



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Camilla Windspoll
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 17.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	5	813 734 000	736 270 000
Salgsgevinster	6	3 952 000	111 743 000
Andre driftsinntekter	7	94 825 000	140 764 000
Sum inntekter		912 511 000	988 777 000
Kostnader			
Avskrivinger og nedskrivinger	12,13, 14	226 677 000	198 017 000
Andre driftskostnader	9	521 832 000	491 057 000
Sum kostnader		748 509 000	689 074 000
Driftsresultat		164 002 000	299 703 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Mottatt utbytte	17	106 969 000	381 667 000
Finansinntekter	10	399 137 000	1 137 603 000
Verdøkning av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	20	0	11 023 000
Sum finansinntekter		506 106 000	1 530 293 000
Verdireduksjon av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	20	60 163 000	0
Finanskostnader	10	122 124 000	113 086 000
Sum finanskostnader		182 287 000	113 086 000
Netto finans		323 819 000	1 417 207 000
Ordinært resultat før skattekostnad		487 821 000	1 716 910 000
Skattekostnad	11	-7 011 000	55 340 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		494 832 000	1 661 570 000
Årsresultat		494 832 000	1 661 570 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		494 832 000	1 661 570 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum overføringer og disponeringer		494 832 000	1 661 570 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	11	32 024 000	0
Sum immaterielle eiendeler		32 024 000	0
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom	13,16	5 329 234 000	4 162 760 000
Varige driftsmidler	12	143 665 000	148 871 000
Sum varige driftsmidler		5 472 899 000	4 311 631 000
Finansielle anleggsmidler			
Investerings i datterselskap	17	1 415 212 000	1 255 806 000
Investerings i annet foretak i samme konsern	17	875 186 000	643 047 000
Lån til foretak i samme konsern		824 163 000	430 197 000
Investerings i tilknyttet selskap	17	4 323 000	61 023 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	25,27	90 485 000	69 609 000
Sum finansielle anleggsmidler		3 209 369 000	2 459 682 000
Sum anleggsmidler		8 714 292 000	6 771 313 000
Omløpsmidler			
Varer			
Utviklings eiendom under utvikling for salg	14,16	655 743 000	596 905 000
Sum varer		655 743 000	596 905 000
Fordringer			
Kundefordringer	21,25, 27	203 495 000	286 391 000
Andre kortsiktige fordringer	22,25, 27	196 511 000	128 909 000
Sum fordringer		400 006 000	415 300 000
Investeringer			
Finansielle instrumenter til virkelig verdi	20,25, 26	0	22 431 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum investeringer		0	22 431 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Kontanter & kontantekvivalenter	19,25, 26	0	380 018 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		0	380 018 000
Sum omløpsmidler		1 055 749 000	1 414 654 000
SUM EIENDELER		9 770 041 000	8 185 967 000

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		2 625 471 000	2 380 650 000
Sum opptjent egenkapital		2 625 471 000	2 380 650 000

Sum egenkapital		3 109 471 000	2 864 650 000
------------------------	--	----------------------	----------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	11	0	7 195 000
Leveringsforpliktelse	15	368 036 000	0
Sum avsetninger for forpliktelser		368 036 000	7 195 000

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	20,25, 27	3 750 891 000	3 950 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 750 891 000	3 950 000 000

Sum langsiktig gjeld		4 118 927 000	3 957 195 000
-----------------------------	--	----------------------	----------------------

Kortsiktig gjeld



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Kortsiktig rentebærende gjeld	20,25, 27	2 212 599 000	1 140 000 000
Leverandørgjeld	23,25, 27	134 724 000	65 168 000
Betalbar skatt	11	37 091 000	56 237 000
Annen kortsiktig gjeld	24,25, 26	119 497 000	102 717 000
Finansielle instrumenter til virkelig verdi		37 732 000	0
Sum kortsiktig gjeld		2 541 643 000	1 364 122 000
Sum gjeld		6 660 570 000	5 321 317 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 770 041 000	8 185 967 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	5	888 039 000	795 402 000
Salgsgevinster, eiendomsprosjekter	6	31 897 000	288 705 000
Salgsgevinster, eiendomsprosjekter	6	996 408 000	622 464 000
Andre driftsinntekter	7	100 986 000	142 357 000
Sum inntekter		2 017 330 000	1 848 928 000
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	6	549 207 000	468 969 000
Lønnskostnader	8	0	0
Avskrivinger og nedskrivinger	12,13, 14	255 998 000	216 235 000
Annen driftskostnader	9	539 592 000	502 231 000
Sum kostnader		1 344 797 000	1 187 435 000
Driftsresultat		672 533 000	661 493 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultatandel fra FKV* og TS**	16	213 955 000	522 845 000
Finansinntekter	10	12 334 000	7 870 000
Verdiøkning av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	10		11 023 000
Sum finansinntekter		226 289 000	541 738 000
Verdireduksjon av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		60 163 000	0
Finanskostnad		117 697 000	95 149 000
Sum finanskostnader		177 860 000	95 149 000
Netto finans		48 429 000	446 589 000
Ordinært resultat før skattekostnad		720 962 000	1 108 082 000
Skattekostnad	11	28 260 000	122 498 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		692 702 000	985 584 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Årsresultat		692 702 000	985 584 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		692 702 000	985 584 000
Sum overføringer og disponeringer		692 702 000	985 584 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	11	36 619 000	0
Sum immaterielle eiendeler		36 619 000	0
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom	13,16	6 361 319 000	4 801 189 000
Varige driftsmidler	12	143 665 000	148 871 000
Sum varige driftsmidler		6 504 984 000	4 950 060 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	17	1 069 667 000	765 956 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	25,27	94 485 000	72 609 000
Investering i andre aksjer	18	5 598 000	75 938 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 169 750 000	914 503 000
Sum anleggsmidler		7 711 353 000	5 864 563 000
Omløpsmidler			
Varer			
Utviklings eiendom under utvikling for salg	14,16	2 042 348 000	2 327 877 000
Sum varer		2 042 348 000	2 327 877 000
Fordringer			
Kundrefordringer	21,25, 27	225 484 000	337 660 000
Andre kortsiktige fordringer	22,25, 27	281 446 000	148 901 000
Sum fordringer		506 930 000	486 561 000
Investeringer			
Finansielle instrumenter til virkelig verdi	20,25, 26	0	22 431 000
Sum investeringer		0	22 431 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Kontanter & kontantekvivalenter	19,25, 26	0	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		0	0
Sum omløpsmidler		2 549 278 000	2 836 869 000
SUM EIENDELER		10 260 631 000	8 701 432 000
 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		3 178 782 000	2 736 080 000
Sum opptjent egenkapital		3 178 782 000	2 736 080 000
Sum egenkapital		3 662 782 000	3 220 080 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	11	0	966 000
Leveringsavsettelse	15	368 036 000	0
Sum avsetninger for forpliktelser		368 036 000	966 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	20,25, 27	3 750 891 000	3 950 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 750 891 000	3 950 000 000
Sum langsiktig gjeld		4 118 927 000	3 950 966 000
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig rentebærende gjeld	20,25, 27	1 996 845 000	1 141 017 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Leverandørgjeld	23,25, 27	138 196 000	96 170 000
Betalbar skatt	11	68 965 000	126 771 000
Annen kortsiktig gjeld	24,25, 26	237 185 000	166 428 000
Finansielle instrumenter til virkelig verdi		37 732 000	
Sum kortsiktig gjeld		2 478 923 000	1 530 386 000
Sum gjeld		6 597 850 000	5 481 352 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 260 632 000	8 701 432 000



Resultatregnskap

Morselskap		(tusen kr)	Noter	Konsern	
2019	2020			2020	2019
736 270	813 734	Leieinntekter	5	888 039	795 402
-	-	Salgsinntekter, eiendomsprosjekter	6	996 408	622 464
111 743	3 952	Salgsgevinster, eiendomsprosjekter	6	31 897	288 705
140 764	94 825	Andre driftsinntekter	7	100 986	142 357
988 777	912 511	Sum driftsinntekter		2 017 330	1 848 928
-	-	Prosjektkostnader, eiendomsprosjekter	6	-549 207	-468 969
-	-	Lønnskostnader	8	-	-
-198 017	-226 677	Avskrivninger og nedskrivninger	12, 13, 14	-255 998	-216 235
-491 057	-521 832	Andre driftskostnader	9	-539 592	-502 231
-689 074	-748 509	Sum driftskostnader		-1 344 797	-1 187 435
-	-	Resultatandel fra FKV* og TS**	17	213 955	522 845
381 667	106 969	Mottatt utbytte	17	-	-
681 370	270 971	Driftsresultat		886 488	1 184 338
1 137 603	399 137	Finansinntekter	10	12 334	7 870
-113 086	-122 124	Finanskostnader	10	-117 697	-95 149
11 023	-60 163	Verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verd	20	-60 163	11 023
1 035 540	216 850	Netto finansposter		-165 526	-76 256
1 716 910	487 821	Resultat før skattekostnad		720 962	1 108 082
-55 340	7 011	Skattekostnad	11	-28 260	-122 498
1 661 570	494 832	Årsresultat		692 702	985 584
-	-	Utvidet resultat (OCI)		-	-
1 661 570	494 832	Totalresultat		692 702	985 584
1 661 570	494 832	Totalresultatet tilordnes Aksjonær i morselskapet		692 702	985 584

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

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

Visma Addo identifikasjonsnummer: a7ff4248-bd65-4416-9f8c-d5c151f8f86b



Balanse

Morselskap		(tusen kr)	Noter	Konsern	
31.12.2019	31.12.2020			31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER					
ANLEGGSMIDLER					
-	32 024	Utsatt skattefordel	11	36 619	-
148 871	143 665	Varige driftsmidler	12	143 665	148 871
4 162 760	5 329 234	Investeringseiendom	13, 16	6 361 319	4 801 189
1 255 806	1 415 212	Investering i datterselskap	17	-	-
643 047	875 186	Investering i FKV* og TS**	17	1 069 667	765 956
61 023	4 323	Investering i andre aksjer	18	5 598	75 938
430 197	824 163	Lån til selskap i samme konsern		-	-
69 609	90 485	Lån til FKV* og TS**	25, 27	94 485	72 609
6 771 313	8 714 292	Sum anleggsmidler		7 711 353	5 864 563
OMLØPSMIDLER					
596 905	655 743	Utviklingseiendom under utvikling for salg	14, 16	2 042 348	2 327 877
286 391	203 495	Kundefordringer	21, 25, 27	225 484	337 660
128 909	196 511	Andre kortsiktige fordringer	22, 25, 27	281 446	148 901
22 431	-	Finansielle instrumenter til virkelig verdi	20, 25, 26	-	22 431
380 018	-	Kontanter & kontantekvivalenter	19, 25, 26	-	-
1 414 654	1 055 749	Sum omløpsmidler		2 549 278	2 836 869
8 185 967	9 770 041	Sum eiendeler		10 260 631	8 701 432

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

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

Visma Addo identifikasjonsnummer: a7ff4248-bd65-4416-9f8c-d5c151f8f86b



Balanse

Morselskap		(tusen kr)		Noter	Konsern	
31.12.2019	31.12.2020				31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL OG GJELD						
EGENKAPITAL						
484 000	484 000	Aksjekapital		484 000	484 000	
2 380 650	2 625 471	Annen egenkapital		3 178 782	2 736 080	
2 864 650	3 109 471	Sum egenkapital		3 662 782	3 220 080	
GJELD						
LANGSIKTIG GJELD						
-	368 036	Leveringsforpliktelse	15	368 036	-	
7 195	-	Utsatt skatt	11	-	966	
3 950 000	3 750 891	Langsiktig rentebærende gjeld	20, 25, 27	3 750 891	3 950 000	
3 957 195	4 118 927	Sum langsiktig gjeld		4 118 927	3 950 966	
KORTSIKTIG GJELD						
1 140 000	2 212 599	Kortsiktig rentebærende gjeld	20, 25, 27	1 996 845	1 141 017	
56 237	37 091	Betalbar skatt	11	68 965	126 771	
65 168	134 724	Leverandørgjeld	23, 25, 27	138 196	96 170	
102 717	119 497	Annen kortsiktig gjeld	24, 25, 26	237 184	166 428	
-	37 732	Finansielle instrumenter til virkelig verdi		37 732	-	
1 364 122	2 541 643	Sum kortsiktig gjeld		2 478 922	1 530 386	
5 321 317	6 660 570	Sum gjeld		6 597 849	5 481 352	
8 185 967	9 770 041	Sum egenkapital og gjeld		10 260 631	8 701 432	

Oslo, 18. februar 2021

Gorm Frimannslund
styrets lederIda Helliesen
styremedlemHans Kristian Voldstad
styremedlemHelga Nes
styremedlemMartin Mæland
styremedlemJon-Erik Lunøe
administrerende direktør

Visma Addo identifikasjonsnummer: a7ff4248-bd65-4416-9f8c-d5c151f8f86b



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.

Morselskap	(tusen kr)	Annen egenkapital			Sum
		Aksjekapital	Optjent egenkapital	Minoritets-	
Egenkapital 31.12.18		209 000	954 078	-	1 163 078
Disponering av årsresultat		-	1 661 570	-	1 661 570
Kapitalutvidelse		275 000	15 000	-	290 000
Utbytte til aksjonær		-	-250 000	-	-250 000
Andre justeringer			2		2
Egenkapital 31.12.19		484 000	2 380 650	-	2 864 650
Disponering av årsresultat		-	494 832	-	494 832
Kapitalutvidelse		-	-	-	-
Utbytte til aksjonær		-	(250 000)	-	-250 000
Andre justeringer			(11)		-11
Egenkapital 31.12.20		484 000	2 625 471	-	3 109 471

Konsern	(tusen kr)	Annen egenkapital			Sum
		Aksjekapital	Optjent egenkapital	tets-andel	
Egenkapital 31.12.18		209 000	1 975 081	-	2 184 081
Disponering av årsresultat		-	985 584	-	985 584
Kapitalutvidelse		275 000	15 000	-	290 000
Utbytte til aksjonær		-	-250 000	-	-250 000
Endring minoritet i FKV		-	10 415	-	10 415
Andre justeringer		-	-	-	-
Egenkapital 31.12.19		484 000	2 736 080	-	3 220 080
Disponering av årsresultat			692 702	-	692 702
Kapitalutvidelse			-	-	-
Utbytte til aksjonær			-250 000	-	-250 000
Endring minoritet i FKV			-	-	-
Egenkapital 31.12.20		484 000	3 178 782	-	3 662 782

Visma Addo identifikasjonsnummer: a7ff4248-bd65-4416-9f8c-d5c151f8f86b



Kontantstrømoppstilling

Morselskap		(tusen kr)	Noter	Konsern	
2019	2020			2020	2019
1 716 910	487 821	Resultat før skatt		720 962	1 108 082
(44 265)	(44 265)	Betalt skatt	11	(66 279)	(66 279)
198 017	226 677	Avskrivninger og nedskrivninger	12, 13, 14	255 998	216 235
75 817	79 553	Netto kostnadsførte renter på rentebærende gjeld	10	107 542	87 279
(88 765)	(88 674)	Netto betalte renter på rentebærende gjeld		(94 516)	(112 291)
-	-	Resultatandel fra FKV og TS		(213 955)	(522 845)
(381 667)	(106 969)	Mottatt utbytte	17	-	-
(11 023)	60 163	Verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi	20	60 163	(11 023)
(1 090 949)	(324 013)	Gevinst ved salg av aksjer	10	-	-
(111 743)	(3 952)	Salgsgevinster, eiendomsprosjekter	6	(479 098)	(442 200)
(292 908)	101 630	Endring i arbeidskapital		92 413	(280 282)
4 452	8 073	Endring i andre tidsavgrensingsposter		(3 608)	6 968
(26 124)	396 044	Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter		379 622	(16 356)
121 677	7 923	Innbetaling ved salg, eiendomstransaksjoner		1 056 173	2 471 256
(29 393)	(8 603)	Utbetaling ved kjøp av investeringseiendom	13, 16	(88 703)	(41 422)
(490 127)	(656 167)	Utbetaling ved påkost./inv. i investeringseiendom	13, 16	(675 457)	(547 416)
-	(9 328)	Utbetaling ved kjøp av utviklingseiendom	14, 16	(47 145)	(700)
(64 804)	(27 510)	Utbetaling ved investering i utviklingseiendom	14, 16	(421 391)	(741 637)
(51 027)	(20 460)	Utbetaling ved kjøp av andre driftsmidler	12	(20 460)	(51 027)
(12 500)	(36 025)	Netto betaling lån til FKV og TS	25, 27	(36 025)	(15 500)
2 973	(380 252)	Netto betaling lån til datterselskap		-	-
(3 450)	(96 711)	Netto betaling ved investering i FKV og TS	16	(96 711)	(3 450)
(12 735)	(19 416)	Netto betaling ved investering i datterselskap	16	-	-
1 102 000	303 618	Innbetaling ved salg av aksjer	10	-	-
(33 877)	-	Utbetaling ved kjøp av aksjer		-	(33 877)
381 667	106 969	Mottatt utbytte	17	106 969	381 667
910 404	(835 962)	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(222 750)	1 417 894
2 350 000	1 609 899	Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	20, 25, 27	1 393 128	2 350 000
(3 600 000)	(1 550 000)	Utbetaling ved nedbetaling av rentebærende gjeld	20, 25, 27	(1 550 000)	(3 616 735)
(250 000)	-	Utbetalt utbytte/konsernbidrag til aksjonær		-	(250 000)
(1 500 000)	59 899	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(156 872)	(1 516 735)
(615 720)	(380 019)	Netto endring i kontanter & kontantekvivalenter		0	(115 196)
995 739	380 018	Kontanter & kontantekvivalenter 1.1		0	115 196
380 018	(0)	Kontanter & kontantekvivalenter 31.12	19, 25, 26	0	0

Visma Addo identifikasjonsnummer: a7ff4248-bd65-4416-9f8c-d5c151f8f86b



Noter

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 å gjennom forvaltning, utvikling og omsetning av fast eiendom, samt hva som herved står i forbindelse, å gi god avkastning for eier. Konsernet har hovedkontor i Oslo.

Årsregnskapet for 2020 ble vedtatt av styret 18. februar 2021. Konsern- og selskapsregnskapet vil gjøres tilgjengelig for elektronisk nedlastning fra vår hjemmeside, eller kan fås utlevert ved henvendelse til Bane NOR Eiendom AS, 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 18 desember 2020). 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 (investeringseiendom) består for det meste av stasjonsområder, jernbaneverksteder, lokstaller og terminalbygg. Utviklingseiendommer er i hovedsak områder for prosjektutvikling, enten allerede i igangsatte 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

Visma Addo identifikasjonsnummer: a7ff4248-bd65-4416-9f8c-d5c151f8f86b



Noter

langt som mulig er basert på markedsforholdene på balansedagen. Finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi klassifiseres i ulike nivåer som er nærmere beskrevet i note 25 og 26.

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.

Datterselskap

Datterselskaper er selskap 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 fra og med det tidspunkt konsernet oppnår kontroll og utelates fra konsolidering når kontroll opphører.

Transaksjoner med ikke-kontrollerende eiere i datterselskap behandles som egenkapitaltransaksjoner.

Tilknyttede selskaper (TS) og Felleskontrollerte virksomheter (FKV)

Eierandeler i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter, er behandlet etter egenkapitalmetoden. 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 likverdige partnere. Felleskontrollerte virksomheter er der Bane NOR Eiendom AS har delt eierskap og kontrollerer virksomheten som likverdige partnere.

Oppkjøp

Oppkjøpsmetoden anvendes ved virksomhetssammenslutninger. Vederlaget måles til virkelig verdi på transaksjonstidspunktet som vil være når risiko og kontroll er overdratt, og vil normalt sammenfalle med gjennomføringstidspunktet.

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.

INNTEKTSFØRINGSPRINSIPPER

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 vedrørende 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 egenregiprojekter. Selskapet opptrer som byggherre og har full inn-regning av prosjektets resultat og balanseposter.

Egenregiprojekter 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



Noter

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.

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 tilfredsstiller 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 regnskapsføres etter IFRS reglene. Konsernbidrag resultatføres i morselskapet det året det vedtas av generalforsamlingen.

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.

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 anleggsføring 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. Disse eiendommene brukes ikke av konsernet. Investeringseiendom regnskapsføres 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 er behandlet som utviklingseiendom (IAS 2) selv om eiendommene midlertidig er utleid på korte avtaler.



Noter

Utviklingseiendommer under utvikling for salg vurderes til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi i samsvar med IAS 2.

Anskaffelseskost består av kostpris, samt prosjekterrelaterte utgifter til utviklingen av den enkelte eiendel. Prosjekterrelaterte utgifter inkluderer i hovedsak kostnader frem til regulering og klargjøring for salg, herunder lønnskostnader, eksterne konsulenter osv. Lånekostnader som er direkte henførbare til utviklingen av eiendommen er balanseført i samsvar med IAS 23. Netto realisasjonsverdi er estimert salgspris fratrukket kostnader knyttet til realisasjon.

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 investeringseiendom 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 regnskapsføres 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 (investeringseiendom, 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) og 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 er gjort basert på geografisk tilhørighet og markedssegment. I byer hvor eiendommer er lokalisert som naboeiendommer, er disse vurdert som en samlet enhet, dvs som en kontantgenererende kontantstrøm. Ellers er eiendommer vurdert separat. Med bakgrunn i verdistørrelse gjøres uavhengige verddivurderinger 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) eller 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»



Noter

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.

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 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.

Balanseføring av utsatt skattefordel innebærer bruk av skjønn, og foretas i den grad det er sannsynliggjort at fordelen vil bli utnyttet. Konsernet har ved utgangen av 2020 ikke bokført noen 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 regnskapsføres 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, forgyves 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 kredittisikoen har økt vesentlig siden førstegangs innregning, med unntak av eiendeler som likevel vurderes å ha lav absolutt kredittisiko på rapporteringstidspunktet. Dersom kredittisikoen 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



Noter

kredittap, der vektene er de respektive risikoer 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 følgende 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 forpliktelsens størrelse kan estimeres med tilstrekkelig pålitelighet.

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.

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.

COVID 19-relaterte leiereduksjoner under IFRS 16

Ved endring av leiebeløp 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 i perioden (Q4 2020) er imidlertid vurdert til å utgjøre en uvesentlig andel av totale inntekter for konsernet slik at de allikevel ikke vil periodiseres over respektive kontraktens leieperiode.

Note 2 Endringer i regnskapsprinsipper, nye standarder og fortolkninger

IASB har vedtatt 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 under I trer i kraft 1. januar 2021, med virkning for regnskapsåret 2020.

Konsernet viderefører etablert praksis.



Noter

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) Prisisiko

Bane NOR Eiendom er eksponert for prisisiko 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 utviklingsseiendommer 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 5,5% med en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på kontraktene på 5,5 år.

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 19 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

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

Visma Addo identifikasjonsnummer: a7ff4248-bd65-4416-9f8c-d5c151f8f86b



Noter

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 kontantstrømprognoiser 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.

Visma Addo identifikasjonsnummer: a7ff4248-bd65-4416-9f8c-d5c151f8f86b



Noter

Note 4 Segmentinformasjon

Bane NOR Eiendom AS rapporterer driftssegmentene slik ledelsen og styret til enhver tid bestemmer. 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 periodeslutt (månedlig), som danner grunnlag for strategiske beslutninger. I rapporten som presenteres ledergruppen er alle salgsgvinster presentert netto.

(tusen kr)	Konsern	
	2020	2019
Driftsinntekter	989 025	937 759
Salgsgvinster	479 098	442 200
Driftskostnader	(795 590)	(718 466)
Driftsresultat	672 533	661 493
Resultatandel fra felleskontrollert virksomhet	213 955	522 845
Netto finansposter	(165 526)	(76 256)
Resultat før skatt	720 962	1 108 082

Note 5 Leieinntekter

Leieinntekter fordelt på avdeling som forvalter eiendommene.

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2019	2020		2020	2019
184 109	272 665	Jernbaneverksted	272 665	184 109
324 178	294 907	Stasjoner	343 796	359 144
218 568	246 161	Annen jernbaneeiendom	271 578	246 434
9 415	-	Øvrige eiendommer	-	5 715
736 270	813 734	Sum leieinntekter	888 039	795 402
396 937	366 089	herav fra nærstående parter (definert i note 29)	374 613	396 937

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 aktiviseres 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 (overleveringsstidspunktet). Per 31.12 gjenstår det kun 5 % som ikke er overlevert på Riverside. For ytterligere informasjon om regnskapsprinsippene lagt til grunn for aktivisering 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 ikke, men bokføres etter egenkapitalmetoden. Se note 17 for en oversikt og beskrivelse av de vesentligste prosjektene (selskapene) konsernet er involvert i.

2020	(tusen kr)	Konsern		
		Salgsinntekter	Prosjekt-kostnader	Salgsgvinster Netto pr. prosjekt
Eiendomsprosjekter:				
Riverside - boliger i Fredrikstad		289 232	(160 910)	15 977
Drammen Stasjon Kontor AS		707 000	(388 297)	318 703
Tomtesalg Grefsen		-	-	-
Øvrige		-	-	15 920
Sum		996 232	(549 207)	31 897
				478 922

Note 7 Andre driftsinntekter

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2019	2020		2020	2019
57 838	31 976	Reklameinntekter	32 048	58 041
20 279	45 045	Andre omsetningsbaserte inntekter (oppbevaringsbokser, toaletter, mv.)	45 045	20 279
54 520	463	Utleie av utstyr og tjenester til jernbaneverksteder	463	54 540
8 127	17 341	Andre inntekter	23 430	9 497
140 764	94 825	Sum andre driftsinntekter	100 986	142 357
54 520	42 192	herav fra nærstående parter (definert i note 29)	42 192	54 540

Visma Addo identifikasjonsnummer: a7ff4248-bd65-4416-9f8c-d5c151f8f86b



Noter

Note 8 Lønnskostnader

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2019	2020		2020	2019
-	-	Lønn, inkludert arbeidsgiveravgift	-	-
-	-	Pensjonskostnader	-	-
-	-	Andre personalkostnader	-	-
-	-	Sum lønnskostnader	-	-
188	193	Sysselsatte årsverk	193	188

	2020	2019
Årsverk Bane NOR Eiendom AS		
UB årsverk - direkte i divisjon	195	178
Støtte funksjoner (årsverk) (fra beregning av management fee)	27	27
SUM*	222	204

* Inkluderer årsverk som jobber med forvaltning av Statsforetakets eiendomsportefølje og kontortjenester fra 2020

Alle ansatte i Bane NOR Eiendom AS ble ved reorganiseringen i 2017 overført til Bane NOR SF, og selskapet har ingen ansatte i 2020. Alle lønns- og pensjonsforpliktelser ligger i Bane NOR SF.

Administrerende direktør har sitt ansettelsesforhold og lønnes fra Bane NOR SF. Det har ikke vært utbetalt naturalytelser i til administrerende direktør i 2020.

Styret i Bane NOR Eiendom AS har mottatt godtgjørelser på kr 359.450 for 2019. Det er ikke avsatt for påløpt styrehonorar for 2020.

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. Dette er ikke en bemanningsøkning som påvirker management fee til BNE AS.

Note 9 Andre driftskostnader

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2019	2020		2020	2019
160 837	162 388	Vedlikeholdskostnader	162 388	158 566
-	31 680	Kjøp av diesel	31 680	-
125 061	85 249	Eierkostnader	85 249	129 856
173 301	194 624	Kjøp av personell og tjenester fra Bane NOR SF (management fee)	194 624	173 301
5 028	11 248	Fremmedytelser, konsulenter mv.	11 248	7 282
26 830	36 643	Andre kostnader	54 403	33 226
491 057	521 832	Sum andre driftskostnader	539 592	502 231
304 243	305 307	herav til nærstående parter (definert i note 29)	315 307	304 243

			2020	2019
		Godtgjørelse til revisor:		
984	1 091	Lovpålagt revisjon	1 557	1 580
353	284	Attestasjonsoppgaver	298	387
1 337	1 375	Sum (ekskl. merverdiavgift)	1 855	1 967

Note 10 Finansinntekter og -kostnader

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2019	2020		2020	2019
		Finansinntekter:		
42 873	33 100	Renteinntekter fra foretak i samme konsern	-	-
3 781	9 471	Renteinntekter	10 155	7 870
0	32 553	Andre finansinntekter	2 179	-
1 090 949	324 013	Gevinst ved salg av aksjer	-	-
1 137 603	389 137	Sum finansinntekter	12 334	7 870
		Finanskostnader:		
-	(13 246)	Rentekostnader til foretak i samme konsern	(9 247)	-
(121 125)	(103 061)	Rentekostnader	(102 633)	(93 104)
(1 346)	(5 817)	Andre finanskostnader	(5 817)	(2 045)
9 384	-	Nedskrivning av finansielle eiendeler	-	-
(113 086)	(122 124)	Sum finanskostnader	(117 697)	(95 149)

Visma Addo identifikasjonsnummer: a7ff4248-bd65-4416-9f8c-d5c151f8f86b



Noter

Note 11 Skatt

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2019	2020		2020	2019
Årets skattekostnad i resultatregnskapet fremkommer slik:				
56 237	30 308		77 557	126 876
(898)	(37 318)		(49 297)	(4 378)
55 340	(7 012)		28 260	122 498
Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:				
56 237	30 308		77 557	126 876
-	6 783		(8 592)	(105)
56 237	37 091		68 965	126 771
Avstemning fra nominell til faktisk skattesats:				
1 716 910	487 821		720 962	1 108 082
377 720	107 321		158 612	243 778
<i>Justert for skatteeffekten av følgende poster:</i>				
(323 975)	(100 655)		(69 663)	(17 512)
-	-		(53 148)	(115 027)
(61)	(1)		(61)	(61)
18	-		18	18
-	-		-	-
-	-		-	-
1 638	(13 676)		(7 498)	11 302
55 340	(7 011)		28 260	122 498
3 %	-1 %		4 %	11 %

* Hovedsakelig utbytter fra Oslo S Utvikling AS og Grefsen Utvikling AS

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
31.12.19	31.12.20		31.12.20	31.12.19
Spesifikasjon av midlertidig forskjeller:				
439 541	492 342		472 781	439 207
-	-		11 833	11 833
9 179	5 642		5 942	9 152
(22 430)	37 732		37 732	(22 430)
-	-		(11 637)	(17 584)
(479 165)	(390 153)		(433 316)	(532 833)
-	-		49 214	33 948
20 169	-		-	20 169
-	-		33 900	62 927
(32 706)	145 563		166 450	4 389
(Utsatt skatt)/utsatt skattefordel i balansen:				
(7 195)	32 024		36 619	966
(7 195)	32 024		36 619	966

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
31.12.19	31.12.20		31.12.20	31.12.19
Spesifikasjon av endring i balanseført (utsatt skatt)/utsatt skattefordel:				
(8 594)	(7 195)		966	6 757
60	11 816		11 585	(3 076)
28 680	(778)		(778)	28 585
11 022	13 235		13 235	11 022
(38 006)	19 582		14 895	(40 895)
-	-		3 617	5 619
(355)	(4 436)		(6 901)	(4 928)
-	-		-	-
(7 195)	32 024		36 619	966

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	
	31.12.20	31.12.19
Utsatt skattefordel	44 298	51 983
Utsatt skatt	(7 679)	(51 017)
Netto utsatt (utsatt skatt)/utsatt skattefordel	36 619	966

Visma Addo identifikasjonsnummer: a7ff4248-bd65-4416-9f8c-d5c151f8f86b



Noter

Note 12 Varige driftsmidler

Morselskap		Konsern	
Maskiner og utstyr	(tusen kr)	Maskiner og utstyr	
325 848	Anskaffelseskost 1.1	325 848	
20 480	Årets tilganger	20 480	
-	Årets avganger	-	
346 308	Anskaffelseskost 31.12	346 308	
(176 977)	Akkumulerte av- og nedskrivninger 1.1	(176 977)	
(25 666)	Årets avskrivninger	(25 666)	
-	Årets nedskrivninger	-	
-	Årets avganger akk. av- og nedskrivninger	-	
(202 643)	Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	(202 643)	
143 665	Balansført verdi 31.12	143 665	
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 verdøkning. For det meste forvaltes stasjoner, jernbaneverksted og diverse eiendom med geografisk og/eller historisk tilknytning til jernbanen.

Morselskap			Konsern		
Under oppføring	Ferdig-utviklet	Sum	Under oppføring	Ferdig-utviklet	Sum
831 937	6 779 801	7 611 538	858 428	7 646 131	8 504 559
(253 237)	253 237	-	(253 237)	253 237	-
-	-	-	-	-	-
-	815 103	815 103	-	895 203	895 203
645 393	230 774	876 167	649 683	591 247	1 240 930
-	(16 599)	(16 599)	-	(18 728)	(18 728)
1 224 093	8 062 116	9 286 209	1 254 874	9 367 090	10 621 964
(35 617)	(3 352 210)	(3 387 827)	(59 962)	(3 594 208)	(3 654 170)
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	(201 110)	(201 110)	-	(238 437)	(238 437)
-	-	-	-	-	-
-	(368 036)	(368 036)	-	(368 036)	(368 036)
(35 617)	(3 921 356)	(3 956 973)	(59 962)	(4 200 681)	(4 260 643)
1 188 474	4 140 758	5 329 234	1 194 910	5 166 407	6 361 319

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

Aktiviseringer tilknyttet 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	
31.12.19	31.12.20	31.12.20	31.12.19
587 066	596 905	2 327 877	1 953 253
-	-	-	-
-	31 328	153 145	631 131
64 804	27 510	421 391	741 637
-	-	-	24 651
-	-	-	-
-	-	-	-
(54 965)	-	(860 065)	(1 022 795)
596 905	655 743	2 042 348	2 327 877

Morselskap: Årets kapitaliserte låneutgifter er 0 TNOK.
Konsern: Årets kapitaliserte låneutgifter er 24 651 TNOK.

Visma Addo identifikasjonsnummer: a7ff4248-bd65-4416-9f8c-d5c151f8f86b



Noter

Note 15 Leveringsforpliktelse

Leveringsforpliktelsen oppstår som følge av bruttoføring 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 Bygninger	(tusen kr)	Konsern Bygninger
-	Arets endring i leveringsforpliktelse	-
	Leveringsforpliktelse 01.01	
372 362	Arets tilgang	372 362
(4 326)	Arets inntektsføring	(4 326)
368 036	Sum	368 036

Årets tilgang består av bevilgningsanlegg på stasjonene Nationalteateret, Gardermoen og Lysaker som er overført fra Bane NOR SF i 2020.

Note 16 Virkelig verdi av investeringseiendom og utviklingseiendom

Bane NOR Eiendom konsernet innhenter årlig en verdigrundleggelse av konsernets portefølje av investerings- og utviklingseiendommer. Verdigrundleggelsen utføres av to uavhengige, profesjonelle og anerkjente aktører. Verdigrundleggelsen 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 felleseid kontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper som ikke er inkludert i verdigrundleggelsen, se note 17 for mer informasjon rundt konsernets investeringer i felleseid kontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper.

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 markedsforhold, 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 markedsforhold og eksisterende bebyggelse.

Konsern	(tusen kr)	31.12.20		31.12.19	
		Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
Investeringseiendom		6 361 319	10 935 000	4 801 189	9 856 100
Utviklingseiendom under utvikling for salg		2 042 348	8 073 000	2 327 877	8 041 128
Sum verdi eiendomsportefølje		8 403 667	19 008 000	7 129 066	17 897 228

Nedskrivningsindikatorer:

Ved utslag på én eller flere nedskrivningsindikatorer krever IAS 36 at en nedskrivningstest skal gjennomføres.

Som del av nedskrivningstestene fastsettes gjenvinnbart beløp, som det høyeste av virkelig verdi fratrukket salgsutgifter, og bruksverdien.

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 sentral knutepunkt (togstasjoner) og fall i etterspørsel etter sentrumsnære kontorarealer.

Det er indikasjon på deler av eiendomsporteføljen knyttet til generell nedgang i norsk økonomi og av særlig betydning for Bane NOR Eiendom, at det er betydelig nedgang i antall togetisende og fall i sentrumshandelen. Bokførte verdier av disse eiendommene er imidlertid fortsatt under estimert gjenvinnbart beløp og utløser derfor ingen nedskrivninger per års slutt.

Note 17 Aksjer i datterselskap, tilknyttet selskap og felleseid kontrollert virksomhet

Datterselskaper:

Alle datterselskaper 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 Brueland AS
Bne C6 AS
Bne Cecilienborg AS
Bne Egersund AS
Bne Foss Eikeland AS
Bne Frodegaten 23 AS
Bne Ganddal AS
Bne Holmestrand Bolig AS
Bne Horten AS
Bne Hvalstad Bolig AS
Bne Hvalstad Næring AS
Bne Hvalstad Parkering AS
Bne Kanallhotellet AS
Bne Klefta Bolig AS
Bne Lagårdsveien felt G AS
Bne Lagårdsveien felt I AS
Bne Lagårdsveien Veiareal AS
Bne Langhus AS
Bne Lierstranda AS
Bne Lisleby Utvikling AS
Bne Nordfjordeid AS
Bne Nye Nybyen AS

Selskap

Bne Orkanger AS
Bne Paradis 1 AS
Bne Parkering AS
Bne Riverside AS
Bne S-11 AS
Bne S-22 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 Ski Jernbanesvingen AS
Bne Ski Vestveien AS
Bne Ski Vestveien Sør AS
Bne Stryn AS
Bne Strømmen AS
Bne Tangen AS
Bne Voss Knutepunktet AS
Bne X6 AS
Bne Økern AS
Bne Arnes AS
Brakerøya Tomteselskap AS
Byteminalen Stavanger AS
Drammen Stasjon A1 AS
Drammen Stasjon A3 AS
Drammen Stasjon Hotell AS

Selskap

Fosnagaten 12 AS
Grenstølveien 40 AS
Grønland 21 AS
Inkubator Sundland AS
Jernbanebrygga 63 AS
Jernbaneveien 27 AS
Lierstranda Tomteselskap AS
Moss Tomteselskap AS
Paradis Boligutvikling 1B AS
Paradis Boligutvikling 2 AS
Paradis Næring 1 AS
Professor Smiths Hage Utvikling AS
Quadrup AS
Quadrup Bygg A AS
Quadrup Bygg B AS
Quadrup Bygg C AS
Quadrup Bygg D AS
Skien Brygge AS
Skøyen Knutepunkt Utvikling AS
Spordrift Prosjekt AS
Stabæk Torg Utvikling AS
Strandgata Moss 25 og 27 AS
Sundland Eiendom AS
Trolløya Eiendom AS
Trondheim Stasjonssenter Gryta AS

Visma Addo identifikasjonsnummer: a7ff4248-bd65-4416-9f8c-d5c151f8f86b



Noter

Forts. note 17

Felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper:

Navn	Forretnings- kontor	Eier- /stemme- andel, %
Bellevue Utvikling AS	Fredrikstad	50 %
Devoldholmen Utvikling AS	Oslo	50 %
Drammen Helsepark AS	Drammen	50 %
Eidos Eiendomsutvikling AS	Lier	23 %
Gjøvik Utvikling AS	Gjøvik	50 %
Grefsen Utvikling AS	Oslo	50 %
HAL 12 D AS	Oslo	50 %
Hinna Stasjon Utvikling AS	Stavanger	50 %
Hokksund Vest Utvikling AS	Oslo	50 %
Hommelvik Stasjonsby AS	Malvik	50 %
Jessheim Byutvikling AS	Ullensaker	50 %
Kammerherreløkka AS	Porsgrunn	50 %
Lagårdsveien Utvikling AS	Oslo	50 %
Lierstranda Invest AS	Oslo	50 %
Lilleelva Parkering AS	Porsgrunn	50 %
Nyhavna Hotell AS	Hamar	50 %
Oslo S Parkering Holding AS	Oslo	50 %
Oslo S Utvikling AS	Oslo	33 %
Paradis Boligutvikling 1 AS	Stavanger	50 %
Paradis Stasjon Bolig AS	Stavanger	50 %
Perleporten Asker AS	Asker	50 %
Sagtomta Utvikling Mysen AS	Indre Østfold	33 %
Sjøsiden Moss AS	Moss	50 %
Skien Brygge Utvikling AS	Skien	50 %
Snipetorp AS	Oslo	50 %
Stasjonsgarasjen Voss AS	Oslo	50 %
Strandsonen Utvikling AS	Hamar	50 %
Tangenkaia AS	Drammen	37 %
Trondheim Stasjonssenter AS	Trondheim	40 %
Vikersund Utvikling AS	Modum	50 %
Voss Stasjon - Hotell AS	Oslo	50 %

Årets resultatandel fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap

	Grefsen Utvikling AS	Jessheim Byutvikling AS	Oslo S Parkering Holding AS	Oslo S Utvikling AS	Øvrige	Sum
Resultatandel	39,322	15,04	-1,317	122,309	10,972	186,326
Interntgevinster	3,28	0	0	20,349	4	27,629
Årets resultatandel	42,602	15,040	-1,317	142,658	14,972	213,955

Spesifikasjon balanseført verdi 31.12. felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap

	Grefsen Utvikling AS	Jessheim Byutvikling AS	Oslo S Parkering Holding AS	Oslo S Utvikling AS	Øvrige	Sum
Balanseført verdi 01.01.	87,298	92,274	172,883	279,974	133,527	765,956
Øvrig tilgang/avgang i perioden	-	-	-	-	178,289	178,289
Årets resultatandel	42,602	15,040	-1,317	142,658	14,972	213,955
Endring interntgevinster/merverdi	-	-	-	-	-35,409	-35,409
Utbytte	-67,500	-14,969	-15,000	-	-9,500	-106,969
Inn-/utbetaling egenkapital	-	-	-	-	53,845	53,845
Sum balanseført verdi 31.12.	62,400	92,345	156,566	422,632	335,724	1 069,667

Visma Addo identifikasjonsnummer: a7ff4248-bd65-4416-9f8c-d5c151f8f86b



Noter

Note 18 Investering i andre aksjer

(tusen kr)	Stemme-/ eierandel	Balanseført verdi 31.12
Herefoss Energi AS	13 %	69
Marnardal Stasjonsutvikling AS	30 %	75
Sentralstasjonen AS	5 %	179
Oslo S Trafikkservice AS	29 %	4 000
Sum investering i andre aksjer		4 323

Note 19 Kontanter & kontantekvivalenter

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
31.12.19	31.12.20		31.12.20	31.12.19
380 018	-	Bankinnskudd	-	-
380 018	-	Sum kontanter & kontantekvivalenter	-	-
-	-	<i>herav bundne bankmidler</i>	-	-

Note 20 Rentebærende gjeld

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
31.12.19	31.12.20		31.12.20	31.12.19
3 100 000	3 100 000	Obligasjonslån	3 100 000	3 100 000
850 000	1 350 000	Banklån	1 350 000	850 000
850 000	-	Sertifikatlån	-	850 000
-	409 899	Trukket kassekreditt	194 145	1 017
-	1 077 200	Gjeld til Bane NOR SF	1 077 200	290 000
-	26 391	Leasingforpliktelser i balansen etter IFRS 16 (se egen note)	26 391	-
4 800 000	5 963 490	Sum rentebærende gjeld	5 747 736	5 091 017
3 950 000	3 750 891	<i>herav langsiktig gjeld</i>	3 750 891	3 950 000
850 000	2 212 599	<i>herav kortsiktig gjeld</i>	1 996 845	1 141 017

Forfallstruktur rentebærende gjeld (konsern)	2021	2022	2023	2024	2025	2026+
Obligasjonslån	1 550 000	-	850 000	-	700 000	-
Banklån	-	-	-	-	421 429	928 571
Sertifikatlån	-	-	-	-	-	-
Trukket kassekreditt	194 145	-	-	-	-	-
Gjeld til Bane NOR SF	250 000	290 000	537 200	-	-	-
Leasingforpliktelser i balansen etter IFRS 16 (se egen note)	2 700	2 844	2 995	3 151	3 312	11 389
Sum forfall	1 996 845	292 844	1 390 195	3 151	1 124 741	939 960

Endringer i finansielle forpliktelser som følge av finansieringsaktiviteter (konsern)	31.12.19	Låneopptak	Nedbetaling	Andre bevegelser	Endring i virkelig verdi	31.12.20
Kortsiktig rentebærende gjeld	1 141 017	1 143 128	(1 550 000)	1 260 000	-	1 994 145
Langsiktig rentebærende gjeld	3 950 000	1 037 200	-	(1 260 000)	-	3 727 200
Kortsiktig leasingforpliktelser	2 833	-	(2 833)	2 700	-	2 700
Langsiktig leasingforpliktelser	26 391	-	-	(2 700)	-	23 691
Finansielle derivater	(22 431)	-	-	-	60 183	37 732
Sum	5 097 810	2 180 328	(1 552 833)	-	60 183	5 785 488

Covenantskrav (konsern)	31.12.20	31.12.19
Belåningsgrad (loan-to-value) *)	< 65,0 %	28,8 %
*) Inkluderer verdjustert egenkapital fra Bane NOR Eiendom sin eierandel (33,3%) i Oslo S Utvikling (OSU). Det foreligger ikke verdsettelse av øvrig deleid eiendomsportefølje.		

Rentesikringer (konsern)	31.12.20	31.12.19
Volum rentesikringsavtaler og fastrenteobligasjoner (tusen kr)	2 770 000	2 840 000
Mark-to-marked (tusen kr), eiendel/(forpliktelse)	(37 732)	22 431
Gjenstående durasjon (år)	4,3	3,8

Visma Addo identifikasjonsnummer: a7ff4248-bd65-4416-9f8c-d5c151f8f86b



Noter

Forts. note 20

Trekkfasiliteter:

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

Oversikt over Bane NOR Eiendoms utestående obligasjons- og sertifikatlån pr. 31.12.20:

Obligasjonslån (ISIN)	Kupong	Forfall	Utstedt	Tilbakekjøpt	Utestående	Virkelig verdi
NO0010826621	Nibor 3m + 0,53 %	28.06.2021	750 000	-	750 000	750 923
NO0010826639	Nibor 3m + 0,73 %	28.06.2023	850 000	-	850 000	854 165
NO0010826647	2,79 %	28.06.2025	700 000	-	700 000	704 172
NO0010835275	Nibor 3m + 0,67 %	09.11.2021	800 000	-	800 000	802 320
Sum obligasjonslån			3 100 000	-	3 100 000	3 111 580

Alle utestående obligasjons- og sertifikatlån er pari passu, med negative pledge 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 sertifikatlåne.

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

Note 21 Kundefordringer

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
31.12.19	31.12.20		31.12.20	31.12.19
45 801	13 148	Kundefordringer på eksterne	44 677	111 325
44 134	13 375	Kundefordringer på selskap i samme konsern	17 126	30 262
149 736	152 307	Kundefordringer på felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap	152 307	149 736
56 000	29 372	Kundefordringer på andre nærstående (definert i note 29)	16 448	56 000
(9 280)	(4 704)	Avsetning for tap	(5 074)	(9 663)
286 391	203 495	Sum kundefordringer	225 484	337 660
Forfallsoversikt:				
254 990	162 796	Ikke forfalt	180 387	306 642
18 729	28 489	Forfalt 1-90 dager	31 566	18 729
12 400	14 245	Forfalt 91-180 dager	15 784	12 400
9 552	2 669	Forfalt over 180 dager	2 819	9 552
295 671	208 199	Sum åpne poster	230 558	347 323
(9 280)	(4 704)	Avsetning for tap	(5 074)	(9 663)
286 391	203 495	Sum kundefordringer	225 484	337 660

Note 22 Andre kortsiktige fordringer

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
31.12.19	31.12.20		31.12.20	31.12.19
75 269	95 687	Opplyente, ikke fakturerte inntekter	95 687	78 231
2 674	19 751	Forskuddsbetalte kostnader	19 751	-
-	-	Konserninterne fordringer	-	-
50 966	81 073	Andre fordringer	166 008	70 670
128 909	196 511	Sum andre kortsiktige fordringer	281 446	148 901
44 134	78 431	herav på nærstående parter (definert i note 29)	78 431	30 262

Visma Addo identifikasjonsnummer: a7ff4248-bd65-4416-9f8c-d5c151f8f86b



Noter

Note 23 Leverandørgjeld

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
31.12.19	31.12.20		31.12.20	31.12.19
49 771	103 218	Leverandørgjeld til eksterne	99 093	80 773
15 018	31 506	Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	39 103	15 018
-	-	Leverandørgjeld til felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap	-	-
689	-	Leverandørgjeld til andre nærstående (definert i note 29)	-	689
65 458	134 724	Sum leverandørgjeld	138 196	96 480

Note 24 Annen kortsiktig gjeld

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
31.12.19	31.12.20		31.12.20	31.12.19
(27 578)	(32 773)	Skyldige offentlige avgifter	(39 184)	-
-	33 512	Forskuddsbetalinger fra kunder	58 764	-
130 164	115 715	Andre påløpte kostnader	154 578	165 022
131	3 043	Annen kortsiktig gjeld	83 026	1 406
102 717	119 497	Sum kortsiktig gjeld	237 184	166 428
3 147	3 147	herav til nærstående parter (definert i note 29)	3 147	3 147

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 forpliktelser 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.

31.12.20	(tusen kr)	Konsern			Sum
		FVPL	FVOCI	Amortisert kost	
Eiendeler:					
	Kontanter & kontantekvivalenter	-	-	-	-
	Kundefordringer og andre ikke-rentebærende fordringer	-	-	506 930	506 930
	Lån til FKV og TS	-	-	94 485	94 485
	Finansielle derivater	-	-	-	-
	Sum finansielle eiendeler	-	-	601 415	601 415
Forpliktelser:					
	Leverandørgjeld og annen ikke-rentebærende gjeld	-	-	444 345	444 345
	Obligasjons- og sertifikatlån	-	-	3 100 000	3 100 000
	Banklån og annen rentebærende gjeld	-	-	2 647 736	2 647 736
	Finansielle derivater	-	-	37 732	37 732
	Sum finansielle forpliktelser	-	-	6 229 813	6 229 813

31.12.19	(tusen kr)	Konsern			Sum
		FVPL	FVOCI	Amortisert kost	
Eiendeler:					
	Kontanter & kontantekvivalenter	-	-	-	-
	Kundefordringer og andre ikke-rentebærende fordringer	-	-	486 561	486 561
	Lån til FKV og TS	-	-	72 609	72 609
	Finansielle derivater	22 431	-	-	22 431
	Sum finansielle eiendeler	22 431	-	559 170	581 601
Forpliktelser:					
	Leverandørgjeld og annen ikke-rentebærende gjeld	-	-	389 369	389 369
	Obligasjons- og sertifikatlån	-	-	3 950 000	3 950 000
	Banklån og annen rentebærende gjeld	-	-	1 141 017	1 141 017
	Finansielle derivater	-	-	-	-
	Sum finansielle forpliktelser	-	-	5 480 386	5 480 386

Visma Addo identifikasjonsnummer: a7ff4248-bd65-4416-9f8c-d5c151f8f86b



Noter

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 verdsettes 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.

31.12.20	(tusen kr)	Konsern			Sum
		Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	
Eiendeler:					
Kontanter & kontantekvivalenter		-	-	-	-
Finansielle derivater		-	-	-	-
Sum finansielle eiendeler		-	-	-	-

Forpliktelser:					
Finansielle derivater		-	37 732	-	37 732
Sum finansielle forpliktelser		-	37 732	-	37 732

31.12.19	(tusen kr)	Konsern			Sum
		Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	
Eiendeler:					
Kontanter & kontantekvivalenter		-	-	-	-
Finansielle derivater		-	22 431	-	22 431
Sum finansielle eiendeler		-	22 431	-	22 431

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.



Noter

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 26 beskrives nedenfor:

(tusen kr)	Nivå *)	Konsern			
		31.12.2020		31.12.2019	
		Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
Eiendeler:					
Kundefordringer og andre ikke-rentebærende fordringer	3	506 930	506 930	486 561	486 561
Lån til FKV og TS	3	94 485	94 485	72 609	72 609
Sum finansielle eiendeler til amortisert kost		601 415	601 415	559 170	559 170
Forpliktelse:					
Leverandørgjeld og annen ikke-rentebærende gjeld	3	444 345	444 345	389 389	389 389
Obligasjons- og sertifikatlån	1	3 100 000	3 111 580	3 950 000	3 965 223
Banklån og annen rentebærende gjeld	3	2 647 736	2 647 736	1 141 017	1 141 017
Sum finansielle forpliktelser til amortisert kost		6 192 081	6 203 661	5 480 386	5 495 609

*) 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. balanseslutt 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.



Noter

Note 28 Leasingforpliktelse

Bane NOR Eiendom har begrenset med leieforpliktelser, da konsernet i all hovedsak driver utleie av eiendom. Leieforpliktelsene krytter seg til inntekt av Kongensgate 21 i Oslo.

Spesifikasjon av periodens bevegelse	Gjeld	Eiendel
Inngående Balanse 1.1.2020	29 224	28 971
Avdrag 2020	2 833	-
Avskrivning 2020	-	3 104
Sum utgående balanse 31.12.20	26 391	25 867

Rentekostnad leieforpliktelse utgjorde i 2020 tnok 872

Avstemming inngående balanse leasingforpliktelse	01.01.2019
Brutto lease forpliktelse 1. januar 2019	-
Økte leieforpliktelse i forbindelse med innføring av IFRS 16 1. januar 2019	31 040
Leasforpliktelse i forbindelse av innføring av IFRS 16. 1. januar 2019	31 040

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:

1. Selskaper eid direkte eller indirekte av Samferdselsdepartementet, herunder VY, Mantena, Norske Tog, Entur mfl.
2. Jernbanedirektorater
3. Øvrige selskaper i Bane NOR SF (Spordrift AS)
4. Felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskap
5. Datterselskaper som inngår i Bane NOR Eiendom underkonsernet

Spesifikasjon av vesentlige regnskapslinjer pr. kategori av nærstående parter:

Morselskap	1. Samferdselsdepartementet	2. Jernbane- direktoratet	3. Bane NOR SF konsernet	4. FKV og TS	5. Datter-selskaper	Sum
31.12.20 (tusen kr)						
Leieinntekter (note 5)	257 430	274	105 717	2 669	-	366 089
Andre driftsinntekter (note 7)	3 365	-	38 827	-	-	42 192
Andre driftskostnader (note 9)	82 393	-	222 914	-	-	305 307
Utlån til selskap i samme konsern	-	-	-	90 485	824 164	914 649
Lån fra nærstående	-	-	1 077 200	-	-	1 077 200
Kundefordringer (note 21)	10 898	-	25 247	152 207	6 702	195 054
Andre kortsiktige fordringer (note 22)	-	-	78 431	-	-	78 431
Leverandørgjeld (note 23)	-	-	3 244	28 262	-	31 506
Annen kortsiktig gjeld (note 24)	-	-	-	3 147	-	3 147

Konsern	1. Samferdselsdepartementet mv.	2. Jernbane- direktoratet	3. Bane NOR SF konsernet	4. FKV og TS	5. Datter-selskaper	Sum
31.12.20 (tusen kr)						
Leieinntekter (note 5)	258 901	274	112 769	2 669	-	374 613
Andre driftsinntekter (note 7)	3 365	-	38 827	-	-	42 192
Andre driftskostnader (note 9)	92 393	-	222 914	-	-	315 307
Utlån til selskap i samme konsern	-	-	-	94 485	-	94 485
Lån fra nærstående	-	-	1 077 200	-	-	1 077 200
Kundefordringer (note 21)	10 898	-	25 247	149 736	-	185 881
Andre kortsiktige fordringer (note 22)	-	-	78 431	-	-	78 431
Leverandørgjeld (note 23)	-	-	3 244	35 859	-	39 103
Annen kortsiktig gjeld (note 24)	-	-	-	3 147	-	3 147

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

Visma Addo identifikasjonsnummer: a7ff4248-bd65-4416-9f8c-d5c151f8f86b



Noter

Note 30 Betingede utfall

Forurenset grunn - utviklingseiendommer

Undersøkelser av konsernets eiendomsmasse indikerer latente miljøforpliktelser. Ved identifisering av utviklingsprosjekter hensyntas kostnader til klargjøring av grunn, herunder kostnader relatert til forurensete masser. Disse kostnadene inngår i prosjektkostnadene. Det er av denne årsak ikke foretatt avsetninger for forurensete relater til forurenset grunn vedrørende utviklingseiendom under utvikling for salg.

Hjemmelsoverføring

Ved selskapsdannelsen i 1996 overtok NSB BA eiendommer fra staten ved forvaltningsbedriften NSB. Eiendommer ble så overført til Bane NOR Eiendom AS (tidl. Rom Eiendom AS) den 18.12.1998. Mange av hjemlene til eiendommene som ble overført til Bane NOR Eiendom AS, ble liggende i Jernbaneverket (nå Bane NOR SF). I forbindelse med Jernbanereformen er alle eiendommer eiet av Jernbaneverket overført til statsforetaket Bane NOR SF. Dette inkluderer også hjemler knyttet til eiendommer som eies av Bane NOR Eiendom AS. Hjemlene og eiendommene er nå under samme konserneierskap i og med at Bane NOR Eiendom AS våren 2017 ble overført til Bane NOR SF.

Note 31 Hendelser etter balansedagen

Det er ingen vesentlige hendelser av betydning som har oppstått etter balansedagen for regnskapsåret 2020.

Situasjonen rundt utvikling av koronapandemien og de økonomiske konsekvenser for selskapet er fortsatt usikkert, men dette er etterhvert et kjent risikobilde.

Det er styrets vurdering at konsernet er godt rustet til å møte en økonomisk nedgangstid, og har evne til fortsatt drift.

Visma Addo identifikasjonsnummer: a7ff4248-bd65-4416-9f8c-d5c151f8f86b



Dokumentet er signert med Visma Addos digitale signeringstjeneste.
Underskriftene i dette dokumentet er juridisk bindende. Underskrivernes identitet er registrert og oppført nedenfor.

“Med underskriften min bekrefter jeg innholdet i det ovenstående dokumentet.”

 bankID

Serienummer: 9578-5999-4-1470021

Lunøe, Jon-Erik
Konserndirektør Bane NOR SF

22-02-2021 12:23

 bankID

Serienummer: 9578-5990-4-3463768

Frimannslund, Gorm
CEO

22-02-2021 13:18

 bankID

Serienummer: 9578-5998-4-4566862

Voldstad, Hans Kristian

22-02-2021 13:23

 bankID

Serienummer: 9578-5995-4-567211

Nes, Helga

22-02-2021 14:42

 bankID

Serienummer: 9578-5990-4-2269775

HELLIESEN, IDA

22-02-2021 16:25

 bankID

Serienummer: 9578-5999-4-1323643

Mæland, Martin

22-02-2021 18:00

Dette dokumentet er underskrevet digitalt med Visma Addos signeringstjeneste. Signeringssertifikatene i dette dokumentet er sikre og godkjent med den matematiske hash-koden til det originale dokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. Alle kryptografiske signeringssertifikater er innebygget i denne PDF-en i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Slik kan du verifisere at dokumentet er originalt

Dette dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at dokumentet er sertifisert av Visma Addos signeringstjeneste. Dette er garantien din for at innholdet i dokumentet er uendret.

Du har muligheten til å verifisere de kryptografiske signeringssertifikatene i dokumentet med Visma Addos validator på denne nettsiden <https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>

Visma Addo identifikasjonsnummer: a7ff4248-bd65-4416-9f8c-d5c151f8f86b



I tillegg til dette dokumentet, kan ett eller flere dokumenter og vedlegg være tilknyttet transaksjonen. Alle dokumentene som inngikk i transaksjonen står oppført nedenfor. Hendelsesloggen beskriver underskriftshendelser i forbindelse med signering av dokumentet.

Dokumenter i transaksjonen

Dette dokumentet

BNE - Årsregnskap 2020_til signering_.pdf

Andre dokumenter i transaksjonen

BNE Årsberetning 2020_til signering.pdf

Dokumentene og vedleggene ovenfor er sendt i underskrevet form til alle parter via e-post eller som en lenke for nedlasting. Underskriveren er ansvarlig for å laste ned og lagre dokumenter og vedlegg sikkert.

Last ned dokumenter

Dersom du, som underskriver, mottar en lenke for å laste ned dokumentene, vil de være tilgjengelig i 10 dager etter underskrift før de slettes fra Visma Addo.

Visma Addo identifikasjonsnummer: a7ff4248-bd65-4416-9f8c-d5c151f8f86b



Hendelseslogg for dokument

Hendelseslogg for dokumentet

2021-02-22 11:35 Signeringsprosessen er påbegynt
2021-02-22 11:35 Signeringsprosessen er påbegynt
2021-02-22 11:35 Signeringsprosessen er påbegynt
2021-02-22 11:35 Signeringsprosessen er påbegynt
2021-02-22 11:35 Signeringsprosessen er påbegynt
2021-02-22 11:35 Signeringsprosessen er påbegynt
2021-02-22 11:36 Det har blitt sendt et varsel til Gorm Frimannslund
2021-02-22 11:36 Det har blitt sendt et varsel til Hans Kristian Voldstad
2021-02-22 11:36 Det har blitt sendt et varsel til Helga Nes
2021-02-22 11:36 Det har blitt sendt et varsel til Ida Helliesen
2021-02-22 11:36 Det har blitt sendt et varsel til Martin Mæland
2021-02-22 11:36 Det har blitt sendt et varsel til Jon-Erik Lunøe
2021-02-22 12:22 Dokumentet ble åpnet via lenken som ble sendt til Jon-Erik Lunøe
2021-02-22 12:23 Lunøe, Jon-Erik har signert dokumentet BNE - Årsregnskap 2020_til signering_.pdf med Norwegian Mobile BankID (Unikt ID: 9578-5999-4-1470021)

2021-02-22 12:24 Alle dokumenter er signert av Jon-Erik Lunøe
2021-02-22 12:52 Dokumentet ble åpnet via lenken som ble sendt til Hans Kristian Voldstad
2021-02-22 13:12 Dokumentet ble åpnet via lenken som ble sendt til Gorm Frimannslund
2021-02-22 13:18 Frimannslund, Gorm har signert dokumentet BNE - Årsregnskap 2020_til signering_.pdf med Norwegian Mobile BankID (Unikt ID: 9578-5990-4-3463768)

2021-02-22 13:18 Alle dokumenter er signert av Gorm Frimannslund
2021-02-22 13:23 Voldstad, Hans Kristian har signert dokumentet BNE - Årsregnskap 2020_til signering_.pdf med BankID Norge (Unikt ID: 9578-5998-4-4566862)

2021-02-22 13:23 Alle dokumenter er signert av Hans Kristian Voldstad
2021-02-22 14:40 Dokumentet ble åpnet via lenken som ble sendt til Helga Nes
2021-02-22 14:42 Nes, Helga har signert dokumentet BNE - Årsregnskap 2020_til signering_.pdf med BankID Norge (Unikt ID: 9578-5995-4-567211)

2021-02-22 14:43 Alle dokumenter er signert av Helga Nes
2021-02-22 16:24 Dokumentet ble åpnet via lenken som ble sendt til Ida Helliesen
2021-02-22 16:25 HELLIESEN, IDA har signert dokumentet BNE - Årsregnskap 2020_til signering_.pdf med Norwegian Mobile BankID (Unikt ID: 9578-5990-4-2269775)

2021-02-22 16:26 Alle dokumenter er signert av Ida Helliesen
2021-02-22 17:58 Dokumentet ble åpnet via lenken som ble sendt til Martin Mæland
2021-02-22 18:00 Mæland, Martin har signert dokumentet BNE - Årsregnskap 2020_til signering_.pdf med Norwegian Mobile BankID (Unikt ID: 9578-5999-4-1323643)

2021-02-22 18:01 Alle dokumenter er signert av Martin Mæland
2021-03-02 18:16 Signeringsprosessen ble reaktivert

Visma Addo identifikasjonsnummer: a7ff4248-bd65-4416-9f8c-d5c151f8f86b

Visma Addo

Visma Consulting • Nørgaardsvej 32 • 2800 Kgs. Lyngby • Danmark
addo@visma.com • www.visma.dk/addo



ÅRSBERETNING 2020

Bane NOR Eiendom AS

Bane NOR Eiendom-konsernet består av morselskapet Bane NOR Eiendom AS med datterselskap og felleskontrollerte virksomheter. Konsernet har hovedkontor i Oslo.

Bane NOR Eiendom-konsernet oppnådde på tross av et år preget av pandemi, gode økonomiske resultater også i 2020. Årsresultat før skatt ble MNOK 721 (MNOK 1.108 i 2019). Konsernets eiendomsportefølje hadde en god verdiutvikling gjennom året, og estimert eiendomsverdi ved utgangen av 2020 er MNOK 19.142 (MNOK 17.897 i 2019), MNOK 10.738 høyere enn bokført verdi. Belåningsgrad per 31.12.2020 var 28,8 prosent (27,3 prosent per 31.12.2019).

Bane NOR Eiendom-konsernet har drevet vellykket knutepunktutvikling og oppnådde også gode resultater innen bærekraft og samfunnsansvar i 2020.

Virksomhetens art

Bane NOR Eiendom AS har som formål å styrke det økonomiske grunnlaget for sin eier, Bane NOR SF, gjennom utvikling, forvaltning og salg av eiendom. Geografisk er virksomheten tett knyttet til det norske jernbanenettet, og først og fremst til togstasjoner/knutepunkter i byer og tettsteder.

Arbeidsmiljø og personale

Bane NOR Eiendom AS har ingen egne ansatte. De 200 medarbeiderne som utvikler og driver selskapet, er ansatt i Bane NOR SF. Selskapets 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.

Bærekraft

I 2020 utarbeidet Bane NOR Eiendom en bærekraftstrategi for selskapet.

Hovedelementer i strategien er som følger:

Bane NOR Eiendom skal etterstrebe å være et forbilde i eiendomsbransjen med sin bærekraftpraksis, da særlig innen områder hvor Bane NOR Eiendom har et komparativt fortrinn.

Selskapet har vurdert følgende områder som sine komparative fortrinn:

- I. Selskapet eier noen av de mest sentrale tomene i Norge. Dette setter Bane NOR Eiendom i en unik posisjon til å bidra med bærekraftig byutvikling
- II. Selskapets unike tilgang til skjæringspunktet mellom eiendom og jernbane gir Bane NOR Eiendom en enestående mulighet til å satse på bærekraftig bevegelsesfrihet
- III. Selskapet er en av de største eiere av kulturhistorisk eiendom i Norge, og som tilrettelegger for å utnytte positive ringvirkninger av kulturarven.



Det arbeides aktivt med å realisere «Strategi for mobilitet på knutepunkt». Strategien har som mål at Bane NOR Eiendom, som Norges største knutepunktaktør, skal jobbe proaktivt innen mobilitet. Bane NOR Eiendom skal derfor intensivere arbeidet med å tilrettelegge også for andre reisemidler slik at tog fremstår som en del av en helhetlig og bærekraftig reisekjede.

Bane NOR Eiendom har strenge miljøkrav knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av sin eksisterende bygningsmasse. Selskapet skal gjennom sin miljøpraksis være et forbilde i eiendomsbransjen og bidra aktivt ved utforming av nye bransjemessige miljøstandarder.

Bane NOR Eiendom jobber kontinuerlig med å redusere energiforbruket i eiendomsporteføljen, og oppnådde også i 2020 gode resultater på dette området. For porteføljen sett under ett ble energiforbruket redusert med åtte prosent per kvadratmeter i 2020 sammenlignet med 2019.

Helse, miljø og sikkerhet

Bane NOR Eiendom jobber aktivt med helse, miljø og sikkerhet både innad og utad mot sine samarbeidspartnere. Selskapet 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 2020 ble det registrert to skader som førte til fravær hos entreprenører som arbeidet for selskapet. Det var ingen skade som førte til fravær blant egne medarbeidere (ansatte omfattet av avtalen med Bane NOR SF om levering av personaltjenester til selskapet).

Samfunnsansvar

Bane NOR Eiendoms samfunnsoppdrag er å gjøre det mer attraktivt å bruke tog, samt å delfinansiere jernbanen.

Selskapet legger til rette for økt bruk av tog og annen kollektivtransport ved å utvikle attraktive og velfungerende kollektivknutepunkt og å utvikle boliger og næringsbygg i tilknytning til disse. Et viktig tiltak for økt togbruk er tilrettelegging for mobilitetsløsninger. Bane NOR eiendom er tilsluttet Grønn Byggallianse og følger opp satsingspunktene.

For å forbygge arbeidslivskriminalitet og sosial dumping, er selskapet i ferd med å iverksette et nytt kontrollsystem (HMSREG).

Eiendomsmarkedet

I 2020 økte boligprisene i Norge (bruktboliger) med 8,7 prosent. I 2019 var prisøkningen på 2,2 prosent, mens 2020 har sett den sterkeste boligprisutviklingen siden rekordåret 2016. Ved inngangen til året var omsetningstiden for boliger 71 dager, mens den var redusert til 60 dager ved utgangen av året. Boligmarkedet i Stor-Oslo området skiller seg markant positivt ut i forhold til resten av landet. I Oslo økte boligprisene med 12,0 prosent i 2020 (5,5 prosent i 2019) (kilde: Eiendom Norge). Dette skyldes primært lav inngangssetting av nye boligprosjekter i forhold til etterspørsel. Selv om veksten i antall nye boliger på markedet økte mot slutten av året, ble det samlet sett lagt ut litt færre boliger for salg i 2020 enn i 2019.

Det norske leiemarkedet for næringseiendom har totalt sett, holdt seg positivt gjennom 2020. Handelseiendom generelt viser en svakere utvikling, mens netthandel øker betydelig. Leiemarkedet er avventende og har vist økt ledighet. For hotell og spesielt for sentralt beliggende kjøpesentre i Oslo har det vært et særdeles svakt år.



Utleiemarkedet for sentrale handelseiendommer har opplevd et fall i leiepriser i 2020. Pandemiens effekt på handelsegmentet har imidlertid vært forskjellig. Typisk har sport/friluftskategorier og dagligvareomsetningen økt, blant annet i områder hvor grensehandel har vært vanskelig. Motsatt har «soft handel», som opplevelser, klær, restauranter/catering og handel relatert til utenlandske turister, blitt sterkt redusert.

Et smitteverntiltak har vært å unngå offentlig kommunikasjon. Derfor har leietagerne til Bane NOR Eiendom AS i og rundt stasjonsbyggene blitt rammet hardt. Det har vært nødvendig å gi enkelte betalings-utsettelse og lettelser. En del leie- og reklameinntekter er dessuten omsetningsbaserte og er derfor blitt sterkt redusert.

I årene framover forventes det at økt netthandel vil påvirke eiendomsmarkedet ved at leietagere får behov for mindre handelsareal. Samtidig ventes det at godt lokaliserte og moderne logistikk- og lagerbygg, vil bli mer attraktive. Pandemien har bidratt til å forsere denne utviklingen. Styrets oppfatning er at Bane NOR Eiendoms handelsarealer som i overveiende grad er plassert på knutepunkt, vil bli stadig mer attraktive etter hvert som samfunnet gjenåpnes og kollektivtilbudet forbedres.

Transaksjonsmarkedet i 2020 har vært variabelt, og pandemien har skapt usikkerhet rundt næringslivets behov og utforming av kontorlokaler. Transaksjonsmarkedet for kontor- og handelsbygg sentralt i Oslo (CBD) har sett salgsyield variere fra 3,2 prosent til 4,3 prosent gjennom året, der handelsbygg har sett størst økning. For store deler av året har hotellnæringen vært hardt rammet med enkelte unntak for hoteller som ligger nær de store norske turiststeder som Kristiansand, Bergen og Lofoten.

Bane NOR Eiendom AS oppnådde imidlertid tilfredsstillende finansieringsbetingelser for sine eiendomsprosjekter i 2020, og solgte i juni et nyoppført kontorbygg i Drammen med tilfredsstillende salgspris.

Norge har opplevd det kraftigste økonomiske tilbakeslaget i etterkrigstiden som følge av koronapandemien. Dette gir usikkerhet knyttet til utviklingen fremover for norsk økonomi. Det er imidlertid ventet et fortsatt lavt rentenivå, et arbeidsmarked som vil styrkes fra dagens nivå og en fortsatt svak befolkningsvekst. Dette vil trolig bidra til å opprettholde etterspørsel etter boliger mens næringseiendom vil kunne se et fall i leiepriser.

Hendelser etter balansedagen

Den pågående koronapandemien er ikke lenger en hendelse som skaper signifikante uforutsette hendelser. Bane NOR Eiendoms ledelse følger situasjonen tett og har god dialog med kunder, forretningsforbindelser, eiere og eget styre. Styret mener at selskapet har god evne til å håndtere denne situasjonen.

Risikoforhold

Bane NOR Eiendom blir eksponert for ulike risikofaktorer i sin virksomhet med utvikling, salg, utleie og forvaltning av jernbaneeiendom, næringsbygg og boliger.

De primære risikokildene er:

- Operasjonell risiko
 - Økonomiske misligheter
 - Tap av omdømme



- Terrorhandlinger
- Rammebetingelser for forvaltning og drift

- Finansiell risiko
 - Markedsrisiko
 - Renterisiko
 - Kreditrisiko
 - Likviditetsrisiko

Bane NOR Eiendom har 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 risikoer som driver inntjening, og ved å tilstrebe en best mulig kapitalstyring innenfor vedtatt strategi.

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

Tiltak for å håndtere den operasjonelle og finansielle risikoen for selskapet knyttet til utviklingen av koronapandemien er iverksatt, og ytterligere tiltak vurderes løpende.

Bane NOR Eiendom AS konsern

Resultat, kontantstrøm, investeringer, finansiering og likviditet

Styret og administrerende direktør i Bane NOR Eiendom AS bekrefter så langt de kjenner til, at årsregnskapet for 2020 er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder, at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet, samt at årsberetningen gir en rettviseende oversikt over utvikling og resultat til selskapet.

Driftsinntekter i Bane NOR Eiendom-konsernet var i 2020 MNOK 2.017 (MNOK 1.849 i 2019). Årsresultatet i 2020 ble MNOK 693 (MNOK 986 i 2019).

Driftsinntekter øker som følge av bruttoførte byggherregevinster fra bolig-prosjektet Riverside i Fredrikstad og næringsbygget Drammen stasjon Business Center. Disse utviklingsprosjektene inntektsføres etter løpende avregning, og utgjorde samlet MNOK 374 mer enn tilsvarende inntekter i 2019 da boligprosjektene Proffen Hageby i Drammen, og Riverside i Fredrikstad, i all hovedsak utgjorde byggherre-inntektene. På den andre siden var salgsgvinster knyttet til tomtesalg lavere i 2020 enn i 2019.

Koronapandemien medførte et fall i omsetningsbaserte inntekter fra reklame, oppbevaring og toalett. Leieinntekter totalt økte i 2020 sammenlignet med fjoråret som følge av at flere nybygg ble tatt i bruk, som verkstedet på Kvaleberg i Stavanger og Quality River Station Hotel i Drammen. Samtidig økte leieinntektene mindre enn forventet grunnet tap av omsetningsleie fra leietakere på Oslo S og Østbanehallen, samt at det er gitt leiereduksjoner i forbindelse med koronapandemien. Mange av leietakerne har hatt problemer med fallende omsetning og økte kostnader knyttet til koronapandemien. Særlig har dette gått ut over reiseliv og hoteldrift, samt sentralt plasserte kjøpesentre. Kjøpesentre i Oslo sentrum hadde



en nedgang i omsetningen på cirka 25 prosent mot 2019 for året totalt, mens besøkstallene på Oslo S gikk ned med cirka 50 prosent for året totalt sammenlignet med 2019. Regjeringens støtteordninger bidrar positivt til å dekke deler av de uunngåelige faste kostnadene for mange av leietakerne.

Årsresultatet for 2020 endte på MNOK 693. Dette er en reduksjon på MNOK 293. Hovedårsaken til nedgangen er knyttet til et lavere bidrag fra felleskontrollertete virksomheter i 2020 på totalt MNOK 309. Selv om boligsalget i hel- og deleide selskaper har vært rekord høyt, hele 459 enheter i 2020 mot 310 i 2019, så har overlevering av boliger og inntekter fra næringsbygg vært lavere i 2020 enn i 2019.

Kontantstrøm fra driften var i 2020 MNOK 380 (MNOK -16 i 2019), der endring i arbeidskapital var hovedårsak til utviklingen.

Bane NOR Eiendom-konsernets investeringer i heleide selskaper utgjorde i 2020 MNOK 1.253 (MNOK 1.305 i 2019). Konsernets investeringer i 2020 var knyttet til kjøp av stasjonsarealer på Nationaltheatret, Lysaker og Gardermoen fra Bane NOR SF (MNOK 537), kjøp av tomter (MNOK 136), samt en rekke utviklings- og investeringsprosjekter som Drammen stasjon Business Center (MNOK 91), Grorud verksted fløy A (MNOK 85), Kvaleberg verksted i Stavanger (MNOK 65), Utvidelse Østbanehallen (MNOK 32), DA bygget på Oslo S (MNOK 50), ERTMS på Grorud verksted (MNOK 31), Nodeland nye stasjon ved Kristiansand (MNOK 29) og Trondheim Stasjon (MNOK 56). Per 31.12.2020 utgjorde konsernets kortsiktige gjeld 38 prosent av samlet gjeld (28 prosent i 31.12.2019).

Bane NOR Eiendom-konsernets total kapital var ved utgangen av 2020 MNOK 10.261 (MNOK 8.701 i 2019). Egenkapitalandelen per 31.12.2020 var 36 prosent (37 prosent i 2019).

Per 31.12.2020 er konsernets netto rentebærende gjeld på MNOK 5.748, hvorav MNOK 1.997 er kortsiktig gjeld med forfall innen ett år (inkludert trekk på driftskreditten). Konsernet har en tilgjengelig likviditet tilsvarende MNOK 1.806. Likviditetsreserven består av MNOK 1.500 i ubenyttet kommitert kredittfasilitet og MNOK 306 i gjenstående driftskreditt (trukket MNOK 194) under konsernkontostrukturen i Danske Bank.

Langsiktige finansieringskilder er obligasjonslån på MNOK 1.550, langsiktig banklån på MNOK 1.350, internlån på MNOK 827 og leasing forpliktelser på MNOK 24.

Fortsatt drift

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

Aksjonærforhold

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

Regnskapet til Bane NOR Eiendom AS konsern består av morselskapet Bane NOR Eiendom AS, dets heleide og deleide datterselskaper, samt investeringer i felles-kontrollert virksomhet

Visma Addo identifikasjonsnummer: a7ff4248-bd65-4416-9f8c-d5c151f8f86b



og tilsluttede selskap hvor egenkapitalmetoden benyttes for konsolidering. Selskapet har hovedkontor i Oslo og driver eiendomsutvikling og forvaltning i hele Norge.

Bane NOR Eiendom AS

Årsresultat og disponeringer

Årsresultat for Bane NOR Eiendom AS ble i 2020 MNOK 495 (MNOK 1.662 i 2019).

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

<u>Utbytte</u>	<u>MNOK</u>	<u>250</u>
<u>Overført til annen egenkapital</u>	<u>MNOK</u>	<u>245</u>
<u>Sum disponert</u>	<u>MNOK</u>	<u>495</u>

Oslo 18. februar 2020

Styret

Gorm Frimannslund Ida Helliesen Hans Kristian Voldstad Helga Nes Martin Mæland
Styrets leder

Jon-Erik Lunøe
Administrerende direktør

Visma Addo identifikasjonsnummer: a7ff4248-bd65-4416-9f8c-d5c151f8f86b



Dokumentet er signert med Visma Addos digitale signeringstjeneste.
Underskriftene i dette dokumentet er juridisk bindende. Underskrivernes identitet er registrert og oppført nedenfor.

“Med underskriften min bekrefter jeg innholdet i det ovenstående dokumentet.”



Serienummer: 9578-5999-4-1470021

Lunøe, Jon-Erik
Konserndirektør Bane NOR SF

22-02-2021 12:24



Serienummer: 9578-5990-4-3463768

Frimannslund, Gorm
CEO

22-02-2021 13:18



Serienummer: 9578-5998-4-4566862

Voldstad, Hans Kristian

22-02-2021 13:22



Serienummer: 9578-5995-4-567211

Nes, Helga

22-02-2021 14:43



Serienummer: 9578-5990-4-2269775

HELLIESEN, IDA

22-02-2021 16:26



Serienummer: 9578-5999-4-1323643

Mæland, Martin

22-02-2021 18:01

Dette dokumentet er underskrevet digitalt med Visma Addos signeringstjeneste. Signeringssertifikatene i dette dokumentet er sikre og godkjent med den matematiske hash-koden til det originale dokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. Alle kryptografiske signeringssertifikater er innebygget i denne PDF-en i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Slik kan du verifisere at dokumentet er originalt

Dette dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at dokumentet er sertifisert av Visma Addos signeringstjeneste. Dette er garantien din for at innholdet i dokumentet er uendret.

Du har muligheten til å verifisere de kryptografiske signeringssertifikatene i dokumentet med Visma Addos validator på denne nettsiden <https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>

Visma Addo identifikasjonsnummer: a7ff4248-bd65-4416-9f8c-d5c151f8f86b



I tillegg til dette dokumentet, kan ett eller flere dokumenter og vedlegg være tilknyttet transaksjonen. Alle dokumentene som inngikk i transaksjonen står oppført nedenfor. Hendelsesloggen beskriver underskriftshendelser i forbindelse med signering av dokumentet.

Dokumenter i transaksjonen

Dette dokumentet

BNE Årsberetning 2020_til signering.pdf

Andre dokumenter i transaksjonen

BNE - Årsregnskap 2020_til signering_.pdf

Dokumentene og vedleggene ovenfor er sendt i underskrevet form til alle parter via e-post eller som en lenke for nedlasting. Underskriveren er ansvarlig for å laste ned og lagre dokumenter og vedlegg sikkert.

Last ned dokumenter

Dersom du, som underskriver, mottar en lenke for å laste ned dokumentene, vil de være tilgjengelig i 10 dager etter underskrift før de slettes fra Visma Addo.

Visma Addo identifikasjonsnummer: a7ff4248-bd65-4416-9f8c-d5c151f8f86b



Hendelseslogg for dokument

Hendelseslogg for dokumentet

2021-02-22 11:35 Signeringsprosessen er påbegynt
2021-02-22 11:35 Signeringsprosessen er påbegynt
2021-02-22 11:35 Signeringsprosessen er påbegynt
2021-02-22 11:35 Signeringsprosessen er påbegynt
2021-02-22 11:35 Signeringsprosessen er påbegynt
2021-02-22 11:35 Signeringsprosessen er påbegynt
2021-02-22 11:36 Det har blitt sendt et varsel til Gorm Frimannslund
2021-02-22 11:36 Det har blitt sendt et varsel til Hans Kristian Voldstad
2021-02-22 11:36 Det har blitt sendt et varsel til Helga Nes
2021-02-22 11:36 Det har blitt sendt et varsel til Ida Helliesen
2021-02-22 11:36 Det har blitt sendt et varsel til Martin Mæland
2021-02-22 11:36 Det har blitt sendt et varsel til Jon-Erik Lunøe
2021-02-22 12:24 Dokumentet ble åpnet via lenken som ble sendt til Jon-Erik Lunøe
2021-02-22 12:24 Lunøe, Jon-Erik har signert dokumentet BNE Årsberetning 2020_til signering.pdf med Norwegian Mobile BankID (Unikt ID: 9578-5999-4-1470021)

2021-02-22 12:24 Alle dokumenter er signert av Jon-Erik Lunøe
2021-02-22 13:18 Dokumentet ble åpnet via lenken som ble sendt til Gorm Frimannslund
2021-02-22 13:18 Frimannslund, Gorm har signert dokumentet BNE Årsberetning 2020_til signering.pdf med Norwegian Mobile BankID (Unikt ID: 9578-5990-4-3463768)

2021-02-22 13:18 Alle dokumenter er signert av Gorm Frimannslund
2021-02-22 13:20 Dokumentet ble åpnet via lenken som ble sendt til Hans Kristian Voldstad
2021-02-22 13:22 Voldstad, Hans Kristian har signert dokumentet BNE Årsberetning 2020_til signering.pdf med BankID Norge (Unikt ID: 9578-5998-4-4566862)

2021-02-22 13:23 Alle dokumenter er signert av Hans Kristian Voldstad
2021-02-22 14:42 Dokumentet ble åpnet via lenken som ble sendt til Helga Nes
2021-02-22 14:43 Nes, Helga har signert dokumentet BNE Årsberetning 2020_til signering.pdf med BankID Norge (Unikt ID: 9578-5995-4-567211)

2021-02-22 14:43 Alle dokumenter er signert av Helga Nes
2021-02-22 16:25 Dokumentet ble åpnet via lenken som ble sendt til Ida Helliesen
2021-02-22 16:26 HELLIESEN, IDA har signert dokumentet BNE Årsberetning 2020_til signering.pdf med Norwegian Mobile BankID (Unikt ID: 9578-5990-4-2269775)

2021-02-22 16:26 Alle dokumenter er signert av Ida Helliesen
2021-02-22 18:00 Dokumentet ble åpnet via lenken som ble sendt til Martin Mæland
2021-02-22 18:01 Mæland, Martin har signert dokumentet BNE Årsberetning 2020_til signering.pdf med Norwegian Mobile BankID (Unikt ID: 9578-5999-4-1323643)

2021-02-22 18:01 Alle dokumenter er signert av Martin Mæland
2021-03-02 18:16 Signeringsprosessen ble reaktivert

Visma Addo identifikasjonsnummer: a7ff4248-bd65-4416-9f8c-d5c151f8f86b

Visma Addo

Visma Consulting • Nørgaardsvej 32 • 2800 Kgs. Lyngby • Denmark
addo@visma.com • www.visma.dk/addo



Til generalforsamlingen i Bane NOR Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Bane NOR Eiendom AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over egenkapitalendringer og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over egenkapitalendringer og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Bane NOR Eiendom AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Bane NOR Eiendom AS per 31. desember 2020 og av konsernets 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Uavhengig revisors beretning - Bane NOR Eiendom AS



Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å 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 avvikle konsernet eller å legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000

(2)



Uavhengig revisors beretning - Bane NOR Eiendom AS



«Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 18. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Hans-Christian Berger
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(3)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Bane NOR Eiendom AS

Signers:

Name	Method	Date
Berger, Hans-Christian	BANKID_MOBILE	2021-02-23 12:56

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.