

# Årsregnskap

# Resultatregnskap

Morselskap		(tusen kr)	Noter	Konsern	
2020	2021			2021	2020
813 734	874 486	Leieinntekter	5	938 825	888 039
-	-	Salgsinntekter, eiendomsprosjekter	6	27 394	996 408
3 952	105 255	Salgsgevinster, eiendomsprosjekter	6	213 161	31 897
94 825	214 214	Andre driftsinntekter	7	237 217	100 986
<b>912 511</b>	<b>1 193 955</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 416 597</b>	<b>2 017 330</b>
-	-	Prosjektkostnader, eiendomsprosjekter	6	(13 043)	(549 207)
-	-	Lønnskostnader	8	-	-
(226 677)	(254 338)	Avskrivninger og nedskrivninger	12, 13, 14	(281 430)	(255 998)
(521 832)	(648 631)	Andre driftskostnader	9	(683 409)	(539 592)
<b>(748 509)</b>	<b>(902 969)</b>	<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(977 882)</b>	<b>(1 344 797)</b>
-	-	Resultatandel fra FKV* og TS**	17	604 005	213 955
106 969	146 130	Mottatt utbytte	17	-	-
<b>270 971</b>	<b>437 116</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>1 042 720</b>	<b>886 488</b>
399 137	890 626	Finansinntekter	10	9 315	12 334
(122 124)	(111 840)	Finanskostnader	10	(106 154)	(117 697)
(60 163)	83 904	Verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verd	20	83 904	(60 163)
<b>216 850</b>	<b>862 690</b>	<b>Netto finansposter</b>		<b>(12 935)</b>	<b>(165 526)</b>
<b>487 821</b>	<b>1 299 806</b>	<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 029 785</b>	<b>720 962</b>
7 011	(90 745)	Skattekostnad	11	(96 235)	(28 260)
<b>494 832</b>	<b>1 209 061</b>	<b>Årsresultat</b>		<b>933 550</b>	<b>692 702</b>
-	-	<b>Utvidet resultat (OCI)</b>		-	-
<b>494 832</b>	<b>1 209 061</b>	<b>Totalresultat</b>		<b>933 550</b>	<b>692 702</b>
494 832	1 209 061	<b>Totalresultatet tilordnes</b>		933 550	692 702
-	-	Aksjonær i morselskapet		-	-
-	-	Ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-

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

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

## Balanse

Tall i TNOK	MORSELSKAP		KONSERN	
	2021	2020	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>				
<b>EGENKAPITAL</b>				
Aksjekapital	484 000	484 000	484 000	484 000
Annen egenkapital	3 584 550	2 625 471	3 862 332	3 178 782
Minoritetsinteresser	-	-	-	-
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4 068 550</b>	<b>3 109 471</b>	<b>4 346 332</b>	<b>3 662 782</b>
<b>GJELD</b>				
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>				
Leveringsforpliktelse	360 049	368 036	360 049	368 036
Utsatt skatt	-	-	-	-
Langsiktig rentebærende gjeld	4 658 047	3 750 891	4 658 047	3 750 891
Andre avsetninger for forpliktelser	-	-	-	-
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>5 018 096</b>	<b>4 118 927</b>	<b>5 018 096</b>	<b>4 118 927</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>				
Kortsiktig rentebærende gjeld	1 759 739	2 212 599	2 054 031	1 141 017
Betalbar skatt	72 743	37 091	85 175	126 771
Leverandørgjeld	170 454	134 724	262 509	96 170
Annen kortsiktig gjeld	219 361	119 497	252 657	166 428
Finansielle instrumenter til virkelig verdi	-	37 732	-	37 732
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2 222 297</b>	<b>2 541 643</b>	<b>2 654 372</b>	<b>2 478 922</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>7 240 393</b>	<b>6 660 570</b>	<b>7 672 468</b>	<b>6 597 849</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>11 308 943</b>	<b>9 770 041</b>	<b>12 018 800</b>	<b>10 260 631</b>

  
**Gorm Frimannslund,**  
 Styrets leder

  
**Ida Helliesen**

  
**Hans Kristian Voldstad**

  
**Martin Mæland**

  
**Helga Nes**

  
**Jon-Erik Lunøe,**  
 Administrerende direktør

# Balanse

Morselskap		(tusen kr)	Noter	Konsern	
31.12.20	31.12.21			31.12.21	31.12.20
<b>EIENDELER</b>					
<b>ANLEGGSMIDLER</b>					
32 024	13 720	Utsatt skattefordel	11	22 307	36 619
143 665	118 587	Varige driftsmidler	12	119 178	143 665
5 329 234	5 978 506	Investeringseiendom	13, 16	6 729 311	6 361 319
1 415 212	2 468 101	Investering i datterselskap	17	-	-
875 186	770 358	Investering i FKV* og TS**	17	706 222	1 069 667
4 323	4 345	Investering i andre aksjer	18	5 670	5 598
824 163	458 771	Lån til selskap i samme konsern		-	-
90 485	151 500	Lån til FKV* og TS**	26, 28	156 500	94 485
<b>8 714 292</b>	<b>9 963 888</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 739 188</b>	<b>7 711 353</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>					
655 743	699 573	Utviklingseiendom under utvikling for salg	14, 16	3 869 077	2 042 348
-	-	Varelager		2 784	-
203 495	110 144	Kundefordringer	21, 26, 28	130 096	225 484
196 511	128 783	Andre kortsiktige fordringer	22, 26, 28	172 642	281 446
-	46 172	Finansielle instrumenter til virkelig verdi	20, 26, 27	46 173	-
-	360 383	Kontanter & kontantekvivalenter	19, 26, 27	58 840	-
<b>1 055 749</b>	<b>1 345 055</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 279 612</b>	<b>2 549 278</b>
<b>9 770 041</b>	<b>11 308 943</b>	<b>Sum eiendeler</b>		<b>12 018 800</b>	<b>10 260 631</b>

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

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

# Balanse

Morselskap		(tusen kr)	Noter	Konsern	
31.12.20	31.12.21			31.12.21	31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>					
<b>EGENKAPITAL</b>					
484 000	484 000	Aksjekapital		484 000	484 000
2 625 471	3 584 550	Annen egenkapital		3 862 332	3 178 782
-	-	Minoritetsinteresser		-	-
<b>3 109 471</b>	<b>4 068 550</b>	<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 346 332</b>	<b>3 662 782</b>
<b>GJELD</b>					
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>					
368 036	360 049	Leveringsforpliktelse	15	360 049	368 036
-	-	Utsatt skatt	11	-	-
3 750 891	4 658 047	Langsiktig rentebærende gjeld	20, 26, 28	4 658 047	3 750 891
-	-	Andre avsetninger for forpliktelser		-	-
<b>4 118 927</b>	<b>5 018 096</b>	<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 018 096</b>	<b>4 118 927</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>					
2 212 599	1 759 739	Kortsiktig rentebærende gjeld	20, 26, 28	2 054 031	1 996 845
37 091	72 743	Betalbar skatt	11	85 175	68 965
134 724	170 454	Leverandørgjeld	23, 26, 28	262 509	138 196
119 497	219 361	Annen kortsiktig gjeld	24, 26, 28	252 657	237 184
37 732	-	Finansielle instrumenter til virkelig verdi		-	37 732
<b>2 541 643</b>	<b>2 222 297</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 654 372</b>	<b>2 478 922</b>
<b>6 660 570</b>	<b>7 240 393</b>	<b>Sum gjeld</b>		<b>7 672 468</b>	<b>6 597 849</b>
<b>9 770 041</b>	<b>11 308 943</b>	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>12 018 800</b>	<b>10 260 631</b>

## 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-	
<b>Egenkapital 31.12.19</b>		<b>484 000</b>	<b>2 380 650</b>	-	<b>2 864 650</b>
Disponering av årsresultat		-	494 832	-	<b>494 832</b>
Kapitalutvidelse		-	-	-	-
Utbytte til aksjonær		-	-250 000	-	<b>-250 000</b>
Andre justeringer			-11		<b>-11</b>
<b>Egenkapital 31.12.20</b>		<b>484 000</b>	<b>2 625 471</b>	-	<b>3 109 471</b>
Disponering av årsresultat		-	1 209 061	-	1 209 061
Kapitalutvidelse		-	-	-	-
Utbytte til aksjonær		-	(250 000)	-	-250 000
Andre justeringer			18		18
<b>Egenkapital 31.12.21</b>		<b>484 000</b>	<b>3 584 550</b>	-	<b>4 068 550</b>

Konsern	(tusen kr)	Annen egenkapital			Sum
		Aksjekapital	Opptjent egenkapital	tets-andel	
<b>Egenkapital 31.12.19</b>		<b>484 000</b>	<b>2 736 080</b>	-	<b>3 220 080</b>
Disponering av årsresultat		-	692 702	-	692 702
Utbytte til aksjonær		-	-	-	-
Justeringer som følge av IFRS 15 (1.1.2018)		-	-250 000	-	-250 000
Andre justeringer		-	-	-	-
<b>Egenkapital 31.12.20</b>		<b>484 000</b>	<b>3 178 782</b>	-	<b>3 662 782</b>
Disponering av årsresultat			933 550	-	933 550
Kapitalutvidelse			-	-	-
Utbytte til aksjonær			-250 000	-	-250 000
Endring minoritet i FKV			-	-	-
<b>Egenkapital 31.12.21</b>		<b>484 000</b>	<b>3 862 332</b>	-	<b>4 346 332</b>

# Kontantstrømoppstilling

Morselskap		(tusen kr)	Noter	Konsern	
2020	2021			2021	2020
487 821	1 299 806	Resultat før skatt		1 029 785	720 962
(44 265)	(24 534)	Betalt skatt	11	(48 411)	(66 279)
226 677	254 338	Avskrivninger og nedskrivninger	12, 13, 14	281 430	255 998
79 553	71 113	Netto kostnadsførte renter på rentebærende gjeld	10	95 554	107 542
(88 674)	(84 686)	Netto betalte renter på rentebærende gjeld		(111 982)	(94 516)
-	-	Resultatandel fra FKV og TS	17	(604 005)	(213 955)
(106 969)	(146 130)	Mottatt utbytte	17	-	-
60 163	(83 904)	Verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi	20	(83 904)	60 163
(324 013)	(850 700)	Gevinst ved salg av aksjer	10	-	-
(3 952)	(105 255)	Salgsgevinster, eiendomsprosjekter	6	(227 512)	(479 098)
101 630	187 047	Endring i arbeidskapital		231 868	92 413
8 073	6 382	Endring i andre tidsavgrensingsposter		(3 204)	(3 608)
<b>396 044</b>	<b>523 477</b>	<b>Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter</b>		<b>559 619</b>	<b>379 622</b>
7 923	1 419 226	Innbetaling ved salg, eiendomstransaksjoner		1 701 974	1 056 173
(17 931)	(1 120 802)	Utbetaling ved kjøp, eiendomstransaksjoner *	13, 14	(1 150 824)	(135 848)
(656 167)	(928 532)	Utbetaling ved påkost./inv. i investeringseiendom	13	(964 052)	(675 457)
(27 510)	(43 830)	Utbetaling ved investering i utviklingseiendom	14	(800 729)	(421 391)
(20 460)	(4 047)	Utbetaling ved kjøp av andre driftsmidler	12	(4 047)	(20 460)
(36 025)	(78 562)	Netto betaling lån til FKV og TS	26, 28	(78 562)	(36 025)
(380 252)	303 764	Netto betaling lån til datterselskap		-	-
(96 711)	(26 450)	Netto betaling ved investering i FKV og TS	16	(26 450)	(96 711)
(19 416)	(20 093)	Netto betaling ved investering i datterselskap	16	-	-
303 618	-	Innbetaling ved salg av aksjer	10	-	-
-	-	Utbetaling ved kjøp av aksjer		-	-
106 969	146 130	Mottatt utbytte	17	113 630	106 969
<b>(835 962)</b>	<b>(353 196)</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>(1 209 060)</b>	<b>(222 750)</b>
1 609 899	2 777 263	Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	20, 26, 28	3 079 689	1 393 128
(1 550 000)	(2 587 162)	Utbetaling ved nedbetaling av rentebærende gjeld	20, 26, 28	(2 371 408)	(1 550 000)
-	-	Utbetalt utbytte/konsernbidrag til aksjonær		-	-
<b>59 899</b>	<b>190 101</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>708 281</b>	<b>(156 872)</b>
<b>(380 019)</b>	<b>360 383</b>	<b>Netto endring i kontanter &amp; kontantekvivalenter</b>		<b>58 840</b>	<b>-</b>
380 018	-	Kontanter & kontantekvivalenter 1.1		-	-
-	360 383	<b>Kontanter &amp; kontantekvivalenter 31.12</b>	<b>19, 26, 27</b>	<b>58 840</b>	<b>-</b>

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

# 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 Bevilgningsanlegg
- Note 16 Virkelig verdi av investeringseiendom og utviklings eiendom
- Note 17 Aksjer i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet
- Note 18 Investering i andre aksjer
- Note 19 Kontanter & kontantekvivalenter
- Note 20 Rentebærende gjeld
- Note 21 Kundefordringer
- Note 22 Andre kortsiktige fordringer
- Note 23 Leverandørgjeld
- Note 24 Annen kortsiktig gjeld
- Note 25 Andre ikke-balansførte forpliktelser
- Note 26 Klassifisering av finansielle instrumenter
- Note 27 Vurdering av virkelig verdi på finansielle instrumenter
- Note 28 Virkelig verdi av finansielle instrumenter til amortisert kost
- Note 29 Leasingforpliktelser

## Øvrige opplysninger

- Note 30 Transaksjoner med nærstående parter
- Note 31 Betingede utfall
- Note 32 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 2021 ble vedtatt av styret 17. februar 2022. Konsern- og selskapsregnskapet vil gjøres tilgjengelig for elektronisk nedlastning fra vår hjemmeside. Vårt hovedkontor har besøksadresse i Schweigaards gate 33, 0191 Oslo.

### RAMMEVERK FOR REGNSKAPSAVLEGGELSEN

Konsernregnskapet og selskapsregnskapet til Bane NOR Eiendom AS er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008 (sist endret 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 regnskapskikk.

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av konsernregnskapet. Disse prinsippene er benyttet konsistent for alle perioder som er med i presentasjonen dersom ikke annet konkret er nevnt.

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

Konsernregnskapet og selskapsregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift.

### VIKTIGE FORUTSETNINGER OG REGNSKAPSESTIMATER

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

Estimater og antakelser/forutsetninger som har vesentlig betydning for konsernregnskapet er følgende:

#### Vurdering av virkelig verdi på anleggsmidler og enkelte omløpsmidler

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

Regnskapsførte verdier av eiendomsporteføljen testes årlig for verdifall. Utfallet av en verdifallstest kan være at betydelige tap knyttet til balanseførte eiendeler må resultatføres. Eiendomsporteføljen består av to porteføljer fordelt mellom driftsavhengige eiendommer (investeringseiendom) og utviklingseiendommer under utvikling for salg. Driftsavhengig portefølje (investeringseiendom) består for det meste av stasjonsområder, jernbaneverksteder, lokstaller og terminalbygg. Utviklingseiendommer er i hovedsak områder for prosjektutvikling, enten allerede i igangsatte eller på planleggingsstadiet. I påvente av reguleringsplaner leies utviklingseiendommer, både tomter og bygg, ut på kortere og fleksible leieavtaler.

#### Varige driftsmidler

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

### Virkelig verdi på derivater og andre finansielle instrumenter

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

## **KONSOLIDERINGSPRINSIPPER**

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

### **Datterselskap**

Datterselskaper er selskap der konsernet har faktisk kontroll. Kontroll oppstår når konsernet som investor har evne til å påvirke variabel avkastning som konsernet har rett til eller er eksponert for.

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

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

### **Tilknyttede selskaper (TS) og Felleskontrollerte virksomheter (FKV)**

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

### **Oppkjøp**

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

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

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

## **VALUTA**

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

## **INNTEKTSFØRINGSPRINSIPPER**

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

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

Konsernet har leiekontrakter med private og profesjonelle kunder vedrørende utleie av investeringseiendom, samt unntaksvis utleie av utviklingseiendom på korte, fleksible kontrakter. Hver enkelt leiekontrakt utgjør en leveringsforpliktelse som gir kunden en mulighet til å benytte eiendommen. Avtalt godtgjørelse består som regel av en fast leiepris (måned / kvartal / årlig) av eiendommen, og en variabel del i form av andel felleskostnader. Leieinntekter knyttet til fast eiendom blir inntektsført i tråd med kontrakten og i perioden fakturaen gjelder for.

Inntekter fra utviklingseiendom der konsernet har mer enn 50% eierskap og kontroll av stemmeberettigede aksjer (som regel 100% eierskap), anses som egenregiprosjekter. 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 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 salgspris og balanseført verdi.

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

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

Konsernet vurderer anleggsmidlenes verdi og hvorvidt det er behov for å gjøre nedskrivninger. Disse vurderingene følger IAS 36 og involverer stor grad av skjønn. Det vises til note om investeringseiendom (note 16) for beskrivelse av nedskrivningstester og tilhørende sensitivitetsvurderinger.

### **EIENDOM**

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

#### **Investeringseiendom**

Investeringseiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som eies med formål å oppnå langsiktig avkastning fra leieinntekter, for verdistigning på kapital eller begge deler. Disse eiendommene brukes ikke av konsernet. Investeringseiendom regnskapsføres til anskaffelseskost, med fradrag for avskrivninger.

Inntekter ved utleie av investeringseiendom innregnes over leieavtalens varighet. Leieavtalene inneholder hovedsakelig faste elementer.

Gevinst og tap ved salg av investeringseiendom innregnes i den perioden kontroll overføres kjøper. Som hovedregel innebærer dette at inntekten anses innregnet på overtakelsestidspunktet. Gevinst/tap presenteres netto i resultatregnskapet.

## **Utviklingseiendom**

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

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 verddivurderinger innenfor de ulike eiendomsporteføljene.

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

## **FINANSIELLE EIENDELER OG FORPLIKTELSE**

Finansielle eiendeler og forpliktelser er klassifisert i følgende kategorier: til virkelig verdi over resultatet, til virkelig verdi over utvidet resultat (OCI) eller amortisert kost. Klassifiseringen gjøres basert på egenskapene og formålet til det finansielle instrumentet og besluttes på tidspunktet for førstegangs innregning.

### **Derivater**

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

## **Fordringer**

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

## **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 innestående 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.

## **Kontantstrømoppstillingen**

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

## **Rentebærende gjeld**

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

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

## **Kortsiktig gjeld**

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

## **AKSJEKAPITAL**

Ordinære aksjer klassifiseres som aksjekapital.

## **SKATT**

Periodens skattekostnad består av betalbar skatt for perioden og endring i utsatt skatt.

Det er beregnet utsatt skatt på alle midlertidige forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier samt skattevirkninger av underskudd til fremføring. Utsatt skatt fastsettes ved bruk av skattesatser og skatteregler som er vedtatt på balansedagen. 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.

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 kredittrisikoen har økt vesentlig siden førstegangs innregning, med unntak av eiendeler som likevel vurderes å ha lav absolutt kredittrisiko på rapporteringstidspunktet. Dersom kredittrisikoen ikke har hatt vesentlig økning siden førstegangs innregning, vil tapsavsetning beregnes fra forventet kredittap over de neste 12 måneder. Målingen av forventet kredittap skal baseres på en objektiv og sannsynlighetsvektet analyse av alternative utfall der tidsverdien hensyntas. Analysen skal baseres på relevant informasjon som er tilgjengelig på tidspunktet for rapportering, uten utilbørlig kostnad eller innsats. Forventet kredittap er definert som et vektet gjennomsnitt av kredittap, der vektene er de respektive 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 fremtidige driftstap.

I tilfeller hvor det foreligger flere forpliktelser av samme art, fastsettes sannsynligheten for at forpliktelsen vil komme til oppgjør ved å vurdere gruppen under ett.

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

## LEIEAVTALER

I henhold til IFRS 16 skal alle vesentlige leieavtaler med varighet over et år balanseføres. Leietager skal innarbeide forpliktelse til å betale leie samt tilhørende «rett til bruk av eiendel» for underliggende eiendel over leieperioden. Det vil for leietager ikke lenger være et skille mellom finansielle og operasjonelle leieavtaler.

Bane NOR Eiendom konsernet implementerte IFRS 16 leieavtaler fra og med regnskapsåret 2019. Implementeringseffekten ble ført mot inngående balanse 1. januar 2019, ved at verdien av eiendelen (bruksrettigheten) ble vurdert lik leieforpliktelsen. Bane NOR Eiendom AS har begrenset med leiekontrakter, da konsernet i all hovedsak driver utleie av eiendom selv.

Ved fastsettelse av leieperiode for den enkelte kontrakt må konsernet løpende vurdere om det foreligger forlengelsesopsjoner og termineringsrettigheter som det skal tas hensyn til ved fastsettelse av leieperioden. Disse vurderingene involverer stor grad av skjønn og forlengelsesopsjoner og termineringsrettigheter som det er rimelig sikkert at konsernet skal benytte vil medtas. Fastsettelse av diskonteringsrente som grunnlag for beregning av nåverdien av fremtidige leieforpliktelser involverer også bruk av skjønn. Det er etablert en metodikk for denne prosessen.

### COVID 19-relaterte leiereduksjoner under IFRS 16

Ved endring av 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 for perioden 2020-2021 er imidlertid vurdert til å utgjøre en uvesentlig andel av totale inntekter for konsernet slik at de allikevel ikke vil periodiseres over respektive kontraktens leieperiode.

## Note 2 Endringer i regnskapsprinsipper, nye standarder og fortolkninger

IASB har vedtok i 2020 noen mindre endringer og presiseringer i flere ulike standarder. Det er ikke vurdert at noen av disse endringene vil ha effekter av betydning for konsernet. Blant annet en presisering av hvordan COVID 19-relaterte leiereduksjoner under IFRS 16 skal håndteres (se note 1 under punkt om Leieavtaler).

Finansdepartementet har 18. desember 2020 med hjemmel i lov 17. juli 1998 nr. 56 om årsregnskap m.v. (regnskapsloven) § 3-9 fastsatt adgang til å fravike måle- og innregningsregler i IAS 39, og tilsvarende for IFRS 9, så langt de passer. Endringene tro i kraft 1. januar 2021, med virkning for regnskapsåret 2020.

Finansdepartementet har i 2021 sendt på høring endringer i forskrift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder med svarfrist 2 september 2021. Finanstilsynet foreslår på bakgrunn av dette å gjennomføre endringer ved en ny forskrift fordi foreslåtte endringer har et vesentlig omfang. I tillegg til de materielle endringene er det behov for å revidere store deler av forskriftsteksten på grunn av endringer i IFRS.

Finanstilsynet foreslår følgende materielle endringer:

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

Det er imidlertid enda ikke avklart når foreslåtte endringer trer i kraft.

Konsernet viderefører etablert praksis.

## Note 3 Finansiell risiko

Bane NOR Eiendom er gjennom sin virksomhet eksponert for ulike typer finansielle risiko, som markedsrisiko, renterisiko, kredittisiko og likviditetsrisiko. Denne noten gir utdypende informasjon om konsernets eksponeringer og hvilke retningslinjer og prosedyrer for risikohåndtering som er implementert for å minimere risikomomentene.

Konsernets overordnede risikoeksponering og risikoutvikling følges opp gjennom månedlige rapporter til ledelsen.

### Markedsrisiko

#### (i) Valutarisiko

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

#### (ii) 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.

### **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.



#### 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 salgsgvinster presentert netto.

(tusen kr)	Konsern	
	2021	2020
Driftsinntekter	1 176 042	989 025
Salgsgevinster	227 512	479 098
Driftskostnader	(964 839)	(795 590)
<b>Driftsresultat</b>	<b>438 715</b>	<b>672 533</b>
Resultatandel fra felleskontrollert virksomhet	604 005	213 955
Netto finansposter	(12 935)	(165 526)
<b>Resultat før skatt</b>	<b>1 029 785</b>	<b>720 962</b>

#### Note 5 Leieinntekter

Leieinntekter fordelt på avdeling som forvalter eiendommene.

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2020	2021		2021	2020
272 665	299 355	Jernbaneverksted	299 355	272 665
294 907	308 873	Stasjoner	350 863	343 796
246 161	266 258	Annen jernbaneeiendom	288 607	271 578
-	-	Øvrige eiendommer	-	-
<b>813 734</b>	<b>874 486</b>	<b>Sum leieinntekter</b>	<b>938 825</b>	<b>888 039</b>
366 089	100 015	herav fra nærstående parter (definert i note 30)	109 917	374 613

#### 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 etter egenkapitalmetoden. Se note 17 for en oversikt og beskrivelse av de vesentligste prosjektene (selskapene) konsernet er involvert i.

2021	(tusen kr)	Konsern			Netto pr. prosjekt
		Salgs-inntekter	Prosjekt-kostnader	Salgs-gevinster	
<b>Eiendomsprosjekter:</b>					
Riverside - boliger i Fredrikstad*		27 394	(13 043)		14 351
Drammen Stasjon Hotell				93 467	93 467
Tomtesalg Mindemyhren Bergen (ekspropriasjon Bybanen)				97 862	97 862
Øvrige				21 832	21 832
<b>Sum</b>		<b>27 394</b>	<b>(13 043)</b>	<b>213 161</b>	<b>227 512</b>

\* Riverside prosjektet har ferdigstilt boliger til overlevering gjennom tre år og har til sammen generert inntekter tilsvarende MNOK 593 med en prosjekt gevinst på MNOK 172 over perioden 2019-2021.

#### Note 7 Andre driftsinntekter

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2020	2021		2021	2020
31 976	52 996	Reklameinntekter	53 002	32 048
45 045	91 576	Andre omsetningsbaserte inntekter (oppbevaringsbokser, toaletter, mv.)	91 659	45 045
463	5 099	Utleie av utstyr og tjenester til jernbaneverksteder	5 099	463
17 341	64 543	Andre inntekter	87 457	23 430
<b>94 825</b>	<b>214 214</b>	<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>237 217</b>	<b>100 986</b>
42 192	39 379	herav fra nærstående parter (definert i note 30)	39 379	42 192

Koronapandemien medførte nedstengninger av samfunnet også i 2021 og skapte nok en gang redusert aktivitet i og ved stasjonsområdene. Dette skapte utfordringer for enkelte av våre leietakere og reduserte omsetningsbaserte inntekter for selskapet. Negative effekter er primært knyttet til tap av omsetningsbaserte inntekter som reklame, toalett, oppbevaring og omsetningsleie, men også leiereduksjoner innrømmet enkelte leietakere. Totale inntektsreduksjoner mot normal året 2019, er beregnet til MNOK 43 for 2021. Tap av reklame, toalett og oppbevaringsinntekter utgjør MNOK 12 mens MNOK 16 er gitt som leiereduksjoner og MNOK 15 skyldes tap av omsetningsleie. Dette utgjør dog en begrenset del av konsernets totale omsetning og oppveies av andre inntektsøkninger fra driftsporteføljen.

#### Note 8 Lønnskostnader

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2020	2021		2021	2020
-	-	Lønn, inkludert arbeidsgiveravgift	-	-
-	-	Pensjonskostnader	-	-
-	-	Andre personalkostnader	-	-

-	-	<b>Sum lønnskostnader</b>	-	-
-	-	Sysselsatte årsverk		

Årsverk Bane NOR Eiendom AS	<b>2021</b>	<b>2020</b>
UB årsverk - direkte i divisjon	201	195
Støtte funksjoner (årsverk) (fra beregning av management fee)	24	27
SUM*	225	222

\* 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 2021. 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 2021.

Styret i Bane NOR Eiendom AS har mottatt godtgjørelser på kr 420.000 i 2021 for 2020. Det er ikke avsatt for påløpt styrehonorar for 2021.

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 i 2021.

## Note 9 Andre driftskostnader

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2020	2021		2021	2020
162 388	166 523	Vedlikeholdskostnader	168 017	162 388
31 680	77 910	Kjøp av diesel	77 910	31 680
85 249	159 306	Eierkostnader	157 745	85 249
194 624	190 685	Kjøp av personell og tjenester fra Bane NOR SF (management fee)	190 755	194 624
11 248	10 961	Fremmedytelser, konsulenter mv.	11 028	11 248
36 643	43 246	Andre kostnader	77 954	54 403
<b>521 832</b>	<b>648 631</b>	<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>683 409</b>	<b>539 592</b>
305 307	3 330	herav til nærstående parter (definert i note 30)	3 330	315 307
		<b>Godtgjørelse til revisor:</b>		
1 091	831	Lovpålagt revisjon	1 706	1 557
284	110	Attestasjonsoppgaver	110	298
<b>1 375</b>	<b>941</b>	<b>Sum (ekskl. merverdiavgift)</b>	<b>1 817</b>	<b>1 855</b>

## Note 10 Finansinntekter og -kostnader

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2020	2021		2021	2020
		<b>Finansinntekter:</b>		
33 100	30 196	Renteinntekter fra foretak i samme konsern	-	-
9 471	9 246	Renteinntekter	9 329	10 155
32 553	484	Andre finansinntekter	(14)	2 179
324 013	850 700	Gevinst ved salg av aksjer	-	-
<b>399 137</b>	<b>890 626</b>	<b>Sum finansinntekter</b>	<b>9 315</b>	<b>12 334</b>
		<b>Finanskostnader:</b>		
(13 246)	(23 148)	Rentekostnader til foretak i samme konsern	(18 624)	(9 247)
(103 061)	(86 440)	Rentekostnader	(86 204)	(102 633)
(5 817)	(643)	Andre finanskostnader	283	(5 817)
-	(1 609)	Nedskrivning av finansielle eiendeler	(1 609)	-
<b>(122 124)</b>	<b>(111 840)</b>	<b>Sum finanskostnader</b>	<b>(106 154)</b>	<b>(117 697)</b>

## Note 11 Skatt

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2020	2021		2021	2020
		<b>Årets skattekostnad i resultatregnskapet fremkommer slik:</b>		
30 308	72 441	Betalbar skatt	86 103	77 557
(37 318)	18 304	Endring i utsatt skatt i året	10 132	(49 297)
<b>(7 011)</b>	<b>90 745</b>	<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>96 235</b>	<b>28 260</b>
		<b>Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:</b>		
30 308	72 441	Årets betalbar skatt	86 103	77 557
6 783	302	For lite/mye avsatt skatt tidligere år	(928)	(8 592)
<b>37 091</b>	<b>72 743</b>	<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>85 175</b>	<b>68 965</b>
		<b>Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:</b>		
487 821	1 299 585	Årsresultat før skatt	1 029 785	720 962
107 321	285 909	Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%)	226 553	158 612

(100 655)	(215 838)	<i>Justert for skatteeffekten av følgende poster:</i>		
-	-	Permanente forskjeller knyttet til investeringer (fritaksmetoden)*	(118 282)	(69 663)
(1)	(3)	Permanente forskjeller knyttet til investeringer (resultatandel fra FKV/TS)	(36 810)	(53 148)
-	-	Andre ikke-fradragsberettigede kostnader		(61)
-	-	Andre ikke-skattepliktige inntekter		18
-	-	Virkning av endringer i skatteregler og -satser		-
-	-	Endring av ligning etter fastsatt ligning 2017		-
(13 676)	20 677	Andre poster	24 774	(7 498)
<b>(7 011)</b>	<b>90 745</b>	<b>Skattekostnad</b>	<b>96 235</b>	<b>28 260</b>
<b>-1 %</b>	<b>7 %</b>	<b>Effektiv skattesats</b>	<b>9 %</b>	<b>4 %</b>

\* Hovedsakelig salg av Oslo S Utvikling AS, Drammen stasjon hotell AS og utbytte fra Grefsen Utvikling AS

#### Forts. note 11

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
31.12.20	31.12.21		31.12.21	31.12.20
<b>Spesifikasjon av midlertidig forskjeller:</b>				
492 342	503 103	Driftsmidler	522 405	472 781
-	-	Varer	11 833	11 833
5 642	5 665	Fordringer	5 148	5 942
37 732	(46 172)	Finansielle omløpsmidler	(46 172)	37 732
-	-	Byggelånsrenter	(34 581)	(11 637)
(390 153)	(400 231)	Gevinst- og tapskonto	(400 181)	(433 316)
-	-	Underskudd til fremføring	3 477	49 214
-	-	Rentebegrensning	-	-
-	-	Annet	39 465	33 900
<b>145 563</b>	<b>62 365</b>	<b>Grunnlag for (utsatt skatt)/utsatt skattefordel</b>	<b>101 395</b>	<b>166 450</b>
<b>(Utsatt skatt)/utsatt skattefordel i balansen:</b>				
32 024	13 720	Netto utsatt fordel/forpl. i balansen	22 307	36 619
<b>32 024</b>	<b>13 720</b>	<b>Netto (utsatt skatt)/utsatt skattefordel i balansen</b>	<b>22 307</b>	<b>36 619</b>

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
31.12.20	31.12.21		31.12.21	31.12.20
<b>Spesifikasjon av endring i balanseført (utsatt skatt)/utsatt skattefordel:</b>				
(7 195)	32 024	Balanseførte verdier 1.1	36 619	966
11 616	2 367	Driftsmidler	3 126	11 585
(778)	5	Fordringer	(66)	(778)
13 235	(18 459)	Finansielle omløpsmidler	(18 459)	13 235
19 582	(2 217)	Gevinst- og tapskonto	(3)	14 895
-	-	Underskudd til fremføring	1 782	3 617
(4 436)	-	Korreksjon av utsatt skatt i løpet av 2021, bokført 31.12.21	(692)	(6 901)
-	-	Effekt av endring i skattesats	-	-
<b>32 024</b>	<b>13 720</b>	<b>Netto (utsatt skatt)/utsatt skattefordel i balansen</b>	<b>22 307</b>	<b>36 619</b>

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	
	31.12.21	31.12.20
Utsatt skattefordel	23 065	44 298
Utsatt skatt	(758)	(7 679)
<b>Netto utsatt (utsatt skatt)/utsatt skattefordel</b>	<b>22 307</b>	<b>36 619</b>

#### Note 12 Varige driftsmidler

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
Maskiner og utstyr			Maskiner og utstyr	
346 308		Anskaffelseskost 1.1		346 308
4 047		Årets tilganger		4 047
(612)		Årets avganger		(21)
<b>349 743</b>		<b>Anskaffelseskost 31.12</b>		<b>350 334</b>
(202 643)		Akkumulerte av- og nedskrivninger 1.1		(202 643)
(28 513)		Årets avskrivninger		(28 513)
-		Årets nedskrivninger		-
-		Årets avganger akk. av- og nedskrivninger		-
<b>(231 156)</b>		<b>Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12</b>		<b>(231 156)</b>
<b>118 587</b>		<b>Balanseført verdi 31.12</b>		<b>119 178</b>
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	Under oppføring	Ferdig-utviklet	Sum
		(tusen kr)			

1 224 093	8 062 116	9 286 209	Anskaffelseskost 1.1	1 254 874	9 367 090	10 621 964
(470 356)	470 356	-	Overført til/fra "under oppføring"	(470 356)	470 356	-
		-	Overført (til)/fra "utviklingseiendom"		-	-
	48 402	48 402	Årets tilganger (kjøp av eiendom)		56 123	56 123
890 886	406 526	1 297 412	Årets tilganger (påkostninger og investeringer)		933 641	933 641
	(332)	(332)	Årets avganger		(340 342)	(340 342)
<b>1 644 623</b>	<b>8 987 067</b>	<b>10 631 691</b>	<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>784 518</b>	<b>10 486 868</b>	<b>11 271 386</b>
(35 617)	(3 921 356)	(3 956 973)	Akkumulerte av- og nedskrivninger 1.1	(59 962)	(4 200 681)	(4 260 643)
	(470 356)	(470 356)	Overført til/fra "under oppføring"			-
		-	Overført (til)/fra "utviklingseiendom"			-
	(225 854)	(225 854)	Årets avskrivninger		(281 430)	(281 430)
		-	Årets avganger akk. av- og nedskrivninger			-
		-	Årets avgang bevilgningsanlegg			-
<b>(35 617)</b>	<b>(4 617 566)</b>	<b>(4 653 183)</b>	<b>Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12</b>	<b>(59 962)</b>	<b>(4 482 111)</b>	<b>(4 542 073)</b>
<b>1 609 004</b>	<b>4 369 500</b>	<b>5 978 506</b>	<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>724 554</b>	<b>6 004 755</b>	<b>6 729 311</b>

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		
31.12.20	31.12.21	(tusen kr)	31.12.21	31.12.20	
596 905	655 743	Balanseført verdi 1.1	2 042 348	2 327 877	
-		Overført (til)/fra "investeringseiendom"		-	
31 328		Kjøp av utviklingseiendom	925 824	153 145	
	(553)	Salg av utviklingseiendom	(29 255)		
27 510	44 383	Aktiverte utviklingskostnader	930 160	421 391	
-		Aktiverte låneutgifter		-	
-		Nedskrivninger		-	
-		Avgang (refusjon mva)		-	
-		Avgang (salg/realisasjon/avhendelse)		(860 065)	
<b>655 743</b>	<b>699 573</b>	<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>3 869 077</b>	<b>2 042 348</b>	

Morselskap: Årets kapitaliserte låneutgifter er 14 MNOK.  
Konsern: Årets kapitaliserte låneutgifter er 16,1 MNOK.

#### 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			Konsern
Bygninger	(tusen kr)		Bygninger
	<b>Årets endring i leveringsforpliktelse</b>		
368 036	Leveringsforpliktelse 01.01		368 036
-	Årets tilganger		-
(7 987)	Årets inntektsføring		(7 987)
<b>360 049</b>	<b>Sum</b>		<b>360 049</b>

#### Note 16 Virkelig verdi av investeringseiendom og utviklingseiendom

Bane NOR Eiendom konsernet innhenter årlig en verddivurdering av konsernets portefølje av investerings- og utviklingseiendommer. Verddivurderingene utføres av to uavhengige, profesjonelle og anerkjente aktører. Verdsattelsen 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 verdsattelsen, 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)	31.12.21		31.12.20	
		Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi

Investerings eiendom	6 729 311	14 294 000	6 361 319	10 935 000
Utviklings eiendom under utvikling for salg	3 869 077	9 266 000	2 042 348	8 073 000
<b>Sum verdi eiendomsportefølje</b>	<b>10 598 388</b>	<b>23 560 000</b>	<b>8 403 667</b>	<b>19 008 000</b>

#### Nedskrivningsindikatorer:

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

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

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

Det er 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 gjenvinnbare 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 Asker Insekthotell 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 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-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 Strandgata 19 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  
Fosnagaten 12 AS

##### Selskap

Grenstølveien 40 AS  
Grønland 21 AS  
Inkubator Sundland AS  
Jernbanebrygga 63 AS  
Jernbaneveien 27 AS  
Lierstranda Tomteselskap AS  
Moss Tomteselskap AS  
Mysen S16 Næring AS  
Mysen S16 Utvikling 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  
Stabæk Torg Utvikling AS  
Strandgata Moss 25 og 27 AS  
Sundland Eiendom AS  
Togdiesel AS  
Trolløya Eiendom AS  
Trondheim Stasjonscenter Gryta AS

##### Felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper:

Navn	Forretningskontor	Eier-/stemmeandel, %
Bellevue Utvikling AS	Fredrikstad	50 %
Bne Holmestrand Bolig AS	Oslo	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 %
Knutepunkt Porsgrunn AS	Porsgrunn	50 %
Kjærlighetsstien Bolig AS	Levanger	50 %
Lagårdsveien Utvikling AS	Oslo	50 %
Lierstranda Invest AS	Oslo	50 %
Lurhaugen Utvikling AS	Oslo	50 %
Nyhavna Hotell AS	Hamar	50 %
Oslo S Parkering Holding AS	Oslo	50 %
Oslo S Utvikling AS (solgt i 2021)	Oslo	0 %
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 %
Steinkjer Fylkeshus AS	Hamar	33 %

Strandsonen Utvikling AS	Hamar	50 %
Tangenkaia AS	Drammen	37 %
Torggata 5 AS	Oslo	50 %
Trondheim Stasjonssenter AS	Trondheim	50 %
Vikersund Utvikling AS	Modum	50 %
Voss Stasjon - Hotell AS	Oslo	50 %
Årnes Brygge AS	Oslo	50 %
Åstadveien ABC Utvikling AS	Asker	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	48,751	2,385	2,602	41,100	-17,215	77,623
Gevinst utgang	0,000	0,000	0,000	436,691	0,000	436,691
Interngevinster	21,792	0,000	0,000	50,527	17,378	89,697
<b>Årets resultatandel</b>	<b>70,543</b>	<b>2,385</b>	<b>2,602</b>	<b>528,318</b>	<b>0,163</b>	<b>604,005</b>

#### 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.	62,399	92,344	156,568	422,631	335,737	1 069,679
Øvrig tilgang/avgang i perioden	-	-	-	-950,949	90,155	-860,794
Årets resultatandel	70,543	2,385	2,602	528,318	0,163	604,011
Endring interngevinst/merverdi	-	-	-	-	6,960	6,960
Utbytte	-65,000	-20,131	-20,000	-	-8,500	-113,631
Inn-/utbetaling egenkapital	-	-	-	-	-	-
<b>Sum balanseført verdi 31.12.</b>	<b>67,942</b>	<b>74,598</b>	<b>139,170</b>	<b>-</b>	<b>424,515</b>	<b>706,222</b>

#### 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 %	4 022
<b>Sum investering i andre aksjer</b>		<b>4 345</b>

#### Note 19 Kontanter & kontantekvivalenter

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
31.12.20	31.12.21		31.12.21	31.12.20
-	360 383	Bankinnskudd	58 840	-
-	<b>360 383</b>	<b>Sum kontanter &amp; kontantekvivalenter</b>	<b>58 840</b>	-
-	-	herav bundne bankmidler	-	-

#### Note 20 Rentebærende gjeld

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
31.12.20	31.12.21		31.12.21	31.12.20
<b>Langsiktig rentebærende gjeld:</b>				
1 550 000	2 750 000	Obligasjonslån	2 750 000	1 550 000
1 350 000	1 350 000	Banklån	1 350 000	1 350 000
827 200	537 200	Gjeld til Bane NOR SF	537 200	827 200
23 691	20 847	Leasingforpliktelser i balansen etter IFRS 16 (se egen note)	20 847	23 691
<b>3 750 891</b>	<b>4 658 047</b>	<b>Sum langsiktig rentebærende gjeld</b>	<b>4 658 047</b>	<b>3 750 891</b>
<b>Kortsiktig rentebærende gjeld:</b>				
-	950 000	Sertifikatlån	950 000	-
409 899	-	Trukket kassekreditt	294 292	194 145
1 550 000	-	Obligasjonslån	-	1 550 000
250 000	806 895	Gjeld til Bane NOR SF	806 895	250 000
2 700	2 844	Leasingforpliktelser i balansen etter IFRS 16 (se egen note)	2 844	2 700
<b>2 212 599</b>	<b>1 759 739</b>	<b>Sum kortsiktig rentebærende gjeld</b>	<b>2 054 031</b>	<b>1 996 845</b>

Forfallstruktur rentebærende gjeld (konsern)	2022	2023	2024	2025	2026	2027+
Obligasjonslån	-	850 000	-	700 000	600 000	600 000
Banklån	-	-	-	421 429	95 238	833 333
Sertifikatlån	950 000	-	-	-	-	-
Trukket kassekreditt	294 292	-	-	-	-	-

Gjeld til Bane NOR SF	806 895	537 200	-	-	-	-
Leasingforpliktelser i balansen etter IFRS 16	2 844	2 995	3 151	3 312	3 480	7 910
<b>Sum forfall</b>	<b>2 056 053</b>	<b>1 392 218</b>	<b>5 175</b>	<b>1 126 766</b>	<b>700 744</b>	<b>1 441 243</b>

Endringer i finansielle forpliktelser som følge av finansieringsaktiviteter (konsern)	31.12.20	Låneopptak	Nedbetaling	Andre bevegelser	Endring i virkelig verdi	31.12.21
Kortsiktig rentebærende gjeld	1 994 145	1 717 042	(1 950 000)	290 000	-	2 051 187
Langsiktig rentebærende gjeld	3 727 200	1 200 000	-	(290 000)	-	4 637 200
Kortsiktig leasingforpliktelser etter IFRS 16	2 700	-	(2 700)	2 844	-	2 844
Langsiktig leasingforpliktelser etter IFRS 16	23 691	-	-	(2 844)	-	20 847
Finansielle derivater	37 732	-	-	-	(83 904)	(46 172)
<b>Sum</b>	<b>5 785 468</b>	<b>2 917 042</b>	<b>(1 952 700)</b>	<b>-</b>	<b>(83 904)</b>	<b>6 665 906</b>

Covenantskrav (konsern)	Krav	31.12.21	31.12.20
Belåningsgrad (loan-to-value *)	< 65,0 %	28,2 %	28,8 %

\*) Inkluderer ikke verdjustert egenkapital fra eiendommer i deleide selskaper.

Rentesikringer (konsern)	31.12.21	31.12.20
Volum rentesikringsavtaler og fastrenteobligasjoner (tusen kr)	3 370 000	2 770 000
Mark-to-market (tusen kr), eiendell/(forpliktelse)	46 173	(37 732)
Gjenstående durasjon (år)	4,2	4,3

#### Trekkefasiliteter:

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 trekkefasilitet. Den rullerende trekkefasiliteten 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. 31.12.21:

Sertifikatlån (ISIN)	Kupong	Forfall	Utstedt	Tilbakekjøpt	Utestående	Virkelig verdi
NO0011147720	0,97 %	08.02.2022	200 000	-	200 000	200 000
NO0011147712	1,03 %	09.05.2022	200 000	-	200 000	200 000
NO0011177016	1,07 %	14.03.2022	200 000	-	200 000	200 000
NO0011177859	1,19 %	15.06.2022	200 000	-	200 000	200 000
NO0011180390	1,30 %	20.09.2022	150 000	-	150 000	150 000
<b>Sum sertifikatlån</b>			<b>950 000</b>	<b>-</b>	<b>950 000</b>	<b>950 000</b>

Obligasjonslån (ISIN)	Kupong	Forfall	Utstedt	Tilbakekjøpt	Utestående	Virkelig verdi
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
NO0010931793	Nibor 3m + 0,58 %	18.02.2026	600 000	-	600 000	600 000
NO0010931801	Nibor 3m + 0,69 %	18.02.2028	600 000	-	600 000	600 000
<b>Sum obligasjonslån</b>			<b>2 750 000</b>	<b>-</b>	<b>2 750 000</b>	<b>2 758 337</b>

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	
31.12.20	31.12.21		31.12.21	31.12.20
13 148	77 828	Kundefordringer på eksterne	71 011	44 677
13 375	8 780	Kundefordringer på selskap i samme konsern	6 899	17 126
152 307	(2 629)	Kundefordringer på felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap	(2 629)	152 307
29 372	30 761	Kundefordringer på andre nærstående (definert i note 30)	59 999	16 448
(4 704)	(4 595)	Avsetning for tap	(5 184)	(5 074)
<b>203 495</b>	<b>110 144</b>	<b>Sum kundefordringer</b>	<b>130 096</b>	<b>225 484</b>
		<b>Forfallsoversikt:</b>		
162 796	111 824	Ikke forfalt	131 844	180 387
28 489	941	Forfalt 1-90 dager	1 109	31 568
14 245	1 974	Forfalt 91-180 dager	2 327	15 784
2 669	-	Forfalt over 180 dager	-	2 819
<b>208 199</b>	<b>114 739</b>	<b>Sum åpne poster</b>	<b>135 280</b>	<b>230 558</b>
(4 704)	(4 595)	Avsetning for tap	(5 184)	(5 074)
<b>203 495</b>	<b>110 144</b>	<b>Sum kundefordringer</b>	<b>130 096</b>	<b>225 484</b>

#### Note 22 Andre kortsiktige fordringer

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
31.12.20	31.12.21		31.12.21	31.12.20

95 687	32 177	Opptjente, ikke fakturerte inntekter	57 027	95 687
19 751	22 135	Forskuddsbetalte kostnader	22 698	19 751
-	17 172	Konserninterne fordringer	1 390	-
81 073	57 299	Andre fordringer *)	91 527	166 008
<b>196 511</b>	<b>128 783</b>	<b>Sum andre kortsiktige fordringer</b>	<b>172 642</b>	<b>281 446</b>
78 431	17 172	herav på nærstående parter (definert i note 30)	1 390	78 431

### Note 23 Leverandørgjeld

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
31.12.20	31.12.21		31.12.21	31.12.20
103 218	152 716	Leverandørgjeld til eksterne	241 154	99 093
31 506	17 738	Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	21 355	39 103
-	-	Leverandørgjeld til felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap	-	-
-	-	Leverandørgjeld til andre nærstående (definert i note 30)	-	-
<b>134 724</b>	<b>170 454</b>	<b>Sum leverandørgjeld</b>	<b>262 509</b>	<b>138 196</b>

### Note 24 Annen kortsiktig gjeld

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
31.12.20	31.12.21		31.12.21	31.12.20
(32 773)	-	Skyldige offentlige avgifter	(7)	(39 184)
33 512	35 577	Forskuddsbetalinger fra kunder	45 146	58 764
115 715	149 691	Andre påløpte kostnader	173 854	154 578
3 043	34 093	Annen kortsiktig gjeld	33 664	63 026
<b>119 497</b>	<b>219 361</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>252 657</b>	<b>237 184</b>
3 147	58 000	herav til nærstående parter (definert i note 30)	58 000	3 147

### Note 25 Andre ikke-balanseførte forpliktelser

#### Investeringsforpliktelser

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

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
31.12.20	31.12.21		31.12.21	31.12.20
-	-	Varige driftsmidler	-	-
-	-	Investerings eiendommer	-	-
-	-	<b>Sum</b>	-	-

#### 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		(tusen kr)	Konsern	
31.12.20	31.12.21		31.12.21	31.12.20
-	-	Forfall innen 1 år	-	-
-	-	Forfall mellom 1 og 5 år	-	-
-	-	Forfall senere enn 5 år	-	-
-	-	<b>Sum</b>	-	-

Det er ingen uoppsigelige inn- eller utleieavtaler i morselskapet eller konsern pr. 31.12.21. Alle leieavtaler ligger i Bane NOR SF.

### Note 26 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.

31.12.21	(tusen kr)	Konsern			Sum
		FVPL	FVOCI	Amortisert kost	
<b>Eiendeler:</b>					
		58 840	-	-	58 840
	Kontanter & kontantekvivalenter	-	-	302 738	302 738
	Kundefordringer og andre ikke-rentebærende fordringer	-	-	156 500	156 500
	Lån til FKV og TS	46 173	-	-	46 173
	Finansielle derivater	<b>105 013</b>	-	<b>459 238</b>	<b>564 251</b>
	<b>Sum finansielle eiendeler</b>				
<b>Forpliktelser:</b>					
	Leverandørgjeld og annen ikke-rentebærende gjeld	-	-	600 341	600 341
	Obligasjons- og sertifikatlån	-	-	3 700 000	3 700 000
	Banklån og annen rentebærende gjeld	-	-	3 012 078	3 012 078
	Finansielle derivater	-	-	-	-
	<b>Sum finansielle forpliktelser</b>	-	-	<b>7 312 419</b>	<b>7 312 419</b>



31.12.20	(tusen kr)	Konsern			Sum
		FVPL	FVOCI	Amortisert kost	
<b>Eiendeler:</b>					
Kontanter & kontantekvivalenter		-	-	-	-
Kundefordringer og andre ikke-rentebærende fordringer		-	-	506 930	506 930
Lån til FKV og TS		-	-	94 485	94 485
Finansielle derivater		-	-	-	-
<b>Sum finansielle eiendeler</b>		-	-	<b>601 415</b>	<b>601 415</b>
<b>Forpliktelser:</b>					
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
<b>Sum finansielle forpliktelser</b>		-	-	<b>6 229 813</b>	<b>6 229 813</b>

## Note 27 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 verdssettes 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.

31.12.21	(tusen kr)	Konsern			Sum
		Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	
<b>Eiendeler:</b>					
Kontanter & kontantekvivalenter		58 840	-	-	58 840
Finansielle derivater		-	46 173	-	46 173
<b>Sum finansielle eiendeler</b>		<b>58 840</b>	<b>46 173</b>	-	<b>105 013</b>
<b>Forpliktelser:</b>					
Finansielle derivater		-	-	-	-
<b>Sum finansielle forpliktelser</b>		-	-	-	-

31.12.20	(tusen kr)	Konsern			Sum
		Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	
<b>Eiendeler:</b>					
Kontanter & kontantekvivalenter		-	-	-	-
Finansielle derivater		-	-	-	-
<b>Sum finansielle eiendeler</b>		-	-	-	-
<b>Forpliktelser:</b>					
Finansielle derivater		-	37 732	-	37 732
<b>Sum finansielle forpliktelser</b>		-	<b>37 732</b>	-	<b>37 732</b>

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 28 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			
		31.12.21		31.12.20	
		Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
<b>Eiendeler:</b>					
Kundefordringer og andre ikke-rentebærende fordringer	3	302 738	302 738	506 930	506 930
Lån til FKV og TS	3	156 500	156 500	94 485	94 485
<b>Sum finansielle eiendeler til amortisert kost</b>		<b>459 238</b>	<b>459 238</b>	<b>601 415</b>	<b>601 415</b>

<b>Forpliktelser:</b>					
Leverandørgjeld og annen ikke-rentebærende gjeld	3	600 341	600 341	444 345	444 345
Obligasjons- og sertifikatlån	1	3 700 000	3 708 337	3 100 000	3 111 580
Banklån og annen rentebærende gjeld	3	3 012 078	3 012 078	2 647 736	2 647 736
<b>Sum finansielle forpliktelser til amortisert kost</b>		<b>7 312 419</b>	<b>7 320 756</b>	<b>6 192 081</b>	<b>6 203 661</b>

\*) Virkelig verdi klassifiseres etter ulike metoder innenfor tre nivåer. Se note 27 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 sertifikatlåne 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.

## Note 29 Leasingforpliktelse

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

Spesifikasjon av periodens bevegelse	Gjeld	Eiendel
<b>Inngående Balanse 1.1.2021</b>	<b>26 391</b>	<b>25 867</b>
Avdrag 2021	2 700	-
Avskrivning 2021		3 104
<b>Sum utgående balanse 31.12.21</b>	<b>23 691</b>	<b>22 763</b>

Rentekostnad leieforpliktelse utgjorde i 2021 tnoK 749

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
<b>Leasforpliktelse i forbindelse av innføring av IFRS 16. 1. januar 2019</b>	<b>31 040</b>

Vektet snitt av diskoteringsrenten utgjorde per 1.1.2019 2,81 %

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

## Note 30 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
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. Samferdsels- departementet mv.	2. Jernbane- direktoratet	3. Bane NOR SF konsernet	4. FKV og TS	5. Datter-selskaper	Sum
<b>31.12.21 (tusen kr)</b>						
Leieinntekter (note 5)	-	-	100 015			100 015
Andre driftsinntekter (note 7)	39 379					39 379
Andre driftskostnader (note 9)	3 330					3 330
Utlån til selskap i samme konsern				151 500	458 771	610 271
Lån fra nærstående			806 895			806 895
Kundefordringer (note 21)	30 761			(2 629)	8 780	36 912
Andre kortsiktige fordringer (note 22)			17 172			17 172
Leverandørgjeld (note 23)			6 306	11 432		17 738
Annen kortsiktig gjeld (note 24)				58 000		58 000

Konsern	1. Samferdsels- departementet mv.	2. Jernbane- direktoratet	3. Bane NOR SF konsernet	4. FKV og TS	5. Datter-selskaper	Sum
<b>31.12.21 (tusen kr)</b>						
Leieinntekter (note 5)			109 917			109 917
Andre driftsinntekter (note 7)	39 379					39 379
Andre driftskostnader (note 9)	3 330					3 330

Utlån til selskap i samme konsern			156 500		<b>156 500</b>
Lån fra nærstående		294 292			<b>294 292</b>
Kundefordringer (note 21)	59 999		(2 629)	6 899	<b>64 269</b>
Andre kortsiktige fordringer (note 22)		1 390			<b>1 390</b>
Leverandørgjeld (note 23)	-	6 306	15 049		<b>21 355</b>
Annen kortsiktig gjeld (note 24)			58 000		<b>58 000</b>

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

### Note 31 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 forurenset masse. Disse kostnadene inngår i prosjektkostnadene. Det er av denne årsak ikke foretatt avsetninger for forurenset grunn relatert til forurenset grunn vedrørende utviklingseiendom under utvikling for salg.

#### *Hjemmelsoverføring*

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

### Note 32 Hendelser etter balansedagen

Det er ingen vesentlige hendelser av betydning som har oppstått etter balansedagen for regnskapsåret 2021.

Situasjonen rundt utvikling av koronapandemien og økonomiske konsekvenser for selskapet er fortsatt noe usikkert, men dette er nå et kjent risikobilde med moderate tap for virksomheten totalt sett.

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

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bane Nor Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert Bane Nor Eiendom AS sitt årsregnskap.

#### Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- Gir selskapsregnskapet et rettvise bilde av den finansielle stillingen per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9, og
- Gir konsernregnskapet et rettvise bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen og annen informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og

årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

## Konklusjon om årsberetningen

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

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

## Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

---

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Nina Corneliussen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)