

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 verdi	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

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	Investerings eiendom	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	Utviklings eiendom 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


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 leder



 Hans Kristian Voldstad
 stvremedlem




 Martin Mæland
 styremedlem



 Ida Helliessen
 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	
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	Opptjent 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

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	17	(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

Noter

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

Resultatregnskapet

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

Balanse

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

Øvrige opplysninger

Note 29	Transaksjoner med nærstående parter
Note 30	Betingede utfall
Note 31	Hendelser etter balansedagen

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, jernbanelokstasjoner, 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

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 26 og 27.

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.

INTEKTSFØRINGSPRINSIPPER

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

Konsernet har leiekontrakter med private og profesjonelle kunder 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 opptre 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 ferdigstilling / 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 ferdigstilling. 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 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 salgpris 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 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.

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 verdivurderinger innenfor de ulike eiendomsporteføljene.

Ved hver rapporteringsdato vurderes mulighetene for reversering av tidligere nedskrivninger (unntatt goodwill).

FINANSIELLE EIENDELER OG FORPLIKTELSER

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 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.

Balanseføring av utsatt skattefordel innebærer bruk av skjønn, og foretas i den grad det er sannsynliggjort at fordelene vil bli utnyttet. Konsernet har ved utgangen av 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, forgjeves inkasso eller åpning av gjeldsforhandlinger etter konkurs hos debitor. Konstaterte tap som er dekket ved tidligere foretatte nedskrivninger, føres mot nedskrivningene. Konstaterte tap uten dekning i nedskrivningene, samt over eller underdekning i forhold til tidligere nedskrivninger, resultatføres.

Hovedregel under IFRS 9 er at tapsavsetning beregnes fra forventet kredittap over de neste 12 måneder eller forventet kredittap over hele levetiden. Forventet kredittap over hele levetiden beregnes for eiendeler der 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 følgelig avsetninger for tap når det eksisterer en juridisk eller selvpålagt forpliktelse som følge av tidligere hendelser og det er sannsynlighetsovervekt for at forpliktelsen vil komme til oppgjør i form av en overføring av økonomiske ressurser samtidig som 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 fremtidig 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 leibeløp 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 kontrakters 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 utviklingseiendommer med betydelig potensial. For å redusere markedsrisikoen igangsettes som hovedregel ikke bygging av nye eiendomsprosjekter (næringsbygg og boliger) før minst 50 % av prosjektet er utleid eller solgt.

Utleieporteføljen består i hovedsak av solide offentlige aktører som driver med jernbanerelatert virksomhet på kontrakter med lang løpetid, samt ettertraktede leiekontrakter på stasjoner. Sammen med utleie på stasjoner utgjør leie relatert til jernbanevirksomheten mer enn 70 % av samlede leieinntekter. Andelen har vært og forventes å forbli stabil, noe som gjør konsernet mindre eksponert for svingninger i leiepris eller etterspørselen etter næringsbygg. Konsernet er naturlig eier av eiendom på attraktive samferdselsknutepunkt gjennom sin tilknytning til Bane NOR SF.

Ledigheten i eiendomsmassen målt etter leieverdi var ved utgangen av året 5,5% 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

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 kontantstrømprognoaser 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 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 salgsgevinster presentert netto.

(tusen kr)	Konsern	
	2020	2019
Driftsinntekter	989 025	937 759
Salgsgevinster	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	<i>herav fra nærstående parter (definert i note 29)</i>	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 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). Per 31.12 gjenstår det kun 5 % som ikke er overlevert på Riverside. 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 17 for en oversikt og beskrivelse av de vesentligste prosjektene (selskapene) konsernet er involvert i.

2020	(tusen kr)	Konsern			Netto pr. prosjekt
		Salgsinntekter	Prosjekt-kostnader	Salgsgevinst	
Eiendomsprosjekter:					
Riverside - boliger i Fredrikstad		289 232	(160 910)	15 977	144 299
Drammen Stasjon Kontor AS		707 000	(388 297)	-	318 703
Tomtesalg Grefsen		-	-	-	-
Øvrige		-	-	15 920	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	<i>herav fra nærstående parter (definert i note 29)</i>	42 192	54 540

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
		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	399 137	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)

Noter

Note 11 Skatt

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2019	2020		2020	2019
		Årets skattekostnad i resultatregnskapet fremkommer slik:		
56 237	30 308	Betalbar skatt	77 557	126 876
(898)	(37 318)	Endring i utsatt skatt i året	(49 297)	(4 378)
55 340	(7 012)	Skattekostnad i resultatregnskapet	28 260	122 498
		Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:		
56 237	30 308	Årets betalbar skatt	77 557	126 876
-	6 783	For lite/mye avsatt skatt tidligere år	(8 592)	(105)
56 237	37 091	Betalbar skatt i balansen	68 965	126 771
		Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:		
1 716 910	487 821	Årsresultat før skatt	720 962	1 108 082
377 720	107 321	Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%)	158 612	243 778
		<i>Justert for skatteeffekten av følgende poster:</i>		
(323 975)	(100 655)	Permanente forskjeller knyttet til investeringer (fritaksmetoden)*	(69 663)	(17 512)
-	-	Permanente forskjeller knyttet til investeringer (resultatandel fra FKV/TS)	(53 148)	(115 027)
(61)	(1)	Andre ikke-fradragsberettigede kostnader	(61)	(61)
18	-	Andre ikke-skattepliktige inntekter	18	18
-	-	Virkning av endringer i skatteregler og -satser	-	-
-	-	Endring av ligning etter fastsatt ligning 2017	-	-
1 638	(13 676)	Andre poster	(7 498)	11 302
55 340	(7 011)	Skattekostnad	28 260	122 498
3 %	-1 %	Effektiv skattesats	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	Driftsmidler	472 781	439 207
-	-	Varer	11 833	11 833
9 179	5 642	Fordringer	5 942	9 152
(22 430)	37 732	Finansielle omløpsmidler	37 732	(22 430)
-	-	Byggelånsrenter	(11 637)	(17 584)
(479 165)	(390 153)	Gevinst- og tapskonto	(433 316)	(532 833)
-	-	Underskudd til fremføring	49 214	33 948
20 169	-	Rentebegrensning	-	20 169
-	-	Annet	33 900	62 927
(32 706)	145 563	Grunnlag for (utsatt skatt)/utsatt skattefordel	166 450	4 389
		(Utsatt skatt)/utsatt skattefordel i balansen:		
(7 195)	32 024	Netto utsatt fordel/forpl. i balansen	36 619	966
(7 195)	32 024	Netto (utsatt skatt)/utsatt skattefordel i balansen	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)	Balanseførte verdier 1.1	966	6 757
60	11 616	Driftsmidler	11 585	(3 076)
28 680	(778)	Fordringer	(778)	28 585
11 022	13 235	Finansielle omløpsmidler	13 235	11 022
(38 008)	19 582	Gevinst- og tapskonto	14 895	(40 895)
-	-	Underskudd til fremføring	3 617	5 619
(355)	(4 436)	Korreksjon av utsatt skatt i løpet av 2020, bokført 31.12.20	(6 901)	(4 928)
-	-	Effekt av endring i skattesats	-	-
(7 195)	32 024	Netto (utsatt skatt)/utsatt skattefordel i balansen	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

Noter

Note 12 Varige driftsmidler

Morselskap		Konsern	
Maskiner og utstyr	(tusen kr)	Maskiner og utstyr	
325 848	Anskaffelseskost 1.1	325 848	
20 460	Årets tilganger	20 460	
-	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 Investeringseiendom

Investeringseiendom består av eiendommer som eies med formål å oppnå langsiktig avkastning i form av leieinntekter eller verdiøkning. 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
831 937	6 779 601	7 611 538	Anskaffelseskost 1.1	858 428	7 646 131	8 504 559
(253 237)	253 237	-	Overført til/fra "under oppføring"	(253 237)	253 237	-
-	-	-	Overført (til)/fra "utviklingseiendom"	-	-	-
-	815 103	815 103	Årets tilganger (kjøp av eiendom)	-	895 203	895 203
645 393	230 774	876 167	Årets tilganger (påkostninger og investeringer)	649 683	591 247	1 240 930
-	(16 599)	(16 599)	Årets avganger	-	(18 728)	(18 728)
1 224 093	8 062 116	9 286 209	Anskaffelseskost 31.12	1 254 874	9 367 090	10 621 964
(35 617)	(3 352 210)	(3 387 827)	Akkumulerte av- og nedskrivninger 1.1	(59 962)	(3 594 208)	(3 654 170)
-	-	-	Overført til/fra "under oppføring"	-	-	-
-	-	-	Overført (til)/fra "utviklingseiendom"	-	-	-
-	(201 110)	(201 110)	Årets avskrivninger	-	(238 437)	(238 437)
-	-	-	Årets avganger akk. av- og nedskrivninger	-	-	-
-	(368 036)	(368 036)	Årets avgang bevilgningsanlegg	-	(368 036)	(368 036)
(35 617)	(3 921 356)	(3 956 973)	Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	(59 962)	(4 200 681)	(4 260 643)
1 188 474	4 140 758	5 329 234	Balansført verdi 31.12	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 Utviklingseiendom under utvikling for salg

Aktiveringer 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.

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
	Årets endring i leveringsforpliktelse	
-	Leveringsforpliktelse 01.01	-
372 362	Årets tilganger	372 362
(4 326)	Årets inntektsføring	(4 326)
368 036	Sum	368 036

Årets tilganger 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 verdivurdering av konsernets portefølje av investerings- og utviklingseiendommer. Verdivurderingene 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 felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskap som ikke er inkludert i verdsettelsen, se note 17 for mer informasjon rundt konsernets investeringer i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskap.

Investeringseiendommene verdsettes basert på estimerte fremtidige kontantstrømmer fra leiekontrakter, diskontert med en beregningsyield som fremkommer dels av direkte observerbar markedsinformasjon og skjønnsmessige vurderinger gjort av verdsetter med hensyn på blant annet eiendommens tekniske tilstand, beliggenhet, omsetning av sammenlignbare eiendommer, lokale 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 gjennvinnbart 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 er indikasjoner 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 togreisende og fall i sentrumshandelen. Bokførte verdier av disse eiendommene er imidlertid fortsatt under estimert gjennvinnbare beløp og utløser derfor ingen nedskrivninger per års slutt.

Note 17 Aksjer i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Datterselskaper:

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

Selskap

Bane NOR Serviceeiendom AS
Bne 20legend AS
Bne 254 Vikersund AS
Bne Asker AS
Bne Baneveien 57 AS
Bne 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
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
Byterminalen 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
Quadrum AS
Quadrum Bygg A AS
Quadrum Bygg B AS
Quadrum Bygg C AS
Quadrum Bygg D AS
Skien Brygge AS
Skøyen Knutepunkt Utvikling AS
Spordrift Prosjekt AS
Stabæk Torg Utvikling AS
Strandgata Moss 25 og 27 AS
Sundland Eiendom AS
Trolløya Eiendom AS
Trondheim Stasjonscenter Gryta AS

Noter

Forts. note 17

Felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper:

Navn	Forretningskontor	Eier/ stemmeandel, %
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 %
Sjøsidan 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
Interngevinster	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 interngevinst/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

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)	-	-	-	60 163	37 732
Sum	5 097 810	2 180 328	(1 552 833)	-	60 163	5 785 468

Covenantskrav (konsern)	Krav	31.12.20	31.12.19
Belåningsgrad (loan-to-value) *)	< 65,0 %	28,8 %	27,3 %

*) 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-market (tusen kr), eiendel/(forpliktelse)	(37 732)	22 431
Gjenstående durasjon (år)	4,3	3,8

Noter

Forts. note 20

Trekkfasiliteter:

Konsernet har totalt 2 000 MNOK i kommittert og tilgjengelig fasilitet, hvorav 500 MNOK er en driftskreditt i konsernkontoordningen og resterende 1 500 MNOK 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 sertifikatlånene.

Hverken Bane NOR Eiendom AS eller andre selskaper i konsernet 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	31 568	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	Opptjente, 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

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	-	-
669	-	Leverandørgjeld til andre nærstående (definert i note 29)	-	669
65 458	134 724	Sum leverandørgjeld	138 196	96 460

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	63 026	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

Noter

Note 26 Vurdering av virkelig verdi på finansielle instrumenter

Finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi klassifiseres i ulike nivåer:

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

Hvis fastsettelse av verdi ikke er tilgjengelig i forhold til nivå 1 og 2 benyttes verdsettelsesmetoder 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.

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

Finansielle derivater (nivå 2)

Finansielle derivater omfatter konsernets rentesikringsavtaler. Verdsettelsen 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 verdsetting 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
Forpliktelser:					
Leverandørgjeld og annen ikke-rentebærende gjeld	3	444 345	444 345	389 369	389 369
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 leieforpliktelse, da konsernet i all hovedsak driver utleie av eiendom. Leieforpliktelsene krytter seg til innleie 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. Jernbanedirektoratet
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.	2.	3.	4.	5.	
31.12.20	Samferdsels-	Jernbane-	Bane NOR SF	FKV og TS	Datter-	Sum
(tusen kr)	departementet	direktoratet	konsernet		selskaper	
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.	2.	3.	4.	5.	
31.12.20	Samferdsels-	Jernbane-	Bane NOR SF	FKV og TS	Datter-	Sum
(tusen kr)	departementet	direktoratet	konsernet		selskaper	
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 armlendtes avstand og gjort til markedsmessig vilkår.

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 forurensinger relatert til forurenset grunn vedrørende utviklingseiendom under utvikling for salg.

Hjemmeloverføring

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.