

BANE NOR EIENDOM AS

# Årsrapport 2020

**Bane NOR Eiendom AS**

Postadresse: Postboks 9026  
Grønland, 0133 Oslo

Besøksadresse: Schweigaards  
gate 33, 0191 Oslo

Sentralbord: 05280

E-post: [eiendom@banenor.no](mailto:eiendom@banenor.no)

[banenoreiendom.no](http://banenoreiendom.no)

## Vi er Norges ledende knutepunktutvikler

Bane NOR Eiendom har et unikt ståsted som både statseid og kommersiell eiendomsaktør. Selskapet eier og forvalter jernbanestasjoner, togverksteder og en rekke andre jernbane-relaterte eiendommer over store deler av landet.

– Vi legger til rette for et attraktivt servicetilbud for de reisende ved stasjonene og tilbyr gode serviceanlegg for togoperatørene på jernbanen.

Tomtebanken omfatter et stort antall sentrumsnære eiendommer som vi utvikler til boliger, kontor- og næringsbygg, togverksteder og hoteller.

Bane NOR Eiendom spiller en viktig rolle i utviklingen av byer og tettsteder. Målet er å utvikle knutepunktene og bidra til bærekraftige byer som gjør det attraktivt og enkelt for folk å gå, sykle eller reise kollektivt.

– Vi bidrar til et klimanøytralt samfunn ved å skape velfungerende kollektivknutepunkt med gode overganger mellom ulike transportformer, utvikle bærekraftige bygninger og forvalte alle våre bygg på en miljøvennlig måte.

– Vårt samfunnsoppdrag og viktigste miljøbidrag er å utvikle gode kollektivknutepunkt som gjør det mer attraktivt å bruke toget. Avkastningen fra vår virksomhet er et viktig bidrag i finansieringen av jernbanen.

Bane NOR Eiendom AS har 200 kompetente medarbeidere som jobber i alle fasene av verdikjeden. Vi har hovedkontor i Oslo og regionskontorer i Kristiansand, Stavanger, Bergen, Skien, Trondheim og Narvik.

934

Bygninger

94,6 %

Utleiegrad

202

Årsverk <sup>6</sup>

734 000

Forvaltningsareal i kvadratmeter

2 778

Leiekontrakter

1 253

Investeringer i MNOK

5 000 000

Utviklingspotensial  
i kvadratmeter

19,1

Estimert markedsverdi  
i eiendommer i milliarder <sup>4</sup>

## Finansielle nøkkeltall, MNOK

Bane NOR Eiendom AS konsern <sup>1</sup>	2019	2020
Leieinntekter	795	888
Salgsgevinster inkl byggherregevinster <sup>2</sup>	442	479
Andre driftsinntekter	142	101
<b>Sum inntekter</b>	<b>1 380</b>	<b>1 468</b>
<hr/>		
Bidrag fra FKV og TS <sup>3</sup>	523	214
Driftskostnader	-718	-796
<b>Driftsresultat</b>	<b>1 184</b>	<b>886</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>1 108</b>	<b>721</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>986</b>	<b>693</b>

## Fordeling type bygg

<b>316</b>	<b>77</b>	<b>53</b>
Stasjoner <sup>5</sup>	Bolig	Kontor
<b>43</b>	<b>215</b>	<b>230</b>
Verksted	Lager	Øvrige

1: Konsolidert etter IFRS

2: Byggherregevinster er bruttoført i årsregnskapet og består av påløpte inntekter og kostnader knyttet til prosjekter i egenregi (100 % eid).

3: Felleskontrollert Virksomhet (FKV) og Tilknyttede selskaper (TS). Eierandeler i selskaper hvor Bane NOR Eiendom AS har betydelig, men ikke bestemmende innflytelse, og eierandeler i selskaper med felleskontrollert virksomhet, er behandlet etter egenkapitalmetoden. Med betydelig innflytelse menes normalt at konsernet eier mellom 20 % og 50 % av stemmeberettiget kapital.

4: Basert på verddivurdering fra Newsec og Cushman &amp; Wakefield Realkapital per årsslutt. 45 % av markedsverdien er knyttet til utviklingsporteføljen, mens stasjoner, verksteder mm. utgjør resterende andel.

5: Stasjoner med passasjerutveksling. Totalt antall stasjoner og holdeplasser inkl. Bane NOR SF er 336.

6: Inkluderer årsverk som jobber med forvaltning av statsforetakets eiendomsportefølje.



# Innhold

06 Leder

## Verdiskaping

- 10 Året som gikk
- 16 Innblikk: Sundland, Drammen
- 18 Kommersiell kreativitet er nøkkelen
- 20 Våre viktigste utfordringer
- 24 Innblikk: Voss
- 26 Vi er profesjonelle lagspillere
- 28 Når én pluss én blir tre
- 30 Innblikk: Bjørvika
- 32 Eiendommer
- 36 Innblikk: Drammen stasjon

## Styre og ledelse

- 40 Styret
- 42 Ledergruppen
- 44 Styrets beretning

## Årsregnskap

- 50 Resultatregnskap
- 51 Balanse
- 53 Kontantstrøm

## Vi er der alle møtes

Vårt viktigste bidrag er å forvalte verdier og utvikle attraktive kollektiv-knutepunkter med boliger, arbeidsplasser og servicetilbud hvor folk møtes og trives. Nøkkelbegrepene er forvaltning og knutepunktutvikling.

**VÅRE RØTTER** strekker seg tilbake til da jernbanen bygde landet, og da stasjoner og godshåndtering trengte arealer. Derfor ble, og er, vår virksomhet uløselig knyttet til knutepunktene og jernbanen.

Det er i knutepunktene de reisende, jernbanen og våre eiendommer møtes. Og det er her vi driver by- og stedsutvikling. Ved å utvikle sentrale boliger og næringsbygg, skaper vi nye hjem og arbeidsplasser der tog, buss og bane er naturlige transportvalg.

Vi tar også vare på og forvalter store verdier i form av grunneiendommer, verksteder, stasjoner og mange hundre bygg. Vårt oppdrag er enkelt: Vi skal utvikle og forvalte eiendommene slik at verdien øker og det blir attraktivt for flere å velge toget som fremkomstmiddel.

### Annus horribilis?

Pandemien har ikke hatt nevneverdig konsekvens for framdrift i egne prosjekter, men har hatt spesielt store konsekvenser for våre leietakere. Nedgangen i omsetningen på stasjonene, og spesielt på Oslo S, er direkte proporsjonal med nedgangen i antall togreisende. Det rammer dessverre leietakerne, og går utover selskapets inntekter fra omsetningsbasert leie, reklame og parkering.

Samtidig har vår brede virksomhet flere ben å stå på: En stor del av leieinntektene kommer fra jernbanerelaterte virksomheter som har klart seg relativt godt det siste året. Den nevnte nedgangen i leieinntekter er

kompensert av bedre salg av eiendommer enn forventet, spesielt boligsalget. Samlet sett betyr dette at resultatet er bedre enn budsjettet for 2020.

Organisasjonen har fungert nærmest som normalt, og jeg er imponert over mine medarbeideres engasjement og tilpasningsevne. Vi er dessuten godt i gang med mange og store transformasjonsprosjekter som lover godt for årene som kommer.

### Bærekraft på agendaen

Jeg er ikke alene i Bane NOR Eiendom om å være mer enn gjennomsnittlig opptatt av bærekraft, og jeg bærer stolt en pin med symbolet for FNs bærekraftsmål på jakkeslaget. Som organisasjon har vi knyttet oss spesielt til seks av disse målene. Vi har også tatt grep om ni av de ti strakstiltakene som Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom har utfordret bransjen på.

Men vårt viktigste bidrag er å utvikle og tilrettelegge for levende og attraktive knutepunkter. Når vi også tilrettelegger for at folk kan gå, sykle eller bruke kollektivtransport, lykkes vi med vårt samfunnsoppdrag: Vi skaper verdier for både folket og vår eier, og får flere til å bruke toget. □



**JON-ERIK LUNØE,**  
administrerende direktør i Bane NOR Eiendom AS







# Verdiskaping

## 1. KVARTAL

### Offisiell åpning av DBC i Drammen

10. februar flyttet første leietaker inn i kontorbygget Drammen stasjon Business Center. Bygget er fullt utleid og de øvrige leietakerne flyttet inn i løpet av 2020.

### De første leilighetene er ferdig i Snipetorplia

De første av totalt 16 leiligheter i Skien er ferdigstilt og ni av dem er solgt til nå.

### Reklamekontrakt for kommersielle arealer på stasjonene <sup>1</sup>

Kontrakt ble inngått med JCDecaux Norge AS som leverandør av reklameformidling samt drift og vedlikehold av reklamebærerne.

### Nye Heimdal stasjon offisielt åpnet

11. mars ble det nye stasjonsbygget på 300 kvadratmeter med kafé, venterom og sykkelhotell åpnet. I tillegg er knutepunktet oppgradert med fasiliteter for buss og taxi.

### Fløy på Grorud verksted oppgradert

9. mars var spor 14 og 15 klare for å bli benyttet til ombordutrustning i ERTMS-prosjektet.

### Trym Bygg og anlegg skal bygge parkeringshus på Trondheim S

Entreprenøren vant totalentreprisekontrakten om byggingen av Gryta parkeringskjeller med 200 parkeringsplasser som inngår i utviklingen av nye Trondheim S. P-kjelleren skal etter planen stå ferdig i 2022.

### Betalingsutsettelse til korona-rammede leietakere

Antall togreisende har falt kraftig under koronapandemien og dermed kundegrunnlaget for mange leietakere på Oslo S og i

Østbanehallen. De hardest rammede fikk betalingsutsettelse.

### Salg av hotellet i Drammen lagt på is <sup>2</sup>

Koronapandemien satt en stopper for salgsprosessen av Comfort Hotel River Station. – Vi kommer til å eie hotellet til det er opportunt med ny salgsprosess, sier utviklingsdirektør Morten Austestad.

## 2. KVARTAL

### Arkitektkonkurranse for Ski Stasjonsby <sup>3</sup>

Tre arkitektteam ble invitert til å komme med forslag til byutvikling av arealene på rundt 30 mål på øst- og vestsiden av Ski stasjon. Utbyggingen har potensial på opp mot 100 000 kvadratmeter.

### Nytt verksted på Støren

Bygging av nytt verksted ble igangsatt. Det skal håndtere alle aktuelle togtyper for persontrafikk.

### Oslo S foreslås utvikles for å ivareta fremtidens behov

Vi la frem K02-utredningen «Samlet plan for Oslo S» som beskriver dagens og fremtidig behov, samt konkretisering av utviklingsplanene for Oslo S og en kostnadsvurdering. Utredningen danner grunnlag for innspill til NTP 2022–2033.

### Signert leiekontrakt for togverksted i Bergen med Vy Tog AS

Kontrakten omfatter leie i ti år av et nytt og skreddersydd togverksted i Bergen for vedlikehold av togene som skal kjøre på Bergensbanen, Vossebanen og Arna–Bergen (Trafikkpakke 3 Vest).





### **Skanning av stasjonsbygg og jernbaneinfrastruktur**

Hele stasjonsbygget på Oslo S inklusive jernbaneinfrastrukturen skal skannes. Målet er å lage en digital BIM-modell som kan brukes i driften av bygget, og som vil bidra til bedre og mer effektiv håndtering av prosjekter i Bane NOR.

### **Agder Politidistrikt inn i Quadrum <sup>4</sup>**

Vi vant anbudet om nytt politihus i Kristiansand. Politiet skal leie et bygg som inngår i Quadrum-prosjektet.

### **Sykkelhotell åpnet på Heggedal stasjon**

2. juni åpnet dørene til et nytt sykkelhotell i Heggedal med plass til 48 sykler.

### **Byggestart for kontorbygget på Voss <sup>5</sup>**

Vi fikk klarsignal fra Voss herad for igangsetting av byggingen av et nytt kontorbygg like ved Voss stasjon.

### **Politisk enighet om Filipstad**

Bystyret kom til enighet om områdeplanen for Filipstad. Det gir et godt grunnlag for videre detaljreguleringer og utbyggingsprosjekter. – Jeg er veldig glad og stolt over at vi nå kan transformere Filipstad. Saken har ligget på vent i over ti år, så det er fantastisk viktig å greie å komme til enighet, sa byrådsleder Raymond Johansen (Ap).

### **Samarbeidsavtale om å utvikle en ny bydel i Drammen**

Det tidligere havneområdet Tangenkaia skal transformeres. 22. juni inngikk vi en samarbeidsavtale med Drammen Kommune Eiendomsutvikling (DKEU) om en felles utvikling av området på cirka 100 mål.

### **Samarbeidsavtale om bygging av tre leilighetsbygg i Holmestrand**

Prosjektet ligger like ved Holmestrand stasjon og fjorden, og vi har inngått samarbeidsavtale med Seltor Bolig for å gjennomføre utbyggingen av 70 leiligheter.

### **Salg av kontorbygget DBC ved Drammen stasjon**

Kontorbygget Drammen stasjon Business Center ble solgt til et syndikat tilrettelagt av DNB Markets for 740 millioner kroner. Bygget, på elleve etasjer og 13 000 kvadratmeter, er fullt utleid.

### **Nytt SP-selskap skal utvikle boliger i Askim**

26. juni etablerte vi et SP-selskap med Karlander Eiendomsutvikling om å utvikle til sammen 112 leiligheter ved Askim stasjon. Prosjektet heter Meierihagen.

### **Offisiell åpning av det nye stasjonsbygget i Asker <sup>6</sup>**

Oppussingen har gitt bygget en ny og finere fasade med flere inngangspartier og det har fått uteservering for to av leietakerne. Bygget er fullt utleid.

## **3. KVARTAL**

### **Skal realisere Norges største byutviklingsprosjekt**

I Lier og Drammen skal det bli en helt ny bydel med 10.000 boliger, mange arbeidsplasser og mye mer. Eidos Eiendomsutvikling AS, den største av aktørene på Lierstranda, eies av Lier kommune (55 %), Fabritius Gruppen AS (22,5 %) og Bane NOR Eiendom (22,5 %).

### **Sykkelhotell åpnet på Lørenskog stasjon**

Det er plass til 72 ordinære sykler og fire cargosykler. Vi eier, drifter og er ansvarlig for vedlikehold av sykkelhotellet.

### **Etablering av bil- og sykkeldeling på Bø stasjon**

Sammen med Go-Ahead, Move About og Midt-Telemark kommune har vi etablert en bil- og sykkeldeling på stasjonen. 24. august ble tilbudet aktivert, og man kan leie elbil eller elsykkel på stasjonen.

### **Byggestart Grorud**

Byggingen av ny lakkhall og utdannelses-senter for ERTMS ble startet.

### **Samarbeid om utvikling ved Halden stasjon <sup>7</sup>**

Sammen med Halden kommune har vi igangsatt en mulighetsstudie for Halden knutepunkt. Vi har engasjert tre arkitektfirmaer for å se på hvordan dette området kan utvikles for fremtiden.

## **4. KVARTAL**

### **Salgsstart for siste byggetrinn på Grefsen**

6. oktober var det salgsstart for hus 26 og 27 med totalt 79 leiligheter. Disse er de siste leilighetsbyggene i utviklingsprosjektet Grefsen Stasjon i Oslo.

### **Leilighet nr. 1000 solgt på Grefsen**

På Grefsen Stasjon har byggingen pågått i ti år og i november rundet salget milepælen.

### **Overtar servicemedarbeidere fra Bane NOR**

1. november ønsket vi velkommen til 19 medarbeidere som kom fra Servicesenteret. Medarbeiderne har ansvar for Facility

Management og forvaltning av våre kontorlokasjoner.

### **Modernisering av stasjonene på Hvalstad og Høn <sup>8</sup>**

Stasjonene har blitt oppgradert og modernisert, og fremstår som innbydende og hyggelige for de reisende. Tiltakene bidrar også til at stasjonene er lettere å drifte.

### **Danske Bank er vår nye hovedbank**

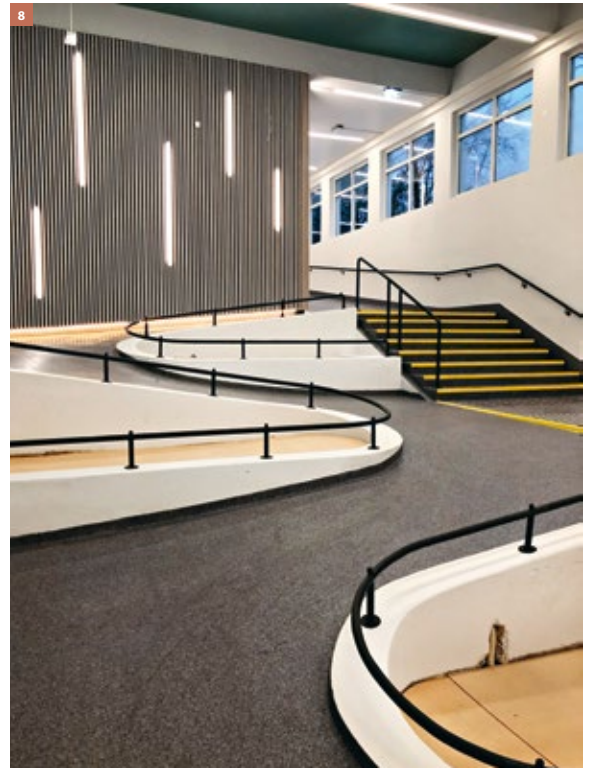
Primo november inngikk vi avtale med Danske Bank som ny hovedbank fra 1/1–21. Avtalen omfatter 88 utviklingselskaper og vil gi store besparelser for Bane NOR Eiendom-konsernet.

### **Kruse Smith skal bygge politihuset i Quadrum**

I november signerte vi avtale med Kruse Smith om å bygge det nye politihuset i Kristiansand, med byggestart noen uker etter. Bygget er på 15.000 kvadratmeter over ni etasjer og skal etter planen stå ferdig i desember 2022.

### **Planlegger 295 boliger ved Nidelva <sup>9</sup>**

Boligprosjektet på Cecilienborg i Trondheim lanserte nytt planforslag med høy tetthet av leiligheter og innslag av næring langs Nidelva. Mulig salgsstart for første trinn er sommeren 2021.







Illegalt design

Mantena og Stadler

Vy Kompetansesenter

Sundwind

Drammen kommune



## SUNDLAND, DRAMMEN

# En stor og variert portefølje

Bane NOR Eiendom har en svært stor og variert portefølje over hele Norge, som forvaltes for å sikre best mulig utnyttelse av eiendommene, både strategisk og kommersielt.

**Sundland i Drammen** er et av våre store transformasjonsprosjekter, der jernbanerelatert virksomhet blir erstattet av skoler og kunnskapsbedrifter, kultur- og idrettsaktører. Når hele bydelen er ferdigutviklet vil den i tillegg ha cirka 800 boenheter, mange nye arbeidsplasser, handelsvirksomhet og offentlige tilbud.

Vi utvikler nye bygg og forvalter de eksisterende i henhold til strenge miljøkrav. Verkstedvirksomheten her er stor og viktig for vedlikehold av togene til Vy.

### Vår forvaltningskompetanse:

- Vi finner langsiktige og relevante leietakere.
- Vi velger gode energioppfølgingsystemer.
- Vi har lav økonomisk ledighet.

### Fakta om Sundland

Hele området er på cirka 280 mål, og omfatter 23 bygninger på til sammen 56 500 kvadratmeter. Herav er det tre verksteder på til sammen 15 800 kvadratmeter.

### Største leietakere

- Bit for bit / Akademiet videregående skole: 4000 m<sup>2</sup>.
- Vy Kompetansesenter: 6000 m<sup>2</sup>.
- Mantena og Stadler: 5800 m<sup>2</sup>.
- Sunwind: 2400 m<sup>2</sup>.
- Attic dansestudio: 15000 m<sup>2</sup>.
- Strømsgodset toppfotball / Talentgården: 2500 m<sup>2</sup>.
- Folkeuniversitetet: 1500 m<sup>2</sup>.
- Montesorri barne- og ungdomskole: 2500 m<sup>2</sup>.
- Drammen kommune tre bygg på hhv 2700 m<sup>2</sup>, 1050 kvm og 850 m<sup>2</sup>.
- Illegalt design: 1300 m<sup>2</sup>.

### Fredning og vern

De fleste eksisterende bygningene er vernet.

### Utviklingsprosjekt

#### Proffen Hageby:

Når hele prosjektet er ferdigstilt, vil Proffen Hageby bestå av cirka 300 boenheter. Første byggetrinn er ferdigstilt og beboerne har flyttet inn. Neste byggetrinn legges straks ut for salg.

## Kommersiell kreativitet er nøkkelen

Det nye jernbanemarkedet stiller nye og høye krav til hvordan jernbanens eiendommer forvaltes. Det møter Bane NOR Eiendom med en markedsorientering som allerede har spart jernbanen for store ressurser.

– **DET NYE** og store markedet av kommersielle togaktører velger helt fritt i markedet av spornære og hensiktsmessige eiendommer for sitt bruk. Vi kan ikke lene oss tilbake og tro at vi allerede har de beste eiendommene. Vi må analysere markedet nøye og være frampå for å sikre at vi har eiendommene som aktørene ønsker seg, konstaterer Morten Floberghagen.

Han er direktør for Jernbaneeiendom i Bane NOR Eiendom AS, og én av tre ledere som forvalter en stor og sammensatt portefølje med både eiendommer, verksteder og stasjoner. Sammen har disse tre avdelingene kommersialisert hele eiendomsforvaltningen, og gjennom dette frigjort arealer og redusert Bane NORs kostnader betydelig.

### Tett på endringene i markedet

– Det er mange fellestrekk mellom disse tre avdelingene, ikke minst behovet for kommersiell kreativitet. Når jernbanemarkedet endres, må vi følge utviklingen svært tett og tilpasse oss for å sikre at vi kan levere på kunder og leietakers behov, sier Morten Floberghagen.

– Vi opererer som en kommersiell aktør, og har styrket vår kapasitet betydelig på markeds- og kundeanalyse. Målet er at vi skal være best posisjonert for å møte framtidens behov for eiendommer i jernbanemarkedet, samtidig som vi driver effektivt. Det sparer samfunnet for unødige kostnader.

Eiendomsmassen han og hans medarbeidere forvalter, består av spornære eiendommer og eiendommer med sportilgang over hele landet. Alle skal driftes kommersielt

og utnyttes best mulig.

– Vår utfordring er at vi både skal levere de best egnede eiendommene til dagens aktører, samtidig som vi skal sikre at vi også har det som framtidige aktører vil ha behov for. Det betyr at vi ikke bare må være svært fremoverlent på analyse. Vi må også sikre oss kontroll på strategisk viktige arealer som per i dag ikke er aktuelle for jernbaneformål, men som vi kan utnytte på andre måter.

Et eksempel er den nye klatrehallen som nå står klar i Kristiansand. Den er bygget tett på sporene utenfor sentrum, på en tomt som i dag ikke er aktuell for jernbaneaktører.

– Her så vi at vi kunne skape en løsning som gir noe tilbake til lokalsamfunnet, og utnytter et område som ellers ville ligge brakk. Og fordi området er strategisk viktig for oss, har vi kontroll på det og samtidig en kommersiell aktivitet der. Det handler om å utnytte hvert areal riktig, både med kommersielle og strategiske briller på, forklarer Floberghagen.

### Alt vi gjør skal være god butikk

– Noen ganger har vi store arealer som dagens jernbanemarked ikke trenger. De kan vi enten selge eller ta videre til eiendomsutviklerne våre. Andre arealer utnytter vi slik at vi er fleksible når nye behov oppstår om fem, ti eller tretti år. Uansett forvalter vi eiendommene på en måte som lønner seg for samfunnet. Derfor arbeider vi 100 prosent kommersielt, og går aldri inn i et nytt prosjekt uten at det er god butikk for oss og for samfunnet, avslutter Floberghagen. □



↑ Morten Floberghagen, direktør Jernbaneeiendom

→ Sommeren 2021 åpner det nye klatresenteret i Kristiansand. Her blir det 1000 kvm med klatring, styrketrening og yoga, på en tomt der Bane NOR Eiendom ønsket å skape noe positivt for lokalmiljøet.





Voss stasjon

Bane NOR  
Eiendom

B

Voss stasjon

- Bakkegata
- Bergen

A

stasjon

stasjon  
stasjon  
stasjon  
stasjon

## Våre viktige utfordringer

2020 ble året da hverdagen endret seg dramatisk – også på jernbanestasjonene. Våre dyktige medarbeidere fortjener honnør for hvordan de har møtt utfordringene.



---

– **2020 BLE ÅRET** da hverdagen på stasjonene våre brått ble dramatisk forandret. Så for oss har korona naturlig nok vært den klart største utfordringen dette året. En ting er at trafikkallet har gått ned med 50–60 prosent. Noe annet er at dette sammen med strenge restriksjoner har rammet mange av våre leietakere på stasjonsområdene med en dramatisk svikt i omsetningen. Vi har tett kontakt med dem som driver spisesteder, puber, kiosker og andre næringsdrivende på stasjonene, og har hjulpet disse på flere måter – ikke minst ved å tilpasse individuelle løsninger som nedsatt leiepris og betalingsutsettelse.

– En annen utfordring har vært å sikre god, oppdatert informasjon til alle reisende gjennom ulike grader av restriksjoner i de forskjellige fylkene, og samtidig sørge for at hele driften ivaretar godt smittevern i alle

ledd. Vi har alltid hatt gode rutiner for informasjon og renhold, men i mars i fjor ble alle disse kravene skrudd opp enormt mange hakk. Det handler om alt fra å markere sitteplasser, utplassere håndspritdispensere og innføre nye renholdsrutiner for alt fra heisknapper til håndløpere på rulletrappene – til å ha full oversikt over hvilke tiltak som gjelder i ulike områder, og informere i tråd med disse. Våre dyktige medarbeidere har vært fleksible og mange ganger kastet seg rundt for å sikre rask respons på nye tiltak og utfordringer. Mange har i tillegg løst disse utfordringene direkte fra hjemmekontoret i en helt ny arbeidshverdag, på en måte som har imponert meg.

**Knut Øivind Ruud Johansen**

Direktør Stasjoner

## Våre viktige utfordringer

Verkstedene våre har i 2020 samhandlet med flere nye aktører og hatt økt aktivitet. Samtidig har vi satt i gang et viktig og langsiktig arbeid for å utvikle våre lokasjoner fram mot 2050.



– **DET ER TO** utfordringer som har vært ekstra spennende i 2020 for oss som forvalter verkstedeiendommene. Det ene er de mange nye aktørene som kommer inn i markedet for å tilby vedlikeholdstjenester for tog, og har sine krav og forventninger når de ønsker å leie plass i våre verksteder. Det andre er det langsiktige arbeidet vi har startet ved å lage mulighetsstudier for hvordan våre lokasjoner skal utvikles de neste 30 årene, der vi valgte å begynne med Grorud.

2020 har vært preget av en sterk økning i aktiviteten på våre verksteder. Med de nye trafikkpakkene og de nye operatørene, kommer det også inn nye vedlikeholdsselskaper som trenger verkstedplass. På flere av de store lokasjonene skal de arbeide side ved side og dele på fasilitetene. Det stiller høye krav til vårt eieransvar, slik at vi ivaretar alle

våre kunder på en god og likeverdig måte.

– Det vil skje mye i vårt marked framover, og det er viktig for oss å ivareta sektorens behov best mulig. Vi har derfor tatt grep for å møte den langsiktige utviklingen mer planmessig. I 2020 gjennomførte vi en mulighetsstudie for vår 250 måls eiendom med 60 000 kvadratmeter verksted på Grorud, der perspektivet strekker seg 30 år fram i tid. Nå gjør vi det samme for Marienborg, og deretter for Lodalen og Sundland. Dette blir viktige masterplaner som vi sammen skal realisere bit for bit i årene som kommer.

### **Jørn Johansen**

Direktør Verksteder og hensetting







Voss stasjon

Scandic Voss

Kollektivterminal

Nytt kontorbygg, ferdig 2022



VOSS

## Kulturhistoriske eiendommer

Bane NOR Eiendom forvalter flere kulturhistoriske eiendommer enn noen andre aktører i Norge. Vi tar vare på byggene ved å finne gode måter å bruke dem på, i tett samarbeid med både vernemyndigheter og leietakere.

### Våre kulturhistoriske eiendommer

- Med over 500 fredede og vernede bygg er vi en av landets største eiere av kulturhistorisk eiendom.
- De fleste jernbanestasjonene er over hundre år gamle.
- Den beste måten å ta vare på byggene på, er at de blir brukt. Vi leier dem ut til leietakere som ofte driver med utadrettet virksomhet.
- Forvaltning av kulturhistoriske bygg krever kompetanse og kreativitet, og vi samarbeider tett med vernemyndighetene.

### Om Voss

- Stasjonen er i jugendstil og stod ferdig i 1883. Den er vernet. Her er det et ledig areal til kiosk eller kafe. Øvrig areal leies ut til Vy, Bane NOR og Fleichers. Vi ferdigstilte et nytt terminalbygg for noen år siden. Det forbinder bussterminalen på nedre plan med togplattformene på øvre plan. Hver dag i en normalperiode er det cirka 700 personer som tar toget herfra.
- Visjon for Voss: Ekstremспортbygda, vintereldorado og mye mer. En attraktiv destinasjon. Toget stopper rett ved gondolen. Vi har bidratt til å gjøre Voss mer tilgjengelig.
- Hotellet Scandic Voss har inngang direkte fra togplattformen. Hotellet har 215 rom, konferanseavdeling til 450 personer og ble ferdigstilt i 2020.
- Kontorbygget med kafe på gateplan er under bygging. Her blir offentlige og private helse relaterte virksomheter samlet.

## Vi er profesjonelle lagspillere

Bane NOR Eiendom er ikke blitt Norges ledende knutepunkt-utvikler på egen hånd. Det er lagspillet med de lokale aktørene som skaper de store verdiene for innbyggerne.

– **MED VÅR** sentrale og varierte eiendomsportefølje har vi et helt unikt utgangspunkt for å lykkes med god by- og stedsutvikling. Selv om vi både har et handlekraftig utviklingsteam og solid finansiering, er det ofte hensiktsmessig å knytte til seg en aktør som har lokalkunnskap og kapasitet. Uansett om det er vi som tar kontakt eller de som kommer til oss, starter vi alltid med noen grunnleggende spørsmål: Hva er best for de som bor og jobber her? Hvordan kan vi skape noe virkelig verdifullt for alle som reiser til og fra dette området?

Morten Austestad er utviklingsdirektør i Bane NOR Eiendom AS, og ser på Moss som et godt eksempel på hvordan eiendomsselskapet skaper verdier sammen med andre aktører.

### Vil gjøre byen bedre for alle

Når vi går sammen med en lokal aktør får vi til mye mer sammen enn hver for oss. Alle kommuner er ulike og har forskjellige utfordringer og forutsetninger. Men vi har lang erfaring med dette og kan danse med alle, smiler Austestad.

– Ja, Moss er et sted hvor det skal bygges mye spennende de nærmeste årene. Det er vedtatt at den nye jernbanetraseen skal ligge 150 meter unna dagens spor. Den avgjørelsen var ikke vi involvert i, men da vedtaket ble fattet, startet vi planleggingen av hvordan våre områder kan bidra til å gjøre byen bedre for alle, sier han.

Bane NOR Eiendom vil bidra aktivt til at sentrumsområdene rundt jernbanen blir levende, interessante og tilgjengelig for flest mulig.

– Et viktig poeng for oss, også i Moss, er at det skal være lett å komme seg rundt uten å bruke bil, sier han.

– Derfor utvikler vi både kontorer og boliger nær knutepunktet som den nye stasjonen blir – men vi gjør det ikke alene!

I Moss så Austestad og hans team raskt at Moss Kommunale Eiendomsselskap var en ideell partner. Dermed etablerte de et felles selskap med delt eierskap, med navnet Sjøsidan Moss AS.

### Tenker helhet fra første dag

– Vi har flere tomter ved Moss gamle stasjon, vi får flere ved den nye stasjonen, og så har kommunen mange eiendommer rundt våre. Sammen arbeider vi for å integrere jernbanen i byveven på best mulig måte. Når vi går sammen og tenker helhet fra dag én, og når vi fra start ser på hva som er best for byen og samfunnet, da skaper vi verdier som betyr noe, sier Austestad.

Han påpeker at selv om Bane NOR Eiendom har et viktig samfunnsoppdrag, er de et hundre prosent kommersielt selskap som også stiller krav til samarbeidspartnerne.

– Vi har en enestående spisskompetanse på knutepunktutvikling, og vi er dyktige på å skape gode relasjoner lokalt. Samtidig er vi en aktør som forvalter våre prosjekter med tydelige krav til lønnsomhet og bærekraft. Mange opplever oss nok som svært handlekraftige og resultatorienterte. Og det må vi være, for å sikre at samfunnet og innbyggerne får mest mulig igjen for hver investerte krone, avslutter Austestad. □



↑ Morten Austestad, utviklingsdirektør

→ Sammen med Moss kommune vil Bane NOR Eiendom utvikle området rundt havna og dagens jernbanestasjon i Moss. Målet er å skape et attraktivt knutepunkt som gjør Sjøsidan til et godt sted å bo og arbeide.



## Når én pluss én blir tre

---

I 2015 etablerte Moss kommune og Bane NOR Eiendom AS i fellesskap det nye selskapet Sjøsidan Moss AS. Målet er å utvikle en attraktiv og bærekraftig bydel for hele byens befolkning, hvor folk kan bo, møtes og jobbe i nærheten av kollektivtransport.

At samarbeidet fungerer godt, kan Bengt Olimb bekrefte. Han er daglig leder for MKEiendom, som forvalter eier-, drifts- og vedlikeholdsansvaret for Moss kommunes bygg. Olimb sitter også i styret for Sjøsidan Moss AS.

– Samarbeidet mellom Bane NOR Eiendom og Moss kommune oppfattes som meget bra. Kjemien i arbeidsgruppen har vært god fra første dag, og vi opplever å ha et felles samfunnsnyttig byutviklingsmål som er til det beste for byens innbyggere, sier Olimb.

Han ser på de to partenes ulike kompetanse som en helt ideell miks.

– Vår egen lokalkunnskap og knutepunktsutviklings-kunnskapen fra Bane NOR Eiendom gjør at vi utfyller hverandre på en god måte. Vi har to ulike kulturer, men det oppleves likevel at vi gir hverandre energi og kunnskap som til sammen gjør at 1 + 1 blir 3, konstaterer Bengt Olimb. □



Moss er kun én av flere byer der Bane NOR Eiendom samarbeider tett med andre aktører om byutviklingsprosjekter. Drammen og Trondheim er to andre eksempler:



### **Drammen Helsepark**

Drammen Helsepark omfatter 76 500 kvadratmeter næringslokaler tett på det nye sykehuset for Drammen, som nå er under bygging på Brakerøya og vil stå klart i 2024/25.

Visjonen er å skape Europas mest komplette helse- og omsorgsklynge for utdanning, forskning, behandling og næringsutvikling.

Utviklingsselskapet Drammen Helsepark AS eies av Eidos Eiendomsutvikling AS (50 %) og Bane Nor Eiendom AS (50 %).

Reguleringsplanen for sykehuset og helseparken er utarbeidet i fellesskap av Drammen Helsepark AS og Helse Sør-Øst RHF.



### **Trondheim Stasjonscenter**

Trondheim Stasjonscenter vil bestå av nær 90 000 kvadratmeter med fellesterminal for jernbane, buss og hurtigbåt, samt boliger, handel og kontorer.

Visjonen er å bidra til attraktive byrom og en mer levende bydel på Brattøra, styrke Midtbyen som handelssentrum og skape et nytt og attraktivt kollektivknutepunkt.

Planen vil bidra til at flere kan arbeide og bo i sentrum, og til at området langs Kanalen blir et mer tilgjengelig urbant rekreasjonsområde.

Utviklingsselskapet Trondheim Stasjonscenter AS eies i fellesskap av Trøndelag fylkeskommune (40 %), Bane NOR Eiendom (40 %) og Trondheim kommune (20 %).

Tårn A+B  
Cliffhanger  
The Wedge

MAD

Deloitte

PwC

Dronninglunden  
Eufemias Hage  
Eufemias plass syd og vest

Oslo Atrium

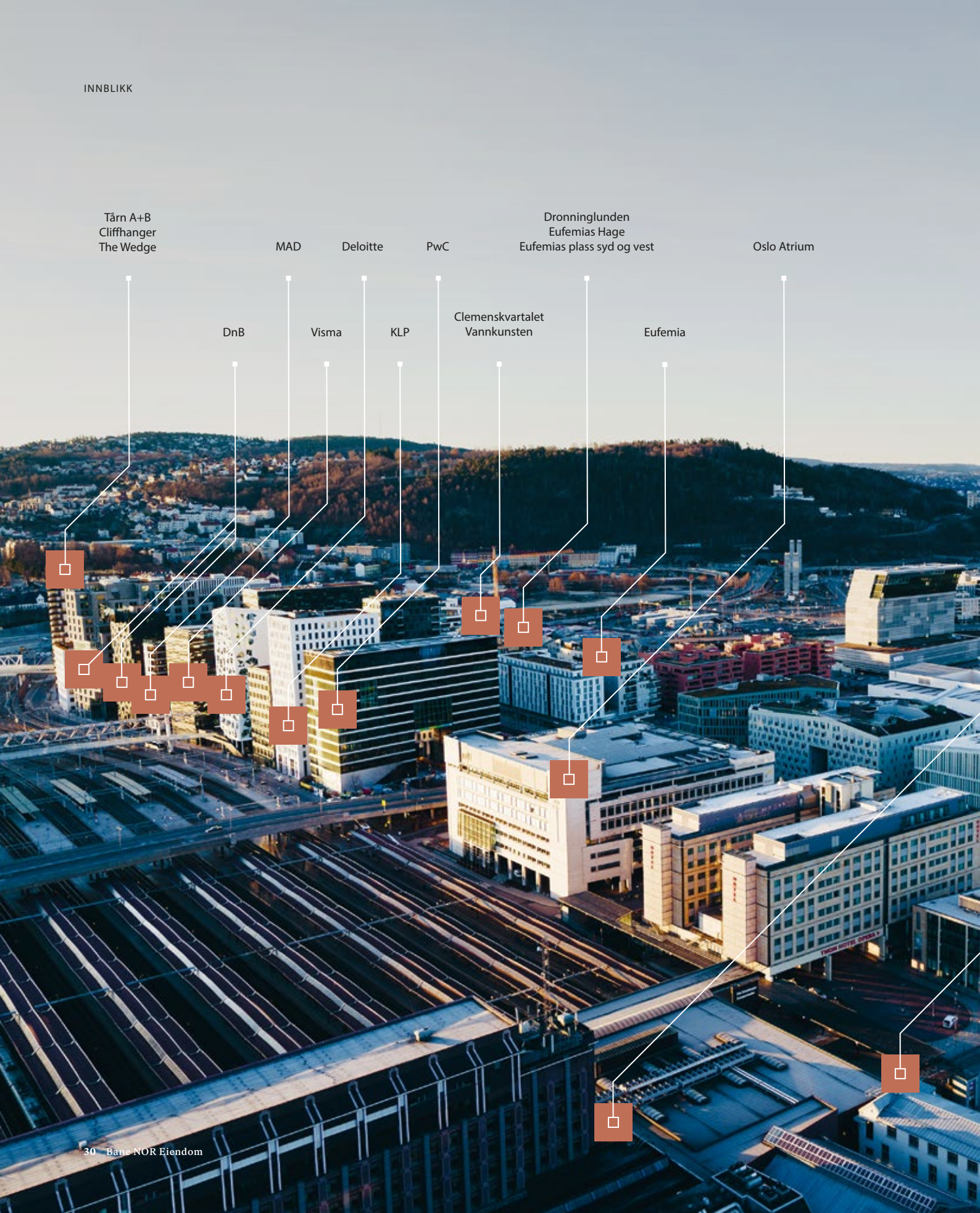
DnB

Visma

KLP

Clemenskvartalet  
Vannkunsten

Eufemia





Oslo S

Østbanehallen  
Østbanebygget

## BJØRVIKA

# Bærekraftig byutvikling

Bane NOR Eiendom er en sentral aktør innen bærekraftig byutvikling i Norge. Med vår unike portefølje utvikler vi boliger og næringsbygg ved sentrale knutepunkter, så flere kan velge tog og annen kollektivtransport.

### Kjernen i vår virksomhet

- Vi utvikler boliger, hoteller og næringsbygg på/ved knutepunkt som bidrar til at flere tar toget.
- Vi samarbeider med andre, både offentlige og private aktører for å nå et felles mål om bærekraftig utvikling.
- Vi stiller tydelige miljøkrav til leverandørene og har høye miljøambisjoner.
- Våre bygg blir utviklet slik at de skal tåle mange generasjoner.

### Fakta om Barcode og Oslo S/Østbanehallen

- Barcode utvikles av Oslo S Utvikling AS som er et samarbeid med Linstow Eiendom, Entra Eiendom og oss. Her har vi bygget 400 boliger og skal utvikle ytterligere cirka 1500. Når disse er ferdigstilte bor omlag 4000 mennesker her. I de ferdigstilte næringsbyggene jobber cirka 10 000 mennesker. Og det skal tilrettelegges for ytterligere 2000 arbeidsplasser fremover. I tillegg er det 12 000 kvadratmeter med handelsarealer på gateplan.
- Miljøbesparelser knyttet til redusert bruk av privatbil: Cirka 15 tonn mindre utslipp av CO<sub>2</sub> per døgn.
- Oslo S: Cirka 150 000 personer innom i løpet av en dag. 19 kiosker/butikker og 13 serveringssteder. Cirka 1000 togavganger per dag.
- Østbanehallen og Østbanebygget er restaurert. Cirka 15 000 personer innom daglig. Hotell, fire butikker, åtte serveringssteder og turistkontor. Møteplass. Glassveggen i enden har 85 lysende plater som skaper ulike stemninger.



# Våre eiendommer

## BOLIG

Alvdal - Nymoen bolig og uthus  
 Asker Eikevn 53, bolig  
 Asker Eikevn 57, bolig  
 Asker tomannsbolig - Asker terrasse 3  
 Bjørli vokterbolig 2  
 Bolna Garasje/vannanlegg  
 Bolna vokterbolig 1  
 Bryn stm. bolig  
 Dunderdalsvn 1 - Kongsvinger bolig 1  
 Dunderdalsvn 10 - Kongsvinger bolig 4  
 Dunderdalsvn 11 - Kongsvinger bolig 8  
 Dunderdalsvn 12 - Kongsvinger bolig 5  
 Dunderdalsvn 13 - Kongsvinger bolig 7  
 Dunderdalsvn 14 - Kongsvinger bolig 6  
 Dunderdalsvn 3 - Kongsvinger bolig 2  
 Dunderdalsvn 5 - Kongsvinger bolig 3  
 Flåm funk.bolig II  
 Gamle Mandalsvei 10  
 Gamle Mandalsvei 12  
 Gamle Mandalsvei 2  
 Gamle Mandalsvei 4  
 Gamle Mandalsvei 6  
 Gamle Mandalsvei 8  
 Grorud h.hus Jernkroken  
 Grua vokterbolig  
 Hafslund vokterbolig  
 Hauerseter bfm bolig  
 Haugastøl funksjonær bolig 2  
 Haugastøl funksjonær bolig 3  
 Haugenstua vokterbolig  
 Hellvik enebolig  
 Hvalstad hybelhus  
 Hvalstad vaktm. bolig  
 Jevnaker vokterbolig  
 Kjelsås annek  
 Kjelsås banevokterbolig  
 Kløfta vokterbolig Dragvoll  
 Kongsberg Baneveien 57  
 Kongsvinger betjentbolig  
 Kristiansand Setesdalsveien 79 dobbelbolig  
 Kristiansand Setesdalsveien 81 enebolig  
 Kvernum vokterbolig  
 Lesjaverk vokterbolig ferieste  
 Lisleby stasjonsbolig  
 Lørenskog betjentbolig  
 Matrand betj. bolig  
 Mosby bolig  
 Mosjøen velferd  
 Moss Strandgata 19A  
 Myrdal banemesterbolig  
 Myrdal funksjonær bolig I  
 Myrdal funksjonær bolig II  
 Myrdal vokterbolig II  
 Nittedal vokterbolig  
 Nor banemesterbolig  
 Nor inspektørbolig  
 Nyland store bolig  
 Oslo h.hus Enebakkeveien 47  
 Oslo Schweigaardsgate 51 I  
 Oslo Schweigaardsgate 51 II  
 Oslo Schweigaardsgate 51 III  
 Oslo Schweigaardsgate 51 IV  
 Oslogate 1 bolig  
 Oslogate 35 bolig  
 Oslogate 7 bolig  
 Roa banemesterbolig  
 Sagdalen bolig 1  
 Sagdalen bolig 2  
 Sagdalen bolig 3  
 Sand disponentbolig  
 Sannidal enebolig  
 Sløtford vokterbolig  
 Strømmen bolig  
 Tynset - Aumveien 471 (Fosås gård)  
 Ustaoset vokterbolig  
 Vestfossen bolig  
 Ål betjentbolig 1  
 Ål betjentbolig 2

## BRASSE

Flesberg vedbu  
 Marienborg skiftebrakke  
 Ådalsbruk uthus/vedbu

## BUSSANLEGG

Kongsberg bussgarasje

## DIESELANLEGG

Alna dieselstasjon  
 Bodo dieselstasjon  
 Hamar dieselstasjon  
 Marienborg dieselstasjon  
 Mo i Rana dieselstasjon  
 Røros dieselstasjon  
 Steinkjer dieselstasjon  
 Åndalsnes dieselstasjon

## FORRETNING

Egersund Hafsgården  
 Hamar jernbanerestaurant  
 Kristiansand restaurant/kiosk  
 Lillestrøm Musikkolen  
 Lillestrøm Stillverksveien 1-9  
 Sandefjord Peter Castbergsgate 9  
 Stabekk kro  
 Stavanger Jernbanevn restaurant

## FYRHUS

Otta fyrhus m/releerom

## GARASJE

Stabekk kro garasje

## HOTELL

Drammen stasjon hotell  
 Kanalhotellet

## KONTOR

Alnabru fellesekspedisjon  
 Alnabru terminalbygg  
 Berekvam eksp.hus  
 Bergen terminalbygg nr 4  
 Dalsbotn eksp.hus  
 Drammen stasjon - bygg C  
 Drammen stasjon - bygg D  
 Drammen terminalkontor  
 Drammen velferdsbygg  
 Eidsvoll Adm.bygg buss  
 Fauske servicebygg  
 Flesberg stasjonsbygning  
 Flåm funk.bolig I Velferdshus  
 Forus kontor/lager  
 Foss Eikeland Kontorbygg  
 Fåberg velferdsbygg Bane  
 Grefsen Velferdsbygg  
 Grorud kontor  
 Grorud Portvakt  
 Hallingskeid eksp.hus  
 Hamar undervisningsbygning m/f  
 Hamar velferdsbygg linjepers/bm-kontor  
 Hovemoen adm.bygg/godshus  
 Hønefoss personalbygg  
 Håreina eksp.hus  
 Kongsberg bmkont./lager  
 Kongsvinger velferd/lokstall  
 Kongsvinger velferdshus  
 Kristiansand bryggerigropa kontorbygning  
 Krossen velferdsbygning  
 Marienborg administrasjonsbygning  
 Menstad godssenter/adm.bygg  
 Mo i Rana godssenter  
 Mysen banemesterkontor  
 Nesbyen banemesterkontor/hvile  
 Nordfjordeid Rutebilstasjon  
 Oslo 5 DA-bygget  
 Paradis Paradisveien kontorbygg  
 Rolvsøy terminalbygg  
 Røros pakkhus  
 Sand kontorbygg

## Sarpsborg velf./legekontor

Skien kontorpaviljong  
 Stryn Rutebilstasjon  
 Sundland bygg A  
 Trondheim stasjon Trapphus  
 Trondheim stasjon Østre bygg  
 Vatnahalsen eksp.hus  
 Vikersund Wahl-bygget  
 Voss velferdshus  
 Øyheim ekspedisjons hus  
 Ål velferdsbygg  
 Åndalsnes godsterm.adm.bygg

## KONTORRIGG

Bergen terminal Kontorrigg

## KTR-LAGER

Årnes - Høievegen 9

## LAGER

Alvdal godshus  
 Alvdal ilgodshus  
 Atna godshus  
 Bergen ekspresgodshusbygning  
 Bergen terminalbygg nr 1  
 Bergen terminalbygg nr 2  
 Bergseng bryggerhus  
 Bjørli uthus/garasje  
 Blaker godshus  
 Bleiken uthus  
 Bodo godshus  
 Bolstadøyri godshus  
 Borgestad godshus  
 Breiskallen uthus  
 Brennhaug godshus  
 Brumunddal godshus  
 Bryn stm. bolig uthus  
 Bø godshus  
 Bøn uthus  
 Dal godshus  
 Dale garasje/uthus  
 Dale godshus  
 Dilling godshus  
 Dovre godshus  
 Drammen - lagerbygg Tangen  
 Drammen godshall  
 Drammen godsterminal  
 Drangedal godshus/relehus  
 Egersund godshus  
 Eidanger godshus  
 Eidanger uthusbygning  
 Eidsvoll bgf's lager  
 Eina godshus  
 Eina uthus  
 Elverum godshus  
 Elverum ilgods/velferdshus  
 Evanger godshus  
 Fauske godshus  
 Fetsund godshus  
 Figgjo ekspedisjonshus  
 Figgjo pakkhus  
 Finse betjentbolig uthus  
 Finse godshus  
 Flisa bryggerhus  
 Flisa godshus  
 Flisa kalklager  
 Frogner godshus  
 Fåberg bryggerhus  
 Fåberg godshus  
 Fåvang godshus  
 Galterud godshus  
 Gautestad bryggerhus  
 Geithus godshus  
 Gjøvik skysstasjon  
 Gjøvik uthus  
 Glåmos godshus  
 Gran godshus  
 Grinder bryggerhus  
 Grinder privet  
 Grong godshus  
 Grorud lagerbygg 2  
 Grorud oksygenlager  
 Grorud st. uthus  
 Grorud store trelastlager  
 Grorud tilfluktsrom 1 (syd)  
 Grorud tilfluktsrom 2  
 Grorud tilfluktsrom 3 (nord)  
 Gudå godshus  
 Gulsvik st. ilgodshus  
 Gulsvik st. pakkhus  
 Gvarv godshus  
 Hakadal bryggerhus  
 Hakadal godshus  
 Halden bryggerhus  
 Halden godshus m.rampeob.  
 Hamar godslager  
 Hamar lager/garasje m/f  
 Hamar oljebu/lager m/f  
 Hamar verkstedlager m/f  
 Hauerseter godshus  
 Haugastøl uthus  
 Hell ilgodshus  
 Hjellum godshus  
 Hjerkinns godshus  
 Hokksund godshus  
 Hokksund tilfluktsrom  
 Hommelvik godshus  
 Hvalstad godshus  
 Hønefoss godshus  
 Hønefoss uthus  
 Ise lagerhus  
 Jaren godshus 2  
 Kirkenev bryggerhus  
 Kirkenev privetbygg  
 Kongsberg godshus  
 Kongsvinger boliger, boder  
 Kongsvinger godshus  
 Kongsvinger ishus  
 Kongsvoll godshus  
 Koppang godshus  
 Kopperå godshus  
 Kornsjø godshus  
 Kristiansand garasje v/miljøstasjon  
 Kristiansand pakkhus/godsoverbygg  
 Kvam godshus  
 Kvam stasjon, uthus  
 Larvik bryggerhus  
 Larvik godshus  
 Leangen godshus  
 Lillehammer godshus  
 Ljan godshus  
 Lodalen BM's lager t.hytta  
 Lodalen garasje og lager  
 Lodalen tilfluktsrom  
 Lunner st. bryggerhus  
 Løten godshus  
 Magnor godshus  
 Magnor privet  
 Matrand godshus  
 Menstad godshotell/lager  
 Meråker godshus  
 Minnesund godshus  
 Mjølfjell st. godshus  
 Moelv bryggerhus  
 Moi godshus  
 Moi lager/vedskjul  
 Morskogen godshus  
 Mosjøen lager  
 Moss ekspresgodshusbygning  
 Nesbyen godshus  
 Nesbyen Privet/Uthus  
 Nordagutu stasjon lager  
 Nordstrand godshus  
 Nordstrand uthus  
 Norefjord uthus  
 Notodden godshus  
 Nørbo godshus  
 Prestebakke godshus  
 Ranheim godshus  
 Raufoss godshus

Reimegrend st. godshus  
 Reinsvoll godshus  
 Reinsvoll privetbygning  
 Rena godshus  
 Rollag uthus  
 Roverud bryggerhus  
 Roverud privet  
 Rudshøgda stasjon, uthus  
 Rygge godshus  
 Rødberg godshus  
 Røra godshus  
 Røra lagerbygg  
 Saggrenda godshus  
 Sandefjord godshus  
 Sandermosen uthus  
 Sandnes godshus  
 Sarpsborg godshus  
 Sel godshus  
 Sel stasjon, uthus  
 Sem lager  
 Seterstoa godshus  
 Singsås godshus  
 Sjøa stasjon, uthus  
 Sjøa toaletbygning  
 Skien plasthall  
 Skogn godshus  
 Skogn ilgodshus  
 Skollenborg godshus  
 Skoppum godshus  
 Skotbu godshus  
 Skotselv godshus  
 Skotselv uthus/garasje  
 Sokna godshus  
 Sokna ilgodshus  
 Sokna privet  
 Spydeberg godshus  
 Spydeberg uthus  
 Stabekk lagerhus  
 Stai godshus  
 Stavanger Paradisveien LG terminal  
 Steinsrud godshus  
 Stokke godshus  
 Strommen uthus  
 Sundland bygg F  
 Sundland bygg H  
 Sundland fjærlager  
 Sundland lagerhall  
 Sundland lagerskur  
 Sundland tilfluktrrom  
 Tangen godshus  
 Tolga godshus  
 Tomter godshus  
 Trengereid godshus  
 Tretten bryggerhus  
 Trondheim Fagerвика  
 Tyrstrand godshus  
 Tønsberg godshus  
 Urdland uthus  
 Veggli uthus/privet  
 Vestby godshus  
 Vigrestad godshus  
 Vikersund godshus  
 Vinstra bryggerhus  
 Vinstra godshus  
 Våler godshus nord  
 Våler godshus syd  
 Våler privet  
 Øyer bryggerhus  
 Åbogen godshus  
 Åbogen privet  
 Åbogen uthus  
 Ådalsbruk godshus  
 Ål godshus  
 Ål materiellager  
 Åmot godshus  
 Åsen godshus

**LOKSTALL**  
 Arendal lokstall/verksted  
 Bodø lokstall

Eina velferd og lokstall  
 Filipstad lokstall  
 Flåm lokstall  
 Hamar ringstall  
 Hamar Rørosbanestallen  
 Hjerkin lokstall  
 Kongsvinger lokstall  
 Korsnjo lokstall  
 Krossen el.lokstall  
 Kvalberg lokstall  
 Larvik lokomotivstall  
 Lillestrøm gml lokstall  
 Marienberg lokstall  
 Marienberg tog garasje  
 Menstad lokstall  
 Mo i Rana lokstall/verksted  
 Mosjøen lokstall  
 Otta lokstall  
 Røros lokstall  
 Sarpsborg lokstall m/velferd  
 Sundland bygg I  
 Sundland bygg L  
 Voss lokstall  
 Ål lokstall  
 Åndalsnes lokstall

**PARKERING**  
 Alnabu frontlastergarasje  
 Bjerka garasje  
 Braskereidfoss uthus/garasje  
 Drammen garasje for kran  
 Egersund truckg/sykkelskur  
 Eggedal bussgarasje  
 Elverum truckgarasje  
 Fauske garasje sidelaster  
 Flesberg garasje  
 Grong garasje  
 Gvarv DV-garasje  
 Hamar banemester garasje Tyvholmen  
 Hønefoss garasje  
 Korsnjo garasje  
 Kristiansand Setesdalsveien garasje for 3  
 Larvik garasjer  
 Lillestrøm Parkeringshus  
 Lodalen kaldgarasje  
 Mo i Rana garasje  
 Mosjøen garasje  
 Nesbyen garasje elektro  
 Nesbyen oljebod/truckgarasje  
 Notodden dobbeltgarasje  
 Rakkestad garasje  
 Rolvsøy garasje/carport  
 Rolvsøy truckgarasje  
 Sand bussgarasje  
 Skien rekkegarasje  
 Stavanger Jernb.vn. garasje/lager  
 Stavanger Kongsgaten garasjer  
 Svarstad bussgarasje  
 Tinnoset vedskur/garasje  
 Tønsberg bussgarasje  
 Åbogen garasje  
 Ål garasjer  
 Åndalsnes godsterm. garasje

**PUMPEHUS**  
 Hallingskeid pumpestasjon  
 Hjukebo pumpehus  
 Kongsvoll pumpehus  
 Krossen dieselpumpehus  
 Marienberg pumpehus ved diagnose  
 Marienberg pumpehus ved tankanlegg  
 Tinnoset pumpehus

**RELEHUS**  
 Eina relehus/garasje  
 Moi relehus/uthus

**RENSEANLEGG**  
 Myrdal renseanlegg  
 Sundland renseanlegg

**STASJON**  
 Alvdal stasjonsbygning  
 Arendal stasjonsbygning  
 Flåm stasjonsbygning  
 Arna stasjonsbygning  
 Asker stasjonsbygning  
 Askim stasjonsbygning  
 Aspedammen stasjonsbygning  
 Atna stasjonsbygning  
 Bergen Stasjon Ny Vestfløy  
 Bergen stasjonsbygning  
 Bergseng stasjonsbygning  
 Berkåk stasjon  
 Bestun stasjonsbygning  
 Bjerka stasjon  
 Bjorli stasjonsbygning  
 Blaker stasjonsbygning  
 Bleiken stasjonsbygning  
 Blommenholm stasjonsbygning  
 Bodø stasjon  
 Bolna stasjon  
 Bolstadøyri stasjonsbygning  
 Borgestad stasjonsbygg  
 Borre st.bgn. m/godshus  
 Braskereidfoss stasjonsbygning  
 Breiskallen stasjonsbygning  
 Brennhau stasjonsbygning  
 Brumunddal stasjonsbygning  
 Brusand stasjonsbygning  
 Bryn stasjonsbygning  
 Bryne stasjonsbygning  
 Bø stasjonsbygning  
 Bon stasjonsbygning  
 Dal stasjonsbygning  
 Dale stasjonsbygning  
 Dilling stasjonsbygning  
 Dombås stasjon  
 Dovre stasjonsbygning  
 Drammen st.bygn.-bygg A  
 Drammen st.bygn.-bygg B  
 Drangedal stasjonsbygning  
 Drevvatn stasjon  
 Dunderland stasjon  
 Egersund stasjonsbygning  
 Eidanger stasjonsbygning  
 Eidsberg stasjonsbygning  
 Eidsvoll nye stasjonsbygning  
 Eina stasjonsbygning  
 Elsfjord stasjon  
 Elverum skysstasjon  
 Elverum stasjonsbygning  
 Evanger stasjonsbygning  
 Fauske stasjon  
 Fetsund stasjonsbygning  
 Finse stasjonsbygning  
 Flekkefjord eksp/godshus  
 Flisa stasjonsbygning  
 Flå stasjonsbygning  
 Fredrikstad stasjonsbygning  
 Frogner stasjonsbygning  
 Fåberg stasjonsbygning  
 Fåvang stasjonsbygning  
 Galterud stasjonsbygning  
 Gautestad stasjonsbygning  
 Geilo stasjonsbygning  
 Gjerstad stasjonsbygning  
 Gjøvik stasjonsbygning  
 Glåmos stasjon  
 Gol stasjonsbygning  
 Gran stasjonsbygning  
 Grefsen stasjonsbygning  
 Grinder stasjonsbygning  
 Grong stasjon  
 Grorud stasjonsbygning  
 Grua stasjonsbygning  
 Grundset stasjonsbygning  
 Gudå stasjon  
 Gulsbogen stasjonsbygning  
 Gulsvik stasjonsbygning  
 Gvarv stasjonsbygning  
 Gyland stasjonsbygning

Haga stasjonsbygning  
 Hakadal stasjonsbygning  
 Halden stasjonsbygning  
 Haldalen stasjon  
 Hamar stasjon  
 Hanestad stasjonsbygning  
 Hauerseter stasjonsbygning  
 Haugseter stasjonsbygning  
 Haukeeto stasjonsbygning  
 Heggedal nye stasjonsbygning  
 Heimdal nye stasjon  
 Heimdal stasjon  
 Hell stasjon  
 Hellvik stasjonsbygning  
 Herefoss stasjonsbygning  
 Heskestad stasjonsbygning  
 Hinna stasjonsbygning  
 Hjøllum stasjonsbygning  
 Hjerkin stasjonsbygning  
 Hjukebo stasjon  
 Hokksund stasjonsbygning  
 Hommelvik stasjon  
 Horten stbgn/godshus  
 Hovin stasjon  
 Hundorp stasjonsbygning  
 Hvalstad gml. st. bygn.  
 Hynnekleiv stasjonsbygning  
 Hønefoss stasjon  
 Høybråten stasjonsbygning  
 Hågård stasjonsbygning  
 Ilse stasjonsbygning  
 Ise stasjonsbygning m/godshus  
 Jaren stasjonsbygning  
 Jessheim stasjonsbygning  
 Jessnes stasjonsbygning  
 Jevnaker stasjonsbygning  
 Kirkeneær stasjonsbygning  
 Kjelsås stasjonsbygning  
 Klepp stasjon/godshus  
 Kløfta nye stasjonsbygning  
 Kløfta stasjonsbygning  
 Kolbotn stasjon  
 Kongsberg stasjon  
 Kongsvinger stasjonsbygning  
 Kongsvoll stasjon  
 Koppang stasjonsbygning  
 Kopperå stasjon  
 Kristiansand stasjonsbygning  
 Kronstad stasjonsbygning  
 Kråkstad stasjonsbygning  
 Kvalfors stasjon/godshus  
 Kvam stasjonsbygning  
 Lademoen stasjon  
 Langhus stasjonsbygning  
 Langstein stasjon  
 Larvik stasjonsbygning  
 Leangen nye stasjon  
 Leangen stasjon  
 Leira stasjonsbygning  
 Lesja stasjonsbygning  
 Lesjaverk stasjonsbygning  
 Levanger stasjon  
 Lillehammer nye skysstasjon  
 Lillestrøm nye st.bygning  
 Ljan stasjonsbygning  
 Lora stasjonsbygning  
 Losna stasjonsbygning  
 Lundamo stasjon  
 Lunde stasjonsbygning  
 Lunner stasjonsbygning  
 Lysaker nye stasjon  
 Lønsdal stasjon  
 Lørenskog stasjonsbygning  
 Løten stasjonsbygning  
 Magnor stasjonsbygning  
 Majavatn stasjon  
 Marnardal stasjonsbygning  
 Marstein stasjonsbygning  
 Matrand stasjonsbygning  
 Meråker stasjon

→

## EIENDOMMER

→	<p>Minnesund stasjons bygning Mjølfjell stasjonsbygning Mjøndalen stasjonsbygning Mo i Rana stasjon Moelv stasjonsbygning Moi stasjonsbygning Morskogen stasjonsbygning Mosby stasjonsbygning Mosjøen stasjon Moss stasjonsbygning Myrdal stasjonsbygning Mysen stasjonsbygning Namnå stasjonsbygning Namsskogan stasjon Nationaltheatret stasjon Nelaug stasjonsbygning Nesbyen stasjonsbygning Neslandsvatn stasjonsbygning Nittedal stasjonsbygning Nordagutu stasjon Nordstrand stasjonsbygning Norefjord stasjonsbygning Notodden kollektivterminal Notodden stasjonsbygning Nygaard stasjonsbygning Nærbo stasjonsbygning Ogna stasjonsbygning Oppdal stasjon Opppegård stasjonsbygning Opphus stasjonsbygning Os stasjon Oslo Lufthavn ankomsthall Oslo S Flytoterminalen Oslo S Østbanebygget Oslo Sentralstasjon Oteråga stasjon Otta stasjonsbygning Ottestad stasjonsbygning Porsgrunn stasjonsbygning Prestebakke stasjonsbygning Rakkestad stasjonsbygning Ranheim stasjon Raufoss stasjonsbygning Reimegrend stasjonsbygning Reinsvoll stasjonsbygning Reitan stasjon Rena stasjonsbygning Ringebu stasjonsbygning Roa stasjonsbygning Rognan stasjon Rollag stasjonsbygning Rossedalen ekspedisjonshus Roverud stasjonsbygning Rudshøgda stasjonsbygning Rygge stasjonsbygning Rødberg stasjon Røklund stasjon Rora stasjon Roros stasjon Røyken stasjonsbygning Råde stasjonsbygning Rånåsfoss stasjonsbygning Saggrenda stasjon Sandefjord stasjonsbygning Sander stasjonsbygning Sandermodsen stasjonsbygning Sandnes stasjonsbygning Sandvika nye stasjonsbygning Sannidal stasjonsbygning Sarpsborg stasjonsbygning Sel stasjonsbygning Selsbakk stasjon Sem stasjon Seterstøa stasjonsbygning Singsås stasjon Sirevåg stasjonsbygning Sjoa stasjonsbygning Skansen stasjon Skarnes stasjonsbygning Skeiane stasjonsbygning Ski stasjonsbygning Skien stasjonsbygning Skjeberg stasjonsbygning Skogn stasjon Skollenberg stasjonsbygning Skonseng stasjon Skoppum stasjonsbygning Skotbu stasjonsbygning</p>	<p>Skotselv stasjonsbygning Skotterud stasjonsbygning Skøyen stasjonsbygning Slitu stasjonsbygg m/godshus Snaartemo stasjonsbygning Snåsa stasjon Sokna stasjon Soknedal stasjon Spikkestad stasjonsbygning Spikkestad uthus Spydeberg stasjonsbygning Stai stasjonsbygning Stange stasjonsbygning Stanghelle stasjonsbygning Stavanger Jernb.v. stasjonsbygg Steinkjer stasjon Steinsrud stasjonsbygning Stjørdal stasjon Stokke stasjonsbygning Storkvina stasjonsbygning Strømmen stasjonsbygning Støren stasjon Sørumsand stasjonsbygning Tangen stasjonsbygning Tistedal stasjonsbygning Tolga stasjon Tomter stasjonsbygning Torpo stasjonsbygning Tretten stasjonsbygning Trevant stasjonsbygning Trofors stasjon Trondheim stasjon Trondheim stasjon Ventehall Trondheim stasjon Vestre tllb. Tyrstrand stasjon Tønsberg stasjonsbygning Ulsberg stasjon Upsete eksp.hus Urmland stasjonsbygning Ustaoset stasjonsbygning Vadfoss stasjonsbygning Vaksdal stasjonsbygning Varhaug stasjonsbygning Veggli stasjonsbygning Vegårshei stasjonsbygning Vennesla stasjonsbygning Verdal stasjon Verma stasjonsbygning Vestby stasjonsbygning Vestfossen stasjon Vigrestad stasjonsbygning Vikersund stasjon Vinstra stasjonsbygning Voss stasjonsbygning Voss terminal Våler stasjonsbygning Vålåsjo stasjonsbygning Øyer stasjonsbygning Øysteinstul stasjonsbygning Åbogen stasjonsbygning Ådalsbruk stasjonsbygning Ål stasjonsbygning Åmot stasjonsbygning Åndalsnes stasjonsbygning Åneby stasjonsbygning Årnes stasjonsbygning Ås stasjonsbygning Åsen stasjon</p>
	<p><b>STILLVERK</b> Sundland stillverkshus</p>	
	<p><b>SYKKELHOTELL</b> Kolbotn godshus</p>	
	<p><b>TEKNISK BYGG</b> Nelaug telefonforsterker</p>	
	<p><b>TOGHALL</b> Bergen vedlikeholdshall Lodalen toghall Marienborg tine-/spylehall Skien vedlikeholdshall</p>	
	<p><b>TRAFOSTASJON</b> Notodden transformator st./ hy Sundland transformator</p>	

**TRAKTORSTALL**  
Arna traktorstall  
Gulsvik traktorstall

**VANNTÅRN**  
Marienborg vanntårn

**VANNVERK**  
Bolstadøyri vannverk  
Haugastøl vannverk  
Kongsvoll trykkbasseng  
Mjølfjell vannverk  
Myrdal vannverk  
Upsete vannverk  
Ustaoset vannverk

**VERKSTED**  
Alnabru vognverksted  
Arna fremmeteplass/lager  
Arna kontor/verks. br. BHVB  
Dombås e-avd. verkstedbygning  
Drammen håndverksenter  
Drammen spiserom/verksted  
Eidsvoll snekkerverksted  
Eidsvoll Verkstedbygning buss  
Fagernes fellesbygget  
Grorud verksted  
Grorud verksted - Fløy A  
Grorud vst. tekn. lab.  
Hamar verkstedbygning m/f  
Holmestrand smie  
Krossen verksted/lokstall  
Kvaleberg nye verksted  
Kvaleberg verksted  
Lodalen dreiebenkhus  
Lodalen Fjellstallen  
Lodalen mekaniske verksted  
Lodalen tinehus  
Marienborg diagnosestasjon  
Marienborg lokverksted  
Marienborg maler- og snekkerverksted  
Marienborg motorvognverksted  
Marienborg smie/ hjulverksted  
Notodden snekkerv./smie  
Nærbo snekkerverksted  
Roa bm.kontor og lager  
Rødberg bakeribygning  
Sarpsborg snekkerverksted/lage  
Sundland bygg B  
Sundland bygg C  
Sundland bygg D  
Sundland bygg E  
Sundland bygg G  
Sundland bygg J  
Sundland bygg K  
Sundland Verksted 2012 N  
Svarstad verksted  
Vaulen gamle verksted  
Vikersund maler og s.verk  
Ål elektroverksted

**VOGNHALL**  
Hamar motorvognhall  
Lodalen vognbehandlingshall

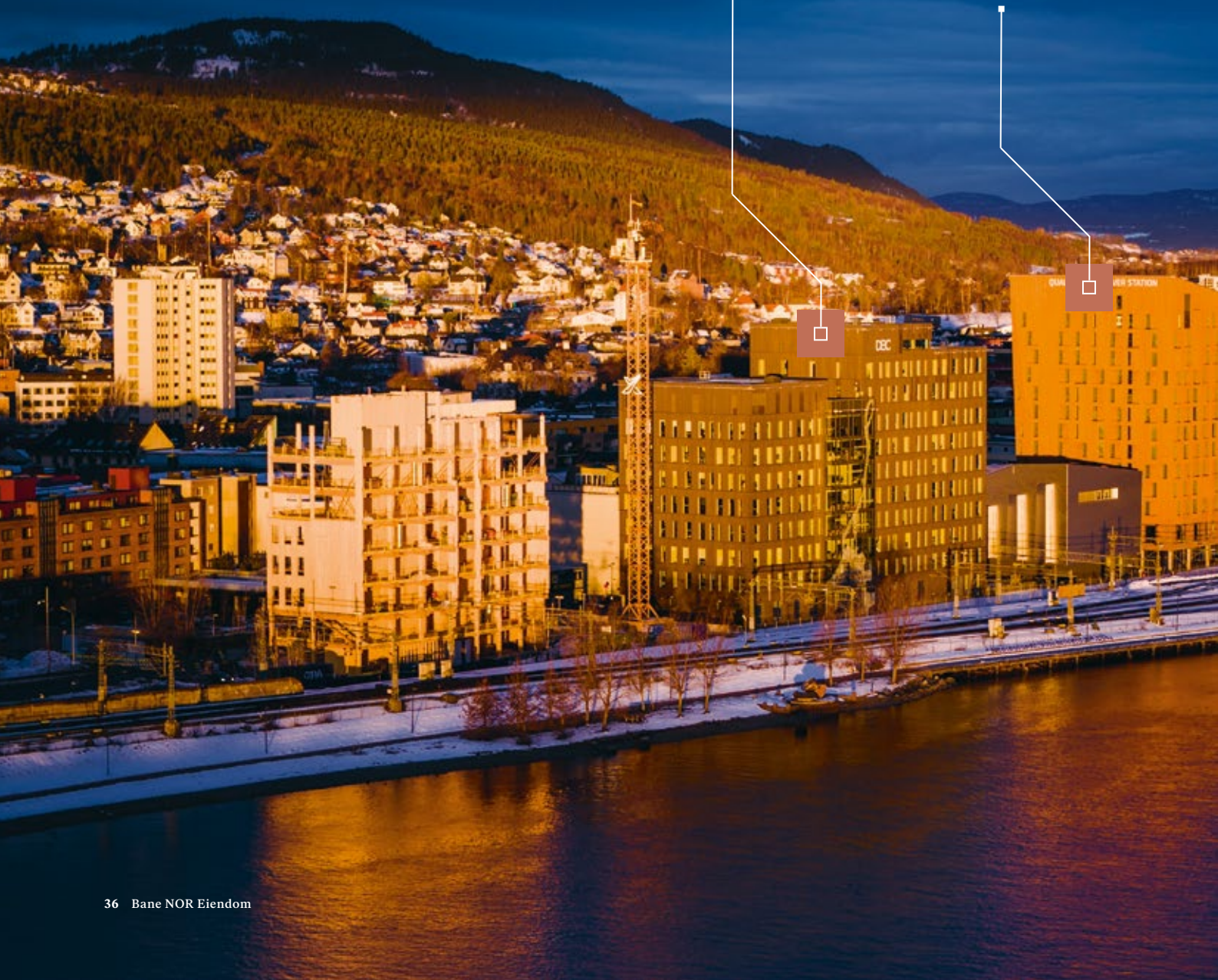
**ØVRIGE**  
Alnabru opph.rom/toalet  
Arna overbygg gangvei  
Asker drosjebu  
Bergen driftsbygning A  
Bestun snust. hvilebrakke  
Bjørli vokterbolig 1  
Bjørkelangen bussanlegg  
Bjørkelangen Folkets hus  
Bjørkelangen Lokstall/Bussanlegg  
Blomheller uværskur  
Borgestad takoverbygg  
Drammen Grønland Adm./Verkstedbygg  
Drammen Grønland Vaske-/Smørehall  
Drammen Presenningstørke  
Eidsberg privatbygg/garasje  
Eidsvoll b.avd. smielager  
Eidsvoll flishus  
Elverum takoverbygg bussterminal  
Filipstad terminalbygg  
Flisa privat  
Forus rubbhall  
Foss Eikeland Fabrikk

Fossmarkli anleggsbolig  
Gran Drosjebu  
Grorud b.avd.brakke  
Grorud Kontrollhall  
Hamar kontor /lager m/f  
Hamar toalettanlegg  
Heglingen vokterb./feriested  
Hokksund bussanlegg  
Hovin godshus  
Hågåseter brakke/feriested  
Ilseeng uthus  
Ise privatbygg  
Klokkarstua kontor/bussgarasje  
Kløfta Trondheimsveien 67  
Kornsjø privatbygg  
Kristiansand driftsbygning  
Kristiansand plattformkiosk  
Kristiansand sovevognterminal/oppbevaring  
Kristiansand spor 1, 33 rom  
Kristiansand østre brokar ROM  
Kristiansund bussterminal  
Krossen kontorbygning/hybel  
Kråkstad privatbygg  
Kårdal uværskur  
Langemyr godsoverbygg  
Langemyr kontor/garasje  
Langemyr vaskehall  
Langhus Parkveien 3  
Langsjø hvilebrakke  
Leite brakke  
Lesja privat  
Lesjabekkt uthus 1 (sør)  
Lesjabekkt uthus 2 (nord)  
Lesjabekkt vokterbolig  
Lillehammer kunstpaviljong  
Lillehammer renholdsbu  
Lodalen blåbygg  
Lodalen vognvaskemaskin  
Lunden uværskur  
Marienborg bad  
Marienborg hovedkiosk  
Marienborg overbygg 1  
Marienborg overbygg 2  
Marienborg sanitærstasjon 1  
Marienborg sykkelskur  
Marienborg vaskehall 1  
Matrand privat  
Menstad takoverbygg/rampe  
Merkebekkt hvilebu/trallebu  
Merkebekkt stasjonsbygning  
Mosjøen bussoverbygg  
Namsos ekspedisjonshus  
Nelaug hvilebrakke BM  
Nor vedskjul  
Norefjord hvilehytte  
Paradis brokarlager  
Paradis rubbhall  
Prestebakke privat  
Reimegrend garasje  
Reinunga venteskur  
Roverud tørkehush  
Sandnes betong overbygg  
Sandnes hvilebu ny  
Skien Sandvikveien 10  
Skoppum takoverbygg  
Slitu privatbygg  
Soknedal privat  
Solbakkten vokterbolig  
Stavanger Byterminalen  
Stavanger Paradis Pumpestasjon  
Stavanger Paradisveien driftsbygning  
Stavanger Paviljong  
Steinkjer Linjegendsterminal  
Steinkjer vognremisse  
Sundland fyrhus  
Sundland NSB kompetansesenter  
Sokkunda vokterbolig  
Tangen spise-/velferdsrom  
Trondheim Cecilienborg bussanlegg  
Trondheim driftsbaneagard  
Tvedestrand bussanlegg  
Tønsberg kontor/verksted  
Veggli hvilebu  
Vålåsjo vokterb./feriested  
Ådalsbruk privat  
Ål Trolløya kontor/veksted/garasje  
Ål visitorhytte  
Årnes nye banebygg



DBC Drammen stasjon Business Center

Quality River Station Hotel





## DRAMMEN STASJON

# Bærekraftig bevegelsesfrihet

Bane NOR Eiendom har alltid vært knyttet til jernbanen i Norge, og har 316 stasjoner i bruk i 2021. Vi vil gjøre det enkelt å koble togreisen med andre, bærekraftige transportløsninger som tar deg dit du vil.

### Våre stasjoner

- Vi har 316 togstasjoner hvor togene stopper. Disse skal være trygge og tilgjengelige og ha et relevant tilbud som de reisende kan benytte. Vi jobber for å lage gode overganger til andre transportmidler.
- Mange steder har vi tilrettelagt for sykkelhotell.
- I mobilitetsstrategien leter vi etter flere transportløsninger som de reisende kan benytte ifm. togreisen.

### Utvikler for kollektivtransport

- Ved å utvikle boliger, arbeidsplasser og hoteller ved stasjonene tilrettelegger vi for at flere kan benytte toget og bli mindre avhengig av bil.
- Tettere by gjør det enklere for folk å nå det de skal med gange, sykkel eller kollektivtilbud.

### Om knutepunktet Drammen stasjon

Drammen stasjon er det viktigste knutepunktet i Buskerudregionen:

- Hver dag i en normalperiode er det cirka 6000 personer som tar toget herfra. På stasjonen er det pizzarestaurant, kafe, frisør og matbutikk.
- Sykkelhotellet har plass til 244 sykler.
- Bane NOR skal bygge flere spor, nye og forlengede plattformer med solceller på plattformtakene og gjøre arbeider på Bybrua. Dette gjøres for å legge til rette for mer effektiv togdrift. Ferdigstilles i 2025.

### Eiendomsutvikling

- Hotellet Quality River Station Hotel ligger rett ved stasjonen og ble ferdigstilt i 2019. Det er på 14 etasjer, har 247 rom og konferansefasiliteter til 500 stykker og drives av Nordic Choice Hotels.
- I kontorbygget, Drammen stasjon Business Center, like ved holder fem bedrifter til fordelt på de 600 arbeidsplassene. Her er det kantine, kafé, sykkel-parkering, garderober, treningsrom og takterrasse. Flere ansatte bor i Oslo og pendler hit. Bygget ble solgt i 2020.



# Styre og ledelse



## Styret



↑ Fra venstre: Gorm Frimannslund, Helga Nes, Hans Kristian Voldstad, Ida Helliesen og Martin Mæland

## **Gorm Frimannslund**

Styrets leder

Styreleder siden 2017 og til daglig konsernsjef i Bane NOR. Frimannslund var tidligere direktør for Infrastrukturdivisjonen i Jernbaneverket. Han har også hatt flere ledende stillinger i SAS og Widerøe. Frimannslund har utdanning innen transportfag, økonomi og ledelse, fra hhv. Møre og Romsdal distrikthøgskole, Handelshøgskolen BI og Templeton College Oxford.

## **Helga Nes**

Styremedlem

Styremedlem siden 2017. Hun er også styremedlem i Sporveien AS og daglig leder i eget konsulentfirma, VadNes AS, som driver med lederutvikling og mentoraktiviteter. Nes var utbyggingsdirektør i Bane NOR fram til 2018. Hun har mer enn 30 års omfattende og allsidig ledererfaring fra Hydro og Statoil (nå Equinor), bl.a. som direktør for konsernstaber og fellestjenester og medlem av konsernledelsen i Statoil. Hun er utdannet MSc i kjemi og har en MBA i strategi og ledelse fra Handelshøgskolen BI.

## **Hans Kristian Voldstad**

Styremedlem

Styremedlem siden 2004 (da ROM Eiendom). Han er eiendomsutvikler og -investor, og eier eiendoms-selskapet Voldstad Eiendom som igjen er hovedeier i Niklasberg AB i Sverige. Tidligere eiendomsdirektør i Fagbygg/BPA. Voldstad har også styreverv i egne selskaper, i Schage Eiendom og har hatt verv innen idretten lokalt og nasjonalt. Han er utdannet siviløkonom ved Norges handelshøgskole i Bergen.

## **Ida Helliesen**

Styremedlem

Styremedlem siden 2017. Hun er rådgiver og har styreverv i NORTEK. Hun har erfaring fra ulike lederstillinger i Hydro og som avdelingsdirektør i Finansdepartementet, og har tidligere hatt styreverv i bl.a. Skagerak Energi, Norges Bank, Aker Solutions, Storebrand Bank og Statistisk Sentralbyrå. Hun har også vært leder for revisjonsutvalg i Norges Bank og Aker Solutions, regjeringsoppnevnt medlem av Økonomisk Råd for den grønlandske regjering og medlem av Finansdepartementets Strategiråd for Petroleumsfondet. Hun er utdannet siviløkonom ved Norges handelshøgskole i Bergen.

## **Martin Mæland**

Styremedlem

Styremedlem siden 2019. Han er konsulent og investor, og har flere styreverv, bl.a. i Arctic Securities og Ticon. Han leder Skattetakstnemnda for næringseiendom i Oslo kommune og var tidligere konsernsjef i OBOS i over 30 år. Mæland har vært medlem av Oslo Bystyre, og har vært medlem av og styreleder i en rekke styre i børsnoterte, statlige, kommunale, kooperative og private selskaper, i tillegg til utvalgsmedlem i flere offentlige utredninger. Han er utdannet cand. mag. i realfag og cand.oecon (sosialøkonom).

## Ledergruppen



### **Jon-Erik Lunø**

Administrerende direktør

Begynte som administrerende direktør i 2019. Han kom fra stillingen som daglig leder i eiendomsutviklingselskapet Ulven AS, eid av OBOS. Lunø har bred erfaring fra eiendoms- og entreprenørbransjen. Han er utdannet sivilingeniør bygg og anlegg fra Manchester i England, og har en mastergrad i prosjektledelse fra samme sted.



### **Espen Wikerholmen**

Økonomisjef

Økonomisjef siden 2018. Han kom fra stillingen som konserncontroller i Bane NOR. Wikerholmen har lang internasjonal erfaring som økonomi- og stabsleder innen shipping, varehandel og produksjon. Han er utdannet diplomøkonom ved handelshøgskolen BI.



### **Jørn Seljelid**

Direktør Strategi og  
forretningsutvikling

Direktør for strategi og forretningsutvikling siden 2017. Han var tidligere direktør for økonomi og finans i Bane NOR Eiendom og i ROM Eiendom. Seljelid har lang ledererfaring fra andre virksomheter og er utdannet siviløkonom ved handelshøgskolen BI.



### **Jørn Johansen**

Direktør Verksted og hensetting

Direktør for verksted og hensetting siden 2018. Johansen var tidligere konserndirektør Virksomhetsstyring i Bane NOR, og har hatt ulike lederstillinger i næringsliv og forvaltning. Han er utdannet siviløkonom fra Handelshøgskolan i Göteborg.



### **Knut Øivind Ruud Johansen**

Direktør Stasjoner

Direktør for stasjoner siden 2017. Johansen var tidligere regiondirektør og eiendomssjef i ROM Eiendom, samt forvalter og eiendomssjef i Storebrand og innkjøpsansvarlig i If skade- forsikring. Han har bakgrunn fra forsvaret og er utdannet eiendomsøkonom.



### **Kristin Paus**

Kommunikasjonssjef

Direktør for kommunikasjon 2017–2020. Paus kom fra tilsvarende stilling i ROM Eiendom. Hun har lang ledererfaring, bl.a. som kommunikasjonsdirektør i Coop Norge og informasjonssjef i Postbanken/DNB og Telenor. Paus er utdannet siviløkonom ved Norges handelshøgskole i Bergen.



### **Morten Austestad**

Direktør Utvikling

Direktør utvikling siden 2017. Han hadde tilsvarende stilling i ROM Eiendom. Austestad har lang erfaring fra finans- og eiendomsbransjen, blant annet fra Aberdeen Property Investors og Alfred Berg Industrifinans. Han er utdannet siviløkonom ved Handelshøgskolen i Bergen.



### **Morten Stray Floberghagen**

Direktør Jernbaneeiendom

Direktør for jernbaneeiendom siden 2017. Floberghagen var tidligere direktør for verkstedutvikling og eiendomssjef i ROM Eiendom. Han drev tidligere eget eiendomsmeglerselskap og er utdannet ved BI, hvor han har studert eiendomsjuss og økonomi.



### **Sjur Helseth**

Direktør Fag og utvikling

Direktør for fag- og utviklingsstaben siden 2019. Helseth var tidligere assisterende avdelingsdirektør, samt regionaldirektør i Strategi og samfunn i Jernbaneverket. Han har mange års ledererfaring, blant annet fra Riksantikvaren og er utdannet sivilarkitekt ved Arkitekt-høgskolen i Oslo.



### **Tine Wenner**

HR-sjef

HR-sjef siden 2017. Wenner kom fra stilling som HR-rådgiver i Bane NOR. Hun har lang erfaring fra HR-faget fra Bane NOR og fra Direktoratet for nødkommunikasjon, og er utdannet Master of Management ved Handelshøgskolen BI.

# Styrets beretning

## BANE NOR EIENDOM-KONSERNET

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

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

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

### Virksomhetens art

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

### Arbeidsmiljø og personale

Bane NOR Eiendom AS har ingen egne ansatte. De 200 medarbeiderne som utvikler og driver selskapet, er ansatt i Bane NOR SF. Selskapets personalkostnader kommer fram i regnskapet under noten tilhørende «Andre driftskostnader» som «Kjøp av personell og tjenester fra Bane NOR SF». I tillegg til personalkostnader, omfatter posten tilknyttede administrative kostnader. Posten avregnes ved hver årsslutt mot faktisk forbruk.

### Bærekraft

I 2020 utarbeidet Bane NOR Eiendom en bærekraftstrategi for selskapet.

Hovedelementer i strategien er som følger: Bane NOR Eiendom skal etterstrebe å være et forbilde i eiendomsbransjen med sin bærekraftspraksis, da særlig innen områder hvor Bane NOR Eiendom har et komparativt fortrinn.

Selskapet har vurdert følgende områder som sine komparative fortrinn:

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

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

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

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

### **Helse, miljø og sikkerhet**

Bane NOR Eiendom jobber aktivt med helse, miljø og sikkerhet både innad og utad mot sine samarbeidspartnere. Selskapet er opptatt av å være en ansvarlig byggherre. Helse, miljø og sikkerhet står fast på agendaen i selskapets møter og følges aktivt opp ved kontroller og revisjoner. I 2020 ble det registrert to skader som førte til fravær hos entreprenører som arbeidet for selskapet. Det var ingen skade som førte til fravær blant egne medarbeidere (ansatte omfattet av avtalen med Bane NOR SF om levering av personaltjenester til selskapet).

### **Samfunnsansvar**

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

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

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

### **Eiendomsmarkedet**

I 2020 økte boligprisene i Norge (brukt-boliger) med 8,7 prosent. I 2019 var pris-

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

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

Utleiemarkedet for sentrale handels-eiendommer har opplevd et fall i leiepriser i 2020.

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

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

I årene framover forventes det at økt

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

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

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

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

### **Hendelser etter balansedagen**

Den pågående koronapandemien er ikke lenger en hendelse som skaper signifikante

uforutsette hendelser. Bane NOR Eiendoms ledelse følger situasjonen tett og har god dialog med kunder, forretningsforbindelser, eiere og eget styre. Styret mener at selskapet har god evne til å håndtere denne situasjonen.

### **Risikoforhold**

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

*De primære risikokildene er:*

#### **Operasjonell risiko**

- Økonomiske misligheter
- Tap av omdømme
- Terrorhandlinger
- Rammebetingelser for forvaltning og drift

#### **Finansiell risiko**

- Markedsrisiko
- Renterisiko
- Kredittrisiko
- Likviditetsrisiko

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

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

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

### **Bane NOR Eiendom AS konsern**

*Resultat, kontantstrøm, investeringer, finansiering og likviditet*

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

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

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

Koronapandemien medførte et fall i omsetningsbaserte inntekter fra reklame, oppbevaring og toalett. Leieinntekter totalt økte i 2020 sammenlignet med fjoråret som følge av at flere nybygg ble tatt i bruk, som verkstedet på Kvaleberg i Stavanger og Quality River Station Hotel i Drammen. Samtidig økte leieinntektene mindre enn forventet grunnet tap av omsetningsleie

fra leietakere på Oslo S og Østbanehallen, samt at det er gitt leiereduksjoner i forbindelse med koronapandemien. Mange av leietakerne har hatt problemer med fallende omsetning og økte kostnader knyttet til koronapandemien. Særlig har dette gått ut over reiseliv og hoteldrift, samt sentralt plasserte kjøpesentre. Kjøpesentre i Oslo sentrum hadde en nedgang i omsetningen på cirka 25 prosent mot 2019 for året totalt, mens besøkstallene på Oslo S gikk ned med cirka 50 prosent for året totalt sammenlignet med 2019. Regjeringens støtteordninger bidrar positivt til å dekke deler av de uunngåelige faste kostnadene for mange av leietakerne.

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

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

Bane NOR Eiendom-konsernets investeringer i heleide selskaper utgjorde i 2020 MNOK 1.253 (MNOK 1.305 i 2019). Konsernets investeringer i 2020 var knyttet til kjøp av stasjonsarealer på Nationaltheatret, Lysaker og Gardermoen fra Bane NOR SF (MNOK 537), kjøp av tomter (MNOK 136), samt en rekke utviklings- og investeringsprosjekter som Drammen stasjon Business Center (MNOK 91), Grorud verksted fløy A (MNOK 85), Kvaleberg verksted i Stavanger (MNOK 65), Utvidelse Østbanehallen (MNOK 32), DA bygget på Oslo S (MNOK 50), ERTMS



på Grorud verksted (MNOK 31), Nodeland nye stasjon ved Kristiansand (MNOK 29) og Trondheim Stasjon (MNOK 56).

Per 31.12.2020 utgjorde konsernets kortsiktige gjeld 38 prosent av samlet gjeld (28 prosent i 31.12.2019).

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

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

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

#### **Fortsatt drift**

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

#### **Aksjonærforhold**

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

Regnskapet til Bane NOR Eiendom AS konsern består av morselskapet Bane NOR Eiendom AS, dets heleide og deleide datterselskaper, samt investeringer i felles-kontrollert virksomhet og tilsluttede selskap hvor egenkapitalmetoden benyttes for konsolidering. Selskapet har hovedkontor i Oslo og driver eiendomsutvikling og forvaltning i hele Norge. □

Oslo 18. februar 2021

Styret



**Gorm Frimannslund,**  
Styrets leder



**Ida Helliesen**



**Hans Kristian Voldstad**



**Martin Mæland**



**Helga Nes**



**Jon-Erik Lunøe,**  
Administrerende direktør

# Årsregnskap

## Resultatregnskap

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

## Balanse

Tall i TNOK	MORSELSKAP		KONSERN	
	2020	2019	2020	2019
<b>EIENDELER</b>				
<b>ANLEGGSMIDLER</b>				
Utsatt skattefordel	32 024	-	36 619	-
Varige driftsmidler	143 665	148 871	143 665	148 871
Investerings eiendom	5 329 234	4 162 760	6 361 319	4 801 189
Investering i datterselskap	1 415 212	1 255 806	-	-
Investering i FKV og TS*	875 186	643 047	1 069 667	765 956
Investering i andre aksjer	4 323	61 023	5 598	75 938
Lån til selskap i samme konsern	824 163	430 197	-	-
Lån til FKV og TS*	90 485	69 609	94 485	72 609
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>8 714 292</b>	<b>6 771 313</b>	<b>7 711 353</b>	<b>5 864 563</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>				
Utviklings eiendom under utvikling for salg	655 743	596 905	2 042 348	2 327 877
Kundefordringer	203 495	286 391	225 484	337 660
Andre kortsiktige fordringer	196 511	128 909	281 446	148 901
Finansielle instrumenter til virkelig verdi	-	22 431	-	22 431
Kontanter og kontantekvivalenter	-	380 018	-	-
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>1 055 749</b>	<b>1 414 654</b>	<b>2 549 278</b>	<b>2 836 869</b>
<b>Sum eiendeler</b>	<b>9 770 041</b>	<b>8 185 967</b>	<b>10 260 631</b>	<b>8 701 432</b>

\* Felleskontrollerte virksomheter (FKV) og tilknyttede selskap (TS) er ytterligere beskrevet i note 16.

## Balanse

Tall i TNOK	MORSELSKAP		KONSERN	
	2020	2019	2020	2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>				
<b>EGENKAPITAL</b>				
Aksjekapital	484 000	484 000	484 000	484 000
Annen egenkapital	2 625 471	2 380 650	3 178 782	2 736 080
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 109 471</b>	<b>2 864 650</b>	<b>3 662 782</b>	<b>3 220 080</b>
<b>GJELD</b>				
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>				
Leveringsforpliktelse	368 036	-	368 036	-
Utsatt skatt	-	7 195	-	966
Langsiktig rentebærende gjeld	3 750 891	3 950 000	3 750 891	3 950 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 118 927</b>	<b>3 957 195</b>	<b>4 118 927</b>	<b>3 950 966</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>				
Kortsiktig rentebærende gjeld	2 212 599	1 140 000	1 141 017	1 141 017
Betalbar skatt	37 091	56 237	126 771	126 771
Leverandørgjeld	134 724	65 168	96 170	96 170
Annen kortsiktig gjeld	119 497	102 717	166 428	166 428
Finansielle instrumenter til virkelig verdi	37 732	-	37 732	-
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2 541 643</b>	<b>1 364 122</b>	<b>2 478 922</b>	<b>1 530 386</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 660 570</b>	<b>5 321 317</b>	<b>6 597 849</b>	<b>5 481 352</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>9 770 041</b>	<b>8 185 967</b>	<b>10 260 631</b>	<b>8 701 432</b>

  
Gorm Frimannslund,  
Styrets leder

  
Ida Helliesen

  
Hans Kristian Voldstad

  
Martin Mæland

  
Helga Nes

  
Jon-Erik Lunøe,  
Administrerende direktør

## Kontantstrøm

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



## ÅRSRAPPORT 2020

**Ansvarlig utgiver:**  
Bane NOR Eiendom

**Design:**  
Spoon

**Foto:**  
Nikolas Gogstad/Spoon (Forside, 8,  
16, 20, 23, 24, 30, 35, 36, 38, 54),  
Geir Anders Rybakken Ørslie/Spoon  
(28, 40), Erik Ruud/Spoon (19, nederst),  
Anders Martinsen (19, øverst)

**Trykk:**  
RK Grafisk

**Papir:**  
150 g Munken Polar



TrykKontroll  
241 400



# Årsregnskap med noter

# 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
<b>988 777</b>	<b>912 511</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 017 330</b>	<b>1 848 928</b>
-	-	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
<b>-689 074</b>	<b>-748 509</b>	<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-1 344 797</b>	<b>-1 187 435</b>
-	-	Resultatandel fra FKV* og TS**	17	213 955	522 845
381 667	106 969	Mottatt utbytte	17	-	-
<b>681 370</b>	<b>270 971</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>886 488</b>	<b>1 184 338</b>
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
<b>1 035 540</b>	<b>216 850</b>	<b>Netto finansposter</b>		<b>-165 526</b>	<b>-76 256</b>
<b>1 716 910</b>	<b>487 821</b>	<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>720 962</b>	<b>1 108 082</b>
-55 340	7 011	Skattekostnad	11	-28 260	-122 498
<b>1 661 570</b>	<b>494 832</b>	<b>Årsresultat</b>		<b>692 702</b>	<b>985 584</b>
-	-	<b>Utvidet resultat (OCI)</b>		-	-
<b>1 661 570</b>	<b>494 832</b>	<b>Totalresultat</b>		<b>692 702</b>	<b>985 584</b>
1 661 570	494 832	<b>Totalresultatet tilordnes</b> 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
<b>EIENDELER</b>					
<b>ANLEGGSMIDLER</b>					
-	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
<b>6 771 313</b>	<b>8 714 292</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 711 353</b>	<b>5 864 563</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>					
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	-	-
<b>1 414 654</b>	<b>1 055 749</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 549 278</b>	<b>2 836 869</b>
<b>8 185 967</b>	<b>9 770 041</b>	<b>Sum eiendeler</b>		<b>10 260 631</b>	<b>8 701 432</b>


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


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

# Balanse


Morselskap				Konsern	
31.12.2019	31.12.2020	(tusen kr)	Noter	31.12.2020	31.12.2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>					
<b>EGENKAPITAL</b>					
484 000	484 000	Aksjekapital		484 000	484 000
2 380 650	2 625 471	Annen egenkapital		3 178 782	2 736 080
<b>2 864 650</b>	<b>3 109 471</b>	<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 662 782</b>	<b>3 220 080</b>
<b>GJELD</b>					
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>					
-	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
<b>3 957 195</b>	<b>4 118 927</b>	<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 118 927</b>	<b>3 950 966</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>					
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	-
<b>1 364 122</b>	<b>2 541 643</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 478 922</b>	<b>1 530 386</b>
<b>5 321 317</b>	<b>6 660 570</b>	<b>Sum gjeld</b>		<b>6 597 849</b>	<b>5 481 352</b>
<b>8 185 967</b>	<b>9 770 041</b>	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>10 260 631</b>	<b>8 701 432</b>

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	
<b>Egenkapital 31.12.18</b>		<b>209 000</b>	<b>954 078</b>	-	<b>1 163 078</b>
					-
Disponering av årsresultat		-	1 661 570	-	<b>1 661 570</b>
Kapitalutvidelse		275 000	15 000	-	<b>290 000</b>
Utbytte til aksjonær		-	-250 000	-	<b>-250 000</b>
Andre justeringer			2		<b>2</b>
<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	-	494 832
Kapitalutvidelse		-	-	-	-
Utbytte til aksjonær		-	(250 000)	-	-250 000
Andre justeringer			(11)		-11
<b>Egenkapital 31.12.20</b>		<b>484 000</b>	<b>2 625 471</b>	-	<b>3 109 471</b>

Konsern	(tusen kr)	Annen egenkapital			Sum
		Aksjekapital	Opptjent egenkapital	tets-andel	
<b>Egenkapital 31.12.18</b>		<b>209 000</b>	<b>1 975 081</b>	-	<b>2 184 081</b>
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		-	-	-	-
<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
Kapitalutvidelse			-	-	-
Utbytte til aksjonær			-250 000	-	-250 000
Endring minoritet i FKV			-	-	-
<b>Egenkapital 31.12.20</b>		<b>484 000</b>	<b>3 178 782</b>	-	<b>3 662 782</b>

# 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
<b>(26 124)</b>	<b>396 044</b>	<b>Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter</b>		<b>379 622</b>	<b>(16 356)</b>
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
<b>910 404</b>	<b>(835 962)</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>(222 750)</b>	<b>1 417 894</b>
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)
<b>(1 500 000)</b>	<b>59 899</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>(156 872)</b>	<b>(1 516 735)</b>
<b>(615 720)</b>	<b>(380 019)</b>	<b>Netto endring i kontanter &amp; kontantekvivalenter</b>		<b>0</b>	<b>(115 196)</b>
995 739	380 018	Kontanter & kontantekvivalenter 1.1		0	115 196
380 018	(0)	<b>Kontanter &amp; kontantekvivalenter 31.12</b>	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.

## INNTEKTSFØRINGSPRINSIPPER

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

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

Inntekter fra utviklingseiendom der konsernet har mer enn 50% eierskap og kontroll av stemmeberettigede aksjer (som regel 100% eierskap), anses som egenregiprojekter. Selskapet 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 anleggsgføring og avskrives i henhold til forventet levetid. Avskrivninger presenteres samlet i resultatregnskapet, mens de ulike komponentenes avskrivningstider presenteres i noter til balansen.

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

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

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

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

## EIENDOM

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

### Investeringseiendom

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

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

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

### Utviklingseiendom

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

# Noter

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

Anskaffelseskost består av kostpris, samt 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 kontraktens leieperiode.

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

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

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

Konsernet viderefører etablert praksis.

# Noter

## Note 3      Finansiell risiko

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

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

### Markedsrisiko

#### (i) Valutarisiko

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

#### (ii) Prisisiko

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

Konsernets evne til å skape merverdier i utviklingsporteføljen vil avhenge av fremtidig etterspørsel etter boliger og næringseiendom. Eiendomsporteføljen består av attraktive og sentrumsnære 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)
<b>Driftsresultat</b>	<b>672 533</b>	<b>661 493</b>
Resultatandel fra felleskontrollert virksomhet	213 955	522 845
Netto finansposter	(165 526)	(76 256)
<b>Resultat før skatt</b>	<b>720 962</b>	<b>1 108 082</b>

## 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
<b>736 270</b>	<b>813 734</b>	<b>Sum leieinntekter</b>	<b>888 039</b>	<b>795 402</b>
396 937	366 089	herav fra nærstående parter (definert i note 29)	374 613	396 937

## Note 6 Eiendomsprosjekter

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

Utviklingsprosjektene til Bane NOR Eiendom konsernet 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	
<b>Eiendomsprosjekter:</b>					
Riverside - boliger i Fredrikstad		289 232	(160 910)	15 977	<b>144 299</b>
Drammen Stasjon Kontor AS		707 000	(388 297)	-	<b>318 703</b>
Tomtesalg Grefsen		-	-	-	-
Øvrige		-	-	15 920	<b>15 920</b>
<b>Sum</b>		<b>996 232</b>	<b>(549 207)</b>	<b>31 897</b>	<b>478 922</b>

## 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
<b>140 764</b>	<b>94 825</b>	<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>100 986</b>	<b>142 357</b>
54 520	42 192	herav fra nærstående parter (definert i note 29)	42 192	54 540



# Noter

## Note 8 Lønnskostnader

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2019	2020		2020	2019
-	-	Lønn, inkludert arbeidsgiveravgift	-	-
-	-	Pensjonskostnader	-	-
-	-	Andre personalkostnader	-	-
-	-	<b>Sum lønnskostnader</b>	-	-
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 styrehonorerer 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
<b>491 057</b>	<b>521 832</b>	<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>539 592</b>	<b>502 231</b>
304 243	305 307	herav til nærstående parter (definert i note 29)	315 307	304 243
		<b>Godtgjørelse til revisor:</b>		
984	1 091	Lovpålagt revisjon	1 557	1 580
353	284	Attestasjonsoppgaver	298	387
<b>1 337</b>	<b>1 375</b>	<b>Sum (ekskl. merverdiavgift)</b>	<b>1 855</b>	<b>1 967</b>

## Note 10 Finansinntekter og -kostnader

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2019	2020		2020	2019
		<b>Finansinntekter:</b>		
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	-	-
<b>1 137 603</b>	<b>399 137</b>	<b>Sum finansinntekter</b>	<b>12 334</b>	<b>7 870</b>
		<b>Finanskostnader:</b>		
-	(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	-	-
<b>(113 086)</b>	<b>(122 124)</b>	<b>Sum finanskostnader</b>	<b>(117 697)</b>	<b>(95 149)</b>

# Noter

## Note 11 Skatt

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2019	2020		2020	2019
		<b>Årets skattekostnad i resultatregnskapet fremkommer slik:</b>		
56 237	30 308	Betalbar skatt	77 557	126 876
(898)	(37 318)	Endring i utsatt skatt i året	(49 297)	(4 378)
<b>55 340</b>	<b>(7 012)</b>	<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>28 260</b>	<b>122 498</b>
		<b>Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:</b>		
56 237	30 308	Årets betalbar skatt	77 557	126 876
-	6 783	For lite/mye avsatt skatt tidligere år	(8 592)	(105)
<b>56 237</b>	<b>37 091</b>	<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>68 965</b>	<b>126 771</b>
		<b>Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:</b>		
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
<b>55 340</b>	<b>(7 011)</b>	<b>Skattekostnad</b>	<b>28 260</b>	<b>122 498</b>
<b>3 %</b>	<b>-1 %</b>	<b>Effektiv skattesats</b>	<b>4 %</b>	<b>11 %</b>

\* 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
		<b>Spesifikasjon av midlertidig forskjeller:</b>		
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
<b>(32 706)</b>	<b>145 563</b>	<b>Grunnlag for (utsatt skatt)/utsatt skattefordel</b>	<b>166 450</b>	<b>4 389</b>
		<b>(Utsatt skatt)/utsatt skattefordel i balansen:</b>		
(7 195)	32 024	Netto utsatt fordel/forpl. i balansen	36 619	966
<b>(7 195)</b>	<b>32 024</b>	<b>Netto (utsatt skatt)/utsatt skattefordel i balansen</b>	<b>36 619</b>	<b>966</b>

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
31.12.19	31.12.20		31.12.20	31.12.19
		<b>Spesifikasjon av endring i balanseført (utsatt skatt)/utsatt skattefordel:</b>		
(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	-	-
<b>(7 195)</b>	<b>32 024</b>	<b>Netto (utsatt skatt)/utsatt skattefordel i balansen</b>	<b>36 619</b>	<b>966</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	
	31.12.20	31.12.19
Utsatt skattefordel	44 298	51 983
Utsatt skatt	(7 679)	(51 017)
<b>Netto utsatt (utsatt skatt)/utsatt skattefordel</b>	<b>36 619</b>	<b>966</b>

# 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	-	
<b>346 308</b>	<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>346 308</b>	
(176 977)	Akkumulerte av- og nedskrivninger 1.1	(176 977)	
(25 666)	Årets avskrivninger	(25 666)	
-	Årets nedskrivninger	-	
-	Årets avganger akk. av- og nedskrivninger	-	
<b>(202 643)</b>	<b>Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12</b>	<b>(202 643)</b>	
<b>143 665</b>	<b>Balansført verdi 31.12</b>	<b>143 665</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
831 937	6 779 601	7 611 538	858 428	7 646 131	8 504 559
(253 237)	253 237	-	(253 237)	253 237	-
-	-	-	-	-	-
-	815 103	815 103	-	895 203	895 203
645 393	230 774	876 167	649 683	591 247	1 240 930
-	(16 599)	(16 599)	-	(18 728)	(18 728)
<b>1 224 093</b>	<b>8 062 116</b>	<b>9 286 209</b>	<b>1 254 874</b>	<b>9 367 090</b>	<b>10 621 964</b>
(35 617)	(3 352 210)	(3 387 827)	(59 962)	(3 594 208)	(3 654 170)
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	(201 110)	(201 110)	-	(238 437)	(238 437)
-	-	-	-	-	-
-	(368 036)	(368 036)	-	(368 036)	(368 036)
<b>(35 617)</b>	<b>(3 921 356)</b>	<b>(3 956 973)</b>	<b>(59 962)</b>	<b>(4 200 681)</b>	<b>(4 260 643)</b>
<b>1 188 474</b>	<b>4 140 758</b>	<b>5 329 234</b>	<b>1 194 910</b>	<b>5 166 407</b>	<b>6 361 319</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

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)
<b>596 905</b>	<b>655 743</b>	<b>2 042 348</b>	<b>2 327 877</b>

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

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
<b>Sum verdi eiendomsportefølje</b>		<b>8 403 667</b>	<b>19 008 000</b>	<b>7 129 066</b>	<b>17 897 228</b>

### 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	Forretnings- kontor	Eier- /stemme- andel, %
Bellevue Utvikling AS	Fredrikstad	50 %
Devoldholmen Utvikling AS	Oslo	50 %
Drammen Helsepark AS	Drammen	50 %
Eidos Eiendomsutvikling AS	Lier	23 %
Gjøvik Utvikling AS	Gjøvik	50 %
Grefsen Utvikling AS	Oslo	50 %
HAL 12 D AS	Oslo	50 %
Hinna Stasjon Utvikling AS	Stavanger	50 %
Hokksund Vest Utvikling AS	Oslo	50 %
Hommelvik Stasjonsby AS	Malvik	50 %
Jessheim Byutvikling AS	Ullensaker	50 %
Kammerherreløkka AS	Porsgrunn	50 %
Lagårdsveien Utvikling AS	Oslo	50 %
Lierstranda Invest AS	Oslo	50 %
Lilleelva Parkering AS	Porsgrunn	50 %
Nyhavna Hotell AS	Hamar	50 %
Oslo S Parkering Holding AS	Oslo	50 %
Oslo S Utvikling AS	Oslo	33 %
Paradis Boligutvikling 1 AS	Stavanger	50 %
Paradis Stasjon Bolig AS	Stavanger	50 %
Perleporten Asker AS	Asker	50 %
Sagtomta Utvikling Mysen AS	Indre Østfold	33 %
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
<b>Årets resultatandel</b>	<b>42,602</b>	<b>15,040</b>	<b>-1,317</b>	<b>142,658</b>	<b>14,972</b>	<b>213,955</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.	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
<b>Sum balanseført verdi 31.12.</b>	<b>62,400</b>	<b>92,345</b>	<b>156,566</b>	<b>422,632</b>	<b>335,724</b>	<b>1 069,667</b>

# 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
<b>Sum investering i andre aksjer</b>		<b>4 323</b>

## Note 19 Kontanter & kontantekvivalenter

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
31.12.19	31.12.20		31.12.20	31.12.19
380 018	-	Bankinnskudd	-	-
<b>380 018</b>	-	<b>Sum kontanter &amp; kontantekvivalenter</b>	-	-
-	-	<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	-
<b>4 800 000</b>	<b>5 963 490</b>	<b>Sum rentebærende gjeld</b>	<b>5 747 736</b>	<b>5 091 017</b>
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
<b>Sum forfall</b>	<b>1 996 845</b>	<b>292 844</b>	<b>1 390 195</b>	<b>3 151</b>	<b>1 124 741</b>	<b>939 960</b>

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
<b>Sum</b>	<b>5 097 810</b>	<b>2 180 328</b>	<b>(1 552 833)</b>	<b>-</b>	<b>60 163</b>	<b>5 785 468</b>

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
<b>Sum obligasjonslån</b>			<b>3 100 000</b>	<b>-</b>	<b>3 100 000</b>	<b>3 111 580</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	
31.12.19	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)
<b>286 391</b>	<b>203 495</b>	<b>Sum kundefordringer</b>	<b>225 484</b>	<b>337 660</b>
		<b>Forfallsoversikt:</b>		
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
<b>295 671</b>	<b>208 199</b>	<b>Sum åpne poster</b>	<b>230 558</b>	<b>347 323</b>
(9 280)	(4 704)	Avsetning for tap	(5 074)	(9 663)
<b>286 391</b>	<b>203 495</b>	<b>Sum kundefordringer</b>	<b>225 484</b>	<b>337 660</b>

## 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
<b>128 909</b>	<b>196 511</b>	<b>Sum andre kortsiktige fordringer</b>	<b>281 446</b>	<b>148 901</b>
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
<b>65 458</b>	<b>134 724</b>	<b>Sum leverandørgjeld</b>	<b>138 196</b>	<b>96 460</b>

## 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
<b>102 717</b>	<b>119 497</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>237 184</b>	<b>166 428</b>
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	
<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>

31.12.19	(tusen kr)	Konsern			Sum
		FVPL	FVOCI	Amortisert kost	
<b>Eiendeler:</b>					
	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
	<b>Sum finansielle eiendeler</b>	<b>22 431</b>	-	<b>559 170</b>	<b>581 601</b>
<b>Forpliktelser:</b>					
	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	-	-	-	-
	<b>Sum finansielle forpliktelser</b>	-	-	<b>5 480 386</b>	<b>5 480 386</b>



# 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	
<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>

31.12.19	(tusen kr)	Konsern			Sum
		Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	
<b>Eiendeler:</b>					
Kontanter & kontantekvivalenter		-	-	-	-
Finansielle derivater		-	22 431	-	22 431
<b>Sum finansielle eiendeler</b>		-	<b>22 431</b>	-	<b>22 431</b>
<b>Forpliktelser:</b>					
Finansielle derivater		-	-	-	-
<b>Sum finansielle forpliktelser</b>		-	-	-	-

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
<b>Eiendeler:</b>					
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
<b>Sum finansielle eiendeler til amortisert kost</b>		<b>601 415</b>	<b>601 415</b>	<b>559 170</b>	<b>559 170</b>
<b>Forpliktelser:</b>					
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
<b>Sum finansielle forpliktelser til amortisert kost</b>		<b>6 192 081</b>	<b>6 203 661</b>	<b>5 480 386</b>	<b>5 495 609</b>

\*) 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
<b>Inngående Balanse 1.1.2020</b>	<b>29 224</b>	<b>28 971</b>
Avdrag 2020	2 833	-
Avskrivning 2020	-	3 104
<b>Sum utgående balanse 31.12.20</b>	<b>26 391</b>	<b>25 867</b>

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
<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 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.