

Resultatregnskap

| Morselskap | | (tusen kr) | Noter | Konsern | |
|-----------------|------------------|---|------------|-------------------|-------------------|
| 2018 | 2019 | | | 2019 | 2018 |
| 696 536 | 736 270 | Leieinntekter | 5 | 795 402 | 739 412 |
| 4 | - | Salgsinntekter, eiendomsprosjekter | 6 | 622 464 | 1 896 935 |
| 153 022 | 111 743 | Salgsgevinster, eiendomsprosjekter | 6 | 288 705 | 140 561 |
| 129 762 | 140 764 | Andre driftsinntekter | 7 | 142 357 | 125 016 |
| 979 324 | 988 777 | Sum driftsinntekter | | 1 848 928 | 2 901 924 |
| - | - | Prosjektkostnader, eiendomsprosjekter | 6 | -468 969 | -863 198 |
| - | - | Lønnskostnader | 8 | - | - |
| -250 992 | -198 017 | Avskrivninger og nedskrivninger | 12, 13, 14 | -216 235 | -276 832 |
| -502 144 | -491 057 | Andre driftskostnader | 9 | -502 231 | -510 502 |
| -753 136 | -689 074 | Sum driftskostnader | | -1 187 435 | -1 650 532 |
| - | - | Resultatandel fra FKV* og TS** | 16 | 522 845 | 258 800 |
| 281 750 | 381 667 | Mottatt utbytte | 16 | - | - |
| 507 938 | 681 370 | Driftsresultat | | 1 184 338 | 1 510 192 |
| 93 158 | 1 137 603 | Finansinntekter | 10 | 7 870 | 19 455 |
| -141 320 | -113 086 | Finanskostnader | 10 | -95 149 | -127 189 |
| 22 106 | 11 023 | Verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi | 19 | 11 023 | 22 106 |
| -26 056 | 1 035 540 | Netto finansposter | | -76 256 | -85 628 |
| 481 882 | 1 716 910 | Resultat før skattekostnad | | 1 108 082 | 1 424 564 |
| -58 470 | -55 340 | Skattekostnad | 11 | -122 498 | -60 039 |
| 423 412 | 1 661 570 | Årsresultat | | 985 584 | 1 364 525 |
| - | - | Utvidet resultat (OCI) | | - | - |
| 423 412 | 1 661 570 | Totalresultat | | 985 584 | 1 364 525 |
| 423 412 | 1 661 570 | Totalresultatet tilordnes Aksjonær i morselskapet | | 985 584 | 1 364 525 |

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

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

Balanse

| Morselskap | | (tusen kr) | Noter | Konsern | |
|----------------------|------------------|---|------------|------------------|------------------|
| 31.12.2018 | 31.12.2019 | | | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
| EIENDELER | | | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | | | |
| - | - | Utsatt skattefordel | 11 | - | 6 757 |
| 119 564 | 148 871 | Varige driftsmidler | 12 | 148 871 | 119 566 |
| 3 854 887 | 4 162 760 | Investeringseiendom | 13, 15 | 4 801 189 | 4 454 619 |
| 636 550 | 1 255 806 | Investering i datterselskap | 16 | - | - |
| 540 322 | 643 047 | Investering i FKV* og TS** | 16 | 765 956 | 611 477 |
| 56 844 | 61 023 | Investering i andre aksjer | 17 | 75 938 | 71 821 |
| 443 257 | 430 197 | Lån til selskap i samme konsern | | - | - |
| 65 893 | 69 609 | Lån til FKV* og TS** | 25, 27 | 72 609 | 67 893 |
| 5 717 317 | 6 771 313 | Sum anleggsmidler | | 5 864 563 | 5 332 133 |
| OMLØPSMIDLER | | | | | |
| 587 066 | 596 905 | Utviklingseiendom under utvikling for salg | 14, 15 | 2 327 877 | 1 953 253 |
| 44 371 | 286 391 | Kundefordringer | 20, 25, 27 | 337 660 | 246 917 |
| 278 533 | 128 909 | Andre kortsiktige fordringer | 21, 25, 27 | 148 901 | 1 163 622 |
| 11 408 | 22 431 | Finansielle instrumenter til virkelig verdi | 19, 25, 26 | 22 431 | 11 408 |
| 995 739 | 380 018 | Kontanter & kontantekvivalenter | 18, 25, 26 | - | 115 196 |
| 1 917 117 | 1 414 654 | Sum omløpsmidler | | 2 836 869 | 3 490 396 |
| 7 634 434 | 8 185 967 | Sum eiendeler | | 8 701 432 | 8 822 529 |

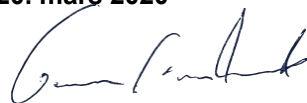
* Felleskontrollerte virksomheter (FKV), ytterligere beskrevet i note 16

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

Balanse

| Morselskap | | | | Konsern | |
|------------------|------------------|---------------------------------|------------|------------------|------------------|
| 31.12.2018 | 31.12.2019 | (tusen kr) | Noter | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
| | | EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| | | EGENKAPITAL | | | |
| 209 000 | 484 000 | Aksjekapital | | 484 000 | 209 000 |
| 954 078 | 2 380 650 | Annen egenkapital | | 2 736 080 | 1 975 081 |
| - | - | Minoritetsinteresser | | - | - |
| 1 163 078 | 2 864 650 | Sum egenkapital | | 3 220 080 | 2 184 081 |
| | | GJELD | | | |
| | | LANGSIKTIG GJELD | | | |
| 8 594 | 7 195 | Utsatt skatt | 11 | 966 | - |
| 3 150 000 | 3 950 000 | Langsiktig rentebærende gjeld | 19, 25, 27 | 3 950 000 | 3 150 000 |
| 3 158 594 | 3 957 195 | Sum langsiktig gjeld | | 3 950 966 | 3 150 000 |
| | | KORTSIKTIG GJELD | | | |
| 2 900 000 | 1 140 000 | Kortsiktig rentebærende gjeld | 19, 25, 27 | 1 141 017 | 2 915 311 |
| 44 365 | 56 237 | Betalbar skatt | 11 | 126 771 | 66 279 |
| 279 210 | 65 168 | Leverandørgjeld | 22, 25, 27 | 96 170 | 339 107 |
| 89 187 | 102 717 | Annen kortsiktig gjeld | 23, 25, 27 | 166 428 | 167 751 |
| 3 312 762 | 1 364 122 | Sum kortsiktig gjeld | | 1 530 386 | 3 488 448 |
| 6 471 356 | 5 321 317 | Sum gjeld | | 5 481 352 | 6 638 448 |
| 7 634 434 | 8 185 967 | Sum egenkapital og gjeld | | 8 701 432 | 8 822 529 |

Oslo, 20. mars 2020



Gorm Frimannslund
styrets leder



Hans Kristian Voldstad
styremedlem



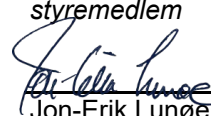
Martin Mæland
styremedlem



Ida Helliesen
styremedlem



Helga Nes
styremedlem



Jon-Erik Lunøe
administrerende direktør

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 | Opptjent egenkapital | Minoritets-andel | |
| Egenkapital 31.12.17 | | 209 000 | 530 666 | - | 739 666 |
| Disponering av årsresultat | | - | 423 412 | - | 423 412 |
| 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 |

| Konsern | (tusen kr) | Annen egenkapital | | | Sum |
|---|------------|-------------------|----------------------|------------------|------------------|
| | | Aksjekapital | Opptjent egenkapital | Minoritets-andel | |
| Egenkapital 31.12.17 | | 209 000 | 530 250 | - | 739 250 |
| Disponering av årsresultat | | - | 1 364 525 | - | 1 364 525 |
| Utbytte til aksjonær | | - | - | - | - |
| Justeringer som følge av IFRS 15 (1.1.2018) | | - | 79 680 | - | 79 680 |
| Andre justeringer | | - | 626 | - | 626 |
| 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 |
| Egenkapital 31.12.19 | | 484 000 | 2 736 080 | - | 3 220 080 |

Kontantstrømoppstilling

| Morselskap | | (tusen kr) | Noter | Konsern | |
|-----------------|--------------------|--|------------|--------------------|------------------|
| 2018 | 2019 | | | 2019 | 2018 |
| 481 882 | 1 716 910 | Resultat før skatt | | 1 108 082 | 1 424 564 |
| (23 595) | (44 265) | Betalt skatt | 11 | (66 279) | (25 144) |
| 250 992 | 198 017 | Avskrivninger og nedskrivninger | 12, 13, 14 | 216 235 | 276 832 |
| 95 291 | 75 817 | Netto kostnadsførte renter på rentebærende gjeld | 10 | 87 279 | 107 734 |
| (99 516) | (88 765) | Netto betalte renter på rentebærende gjeld | | (112 291) | (122 155) |
| - | - | Resultatandel fra FKV og TS | 16 | (522 845) | (258 800) |
| (281 750) | (381 667) | Mottatt utbytte | 16 | - | - |
| (22 106) | (11 023) | Verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi | 19 | (11 023) | (22 106) |
| (47 129) | (1 090 949) | Gevinst ved salg av aksjer | 10 | - | - |
| (153 026) | (111 743) | Salgsgevinster, eiendomsprosjekter | 6 | (442 200) | (1 174 298) |
| (127) | (292 908) | Endring i arbeidskapital | | (280 282) | 95 233 |
| 7 847 | 4 452 | Endring i andre tidsavgrensingsposter | | 6 968 | (29 460) |
| 208 763 | (26 124) | Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter | | (16 356) | 272 400 |
| 164 616 | 121 677 | Innbetaling ved salg, eiendomstransaksjoner | | 2 471 256 | 493 956 |
| - | (29 393) | Utbetaling ved kjøp av investeringseiendom | 13, 15 | (41 422) | (157 497) |
| (282 866) | (490 127) | Utbetaling ved påkost./inv. i investeringseiendom | 13, 15 | (547 416) | (285 012) |
| - | - | Utbetaling ved kjøp av utviklingseiendom | 14, 15 | (700) | (5 788) |
| (29 431) | (64 804) | Utbetaling ved investering i utviklingseiendom | 14, 15 | (741 637) | (902 927) |
| (1 460) | (51 027) | Utbetaling ved kjøp av andre driftsmidler | 12 | (51 027) | (1 460) |
| (25 534) | (12 500) | Netto betaling lån til FKV og TS | 25, 27 | (15 500) | (26 534) |
| (103 877) | 2 973 | Netto betaling lån til datterselskap | | - | - |
| (18 310) | (3 450) | Netto betaling ved investering i FKV og TS | 16 | (3 450) | (18 310) |
| (74 462) | (12 735) | Netto betaling ved investering i datterselskap | 16 | - | - |
| 32 870 | 1 102 000 | Innbetaling ved salg av aksjer | 10 | - | 32 870 |
| - | (33 877) | Utbetaling ved kjøp av aksjer | | (33 877) | - |
| 281 750 | 381 667 | Mottatt utbytte | 16 | 381 667 | 281 750 |
| (56 704) | 910 404 | Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | | 1 417 894 | (588 952) |
| 4 950 000 | 2 350 000 | Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld | 19, 25, 27 | 2 350 000 | 4 950 000 |
| (4 375 000) | (3 600 000) | Utbetaling ved nedbetaling av rentebærende gjeld | 19, 25, 27 | (3 616 735) | (4 847 219) |
| - | (250 000) | Utbetalt utbytte/konsernbidrag til aksjonær | | (250 000) | - |
| 575 000 | (1 500 000) | Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | | (1 516 735) | 102 781 |
| 727 059 | (615 720) | Netto endring i kontanter & kontantekvivalenter | | (115 196) | (213 771) |
| 268 680 | 995 739 | Kontanter & kontantekvivalenter 1.1 | | 115 196 | 328 967 |
| 995 739 | 380 018 | Kontanter & kontantekvivalenter 31.12 | 18, 25, 26 | (0) | 115 196 |

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) driver med forvaltning, utleie, utvikling og salg av Bane NOR konsernet sine eiendommer i tillegg til virksomhet som står i naturlig sammenheng med dette.

Konsernet har hovedkontor i Oslo.

Årsregnskapet for 2018 ble vedtatt av styret 6. mars 2019. Konsern- og selskapsregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse til Bane NOR Eiendom AS, Schweigaards gate 23, 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 3. november 2014. 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, 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

Anvendelse av konsernets regnskapsprinsipper innebærer at ledelsen må utøve skjønn gjennom bruk av estimater og forutsetninger. Estimater og forutsetninger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring kombinert med forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige på vurderingstidspunktet.

KONSOLIDERINGSPRINSIPPER

Konsernregnskapet viser det samlede økonomiske resultatet og den samlede økonomiske stillingen for morselskapet Bane NOR Eiendom AS og datterselskaper

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 selskaper hvor Bane NOR Eiendom AS har betydelig, men ikke bestemmende innflytelse, og eierandeler i selskaper med felleskontrollert virksomhet, er behandlet etter egenkapitalmetoden. Med betydelig innflytelse menes normalt at konsernet eier mellom 20 % og 50 % av stemmeberettiget kapital. Konsernet har betydelige andeler i single purpose selskaper med felles kontroll for utvikling av eiendomsprosjekter som er vurdert å være felleskontrollert virksomhet.

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.

Noter

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.

INTEKTSFØRINGSPRISNINGER

Konsernets inntekter kommer i hovedsak fra utleie og salg av fast eiendom. Se detaljer for inntektsføring under seksjonen om *Eiendom* samt seksjonen om *Endringer i regnskapsprinsipper, nye standarder og fortolkninger (note 2)*.

Utbytte og konsernbidrag

Utbytte og konsernbidrag regnskapsføres etter IFRS reglene.

Utbyttebetalinger til selskapets aksjonærer klassifiseres som gjeld når utbyttet er fastsatt 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 anleggføring og avskrives i henhold til forventet levetid. Avskrivninger presenteres samlet i resultatregnskapet, mens de ulike komponentenes avskrivningstider presenteres i noter til balansen.

Gevinst og tap ved avgang resultatføres og utgjør forskjellen mellom salgspris og balanseført verdi.

Anleggsmidler bokføres ikke til virkelig verdi, men til historisk kost.

Anleggsmidler klassifisert som eiendeler for salg regnskapsføres til det laveste av balanseført verdi og virkelig verdi fratrukket salgskostnader dersom salg er vurdert som svært sannsynlig.

Konsernet vurderer anleggsmidlenes verdi og hvorvidt det er behov for å gjøre nedskrivninger. Disse vurderingene involverer stor grad av skjønn. Det vises til note om investeringseiendom (note 15) 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.

Noter

Utviklingseiendom

Eiendommer hvor intensjonen er videreutvikling for salg er behandlet som utviklingseiendom (IAS 2) selv om eiendommene midlertidig er utleid på korte avtaler.

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

Anskaffelseskost består av kostpris, samt prosjektrelaterte utgifter til utviklingen av den enkelte eiendel. Prosjektrelaterte 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.

Inntektsføring av utviklingseiendom følger IFRS 15 som erstatter IAS 11, IAS 18 og IFRIC 15 (se note 2)

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

Immaterielle eiendeler samt driftsmidler som avskrives 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. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av virkelig verdi med fradrag av salgskostnader og bruksverdi.

Ved vurdering av verdifall, grupperes anleggsmidlene på det laveste nivået der det er mulig å skille ut uavhengige kontantstrømmer (kontantgenererende enheter). 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.

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. 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.

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

Noter

konsernkontoer 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 skattevirkninger av underskudd til fremføring. Utsatt skatt fastsettes ved bruk av skattesatser og skatteregler som er vedtatt på balansedagen. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at fordelene kan benyttes.

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 forskjellig skattepliktige foretak hvor hensikten er å gjøre opp skatteposisjonene på netto grunnlag.

AVSETNINGER

Konsernet regnskapsfører avsetninger 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

Leieavtaler der en vesentlig del av risiko og avkastning knyttet til eierskap fortsatt ligger hos utleier, klassifiseres som operasjonelle leieavtaler. Leiebetaling ved operasjonelle avtaler kostnadsføres lineært over leieperioden.

Leieavtaler hvor konsernet i hovedsak innehar all risiko og avkastning blir klassifisert som finansielle leieavtaler. Finansielle leieavtaler blir ved leieperiodens begynnelse regnskapsført til det laveste av driftsmidlets virkelige verdi og nåverdi av fremtidige leiebeløp. Leiebetalingene blir fordelt mellom forpliktelse og finanskostnader. Varige driftsmidler avskrives lineært.

Noter

Note 2 Endringer i regnskapsprinsipper, nye standarder og fortolkninger

Konsernet har utover de prinsippendringer som beskrevet over ikke valgt tidlig anvendelse av noen standarder eller fortolkninger som trer i kraft etter balansedato. Nedenfor følger en oversikt over de mest sentrale regler som er vedtatt av IASB og godkjent av EU.

IFRS 9 Finansielle instrumenter

IFRS 9 erstatter IAS 39 som omhandler regnskapsføring, klassifisering, måling av finansielle eiendeler og forpliktelser, sikringsbokføring, måling til amortisert kost og nedskrivning av finansielle eiendeler. De siste delene ble slutført av IASB høsten 2014. Standarden har pliktig **ikrafttredelsesdato 1. januar 2018.**

Implementering av standarden har ikke medført endringer av betydning knyttet til klassifisering eller måling av finansielle eiendeler og forpliktelser. Ny modell for nedskrivning av eiendeler er heller ikke vurdert å gi effekter av betydning. Standarden er implementert retrospektivt. Konsernet har valgt alternativet i overgangsbestemmelsene uten omarbeidelse av sammenligningstall. Dette har ikke medført noen implementeringseffekt 1. januar 2018.

Kategoriene for finansielle eiendeler og forpliktelser er endret. Endringen har ikke medført endring av måling av finansielle instrumenter, men har kun hatt betydning for klassifisering av finansielle instrumenter i noteverket (se note 25).

IFRS 15 Inntektsføring av anleggskontrakter

IASB vedtok våren 2014 ny standard for inntektsføring. Standarden etablerer et rammeverk for innregning og måling av inntekter som er basert på et grunnprinsipp om at innregning av inntekter skal reflektere overføring av varer eller tjenester til kunden. Standarden har pliktig **ikrafttredelsesdato 1. januar 2018.**

Bane NOR Eiendom konsernet har i 2018 implementert IFRS 15. Den nye standarden for inntektsføring erstatter IAS 11, IAS 18 og IFRIC 15. IFRS 15 fastsetter andre vurderingskriterier for inntektsføring enn tidligere standarder. Det sentrale prinsippet i IFRS 15 er at vederlag som et foretak forventer å være berettiget til skal inntektsføres etter et mønster som reflekterer overføringen av varen eller tjenesten til kunden. IFRS 15 innfører en ny og strukturert femstegsmodell for innregning og måling av inntekter.

Konsernets inntektsstrømmer omfatter i all hovedsak leieinntekter og salgsgevinster.

Selskapet har leiekontrakter med private og profesjonelle kunder vedrørende utleie av eiendom. 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.

Ved gjennomgang av inntektsstrømmene er det identifisert anleggskontrakter som medfører endringer i tidspunkt for inntektsføring som følge av implementering av IFRS 15. Disse kontraktene utføres både i egenregi (gjennom 100% eide selskaper), og indirekte gjennom andel resultat fra tilsluttede selskaper og felleskontrollert virksomhet. Dette har medført implementeringseffekt per 1. januar 2018 som beskrevet i punktet under felleskontrollert virksomhet og tilsluttede selskaper, mens egenregiprosjekter ikke har noen effekt ved implementering. For nærmere beskrivelse av konsernets inntekter vises til note 4-7. Konsernet har valgt å implementere standarden ved bruk av modifisert retrospektiv metode som ikke medfører omarbeidelse av sammenligningstallene.

Egenregiprosjekter

Egenregiprosjekter består hovedsakelig av utvikling og oppføring av næringsbygg og leilighetsbygg for salg. Et leilighetsbygg består av mange enheter, og det meste av salget skjer før oppstart av bygget. Et næringsbygg vil oppføres som del av strategisk knutepunktutvikling eller der leietager er sikret på forhånd.

I Norge vurderes oppføring av leilighetsbygg og boliger etter de rettigheter og krav som følger av Budstadsoppføringslova. I henhold til loven har en boligkjøper rett til å si opp kjøpskontrakten før ferdigstillelse / overtagelse. Dermed vurderes leilighetsbygg og boliger produsert på vegne av en kunde først overlevert til kunden ved overtagelse. Prosjekter knyttet til leilighetsbygg og boliger inntektsføres dermed ved overlevering mens tilhørende kostnader aktiveres løpende i balansen som omløpsmidler frem til inntektsføring. Forskuddsbetalinger fra kunden føres som kortsiktig gjeld.

Oppføring av næringsbygg følger i all hovedsak løpende avregningsmetode for den andelen av arealene som har signert salgskontrakt med kjøper. De fleste kontrakter ved salg av næringsbygg tilfredsstillt krav til løpende avregning ettersom kjøper forplikter seg til fullt oppgjør i henhold til prosjektets fremdrift. Prosjekter knyttet til

Noter

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.

Felleskontrollert virksomhet og tilsluttede selskaper

Det er i forbindelse med implementering av IFRS 15 gjort en revurdering av inntektsføring av kontrakt for oppføring av næringsbygget Eufemias hage i konsernets felleskontrollerte virksomhet Oslo S Utvikling (33% eierandel). Selskapet har i samråd med eiere og revisor gjort en vurdering av salgskontrakten som har konkludert med at oppføringen av næringsbygget skal inntektsføres i henhold til fremdrift. Dette har medført en justering av selskapets åpningsbalanse per 01.01.2018 for å reflektere beregnet netto gevinst i henhold til prosjektets fremdrift med 240 millioner kroner som økt fortjeneste i form av styrket egenkapital. Bane NOR Eiendom konsernets andel av denne justeringen mot balansen per 01.01.2018 utgjør 80 millioner kroner (33%) som øker investering i datter og egenkapital tilsvarende. I 2018 er prosjektets videre fremdrift resultatført løpende gjennom resultatlinjen bidrag fra felleskontrollert virksomhet.

IFRS 16 Leasing

IASB vedtok i begynnelsen av 2017 ny standard for leasing. Hovedregelen i den nye standarden er at leietager skal innarbeide alle leieavtaler i balansen. Standarden har pliktig **ikrafttredelsesdato 1. januar 2019**.

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.

Implementering av IFRS 16 vil i større grad medføre av balanseføring av leiekontrakter. Ettersom Bane NOR Eiendom konsernet i all hovedsak er utleier og kun i liten grad er leietaker, vil ikke implementering av IFRS 16 medføre stort omfang av endringer for Bane NOR Eiendom konsernet. Det forventes at innleie av eiendom i all hovedsak vil bli foretatt av Bane NOR SF og ikke Bane NOR Eiendom konsernet. Leie av kontorlokaler i Schweigaardsgate 23 løper frem til sommeren 2019 og vil således ikke reflekteres som finansiell lease i konsernets balanse per 01.01.2019 men periodiseres på normal måte frem til forfall. Ny leiekontrakt for lokaler i Schweigaardsgate 33 vil imidlertid innarbeides som finansiell lease når leieavtale foreligger mellom Bane NOR SF og Bane NOR Eiendom AS.

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 vil etableres fast metodikk for denne prosessen.

Basert på tilgjengelig informasjon estimerer konsernet at det vil innregne leieforpliktelser på kr 0 og bruksretteeiendeler på kr 0 per 1. januar 2019. Effekten på egenkapitalen pr 1.1.2019 vil være kr 0, basert på disse estimatene.

Annet

IASB har også 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.

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.

Noter

(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.

Konsernets evne til å skape merverdier i utviklingsporteføljen vil avhenge av fremtidig etterspørsel etter boliger og næringseiendom. Eiendomsporteføljen består av attraktive og sentrumsnære utviklingseiendommer med betydelig potensial. For å redusere markedsrisikoen igangsettes som hovedregel ikke bygging av nye eiendomsprosjekter (næringsbygg og boliger) før minst 50 prosent av prosjektet er utleid eller solgt.

Utleieporteføljen består i hovedsak av solide offentlige aktører som driver med jernbanerelatert virksomhet på kontrakter med lang løpetid. 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 7,5% med en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på kontraktene på 5,8 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.

Kredittrisiko

Kredittrisiko 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 kredittrisiko 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 kredittrisikoen 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 kredittrisikoen 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 hovedsakelig gjort i Bane NOR Eiendom AS, hvor kapitalbehov nedover i konsernet finansieres gjennom internlån via konsernkontoordningen til markedsmessig vilkår.

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

Noter

Note 4 Segmentinformasjon

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

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

| (tusen kr) | Konsern | |
|--|------------------|------------------|
| | 2019 | 2018 |
| Driftsinntekter | 937 759 | 864 428 |
| Salgsgevinster | 442 200 | 1 174 298 |
| Driftskostnader | (718 466) | (787 334) |
| Driftsresultat | 661 493 | 1 251 392 |
| Resultatandel fra felleskontrollert virksomhet | 522 845 | 258 800 |
| Netto finansposter | (76 256) | (85 628) |
| Resultat før skatt | 1 108 082 | 1 424 564 |

Note 5 Leieinntekter

Leieinntekter fordelt på avdeling som forvalter eiendommene.

| Morselskap | | (tusen kr) | Konsern | |
|----------------|----------------|---|----------------|----------------|
| 2018 | 2019 | | 2019 | 2018 |
| 172 100 | 184 109 | Jernbaneverksted | 184 109 | 172 100 |
| 310 436 | 324 178 | Stasjoner | 359 144 | 334 785 |
| 209 076 | 218 568 | Annen jernbaneeiendom | 246 434 | 227 612 |
| 4 924 | 9 415 | Øvrige eiendommer | 5 715 | 4 915 |
| 696 536 | 736 270 | Sum leieinntekter | 795 402 | 739 412 |
| 438 907 | 396 937 | <i>herav fra nærstående parter (definert i note 29)</i> | 396 937 | 438 907 |

Note 6 Eiendomsprosjekter

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

Utviklingsprosjektene til Bane NOR Eiendom konsernet aktiveres i balansen som utviklingseiendom for salg (se note 14). Næringsbygg inntektsføres etter løpende avregning først når kontrakt for salg er inngått (iht. inntektsføring av anleggskontrakter). Boliger inntektsføres ved overføring av risiko og kontroll (overleveringstidspunktet). For ytterligere informasjon om regnskapsprinsippene lagt til grunn for aktivering og inntektsføring, se note 1. I tillegg har Bane NOR Eiendom konsernet et betydelig antall prosjekter organisert som felleskontrollerte virksomheter med andre eiendomsaktører. Disse prosjektene (selskapene) konsolideres ikke, men bokføres etter egenkapitalmetoden. Se note 16 for en oversikt og beskrivelse av de vesentligste prosjektene (selskapene) konsernet er involvert i.

| 2019 | (tusen kr) | Konsern | | | Netto pr. prosjekt |
|------------------------------------|------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|
| | | Salgsinntekter | Prosjekt-kostnader | Salgsgevinster | |
| Eiendomsprosjekter: | | | | | |
| Proffen Hageby - boliger i Drammen | | 210 203 | (181 413) | - | 28 790 |
| Riverside - boliger i Fredrikstad | | 277 086 | (246 556) | - | 30 530 |
| Tomt Lierstranda i Lier kommune | | - | - | 170 085 | 170 085 |
| Tomtesalg Grefsen | | - | - | 47 086 | 47 086 |
| Øvrige | | 135 175 | (41 000) | 71 534 | 165 709 |
| Sum | | 622 464 | (468 969) | 288 705 | 442 200 |

Note 7 Andre driftsinntekter

| Morselskap | | (tusen kr) | Konsern | |
|----------------|----------------|--|----------------|----------------|
| 2018 | 2019 | | 2019 | 2018 |
| 54 245 | 57 838 | Reklameinntekter | 58 041 | 54 245 |
| 20 807 | 20 279 | Andre omsetningsbaserte inntekter (oppbevaringsbokser, toaletter, mv.) | 20 279 | 20 807 |
| 54 618 | 54 520 | Utleie av utstyr og tjenester til jernbaneverksteder | 54 540 | 49 618 |
| 92 | 8 127 | Andre inntekter | 9 497 | 346 |
| 129 762 | 140 764 | Sum andre driftsinntekter | 142 357 | 125 016 |
| 54 618 | 54 520 | <i>herav fra nærstående parter (definert i note 29)</i> | 54 540 | 49 618 |

Noter

Note 8 Lønnskostnader

| Morselskap | | (tusen kr) | Konsern | |
|------------|------|------------------------------------|---------|------|
| 2018 | 2019 | | 2019 | 2018 |
| - | - | Lønn, inkludert arbeidsgiveravgift | - | - |
| - | - | Pensjonskostnader | - | - |
| - | - | Andre personalkostnader | - | - |
| - | - | Sum lønnskostnader | - | - |
| 188 | 193 | <i>Sysselsatte årsverk</i> | 193 | 188 |

| | 2019 | 2018 |
|---|------|------|
| Årsverk Bane NOR Eiendom AS | | |
| Snitt årsverk 2019 - direkte i divisjon | 166 | 175 |
| Støtte funksjoner (årsverk) (fra beregning av management fee) | 27 | 13 |
| SUM* | 193 | 188 |

* Inkluderer årsverk som jobber med forvaltning av Statsforetakets eiendomsportefølje

Alle ansatte i Bane NOR Eiendom AS ble ved reorganiseringen i 2017 overført til Bane NOR SF, og selskapet har ingen ansatte i 2019. 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 naturaltelser i til administrerende direktør i 2019.

Styret i Bane NOR Eiendom AS har mottatt godtgjørelser på kr 356.562 i 2019 for 2018. Det er ikke avstatt for påløpt styrehonorar for 2019.

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 ytterligere informasjon om management fee.

Note 9 Andre driftskostnader

| Morselskap | | (tusen kr) | Konsern | |
|----------------|----------------|---|----------------|----------------|
| 2018 | 2019 | | 2019 | 2018 |
| 141 049 | 160 837 | Vedlikeholdskostnader | 158 566 | 142 181 |
| 110 813 | 125 061 | Eierkostnader | 129 856 | 114 264 |
| 200 158 | 173 301 | Kjøp av personell og tjenester fra Bane NOR SF (management fee) | 173 301 | 200 158 |
| 7 938 | 5 028 | Fremmedytelser, konsulenter mv. | 7 282 | 8 651 |
| 42 186 | 26 830 | Andre kostnader | 33 226 | 45 248 |
| 502 144 | 491 057 | Sum andre driftskostnader | 502 231 | 510 502 |
| 201 827 | 304 243 | <i>herav til nærstående parter (definert i note 29)</i> | 304 243 | 202 470 |
| | | Godtgjørelse til revisor: | | |
| 833 | 984 | Lovpålagt revisjon | 1 580 | 1 211 |
| 293 | 353 | Attestasjonsoppgaver | 387 | 293 |
| 1 126 | 1 337 | Sum (ekskl. merverdiavgift) | 1 967 | 1 504 |

Note 10 Finansinntekter og -kostnader

| Morselskap | | (tusen kr) | Konsern | |
|------------------|------------------|--|-----------------|------------------|
| 2018 | 2019 | | 2019 | 2018 |
| | | Finansinntekter: | | |
| 26 613 | 42 873 | Renteinntekter fra foretak i samme konsern | - | - |
| 19 416 | 3 781 | Renteinntekter | 7 870 | 19 455 |
| - | 0 | Andre finansinntekter | - | - |
| 47 129 | 1 090 949 | Gevinst ved salg av aksjer | - | - |
| 93 158 | 1 137 603 | Sum finansinntekter | 7 870 | 19 455 |
| | | Finanskostnader: | | |
| 960 | - | Rentekostnader til foretak i samme konsern | - | - |
| (142 280) | (121 125) | Rentekostnader | (93 104) | (127 188) |
| - | (1 346) | Andre finanskostnader | (2 045) | (1) |
| - | 9 384 | Nedskrivning av finansielle eiendeler | - | - |
| (141 320) | (113 086) | Sum finanskostnader | (95 149) | (127 189) |

Noter

Note 11 Skatt

| Morselskap | | (tusen kr) | Konsern | |
|---------------|---------------|---|----------------|---------------|
| 2018 | 2019 | | 2019 | 2018 |
| | | | | |
| | | Årets skattekostnad i resultatregnskapet fremkommer slik: | | |
| 44 365 | 56 237 | Betalbar skatt | 126 876 | 66 382 |
| 14 104 | (898) | Endring i utsatt skatt i året | (4 378) | (6 343) |
| 58 470 | 55 340 | Skattekostnad i resultatregnskapet | 122 498 | 60 039 |
| | | Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger: | | |
| 44 365 | 56 237 | Årets betalbar skatt | 126 876 | 66 382 |
| - | - | For lite/mye avsatt skatt tidligere år | (105) | (103) |
| 44 365 | 56 237 | Betalbar skatt i balansen | 126 771 | 66 279 |
| | | Avstemming fra nominell til faktisk skattesats: | | |
| 481 882 | 1 716 910 | Arsresultat før skatt | 1 108 082 | 1 424 564 |
| 110 833 | 377 720 | Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%) | 243 778 | 327 650 |
| | | <i>Justert for skatteeffekten av følgende poster:</i> | | |
| (73 698) | (323 975) | Permanente forskjeller knyttet til investeringer (fritaksmetoden)* | (17 512) | (229 696) |
| - | - | Permanente forskjeller knyttet til investeringer (resultatandel fra FKV/TS) | (115 027) | (58 886) |
| (9) | (61) | Andre ikke-fradragsberettigede kostnader | (61) | (9) |
| 8 | 18 | Andre ikke-skattepliktige inntekter | 18 | 8 |
| (390) | - | Virkning av endringer i skatteregler og -sats | - | 112 |
| 21 180 | - | Endring av ligning etter fastsatt ligning 2017 | - | 21 180 |
| 546 | 1 638 | Andre poster | 11 302 | (320) |
| 58 470 | 55 340 | Skattekostnad | 122 498 | 60 039 |
| 12 % | 3 % | Effektiv skattesats | 11 % | 4 % |

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

Forts. note 11

| Morselskap | | (tusen kr) | Konsern | |
|-----------------|-----------------|---|--------------|---------------|
| 31.12.18 | 31.12.19 | | 31.12.19 | 31.12.18 |
| | | | | |
| | | Spesifikasjon av midlertidig forskjeller: | | |
| 403 931 | 439 541 | Driftsmidler | 439 207 | 450 655 |
| - | - | Varer | 11 833 | 11 833 |
| 37 859 | 9 179 | Fordringer | 9 152 | 38 134 |
| (11 408) | (22 430) | Finansielle omløpsmidler | (22 430) | (11 408) |
| - | - | Byggelånsrenter | (17 584) | - |
| (516 640) | (479 165) | Gevinst- og tapskonto | (532 833) | (552 221) |
| - | - | Underskudd til fremføring | 33 948 | 28 175 |
| 47 194 | 20 169 | Rentebegrensning | 20 169 | 56 146 |
| - | - | Annet | 62 927 | 9 400 |
| (39 064) | (32 706) | Grunnlag for (utsatt skatt)/utsatt skattefordel | 4 389 | 30 714 |
| | | (Utsatt skatt)/utsatt skattefordel i balansen: | | |
| (8 985) | (7 195) | Netto utsatt fordel/forpl. i balansen | 966 | 7 064 |
| 391 | - | Endring 1% (2018) / 1% (2017) utsatt skatt | - | (307) |
| (8 594) | (7 195) | Netto (utsatt skatt)/utsatt skattefordel i balansen | 966 | 6 757 |
| | | Spesifikasjon av endring i balanseført (utsatt skatt)/utsatt skattefordel: | | |
| (6 804) | (8 594) | Balanseførte verdier 1.1 | 6 757 | 3 681 |
| 30 340 | 60 | Driftsmidler | (3 076) | 30 709 |
| - | - | Varer | - | 2 722 |
| 4 962 | 28 680 | Fordringer | 28 585 | 5 023 |
| (5 161) | 11 022 | Finansielle omløpsmidler | 11 022 | (5 161) |
| - | - | Byggelånsrenter | (2 118) | - |
| (21 180) | - | Overføring fra NSB AS - oppløsning av midlertidig forskjell | - | (21 180) |
| 65 | - | Pensjonsforpliktelse | - | 65 |
| (22 062) | (38 008) | Gevinst- og tapskonto | (40 895) | (15 442) |
| - | - | Underskudd til fremføring | 5 619 | 1 291 |
| 10 855 | - | Rentebegrensning, feil fremførbart i 2017 - reversert | - | 12 914 |
| - | (355) | Annet | (4 928) | (7 557) |
| 391 | - | Effekt av endring i skattesats | - | (307) |
| (8 594) | (7 195) | Netto (utsatt skatt)/utsatt skattefordel i balansen | 966 | 6 757 |

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 | |
|--|------------|--------------|
| | 31.12.19 | 31.12.18 |
| Utsatt skattefordel | 51 983 | 28 849 |
| Utsatt skatt | (51 017) | (22 092) |
| Netto utsatt (utsatt skatt)/utsatt skattefordel | 966 | 6 757 |

Noter

Note 12 Varige driftsmidler

| Morselskap | | | Konsern |
|--------------------|--|--|--------------------|
| Maskiner og utstyr | (tusen kr) | | Maskiner og utstyr |
| 275 402 | Anskaffelseskost 1.1 | | 275 402 |
| 51 027 | Årets tilganger | | 51 027 |
| (581) | Årets avganger | | (581) |
| 325 848 | Anskaffelseskost 31.12 | | 325 848 |
| (155 838) | Akkumulerte av- og nedskrivninger 1.1 | | (155 838) |
| (21 139) | Årets avskrivninger | | (21 139) |
| - | Årets nedskrivninger | | - |
| - | Årets avganger akk. av- og nedskrivninger | | - |
| (176 977) | Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12 | | (176 977) |
| 148 871 | Balanseført verdi 31.12 | | 148 871 |
| 2-10 år | Økonomisk levetid | | 2-10 år |
| Lineær | Avskrivningsplan | | Lineær |

Note 13 Investeringseiendom

Investeringseiendom 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 | (tusen kr) | Under oppføring | Ferdig-utviklet | Sum |
| 562 440 | 6 534 952 | 7 097 392 | Anskaffelseskost 1.1 | 588 931 | 7 297 546 | 7 886 477 |
| (203 091) | 203 091 | - | Overført til/fra "under oppføring" | (203 091) | 203 091 | - |
| - | - | - | Overført (til)/fra "utviklingseiendom" | - | - | - |
| - | 29 393 | 29 393 | Årets tilganger (kjøp av eiendom) | - | 76 422 | 76 422 |
| 497 271 | 22 249 | 490 127 | Årets tilganger (påkostninger og investeringer) | 497 271 | 126 567 | 547 416 |
| (24 683) | (10 084) | (34 767) | Årets avganger | (24 683) | (57 495) | (82 178) |
| 831 937 | 6 779 601 | 7 582 145 | Anskaffelseskost 31.12 | 858 428 | 7 646 131 | 8 428 137 |
| (35 617) | (3 206 888) | (3 242 505) | Akkumulerte av- og nedskrivninger 1.1 | (59 962) | (3 371 891) | (3 431 853) |
| - | - | - | Overført til/fra "under oppføring" | - | - | - |
| - | - | - | Overført (til)/fra "utviklingseiendom" | - | - | - |
| - | (176 878) | (176 878) | Årets avskrivninger | - | (195 096) | (195 096) |
| - | - | - | Årets avganger akk. av- og nedskrivninger | - | - | - |
| (35 617) | (3 383 766) | (3 419 383) | Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12 | (59 962) | (3 566 987) | (3 626 949) |
| 796 320 | 3 395 835 | 4 162 760 | Balanseført verdi 31.12 | 858 428 | 4 079 144 | 4 801 189 |

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

Note 14 Utviklingseiendom 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 | |
|----------------|----------------|--|------------------|------------------|
| 31.12.18 | 31.12.19 | (tusen kr) | 31.12.19 | 31.12.18 |
| 588 452 | 587 066 | Balanseført verdi 1.1 | 1 953 253 | 1 025 438 |
| - | - | Overført (til)/fra "investeringseiendom" | - | 324 003 |
| - | - | Kjøp av utviklingseiendom | 631 131 | 5 788 |
| 29 431 | 64 804 | Aktiverte utviklingskostnader | 741 637 | 902 927 |
| - | - | Aktiverte låneutgifter | 24 651 | 20 738 |
| - | - | Nedskrivninger | - | (11 832) |
| - | - | Avgang (refusjon mva) | - | (105 170) |
| (30 817) | (54 965) | Avgang (salg/realisasjon/avhendelse) | (1 022 795) | (208 639) |
| 587 066 | 596 905 | Balanseført verdi 31.12 | 2 327 877 | 1 953 253 |

Morselskap: Årets kapitaliserte låneutgifter er 0 TNOK.

Konsern: Årets kapitaliserte låneutgifter er 24 651 TNOK.

Noter

Note 15 Virkelig verdi av investeringseiendom og utviklingseiendom

Bane NOR Eiendom konsernet innhenter årlig en verdvurdering av konsernets portefølje av investerings- og utviklingseiendommer. Verd- vurderingene utføres av to uavhengige, profesjonelle og anerkjente aktører. Verdsettelsen 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 felles- kontrollerte virksomheter og tilknyttede selskap som ikke er inkludert i verdsettelsen, se note 16 for mer informasjon rundt konsernets investeringer i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskap.

Investeringseiendommene verdsettes basert på estimerte fremtidige kontantstrømmer fra leiekontrakter, diskontert med en beregningsyield som fremkommer dels av direkte observerbar markedsinformasjon og skjønnsmessige vurderinger gjort av verdsetter med hensyn på blant annet eiendommens tekniske tilstand, beliggenhet, omsetning av sammenlignbare eiendommer, lokale 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) | 31.12.19 | | 31.12.18 | |
|--|------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| | | Bokført verdi | Virkelig | Bokført | Virkelig verdi |
| Investeringseiendom | | 4 801 189 | 9 856 100 | 4 454 619 | 9 122 750 |
| Utviklingseiendom under utvikling for salg | | 2 327 877 | 8 041 128 | 1 953 253 | 7 135 330 |
| Sum verdi eiendomsportefølje | | 7 129 066 | 17 897 228 | 6 407 872 | 16 258 080 |

Nedskrivningsindikatorer:

Det er ingen indikasjoner på nedskrivningsbehov i årets portefølje.

Note 16 Aksjer i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Bane NOR SF

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

Datterselskap

Bane NOR Eiendom AS
Bane NOR Serviceeiendom AS
Spordrift AS

Bane NOR Konsern

Konsernets øvrige datterselskaper og felleskontrollerte virksomheter er eiet via Bane NOR Eiendom AS, som er morselskap i Bane NOR Eiendom-konsernet.

Datterselskaper i Bane NOR Eiendom underkonsern:

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

Selskap

Bne 20legend AS
Bne 254 Vikersund AS
Bne Arboalleen 23 AS
Bne Asker 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 Kanalhotellet AS
Bne Kløfta 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

Selskap

Bne Nordfjordeid AS
Bne Nye Nybyen AS
Bne Orkanger AS
Bne Paradis 1 AS
Bne Parkering AS
Bne Riverside AS
Bne Schweigaardsgate 35-51 AS
Bne Schweigaardsgate 40-46 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 Fengselstomta AS
Bne X6 AS
Bne Ynwa AS
Bne Økern AS
Brakerøya Tomteselskap AS
Byterminalen Stavanger AS

Selskap

Drammen Stasjon A1 AS
Drammen Stasjon A3 AS
Drammen Stasjon Hotell AS
Drammen Stasjon Kontor AS
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
Quadrum AS
Skien Brygge AS
Skøyen Knutepunkt Utvikling AS
Strandgata Moss 25 og 27 AS
Sundland Eiendom AS
Trolløya Eiendom AS
Trondheim Sentralstasjon Utvikling AS
Trondheim Stasjonssenter Gryta AS

Noter

Felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper i Bane NOR Eiendom underkonsern:

| Navn | Forretnings-kontor | Eier- /stemme- andel, % |
|-----------------------------|--------------------|-------------------------------|
| Bellevue Utvikling AS | Fredrikstad | 50 % |
| Devoldholmen Utvikling AS | Oslo | 50 % |
| Drammen Helsepark AS | Drammen | 50 % |
| Gjøvik Utvikling AS | Gjøvik | 50 % |
| Grefsen Utvikling 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 | Oslo | 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 % |
| Perleporten Asker AS | Asker | 50 % |
| Sagtomt Utvikling Mysen AS | Indre Østfold | 50 % |
| Sjøsidan Moss AS | Moss | 50 % |
| Snipetorp AS | Oslo | 50 % |
| Strandsonen Utvikling AS | Hamar | 50 % |
| Trondheim Stasjonssenter AS | Trondheim | 40 % |
| Vikersund Utvikling AS | Modum | 50 % |
| Voss Stasjon Hotell AS | Oslo | 50 % |

Årets resultatandel fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap

| | IFRS | | | | | Sum |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------|---------------|----------------|
| | Grefsen Utvikling AS | Jessheim Byutvikling AS | Oslo S Parkering Holding AS | Oslo S Utvikling AS | Øvrige | |
| Resultatandel | 97 181 | 30 079 | 2 876 | 318 978 | 7 635 | 456 749 |
| Internegevinster | 13 600 | | | 40 300 | 12 356 | 66 256 |
| Årets resultatandel | 110 781 | 30 079 | 2 876 | 359 278 | 19 991 | 523 005 |

Spesifikasjon balanseført verdi 31.12. felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap

| | IFRS | | | | | Sum |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------|----------------|----------------|
| | Grefsen Utvikling AS | Jessheim Byutvikling AS | Oslo S Parkering Holding AS | Oslo S Utvikling AS | Øvrige | |
| Balanseført verdi 01.01. | 73 309 | 62 194 | 145 252 | 216 918 | 113 803 | 611 376 |
| Øvrig tilgang/avgang i perioden | | | 89 714 | | (7 821) | 81 893 |
| Årets resultatandel | 110 781 | 30 079 | 2 876 | 359 278 | 19 991 | 523 005 |
| Endring internegevinst | (21 792) | | (64 959) | | (4 690) | (91 441) |
| Utbytte | (75 000) | | | (306 667) | | (381 667) |
| Endring minoritet | | | | 10 415 | | 10 415 |
| Inn-/utbetaling egenkapital | | - | - | - | 12 400 | 12 400 |
| Sum balanseført verdi 31.12. | 87 298 | 92 273 | 172 883 | 279 944 | 133 683 | 765 956 |

Note 17 Investering i andre aksjer

| (tusen kr) | Stemme-/ eierandel | Balanseført verdi 31.12 |
|---------------------------------------|-----------------------|----------------------------|
| Herefoss Energi AS | 13 % | 69 |
| Eidos Eiendomsutvikling AS | 15 % | 56 700 |
| Marnardal Stasjonsutvikling AS | 30 % | 75 |
| Sentralstasjonen AS | 5 % | 179 |
| Oslo S Trafikkservice AS | 29 % | 4 000 |
| Sum investering i andre aksjer | | 61 023 |

Eidos Eiendomsutvikling AS er den største grunneieren på Lierstranda, og eier ca. 400 dekar med beliggenhet ned mot Drammensfjorden, på grensen mellom Lier og Drammen. Selskapet er eid av Lier kommune (55 %), Drammen havn (30 %) og Bane NOR Eiendom (15 %). Eidos har kontor i Drammen og er organisert som konsern med holdingselskap og 10 heleide eiendomsselskaper. Eidos' miljøprofil skal være tydelig, og selskapet legger stor vekt på å ta samfunnsansvar. Selskapets hovedprosjekt er utvikling av "Fjordbyen" i Lier/Drammen, der utvikling av eiendom i tilknytning til bygging av nytt sykehus på Brakerøya er svært aktuelt.

Bokført egenkapital i Eidos pr. 31.12.17 var kr 91,6 millioner (44 % av totalkapital). Virkelig verdi anses betydelig høyere.

Noter

Note 18 Kontanter & kontantekvivalenter

| Morselskap | | (tusen kr) | Konsern | |
|----------------|----------------|--|----------|----------------|
| 31.12.18 | 31.12.19 | | 31.12.19 | 31.12.18 |
| 995 739 | 380 018 | Bankinnskudd | - | 115 196 |
| 995 739 | 380 018 | Sum kontanter & kontantekvivalenter | - | 115 196 |
| - | - | herav bundne bankmidler | - | - |

Note 19 Rentebærende gjeld

| Morselskap | | (tusen kr) | Konsern | |
|------------------|------------------|-------------------------------|------------------|------------------|
| 31.12.18 | 31.12.19 | | 31.12.19 | 31.12.18 |
| 2 800 000 | 3 100 000 | Obligasjonslån | 3 100 000 | 2 800 000 |
| 1 950 000 | 850 000 | Banklån | 850 000 | 1 950 000 |
| 1 300 000 | 850 000 | Sertifikatlån | 850 000 | 1 300 000 |
| - | - | Trukket kassekreditt | 1 017 | - |
| - | - | Gjeld til Bane NOR SF | 290 000 | - |
| - | - | Byggelån | - | 15 311 |
| 6 050 000 | 4 800 000 | Sum rentebærende gjeld | 5 091 017 | 6 065 311 |
| 3 150 000 | 3 950 000 | herav langsiktig gjeld | 3 950 000 | 3 150 000 |
| 2 900 000 | 850 000 | herav kortsiktig gjeld | 1 141 017 | 2 915 311 |

| Forfallstruktur langsiktig gjeld (konsern) | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 < |
|--|----------|------------------|----------|----------------|----------|------------------|
| Obligasjonslån | - | 1 550 000 | - | 850 000 | - | 700 000 |
| Banklån | - | - | - | - | - | 850 000 |
| Sum forfall | - | 1 550 000 | - | 850 000 | - | 1 550 000 |

| Covenantskrav (konsern) | Krav | 31.12.19 | 31.12.18 |
|----------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Belåningsgrad (loan-to-value) *) | < 65,0 % | 27,3 % | 34,5 % |
| Interest coverage ratio (adj.) | > 1,40 | 3,95 | 2,85 |
| Minimumslikviditet (tusen kr) | > 300 000 | 1 799 000 | 1 912 000 |

*) 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) | 31.12.19 | 31.12.18 |
|--|-----------|-----------|
| Volum rentesikringsavtaler og fastrenteobligasjoner (tusen kr) | 2 840 000 | 2 610 000 |
| Mark-to-market (tusen kr), eiendell/(forpliktelse) | 22 431 | 11 408 |
| Gjenstående durasjon (år) | 3,84 | 2,96 |

Trekkfasiliteter:

Konsernet har totalt 1 800 MNOK i kommittert og tilgjengelig fasilitet, hvorav 300 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 obligasjonslån og sertifikatlån pr. 31.12.19:

| Obligasjonslån (ISIN) | Kupong | Forfall | Utstedt | Tilbakekjøpt | Utestående | Virkelig verdi |
|---------------------------|-------------------|------------|------------------|--------------|------------------|------------------|
| NO0010826621 | Nibor 3m + 0,53 % | 28.06.2021 | 750 000 | - | 750 000 | 752 775 |
| NO0010826639 | Nibor 3m + 0,73 % | 28.06.2023 | 850 000 | - | 850 000 | 853 995 |
| NO0010826647 | 2,79 % | 28.06.2025 | 700 000 | - | 700 000 | 704 172 |
| NO0010835275 | Nibor 3m + 0,67 % | 09.11.2021 | 800 000 | - | 800 000 | 804 560 |
| Sum obligasjonslån | | | 3 100 000 | - | 3 100 000 | 3 115 502 |

| Sertifikatlån (ISIN) | Kupong | Forfall | Utstedt | Tilbakekjøpt | Utestående | Virkelig verdi |
|--------------------------|--------|------------|----------------|--------------|----------------|----------------|
| NO0010871569 | 2,25 % | 16.09.2020 | 200 000 | - | 200 000 | 199 970 |
| NO0010861859 | 1,82 % | 04.06.2020 | 200 000 | - | 200 000 | 199 970 |
| NO0010858376 | 1,79 % | 20.03.2020 | 200 000 | - | 200 000 | 199 956 |
| NO0010851363 | 1,75 % | 03.02.2020 | 250 000 | - | 250 000 | 249 825 |
| Sum sertifikatlån | | | 850 000 | - | 850 000 | 849 721 |

Alle utestående obligasjonslån 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 sertifikatlånene.

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

Noter

Note 20 Kundefordringer

| Morselskap | | (tusen kr) | Konsern | |
|--------------------------|----------------|--|----------------|----------------|
| 31.12.18 | 31.12.19 | | 31.12.19 | 31.12.18 |
| 31 714 | 45 801 | Kundefordringer på eksterne | 111 325 | 118 762 |
| 10 497 | 44 134 | Kundefordringer på selskap i samme konsern | 30 262 | 28 252 |
| - | 149 736 | Kundefordringer på felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap | 149 736 | - |
| 40 244 | 56 000 | Kundefordringer på andre nærstående (definert i note 29) | 56 000 | 129 202 |
| (38 085) | (9 280) | Avsetning for tap | (9 663) | (29 299) |
| 44 371 | 286 391 | Sum kundefordringer | 337 660 | 246 917 |
| Forfallsoversikt: | | | | |
| 39 970 | 254 990 | Ikke forfalt | 306 642 | 254 649 |
| 10 197 | 18 729 | Forfalt 1-90 dager | 18 729 | 13 495 |
| 967 | 12 400 | Forfalt 91-180 dager | 12 400 | 1 584 |
| 31 322 | 9 552 | Forfalt over 180 dager | 9 552 | 6 488 |
| 82 456 | 295 671 | Sum åpne poster | 347 323 | 276 216 |
| (38 085) | (9 280) | Avsetning for tap | (9 663) | (29 299) |
| 44 371 | 286 391 | Sum kundefordringer | 337 660 | 246 917 |

Note 21 Andre kortsiktige fordringer

| Morselskap | | (tusen kr) | Konsern | |
|----------------|----------------|---|----------------|------------------|
| 31.12.18 | 31.12.19 | | 31.12.19 | 31.12.18 |
| 61 056 | 75 269 | Opptjente, ikke fakturerte inntekter | 78 231 | 62 428 |
| 1 485 | 2 674 | Forskuddsbetalte kostnader | - | 1 485 |
| - | - | Konserninterne fordringer | - | - |
| 215 992 | 50 966 | Andre fordringer *) | 70 670 | 1 099 709 |
| 278 533 | 128 909 | Sum andre kortsiktige fordringer | 148 901 | 1 163 622 |
| 146 009 | 44 134 | herav på nærstående parter (definert i note 29) | 30 262 | - |

Note 22 Leverandørgjeld

| Morselskap | | (tusen kr) | Konsern | |
|----------------|---------------|---|---------------|----------------|
| 31.12.18 | 31.12.19 | | 31.12.19 | 31.12.18 |
| 45 271 | 49 771 | Leverandørgjeld til eksterne | 80 773 | 104 139 |
| 233 939 | 15 018 | Leverandørgjeld til selskap i samme konsern | 15 018 | 233 939 |
| - | - | Leverandørgjeld til felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap | - | 1 029 |
| - | 669 | Leverandørgjeld til andre nærstående (definert i note 29) | 669 | - |
| 279 210 | 65 458 | Sum leverandørgjeld | 96 460 | 339 107 |

Note 23 Annen kortsiktig gjeld

| Morselskap | | (tusen kr) | Konsern | |
|---------------|----------------|--|----------------|----------------|
| 31.12.18 | 31.12.19 | | 31.12.19 | 31.12.18 |
| - | (27 578) | Skyldige offentlige avgifter | - | - |
| - | - | Forskuddsbetalinger fra kunder | - | - |
| 89 186 | 130 164 | Andre påløpte kostnader | 165 022 | 167 751 |
| - | 131 | Annen kortsiktig gjeld | 1 406 | - |
| 89 186 | 102 717 | Sum kortsiktig gjeld | 166 428 | 167 751 |
| 3 486 | 3 147 | herav til nærstående parter (definert i note 29) | 3 147 | 3 486 |

Noter

Note 24 Andre ikke-balanseførte forpliktelser

Investeringsforpliktelser

Inngåtte kontrakter pr. balansedagen for investeringer som ikke er medtatt i årsregnskapet er som følger:

| Morselskap | | | Konsern | |
|------------|----------|-------------------------|----------|----------|
| 31.12.18 | 31.12.19 | (tusen kr) | 31.12.19 | 31.12.18 |
| - | - | Varige driftsmidler | - | - |
| - | - | Investerings eiendommer | - | - |
| - | - | Sum | - | - |

Operasjonelle leieavtaler

Selskapet har ingen kontrakter for leie av fast eiendom som er uoppsigelige.

Fremtidige akkumulerte minimumsbetalinger knyttet til uoppsigelige innleieavtaler er som følger:

| Morselskap | | | Konsern | |
|------------|----------|--------------------------|----------|----------|
| 31.12.18 | 31.12.19 | (tusen kr) | 31.12.19 | 31.12.18 |
| - | - | Forfall innen 1 år | - | - |
| - | - | Forfall mellom 1 og 5 år | - | - |
| - | - | Forfall senere enn 5 år | - | - |
| - | - | Sum | - | - |

Det er ingen uoppsigelige inn- eller utleieavtaler i morselskapet eller konsern pr. 31.12.19. Alle leieavtaler ligger i Bane NOR SF.

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.

| 31.12.19 | (tusen kr) | Konsern | | | Sum |
|-----------------------|------------|---------------|----------|------------------|------------------|
| | | FVPL | FVOCI | Amortisert kost | |
| Eiendeler: | | | | | |
| | | - | - | - | - |
| | | - | - | 486 561 | 486 561 |
| | | - | - | 72 609 | 72 609 |
| | | 22 431 | - | - | 22 431 |
| | | 22 431 | - | 559 170 | 581 601 |
| Forpliktelser: | | | | | |
| | | - | - | 389 369 | 389 369 |
| | | - | - | 3 950 000 | 3 950 000 |
| | | - | - | 1 141 017 | 1 141 017 |
| | | - | - | - | - |
| | | - | - | 5 480 386 | 5 480 386 |

| 31.12.18 | (tusen kr) | Konsern | | | Sum |
|-----------------------|------------|----------------|----------|------------------|------------------|
| | | FVPL | FVOCI | Amortisert kost | |
| Eiendeler: | | | | | |
| | | 115 196 | - | - | 115 196 |
| | | - | - | 1 410 539 | 1 410 539 |
| | | - | - | 67 893 | 67 893 |
| | | 11 408 | - | - | 11 408 |
| | | 126 604 | - | 1 478 432 | 1 605 036 |
| Forpliktelser: | | | | | |
| | | - | - | 506 858 | 506 858 |
| | | - | - | 4 100 000 | 4 100 000 |
| | | - | - | 1 965 311 | 1 965 311 |
| | | - | - | - | - |
| | | - | - | 6 572 169 | 6 572 169 |

Noter

Note 26 Vurdering av virkelig verdi på finansielle instrumenter

Finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi klassifiseres i ulike nivåer:

Nivå 1: Verdssettelse 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: Verdssettelse 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: Verdssettelse basert på annet enn observerbare data

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

| 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 | | - | - | - | - |

| 31.12.18 | (tusen kr) | Konsern | | | Sum |
|--------------------------------------|------------|----------------|---------------|--------|----------------|
| | | Nivå 1 | Nivå 2 | Nivå 3 | |
| Eiendeler: | | | | | |
| Kontanter & kontantekvivalenter | | 115 196 | - | - | 115 196 |
| Finansielle derivater | | - | 11 408 | - | 11 408 |
| Sum finansielle eiendeler | | 115 196 | 11 408 | - | 126 604 |
| Forpliktelser: | | | | | |
| Finansielle derivater | | - | - | - | - |
| Sum finansielle forpliktelser | | - | - | - | - |

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

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

Finansielle derivater (nivå 2)

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

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 verdssettelse 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 | | | |
|--|---------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 31.12.19 | | 31.12.18 | |
| | | Bokført verdi | Virkelig | Bokført | Virkelig verdi |
| Eiendeler: | | | | | |
| Kundefordringer og andre ikke-rentebærende fordringer | 3 | 486 561 | 486 561 | 1 410 539 | 1 410 539 |
| Lån til FKV og TS | 3 | 72 609 | 72 609 | 67 893 | 67 893 |
| Sum finansielle eiendeler til amortisert kost | | 559 170 | 559 170 | 1 478 432 | 1 478 432 |
| Forpliktelser: | | | | | |
| Leverandørgjeld og annen ikke-rentebærende gjeld | 3 | 389 369 | 389 369 | 506 858 | 506 858 |
| Obligasjons- og sertifikatlån | 1 | 3 950 000 | 3 965 223 | 4 100 000 | 4 070 975 |
| Banklån og annen rentebærende gjeld | 3 | 1 141 017 | 1 141 017 | 1 965 311 | 1 965 311 |
| Sum finansielle forpliktelser til amortisert kost | | 5 480 386 | 5 495 609 | 6 572 169 | 6 543 144 |

*) 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.

Noter

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 og 3)

Obligasjons- og sertifikatlånene til Bane NOR Eiendom er handlet på Oslo Børs Nordic ABM, hvor handelspris pr. balansen slutt 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.

Note 28 Leieavtaler

| Spesifikasjon av periodens bevegelse | Gjeld | Eiendel |
|---|---------------|-------------------|
| Inngående Balanse implementeringseffekt leieavtaler | 31 040 | 31 040 |
| Avdrag 2019 | 1 816 | - |
| Avskrivning 2019 | - | 2 069 |
| Sum utgående balanse | 29 224 | 28 971 |
| Rentekostnad leieforpliktelse utgjorde i 2019 tnok 581 | | |
| Gjeld innarbeidet i balansen | | |
| Kortsiktig gjeld | 1 816 | - |
| Langsiktig gjeld | 29 224 | - |
| 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:

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

Spesifikasjon av vesentlige regnskapslinjer pr. kategori av nærstående parter:

| Morselskap | 1. Samferdsels- departementet | 2. Jernbane- direktoratet | 3. Bane NOR SF konsernet | 4. FKV og TS | 5. Datter- selskaper | Sum |
|--|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------|----------------------------|---------|
| 31.12.19 (tusen kr) | | | | | | |
| Leieinntekter (note 5) | 313 374 | - | 83 563 | - | - | 396 937 |
| Andre driftsinntekter (note 7) | - | - | 54 520 | - | - | 54 520 |
| Andre driftskostnader (note 9) | 92 317 | - | 211 926 | - | - | 304 243 |
| Utlån/innlån | - | - | 295 000 | 69 609 | 135 197 | 499 806 |
| Kundefordringer (note 20) | 56 000 | - | 30 832 | 149 736 | 13 302 | 249 870 |
| Andre kortsiktige fordringer (note 21) | - | - | 44 134 | - | - | 44 134 |
| Leverandørgjeld (note 22) | 669 | - | 15 018 | - | - | 15 687 |
| Annen kortsiktig gjeld (note 23) | - | - | - | 3 147 | - | 3 147 |

| Konsern | 1. Samferdsels- departementet | 2. Jernbane- direktoratet | 3. Bane NOR SF konsernet | 4. FKV og TS | 5. Datter- selskaper | Sum |
|--|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------|----------------------------|---------|
| 31.12.19 (tusen kr) | | | | | | |
| Leieinntekter (note 5) | 313 374 | - | 83 563 | - | - | 396 937 |
| Andre driftsinntekter (note 7) | - | - | 54 540 | - | - | 54 540 |
| Andre driftskostnader (note 9) | 92 312 | - | 211 926 | - | - | 304 238 |
| Utlån/innlån | - | - | - | 72 609 | - | 72 609 |
| Kundefordringer (note 20) | 56 000 | - | 30 262 | 149 736 | - | 235 998 |
| Andre kortsiktige fordringer (note 21) | - | - | 30 262 | - | - | 30 262 |
| Leverandørgjeld (note 22) | 669 | - | 15 018 | - | - | 15 687 |
| Annen kortsiktig gjeld (note 23) | - | - | - | 3 147 | - | 3 147 |

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

Noter

Note 30 Betingede utfall

Forurensset grunn - utviklings eiendommer

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 forurenset grunn vedrørende utviklings eiendom 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

WHO erklærte 30. januar 2020 at det pågående koronautbruddet, hadde ført til en global folkehelsekrise. 11. mars 2020 konstaterte de at vi nå står overfor en global pandemi.

De økonomiske konsekvensene av koronautbruddet er hendelser som har oppstått etter balansedagen for regnskapsåret 2019.

Utgangspunktet er at regnskapet skal reflektere forholdene på balansedagen. Det er et skille mellom hendelser etter balansedagen som vedrører forholdene på balansedagen og skal reflekteres i regnskapet, og hendelser etter balansedagen som vedrører neste periode, og ikke skal ha regnskapsmessig konsekvens pr. balansedagen.

Verdifall på eiendeler som skyldes koronavirus, vil ikke medføre nedskrivning i årsregnskapet for 2019, med mindre foretaket ikke lenger har evne til fortsatt drift.

I Norge har koronautbruddet redusert den økonomiske aktiviteten kraftig, noe som setter Bane NOR Eiendom-konsernet i en krevende situasjon.

For å avdempe de negative effektene av den reduserte aktiviteten, har styret iverksatt tiltak.

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

Styret utelukker ikke at Bane NOR Eiendom i en periode må drive med underskudd og ha negativ kontantstrøm og trekke på

tilgjengelige kredittfasiliteter. Det kan også ventes verdifall på fordringer som følge av manglende betalingsevne hos leietagere og kanselleringer og utsettelse av leveranser knyttet til salg av boliger og næringseiendom.

Konsernet må også regne med en midlertidig reduksjon i inntektene knyttet til reklame o.l.

Ved utgangen av februar 2020 er konsernets netto rentebærende gjeld på MNOK 4.834, hvorav MNOK 884 er kortsiktig gjeld med forfall innen ett år (inkl. trekk på driftskreditten).

Konsernet har en tilgjengelig likviditet tilsvarende MNOK 1.716. Likviditetsreserven består av MNOK 1.500 i

ubenyttet kommitert kredittfasilitet og MNOK 216 i gjenstående driftskreditt (trukket MNOK 84) under konsernkontostrukturen i DNB.

Langsiktige finansieringskilder er obligasjonslån på MNOK 3.100 og langsiktig banklån på MNOK 850.

Konsernets bankgjeld utgjør kun en mindre andel av selskapets totale gjeld, og banklånene er tatt opp i banker som anses å være svært solide; KfW Bankengruppe (banking group) - en tysk statseid utviklingsbank (AA+) og Nordic Investment Bank (AAA).