	
Lønnskostnader	8	455 000	433 000
Avskrivninger og nedskrivninger	12, 13, 14	569 556 000	382 779 000
Andre driftskostnader	9	891 189 000	908 449 000
Sum kostnader		1 729 051 000	1 291 661 000
Driftsresultat		239 599 000	168 626 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultatandel fra FKV og TS	17	54 209 000	20 433 000
Finansinntekter	10	27 388 000	21 876 000
Verdiendring finansielle instrumenter til v.v	20	0	103 354 000
Sum finansinntekter		81 597 000	145 663 000
Verdiendring finansielle instrumenter til v.v	20	21 365 000	0
Finanskostnader	10	336 076 000	156 930 000
Sum finanskostnader		357 441 000	156 930 000
Netto finans		-275 844 000	-11 267 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-36 245 000	157 359 000
Skattekostnad	11	5 737 000	52 402 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-41 982 000	104 957 000
Årsresultat		-41 982 000	104 957 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-41 982 000	104 957 000
Sum overføringer og disponeringer		-41 982 000	104 957 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	11	69 003 000	66 050 000
Sum immaterielle eiendeler		69 003 000	66 050 000
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	13, 16	9 220 827 000	7 216 241 000
Varige driftsmidler	12	75 073 000	92 133 000
Sum varige driftsmidler		9 295 900 000	7 308 374 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i FKV og TS	17	549 990 000	635 672 000
Investering i andre aksjer	18	5 637 000	5 635 000
Lån til FKV og TS	26, 28	266 183 000	207 534 000
Sum finansielle anleggsmidler		821 810 000	848 841 000
Sum anleggsmidler		10 186 713 000	8 223 265 000
Omløpsmidler			
Varer			
Utviklingseiendom under utvikling for salg	14, 16	4 000 130 000	4 610 012 000
Varelager		1 498 000	5 718 000
Sum varer		4 001 628 000	4 615 730 000
Fordringer			
Kundefordringer	21, 26, 28	372 872 000	205 639 000
Andre kortsiktige fordringer	22, 26, 28	140 893 000	280 265 000
Sum fordringer		513 765 000	485 904 000
Investeringer			
Finansielle instrumenter til virkelig verdi	20, 26, 27	128 273 000	149 638 000
Sum investeringer		128 273 000	149 638 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Kontanter & kontantekvivalenter	19, 26, 27	901 397 000	63 536 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		901 397 000	63 536 000
Sum omløpsmidler		5 545 063 000	5 314 808 000
SUM EIENDELER		15 731 776 000	13 538 073 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		484 000 000	484 000 000
Sum innskutt egenkapital		484 000 000	484 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 578 060 000	3 670 042 000
Sum opptjent egenkapital		3 578 060 000	3 670 042 000
Sum egenkapital		4 062 060 000	4 154 042 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Leveringsforpliktelse	15	344 073 000	352 061 000
Sum avsetninger for forpliktelser		344 073 000	352 061 000
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig rentebærende gjeld	20, 26, 28	10 210 699 000	6 853 486 000
Sum annen langsiktig gjeld		10 210 699 000	6 853 486 000
Sum langsiktig gjeld		10 554 772 000	7 205 547 000
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig rentebærende gjeld	20, 26, 28	403 151 000	1 535 833 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Leverandørgjeld	23, 26, 28	151 078 000	161 470 000
Betalbar skatt	11	30 309 000	63 775 000
Annen kortsiktig gjeld	24, 26, 28	530 406 000	417 406 000
Sum kortsiktig gjeld		1 114 944 000	2 178 484 000
Sum gjeld		11 669 716 000	9 384 031 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 731 776 000	13 538 073 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 635115

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 374 505
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BANE NOR EIENDOM AS
Forretningsadresse: Schweigaards gate 33
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til konsernet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Thorstein Wines
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 08.08.2024



Organisasjonsnr: 980 374 505
BANE NOR EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	5	1 082 935 000	966 284 000
Salgsinntekter, eiendomsprosjekter	6	0	0
Salgsgevinster, eiendomsprosjekter	6	18 852 000	6 497 000
Andre driftsinntekter	7	152 251 000	127 521 000
Sum inntekter		1 254 038 000	1 100 302 000
Kostnader			
Lønnskostnader	8	455 000	433 000
Avskrivninger og nedskrivninger	12, 13, 1	331 365 000	298 436 000
Andre driftskostnader	9	728 841 000	646 987 000
Sum kostnader		1 060 661 000	945 856 000
Driftsresultat		193 377 000	154 446 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Mottatt utbytte	17	115 000 000	73 630 000
Finansinntekter	10	249 360 000	131 465 000
Verdiendring finansielle instrumenter til vi	20	0	103 354 000
Sum finansinntekter		364 360 000	308 449 000
Verdiendring finansielle instrumenter til vi	20	21 365 000	0
Finanskostnader	10	579 056 000	244 615 000
Sum finanskostnader		600 421 000	244 615 000
Netto finans		-236 061 000	63 834 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	11	-13 861 000	53 539 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-28 823 000	164 741 000
Årsresultat		-28 823 000	164 741 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-28 823 000	164 741 000
Sum overføringer og disponeringer		-28 823 000	164 741 000





Organisasjonsnr: 980 374 505
BANE NOR EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	11	43 859 000	22 597 000
Sum immaterielle eiendeler		43 859 000	22 597 000
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom	13, 16	6 535 903 000	6 200 763 000
Varige driftsmidler	12	69 939 000	90 392 000
Sum varige driftsmidler		6 605 842 000	6 291 155 000
Finansielle anleggsmidler			
Investerings i datterselskap	17	3 569 779 000	2 683 162 000
Lån til foretak i samme konsern		31 313 000	438 541 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	26, 28	259 183 000	200 534 000
Investerings i FKV og TS	17	739 748 000	740 992 000
Investerings i andre aksjer	18	4 372 000	4 370 000
Sum finansielle anleggsmidler		4 604 395 000	4 067 599 000
Sum anleggsmidler		11 254 096 000	10 381 351 000
Omløpsmidler			
Varer			
Utviklings eiendom under utvikling for salg	14, 16	786 714 000	722 001 000
Varelager		1 350 000	124 000
Sum varer		788 064 000	722 125 000
Fordringer			
Kundefordringer	21, 26, 2	50 503 000	90 401 000
Andre kortsiktige fordringer	22, 26, 2	134 395 000	158 178 000
Sum fordringer		184 898 000	248 579 000
Investeringer			
Finansielle instrumenter til virkelig verdi	20, 26, 2	128 273 000	149 638 000
Sum investeringer		128 273 000	149 638 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Kontanter og kontantekvivalenter	19, 26, 2	2 965 575 000	1 105 506 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 965 575 000	1 105 506 000



Sum omløpsmidler		4 066 810 000	2 225 848 000
SUM EIENDELER		15 320 906 000	12 607 199 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		484 000 000	484 000 000
Sum innskutt egenkapital		484 000 000	484 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 420 468 000	3 499 291 000
Sum opptjent egenkapital		3 420 468 000	3 499 291 000
Sum egenkapital		3 904 468 000	3 983 291 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Leveringsforpliktelse	15	344 073 000	352 061 000
Sum avsetninger for forpliktelser		344 073 000	352 061 000
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig rentebærende gjeld	20, 26, 28	10 210 699 000	6 653 320 000
Sum annen langsiktig gjeld		10 210 699 000	6 653 320 000
Sum langsiktig gjeld		10 554 772 000	7 005 381 000
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig rentebærende gjeld			
Leverandørgjeld	20, 26, 2	403 151 000	1 184 995 000
Leverandørgjeld	23, 26, 2	134 887 000	121 877 000
Betalbar skatt	11	0	45 968 000
Annen kortsiktig gjeld	24, 26, 2	323 628 000	265 687 000
Sum kortsiktig gjeld		861 666 000	1 618 527 000
Sum gjeld		11 416 438 000	8 623 908 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 320 906 000	12 607 199 000



Organisasjonsnr: 980 374 505
BANE NOR EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	5	1 279 787 000	1 081 480 000
Salgsinntekter, eiendomsprosjekter	6	310 661 000	0
Salgsgevinster, eiendomsprosjekter	6	85 043 000	23 666 000
Andre driftsinntekter	7	293 159 000	355 141 000
Sum inntekter		1 968 650 000	1 460 287 000
Kostnader			
Prosjektkostnader, eiendomsprosjekt	6	267 851 000	
Lønnskostnader	8	455 000	433 000
Avskrivninger og nedskrivninger	12, 13, 1	569 556 000	382 779 000
Andre driftskostnader	9	891 189 000	908 449 000
Sum kostnader		1 729 051 000	1 291 661 000
Driftsresultat		239 599 000	168 626 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultatandel fra FKV og TS	17	54 209 000	20 433 000
Finansinntekter	10	27 388 000	21 876 000
Verdiendring finansielle instrumenter til v.v	20	0	103 354 000
Sum finansinntekter		81 597 000	145 663 000
Verdiendring finansielle instrumenter til v.v	20	21 365 000	0
Finanskostnader	10	336 076 000	156 930 000
Sum finanskostnader		357 441 000	156 930 000
Netto finans		-275 844 000	-11 267 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	11	-36 245 000	157 359 000
Skattekostnad		5 737 000	52 402 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-41 982 000	104 957 000
Årsresultat		-41 982 000	104 957 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-41 982 000	104 957 000
Sum overføringer og disponeringer		-41 982 000	104 957 000





Organisasjonsnr: 980 374 505
BANE NOR EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	11	69 003 000	66 050 000
Sum immaterielle eiendeler		69 003 000	66 050 000
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	13, 16	9 220 827 000	7 216 241 000
Varige driftsmidler	12	75 073 000	92 133 000
Sum varige driftsmidler		9 295 900 000	7 308 374 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i FKV og TS	17	549 990 000	635 672 000
Investering i andre aksjer	18	5 637 000	5 635 000
Lån til FKV og TS	26, 28	266 183 000	207 534 000
Sum finansielle anleggsmidler		821 810 000	848 841 000
Sum anleggsmidler		10 186 713 000	8 223 265 000
Omløpsmidler			
Varer			
Utviklingseiendom under utvikling for salg	14, 16	4 000 130 000	4 610 012 000
Varelager		1 498 000	5 718 000
Sum varer		4 001 628 000	4 615 730 000
Fordringer			
Kundefordringer	21, 26, 2	372 872 000	205 639 000
Andre kortsiktige fordringer	22, 26, 2	140 893 000	280 265 000
Sum fordringer		513 765 000	485 904 000
Investeringer			
Finansielle instrumenter til virkelig verdi	20, 26, 2	128 273 000	149 638 000
Sum investeringer		128 273 000	149 638 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Kontanter & kontantekvivalenter	19, 26, 2	901 397 000	63 536 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		901 397 000	63 536 000
Sum omløpsmidler		5 545 063 000	5 314 808 000
SUM EIENDELER		15 731 776 000	13 538 073 000



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	484 000 000	484 000 000
Sum innskutt egenkapital	484 000 000	484 000 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	3 578 060 000	3 670 042 000
Sum opptjent egenkapital	3 578 060 000	3 670 042 000

Sum egenkapital	4 062 060 000	4 154 042 000
------------------------	----------------------	----------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Leveringsforpliktelse	15	344 073 000	352 061 000
-----------------------	----	-------------	-------------

Sum avsetninger for forpliktelser		344 073 000	352 061 000
--	--	--------------------	--------------------

Annen langsiktig gjeld

Langsiktig rentebærende gjeld	20, 26, 2	10 210 699 000	6 853 486 000
Sum annen langsiktig gjeld		10 210 699 000	6 853 486 000

Sum langsiktig gjeld		10 554 772 000	7 205 547 000
-----------------------------	--	-----------------------	----------------------

Kortsiktig gjeld

Kortsiktig rentebærende gjeld	20, 26, 2	403 151 000	1 535 833 000
-------------------------------	-----------	-------------	---------------

Leverandørgjeld	23, 26, 2	151 078 000	161 470 000
-----------------	-----------	-------------	-------------

Betalbar skatt	11	30 309 000	63 775 000
----------------	----	------------	------------

Annen kortsiktig gjeld	24, 26, 2	530 406 000	417 406 000
------------------------	-----------	-------------	-------------

Sum kortsiktig gjeld		1 114 944 000	2 178 484 000
-----------------------------	--	----------------------	----------------------

Sum gjeld		11 669 716 000	9 384 031 000
------------------	--	-----------------------	----------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 731 776 000	13 538 073 000
---------------------------------	--	-----------------------	-----------------------



Organisasjonsnr: 980 374 505
BANE NOR EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
8

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Note
17

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investeringsregnskap som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets



Organisasjonsnr: 980 374 505
BANE NOR EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
8

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
8

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Note
17

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen



Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

8

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



ÅRSBERETNING 2023

Bane NOR Eiendom AS

Styret i Bane NOR Eiendom AS konsernet (heretter Bane NOR Eiendom) legger med dette fram årsberetningen og årsregnskapet for 2023. Bane NOR Eiendom er en av de største eiendomsaktørene i Norge, landets ledende knutepunktutvikler, og en viktig steds- og byutviklingsaktør.

Bane NOR Eiendom har en utviklingsportefølje på over 200 prosjekter i ulike faser av utvikling, og har som mål å skape attraktive og bærekraftige bolig- og næringsområder i hele landet, med fokus på kvalitet, innovasjon og kundetilfredshet.

Bane NOR Eiendom forvalter og drifter også en betydelig mengde bygg og grunnarealer. Dette omfatter ved utgangen av året ett brutto forvaltningsareal på 777.000 kvadratmeter fordelt på 914 bygg.

Virksomhetens art

Bane NOR Eiendom driver utvikling, forvaltning og omsetning av fast eiendom, samt hva som herved står i forbindelse, for å skape god avkastning over tid. Selskapet skal gjennom sin virksomhet legge til rette for at flere velger å benytte tog. Geografisk er virksomheten tett knyttet til det norske jernbanenettet, og først og fremst til togstasjoner og knutepunkter i byer og tettsteder.

Bane NOR Eiendom er opptatt av langsiktig, bærekraftig knutepunktutvikling der ambisjonen om å få flere til å ta toget står sentralt.

Bane NOR Eiendom består ved utgangen av 2023, av morselskapet Bane NOR Eiendom AS med 99 datterselskaper og 38 felleskontrollerte virksomheter. Konsernet har hovedkontor i Oslo, og har regionskontorer i Bergen, Trondheim, Stavanger, Kristiansand og Skien.

Årets resultat og stilling

Bane NOR Eiendom oppnådde i 2023 et resultat før skatt på MNOK -36 (MNOK +157 i 2022)⁽¹⁾. Dette er en betydelig reduksjon fra 2022 og skyldes primært økte rentekostnader, verdiendring av rentesikringer og økte av- og nedskrivninger. Leieinntektene økte med 18 prosent mot fjoråret mens andre driftsinntekter hadde en reduksjon på 17 prosent primært grunnet endret forretningsmodell for diesel der salget nå nettoføres.

Driftskostnadene ekskludert av- og nedskrivninger er på nivå med fjoråret, mens av- og nedskrivninger er opp 49 prosent grunnet overføring av flere nybygg til drift, samt nedskrivninger i forbindelse med verdivurderinger per årsslutt.

Eiendomsporteføljen hadde en estimert markedsverdi ved utgangen av 2023 på MNOK 25.595 (MNOK 25.612), noe som er MNOK 12.554 (13.750) høyere enn bokført verdi på MNOK 13.041 (MNOK 12.554). Det er i 2023 en netto tilgang til porteføljen på MNOK 2.155 knyttet til investert kapital i pågående prosjekter, kjøp av tomter og selskaper, samt noe avgang ved salg av eiendom. Det er tatt nedskrivninger tilsvarende MNOK 158 i forbindelse med verdivurdering av kontantgenererende enheter per årsslutt.

⁽¹⁾ Tall i parentes gjelder samme periode foregående år.



Det ble ferdigstilt 355 boliger på 7 ulike utviklingsprosjekter der Bane NOR Eiendoms andel utgjør 17.207 kvm i løpet av året. I tillegg ble det ferdigstilt 18.358 kvm næringsareal, der Quadrum bygg A ("Politihuset") i Kristiansand utgjorde brorparten, med et næringsareal på 17.858 kvm.

Det var ingen salg av næringsbygg i 2023, men det ble solgt totalt 110 boliger der vår andel utgjør 63 enheter, på 10 ulike boligprosjekter. Dette er en betydelig nedgang fra 2022 da salget endte på 319 enheter der vår andel utgjorde 182 enheter, noe som kan synes å reflektere den nedkjølingen av boligmarkedet vi har sett det siste året.

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

Bane NOR Eiendoms totalkapital var MNOK 15.732 per 31.12.2023 (MNOK 13.538), mens egenkapitalandelen var 26 prosent (31 prosent). Belåningsgraden er beregnet basert på markedsverdi av eiendomsporteføljen og viser 38 prosent per 31.12.2023 (32,2).

Driftsresultat på MNOK 293,8 (MNOK 189,1), er 55 prosent høyere enn fjoråret og skyldes blant annet økte gevinster fra salg av boligprosjekter i hel- og deleide selskaper, men også økt bidrag fra utleievirksomheten. Nedskrivninger på MNOK 158 (MNOK 0) nøytraliserer imidlertid bidraget fra driften og tar resultatet ned under fjorårsnivå om vi ser på driftsresultat ekskludert salgsgvinster og bidrag fra felles kontrollerte virksomheter (FKV).

Netto finans ender på MNOK -330,1 (MNOK -31,7) som er en økt kostnad på MNOK 298,4 mot fjoråret. Resultatførte endringer i verdi av rentesikringer utgjør en forskjell på MNOK 124,7, mens netto renter viser en økt kostnad på MNOK 173,6, noe som reflekterer den generelle utviklingen i rentemarkedet i kombinasjon med økt gjeldsgrad.

Netto rentebærende gjeld (inkludert leasing forpliktelser etter IFRS 16) per 31.12.2023 var MNOK 9.716 (MNOK 8.326), hvorav er MNOK 403 (MNOK 1.536) kortsiktig gjeld med forfall innen ett år. Dette er en økning i netto rentebærende gjeld på MNOK 1.390 som følge av økte investeringer og kjøp ut over kontantbidraget fra driften. Per 31.12.2023 utgjorde konsernets kortsiktige gjeld 10 prosent av samlet gjeld (23 prosent).

Konsernet hadde en tilgjengelig likviditet tilsvarende MNOK 2.901 (MNOK 1.712), som består av MNOK 1.500 i ubenyttet kommitert kredittfasilitet, MNOK 500 i gjenstående driftskredittramme, og MNOK 901 kontanter og kontantekvivalenter.

Forfallsprofil rentebærende gjeld	0-1 år	1-3 år	3-5 år	5+ år	Totalt
Sertifikatlån	300	0	0	0	300
Obligasjonslån	0	2 075	2 450	800	5325
Banklån	100	267	209	2 522	3098
Gjeld til Bane NOR SF	0	537	500	836	1873
Leasingforpliktelser etter IFRS 16	3	7	7	1	18
Brutto rentebærende gjeld	403	2 886	3 167	4 158	10 614
Kontanter & kontantekvivalenter	901	0	0	0	901
Netto rentebærende gjeld	-498	2886	3167	4158	9712

⁽¹⁾ Tall i parentes gjelder samme periode foregående år.



Kontantstrømmen for 2023 reflekterer et positivt bidrag fra driften med lånefinansiert investeringsaktivitet ettersom det ikke er noen store salgsgevinster i år. Utbytte fra felleskontrollerte virksomheter utgjorde MNOK 15 (MNOK 74), mens utbytte utbetalt til Bane NOR Statsforetaket utgjorde MNOK 50 (MNOK 250 i 2022 som ble konvertert til rentebærende gjeld og dermed ingen kontanteffekt i 2022).

Fremtidsutsikter

Bane NOR Eiendom har en solid balanse og en økonomisk ledighet i eiendomsporteføljen ved utgangen av året på 5,7 prosent (5,4 prosent). Dette reflekterer en stabil og relativt langsiktig kundemasse med en gjennomsnittlig gjenværende levetid av leiekontraktene på 5,6 år.

Bane NOR Eiendom har en rekke spennende prosjekter under utvikling og bygging. Oppføring av Nye Trondheim S med nytt terminalbygg og kontorbygg er et milliardprosjekt som bidrar til byutvikling i Trondheim. Med Nye Trondheim S er Bane NOR Eiendom med på å skape en levende bydel som knytter fjorden sammen med Midtbyen og østre bydeler. Samtidig med den nye terminalen bygges det 13 000 m² attraktive kontorplasser med utsikt over byen og fjorden. Nye Trondheim S skal på sikt også romme ny bussterminal, over 200 nye boliger og ca.5 000 m² næringsareal med butikker.

Campus Kristiansund er et annet milliardprosjekt. Her skal det skapes et felles miljø for forskning, innovasjon og utdanning på Nordmøre på ca. 20.000 kvm og som ligger rett ved kollektivknutepunkt (bussterminal).

Arbeidsmiljø og personale

Bane NOR Eiendom har ingen egne ansatte. De rundt 250 årsverkene som jobber med eiendomsrelaterte oppgaver for divisjon Eiendom er ansatt i Bane NOR SF, derav er det rundt 180 av disse årsverkene som utvikler og driver selskapet Bane NOR Eiendom. Bane NOR Eiendoms personalkostnader kommer fram i regnskapet under noten tilhørende «Andre driftskostnader» som «Kjøp av personell og tjenester fra Bane NOR SF». I tillegg til personalkostnader, omfatter posten tilknyttede administrative kostnader. Posten avregnes ved hver årsslutt mot faktisk forbruk.

Redegjøringsplikt etter åpenhetsloven

Åpenhetsloven pålegger virksomhetene en informasjonsplikt og en plikt til å gjennomføre aktsomhetsvurderinger som skal redegjøres for i en årlig redegjørelse. Aktsomhetsvurderingene skal analysere risikoen for om det skjer brudd på menneskerettigheter eller anstendige arbeidsforhold internt, i leverandørkjeder og hos øvrige forretningspartnere. Vurderingene skal utføres i tråd med OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper.

En redegjørelse av Bane NOR Eiendoms aktsomhet i tråd med kravene i åpenhetsloven er tilgjengelig på banenor.no.

Bærekraft og samfunnsansvar

Bane NOR Eiendom skal etterstrebe å være et forbilde i eiendomsbransjen med sin bærekraftspraksis, og da særlig innen områder hvor Bane NOR Eiendom har komparative fortrinn. Bane NOR Eiendoms samfunnsoppdrag er å utvikle knutepunkt med boliger og næringsbygg samt forvalte stasjonene for å legge til rette for at flere velger å bruke tog, samt å delfinansiere jernbanen.

Tog er en optimal transportform. Ingen andre transportmidler klarer å frakte like mange mennesker like energieffektivt og arealmessig fornuftig.

⁽¹⁾ Tall i parentes gjelder samme periode foregående år.



Samfunnsoppdraget til Bane NOR Eiendom er å utvikle velfungerende knutepunkt og serviceanlegg for jernbanen med mål om at flere velger å bruke toget, gjennom å tilby de reisende gode fasiliteter på stasjonene og togoperatørene funksjonelle og moderne verksteder, godsterminaler og driftsbygg.

I tilknytning til de mange stasjonene og jernbanearealene landet rundt har konsernet en rekke sentrale tomter. På disse tomtene er Bane NOR Eiendom en viktig bidragsyter til bærekraftig by- og stedsutvikling gjennom knutepunktutvikling. Når flere mennesker samles på ett sted, blir områdene mer interessante for arbeidsgivere samtidig som det gir grobunn for et større tilbud innen handel, næring, service og kultur.

Bane NOR Eiendom skal etterstrebe å være et forbilde i eiendomsbransjen med sin bærekraft-praksis. Konsernet har innarbeidet FNs bærekrafts-mål i sine strategier og langtidsplaner, og følger opp nitten av tjue satsingspunkter for eiendomsbransjen gjennom sin tilslutning i Grønn Byggallianse. «BREEAM-in-use» testes samtidig ut på flere bygg og satsing på produksjon av fornybar energi vurderes implementert i deler av eiendomsmassen.

Nye næringsbygg- og knutepunktprosjekter har som mål å oppnå minimum BREEAM-NOR Excellent sertifisering. I tillegg tar Bane NOR Eiendom strenge miljøvalg knyttet til materialbruk, energiforbruk og livsløpskostnader i alle prosjekter.

Vi kan ikke være gode på alt. Derfor er det riktig å prioritere bærekraftsarbeidet innenfor de områdene som gir størst effekt. Vi er opptatt av å bygge opp under de konkurransefortrinn vi har fra våre sentrale tomter, vår unike tilgang til skjæringspunktet mellom eiendom og jernbane, en stor og variert eiendomsportefølje, samt Norges største portefølje av kulturhistorisk eiendom.

Bane NOR Eiendom her i løpet av året trappet opp forberedelser for rapportering i henhold til EUs bærekraftsdirektiv (CSRD) og taksonomi. Dette arbeidet har medført økt fokus på temaer som er identifisert som vesentlige for Bane NOR, og Bane NOR Eiendom. I 2024 vil det tas en vurdering av organisering og behovet for en egen bærekraftstrategi sett i lys av det nye regelverket og oppdatert konsernstrategi.

Nye rapporteringskrav ansees som en mulighet for virksomheten vår. Det vil bidra til å synliggjøre, det gode arbeidet vi allerede gjør, og vil gi et forbedret kunnskapsgrunnlag og styringsverktøy for investeringer og drift.

Bærekrafts initiativer i 2023:

- Energieffektivisering
 - o Bane NOR Eiendom viderefører arbeidet knyttet til energieffektivisering av byggene. Kartlegging og systematisering av klimagassutslipp fortsetter, og vil innrette seg rammeverket fra CSRD.
 - o Energieffektiviseringsmålet baserer seg på gradskorrigerede tall på en referanseportefølje på ~408.000 m² i energioppfølgingsystemet. I 2023 oppnådde Bane NOR Eiendom en effektivisering på 5,6 prosent på referanseportefølje.
- Bærekraftige nybygg
 - o Eiendomsutviklingsavdelingen har i 2023 tre pågående prosjekter med spesielt høye miljøambisjoner (Ny Trondheim S, Campus Kristiansund og Kongsvinger Jernbaneplassen) og tilhørende BREEAM-sertifisering. Quadrum Bygg E i Kristiansand, med BREEAM-Excellent sertifisering, ble ferdigstilt i 2023.
- Verksteder
 - o Bane NOR Eiendom har i løpet av 2023 fullført sitt arbeid med å utarbeide masterplaner for alle hovedverksteder (Grorud, Lodalen, Marienborg, Sundland og Kvaleberg). Hver

¹⁾ Tall i parentes gjelder samme periode foregående år.



- enkelt masterplan har et eget kapittel eller vedlegg viet til bærekraft som en del av studien.
- I tillegg til masterplanene er det i 2023 gjennomført en GAP-analyse av 7 av verkstedene. GAP analysen svarer ut kravene for å kunne rapportere bærekraftopplysninger iht. CSRD-direktivet. Dette kommer som myndighetskrav fra 2025.
 - Bærekraftig bevegelsesfrihet
 - I 2023 gjennomførte Bane NOR Eiendom to «Start-up» prosjekter. Begge prosjekter omhandlet bedre tilrettelegging for syklistene og tryggere sykkelparkering. Initiativet om trygg sykkelparkering har gitt et samarbeid med et norsk oppstartsselskap om en utvikling av en ny sykkelparkeringsløsning.
 - I 2023 ble det lagt til rette for etablering av et mobilitetspunkt på Tønsberg i regi av kommune og fylke, og utviklet et mer dyptgående «mobilitetstorg» konsept på Grorud i Oslo.
 - Forvaltning av ytre miljø
 - Det ble gjennomført kartlegging av fremmede arter på våre arealer i Osloområdet. Denne baserte seg på Bane NOR Eiendoms prioriteringsliste av fremmede arter, og viste få forekomster av disse. Det ble fjernet forekomster av fremmede arter blant annet i Oslo og Halden kommuner.
 - Samfunnsansvar
 - Kirkens bymisjon bidrar til å gi et tryggere, varmere Oslo, og er en uvurderlig ambassadør for sosial bærekraft. På Oslo S får Kirkens bymisjon leie lokaler gratis, mens Bane NOR Eiendom får tilbake «et varmere Oslo S» og sparte penger på vektertjenester. Vi har andre avtaler om søppelplukking rundt Oslo S, flaskepant fra byggene våre og i Halden er Godshuset vertskap for Kirkens Bymisjons arbeid for å engasjere seg med nærmiljø og spesielt ungdommer.
 - HMSReg - Et forebyggende og effektivt verktøy for oppfølging av seriositet, HMS og miljøpåvirkning i bygg- og anleggsbransjen. I 2023 ble det registrert 18 vedlikeholdsprosjekter og tre rammeavtaleoppdrag i HMSreg. Dette er en økning på 16 registreringer.
 - Transformasjon og vedlikehold
 - På Godsløkka i Drammen kommer det fra 2025 til å vokse opp en helt ny grønn bydel i umiddelbar nærhet til togstasjonen. Den gamle godsterminalen transformeres til et pulserende og bærekraftig samlingssted, og allerede i 2023 er bygget fylt aktiviteter og kulturarrangementer drevet av lokale ildsjeler.
 - Mens arbeidet starter med å anskaffe et nytt Drift og Vedlikeholdssystem, jobbes det i parallell med tilpasninger til dagens system (Lydia), slik at bærekraftiltak kan dokumenteres. Erfaringen vil bli dratt inn i det nye Drift og Vedlikeholdssystemet som forventes å være på plass i 2025.

Helse, miljø og sikkerhet

Bane NOR Eiendom jobber aktivt med helse, miljø og sikkerhet både innad og utad mot sine samarbeidspartnere, og er opptatt av å være en ansvarlig byggherre. Helse, miljø og sikkerhet står fast på agendaen i selskapets møter og følges aktivt opp ved kontroller og revisjoner.

I løpet av 2023 er det registrert 1 skade med fravær for egen ansatte (ansatt skled på isen og skadet armen), og 1 skade med fravær hos entreprenører i våre prosjekter gjennomført i 100% eide selskaper (arbeider bommet på siste trinn i stige - akilles røk). H1 verdi egne ansatte er per utgangen av året 5,7 og for prosjekter 5,5.

¹⁾ Tall i parentes gjelder samme periode foregående år.



Bane NOR Eiendom har strenge miljøkrav knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av eksisterende bygningsmasse. Gjennom sin miljøpraksis bidrar selskapet aktivt ved utforming av nye bransjemessige miljøstandarder.

Hendelser etter balansedagen

Det har ikke oppstått noen hendelser etter balansedagen som antas å påvirke Bane NOR Eiendoms finansielle stilling i vesentlig grad.

Risikoforhold

Bane NOR Eiendom skal ha en moderat risikoprofil og driver kontinuerlig risikostyring. Selskapet oppnår en moderat risikoprofil først og fremst ved å ha en sterk bevissthet om, og forståelse av hvilke forhold som driver inntjening, og ved å tilstrebe en best mulig kapitalstyring innenfor vedtatt strategi.

Styret i Bane NOR Eiendom prioriterer kontinuerlig risikostyring og har etablert rutiner for å begrense selskapets eksponeringer til et akseptabelt nivå. Disse er i tråd med Bane NOR-konsernets standarder og prosedyrer. Virksomheten har etablert styreansvarforsikring med dekningsomfang i samsvar med markedspraksis. For ytterligere informasjon rundt Bane NOR Eiendoms finansielle risikostyring, henvises det til note om finansiell risiko i årsregnskapet.

For utviklingsporteføljen er pågående prosjekter godt posisjonert ettersom disse er gjort som totalentrepriser til fastpris med store aktører som har solid egenkapital. Nye prosjekter i utviklingsfase ser økte råvarepriser og høyere priser fra entreprenører og innarbeider dette i kalkyler og resultatkrav før byggestart beslutninger.

For å redusere renterisiko sikres deler av den rentebærende gjelden ved hjelp av rentesikringsavtaler. Sikret andel av rentebærende gjeld er 57 prosent per 31.12.2023 (42 prosent) med en gjenstående løpetid på 4,2 år (3,6 år). Gjennomsnittlig rente for 2023 er 4,4 prosent (2,0 prosent). Sikringsporteføljen hadde en gjennomsnittlig rente på 3,09 mens gjennomsnittlig kredittmargin var 1,22, per årsslutt 2023.

Bane NOR Eiendom følger utviklingen i norsk økonomi og eiendomsmarkedene nøye, og vurderer løpende aktuelle risikoreduserende tiltak.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede.

Styrets arbeid

Styret i Bane NOR Eiendom består av 5 medlemmer, hvorav alle er valgt av generalforsamlingen, styrets leder er konsernsjefen i Bane NOR Statsforetaket. Styret har i 2023 avholdt 9 styremøter. Styret har behandlet saker av strategisk, økonomisk, juridisk og organisatorisk karakter, samt fulgt opp selskapets drift, resultat, risiko og kontroll. Styret har også gjennomført en egen evaluering av sitt arbeid og sammensetning, og konkludert med at styret fungerer godt og har den nødvendige kompetansen og mangfoldet.

Styret har i 2023 mottatt en samlet godtgjørelse på MNOK 0,5. Internt ansatte styremedlemmer (ansatt i Bane NOR) mottar ikke godtgjørelse for utøvelse av sine verv. Eksterne styremedlemmer har hver mottatt 112 476 kroner for utøvelse av sine verv. Godtgjørelsen er fastsatt av generalforsamlingen, basert på en sammenligning med tilsvarende selskaper og en vurdering av styrets arbeidsomfang og ansvar.

⁽¹⁾ Tall i parentes gjelder samme periode foregående år.



INTERN

Aksjonærforhold

Bane NOR SF eier 100 prosent av aksjene i Bane NOR Eiendom AS.

Regnskapet til Bane NOR Eiendom består av morselskapet Bane NOR Eiendom AS, dets heleide og deleide datterselskaper, samt investeringer i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper hvor egenkapitalmetoden benyttes for konsolidering.

Bane NOR Eiendom AS

Årsresultat og disponeringer

Årsresultat etter skatt for Bane NOR Eiendom AS ble i 2023 MNOK -29 (MNOK 165). Hovedårsaken til den negative resultatutviklingen fra 2022 til 2023 er knyttet til at det i år ikke er gjennomført noen større salg av næringsbygg eller salg av aksjer i hel- og deleide selskap i kombinasjon med økte netto finanskostnader som følge av økt gjeld og renteutviklingen, samt nedskrivning av aksjer i døtre med MNOK 164.

Styret foreslår følgende bruk av resultatet i Bane NOR Eiendom AS:

Utbytte	MNOK	0
Overført fra annen egenkapital	MNOK	-29
Sum disponert	MNOK	-29

Oslo 14. februar 2024

Styret

Thor Gjermund Eriksen
Styrets leder

Trine-Marie Hagen

Hans Kristian Voldstad

Helga Nes

Martin Mæland

Jon-Erik Lunøe
Administrerende direktør

⁽¹⁾ Tall i parentes gjelder samme periode foregående år.

INTERN

Addo Sign identifikasjonsnummer: 88058e69-3526-4930-a19b-01c44177b52b



Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Visma Addo sin sikre digitale signatur. Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor. Alle tider er gitt i koordinert universaltid (UTC).

Underskrivere

bankID



bankID



Jon-Erik Lunøe
Administrerende direktør Bane NOR Eiendom AS
9578-5999-4-1470021

2024-02-20 08:11:22Z

Helga Nes
Styremedlem
9578-5995-4-567211

2024-02-20 08:59:28Z

bankID



bankID



Hans Kristian Voldstad
Styremedlem
9578-5998-4-4566862

2024-02-20 09:48:58Z

Martin Mæland
Styremedlem
9578-5999-4-1323643

2024-02-20 11:44:27Z

bankID



bankID



Thor Gjermund Eriksen
Konsernsjef
9578-5994-4-507770

2024-03-03 18:49:23Z

Trine-Marie Hagen
Styremedlem
9578-5995-4-1506022

2024-03-04 08:28:21Z

Dokumenter i transaksjonen

Styrets årsberetning 2023_til signering.pdf

Dette dokumentet

Addo Sign identifikasjonsnummer: 88058e69-3526-4930-a19b-01c44177b52b



Dokumentet er digitalt signert med Visma Addo sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet

Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Visma Addo signeringstjeneste.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bane Nor Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert Bane Nor Eiendom AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- Gir selskapsregnskapet et rettvise bilde av den finansielle stillingen per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9, og
- Gir konsernregnskapet et rettvise bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen og annen informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Årsrapporten for øvrig forventes å bli gjort tilgjengelig for oss etter denne datoen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.



I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Dersom vi ved gjennomlesing av årsrapporten konkluderer med at rapporten inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å kommunisere forholdet til styret.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller konsernet eller å legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Ekaterina Volodina
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ekaterina Volodina

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1915234

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-07 07:25:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: U7ZMJJ-DX0W0-5M2FC-7UQ0H-METKJ-BBX3Q

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



INTERN

Resultatregnskap

Morselskap		(tusen kr)	Noter	Konsern	
2022	2023			2023	2022
966 284	1 082 935	Leieinntekter	5	1 279 787	1 081 480
-	-	Salgsinntekter, eiendomsprosjekter	6	310 661	-
6 497	18 852	Salgsgevinster, eiendomsprosjekter	6	85 043	23 666
127 521	152 251	Andre driftsinntekter	7	293 159	355 141
1 100 302	1 254 038	Sum driftsinntekter		1 968 650	1 460 287
-	-	Prosjektkostnader, eiendomsprosjekter	6	(267 851)	-
(433)	(455)	Lønnskostnader	8	(455)	(433)
(298 436)	(331 365)	Avskrivninger og nedskrivninger	12, 13, 14	(569 556)	(382 779)
(646 987)	(728 841)	Andre driftskostnader	9	(891 189)	(908 449)
(945 856)	(1 060 661)	Sum driftskostnader		(1 729 051)	(1 291 661)
-	-	Resultatandel fra FKV* og TS**	17	54 209	20 433
73 630	115 000	Mottatt utbytte	17	-	-
228 076	308 377	Driftsresultat		293 808	189 059
131 465	249 360	Finansinntekter	10	27 388	21 876
(244 615)	(579 056)	Finanskostnader	10	(336 076)	(156 930)
103 354	(21 365)	Verdiendring finansielle instrumenter til virkelig ver	20	(21 365)	103 354
(9 796)	(351 061)	Netto finansposter		(330 053)	(31 700)
218 280	(42 684)	Resultat før skattekostnad		(36 245)	157 359
(53 539)	13 861	Skattekostnad	11	(5 737)	(52 402)
164 741	(28 823)	Årsresultat		(41 982)	104 957
-	-	Utvidet resultat (OCI)		-	-
164 741	(28 823)	Totalresultat		(41 982)	104 957
164 741	(28 823)	Totalresultatet tilordnes			
-	-	Aksjonær i morselskapet		(41 982)	104 957
-	-	Ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-
		* Felleskontrollerte virksomheter (FKV), ytterligere beskrevet i note 16			
		**Tilknyttede selskap (TS), ytterligere beskrevet i note 16			

Addo Sign identifikasjonsnummer: 244d35c9-fdec-4f72-bb2d-f0c05d829a2e

INTERN



INTERN

Balanse

Morselskap		(tusen kr)	Noter	Konsern	
31.12.22	31.12.23			31.12.23	31.12.22
EIENDELER					
ANLEGGSMIDLER					
		Utsatt skattefordel	11	69 003	66 050
22 597	43 859	Varige driftsmidler	12	75 073	92 133
90 392	69 939	Investeringseiendom	13, 16	9 220 827	7 216 241
6 200 763	6 535 903	Investering i datterselskap	17	-	-
2 683 162	3 569 779	Investering i FKV* og TS**	17	549 990	635 672
740 992	739 748	Investering i andre aksjer	18	5 637	5 635
4 370	4 372	Lån til selskap i samme konsern		-	-
438 541	31 313	Lån til FKV* og TS**	26, 28	266 183	207 534
200 534	259 183	Sum anleggsmidler		10 186 713	8 223 265
10 381 351	11 254 096				
OMLØPSMIDLER					
722 001	786 714	Utviklingseiendom under utvikling for salg	14, 16	4 000 130	4 610 012
124	1 350	Varelager		1 498	5 718
90 401	50 503	Kundefordringer	21, 26, 28	372 872	205 639
158 178	134 395	Andre kortsiktige fordringer	22, 26, 28	140 893	280 265
149 638	128 273	Finansielle instrumenter til virkelig verdi	20, 26, 27	128 273	149 638
1 105 506	2 965 575	Kontanter & kontantekvivalenter	19, 26, 27	901 397	63 536
2 225 848	4 066 810	Sum omløpsmidler		5 545 063	5 314 808
12 607 199	15 320 906	Sum eiendeler		15 731 776	13 538 073

* Felleskontrollerte virksomheter (FKV), ytterligere beskrevet i note 16

**Tilknyttede selskap (TS), ytterligere beskrevet i note 16

Addo Sign identifikasjonsnummer: 244d35c9-fdec-4f72-bb2d-f0c05d829a2e

INTERN



INTERN

Balanse

Morselskap		(tusen kr)	Noter	Konsern	
31.12.22	31.12.23			31.12.23	31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD					
EGENKAPITAL					
484 000	484 000	Aksjekapital	484 000	484 000	
3 499 291	3 420 468	Annen egenkapital	3 578 060	3 670 042	
-	-	Minoritetsinteresser	-	-	
3 983 291	3 904 468	Sum egenkapital	4 062 060	4 154 042	
GJELD					
LANGSIKTIG GJELD					
352 061	344 073	Leveringsforpliktelse	15	344 073	352 061
-	-	Utsatt skatt	11	-	-
6 653 320	10 210 699	Langsiktig rentebærende gjeld	20, 26, 28	10 210 699	6 853 486
-	-	Andre avsetninger for forpliktelser	-	-	-
7 005 381	10 554 772	Sum langsiktig gjeld		10 554 772	7 205 547
KORTSIKTIG GJELD					
1 184 995	403 151	Kortsiktig rentebærende gjeld	20, 26, 28	403 151	1 535 833
45 968	-	Betalbar skatt	11	30 309	63 775
121 877	134 887	Leverandørgjeld	23, 26, 28	151 078	161 470
265 687	323 628	Annen kortsiktig gjeld	24, 26, 28	530 406	417 406
-	-	Finansielle instrumenter til virkelig verdi	-	-	-
1 618 527	861 666	Sum kortsiktig gjeld		1 114 944	2 178 484
8 623 908	11 416 438	Sum gjeld		11 669 716	9 384 031
12 607 199	15 320 906	Sum egenkapital og gjeld		15 731 776	13 538 073

Oslo, 14. februar 2024

Thor Gjermund Eriksen
styrets lederTrine Marie Hagen
styremedlemHans Kristian Voldstad
styremedlemHelga Nes
styremedlemMartin Mæland
styremedlemJon-Erik Lunøe
administrerende direktør

Addo Sign identifikasjonsnummer: 2444d35c9-fdec-4f72-bb2d-f0c05d829a2e

INTERN



INTERN

Egenkapitalendringer

Selskapets aksjekapital er kr 484 000 000 fordelt på 22 000 aksjer á kr 22 000. Alle aksjene har like rettigheter. Samtlige av selskapets aksjer eies av Bane NOR SF.

	(tusen kr)	Annen		Sum
		Aksjekapital	egenkapital	
Morselskap				
Egenkapital 31.12.21		484 000	3 584 550	4 068 550
Disponering av årsresultat	-	-	164 741	164 741
Utbytte til aksjonær	-	-	-250 000	-250 000
Egenkapital 31.12.22		484 000	3 499 291	3 983 291
Disponering av årsresultat	-	-	-28 823	-28 823
Utbytte til aksjonær	-	-	-50 000	-50 000
Andre justeringer	-	-	-	-
Egenkapital 31.12.23		484 000	3 420 468	3 904 468

	(tusen kr)	Annen		Sum
		Aksjekapital	egenkapital	
Konsern				
Egenkapital 31.12.21		484 000	3 862 332	4 346 332
Korreksjon direkte mot egenkapital 1.1.22*	-	-	-47 247	-47 247
Egenkapital 1.1.22		484 000	3 815 085	4 299 085
Disponering av årsresultat*	-	-	104 957	104 957
Utbytte til aksjonær	-	-	-250 000	-250 000
Andre justeringer	-	-	-	-
Egenkapital 31.12.22		484 000	3 670 042	4 154 042
Disponering av årsresultat	-	-	-41 982	-41 982
Utbytte til aksjonær	-	-	-50 000	-50 000
Andre justeringer	-	-	-	-
Egenkapital 31.12.23		484 000	3 578 060	4 062 060
Kontroll	-	-	-	-
Utbytte til aksjonær	-	-	-	-
		-484 000	-3 578 060	-4 062 060

* Konsernets åpningsbalanse per 1. januar 2022 er justert med resultatførte prosjektkostnader, avskrivninger og løpende avregning for prosjekter og anlegg tilsvarende MNOK - 47,2. Det er også omarbeidet fjorsårstall for sammenligningsformål for tilsvarende justering av prosjekter og anlegg i løpet av 2022 tilsvarende en resultat effekt på MNOK -38,2.

Begrunnelsen er følgende: To boligprosjekter har hatt inntekter og kostnader påløpt i balansen relatert til ferdigstilte og overleverte boliger som skulle vært resultatført i tidligere perioder. Avskrivninger knyttet til anlegg som er ibruktatt i tidligere perioder. Prosjektkostnader knyttet til reguleringsarbeid som ikke lenger hadde verdi per balansedato er ikke resultatført. Dette er inntekter og kostnader som ikke tilhører årsregnskapet for 2023 og som samlet sett anses å utgjøre et betydelig beløp sett i forhold til årets underliggende resultat, og er derfor justert til riktig periode.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 244d35c9-fdec-4f72-bb2d-f0c05d829a2e

INTERN



INTERN

Kontantstrømoppstilling

Morselskap		(tusen kr)	Noter	Konsern	
2022	2023			2023	2022
218 280	(42 684)	Resultat før skatt		(36 245)	157 359
(72 743)	(31 000)	Betalt skatt	11	(51 000)	(85 175)
298 436	495 370	Avskrivninger og nedskrivninger	12, 13, 14	569 556	382 779
116 726	207 918	Netto kostnadsførte renter på rentebærende gjeld	10	309 142	131 224
(93 889)	(121 611)	Netto betalte renter på rentebærende gjeld		(308 234)	(101 904)
-	-	Resultatandel fra FKV og TS	17	(54 209)	(20 433)
(73 630)	(115 000)	Mottatt utbytte	17	-	-
(103 354)	21 365	Verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi	20	21 365	(103 354)
(37 037)	(42 051)	Gevinst ved salg av aksjer	10	-	-
(6 497)	(18 852)	Salgsgevinster, eiendomsprosjekter	6	(170 636)	(23 666)
(60 512)	(44 010)	Endring i arbeidskapital		100 626	(92 162)
15 568	35 921	Endring i andre tidsavgrensingsposter		(13 651)	21 476
201 349	345 366	Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter		366 714	266 144
122 121	91 553	Innbetaling ved salg, eiendomstransaksjoner		319 553	122 121
(194 735)	(1 112 018)	Utbetaling ved kjøp, eiendomstransaksjoner *	13, 14	(1 157 018)	(194 735)
(446 190)	(337 038)	Utbetaling ved påkost./inv. i investeringseiendom	13	(392 956)	(530 099)
(22 428)	(64 713)	Utbetaling ved investering i utviklingseiendom	14	(507 200)	(775 668)
-	-	Utbetaling ved kjøp av andre driftsmidler	12	-	-
(46 115)	(50 144)	Netto betaling lån til FKV og TS	26, 28	(50 144)	(46 115)
24 212	407 458	Netto betaling lån til datterselskap		-	-
(90 995)	1 178	Netto betaling ved investering i FKV og TS	16	1 178	(90 995)
(7 726)	(30 145)	Netto betaling ved investering i datterselskap	16	-	-
		Innbetaling ved salg av aksjer	10		
		Utbetaling ved kjøp av aksjer			
73 630	115 000	Mottatt utbytte	17	115 000	73 630
(588 226)	(978 869)	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(1 671 587)	(1 441 861)
4 150 000	7 698 152	Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	20, 26, 28	7 698 152	4 232 875
(3 018 000)	(5 154 579)	Utbetaling ved nedbetaling av rentebærende gjeld	20, 26, 28	(5 505 417)	(3 052 463)
-	(50 000)	Utbetalt utbytte/konsernbidrag til aksjonær		(50 000)	-
1 132 000	2 493 572	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		2 142 734	1 180 412
745 123	1 860 069	Netto endring i kontanter & kontantekvivalenter		837 861	4 696
360 383	1 105 506	Kontanter & kontantekvivalenter 1.1		63 536	58 840
1 105 506	2 965 575	Kontanter & kontantekvivalenter 31.12	19, 26, 27	901 397	63 536

* Sammenligningstallene er endret. Kjøp av investerings- og utviklingseiendom er slått sammen og presenteres ikke lenger på egne linjer

Addo Sign identifikasjonsnummer: 244d35c9-fdec-4f72-bb2d-f0c05d829a2e

INTERN



Noter

- Note 1 Regnskapsprinsipper
- Note 2 Endringer i regnskapsprinsipper, nye standarder og fortolkninger
- Note 3 Finansiell risiko
- Note 4 Segmentinformasjon

Resultatregnskapet

- Note 5 Leieinntekter
- Note 6 Eiendomsprosjekter
- Note 7 Andre driftsinntekter
- Note 8 Lønnskostnader
- Note 9 Andre driftskostnader
- Note 10 Finansielle inntekter og -kostnader
- Note 11 Skatt

Balanse

- Note 12 Varige driftsmidler
- Note 13 Investerings eiendom
- Note 14 Utviklings eiendom under utvikling for salg
- Note 15 Bevilgningsanlegg
- Note 16 Virkelig verdi av investeringseiendom og utviklings eiendom
- Note 17 Aksjer i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet
- Note 18 Investering i andre aksjer
- Note 19 Kontanter & kontantekvivalenter
- Note 20 Rentebærende gjeld
- Note 21 Kundefordringer
- Note 22 Andre kortsiktige fordringer
- Note 23 Leverandørgjeld
- Note 24 Annen kortsiktig gjeld
- Note 25 Klassifisering av finansielle instrumenter
- Note 26 Vurdering av virkelig verdi på finansielle instrumenter
- Note 27 Virkelig verdi av finansielle instrumenter til amortisert kost
- Note 28 Leasingforpliktelse

Øvrige opplysninger

- Note 29 Transaksjoner med nærstående parter
- Note 30 Hendelser etter balansedagen



Note 1 Regnskapsprinsipper

GENERELL INFORMASJON

Bane NOR Eiendom AS er et heleid datterselskap av Bane NOR SF. Bane NOR Eiendom AS (selskapet) og dets datterselskaper (samlet konsernet) har som formål; *Utvikling, forvaltning og omsetning av fast eiendom, samt hva som herved står i forbindelse, for å skape god avkastning over tid. Selskapet skal gjennom sin virksomhet legge til rette for at flere velger å benytte tog.*

Årsregnskapet for 2023 ble vedtatt av styret 14. februar 2024. Konsern- og selskapsregnskapet vil gjøres tilgjengelig for elektronisk nedlastning fra vår hjemmeside. Vårt hovedkontor har besøksadresse i Schweigaards gate 33, 0191 Oslo.

RAMMEVERK FOR REGNSKAPSAVLEGGELSEN

Konsernregnskapet og selskapsregnskapet til Bane NOR Eiendom AS er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008 (sist endret 7 februar 2022). Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk. Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av konsernregnskapet. Disse prinsippene er benyttet konsistent for alle perioder som er med i presentasjonen dersom ikke annet konkret er nevnt.

Konsernregnskapet og selskapsregnskapet er utarbeidet basert på historisk kost prinsippet med unntak av finansielle derivater, samt enkelte finansielle eiendeler og forpliktelser som er vurdert til virkelig verdi. Det er ikke benyttet adgang til å fravike måle- og innregningsregler ved innregning av selskapsregnskapene i konsernregnskapet, som er mulig etter forenklet IFRS.

Konsernregnskapet og selskapsregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift.

VIKTIGE FORUTSETNINGER OG REGNSKAPSESTIMATER

Ved utarbeidelse av konsernregnskapet må selskapets ledelse utøve skjønn, foreta estimater og gjøre forutsetninger som påvirker poster i resultat, balanse og noter. Estimater og forutsetninger er basert på historisk erfaring og andre faktorer, inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være rimelige. Estimater og forutsetninger vil kunne endres over tid og er gjenstand for løpende vurdering. Faktiske tall vil imidlertid kunne avvike fra regnskapsførte estimater. Resultateffekt av estimatavvik og endrede estimater og forutsetninger regnskapsføres i den perioden endringen oppstår eller periodiseres over de perioder som påvirkes av endringen. Estimater og antakelser/forutsetninger som har vesentlig betydning for konsernregnskapet er følgende:

Vurdering av virkelig verdi på anleggsmidler og enkelte omløpsmidler

Konsernet har betydelige balanseførte verdier i anleggsmidler knyttet til investeringseiendom, investeringer i tilknyttede selskaper og i felleskontrollerte virksomheter, samt utviklingseiendom klassifisert under omløpsmidler. Disse eiendelene testes for nedskrivninger når det foreligger indikatorer på mulige verdifall, slik at det er risiko for at regnskapsført verdi overstiger gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp fra kontantgenererende enheter er fastsatt ved beregninger av bruksverdi for anleggsmidler og realisasjonsverdi for omløpsmidler. Disse beregninger krever bruk av estimater.

Regnskapsførte verdier av eiendomsporteføljen testes årlig for verdifall. Utfallet av en verdifallstest kan være at betydelige tap knyttet til balanseførte eiendeler må resultatføres. Eiendomsporteføljen består av to porteføljer fordelt mellom driftsavhengige eiendommer (investeringseiendom) og utviklingseiendommer under utvikling for salg. Driftsavhengig portefølje består for det meste av stasjonsområder, jernbaneverksteder, lokstaller og terminalbygg, men også enkelte næringsbygg plassert på sentrale knutepunkt som anses som strategisk viktig å beholde kontroll over. Utviklingseiendommer er i hovedsak arealer øremerket til prosjektutvikling, enten allerede i igangsatt, eller på planleggingsstadiet. I påvente av reguleringsplaner leies utviklingseiendommer, både tomter og bygg, ut på kortere og fleksible leieavtaler.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet brukstid. Forventet brukstid estimeres på bakgrunn av erfaring, historikk og skjønnsmessige vurderinger og justeres dersom det oppstår endringer i forventningene. Det tas hensyn til restverdi ved fastsettelse av avskrivningene og vurdering av restverdi er også gjenstand for estimater. Virkelig verdi på derivater og andre finansielle instrumenter

Virkelig verdi på finansielle instrumenter som ikke handles i et aktivt marked, for eksempel unoterte derivater, fastsettes ved å benytte verdsettelsesteknikker. Konsernet vurderer og velger metoder og forutsetninger som så langt som mulig er basert på markedsf forholdene på balansedagen. Finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi klassifiseres i ulike nivåer som nærmere beskrevet i note 26, 27 og 28.



KONSOLIDERINGSPRINSIPPER

Konsernregnskapet viser det samlede økonomiske resultatet og den samlede økonomiske stillingen for morselskapet Bane NOR Eiendom AS og datterselskaper inkludert tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter. Prinsipp for behandling av investering i DS/FKV/TS i morselskapet benytter kostmetoden.

Datterselskaper

Datterselskaper er selskaper der konsernet har faktisk kontroll. Kontroll oppstår når konsernet som investor har evne til å påvirke variabel avkastning som konsernet har rett til eller er eksponert for. Datterselskaper konsolideres etter brutto metoden fra og med det tidspunkt konsernet oppnår kontroll, og etter egenkapital metoden når kontroll opphører. Transaksjoner med ikke-kontrollerende eiere i datterselskaper behandles som egenkapitaltransaksjoner.

Felleskontrollerte virksomheter (FKV)T og Tilknyttede selskaper (TS)

Felleskontrollerte virksomheter er der Bane NOR Eiendom AS har delt eierskap og kontrollerer virksomheten som likeverdige partnere.

Tilknyttede selskaper er der Bane NOR Eiendom AS har betydelig, men ikke bestemmende innflytelse. Med betydelig innflytelse menes normalt at konsernet eier over 20 % av stemmeberettiget kapital, og at det ikke foreligger en avtale med andre eiere om at man i fellesskap kontrollerer virksomheten som likeverdige partnere. Eierandeler i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper, er behandlet etter egenkapitalmetoden.

Oppkjøp

Oppkjøpsmetoden anvendes ved virksomhetssammenslutninger. Vederlaget måles til virkelig verdi på transaksjonstidspunktet. Transaksjonstidspunktet er når risiko og kontroll er overdratt, og vil normalt sammenfalle med gjennomføringstidspunktet, som er det tidspunkt transaksjonen regnskapsmessig behandles som gjennomført.

Det foretas allokering av kostpris basert på virkelig verdi av eiendeler og forpliktelser som overtas ved oppkjøpet. Merverdi utover det som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld balanseføres som goodwill. Hvis virkelig verdi av identifiserbare eiendeler og gjeld er høyere enn vederlaget, inntektsføres det overskytende umiddelbart.

Prinsipper for å innregne kjøp av tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter er de samme som for kjøp av datterselskaper.

VALUTA

Selskaps- og konsernregnskapet er presentert i norske kroner, som både er den funksjonelle valutaen og presentasjonsvalutaen. Alle tall er oppgitt i tusen ('000), med mindre annet er spesifisert.

INTEKTSFØRINGSPRINSIPPER

Konsernets inntekter kommer i hovedsak fra utleie og salg av fast eiendom.

Konsernet følger IFRS 15 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder. Standarden sier at det forventede vederlaget skal inntektsføres etter et mønster som reflekterer overføringen av varer eller tjenester til kunden. Etter IFRS 15 skal en virksomhet ved inngåelse av en kontrakt om levering av varer eller tjenester splitte opp kontrakten i de ulike leveranseforpliktelsene. Konsernet har i all hovedsak inntekter fra leiekontrakter, salg av boliger og anleggskontrakter for næringsbygg.

Konsernet har leiekontrakter med private og profesjonelle kunder ved utleie av investeringseiendom, samt unntaksvis utleie av utviklingseiendom på korte, fleksible kontrakter. Hver enkelt leiekontrakt utgjør en leveringsforpliktelse som gir kunden en mulighet til å benytte eiendommen. Avtalt godtgjørelse består som regel av en fast leiepris (måned / kvartal / årlig) av eiendommen, og en variabel del i form av andel felleskostnader. Leieinntekter knyttet til fast eiendom blir inntektsført i tråd med kontrakten og i perioden fakturaen gjelder for. Inntekter fra utviklingseiendom der konsernet har mer enn 50% eierskap og kontroll av stemmeberettigede aksjer (som regel 100% eierskap), anses som egenregiprosjekter. Selskapet opptrer som byggherre og har full innregning av prosjektets resultat og balanseposter.

Egenregiprosjekter består hovedsakelig av utvikling og oppføring av næringsbygg og leilighetsbygg for salg. Et leilighetsbygg består av mange enheter, og det meste av salget skjer før oppstart av bygget. Et næringsbygg vil oppføres som del av strategisk knutepunktutvikling eller der leietager er sikret på forhånd. I Norge vurderes oppføring av leilighetsbygg og boliger etter de rettigheter og krav som følger av Budstadsoppføringslova. I henhold til loven har en boligkjøper rett til å si opp kjøpskontrakten før ferdigstillelse / overtagelse. Dermed vurderes leilighetsbygg og boliger produsert på vegne av en kunde først overlevert til kunden ved overtagelse. Prosjekter knyttet til leilighetsbygg og boliger inntektsføres dermed ved overlevering mens tilhørende kostnader aktiveres løpende i balansen som omløpsmidler frem til inntektsføring. Forskuddsbetalinger fra kunden føres som kortsiktig gjeld.



INTERN

Oppføring av næringsbygg følger i all hovedsak løpende avregningsmetode for den andelen av arealene som har signert salgskontrakt med kjøper (anleggskontrakter). De fleste kontrakter ved salg av næringsbygg tilfredsstillende krav til løpende avregning ettersom kjøper forplikter seg til fullt oppgjør i henhold til prosjektets fremdrift. Prosjekter knyttet til næringsbygg inntektsføres dermed i forhold til fremdrift basert på akkumulerte kostnader i prosent av prognose til ferdigstillelse. Påløpt inntekt avsettes i balansen som kortsiktig forpliktelse frem til fakturering. Forskuddsbetalinger fra kunden føres som kortsiktig gjeld eller nettoføres mot avsetning av påløpt inntekt.

Utbytte og konsernbidrag

Utbytte og konsernbidrag innregnes i regnskapet etter unntaket i "IFRS-light" reglene om at utbytte og konsernbidrag kan resultatføres i morselskapet i samme år som det avsettes.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres til anskaffelseskost, med fradrag for avskrivninger. Anskaffelseskost inkluderer kostnader knyttet direkte til anskaffelsen av driftsmidlet slik at den er klar for bruk. Etterfølgende utgifter balanseføres når det er sannsynlig at fremtidige økonomiske fordeler knyttet til utgiften vil tilflyte konsernet og utgiften kan måles pålitelig. Øvrige reparasjons- og vedlikeholdskostnader føres over resultatet i den perioden utgiftene pådras.

Lånekostnader som påløper ved konstruksjon av driftsmidler balanseføres fram til eiendelen er klar til bruk (aktiverte byggelånsrenter).

Driftsmidler avskrives etter den lineære metode, slik at anleggsmidlenes anskaffelseskost avskrives til restverdi over forventet brukstid. Driftsmidlenes brukstid, samt restverdi, vurderes på hver balansedag og endres hvis nødvendig. Investeringene dekomponeres ved anleggføring og avskrives i henhold til forventet levetid. Avskrivninger presenteres samlet i resultatregnskapet, mens de ulike komponentenes avskrivningstider presenteres i noter til balansen.

Gevinst og tap ved avgang resultatføres og utgjør forskjellen mellom salgspris og balanseført verdi. Anleggsmidler bokføres ikke til virkelig verdi, men til historisk kost. Anleggsmidler klassifisert som eiendeler for salg regnskapsføres til det laveste av balanseført verdi og virkelig verdi fratrukket salgskostnader dersom salg er vurdert som svært sannsynlig. Konsernet vurderer anleggsmidlenes verdi og hvorvidt det er behov for å gjøre nedskrivninger. Disse vurderingene følger IAS 36 og involverer stor grad av skjønn. Det vises til note om investeringseiendom (note 16) for beskrivelse av nedskrivningstester og tilhørende sensitivitetsvurderinger.

EIENDOM

Konsernets eiendomsportefølje består av investeringseiendom (IAS 40) og utviklingseiendom (IAS 2).

Investeringseiendom

Investeringseiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som eies med formål å oppnå langsiktig avkastning fra leieinntekter, for verdistigning på kapital eller begge deler. Investeringseiendom bokføres til anskaffelseskost, med fradrag for avskrivninger. Inntekter ved utleie av investeringseiendom innregnes over leieavtalens varighet. Leieavtalene inneholder hovedsakelig faste elementer. Gevinst og tap ved salg av investeringseiendom innregnes i den perioden kontroll overføres kjøper. Som hovedregel innebærer dette at inntekten anses innregnet på overtakelsestidspunktet. Gevinst/tap presenteres netto i resultatregnskapet.

Utviklingseiendom

Eiendommer hvor intensjonen er videreutvikling for salg, behandles som utviklingseiendom (IAS 2) selv om eiendommene ofte kan være midlertidig utleid på korte avtaler. Utviklingseiendommer under utvikling for salg vurderes til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi i samsvar med IAS 2.

Anskaffelseskost består av kostpris ved kjøp av tomt og/eller kjøp av bygningsmasse, samt prosjekterrelaterte investeringer til utvikling av den enkelte eiendel. Prosjekterrelaterte utgifter vil i tidlig utviklingsfase resultatføres, mens reguleringsfase som regel balanseføres sammen med utgifter til selve oppføringen av byggene. Dette inkluderer utgifter til klargjøring for salg, herunder lønnskostnader, eksterne konsulenter osv. Lånekostnader som er direkte henførbare til utviklingen av eiendommen balanseføres i samsvar med IAS 23 (aktivering av byggelånsrenter).

Addo Sign identifikasjonsnummer: 244d35c9-fdec-4f72-bb2d-f0c05d829a2e

INTERN



INTERN

Porteføljen av utviklingseiendommer under utvikling for salg er inndelt og følges opp som adskilte enkeltprosjekter. Inndelingen er i hovedsak basert på den enkelte eiendoms geografiske lokalisering. Dersom utviklingseiendommen gjøres som et prosjekt i egenregi vil gevinstrealiseringen bruttoføres i regnskapet og følge løpende avregningsmetode for næringsbygg, mens den for boligbygg først innregnes i den perioden kontroll overføres til kjøper.

Miljøkostnader knyttet til utviklingsprosjekter

Konsernet innregner eventuelle identifiserte miljø- og forurensningskostnader som en del av prosjektets anskaffelseskost. Dette gjelder for utviklings- og investerings eiendom klassifisert etter IAS 2 og IAS 40.

NEDSKRIVNING

Konsernet følger IAS 36 om verdifall på eiendeler som fastsetter fremgangsmåtene et foretak skal anvende for å sikre at dets eiendeler ikke bokføres til en verdi som er høyere enn gjenvinnbart beløp, definert som det høyeste av bruksverdi og netto salgsverdi. I henhold til IAS 36.9, har foretaket en løpende plikt til å vurdere hvorvidt det foreligger indikasjoner på verdifall. Dersom det foreligger indikasjoner, skal gjenvinnbart beløp måles. Anleggsmidler av betydelig verdi (investerings eiendom, varige driftsmidler og investeringer i TS og FKV) og enkelte omløpsmidler (utviklingseiendom) vurderes for verdifall når det foreligger indikatorer på at fremtidig inntjening ikke kan forsvare balanseført verdi.

Goodwill og immaterielle eiendeler med ubestemt levetid avskrives ikke, men testes årlig for verdifall. Nedskrivning foretas hvis balanseført verdi er lavere enn gjenvinnbart beløp.

Aktuelle indikatorer for verdifall som vil utløse behov for verditest er;

- fall i etterspørsel etter bolig og næringsbygg rundt sentrale knutepunkt (togstasjoner)
- økte markedsrenter og signifikant fall i norsk økonomi (deflasjon)
- redusert antall reisende gjennom sentrale knutepunkt (togstasjoner)
- fall i etterspørsel etter sentrumsnære kontorarealer (se også note 16).

Ved vurdering av verdifall, grupperes anleggsmidlene på det laveste nivået der det er mulig å skille ut uavhengige kontantstrømmer (kontantgenererende enheter). Inndeling i kontantgenererende enheter gjøres basert på geografisk tilhørighet og markedssegment. I byer hvor eiendommer er lokalisert som naboeiendommer, er disse vurdert som en samlet enhet, dvs. som én kontantgenererende enhet. Noen steder vil allikevel enkelt eiendommer være vurdert separat.

Med bakgrunn i verdistørrelse, gjøres uavhengige verdivurderinger innenfor de ulike eiendomsporteføljene. Ved hver rapporteringsdato vurderes mulighetene for reversering av tidligere nedskrivninger (unntatt goodwill).

FINANSIELLE EIENDELER OG FORPLIKTELSE

Finansielle eiendeler og forpliktelser er klassifisert i følgende kategorier;

- til virkelig verdi over resultatet
- til virkelig verdi over utvidet resultat (OCI)
- til amortisert kost.

Klassifiseringen gjøres basert på egenskapene og formålet til det finansielle instrumentet og besluttes på tidspunktet for førstegangs innregning.

Derivater

Finansielle derivater relatert til eiendeler eller forpliktelser klassifiseres som finansielle eiendeler eller forpliktelser til virkelig verdi over resultatet (holdt for handelsformål). Konsernets derivater består av rentesikringsavtaler inngått for å sikre forutsigbarhet og risikokontroll. Konsernet praktiserer ikke sikringsbokføring.

Fordringer

Fordringer måles ved første gangs balanseføring til virkelig verdi. Ved senere måling vurderes fordringer til amortisert kost fastsatt ved bruk av effektiv rente-metoden, fratrukket avsetning for påregnelige tap. Ytterligere rundt avsetninger og tap, se underkapittel «Avsetninger for tap».

Kontanter & kontantekvivalenter

Kontanter & kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd og andre likvide kortsiktige investeringer som forfaller innen tre måneder. Bane NOR Eiendom AS er konsernkontoeier i konsernkontoordningen hvor alle datterselskaper inngår. De mellomregningsforhold som er lagt til grunn for konsernkontoordningen innebærer at innstående eller trekk på bankkonti som er registrert på et datterselskap, representerer innlån eller utlån fra konsernkontoeier og ikke et mellomværende med banken. Renteinntekter og rentekostnader på disse konti er således ført som renter i konsernforhold.

Trekk på driftskreditten føres som gjeld til kredittinstitusjoner under kortsiktig gjeld i balansen.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 244d35c9-fdec-4f72-bb2d-f0c05d829a2e

INTERN



Kontantstrømoppstillingen

Kontantstrømoppstillingen er satt opp etter den indirekte metoden. Det betyr at oppstillingen tar utgangspunkt i resultat før skatt for å presentere kontantstrømmene fra drifts-, investerings- og finansieringsaktiviteter. Renteutgifter i forbindelse med leasing forpliktelser etter IFRS 16, netto renteutgifter og omkostninger i forbindelse med låneporteføljen er presentert som en driftsaktivitet. Utbytte betalt til aksjonær er presentert under finansieringsaktiviteter.

Rentebærende gjeld

Rentebærende gjeld balanseføres ved førstegangsinnregning til virkelig verdi, justert for transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder måles forpliktelsene til amortisert kost ved bruk av effektiv rentes metode, slik at effektiv rente blir lik over forpliktelsesens løpetid.

Den rentebærende gjelden klassifiseres som langsiktig, med mindre den forfaller innen 12 måneder etter balansedato uten en ubetinget rett til å utsette betaling.

Kortsiktig gjeld

Kortsiktig gjeld måles til virkelig verdi ved første gangs balanseføring. Ved senere måling vurderes kortsiktig gjeld til amortisert kost fastsatt ved effektiv rente-metoden.

AKSJEKAPITAL

Ordinære aksjer klassifiseres som aksjekapital.

SKATT

Periodens skattekostnad består av betalbar skatt for perioden og endring i utsatt skatt. Det er beregnet utsatt skatt på alle midlertidige forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier samt skattevirkninger av underskudd til fremføring. Utsatt skatt fastsettes ved bruk av skattesatser og skatteregler som er vedtatt på balansedagen. Balanseføring av utsatt skattefordel innebærer bruk av skjønn, og foretas i den grad det er sannsynliggjort at fordelene vil bli utnyttet. Konsernet har ved utgangen av 2023 bokført en utsatt skattefordel.

Utsatt skattefordel og utsatt skatt motregnes dersom det foreligger juridisk rett til å motregne, og det gjelder inntektsskatt som ilegges av samme skattemyndighet for (i) samme skattepliktige foretak eller (ii) for forskjellige skattepliktige foretak hvor hensikten er å gjøre opp skatteposisjonene på nettogrunnlag.

AVSETNINGER FOR TAP

I henhold til IFRS 9 vedrørende Finansielle instrumenter, skal det avsettes for forventet tap basert på relevant informasjon som er tilgjengelig på rapporteringstidspunktet, herunder historisk, gjeldende og fremtidig informasjon.

Avsetning for tap, bokføres når det foreligger objektive indikatorer for at konsernet ikke vil motta oppgjør i samsvar med opprinnelige betingelser. Når det er overveiende sannsynlig at tapene er endelige, klassifiseres tapene som konstatert. En fordring nedskrives når den anses uerholdelig, eksempelvis etter gjentatte purringer uten at fordringen er innfridd, forgjeves inkasso eller åpning av gjeldsforhandlinger etter konkurs hos debitor. Konstaterte tap som er dekket ved tidligere foretatte nedskrivninger, føres mot nedskrivningene. Konstaterte tap uten dekning i nedskrivningene, samt over eller underdekning i forhold til tidligere nedskrivninger, resultatføres. Hovedregel under IFRS 9 er at tapsavsetning beregnes fra forventet kredittap over de neste 12 måneder eller forventet kredittap over hele levetiden. Forventet kredittap over hele levetiden beregnes for eiendeler der kredittaksjonen har økt vesentlig siden førstegangs innregning, med unntak av eiendeler som likevel vurderes å ha lav absolutt kredittisiko på rapporteringstidspunktet. Dersom kredittaksjonen ikke har hatt vesentlig økning siden førstegangs innregning, vil tapsavsetning beregnes fra forventet kredittap over de neste 12 måneder.

Målingen av forventet kredittap skal baseres på en objektiv og sannsynlighetsvektet analyse av alternative utfall der tidsverdien hensyntas. Analysen skal baseres på relevant informasjon som er tilgjengelig på tidspunktet for rapportering, uten utilbørlig kostnad eller innsats. Forventet kredittap er definert som et vektet gjennomsnitt av kredittap, der vektene er de respektive risikoene for at mislighold oppstår. Det er ikke et krav om at alle mulige utfall analyseres, men det er ikke tillatt kun å basere seg på det mest sannsynlige utfall.

Konsernet regnskapsfører følgelig avsetninger for tap når det eksisterer en juridisk eller selvpålagt forpliktelse som følge av tidligere hendelser og det er sannsynlighetsovervekt for at forpliktelsen vil komme til oppgjør i form av en overføring av økonomiske ressurser samtidig som forpliktelsesens størrelse kan estimeres med tilstrekkelig pålitelighet.



INTERN

Avsetninger omfatter kostnad i forbindelse med terminering av leiekontrakter, tap på fordringer, garantier, reparasjoner, miljøavsetninger, søksmål, samt avgifts- og skattesaker. Det avsettes ikke for fremtidige driftstap. I tilfeller hvor det foreligger flere forpliktelser av samme art, fastsettes sannsynligheten for at forpliktelsen vil komme til oppgjør ved å vurdere gruppen under ett.

Avsetninger måles til nåverdien av forventede utbetalinger for å innfri forpliktelsen. Det benyttes en diskonteringsrate før skatt som reflekterer nåværende markedssituasjon og spesifikk risiko knyttet til forpliktelsen. Økningen i forpliktelsen som følge av endret tidsverdi føres som rentekostnader.

LEIEAVTALER

I henhold til IFRS 16 skal alle vesentlige leieavtaler med varighet over et år balanseføres.

Leietager skal innarbeide forpliktelse til å betale leie samt tilhørende «rett til bruk av eiendel» for underliggende eiendel over leieperioden. Det vil for leietager ikke lenger være et skille mellom finansielle og operasjonelle leieavtaler.

Bane NOR Eiendom konsernet implementerte IFRS 16 leieavtaler fra og med regnskapsåret 2019. Implementeringseffekten ble ført mot inngående balanse 1. januar 2019, ved at verdien av eiendelen (bruksrettigheten) ble vurdert lik leieforpliktelsen.

Bane NOR Eiendom AS har begrenset med leiekontrakter, da konsernet i all hovedsak driver utleie av eiendom selv.

Bane NOR Eiendom konsernet har enkelte interne leieavtaler som benytter unntaksregelen for konserninterne leieavtaler som gir valgadgang til å benytte den norske regnskapsstandard NRS 14 som gjelder leieavtaler i selskapsregnskapet. Foretak som har konserninterne leieavtaler som tilfredsstiller kriteriene i NRS 14 for operasjonelle leieavtaler har adgang til å kostnadsføre leiebetalingene løpende og ikke balanseføre som i IFRS 16.

Ved fastsettelse av leieperiode for den enkelte kontrakt må konsernet løpende vurdere om det foreligger forlengelsesopsjoner og termineringsrettigheter som det skal tas hensyn til ved fastsettelse av leieperioden. Disse vurderingene involverer stor grad av skjønn og forlengelsesopsjoner og termineringsrettigheter som det er rimelig sikkert at konsernet skal benytte vil medtas.

Fastsettelse av diskonteringsrente som grunnlag for beregning av nåverdien av fremtidige leieforpliktelser involverer også bruk av skjønn. Det er etablert en metodikk for denne prosessen. Leiereduksjoner innrømmet for å hjelpe leietagere midlertidig som følge av Covid-19, skal under IFRS 16 behandles som følger;

Ved endring av leiebøp skal leietaker behandle dette som en modifikasjon av opprinnelig leieavtale og dermed beregne leieavtaleeiendel og leieavtaleforpliktelse på nytt. IAASB har imidlertid konkludert med at midlertidige Covid-19 endringer i leien ikke skal ses på som modifikasjoner av opprinnelig leieavtale slik at leieavtaleeiendel og -forpliktelse ikke må regnes på nytt. Et eventuelt avvik mellom de beregnede periodevise leiebetalingene og det som faktisk betales kan resultatføres løpende.

Konsekvensen for utleier er at de leiereduksjonene som innrømmes leietakere må periodiseres ut over leieperioden. Dette innebærer at deler av leiereduksjonene skal balanseføres som fordringer som vil motregnes fakturerte beløp fremover.

Leiereduksjoner innrømmet for perioden 2020-2023 er imidlertid vurdert til å utgjøre en uvesentlig andel av totale inntekter for konsernet slik at de allikevel ikke vil periodiseres over respektive kontrakters leieperiode.

Note 2 Endringer i regnskapsprinsipper, nye standarder og fortolkninger

IASB har vedtok i 2020 noen mindre endringer og presiseringer i flere ulike standarder. Det er ikke vurdert at noen av disse endringene vil ha effekter av betydning for konsernet. Blant annet en presisering av hvordan COVID 19-relaterte leiereduksjoner under IFRS 16 skal håndteres (se note 1 under punkt om Leieavtaler). Finansdepartementet har 18. desember 2020 med hjemmel i lov 17. juli 1998 nr. 56 om årsregnskap m.v. (regnskapsloven) § 3-9 fastsatt adgang til å fravike måle- og innregningsregler i IAS 39, og tilsvarende for IFRS 9, så langt de passer. Endringene tredde i kraft 1. januar 2021, med virkning for regnskapsåret 2020. Finansdepartementet sendte i 2021 på høring, forslag til endringer i forskrift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder med svarfrist 2 september 2021. Finanstilsynet foreslo på bakgrunn av dette å gjennomføre endringer ved en ny forskrift fordi foreslåtte endringer har et vesentlig omfang. I tillegg til de materielle endringene er det behov for å revidere store deler av forskriftsteksten på grunn av endringer i IFRS. Endret forskrift hadde ikrafttredelse 7 februar 2022, med virkning for regnskapsår som begynner 01.01.2022 eller senere.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 244d35c9-fdec-4f72-bb2d-f0c05d829a2e

INTERN



INTERN

Forskriften har implementert følgende materielle endringer:

- Unntak fra IFRS 16 Leieavtaler for konserninterne leieavtaler for leietaker.
 - Unntaket fra å benytte virkelig verdiopsjonen når betingelsene er oppfylt i overliggende konsernselskap opphevet.
 - Krav til noteopplysninger etter IFRS 3 Virksomhetssammenslutning opphevet
 - Krav til noteopplysninger etter IFRS 7 om sikring unntatt
 - Krav til noteopplysninger som følge av fortolkninger godkjent av International Accounting Standards Board opphevet
- Konsernet viderefører etablert praksis.

Note 3 Finansiell risiko

Bane NOR Eiendom er gjennom sin virksomhet eksponert for ulike typer finansielle risiko, som markedsrisiko, renterisiko, kredittisiko og likviditetsrisiko. Denne noten gir utdypende informasjon om konsernets eksponeringer og hvilke retningslinjer og prosedyrer for risikohåndtering som er implementert for å minimere risikomomentene. Konsernets overordnede risikoeksponering og risikoutvikling følges opp gjennom månedlige rapporter til ledelsen.

Markedsrisiko

(i) Valutarisiko

Bane NOR Eiendom eier og utvikler eiendom utelukkende i Norge. Konsernet har ingen eierinteresser i utenlandsk virksomhet eller eksponering mot finansielle instrumenter denominert i utenlandsk valuta ved årsslutt. Konsernet har ingen vesentlig valutaeksponering.

(ii) Priserisiko

Bane NOR Eiendom er eksponert for priserisiko i leiemarkedet for industri- og næringseiendom, samt markedet for omsetning av boliger og næringseiendom, geografisk begrenset til Norge med det sentrale østlandsområdet som tyngdepunkt.

Konsernets evne til å skape merverdier i utviklingsporteføljen vil avhenge av fremtidig etterspørsel etter boliger og næringseiendom. Eiendomsporteføljen består av attraktive og sentrumsnære utviklingseiendommer med betydelig potensial. For å redusere markedsrisikoen igangsettes som hovedregel ikke bygging av nye eiendomsprosjekter (næringsbygg og boliger) før minst 50 % av prosjektet er utleid eller solgt. Utleieporteføljen består i hovedsak av solide offentlige aktører som driver med jernbanerelatert virksomhet på kontrakter med lang løpetid, samt ettertraktede leiekontrakter på stasjoner. Sammen med utleie på stasjoner utgjør leie relatert til jernbanevirksomheten mer enn 70 % av samlede leieinntekter.

Andelen har vært og forventes å forbli stabil, noe som gjør konsernet mindre eksponert for svingninger i leiepris eller etterspørselen etter næringsbygg. Konsernet er naturlig eier av eiendom på attraktive samferdselsknutepunkt gjennom sin tilknytning til Bane NOR SF. Ledigheten i eiendomsmassen målt etter leieverdi var ved utgangen av året 5,2% med en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på kontraktene på 5,9 år (bygg).

Renterisiko

Renterisiko er risiko for tap som følge av endringer i markedsrentene. Konsernet sin eksponering mot endrede markedsrenter gir utslag i både finansieringskostnadene og indirekte verdsettelsen av eiendomsporteføljen gjennom endret diskonteringsfaktor (yield). Rentesikringsavtaler benyttes for å redusere renterisikoen i konsernet, se note 27 for ytterligere detaljer.

Kredittisiko

Kredittisiko er risikoen for tap som følge av at kunder eller motparter ikke har evne eller vilje til å oppfylle sine forpliktelser overfor konsernet. Bane NOR Eiendom er eksponert for kredittisiko gjennom alle sine fordringer på leietakere og kunder, og mot motpart i større eiendomstransaksjoner.

Konsernets leietakere er i hovedsak offentlige og store private aktører hvor kredittisikoen er vurdert som lav. Ved utleie kreves det tilfredsstillende garantier eller depositum.

Motparter ved boligsalg kredittvurderes i forkant slik at konsernet forsikrer seg om at de kan gjøre opp for seg ved overlevering. For større eiendomstransaksjoner anses kredittisikoen som begrenset, da eiendomsverdien ikke forringes dersom en salgsprosess skulle bli hevet.

Konsernet har fokus på god dialog med sine leietakere og rutiner for innkreving og overvåking av utestående fordringer. Risikostyring av kreditter innvilget tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter følges opp gjennom styrerepresentasjon og regelmessig rapportering av finansiell status gjennom året.

Likviditetsrisiko

Addo Sign identifikasjonsnummer: 244d35c9-fdec-4f72-bb2d-f0c05d829a2e

INTERN



INTERN

Likviditetsrisiko er risikoen for at konsernet ikke er i stand til å refinansiere eller møte sine forpliktelser til leverandører, kreditorer eller andre motparter.

Konsernet har en kapitalstyringsstrategi med overordnet mål å maksimere eierens verdier, samtidig som konsernet evner å opprettholde virksomheten og oppfylle særskilte eksterne betingelser (se note 19). Låneporteføljen er diversifisert over flere finansieringskilder og løpetider for å redusere motpartsrisiko og likviditetsrisikoen ved refinansiering. Konsernet har fokus på langsiktig kapitalallokering, hvor andelen kortsiktig finansiering skal være hensiktsmessig, dog aldri større enn gjeldende kommitterte kredittfasilitet. Låneopptak er hovedsakelig gjort i Bane NOR Eiendom AS, hvor kapitalbehov nedover i konsernet finansieres gjennom internlån via konsernkontoordningen til markedsmessig vilkår.

Konsernet foretar nødvendige endringer i kapitalstrukturen ut ifra en kontinuerlig vurdering av den finansielle situasjonen og fremtidsutsiktene på både kort- og mellomlang sikt. Det utarbeides kontantstrømprognooser for å overvåke den kortsiktige likviditetssituasjonen for konsernet totalt, i tillegg til langsiktig modellering og scenario-analyse for å kartlegge konsernets eksponeringer og kapitalstruktur over tid.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 244d35c9-fdec-4f72-bb2d-f0c05d829a2e

INTERN



Noter

INTERN

Note 4 Segmentinformasjon

Bane NOR Eiendom AS rapporterer driftssegmentene slik konsernledelsen, som er øverste beslutningstaker, vedtar, følger opp og evaluerer beslutninger. Konsernet driver sin virksomhet, og har alle sine driftsinntekter, i Norge. Konsernets eneste virksomhetsområde er eiendomsutvikling og -forvaltning.

Bane NOR Eiendom konsernet driver kun eiendomsrelatert virksomhet i Norge, og har følgelig kun ett segment og geografisk område som rapporteres. Nedenfor er en sammenstilling slik det presenteres for ledergruppen ved hver periedslutt (månedlig), som danner grunnlag for strategiske beslutninger. I rapporten som presenteres ledergruppen er alle salgsgvinster presentert netto.

(tusen kr)	Konsern	
	2023	2022
Driftsinntekter	1 572 946	1 436 621
Salgsinntekter	310 661	
Salgsgvinster	85 043	23 666
Driftskostnader	(1 729 051)	(1 291 226)
Driftsresultat	238 599	169 059
Resultatandel fra felleskontrollert virksomhet	54 209	20 433
Netto finansposter	(330 053)	(31 700)
Resultat før skatt	(36 245)	157 792

Note 5 Leieinntekter

Leieinntekter fordelt på avdeling som forvalter eiendommene.

Morselskap 2022	2023	(tusen kr)	Konsern	
			2023	2022
328 961	404 742	Jernbaneverksted	404 742	328 961
339 614	366 502	Stasjoner	421 139	385 992
297 709	292 093	Jernbaneeiendom	464 260	366 527
-	19 598	Øvrige eiendommer	(10 354)	
966 284	1 082 935	Sum leieinntekter	1 279 787	1 081 480
310 723	514 571	herav fra nærstående parter (definert i note 29)	494 717	326 037

Note 6 Eiendomsprosjekter

Bane NOR Eiendom konsernet har flere utviklingsprosjekter gjennom egne datterselskap. Nedenfor er en oversikt over de vesentligste prosjektene som har generert byggherregevinster i form av inntekter/kostnader, enten ved realisasjon/salg eller løpende avregning.

Utviklingsprosjektene til Bane NOR Eiendom konsernet aktiveres i balansen som utviklingseiendom for salg (se note 14). Næringsbygg inntektsføres etter løpende avregning først når kontrakt for salg er inngått (iht. inntektsføring av anleggskontrakter). Boliger inntektsføres ved overføring av risiko og kontroll (overleveringstidspunktet). For ytterligere informasjon om regnskapsprinsippene legges til grunn for aktivering og inntektsføring, se note 1. I tillegg har Bane NOR Eiendom konsernet et betydelig antall prosjekter organisert som felleskontrollerte virksomheter med andre eiendomsaktører. Disse prosjektene (selskapene) konsolideres etter egenkapitalmetoden. Se note 17 for en oversikt og beskrivelse av de vesentligste prosjektene (selskapene) konsernet er involvert i.

2023	(tusen kr)	Konsern		
		Salgsinntekter	Prosjekt-kostnader	Salgsgvinster
Eiendomsprosjekter:				Netto pr. prosjekt
Byggherregevinst - Overlevering av boligprosjektet Profen hageby trinn 2 i Drammen		310 661	(267 851)	42 810
Salg av Foss Eikeland Industriområde (aksjer)				41 256
Salg av tomter til deleide selskaper				34 347
Øvrige				9 441
Sum		310 661	(267 851)	127 853

Note 7 Andre driftsinntekter

Morselskap 2022	2023	(tusen kr)	Konsern	
			2023	2022
74 169	78 602	Reklameinntekter	78 602	74 169
18 031	54 956	Andre omsetningsbaserte inntekter (parkering, oppbevaringsbokser, toaletter, mv.)	54 956	18 892
5 294	5 294	Utleie av utstyr og tjenester til jernbaneverksteder	5 294	5 294
-	-	Inntekter fra salg av diesel	108 548	215 758
30 026	13 398	Andre inntekter	45 758	41 028
127 520	152 251	Sum andre driftsinntekter	293 159	355 141
7 876	5 444	herav fra nærstående parter (definert i note 29)	5 896	8 478

Reklameinntektene øker marginalt i 2023 (+6%) etter et solid løft i 2022 som følge av normalisering etter korona. Samtidig øker omsetningsbaserte inntekter signifikant som følge av at parkeringsinntekter i 2023 er skilt ut som egen leieart (totalt MNOK 32), der de tidligere har inngått i leieinntekter. Toalett og oppbevaringsinntekter øker med 31% sammenlignet med 2022. Diesel inntektene halveres som følge av at salget er overtart til Circle K fra 1 juni 2023. Fremover er inntekter relatert til diesel virksomheten begrenset til utleie av tanker og utstyr, samt innledning av løpende driftskostnader inkludert et lite påsøk.

INTERN

Addo Sign identifikasjonsnummer: 244d35c9-fdec-4f72-b2d-f0c05d8d29a2e



Noter

INTERN

Note 8 Lønnskostnader

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2022	2023		2023	2022
433	438	Lønn, inkludert arbeidsgiveravgift	438	433
-	-	Pensjonskostnader	-	-
-	16	Andre personalkostnader	16	-
433	455	Sum lønnskostnader	455	433
-	-	Sysselsatte årsverk	-	-

		2023	2022
Årsverk Bane NOR Eiendom AS			
UB årsverk - direkte i divisjon		217	195
Sløtte funksjoner (årsverk) (fra beregning av management fee)		30	27
SUM*		247	222

* Inkluderer årsverk som jobber med forvaltning av Statsforetakets eiendomsportefølje og kontortjenester. Estimert andel av antall årsverk som jobber for Bane NOR eiendom AS kosnemet er per årsslutt 180.

Alle ansatte i Bane NOR Eiendom AS ble ved reorganiseringen i 2017 overført til Bane NOR SF, og selskapet har ingen ansatte. Alle lønns- og pensjonsforpliktelser ligger i Bane NOR SF med unntak av godtgjørelse til styret inkludert eventuelle andre personalkostnader relatert til styret (arbeidsmøter og utflukter).

Administrerende direktør har sitt ansettelsesforhold og lønnes fra Bane NOR SF. Det har ikke vært utbetalt naturavgifter i til administrerende direktør i 2023. Styret i Bane NOR Eiendom AS har mottatt godtgjørelser på kr 438 400 i 2023 for 2022 (kr 432 600 i 2022 for 2021). Det er ikke avsatt for påløpt styrehonorar for 2023.

Bane NOR Eiendom AS har inngått avtale om leveranse av personell og avtale om kjøp av tjenester og fellesanskaffelser (management fee) med Bane NOR SF. Denne avtalen sikrer Bane NOR Eiendom AS tilgang til kompetanse og kapasitet til å lede, drifte og forvalte selskapet. I tillegg kjøper utviklingsprosjektene ressurstimer fra Bane NOR SF etter behov. Se note 9 for informasjon om management fee beløp. Høsten 2020 overtok divisjonen ansvaret for koordinering av interne kontortjenester og med dette 20 årsverk fra andre divisjoner.

Note 9 Andre driftskostnader

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2022	2023		2023	2022
157 447	170 107	Vedlikeholdskostnader	169 427	159 992
-	-	Kjøp av diesel	105 860	213 532
90 537	149 903	Eterkostnader	174 034	105 210
204 292	254 629	Kjøp av personell og tjenester fra Bane NOR SF (management fee)	204 292	204 292
10 054	7 397	Frømsedytelse, konsulenter mv.	10 030	10 032
83 256	78 901	Resultatførte prosjektkostnader (tidligfase)	95 599	102 834
101 401	67 905	Andre kostnader	131 947	112 387
646 987	728 841	Sum andre driftskostnader	891 189	683 409
90 537	22 399	herav til nærstående parter (definert i note 29)	36 990	105 210
Godtgjørelse til revisor:				
806	1 056	Lovpålagt revisjon	2 608	1 259
114	27	Attestasjonsoppgaver	156	134
920	1 082	Sum (ekskl. merverdiavgift)	2 763	1 393

Note 10 Finansinntekter og -kostnader

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2022	2023		2023	2022
Finansinntekter:				
72 831	156 447	Renteinntekter fra foretak i samme konsern	86	-
21 227	49 283	Renteinntekter	26 238	21 428
370	1 579	Andre finansinntekter	1 064	448
37 037	42 051	Gevinst ved salg av aksjer	-	-
131 465	249 360	Sum finansinntekter	27 388	21 876
Finanskostnader:				
(56 430)	(128 199)	Rentekostnader til foretak i samme konsern	(96 638)	(42 368)
(184 355)	(298 196)	Rentekostnader	(214 384)	(110 731)
(3 830)	11 344	Andre finanskostnader	34 951	(3 831)
-	(164 005)	Nedskrivning av finansielle eiendeler	(5)	-
(244 615)	(579 056)	Sum finanskostnader	(336 076)	(156 930)

INTERN

Addo Sign Identifikasjonsnummer: 244d35c9-fdec-4f72-bb2d-f0c05d829a2e



Noter

INTERN

Note 11 Skatt

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2022	2023		2023	2022
Årets skattekostnad i resultatregnskapet fremkommer slik:				
62 416	14 571	Betalbar skatt	34 425	80 378
(8 877)	(21 806)	Endring i utsatt skatt i året	(28 688)	(27 976)
-	(6 627)	For nye skatt avsatt tidligere år	-	-
53 539	(13 861)	Skattekostnad i resultatregnskapet	5 737	52 402
Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:				
62 416	14 571	Årets betalbar skatt	34 425	80 378
(16 448)	(14 571)	Skatt på avgitt konsebidrag	(4 116)	(16 603)
-	-	For lite/nye avsatt skatt tidligere år	-	-
46 968	-	Betalbar skatt i balansen	30 309	63 776
Avstemning fra nominell til faktisk skattesats:				
218 280	(42 684)	Årsresultat før skatt	(36 245)	157 359
48 022	(9 391)	Forventet inntektskatt etter nominell skattesats (22%)	(7 974)	34 619
<i>Justert for skatteeffekten av følgende poster:</i>				
(17 261)	2 289	Permanente forskjeller knyttet til investeringer (frilaksmetoden)	34 860	2 074
-	-	Permanente forskjeller knyttet til investeringer (resultatandel fra FKV/TS)	(10 959)	(5 567)
-	329	Andre ikke-fradragsberettigede kostnader	329	-
-	(205)	Andre ikke-skattepliktige inntekter	(205)	-
-	(6 627)	For nye avsatt skatt tidligere år	(6 627)	-
22 778	(256)	Andre poster	(3 687)	21 276
53 539	(13 861)	Skattekostnad	5 737	52 402
25 %	32 %	Effektiv skattesats	-16 %	33 %

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2022	2023		2023	2022
Spesifikasjon av midlertidig forskjeller:				
560 941	593 540	Driftsmidler	571 520	579 279
-	(12 747)	Varer	(40 353)	11 833
6 620	6 398	Fordringer	7 179	8 620
(149 638)	(128 273)	Finansielle omløpsmidler	(128 273)	(149 638)
(315 208)	(259 559)	Gevinst- og tapskonto	(289 024)	(342 632)
-	-	Underskudd til fremføring	114 493	26 604
-	-	Annet	78 107	168 364
102 715	199 359	Grunnlag for (utsatt skatt)/utsatt skattefordel	313 650	300 229
(Utsatt skatt)/utsatt skattefordel i balansen:				
22 597	43 859	Netto utsatt fordel/forpl. i balansen	69 003	66 050
22 597	43 859	Netto (utsatt skatt)/utsatt skattefordel i balansen	69 003	66 050

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2022	2023		2023	2022
Spesifikasjon av endring i balanseført (utsatt skatt)/utsatt skattefordel:				
13 720	22 597	Balansførte verdier 1.1	66 050	22 370
-	(544)	Justering utsatt skatt knyttet til 2022, hensyntatt i 2023	-	-
12 724	10 436	Driftsmidler	(1 707)	18 559
-	(2 804)	Varer	(11 481)	-
210	(49)	Fordringer	123	210
(22 763)	4 700	Finansielle omløpsmidler	4 700	(22 763)
18 705	9 522	Gevinst- og tapskonto	11 838	20 224
-	-	Underskudd til fremføring	19 336	3 364
-	-	Andre endringer	(19 857)	24 086
22 597	43 859	Netto (utsatt skatt)/utsatt skattefordel i balansen	69 003	66 050

Utsatt skatt nettoføres når konsernet har en juridisk rett til å motregne utsatt skattefordel mot utsatt skatt i balansen, og dersom den utsatte skatten er til samme skattemyndighet. Følgende beløp er blitt nettoført for konsernet:

(tusen kr)	Konsern	
	2023	2022
Utsatt skattefordel	90 549	88 813
Utsatt skatt	(21 546)	(22 763)
Netto utsatt (utsatt skatt)/utsatt skattefordel	69 003	66 050

Addo Sign identifikasjonsnummer: 244d35c9-fdc-4f72-bb2d-f0c05d829a2e

INTERN



Noter

INTERN

Note 12 Varige driftsmidler

Morselskap		Konsern	
Maskiner og utstyr	(tusen kr)	Maskiner og utstyr	
349 743	Anskaffelseskost 1.1	350 334	
(115 640)	Korreksjon tidligere år - inkludert utrangering	(114 093)	
6 943	Årets tilganger	10 219	
-	Årets avganger	-	
241 046	Anskaffelseskost 31.12	246 460	
(259 351)	Akkumulerte av- og nedskrivninger 1.1	(258 201)	
115 640	Korreksjon tidligere år - inkludert utrangering	114 042	
(27 396)	Årets avskrivninger	(27 228)	
-	Årets nedskrivninger	-	
-	Årets avganger skk. av- og nedskrivninger	-	
(171 106)	Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	(171 387)	
69 939	Balansført verdi 31.12	75 073	
2-10 år	Økonomisk levetid	2-10 år	
Lineær	Avskrivningsplan	Lineær	

Note 13 Investerings eiendom

Investerings eiendom består av eiendommer som eies med formål å oppnå langsiktig avkastning i form av leieinntekter eller verdiekning. For det meste forvaltes slasjoner, jernbaneverksted og diverse eiendom med geografisk og/eller historisk tilknytning til jernbanen.

Morselskap			Konsern		
Under oppføring	Ferdig-utviklet	Sum	Under oppføring	Ferdig-utviklet	Sum
1 528 137	10 198 043	11 726 180	123 359	11 973 468	12 096 827
(151 070)	(2 768 200)	(2 919 269)	1 415 083	(3 422 152)	(2 007 069)
(974 086)	974 086	-	(982 286)	982 286	-
-	-	-	-	973 918	973 918
122 125	190 661	312 786	179 474	888 168	1 067 642
319 134	7 684	326 819	331 412	33 586	364 998
-	(495)	(495)	-	(37 685)	(37 685)
844 240	8 601 780	9 446 020	1 067 042	11 391 588	12 458 630
(35 617)	(5 489 798)	(5 525 415)	(59 962)	(4 784 642)	(4 844 604)
35 617	2 883 650	2 919 267	59 962	1 969 339	2 029 301
-	-	-	-	-	-
-	(337 702)	(337 702)	-	(382 893)	(382 893)
-	33 732	33 732	-	(39 499)	(39 499)
-	-	-	-	(109)	(109)
-	(2 910 117)	(2 910 117)	-	(3 237 803)	(3 237 803)
844 240	5 691 663	6 535 903	1 067 042	8 153 785	9 220 827

Type eiendel	Levetid
Tomt	Uendelig
Inventar	5 år
Tekniske installasjoner	10 år
Bygg/anlegg/hotell	30 år
Forretningsbygg	50 år

Note 14 Utviklings eiendom under utvikling for salg

Aktivert utviklingsprosjekter er spesifisert i denne noten. Prosjekter med løpende avregning fremkommer i note 6. Se note 1 for detaljer rundt konsernets klassifisering av prosjekter til de ulike kategoriene.

Morselskap		Konsern	
2022	2023	2023	2022
699 573	722 001	4 610 012	3 869 077
-	-	(973 918)	-
-	-	302 849	60 236
22 428	64 713	491 784	(55 319)
-	-	(119 936)	(30 019)
-	-	(310 661)	-
722 001	786 714	4 000 130	4 610 012

Morselskap: Årets kapitaliserte låneutgifter er 13 MNOK.
Konsern: Årets kapitaliserte låneutgifter er 36 MNOK.

INTERN

Addo Sign identifikasjonsnummer: Z44d35c9-fdec-4f72-bb2d-f0c05d829a2e



Noter

INTERN

Note 15 Leveringsforpliktelse

Leveringsforpliktelsen oppstår som følge av bruttføring av offentlige tilskudd, og er motposten til aktiverte kostnader relatert til jernbaneinfrastruktur finansiert med offentlige tilskudd.

Leveringsforpliktelsen inntektsføres i takt med avskrivning av eiendelene de offentlige tilskuddene har finansiert.

Morselskap	Konsern
Bygninger	Bygninger
(tusen kr)	
352 061	352 061
-	-
(7 988)	(7 988)
344 073	344 073
Arets endring i leveringsforpliktelse	
Leveringsforpliktelse 01.01	
Arets tilgang	
Arets inntektsføring	
Sum	

Note 16 Virkelig verdi av investeringseiendom og utviklingseiendom

Bane NOR Eiendom konsernet innhenter årlig en verdigrundlagende vurdering av konsernets portefølje av investeringseiendom og utviklingseiendom. Verdi vurderingene utføres av en uavhengig, profesjonell og anerkjent aktør i tillegg til administrasjonens egne vurderinger. Verdsattelsene omfatter kun eiendommer som eies og utvikles av Bane NOR Eiendom og heleide datterselskaper. Utover dette har Bane NOR Eiendom konsernet indirekte betydelige eiendomsverdier gjennom felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskap som ikke er inkludert i verdsettelsen, se note 17 for mer informasjon rundt konsernets investeringer i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskap.

Investeringseiendommene verdsettes basert på estimerte fremtidige kontantstrømmer fra leiekontrakter, diskontert med en beregningsyield som fremkommer dels av direkte observerbar markedsinformasjon og skjønnsmessige vurderinger gjort av verdsetter med hensyn på blant annet eiendommens tekniske tilstand, beliggenhet, omsetning av sammenlignbare eiendommer, lokale markedsførhold, ledighet og løpetid på eksisterende leiekontrakter.

Utviklingseiendommene verdsettes ved å estimere dagens verdi av utviklingspotensialet til eiendommen, gitt reguleringer på eiendommen pr. verdsettelsesdato, og andre kjente vesentlige forhold som beliggenhet, grunnforhold, omsetning av sammenlignbare eiendommer, lokale markedsførhold og eksisterende bebyggelse.

Virkelig verdi vist i note reflekterer verdigrundlagende vurdering fra ekstern verdigrundlagende NewSec. Bane NOR Eiendom har i tillegg gjort egne verdigrundlagende vurderinger av enkelte bygg og kontantgenererende enheter som i noen tilfeller viser andre verdier enn ekstern verdigrundlagende vurdering. Eksterne verdigrundlagende vurderinger inkluderer heller ikke hele eiendomsmassen, men omfatter de største objektene.

Konsern	(tusen kr)	2023		2022	
		Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
Investeringseiendom		9 220 827	14 880 000	7 216 241	14 950 000
Utviklingseiendom under utvikling for salg		4 000 130	10 715 000	4 610 012	10 662 000
Sum verdi eiendomsportefølje		13 220 957	25 595 000	10 698 388	25 612 000

Det er ved årsslutt 2023 gjort netto nedskrivninger av eiendomsporteføljen tilsvarende MNOK 159 som følge av verdigrundlagende vurdering gjennomført i forbindelse med den årlige verdigrundlagende vurdering. Noen objekter som tidligere er nedskrevet, er i år skrevet opp igjen (reversert tidligere nedskrivning) som følge av at verdigrundlagende vurdering nå viser at opprinnelig verdi igjen kan forsvares. Andre objekter er nedskrevet i år som følge av at bokført verdi var høyere enn verdigrundlagende vurdering per utgangen av 2023.

Nedskrivningsindikatorer:

Ved utslag på én eller flere nedskrivningsindikatorer krever IAS 36 at en nedskrivningslest skal gjennomføres. Som del av nedskrivningslesten fastsettes gjenvinnbart beløp, som det høyeste av virkelig verdi fratrukket salgsutgifter, og bruksverdien.

Aktuelle indikatorer for verdifall som vil utløse behov for verdifall er: fall i etterspørsel etter bolig og næringsbygg rundt sentrale knutepunkt (togstasjoner), økte markedsrenter og signifikant fall i norsk økonomi (deflasjon), redusert antall reisende gjennom sentrale knutepunkt (togstasjoner) og fall i etterspørsel etter sentrumsnære kontorarealer.

Note 17 Aksjer i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Datterselskaper:

Alle datterselskap har forretningskontor i Oslo, og eier-/stemmeandel er 100%.

Selskap

Bane NOR Serviceeiendom AS
Bne 20legend AS
Bne 254 Vikersund AS
Bne Asker AS
Bne Baneveien 57 AS
Bne Bruelund AS
Bne C6 AS
Bne Cecilienborg AS
Bne Egersund AS
Bne Frodegaten 23 AS
Bne Gåndal AS
Bne Grønland 13 AS
Bne Grønland 32 AS
Bne H16 AS
Bne H17 AS
Bne Horten AS
Bne Hovemoen Eiendom AS
Bne Hvalstad Bolig AS
Bne Hvalstad Næring AS
Bne Hvalstad Parkering AS
Bne Kanalhollet AS
Bne Kløfta Bolig AS
Bne Kongsvinger Elvebredden AS
Bne Lagårdsveien felt G AS
Bne Lagårdsveien felt I AS
Bne Lagårdsveien Veiareal AS
Bne Langhus AS
Bne Lensmannsli AS
Bne LFC
Bne Lillehammer Skystasjon AS
Bne Lisleby Utvikling AS
Bne Narvik Godsterminal AS
Bne Nordfjordeid AS

Selskap

Bne Nordisk Lys AS
Bne Nye Nybyen AS
Bne Orkanger AS
Bne Paradis 1 AS
Bne Parkering AS
Bne Porsgrunn Overgangen 7 AS
Bne Riverside AS
Bne Sandefjord Rosenvoldgate AS
Bne Sandvika Torg AS
Bne Schweigaardsgate 40-46 AS
Bne Schweigaardsgate 41-51 AS
Bne Schweigaardsgate 51 I AS
Bne Schweigaardsgate 51 II AS
Bne Schweigaardsgate 51 III AS
Bne Schweigaardsgate 51 IV AS
Bne Science Park AS
Bne Skamarken AS
Bne Ski Jernbanesvingen AS
Bne Ski Vestveien AS
Bne Ski Vestveien Parkering AS
Bne Ski Vestveien Sør AS
Bne Strandgata 19 AS
Bne Stryn AS
Bne Strømmen AS
Bne Tangen AS
Bne Voss Knutepunkt AS
Bne X6 AS
Bne Økern AS
Bne Ames AS
Brakerøya tomteselskap AS
Byterminalen Stavanger AS
Drammen Stasjon A1 AS
Drammen Stasjon A3 AS

Selskap

Flekkøfjordbanen Utvikling AS
Fosnagaten 12 AS
Grønsløvveien 40 AS
Grønland 21 AS
Inkubator Sundland AS
Jernbanebygga 63 AS
Jernbaneveien 27 AS
Jernkroken 16 AS
Jernkroken II AS
Kammerherreløkke AS
Lierstranda Tomteselskap AS
Moss Tomteselskap
Mysen S16 Næring AS
Mysen S22 Utvikling AS
Paradis Boligutvikling 1b AS
Paradis Boligutvikling 2 AS
Paradis Næring 1 AS
Professor Smiths Hage Utvikling AS
PSHU Næring AS
Quadrum AS
Quadrum Bygg A AS
Quadrum Bygg B AS
Quadrum Bygg C AS
Quadrum Bygg D AS
Skien Brygge AS
Skøyen Knutepunkt Utvikling AS
Sol og Vann AS
Stabæk Torg Utvikling AS
Sundland Eiendom AS
Togdiesel AS
Trolløya Eiendom AS
Trondheim Stasjonssenter AS
Trondheim Stasjonssenter Gryta AS

Addo Sign identifikasjonsnummer: 2444d35c9-fdec-4f72-b2d-f0c05d829a2e

INTERN



Noter

INTERN

Felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper:

Navn	Forretnings-kontor	FKV/TS	Eier-/stemme-andel, %
Bellevue Utvikling AS	Fredrikstad	FKV	50 %
Bne Holmestrand Bolig AS	Oslo	FKV	50 %
Devokholmen Utvikling Holding AS	Oslo	FKV	50 %
Diamanten Eiendomsutvikling AS	Slavanger	FKV	50 %
Drammen Helsepark AS	Drammen	FKV	50 %
Eidos Eiendomsutvikling AS	Lier	TS	23 %
Grefsen Utvikling AS	Oslo	FKV	50 %
Hærbitzparken AS	Oslo	FKV	50 %
Hinna Stasjon Utvikling AS	Slavanger	FKV	50 %
Hokksund Vest Utvikling AS	Oslo	FKV	50 %
Hommelvik Stasjonsby AS	Målvik	FKV	50 %
Innlandet Næringsutvikling AS	Gjøvik	FKV	50 %
Jessheim Byutvikling AS	Ullensaker	FKV	50 %
Kjerlighetsssten Bolig AS	Levanger	FKV	50 %
Knutepunkt Porsgrunn AS	Porsgrunn	FKV	50 %
Lagårdsveien Utvikling AS	Oslo	FKV	50 %
Lurhaugen Utvikling AS	Oslo	FKV	50 %
Mysen S16 Utvikling AS	Oslo	FKV	50 %
Nyhavna Hotell AS	Hamar	FKV	50 %
Oslo S Parkering Holding AS	Oslo	FKV	50 %
Oskobolig AS	Oslo	FKV	25 %
Paradis Boligutvikling 1 AS	Slavanger	FKV	50 %
Paradis Stasjon Bolig AS	Slavanger	FKV	50 %
Perleporten Asker AS	Asker	FKV	50 %
Sagtomta Utvikling Mysen AS	Indre Østfold	FKV	33 %
Sjøsidan Moss AS	Moss	FKV	50 %
Skeiane Stasjon Utvikling AS	Slavanger	FKV	50 %
Skien Brygge Utvikling AS	Skien	FKV	50 %
Snipecorp AS	Oslo	FKV	50 %
Spikkestad Sentrum AS	Asker	FKV	25 %
Stasjonsgarasjen Voss AS	Oslo	FKV	50 %
Stasjonskvartalet Utvikling AS	Oslo	FKV	50 %
Steinkjer Fylkeshus AS	Hamar	FKV	33 %
Strandsonen Utvikling AS	Hamar	FKV	50 %
Tangenkaia AS	Drammen	FKV	37 %
Vikersund Utvikling AS	Modum	FKV	50 %
Voss Stasjon - Hotell AS	Oslo	FKV	50 %
Åstadveien ABC Utvikling AS	Asker	FKV	50 %

Årets resultatandel fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap

	Grefsen Utvikling AS	Jessheim Byutvikling AS	Oslo S Parkering Holding AS	Eidos Eiendoms utvikling AS	Øvrige	Sum
Resultatandel	59 735	1 508	3 739	250	(15 418)	49 814
Interngevinster	-	-	-	-	4 395	4 395
Årets resultatandel	59 735	1 508	3 739	250	(11 023)	54 209

Spesifikasjon balanseført verdi 31.12. felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap

	Grefsen Utvikling AS	Jessheim Byutvikling AS	Oslo S Parkering Holding AS	Eidos Eiendoms utvikling AS	Øvrige	Sum
Balanseført verdi 01.01.	43 250	75 628	123 729	121 559	271 506	635 672
Årets resultatandel	59 735	1 508	3 739	250	(11 023)	54 209
Endring interntgevinst/merverd	-	(1 523)	-	-	(23 619)	(25 142)
Utbytte	(89 500)	-	(20 000)	-	(30 000)	(139 500)
Inn-/utbetaling egenkapital	-	-	-	-	24 751	24 751
Sum balanseført verdi 31.12.	13 485	75 613	107 468	121 809	231 615	549 990

Note 18 Investering i andre aksjer

(tusen kr)	Stemme-/eierandel	Balanseført verdi 31.12.23
Herefoss Energi AS	13 %	117
Marnardal Stasjonsutvikling AS	30 %	75
Sentralstasjonen AS	5 %	179
Oslo S Trafikkservice AS	29 %	4 000
Sum investering i andre aksjer		4 372

Note 19 Kontanter & kontantekvivalenter

Morselskap	2022	2023	(tusen kr)	Konsern	2023	2022
	1 105 506	2 965 575	Bankinnskudd	901 397	63 536	
	1 105 506	2 965 575	Sum kontanter & kontantekvivalenter	901 397	63 536	
			herav bundne bankmidler			

INTERN

Addo Sign Identifikasjonsnummer: 244d35c9-fdec-4f72-bb2d-f0c05d829a2e



Noter

INTERN

Note 20 Rentebærende gjeld

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2022	2023		2023	2022
3 700 000	5 325 000	Langsiktig rentebærende gjeld:		
1 300 000	2 998 000	Obligasjonslån	5 325 000	3 700 000
1 635 200	1 872 730	Banklån	2 998 000	1 500 166
18 120	14 969	Gjeld til Bane NOR SF	1 872 730	1 635 200
		Leasingforpliktelser i balansen etter IFRS 16 (se egen note)	14 969	18 120
6 653 320	10 210 699	Sum langsiktig rentebærende gjeld	10 210 699	6 853 486
		Kortsiktig rentebærende gjeld:		
800 000	300 000	Sertifikatlån	300 000	800 000
		Trukket kassekreditt	-	350 838
382 000	-	Obligasjonslån	-	382 000
	100 000	Banklån	100 000	-
		Gjeld til Bane NOR SF	-	-
2 995	3 151	Leasingforpliktelser i balansen etter IFRS 16 (se egen note)	3 151	2 995
1 184 995	403 151	Sum kortsiktig rentebærende gjeld	403 151	1 635 833

Forfallstruktur rentebærende gjeld (konsern)	2024	2025	2026	2027	2028	2029+
Obligasjonslån	-	1 175 000	900 000	1 050 000	1 400 000	800 000
Banklån	100 000	171 429	95 238	95 238	113 988	2 522 107
Sertifikatlån	300 000	-	-	-	-	-
Trukket kassekreditt	-	-	-	-	-	-
Gjeld til Bane NOR SF	-	-	537 200	250 000	250 000	835 530
Leasingforpliktelser i balansen etter IFRS 16	3 151	3 312	3 480	3 654	3 834	688
Sum forfall	403 151	1 349 741	1 635 918	1 398 892	1 767 822	4 158 325

Endringer i finansielle forpliktelser som følge av finansieringsaktiviteter (konsern)	2022	Låneopptak	Nedbetaling	Andre bevegelser	Endring i virkelig verdi	2023
Kortsiktig rentebærende gjeld	1 532 838	400 000	(1 632 838)	100 000	-	400 000
Langsiktig rentebærende gjeld	6 835 366	3 724 188	(263 824)	(100 000)	-	10 195 730
Kortsiktig leasingforpliktelser etter IFRS 16	2 995	-	(2 995)	3 151	-	3 151
Langsiktig leasingforpliktelser etter IFRS 16	18 120	-	-	(3 151)	-	14 969
Sum	8 389 318	4 124 188	(1 899 657)	-	-	10 613 850

Covenantskrav (konsern)	Krav	2023	2022
Belåningsgrad (loan-to-value) *)	< 65,0 %	38,00 %	32,15 %

*) Inkluderer ikke verdjustert egenkapital fra eiendommer i dotede selskaper.

Rentesikringer (konsern)	2023	2022
Volum rentesikringsavtaler og fastrenteobligasjoner (tusen kr)	5 561 000	4 970 000
Mark-to-markel (tusen kr), eiendeV(forpliktelse)	128 273	149 638
Gjensvarende durasjon (år)	4,2	3,6

Trekkfasiliteter:
Konsernet har totalt 2 000 MNOK i kommittert og tilgjengelig fasilitet, hvorav 500 MNOK er en driftskreditt i konsernkontoordningen og resterende 1 500 MNOK er rullerende trekkfasilitet. Den rullerende trekkfasiliteten benyttes ikke i den daglige driften, og er å anse som en sikkerhet for dekning av refinansieringsbehov.

Oversikt over Bane NOR Eiendoms utestående obligasjons- og sertifikatlån pr. 31.12.23:

Sertifikatlån (ISIN)	Kupong	Forfall	Utstedt	Tilbakekjøpt	Utestående	Virkelig verdi
NO0012992132	5,550%	21.02.2024	300 000	-	300 000	300 000
Sum sertifikatlån			300 000	-	300 000	300 000
Obligasjonslån (ISIN)	Kupong	Forfall	Utstedt	Tilbakekjøpt	Utestående	Virkelig verdi
NO0012881186	Nibor 3m + 155 bps	29.09.2028	350 000	-	350 000	351 519
NO0012929571	5,00 %	05.06.2029	800 000	-	800 000	809 040
NO0012929589	Nibor 3m + 141 bps	05.12.2028	450 000	-	450 000	450 000
NO0012929605	Nibor 3m + 115 bps	05.06.2028	300 000	-	300 000	300 000
NO0010826647	2,79 %	27.06.2025	700 000	275 000	425 000	407 728
NO0010931793	Nibor 3m + 0,58 bps	18.02.2028	600 000	-	600 000	592 260
NO0010931801	Nibor 3m + 0,69 bps	18.02.2028	600 000	-	600 000	582 240
NO0012438522	2,92 %	02.11.2027	300 000	-	300 000	300 000
NO0012548843	Nibor 3m + 103 bps	18/06/2025	750 000	-	750 000	750 743
NO0012548850	Nibor 3m + 128 bps	18/06/2027	750 000	-	750 000	750 000
Sum obligasjonslån			5 600 000	275 000	5 325 000	5 293 630

Alle utestående obligasjons- og sertifikatlån er pari passu, med negativepledge og put opsjon ved change of control event. Sistnevnte put opsjon er gjeldende hvis den norske stat ikke lenger, direkte eller indirekte, eier 100% av aksjene i Bane NOR Eiendom AS. Det er ingen covenantskrav tilknyttet obligasjons- eller sertifikatlånene.

Hverken Bane NOR Eiendom AS eller andre selskaper i konsernet har pantsatt eller stilt eiendommer eller andre eiendeler som sikkerhet.

INTERN

Addo Sign identifikasjonsnummer: 244d35c9-fdec-4f72-bb2d-f0c05d8829a2e



Noter

INTERN

Note 21 Kundefordringer

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2022	2023		2023	2022
95 313	258 645	Kundefordringer på eksterne	372 872	211 415
(4 912)	(200 312)	Andre fordringer relatert til kunder	9 030	
	(7 830)	Avsetning for løp	(9 030)	(5 776)
90 401	50 503	Sum kundefordringer	372 872	205 639
36 912	99 521	herav på nærstående parter (definert i note 30)	88 894	64 269
Forfallsoversikt Kundefordringer:				
76 007	84 136	Ikke forfall	119 494	206 045
19 306	174 510	Forfall 1-90 dager	253 378	1 734
-	-	Forfall 91-180 dager	-	3 636
-	-	Forfall over 180 dager	-	-
95 313	258 645	Sum åpne poster	372 872	211 415
(4 912)	(7 830)	Avsetning for løp	(9 030)	(5 776)
90 401	250 815	Sum kundefordringer	363 842	205 639

Note 22 Andre kortsiktige fordringer

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2022	2023		2023	2022
22 398	22 022	Oppfølging, ikke fakturerte innlester	32 873	26 547
27 104	9 877	Forskuddsbetalte kostnader	25 707	66 916
73 924	88 018	Kundefordringer på selskap i samme konsern	17 652	52 849
34 752	14 478	Andre fordringer *)	64 661	133 953
158 178	134 395	Sum andre kortsiktige fordringer	140 893	280 265
73 924	177 491	herav på nærstående parter (definert i note 29)	17 652	52 849

Note 23 Leverandørgjeld

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2022	2023		2023	2022
98 925	75 718	Leverandørgjeld til eksterne	92 460	137 265
24 952	59 169	Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	58 618	24 205
121 877	134 887	Sum leverandørgjeld	151 078	161 470
	75 136	herav til nærstående parter (definert i note)	74 598	

Note 24 Annen kortsiktig gjeld

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2022	2023		2023	2022
-	8 802	Skyldige offentlige avgifter	14 644	-
34 051	36 538	Forskuddsbetalinger fra kunder	295 459	61 933
149 616	144 719	Andre påløpte kostnader	151 081	173 124
82 020	133 569	Annen kortsiktig gjeld	69 222	182 349
265 687	323 628	Sum kortsiktig gjeld	530 406	417 406
100 552	151 769	herav til nærstående parter (definert i note 29)	85 535	100 552

INTERN

Addo Sign identifikasjonsnummer: 244d35c9-fdec-4f72-bb2d-f0c05d829a2e



Noter

INTERN

Note 25 Klassifisering av finansielle instrumenter

Etter IFRS 9 skal finansielle eiendeler klassifiseres i tre målekategorier: Virkelig verdi med verdiendring over resultatet ("FVPL"), virkelig verdi med verdiendring over utvidet resultat (OCI) ("FVOCI") eller amortisert kost. Målekategorien bestemmes ved førstegangsinnregning av eiendelen.

Finansielle forpliktelse måles ved førstegangsinnregning til virkelig verdi, justert for direkte henførbare transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder måles de finansielle forpliktelsene som hovedregel til amortisert kost, med unntak av finansielle derivater målt til virkelig verdi og finansielle forpliktelser bestemt regnskapsført til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet.

Konsernet praktiserer ikke sikringsbokføring.

31.12.23	(tusen kr)	Konsern			Sum
		FVPL	FVOCI	Amortisert kost	
Eiendeler:					
Kontanter & kontantekvivalenter		901 397	-	-	901 397
Kundefordringer og andre ikke-rentebærende fordringer		-	-	513 765	513 765
Lån til FKV og TS		-	-	266 183	266 183
Finansielle derivater		128 273	-	-	128 273
Sum finansielle eiendeler		1 029 670	-	779 948	1 809 618
Forpliktelser:					
Leverandørgjeld og annen ikke-rentebærende gjeld		-	-	711 793	711 793
Obligasjons- og sertifikatlån		-	-	5 625 000	5 625 000
Banklån og annen rentebærende gjeld		-	-	4 988 850	4 988 850
Finansielle derivater		149 638	-	-	149 638
Sum finansielle forpliktelser		149 638	-	11 325 643	11 475 281

31.12.22	(tusen kr)	Konsern			Sum
		FVPL	FVOCI	Amortisert kost	
Eiendeler:					
Kontanter & kontantekvivalenter		63 536	-	-	63 536
Kundefordringer og andre ikke-rentebærende fordringer		-	-	485 904	485 904
Lån til FKV og TS		-	-	207 534	207 534
Finansielle derivater		149 638	-	-	149 638
Sum finansielle eiendeler		213 174	-	693 438	906 612
Forpliktelser:					
Leverandørgjeld og annen ikke-rentebærende gjeld		-	-	569 149	569 149
Obligasjons- og sertifikatlån		-	-	4 882 000	4 882 000
Banklån og annen rentebærende gjeld		-	-	3 507 318	3 507 318
Finansielle derivater		-	-	-	-
Sum finansielle forpliktelser		-	-	8 958 467	8 958 467

Note 26 Vurdering av virkelig verdi på finansielle instrumenter

Finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi klassifiseres i ulike nivåer:

Nivå 1: Verdsattelse basert på noterte priser i aktivt marked

Virkelig verdi av finansielle instrumenter som handles i aktive markeder er basert på markedspris på balansedagen for identiske eiendeler eller forpliktelser.

Nivå 2: Verdsattelse basert på observerbare markedsdata

Nivå 2 består av instrumenter som verdsattelse ved bruk av informasjon som ikke er noterte priser, men hvor priser er direkte eller indirekte observerbare for eiendelene eller forpliktelsene, og som også inkluderer noterte priser i ikke-aktive markeder.

Nivå 3: Verdsattelse basert på annet enn observerbare data

Hvis fastsettelse av verdi ikke er tilgjengelig i forhold til nivå 1 og 2 benyttes verdsattelsesmetoder som baserer seg på ikke-observerbar informasjon.

31.12.23	(tusen kr)	Konsern			Sum
		Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	
Eiendeler:					
Kontanter & kontantekvivalenter		901 397	-	-	901 397
Finansielle derivater		-	128 273	-	128 273
Sum finansielle eiendeler		901 397	128 273	-	1 029 670
Forpliktelser:					
Finansielle derivater		-	-	-	-
Sum finansielle forpliktelser		-	-	-	-

31.12.22	(tusen kr)	Konsern			Sum
		Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	
Eiendeler:					
Kontanter & kontantekvivalenter		63 536	-	-	63 536
Finansielle derivater		-	149 638	-	149 638
Sum finansielle eiendeler		63 536	149 638	-	213 174
Forpliktelser:					
Finansielle derivater		-	-	-	-
Sum finansielle forpliktelser		-	-	-	-

I løpet av regnskapsperioden var det ingen endring i virkelig verdi måling som medførte overføringer mellom nivåene.

Verdsattelsesmetodene som benyttes er tilpasset hvert finansielle instrument og har som formål å benytte mest mulig av informasjonen som er tilgjengelig. Metode for verdsattelse av finansielle instrumenter i nivå 2 og 3 er beskrevet under:

Finansielle derivater (nivå 2)

Finansielle derivater omfatter konsernets rentesikringsavtaler. Verdsattelsen av rentesikringsavtalene er basert på den neddiskonterte differansen mellom observerbare rentekurver og den avtalte fastrenten.

INTERN

Addo Sign identifikasjonsnummer: 244d35c9-fdec-4f72-bb2d-f0c05d829a2e



Noter

INTERN

Note 27 Virkelig verdi av finansielle instrumenter til amortisert kost

Finansielle instrumenter som ikke måles til virkelig verdi regnskapsføres til amortisert kost. For nærmere beskrivelse se note 1. Amortisert kost innebærer verdsettning av balanseposter etter opprinnelig avtalte kontantstrømmer, justert for nedskrivninger. Amortisert kost vil ikke alltid gi verdier som er i samsvar med markedets vurderinger av de samme finansielle instrumentene (virkelig verdi). Dette kan skyldes ulik oppfatning av markedsforhold, risikoforhold og avkastningskrav.

Hvilke metoder som ligger til grunn for å fastsette virkelig verdi for finansielle instrumenter som er vurdert til amortisert kost i note 25 beskrives nedenfor.

(tusen kr)	Nivå *)	Konsern			
		2023		2022	
		Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
Eiendeler:					
Kundefordringer og andre ikke-rentebærende fordringer	3	513 765	513 765	485 904	485 904
Lån til FKV og TS	3	266 183	266 183	207 534	207 534
Sum finansielle eiendeler til amortisert kost		779 948	779 948	693 438	693 438
Forpliktelser:					
Leverandørgjeld og annen ikke-rentebærende gjeld	3	711 793	711 793	569 149	569 149
Obligasjons- og sertifikatlån	1	5 625 000	5 593 530	4 882 000	4 888 044
Banklån og annen rentebærende gjeld	3	4 988 850	4 988 850	3 507 318	3 507 318
Sum finansielle forpliktelser til amortisert kost		11 325 643	11 294 173	8 958 467	8 964 511

*) Virkelig verdi klassifiseres etter ulike metoder innenfor tre nivåer. Se note 26 for nærmere definisjon av nivåene.

Kundefordringer og andre ikke-rentebærende fordringer (nivå 3)

For kundefordringer og andre kortsiktige ikke-rentebærende fordringer er det nominelle beløpet, justert for tapsavsetninger, ansett som en rimelig tilnærming til virkelig verdi fordi postene av natur er kortsiktige. Eventuelle differanser mellom virkelig og bokført verdi er uvesentlig.

Lån til FKV/TS (nivå 3)

Virkelig verdi av fordring og gjeld til felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap er vurdert til nominell verdi, justert for eventuelle nedskrivningsindikatorer.

Leverandørgjeld og annen ikke-rentebærende gjeld (nivå 3)

For leverandørgjeld, annen kortsiktig gjeld og andre ikke-rentebærende forpliktelser er det nominelle beløpet vurdert å være en rimelig tilnærming til virkelig verdi fordi postene av natur er kortsiktige. Eventuelle differanser mellom virkelig og bokført verdi er uvesentlig.

Obligasjons- og sertifikatlån (nivå 1)

Obligasjons- og sertifikatlånene til Bane NOR Eiendom er handlet på Oslo Børs Nordic ABM, hvor handelspris pr. balansenslutt er lagt til grunn som virkelig verdi.

Banklån og annen rentebærende gjeld (nivå 3)

Virkelig verdi estimeres ved å diskontere fremtidige kontraktfestede kontantstrømmer med dagens markedsrente. Virkelig verdi for banklån og annen rentebærende gjeld er vurdert å være lik det nominelle beløpet fordi lånene har flytende rente.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 244d35c9-fdec-4f72-bb2d-f0c05d829a2e

INTERN



Noter

INTERN

Note 28 Leasingforpliktelse

Bane NOR Eiendom har begrenset med leieforpliktelser, da konsernet i all hovedsak driver utleie av eiendom. Leieforpliktelsene knytter seg til inntele av Schweigaards gate 33 i Oslo.

Spesifikasjon av periodens bevegelse	Gjeld	Eiendel
Inngående Balanse 01.01.2023	21 114	19 659
Avdrag 2023	2 994	-
Avskrivning 2023	-	3 104
Sum utgående balanse 31.12.23	18 120	16 555

Rentekostnad leieforpliktelse utgjorde i 2022 Inok 6/3.

Avstemming inngående balanse leasingforpliktelse	01.01.2019
Brutto leie forpliktelse 1. januar 2019	
Økte leieforpliktelse i forbindelse med innføring av IFRS 16 1. januar 2019	31 940
Leasforpliktelse i forbindelse av innføring av IFRS 16. 1. januar 2019	31 940

Vektet snitt av diskoteringsrenten utgjorde per 1.1.2019 2,81 %

For nærmere beskrivelse av konsernets leieavtaler og foretatte vurderinger henvises til prinsippnoten.

Note 29 Transaksjoner med nærstående parter

Bane NOR Eiendom AS med datterselskaper er et underkonsern i Bane NOR SF konsernet. Bane NOR SF (konsernets ultimate morselskap) er 100% eid av Samferdselsdepartementet.

Nærstående parter for Bane NOR Eiendom AS er definert som:

- Selskaper eid direkte eller indirekte av Samferdselsdepartementet, herunder VY, Mantena, Norske Tog, Entur mfl.
- Jernbanedirektoratet
- Øvrige selskaper i Bane NOR SF (inkludert Spordrift som ble virksomhetsoverdratt til Bane NOR 1 desember 2023)
- Felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper
- Datterselskaper som inngår i Bane NOR Eiendom underkonsernet

Spesifikasjon av vesentlige regnskapslinjer pr. kategori av nærstående parter:

Morselskap						Sum
	1. Samferdselsdepartementet mv.	2. Jernbanedirektoratet	3. Bane NOR SF konsernet	5. FKV og TS	6. Datterselskaper	
31.12.23 (tusen kr)						
Leieinntekter (note 5)	289 137	35	225 377	-	23	514 571
Andre driftsinntekter (note 7)	-	-	5 444	-	-	5 444
Andre driftskostnader (note 9)	-	-	22 349	-	50	22 399
Lån til nærstående	-	-	-	259 183	31 313	290 496
Kundefordringer (note 21)	88 921	-	(26)	-	10 626	99 521
Andre kortsiktige fordringer (note 22)	-	-	177 491	-	-	177 491
Leverandørgjeld (note 23)	1 359	-	73 777	-	-	75 136
Lån fra nærstående	-	-	1 872 730	-	-	1 872 730
Annen kortsiktig gjeld (note 24)	-	-	151 769	-	-	151 769

Konsern						Sum
	1. Samferdselsdepartementet mv.	2. Jernbanedirektoratet	3. Bane NOR SF konsernet	5. FKV og TS	6. Datterselskaper	
31.12.23 (tusen kr)						
Leieinntekter (note 5)	290 999	35	203 683	-	-	494 717
Andre driftsinntekter (note 7)	-	-	5 559	-	337	5 896
Andre driftskostnader (note 9)	-	-	36 990	-	-	36 990
Lån til nærstående	-	-	-	266 183	-	266 183
Kundefordringer (note 21)	88 921	-	(26)	-	-	88 894
Andre kortsiktige fordringer (note 22)	-	-	17 652	-	-	17 652
Leverandørgjeld (note 23)	1 359	-	73 239	-	-	74 598
Lån fra nærstående	-	-	1 872 730	-	-	1 872 730
Annen kortsiktig gjeld (note 24)	-	-	85 535	-	-	85 535

Alle transaksjoner med nærstående parter er basert på prinsippet om amlendiges avstand og gjort til markedsmessig vilkår.

Note 30 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke oppstått vesentlige hendelser av økonomisk betydning for regnskapet etter balansedagen 31.12.2023.

Situasjonen knyttet til generell utvikling i norsk økonomi med økte rentekostnader og press på marginen i eiendomsutviklingsprosjekter, samtidig som driften opplever prisøkninger knyttet til kjøp av varer og tjenester, påvirker selskapets inntjening negativt. Dette er imidlertid et kjent risikobilde og anses å være forbigående. Selskapet har få usolgte boliger på ferdigstilte prosjekter og relativt høy salgsgrad for prosjekter i byggefase. Samtidig KPI justeres alle leieavtaler årlig slik at innføningspotensialet for driften ivaretas over tid.

Det er styrets vurdering at konsernet er godt rustet til å håndtere den situasjonen norsk økonomi nå er inne i, og har god evne til fortsatt drift.

INTERN

Addo Sign identifikasjonsnummer: 244d35c9-fdec-4f72-bb2d-f0c05d829a2e



Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Visma Addo sin sikre digitale signatur.
Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.
Alle tider er gitt i koordinert universaltid (UTC).

Underskrivere

bankID



bankID



Jon-Erik Lunøe

Administrerende direktør Bane NOR Eiendom AS
9578-5999-4-1470021

2024-02-20 08:09:32Z

Helga Nes

Styremedlem
9578-5995-4-567211

2024-02-20 08:51:38Z

bankID



bankID



Hans Kristian Voldstad

Styremedlem
9578-5998-4-4566862

2024-02-20 09:50:15Z

Martin Mæland

Styremedlem
9578-5999-4-1323643

2024-02-20 11:43:08Z

bankID



bankID



Thor Gjermund Eriksen

Konsernsjef
9578-5994-4-507770

2024-03-01 06:49:20Z

Trine-Marie Hagen

Styremedlem
9578-5995-4-1506022

2024-03-04 08:27:13Z

Dokumenter i transaksjonen

Årsregnskap med noter 2023 til signering.pdf

Dette dokumentet

Addo Sign identifikasjonsnummer: 244d35c9-fdec-4f72-bb2d-f0c05d829a2e

Addo Sign

Dokumentet er digitalt signert med Visma Addo sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet

Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Visma Addo signeringstjeneste.