

Bane NOR Eiendom AS

Årsrapport 2018





Bane NOR Eiendom AS

Bane NOR Eiendom eier, utvikler og forvalter all jernbaneeiendom i Norge og bidrar til bærekraftig by- og stedsutvikling. Gjennom utvikling av velfungerende knutepunkt og serviceanlegg for jernbanen understøtter selskapet økt bruk av toget. Selskapet er et profesjonelt fagmiljø med ledende kompetanse i forvaltning og utvikling av eiendom.

Bane NOR Eiendoms samfunnsoppdrag er å gjøre det mer attraktivt for folk å bruke tog, samt å delfinansiere jernbanen. Dette realiserer selskapet ved å utvikle og bygge boliger, kontor- og næringsbygg og hoteller på knutepunktene. Stasjonene tilrettelegges med gode fasiliteter for de reisende, inkludert gode løsninger for sykkel- og pendlerparkering. I tillegg tilbys togoperatørene funksjonelle og moderne verksteder, terminaler og driftsbygg.

Bane NOR Eiendom er en av Norges største eiendomsaktører. Cirka 200 medarbeidere jobber for selskapet. Selskapet har om lag 230 aktive eiendomsutviklingsprosjekter ved knutepunkt i norske byer og tettsteder. Årlig investeringsnivå er 1-2 milliarder kroner.

Eiendomsporteføljen har en markedsverdi på 16,2 milliarder kroner og omfatter 328 stasjoner og holdeplasser, 13 togverksteder samt jernbanetilknyttede service- og driftsbygg, næringsbygg, boliger og tomter. Porteføljen på 956 bygg med et areal på 817 000 kvadratmeter er svært kompleks og har et bredt virksomhetsomfang. De fleste eiendommene er sentralt plassert ved kollektivknutepunkter og langs jernbanen.

Med sterk satsning på knutepunktutvikling og et genuint miljøengasjement, er Bane NOR Eiendom en viktig bidragsyter til bærekraftig by- og stedsutvikling i Norge.

Høydepunkter for året 2018 ^[1]

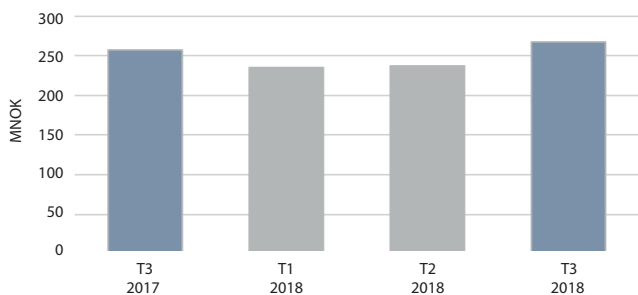
- Leieinntekter 739 MNOK (714)
- 79 % av antall boliger under oppføring var solgt per utgangen av året
- Driftsresultat 1 510 MNOK (346) løftet av salgsgevinster og bidrag fra felleskontrollert virksomhet
- Salgsgevinster 1 174 MNOK (64), i all hovedsak fra kontorbygget Schweigaardsgate 33 i Oslo
- Ledighet i eiendomsmassen var 5,1 % (4,4 %) ved utgangen av året
- Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter 305 MNOK (576)
- Investeringer i utviklingseiendom og boligprosjekter 1 188 MNOK (608)
- Igangsatt utbygging av nytt vedlikeholdsverksted på Kvaleberg i Stavanger
- Boligprosjektet "Hollenderkvartalet" Norges første BREEAM-NOR-sertifiserte boligbygg

[1] Tall i parentes gjelder samme periode foregående år

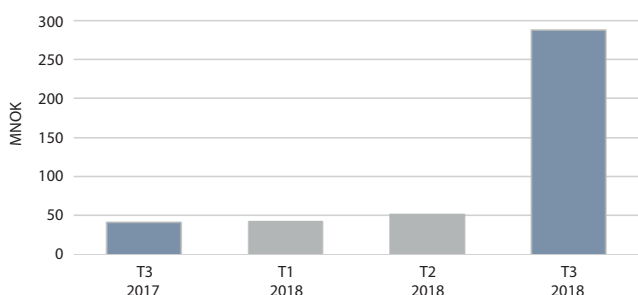
Styrets beretning

Nøkkeltall per tertial:

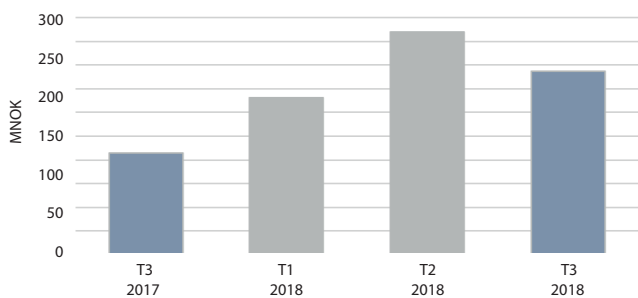
Leieinntekter



EBITDA



Investeringer (heleide selskap)



Proffen Hageby Foto: A-lab AS

Eiendomsmarkedet

Boligmarkedet hadde en positiv utvikling i 2018 etter et noe svakere marked i 2017. Boligprisene på landsbasis økte totalt med 2,8 %, mens det i 2017 var en reduksjon på 4,1 %. Omsetningstiden av boliger falt fra 69 dager ved inngangen av året til 63 dager ved utgangen av året. Boligprisene i Oslo økte med 6,3 % i 2018, men for årene 2017 og 2018 sett under ett økte prisene kun 2,4 %. I 3. tertial 2018 falt boligprisene med 2,2 % på landsbasis mot et fall på 2,3 % i 3. tertial 2017 (kilde: Eiendom Norge).

Leiemarkedet for næringseiendom har vært på nivå med 2017, med noe stigende priser i Oslo. Den positive utviklingen i kontorleiemarkedet fra 2017 har fortsatt gjennom 2018, og særlig i Oslo sentrum hvor lav ledighet bidro til stigende leiepriser.

Utleiemarkedet for sentrale handelseiendommer knyttet til kollektivknutepunkter har fortsatt på et stabilt godt nivå. Økt handel på internett i årene fremover vil antagelig påvirke eiendomsmarkedet ved at leietagere får behov for mindre handelsareal. Samtidig ventes det at attraktiviteten til godt lokaliserte og moderne logistikk- og lagerbygg vil øke. Styrets oppfatning er at attraktiviteten til Bane NOR Eiendoms handelsareal nær knutepunkter vil stige i takt med utbygging av kollektivtilbudet i Norge.

Transaksjonsmarkedet var i 2018 fortsatt solid med betydelig etterspørsel etter gode objekter. I takt med markedets forventning om stigende renter synes prime yield å ha stabilisert seg på et historisk lavt nivå (kilde Newsec: 3,75 %). Dette forventes over tid å føre til økt interesse for eiendom i randsonen av Oslo og andre større byer i Norge.

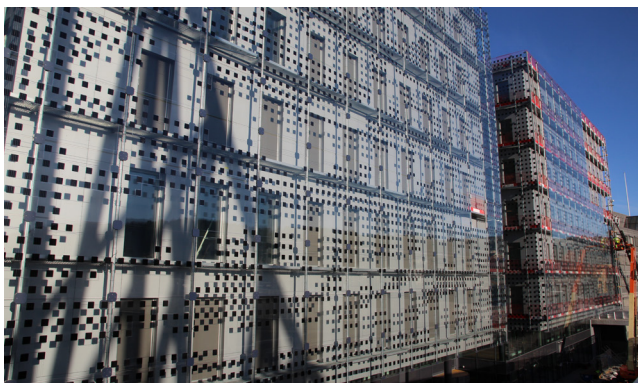
Investeringer

Bane NOR Eiendom har i løpet av året investert 1 188 MNOK fordelt på mer enn 100 eiendomsutviklings-prosjekter i heleide selskaper.

De syv største utviklingsprosjektene utgjør ca 80 % av samlede investeringer for året;

- Kontorbygg i Schweigaards gate 33 (Oslo)
- Hotell ved Drammen Stasjon
- Kontorbygg ved Drammen Stasjon
- Verkstedutvidelse på Kvaleberg (Stavanger)
- Boligprosjektet Bellevue Brygge (Fredrikstad)
- Boligprosjektet Hollenderkvarartalet (Oslo)
- Boligprosjektet Proffen Hageby (Drammen)

I tillegg var det stor aktivitet i Bane NOR Eiendoms felleskontrollerte virksomheter (se note 16 for nærmere beskrivelse av pågående prosjekter og definisjon av felleskontrollert virksomhet) der Oslo S Utvikling AS, med utvikling av bolig og næringsarealer i Bjørvika sto for størst aktivitet i perioden. Bygging av nytt hotell på Voss og boligprosjekt på Grefsen hadde også høy investeringstakt.



Schweigaards gate 33 Foto: Bane NOR Eiendom

Prosjekter

Bane NOR Eiendom har gjennom heleide og deleide selskaper en rekke større prosjekter under utvikling (eierandel i parentes):

- **Oslo S Utvikling AS (33 %)**

Næringseiendom: Kontorbygget Eufemia er under oppføring og vil ferdigstilles i løpet av 2019. Bygget er utleid og solgt til KLP Eiendom. Det er per årsslutt inngått budaksept for salg av bygulvet i tilknytning til Barcode i Bjørvika med det New York-baserte eiendomsinvesteringsselskapet Madison.

Boliger: Produksjonen av Eufemias Hage, Dronninglunden, Eufemias Plass Vest og Eufemias Plass Syd pågår for fullt. Vannkunsten prosjektet har hatt byggestart for fundamentering.

- **Grefsen utvikling AS (50 %)**

Boliger: Produksjon pågår for fullt. Salgstakten er god og neste prosjekt med 84 leiligheter lanseres i januar 2019.

- **Jessheim byutvikling AS (50 %)**

Boliger: Saga Terrasse Trinn I, II og III har solgt 160 av 213 leiligheter siden salgsstart. Prosjektet hadde byggestart oktober 2017, og planlegger ferdigstilling i 2019-2021.

- **Schweigaards gate 33, Oslo (100 %)**

Kontorbygg: Bane NOR har besluttet å samlokalisere mye av virksomheten i bygget som også blir nytt hovedkontor. Bygget er solgt til DNB Markets på vegne av en gruppe investorer med overtagelse 1. februar 2019.

- **Hollenderkvartalet, Oslo (100 %)**

Bolig: Prosjektet er ferdig og kjøperne har overtatt leilighetene.
Næring: Både næringsseksjonene og bygården er solgt per utgangen av året med overtagelse tidlig 2019.

- **Bellevue Brygge, Fredrikstad (100 %):**

Bolig: Prosjektet består av 4 bygg med totalt 116 enheter hvorav 56 var solgt per årsslutt. Ferdigstilling i 2019-2022.

- **Drammen Stasjon Hotell (100 %):**

Næring: Bygging av nytt hotell ved Drammen Stasjon pågår. Hotellet vil ha 249 rom og konferanselokaler, og vil leies ut på kontrakt til Choice-kjeden med Quality-branding. Ferdigstilling ultimo 2019.

- **Drammen Stasjon Kontor (100 %):**

Næring: Kontorbygg i ti etasjer på ca. 13 000 kvm. oppføres etter passivhus standard og energiklasse A rett ved Drammen stasjon med utsikt over elven. Produksjon er igangsatt og planlegges ferdigstilt i 2020.

- **Professor Smiths Hages Utvikling, Drammen (100 %):**

Bolig: Proffen Hageby har per utgangen av året solgt 33 rekkehus og 42 leiligheter av første byggetrinn. Produksjonen pågår for fullt og neste fase er under planlegging med salgsstart i løpet av 1. halvår 2019. Første byggetrinn ferdigstilles 1. kvartal 2020.

Salg

Boligsalget viste god utvikling gjennom året med totalt 302 solgte boliger. 287 av disse salgene gjelder boliger under oppføring gjennom hel- og deleide selskaper mens resterende salg gjelder boligprosjekter som ennå ikke har nådd byggestart. Totalt var 79 % av antall boliger under oppføring solgt pr utgangen av året.

Samlede salgsgvinster i 2018 utgjorde 1 174 MNOK. Gevinst var i all hovedsak fra salg av kontorbygget Schweigaardsgate 33 i Oslo, hvor kjøper var DNB Markets som handlet på vegne av en gruppe investorer. Salget realiserer en gevinst i overkant av 1 MRD NOK hvorav 960 MNOK er resultatført i 2018, mens resten bokføres ved overlevering i 2019. Gevinstrealiseringen reflekterer en forholdsvis lav bokført tomteverdi og vellykket arbeid med reguleringsplan over flere år, men også en sterk interesse for sentrumsnære kontorbygg av høy kvalitet med effektive og miljøvennlige løsninger.

I tillegg realiserte salg av boligprosjektet Hollenderkvartalet, en gevinst på 74 MNOK, mens salgsgvinst på Generaldirektørbo-ligen utenfor Oslo utgjorde 53 MNOK.



Hollenderkvartalet Foto: Tove Laulauten

Drift

Drift av eiendommene har forløpt som forventet. Ledigheten i eiendomsmassen var ved utgangen av året 5,1% med en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på kontraktene på 6,4 år.

Helse, miljø og sikkerhet

Bane NOR Eiendom har management avtale med statsforetaket, og har derfor ingen egne ansatte. Det jobbes aktivt med helse, miljø og sikkerhet både innad i egen organisasjon og ut mot selskapets samarbeidspartnere. Helse, miljø og sikkerhet er faste agendapunkter i møter og følges aktivt opp gjennom kontroller og revisjoner. I 2018 var det ikke registrert skader som har ledet til fravær hos entreprenører som har arbeidet med selskapets egenregi prosjekter. Det er heller ikke registrert skader som har ledet til fravær for ansatte i statsforetaket som omfattes av avtale om leveranse av personell til selskapet.

Gjennom Bane NOR Eiendoms ansvar som byggherre, bidrar selskapet til en sterk HMS-kultur i bransjen gjennom følgende:

- Tydelig kravspesifikasjon og kontraktkrav til leverandørens sikkerhetsarbeid
- Systematisk oppfølging gjennom rapportering og byggherremøter
- Deltagelse i oppfølging og gransking av eventuelle uønskede hendelser

Gjennom Bane NOR Eiendoms rolle som huseier, arbeides det kontinuerlig med å ivareta selskapets ansvar i henhold til interkontrollområdene og gjennom oppfølging og opplæring av leietagere. Dette innebærer brannøvelser, el-kontroller, legionell-oppfølging o.l.

Statsforetaket har hatt høyt fokus på sikkerhet og sikring gjennom etableringen av Bane NOR. Dette har lagt tilsvarende føringer for Bane NOR Eiendom AS, og omfatter implementering av nye systemer og verktøy for hendelses- og krisehåndtering, og samhandling og koordinering med eksterne aktører. Sikkerhet for publikum på kollektivknutepunkter er vektlagt. Det er iverksatt tiltak i forbindelse med situasjonsbetinget økt risiko og på særlig utsatte stasjoner. Det er gjort risikovurderinger av samtlige eiendommer som er utpekt som særskilt viktige for sikkerhet, kontinuitet og kvalitet i gjennomføring av Bane NORs samfunnsoppdrag. Det gjennomføres periodiske revurderinger som sikrer at Bane NOR er årvåken og fleksibel i møte med endrede utfordringer i samfunnet for øvrig.

Samfunnsansvar

Bane NOR Eiendom har vedtatt en egen miljøstrategi, og skal aktivt bidra til et klimanøytralt samfunn. Selskapet skal legge til rette for økt kollektivtransport ved å skape attraktive og velfungerende kollektivknutepunkt. Det utvikles bærekraftige bygninger med BREEAM-NOR-klassifisering, og det settes strenge miljøkrav til selskapets forvaltning, drift og vedlikehold av eksisterende bygningsmasse. Bane NOR Eiendom er opptatt av gjennomføring av miljøtiltak og bidrar aktivt i arbeid med både utforming og etterlevelse av standarder tilknyttet miljø i eiendomsbransjen.

Av viktige milepæler for 2018 kan nevnes:

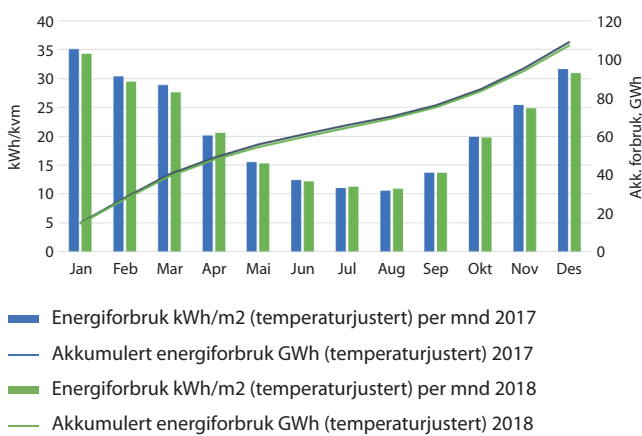
- Hollenderkvartalet i Oslo ble ferdigstilt i 2018 som det første boligprosjektet i Norge sertifisert i henhold til BREEAM-NOR for leiligheter. De 62 leilighetene ble bygget etter passivhusstandard, der blant annet fasaden er laget av resirkulert aluminium. Det benyttes fossilfrie energikilder for oppvarming, og prosjektet fikk dispensasjon fra kommunens parkeringsnorm til å etablere en bildelingsordning for beboerne i sameiet som et alternativ til tradisjonell parkeringskjeller.
- I tilknytning til bygging av nytt hovedkontor for Bane NOR i Schweigaardsgate 33 fikk Bane NOR Eiendom innvilget lån fra Nordiska Investeringsbanken (NIB) på bakgrunn av «BREEAM-NOR Excellent»-sertifisering av bygget. Bane NOR Eiendom er også tildelt et grønt sertifikat fra NIB, deres første i Norge.
- Økende interesse for grønne leiekontrakter gjennom samarbeid med leietagere og det første prosjektet med fossilfri byggeplass^[2] er igangsatt ved oppføring av kontorbygget i Drammen.
- Tett samarbeid med ulike aktører for å optimalisere driften både i forhold til lavere energiforbruk totalt, og for å oppnå færre og lavere effekttopper.

Bane NOR Eiendom måler energiforbruket i eiendomsporteføljen løpende og rapporterer dette hvert tertial. Per utgangen av desember 2018 var energiforbruket^[3] per kvadratmeter for de siste 12 månedene redusert med 1,4 % sammenlignet med tilsvarende måling for ett år siden.

[2] Fossilfri byggeplass innebærer blant annet krav om at alle anleggsmaskiner på en byggeplass skal være elektriske eller gå på biodiesel.

[3] Temperaturkorrigeringen er gjort ved bruk av graddagstall

Energiforbruk eiendomsportefølje 2018



Bane NOR Eiendom eier de aller fleste jernbanestasjonene i Norge. Flere av disse er verneverdige, og Bane NOR Eiendom bruker betydelige midler hvert år på vedlikehold. Dette skjer gjennom et systematisk arbeid hvor nærmere 90 % av alt vedlikehold følger flerårige planer. Bane NOR Eiendom har høye ambisjoner om å være en profesjonell utvikler av gode kollektivknutepunkt, og har gjennom dette arbeidet stort fokus på å ivareta vårt samfunnsansvar.

Bane NOR Eiendom har et profesjonelt fagmiljø med ledende kompetanse i forvaltning og utvikling av eiendom og bidrar til en sunn og etisk byggebransje gjennom følgende:

- Bane NOR Eiendom AS stiller klare kvalifikasjonskrav til sine leverandører. Leverandøren skal være en lovlig etablert virksomhet (primært aksjeselskaper) med tilfredsstillende økonomisk soliditet, kvalitetssystem, og kompetanse innenfor oppdraget.
- Dessuten må leverandøren:
 - skriftlig akseptere Bane NORs etiske krav til forretningspartnere
 - undertegne på en fullmakt som gir skattemyndighetene rett til å utlevere skatteopplysninger (gjelder i hovedsak tjenestekontrakter og bygg- og anleggskontrakter)
 - undertegne en egenerklæring om å følge Bane NORs sikkerhetspolitikk og målsetting

Ved anskaffelser undertegner involverte i anskaffelsen på et eget habilitetsskjema for hver anskaffelse og kontraktsoppfølging.

I fremtidige vedlikeholdsprosjekter vil det benyttes HMSREG, et informasjonssystem som er utviklet for å motvirke arbeidslivskriminalitet og sosial dumping.

Redegjørelse for årsregnskapet

Bane NOR Eiendom AS har som formål å styrke det økonomiske grunnlaget for Bane NOR-konsernet gjennom utvikling, forvaltning og salg av jernbaneeiendom. Virksomheten har sitt geografiske tyngdepunkt langs jernbanenettet i Norge med hovedvekt på utvikling av knutepunkter i tilknytning til tog stasjonene.

Styret og administrerende direktør i Bane NOR Eiendom AS bekrefter så langt de kjenner til at årsregnskapet for 2018 er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder, at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet, samt at delårsberetningen gir en rettviseende oversikt over utvikling og resultat til selskapet. I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekrefte det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede.

Selskapet har ingen ansatte. Med virkning fra 1. mai 2017 ble alle ansatte i Bane NOR Eiendom AS overført til Bane NOR SF. Personalkostnader fremkommer i regnskapet gjennom betaling for personell tjenester fra statsforetaket Bane NOR SF. Tjenesteleveransen inkluderer i tillegg til personalkostnader en del andre administrative kostnader knyttet til leveransen og avregnes i forhold til estimert forbruk ved hver årsslutt.

Resultat

Totale leieinntekter for konsernet utgjorde i 2018, 739 MNOK (714). Av dette var 172 MNOK relatert til verksteder, 335 MNOK relatert til stasjoner og 233 MNOK relatert til jernbaneeiendom og øvrige eiendommer.

Driftsresultatet var 1 510 MNOK (346), hvorav bidrag fra felleskontrollert virksomhet og tilsluttede selskap utgjorde 259 MNOK (71 MNOK) og resultat før skattekostnad 1 425 MNOK (190). Salgsgevinster fra Schweigaardsgate 33 og Hollenderkvartalet er bruttoført. Inntektene fra disse salgene utgjør samlet 1 897 MNOK og tilhørende kostnader 863 MNOK, som gir et resultatbidrag på 1 034 MNOK (note 6 i årsregnskapet). I fremstillingen av nøkkeltall er disse byggherregevinstene nettoført som salgsgevinster. Sammen med andre salgsgevinster for salg av tomter og bygg på 141 MNOK, utgjør derfor totale salgsgevinster i nøkkeltall-opstillingen 1 174 MNOK (64 MNOK).

Avskrivninger og nedskrivninger utgjorde 277 MNOK (204 MNOK), en økning som skyldes nedskrivning av driftsmidler knyttet til anleggsmidler og prosjektinvesteringer på 70 MNOK i forbindelse med virkelig verdivurderingstester per årsslutt. Det er i tillegg gjort avsetninger for tap på kundefordringer med 21 MNOK. Hovedandelen av tapsavsetningene er knyttet til mulighetsstudier for utbygging av nye verksteder utført for NSB der endringer som følge av jernbanereformen har redusert verdien av fordringene.

Hovedårsaken til økte driftskostnader er økte lønns- og administrasjonskostnader i forbindelse med kjøp av personell-tjenester der konsernets støttetjenester i større grad viderebelastes bruker i 2018. Av en økning i lønns- og administrasjonskostnader på 62 MNOK skyldes om lag halvparten periodisering av kostnader, hvor 2018 er belastet kostnader som gjaldt 2017.

Vedlikeholdskostnadene i 2018 var på nivå med 2017. Det er igangsatt et vedlikeholdsprogram med mål om å redusere vedlikeholdsetterslepet. Årets vedlikeholdsprogram hadde en noe forsinket igangsettelse, slik at effekten ble noe begrenset for 2018.

Underliggende inntjening i felleskontrollert virksomhet og tilsluttede selskap var god. Totalt bidrag for året var 259 MNOK (71 MNOK), hvorav Oslo S Utvikling bidro med 169 MNOK og Grefsen Utvikling med 49 MNOK.

Bane NOR Eiendom AS avgir konsernbidrag til døtre med 14,1 MNOK. Dette reflekteres i skatteberegningen for 2018, men bokføres ikke i regnskapet før i 2019.

Kontantstrøm

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde 272 MNOK for 2018 (576), kontantstrøm fra investeringsaktiviteter -589 MNOK (-438) og kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter 103 MNOK (32). Det ble i 2018 betalt 25 MNOK i skatt (0), mens betalte renter utgjorde 122 MNOK (145).



Drammen stasjon Business Center og Quality River Station Hotel Foto: RIFT

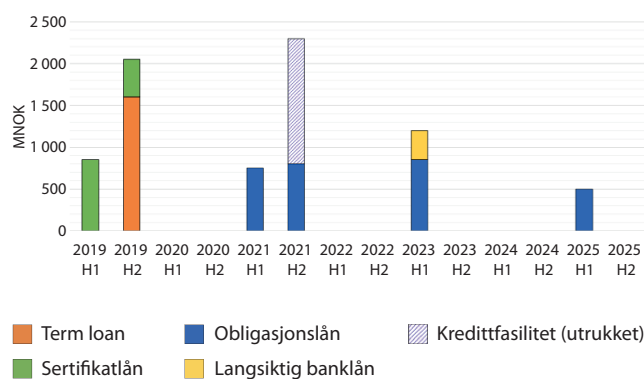
Balanse og likviditet

Per utgangen av 2018 var bokført totalkapital 8 822 MNOK hvor egenkapitalen utgjorde 2 184 MNOK (25% av totalkapital).

Selskapet gjennomfører årlig en verdivurdering av eiendomsporteføljen ved bruk av to eksterne leverandører. Disse verdivurderingene har dokumentert betydelig utviklingspotensial og merverdi. I 2018 økte verdien av utviklingseiendommene til 16 258 MNOK mot 14 214 MNOK i 2017. Estimert verdi ved utgangen av 2018 er 10 399 MNOK høyere enn bokført verdi.

Rentebærende gjeld utgjorde 6 065 MNOK, og netto rentebærende gjeld 5 950 MNOK. Bane NOR Eiendom har gjennom året refinansiert mye av bankgjelden i obligasjonsmarkedet. Ved utgangen av 2018 var 2 800 MNOK av den langsiktige gjelden finansiert i obligasjonsmarkedet og 350 MNOK finansiert i bankmarkedet. Av den kortsiktige gjelden var 1 300 MNOK finansiert av sertifikatlån, 1 615 MNOK i andre kortsiktige banklån.

Forfallsstruktur finansiering per 31. desember 2018



Selskapet jobber videre med refinansiering av resterende bankfinansiert gjeld, med målsetning om å øke andel finansiert i obligasjonsmarkedet, samt å etablere en optimal forfallsstruktur.

Tilgjengelig likviditetsreserve per 31. desember 2018 utgjorde 1 915 MNOK. Uttrukne kommitterte kredittfasiliteter utgjorde 1 500 MNOK på selskapets «Revolving Credit Facility» og 300 MNOK driftskreditt i DNB. I tillegg hadde selskapet 115 MNOK i kontantbeholdning ved utgangen av året.

[4] Gjennomsnitt fra de to eksterne verdisettelsene

Risikoforhold

Bane NOR Eiendom er gjennom sin virksomhet eksponert for ulike risikofaktorer relatert til utvikling, utleie og forvaltning av jernbaneeiendom, næringsbygg og boliger.

De primære risikokildene kan kategoriseres som:

Operasjonell risiko

- Økonomiske misligheter
- Tap av omdømme
- Terrorhandlinger
- Rammebetingelser knyttet til forvaltning og drift

Finansiell risiko

- Markedsrisiko
- Renterisiko
- Kredittrisiko
- Likviditetsrisiko

Bane NOR Eiendom har som mål å opprettholde en moderat risikoprofil, og å ha en så høy kvalitet i sin risikooppfølging at ingen enkelthendelser skal kunne skade konsernets omdømme eller finansielle stilling i alvorlig grad. Risikostyringen i konsernet skal støtte opp under konsernets strategiske utvikling og måloppnåelse, og videre sikre operasjonell og finansiell stabilitet. Dette skal oppnås gjennom høy bevissthet og forståelse av hvilke risikoer som driver inntjeningen, og tilstrebe en best mulig kapitalstyring innenfor vedtatt strategi.

Styret i Bane NOR Eiendom prioriterer kontinuerlig risikostyring, og har etablert rutiner og kontrollsystemer for å begrense konsernets eksponeringer til et akseptabelt nivå. For ytterligere informasjon rundt konsernets finansielle risikostyring henvises det til note om finansiell risiko.

Aksjonærforhold

Som følge av jernbanereformen ble Bane NOR Eiendom AS (tidligere ROM Eiendom AS) fisjonert ut av NSB-konsern og overdratt til Bane NOR SF. Etter fisjonen eier Bane NOR SF 100 % av aksjene i selskapet. Det er ingen planer om ytterligere endring i Bane NOR Eiendom AS' eierforhold.

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

Fremtidsutsikter

Markedet for kontor og handelslokaler ventes å være positivt fremover. Dette gjelder særlig for Oslo sentrum hvor ledigheten er lav, samtidig som antall prosjekter som ferdigstilles i 2018 er på et historisk lavt nivå. Etter den nedadgående trenden i boligmarkedet i 2017, synes markedet å ha snudd i 2018. Det antas at denne tendensen vil fortsette i 2019, om enn noe svakere enn først ventet.

Bane NOR Eiendom erfarer at det var tilfredsstillende finansieringsbetingelser for nye utbyggingsprosjekter i 2018. Det er i tiden framover forventet fortsatt lave renter, dog noe stigende i årene fremover.

Årsresultat og disponeringer

Årets resultat i Bane NOR Eiendom AS ble 423 MNOK, mens konsernets resultat ble 1 365 MNOK. Styret foreslår følgende anvendelse av overskuddet i Bane NOR Eiendom AS:

Utbytte	250 MNOK
Overført til annen egenkapital	173 MNOK
Sum disponert	423 MNOK

Oslo 6. mars 2019


Gorm Frimannslund
Styrets leder


Petter Eiken
Administrerende direktør Eiendom


Ida Helliesen


Hans Kristian Voldstad


Helga Nes

RESULTATREGNSKAP	01.09. - 31.12.		01.01. - 31.12.	
	2018	2017	2018	2017 ^[2]
Leieinntekt	267,4	260,4	739,4	714,4
Annen driftsinntekt	50,0	46,9	125,0	132,9
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(186,5)	(157,1)	(310,5)	(294,5)
Brutto driftsresultat	130,9	150,3	553,9	534,2
Salgsgevinster ^[3]	1 091,8	54,7	1 174,3	63,7
Avskrivning og nedskrivninger av varige driftsmidler	(141,8)	(72,5)	(276,8)	(203,5)
Lønn og annen driftskostnad ^[1]	(62,0)	(34,1)	(200,0)	(137,7)
Driftsresultat før felleskontrollert virksomhet	1 018,9	98,3	1 251,4	275,3
Resultat fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	144,8	40,6	258,8	70,6
Driftsresultat	1 163,7	138,9	1 510,2	345,9
Netto finanskostnad	(26,1)	(41,6)	(85,6)	(155,6)
Ordinært resultat før skattekostnad	1 137,6	97,2	1 424,6	190,2
Skattekostnad på ordinært resultat	(20,4)	13,2	(60,0)	(32,5)
Periodens resultat	1 117,2	110,4	1 364,5	157,8

BALANSE - KONSERN	31.12.	31.12.
	2018	2017 ^[4]
EIENDELER		
Utsatt Skattefordel	6,8	3,7
Varige driftsmidler	119,6	138,8
Investerings eiendom	4 454,6	4 613,4
Investering i datter og felleskontrollert virksomhet ^[6]	683,3	580,9
Øvrige anleggsmidler	67,9	41,4
Sum anleggsmidler	5 332,1	5 378,2
Utviklings eiendom for salg og eiendom for salg	1 953,3	1 025,4
Kundefordringer og andre fordringer	1 410,5	400,0
Fin.eiendeler til virkelig verdi over resultat	11,4	-
Kontanter og kont.ekviv. ^[5]	115,2	329,0
Sum omløpsmidler	3 490,4	1 754,4
SUM EIENDELER	8 822,5	7 132,6

[1] Mgmt fee fra Bane NOR SF fra og med 1 Mai 2017 tilsvarer tjenesteleveransen som hovedsakelig er knyttet til ressursbruk (12 MNOK for lite belastet i 2017).

[2] Endret 2017 resultat oppstilling til sammenligning mot 2018.

[3] Salgsgevinster inkluderer byggeherregevinster fra 100% eide eiendomsprosjekter tilsvarende 1.034 MNOK.

[4] Endret 2017 balanse oppstilling til sammenligning mot 2018.

[5] Datterselskapers finansiering av boligprosjekter som belastes konsernets cashpool behandles ikke som kortsiktig gjeld med mindre konsernet totalt belaster kassakreditten. Endring er innarbeidet i balansen for 2017.

[6] Egenkapital og investering i FKV er justert opp med 80 mill i T2 2018 grunnet endret tolkning av IFRS 15 vedrørende inntektsføring av kontrakter knyttet til næringseiendom. Justeringen gjelder løpende avregning av andel gevinst fra prosjektet Eufemia AS for 2017.

BALANSE - KONSERN	31.12.	31.12.
	2018	2017^[4]
EGEN KAPITAL OG GJELD		
Innskutt egenkapital	209,0	209,0
Annen egenkapital ^[6]	1 975,1	530,3
Sum egenkapital	2 184,1	739,3
Utsatt skatt	-	-
Andre avsetninger for forpliktelser	-	33,3
Sum avsetninger for forpliktelser	-	33,3
Langsiktig rentebærende gjeld	3 150,0	5 545,1
Kortsiktig rentebærende gjeld ^[5]	2 915,3	417,4
Annen kortsiktig gjeld	573,1	397,5
Sum kortsiktig gjeld	3 488,4	815,0
Sum gjeld	6 638,4	6 393,3
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 822,5	7 132,6

KONTANTSTRØMOPPSTILLING - KONSERN	01.09. - 31.12.		01.01. - 31.12.	
	2018	2017	2018	2017^[7]
EBITDA	1 160,7	170,8	1 528,2	478,8
Tidsavgrensingsposter m.v.	(1048,7)	214,9	(1108,5)	242,0
Kontantstrøm fra drift før betalte renter og skatter	112,0	385,7	419,7	720,8
Betalte renter	(19,2)	(37,2)	(122,2)	(144,6)
Periodens betalte skatter	(13,8)	-	(25,1)	-
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	79,0	348,5	272,4	576,2
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	264,3	(229,1)	(589,0)	(438,2)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(228,1)	203,5	102,8	32,4
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd	115,2	322,9	(213,8)	170,4
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start	0,0	6,1	329,0	158,6
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt	115,2	329,0	115,2	329,0
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer	1 800,0	1 236,0	1 800,0	1 236,0
Sum likviditetsreserver	1 915,2	1 565,0	1 915,2	1 565,0
Utbytte fra felleskontrollert virksomhet (inkludert i kontantstrøm fra investeringsaktiviteter)	249,8	221,5	281,8	256,0

[4] Endret 2017 balanse oppstilling til sammenligning mot 2018.

[5] Datterselskapers finansiering av boligprosjekter som belastes konsernets cashpool behandles ikke som kortsiktig gjeld med mindre konsernet totalt belaster kassakreditten. Endring er innarbeidet i balansen for 2017.

[6] Egenkapital og investering i FKV er justert opp med 80 mill i T2 2018 grunnet endret tolkning av IFRS 15 vedrørende inntektsføring av kontrakter knyttet til næringseiendom. Justeringen gjelder løpende avregning av andel gevinst fra prosjektet Eufemia AS for 2017.

[7] Endret 2017 kontantstrøm oppstilling til sammenligning mot 2018.

Årsregnskap 2018

Resultatregnskap

Morselskap		(tusen kr)	Noter	Konsern	
2017	2018			2018	2017
675 889	696 536	Leieinntekter	5	739 412	714 447
-	4	Salgsinntekter, eiendomsprosjekter	6	1 896 935	-
87 129	153 022	Salgsgevinster, eiendomsprosjekter	6	140 561	63 662
132 906	129 762	Andre driftsinntekter	7	125 016	132 883
895 924	979 324	Sum driftsinntekter		2 901 924	910 992
-	-	Prosjektkostnader, eiendomsprosjekter	6	(863 198)	-
(58 557)	-	Lønnskostnader	8	-	(58 557)
(190 093)	(250 992)	Avskrivninger og nedskrivninger	12, 13, 14	(276 832)	(203 528)
(365 088)	(502 144)	Andre driftskostnader	9	(510 502)	(373 633)
(613 738)	(753 136)	Sum driftskostnader		(1 650 532)	(635 718)
-	-	Resultatandel fra FKV* og TS**	16	258 800	70 593
256 000	281 750	Mottatt utbytte	16	-	-
538 186	507 938	Driftsresultat		1 510 192	345 867
29 518	93 158	Finansinntekter	10	19 455	15 347
(160 935)	(141 320)	Finanskostnader	10	(127 189)	(157 441)
(11 030)	22 106	Verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi	19	22 106	(13 531)
(142 447)	(26 056)	Netto finansposter		(85 628)	(155 625)
395 739	481 882	Resultat før skattekostnad		1 424 564	190 242
(36 384)	(58 470)	Skattekostnad	11	(60 039)	(32 460)
359 355	423 412	Årsresultat		1 364 525	157 782
-	-	Utvidet resultat (OCI)		-	-
359 355	423 412	Totalresultat		1 364 525	157 782
		Totalresultatet tilordnes			
359 355	423 412	Aksjonær i morselskapet		1 364 525	157 782
-	-	Ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-

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

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


Balanse


Morselskap		(tusen kr)	Noter	Konsern	
31.12.17	31.12.18			31.12.18	31.12.17
EIENDELER					
ANLEGGSMIDLER					
-	-	Utsatt skattefordel	11	6 757	3 681
138 836	119 564	Varige driftsmidler	12	119 566	138 836
3 835 454	3 854 887	Investeringseiendom	13, 15	4 454 619	4 613 397
550 868	636 550	Investering i datterselskap	16	-	-
477 156	540 322	Investering i FKV* og TS**	16	611 477	512 746
56 844	56 844	Investering i andre aksjer	17	71 821	68 177
339 380	443 257	Lån til selskap i samme konsern		-	-
40 359	65 893	Lån til FKV* og TS**	25, 27	67 893	41 359
5 438 897	5 717 317	Sum anleggsmidler		5 332 133	5 378 196
OMLØPSMIDLER					
588 452	587 066	Utviklingseiendom under utvikling for salg	14, 15	1 953 253	1 025 438
48 177	44 371	Kundefordringer	20, 25, 27	246 917	328 650
214 472	278 533	Andre kortsiktige fordringer	21, 25, 27	1 163 622	71 340
-	11 408	Finansielle instrumenter til virkelig verdi	19, 25, 26	11 408	-
268 680	995 739	Kontanter & kontantekvivalenter	18, 25, 26	115 196	328 967
1 119 781	1 917 116	Sum omløpsmidler		3 490 396	1 754 395
6 558 678	7 634 433	Sum eiendeler		8 822 529	7 132 591


Balanse


Morselskap		(tusen kr)	Noter	Konsern	
31.12.17	31.12.18			31.12.18	31.12.17
EGENKAPITAL OG GJELD					
EGENKAPITAL					
209 000	209 000	Aksjekapital		209 000	209 000
530 664	954 078	Annen egenkapital		1 975 081	530 250
-	-	Minoritetsinteresser		-	-
739 664	1 163 078	Sum egenkapital		2 184 081	739 250
GJELD					
LANGSIKTIG GJELD					
6 804	8 594	Utsatt skatt	11	-	-
5 475 000	3 150 000	Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	19, 25, 27	3 150 000	5 545 091
-	-	Andre avsetninger for forpliktelser		-	33 269
5 481 804	3 158 594	Sum langsiktig gjeld		3 150 000	5 578 360
KORTSIKTIG GJELD					
-	2 900 000	Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	19, 25, 27	2 915 311	417 439
17 620	44 365	Betalbar skatt	11	66 279	25 144
166 212	279 210	Leverandørgjeld	22, 25, 27	339 107	202 536
142 056	89 186	Annen kortsiktig gjeld	23, 25, 27	167 751	158 540
11 322	-	Finansielle instrumenter til virkelig verdi	19, 25, 26	-	11 322
337 210	3 312 761	Sum kortsiktig gjeld		3 488 448	814 981
5 819 014	6 471 355	Sum gjeld		6 638 448	6 393 341
6 558 678	7 634 433	Sum egenkapital og gjeld		8 822 529	7 132 591

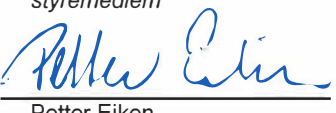
Oslo, 6. mars 2019


 Gorm Frimannslund
 styrets leder


 Ida Helliesen
 styremedlem


 Hans Kristian Voldstad
 styremedlem


 Helga Nes
 styremedlem


 Petter Eiken
 administrerende direktør

Egenkapitalendringer

Selskapets aksjekapital er kr 209 000 000 fordelt på 22 000 aksjer á kr 9 500. Alle aksjene har like rettigheter. Samtlige av selskapets aksjer eies av Bane NOR SF.

Morselskap	(tusen kr)	Aksjekapital	Annen egenkapital		Minoritetsandel	Sum
			Opptjent egenkapital	Estimatavvik pensjon (OCI)		
Egenkapital 31.12.16		209 000	207 394	(11 722)	-	404 672
Disponering av årsresultat		-	359 355	-	-	359 355
Konsernbidrag, etter skatt		-	(82 421)	-	-	(82 421)
Overføring av ansatte til Bane NOR SF *)		-	(11 722)	11 722	-	-
Egenkapital 31.12.17		209 000	472 606	-	-	739 250
Disponering av årsresultat		-	423 412	-	-	423 412
Endring skattesats (1%), direkte mot egenkapitalen		-	416	-	-	416
Egenkapital 31.12.18		209 000	896 434	-	-	1 163 078

Konsern	(tusen kr)	Aksjekapital	Annen egenkapital		Minoritetsandel	Sum
			Opptjent egenkapital	Estimatavvik pensjon (OCI)		
Egenkapital 31.12.16		209 000	485 351	(17 886)	645	677 110
Disponering av årsresultat		-	157 782	-	-	157 782
Konsernbidrag, etter skatt		-	(95 642)	-	-	(95 642)
Overføring av ansatte til Bane NOR SF *)		-	(17 886)	17 886	-	-
Minoritetsinteresser		-	645	-	(645)	-
Egenkapital 31.12.17		209 000	530 250	-	-	739 250
Disponering av årsresultat		-	1 364 525	-	-	1 364 525
Endring skattesats (1%), direkte mot egenkapitalen		-	1 129	-	-	1 129
Justeringer som følge av IFRS 15 (1.1.2018)		-	79 680	-	-	79 680
Andre justeringer		-	(503)	-	-	(503)
Egenkapital 31.12.18		209 000	1 975 081	-	-	2 184 081

*) Samtlige ansatte i Bane NOR Eiendom samt tilhørende pensjonsordninger ble overført til Bane NOR SF med virkning fra 1. mai 2017.

Kontantstrømoppstilling

Morselskap		(tusen kr)	Noter	Konsern	
2017	2018			2018	2017
395 739	481 882	Resultat før skatt		1 424 564	190 242
-	(23 595)	Betalt skatt	11	(25 144)	-
190 093	250 992	Avskrivninger og nedskrivninger	12, 13, 14	276 832	203 528
128 637	95 291	Netto kostnadsførte renter på rentebærende gjeld	10	107 734	142 094
(144 595)	(99 516)	Netto betalte renter på rentebærende gjeld		(122 155)	(144 595)
-	-	Resultatandel fra FKV og TS	16	(258 800)	(70 593)
(256 000)	(281 750)	Mottatt utbytte	16	-	-
11 030	(22 106)	Verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi	19	(22 106)	13 531
-	(47 129)	Gevinst ved salg av aksjer	10	-	-
(87 129)	(153 026)	Salgsgevinster, eiendomsprosjekter	6	(1 174 298)	(63 662)
442 421	(127)	Endring i arbeidskapital		95 233	294 592
(26 406)	7 847	Endring i andre tidsavgrensingsposter		(29 460)	11 051
653 790	208 763	Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter		272 400	576 188
61 556	164 616	Innbetaling ved salg, eiendomstransaksjoner		493 956	114 039
-	-	Utbetaling ved kjøp av investeringseiendom	13, 15	(157 497)	-
(143 789)	(282 866)	Utbetaling ved påkost./inv. i investeringseiendom	13, 15	(285 012)	(403 615)
-	-	Utbetaling ved kjøp av utviklingseiendom	14, 15	(5 788)	-
-	(29 431)	Utbetaling ved investering i utviklingseiendom	14, 15	(902 927)	(204 601)
(7 468)	(1 460)	Utbetaling ved kjøp av andre driftsmidler	12	(1 460)	(7 468)
-	(25 534)	Netto betaling lån til FKV og TS	25, 27	(26 534)	(23 242)
(38 883)	(103 877)	Netto betaling lån til datterselskap		-	-
(169 300)	(18 310)	Netto betaling ved investering i FKV og TS	16	(18 310)	(169 300)
(43 500)	(74 462)	Netto betaling ved investering i datterselskap	16	-	-
-	32 870	Innbetaling ved salg av aksjer	10	32 870	-
256 000	281 750	Mottatt utbytte	16	281 750	256 000
(85 384)	(56 704)	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(588 952)	(438 187)
5 475 000	4 950 000	Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	19, 25, 27	4 950 000	5 827 611
(5 671 000)	(4 375 000)	Utbetaling ved nedbetaling av rentebærende gjeld	19, 25, 27	(4 847 219)	(5 671 000)
(109 892)	-	Utbetalt utbytte/konsernbidrag til aksjonær		-	(124 210)
(305 892)	575 000	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		102 781	32 401
262 514	727 059	Netto endring i kontanter & kontantekvivalenter		(213 771)	170 402
6 166	268 680	Kontanter & kontantekvivalenter 1.1		328 967	158 565
268 680	995 739	Kontanter & kontantekvivalenter 31.12	18, 25, 26	115 196	328 967

Noter til årsregnskap 2018

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	Virkelig verdi av investerings eiendom og utviklings eiendom
Note 16	Aksjer i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet
Note 17	Investering i andre aksjer
Note 18	Kontanter & kontantekvivalenter
Note 19	Rentebærende gjeld
Note 20	Kundefordringer
Note 21	Andre kortsiktige fordringer
Note 22	Leverandørgjeld
Note 23	Annen kortsiktig gjeld
Note 24	Andre ikke-balanseførte forpliktelser
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

Øvrige opplysninger

Note 28	Transaksjoner med nærstående parter
Note 29	Betingede utfall
Note 30	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) driver med forvaltning, utleie, utvikling og salg av Bane NOR konsernet sine eiendommer i tillegg til virksomhet som står i naturlig sammenheng med dette.

Konsernet har hovedkontor i Oslo.

Årsregnskapet for 2018 ble vedtatt av styret 6. mars 2019. Konsern- og selskapsregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse til Bane NOR Eiendom AS, Schweigaards gate 23, 0191 Oslo.

RAMMEVERK FOR REGNSKAPSAVLEGGELSEN

Konsernregnskapet og selskapsregnskapet til Bane NOR Eiendom AS er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 3. november 2014. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

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

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

Konsernregnskapet og selskapsregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift.

VIKTIGE FORUTSETNINGER OG REGNSKAPSESTIMATER

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

KONSOLIDERINGSPRINSIPPER

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

Datterselskap

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

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

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

Tilknyttede selskaper (TS) og felleskontrollerte virksomheter (FKV)

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

Noter

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. Se detaljer for inntektsføring under seksjonen om *Eiendom* samt seksjonen om *Endringer i regnskapsprinsipper, nye standarder og fortolkninger (note 2)*.

Utbytte og konsernbidrag

Utbytte og konsernbidrag regnskapsføres etter IFRS reglene.

Utbyttebetalinger til selskapets aksjonærer klassifiseres som gjeld når utbyttet er fastsatt av generalforsamlingen.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres til anskaffelseskost, med fradrag for avskrivninger. Anskaffelseskost inkluderer kostnader knyttet direkte til anskaffelsen av driftsmidlet slik at den er klar for bruk.

Etterfølgende utgifter balanseføres når det er sannsynlig at fremtidige økonomiske fordeler knyttet til utgiften vil tilflyte konsernet og utgiften kan måles pålitelig. Øvrige reparasjons- og vedlikeholdskostnader føres over resultatet i den perioden utgiftene pådras.

Lånekostnader som påløper ved konstruksjon av driftsmidler balanseføres fram til eiendelen er klar til bruk.

Driftsmidler avskrives etter den lineære metode, slik at anleggsmidlenes anskaffelseskost avskrives til restverdi over forventet brukstid. Driftsmidlenes brukstid, samt restverdi, vurderes på hver balansedag og endres hvis nødvendig. Investeringene dekomponeres ved anleggsgjøring og avskrives i henhold til forventet levetid. Avskrivninger presenteres samlet i resultatregnskapet, mens de ulike komponentenes avskrivningstider presenteres i noter til balansen.

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

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

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

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

Noter

EIENDOM

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

Investeringseiendom

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

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

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

Utviklingseiendom

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

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

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

Porteføljen av utviklingseiendommer under utvikling for salg er inndelt og følges opp som adskilte enkeltprosjekter. Inndelingen er i hovedsak basert på den enkelte eiendoms geografiske lokalisering.

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

Miljøkostnader knyttet til utviklingsprosjekter

Konsernet innregner eventuelle identifiserte miljø- og forurensningskostnader som en del av prosjektets anskaffelseskost. Dette gjelder for utviklings- og investeringseiendom klassifisert etter IAS 2 og IAS 40.

NEDSKRIVNING

Immaterielle eiendeler samt driftsmidler som avskrives vurderes for verdifall når det foreligger indikatorer på at fremtidig inntjening ikke kan forsvare balanseført verdi.

Goodwill og immaterielle eiendeler med ubestemt levetid avskrives ikke, men testes årlig for verdifall.

Nedskrivning foretas hvis balanseført verdi er lavere enn gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av virkelig verdi med fradrag av salgskostnader og bruksverdi.

Ved vurdering av verdifall, grupperes anleggsmidlene på det laveste nivået der det er mulig å skille ut uavhengige kontantstrømmer (kontantgenererende enheter). Ved hver rapporteringsdato vurderes mulighetene for reversering av tidligere nedskrivninger (unntatt goodwill).

FINANSIELLE EIENDELER OG 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.

Noter

Derivater

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

Fordringer

Fordringer måles ved første gangs balanseføring til virkelig verdi. Ved senere måling vurderes fordringer til amortisert kost fastsatt ved bruk av effektiv rente-metoden, fratrukket avsetning for påregnelige tap.

Avsetning for tap regnskapsføres når det foreligger objektive indikatorer for at konsernet ikke vil motta oppgjør i samsvar med opprinnelige betingelser. Når det er overveiende sannsynlig at tapene er endelige, klassifiseres tapene som konstatert. Konstaterte tap som er dekket ved tidligere foretatte nedskrivninger, føres mot nedskrivningene. Konstaterte tap uten dekning i nedskrivningene, samt over eller underdekning i forhold til tidligere nedskrivninger, resultatføres.

Kontanter & kontantekvivalenter

Kontanter & kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd og andre likvide kortsiktige investeringer som forfaller innen tre måneder. Bane NOR Eiendom AS er konsernkontoeier i konsernkontoordningen hvor alle datterselskaper inngår. De mellomregningsforhold som er lagt til grunn for konsernkontoordningen innebærer at innestående eller trekk på bankkonti som er registrert på et datterselskap, representerer innlån eller utlån fra konsernkontoeier og ikke et mellomværende med banken. Renteinntekter og rentekostnader på disse konti er således ført som renter i konsernforhold.

Trekk på driftskreditten føres som gjeld til kredittinstitusjoner under kortsiktig gjeld i balansen.

Rentebærende gjeld

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

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

Kortsiktig gjeld

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

AKSJEKAPITAL

Ordinære aksjer klassifiseres som aksjekapital.

SKATT

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

Det er beregnet utsatt skatt på alle midlertidige forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier samt skattevirkninger av underskudd til fremføring. Utsatt skatt fastsettes ved bruk av skattesatser og skatteregler som er vedtatt på balansedagen. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at fordelene kan benyttes.

Utsatt skattefordel og utsatt skatt motregnes dersom det foreligger juridisk rett til å motregne, og det gjelder inntektsskatt som ilegges av samme skattemyndighet for (i) samme skattepliktige foretak eller (ii) for forskjellige skattepliktige foretak hvor hensikten er å gjøre opp skatteposisjonene på netto grunnlag.

AVSETNINGER

Konsernet regnskapsfører avsetninger når det eksisterer en juridisk eller selvpålagt forpliktelse som følge av tidligere hendelser og det er sannsynlighetsovervekt for at forpliktelsen vil komme til oppgjør i form av en overføring av økonomiske ressurser samtidig som forpliktelsens størrelse kan estimeres med tilstrekkelig pålitelighet.

Noter

Avsetninger omfatter kostnad i forbindelse med terminering av leiekontrakter, tap på fordringer, garantier, reparasjoner, miljøavsetninger, søksmål, samt avgifts- og skattesaker. Det avsettes ikke for fremtidige driftstap.

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

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

LEIEAVTALER

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

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

Noter

Note 2 Endringer i regnskapsprinsipper, nye standarder og fortolkninger

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

IFRS 9 Finansielle instrumenter

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

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

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

IFRS 15 Inntektsføring av anleggskontrakter

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

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

Konsernets inntektsstrømmer omfatter i all hovedsak leieinntekter og salgsgevinster.

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

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

Egenregiprosjekter

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

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

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

Noter

næringsbygg inntektsføres dermed i forhold til fremdrift basert på akkumulerte kostnader i prosent av prognose til ferdigstillelse. Påløpt inntekt avsettes i balansen som kortsiktig forpliktelse frem til fakturering. Forskuddsbetalinger fra kunden føres som kortsiktig gjeld eller nettoføres mot avsetning av påløpt inntekt.

Felleskontrollert virksomhet og tilsluttede selskaper

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

IFRS 16 Leasing

IASB vedtok i begynnelsen av 2017 ny standard for leasing. Hovedregelen i den nye standarden er at leietager skal innarbeide alle leieavtaler i balansen. Standarden har pliktig **ikrafttredelsesdato 1. januar 2019**. I henhold til IFRS 16 skal alle vesentlige leieavtaler med varighet over et år balanseføres.

Leietager skal innarbeide forpliktelse til å betale leie samt tilhørende «rett til bruk av eiendel» for underliggende eiendel over leieperioden. Det vil for leietager ikke lenger være et skille mellom finansielle og operasjonelle leieavtaler.

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

Ved fastsettelse av leieperiode for den enkelte kontrakt må konsernet løpende vurdere om det foreligger forlengelsesopsjoner og termineringsrettigheter som det skal tas hensyn til ved fastsettelse av leieperioden. Disse vurderingene involverer stor grad av skjønn og forlengelsesopsjoner og termineringsrettigheter som det er rimelig sikkert at konsernet skal benytte vil medtas.

Fastsettelse av diskonteringsrente som grunnlag for beregning av nåverdien av fremtidige leieforpliktelser involverer også bruk av skjønn. Det vil etableres fast metodikk for denne prosessen.

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

Annet

IASB har også vedtatt noen mindre endringer og presiseringer i flere ulike standarder. Det er ikke vurdert at noen av disse endringene vil ha effekter av betydning for konsernet.

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) Priserisiko

Bane NOR Eiendom er eksponert for priserisiko i leiemarkedet for industri- og næringseiendom, samt markedet for omsetning av boliger og næringseiendom, geografisk begrenset til Norge.

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

Utleieporteføljen består i hovedsak av solide offentlige aktører som driver med jernbanerelatert virksomhet på kontrakter med lang løpetid. Andelen har vært og forventes å forbli stabil, noe som gjør konsernet mindre eksponert for svingninger i leiepris eller etterspørselen etter næringsbygg. Konsernet er naturlig eier av eiendom på attraktive samferdselsknutepunkt gjennom sin tilknytning til Bane NOR SF.

Ledigheten i eiendomsmassen målt etter leieverdi var ved utgangen av året 7,5% med en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på kontraktene på 5,8 år.

Renterisiko

Renterisiko er risiko for tap som følge av endringer i markedsrentene. Konsernet sin eksponering mot endrede markedsrenter gir utslag i både finansieringskostnadene og indirekte verdsettelsen av eiendomsporteføljen gjennom endret diskonteringsfaktor (yield). Rentesikringsavtaler benyttes for å redusere renterisikoen i konsernet, se note 19 for ytterligere detaljer.

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 konsernledelsen, som er øverste beslutningstaker, vedtar, følger opp og evaluerer beslutninger. Konsernet driver sin virksomhet, og har alle sine driftsinntekter, i Norge. Konsernets eneste virksomhetsområde er eiendomsutvikling og -forvaltning.

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

(tusen kr)	Konsern	
	2018	2017
Driftsinntekter	864 428	847 330
Salgsgvinster	1 174 298	63 662
Driftskostnader	(787 334)	(635 718)
Driftsresultat	1 251 392	275 274
Resultatandel fra felleskontrollert virksomhet	258 800	70 593
Netto finansposter	(85 628)	(155 625)
Resultat før skatt	1 424 564	190 242

Note 5 Leieinntekter

Leieinntekter fordelt på avdeling som forvalter eiendommene.

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2017	2018		2018	2017
160 965	172 100	Jernbaneverksted	172 100	160 965
288 722	310 436	Stasjoner	334 785	310 740
222 673	209 076	Annen jernbaneeiendom	227 612	239 214
3 529	4 924	Øvrige eiendommer	4 915	3 528
675 889	696 536	Sum leieinntekter	739 412	714 447
236 476	438 907	herav fra nærstående parter (definert i note 28)	438 907	236 476

Note 6 Eiendomsprosjekter

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

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

2018	(tusen kr)	Konsern			Netto pr. prosjekt
		Salgsinntekter	Prosjekt-kostnader	Salgsgvinster	
Eiendomsprosjekter:					
Schweigaards gate 33		1 560 000	(600 000)	-	960 000
Hollenderkvartalet		336 876	(263 198)	-	73 678
Generaldirektørboligen		-	-	52 901	52 901
Øvrige		59	-	87 660	87 719
Sum		1 896 935	(863 198)	140 561	1 174 298

Schweigaards gate 33

Bygget ferdigstilles tidlig i 2019 og selskapet BNE Schweigaardsgate 33-1 AS er solgt til DNB Markets på vegne av en gruppe investorer. Salgskontrakt er inngått pr. desember 2018, med overtagelse og kontraktsoppgjør 1. februar 2019. Leietaker er Bane NOR, som har besluttet å samlokalisere mye av virksomheten i bygget som blir selskapets nye hovedkontor. Schweigaardsgate 33 vil bli sertifisert som BREEAM-NOR Excellent. Bygget er meget energieffektiv, med tak og fasade av solcellepaneler som vil produsere over 100 000 kwh strøm i året. Byggematerialer som naturstein og glass er valgt pga. sin lange levetid.

Hollenderkvartalet

Hollenderkvartalet i Oslo ble ferdigstilt i 2018 som det første boligprosjektet i Norge sertifisert i henhold til BREEAM-NOR for leiligheter. 62 leiligheter ble bygget etter passivhus-standard der fasaden er laget av resirkulert aluminium. Materialvalget i bygget er tatt ut fra miljøhensyn. Det benyttes utelukkende fossilfrie energikilder for oppvarming. Både bygården og næringsseksjonene er solgt pr. utgangen av regnskapsåret, sistnevnte med overtagelse januar 2019.

Noter

Note 7 Andre driftsinntekter

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2017	2018		2018	2017
34 845	54 245	Reklameinntekter	54 245	34 845
19 679	20 807	Andre omsetningsbaserte inntekter (oppbevaringsbokser, toaletter, mv.)	20 807	19 679
57 043	54 618	Utleie av utstyr og tjenester til jernbaneverksteder	49 618	57 043
21 339	92	Andre inntekter	346	21 316
132 906	129 762	Sum andre driftsinntekter	125 016	132 883
57 043	54 618	herav fra nærstående parter (definert i note 28)	49 618	57 043

Note 8 Lønnskostnader

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2017	2018		2018	2017
53 099	-	Lønn, inkludert arbeidsgiveravgift	-	53 099
5 419	-	Pensjonskostnader	-	5 419
39	-	Andre personalkostnader	-	39
58 557	-	Sum lønnskostnader	-	58 557
192	188	Sysselsatte årsverk	188	192

Alle ansatte i Bane NOR Eiendom AS ble ved reorganiseringen i 2017 overført til Bane NOR SF, og selskapet har ingen ansatte i 2018. 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 2018. Styret i Bane NOR Eiendom AS har ikke mottatt godtgjørelser i 2018.

Bane NOR Eiendom AS har inngått avtale om leveranse av personell og avtale om kjøp av tjenester og fellesanskaffelser (management fee) med Bane NOR SF. Denne avtalen sikrer Bane NOR Eiendom AS tilgang til kompetanse og kapasitet til å lede, drifte og forvalte selskapet. I tillegg kjøper utviklingsprosjektene ressurstimer fra Bane NOR SF etter behov. Se note 9 for ytterligere informasjon om management fee.

Note 9 Andre driftskostnader

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2017	2018		2018	2017
140 716	141 049	Vedlikeholdskostnader	142 181	141 372
87 675	110 813	Eierkostnader	114 264	132 117
79 113	200 158	Kjøp av personell og tjenester fra Bane NOR SF (management fee)	200 158	79 113
7 748	7 938	Fremmedytelser, konsulenter mv.	8 651	8 210
49 836	42 186	Andre kostnader	45 248	12 821
365 088	502 144	Sum andre driftskostnader	510 502	373 633
79 113	201 827	herav til nærstående parter (definert i note 28)	202 470	79 113
Godtgjørelse til revisor:				
571	833	Lovpålagt revisjon	1 211	757
69	293	Attestasjonsoppgaver	293	69
640	1 126	Sum (ekskl. merverdiavgift)	1 504	826

Økningen i andre driftskostnader i 2018 er hovedsakelig grunnet kjøp av personell og tjenester fra Bane NOR SF. I mai 2017 ble ansatte overført til Bane NOR SF og deres lønnskostnader overført fra samme tidspunkt. Følgelig reflekterer kjøp av personell og tjenester i 2017 kun to tertialer, mens det i 2018 er belastet for et fullt regnskapsår. I tillegg viste avregningen for 2017 at det var belastet 14 MNOK for lite slik at netto økning er på 47 MNOK. Netto økning i kjøp av personell og tjenester skyldes primært økt omfang av leveransen.

Noter

Note 10 Finansinntekter og -kostnader

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2017	2018		2018	2017
		Finansinntekter:		
14 843	26 613	Renteinntekter fra foretak i samme konsern	-	-
14 675	19 416	Renteinntekter	19 455	14 972
-	-	Andre finansinntekter	-	375
-	47 129	Gevinst ved salg av aksjer	-	-
29 518	93 158	Sum finansinntekter	19 455	15 347
		Finanskostnader:		
(1 334)	960	Rentekostnader til foretak i samme konsern	-	-
(156 821)	(142 280)	Rentekostnader	(127 188)	(155 274)
-	-	Andre finanskostnader	(1)	(2 167)
(2 780)	-	Nedskrivning av finansielle eiendeler	-	-
(160 935)	(141 320)	Sum finanskostnader	(127 189)	(157 441)

Note 11 Skatt

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2017	2018		2018	2017
		Årets skattekostnad i resultatregnskapet fremkommer slik:		
18 294	44 365	Betalbar skatt	66 382	25 142
18 089	14 104	Endring i utsatt skatt i året	(6 343)	7 318
36 383	58 470	Skattekostnad i resultatregnskapet	60 039	32 460
		Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:		
18 294	44 365	Årets betalbar skatt	66 382	25 142
(674)	-	For lite/mye avsatt skatt tidligere år	(103)	2
17 620	44 365	Betalbar skatt i balansen	66 279	25 144
		Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:		
395 739	481 882	Årsresultat før skatt	1 424 564	190 242
94 977	110 833	Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (23 % / 24 %)	327 650	45 658
		<i>Justert for skatteeffekten av følgende poster:</i>		
(59 687)	(73 698)	Permanente forskjeller knyttet til investeringer (fritaksmetoden)*	(229 696)	-
-	-	Permanente forskjeller knyttet til investeringer (resultatandel fra FKV/TS)	(58 886)	(16 942)
40	(9)	Andre ikke-fradragsberettigede kostnader	(9)	1 388
-	8	Andre ikke-skattepliktige inntekter	8	(674)
(296)	(390)	Virkning av endringer i skatteregler og -satser	112	153
674	-	For lite avsatt skatt tidligere år	-	84
-	21 180	Endring av ligning etter fastsatt ligning 2017	21 180	-
673	546	Andre poster	(320)	2 793
36 384	58 470	Skattekostnad	60 039	32 460
9 %	12 %	Effektiv skattesats	4 %	17 %

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

Noter

Forts. note 11

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
31.12.17	31.12.18		31.12.18	31.12.17
		Spesifikasjon av midlertidig forskjeller:		
272 020	403 931	Driftsmidler	450 655	317 137
-	-	Varer	11 833	-
16 283	37 859	Fordringer	38 134	16 295
11 030	(11 408)	Finansielle omløpsmidler	(11 408)	11 030
92 087	-	Overføring fra NSB AS	-	92 087
(283)	-	Pensjonsforpliktelse	-	(283)
(420 718)	(516 640)	Gevinst- og tapskonto	(552 221)	(485 082)
-	-	Underskudd til fremføring	28 175	22 563
-	47 194	Rentebegrensning	56 146	-
-	-	Annet	9 400	41 591
(29 581)	(39 064)	Grunnlag for (utsatt skatt)/utsatt skattefordel	30 714	15 338
		(Utsatt skatt)/utsatt skattefordel i balansen:		
(7 099)	(8 985)	Netto utsatt fordel/forpl. i balansen	7 064	3 835
296	391	Endring 1% (2018) / 1% (2017) utsatt skatt	(307)	(153)
(6 804)	(8 594)	Netto (utsatt skatt)/utsatt skattefordel i balansen	6 757	3 682

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
31.12.17	31.12.18		31.12.18	31.12.17
		Spesifikasjon av endring i balanseført (utsatt skatt)/utsatt skattefordel:		
4 796	(6 804)	Balanseførte verdier 1.1	3 681	15 574
4 976	30 340	Driftsmidler	30 709	11 521
-	-	Varer	2 722	-
185	4 962	Fordringer	5 023	185
2 647	(5 161)	Finansielle omløpsmidler	(5 161)	2 647
	(21 180)	Overføring fra NSB AS - oppløsning av midlertidig forskjell	(21 180)	-
(17 692)	65	Pensjonsforpliktelse	65	(17 692)
2 815	(22 062)	Gevinst- og tapskonto	(15 442)	(14 399)
-	-	Underskudd til fremføring	1 291	(2 509)
(4 827)	10 855	Rentebegrensning, feil fremførbart i 2017 - reversert	12 914	-
-	-	Annet	(7 557)	8 354
296	391	Effekt av endring i skattesats	(307)	-
(6 804)	(8 594)	Netto (utsatt skatt)/utsatt skattefordel i balansen	6 757	3 681

Utsatt skatt nettopføres 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 nettopført for konsernet:

(tusen kr)	Konsern	
	31.12.18	31.12.17
Utsatt skattefordel	28 849	13 073
Utsatt skatt	(22 092)	(9 392)
Netto utsatt (utsatt skatt)/utsatt skattefordel	6 757	3 681

Note 12 Varige driftsmidler

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
Maskiner og utstyr			Maskiner og utstyr	
273 942		Anskaffelseskost 1.1	273 942	
1 460		Årets tilganger	1 460	
-		Årets avganger	-	
275 402		Anskaffelseskost 31.12	275 402	
(135 105)		Akkumulerte av- og nedskrivninger 1.1	(135 105)	
(20 733)		Årets avskrivninger	(20 731)	
-		Årets nedskrivninger	-	
-		Årets avganger akk. av- og nedskrivninger	-	
(155 838)		Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	(155 836)	
119 564		Balanseført verdi 31.12	119 566	
2-10 år		Økonomisk levetid	2-10 år	
Lineær		Avskrivningsplan	Lineær	

Noter

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			(tusen kr)	Konsern		
Under oppføring	Ferdig-utviklet	Sum		Under oppføring	Ferdig-utviklet	Sum
506 772	6 342 515	6 849 287	Anskaffelseskost 1.1	531 117	7 269 168	7 800 285
(227 198)	227 198	-	Overført til/fra "under oppføring"	(227 198)	227 198	-
-	-	-	Overført (til)/fra "utviklingseiendom"	-	(324 003)	(324 003)
-	-	-	Årets tilganger (kjøp av eiendom)	-	157 497	157 497
282 866	-	282 866	Årets tilganger (påkostninger og investeringer)	285 012	-	285 012
-	(34 761)	(34 761)	Årets avganger	-	(32 314)	(32 314)
562 440	6 534 952	7 097 392	Anskaffelseskost 31.12	588 931	7 297 546	7 886 477
-	(3 013 833)	(3 013 833)	Akkumulerte av- og nedskrivninger 1.1	(24 345)	(3 162 559)	(3 186 904)
-	-	-	Overført til/fra "under oppføring"	-	-	-
-	-	-	Overført (til)/fra "utviklingseiendom"	-	-	-
-	(171 676)	(171 676)	Årets avskrivninger	-	(186 464)	(186 464)
(35 617)	(22 873)	(58 490)	Årets nedskrivninger	(35 617)	(22 874)	(58 491)
-	1 496	1 496	Årets avganger akk. av- og nedskrivninger	-	-	-
(35 617)	(3 206 886)	(3 242 503)	Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	(59 962)	(3 371 897)	(3 431 859)
526 823	3 328 066	3 854 887	Balansført verdi 31.12	588 931	3 925 649	4 454 619

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

Note 14 Utviklingseiendom under utvikling for salg

Aktiviseringer tilknyttet utviklingsprosjekter er spesifisert i denne noten. Prosjekter med løpende avregning fremkommer i note 6. Se note 1 for detaljer rundt konsernets klassifisering av prosjekter til de ulike kategoriene.

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
31.12.17	31.12.18		31.12.18	31.12.17
641 152	588 452	Balansført verdi 1.1	1 025 438	932 378
(42 218)	-	Overført (til)/fra "investeringseiendom"	324 003	(42 218)
-	-	Kjøp av utviklingseiendom	5 788	-
-	29 431	Aktiverte utviklingskostnader	902 927	199 954
-	-	Aktiverte låneutgifter	20 738	4 647
-	-	Nedskrivninger	(11 832)	-
-	-	Avgang (refusjon mva)	(105 170)	-
(10 482)	(30 817)	Avgang (salg/realisasjon/avhendelse)	(208 639)	(69 323)
588 452	587 066	Balansført verdi 31.12	1 953 253	1 025 438

Morselskap: Årets kapitaliserte låneutgifter er 0 TNOK (0).

Konsern: Årets kapitaliserte låneutgifter er 20 738 TNOK (4 647).

Spesifikasjon av konsernets største pågående utviklingsprosjekter pr. 31.12:

	31.12.18
Drammen Stasjon Hotell (hotell i Drammen)	227 955
Drammen Business Center (næringsbygg i Drammen)	118 028
Riverside (boliger i Fredrikstad)	138 434
Proffen Hageby (boliger i Drammen)	79 820
Øvrige prosjekter *)	1 389 016
Balansført verdi 31.12	1 953 253

*) Øvrige prosjekter inkluderer følgende utviklingsprosjekter hvor det er inngått bindende salgssavtale, men hvor oppgjør ikke skjer før tidlig 2019:

	31.12.18
Schweigaardsgate 33	524 635
Schweigaardsgate 40-46 (Hollenderkvartalet, næringsdelen)	24 031

Noter

Note 15 Virkelig verdi av investeringseiendom og utviklingseiendom

Bane NOR Eiendom konsernet innhenter årlig en verddivurdering av konsernets portefølje av investerings- og utviklingseiendommer. Verdi-vurderingene utføres av to uavhengige, profesjonelle og anerkjente aktører. Verdsettelsen omfatter kun eiendommer som eies og utvikles av Bane NOR Eiendom og heleide datterselskaper. Utover dette har Bane NOR Eiendom konsernet indirekte betydelige eiendomsverdier gjennom felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskap som ikke er inkludert i verdsettelsen, se note 16 for mer informasjon rundt konsernets investeringer i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskap.

Investeringseiendommene verdsettes basert på estimerte fremtidige kontantstrømmer fra leiekontrakter, diskontert med en beregningsyield som fremkommer dels av direkte observerbar markedsinformasjon og skjønnsmessige vurderinger gjort av verdsetter med hensyn på blant annet eiendommens tekniske tilstand, beliggenhet, omsetning av sammenlignbare eiendommer, lokale markedsforhold, ledighet og løpetid på eksisterende leiekontrakter.

Utviklingseiendommene verdsettes ved å estimere dagens verdi av utviklingspotensialet til eiendommen, gitt reguleringer på eiendommen pr. verdsettelsesdato, og andre kjente vesentlige forhold som beliggenhet, grunnforhold, omsetning av sammenlignbare eiendommer, lokale markedsforhold og eksisterende bebyggelse.

Konsern	(tusen kr)	31.12.18		31.12.17	
		Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
Investeringseiendom		4 454 619	9 122 750	4 613 397	8 165 250
Utviklingseiendom under utvikling for salg		1 953 253	7 135 330	1 025 438	6 049 150
Sum verdi eiendomsportefølje		6 407 872	16 258 080	5 638 835	14 214 400

Nedskrivningsindikatorer:

Som følge av ekstern verddivurdering er følgende prosjekter identifisert å ha en bokført verdi som er vurdert høyere enn virkelig verdi, og nedskrevet tilsvarende:

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
31.12.17	31.12.18		31.12.18	31.12.17
-	-	Cecilienborg, Trondheim (utviklingseiendom)	11 832	-
-	18 720	Elverum stasjon (investeringseiendom)	18 721	-
-	4 153	Gjøvik stasjon (investeringseiendom)	4 153	-
-	35 618	Sandvika stasjon (investeringseiendom)	35 618	-
-	58 491	Sum nedskrivninger	70 324	-

Note 16 Aksjer i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Datterselskaper (DS) er selskaper som er konsolidert og inngår i Bane NOR Eiendom konsernet, hvor Bane NOR Eiendom AS enten direkte eller indirekte har en eierandel på mer enn 50% og bestemmende innflytelse. Felleskontrollert virksomhet (FKV) er selskaper eid i et likeverdig partnerskap med en eller flere likeverdige partnere (hvor ingen har bestemmende innflytelse). Tilknyttede selskaper (TS) er selskaper hvor konsernet anser å ha betydelig, men ikke bestemmende innflytelse. Felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper konsolideres ikke, men bokføres etter egenkapitalmetoden. Se note 1 for utfyllende informasjon.

(tusen kr)	Type	Anskaffelses- tidspunkt	Kontoradresse	Stemme-/ eierandel	Bokført egenkapital	Årets resultat	Balansført verdi 31.12
Datterselskap (DS):							
BNE 254 Vikersund AS	DS	2017	Oslo	100 %	(212)	(700)	588
BNE Arboaleen 23 AS	DS	2012	Oslo	100 %	n/a	n/a	13 594
BNE Asker AS	DS	2016	Oslo	100 %	23 112	89	23 000
BNE Brueland AS	DS	2014	Oslo	100 %	160	(336)	800
BNE C6 AS	DS	2015	Oslo	100 %	3 011	880	1 275
BNE Cecilienborg AS	DS	2013	Oslo	100 %	(9 592)	(10 814)	10 864
BNE Egersund AS	DS	2018	Oslo	100 %	1 786	1 755	30
BNE Frodegaten 23 AS	DS	2013	Oslo	100 %	(134)	(32)	553
BNE Ganddal AS	DS	2014	Oslo	100 %	1 533	8	1 541
BNE Holmestrand Bolig AS	DS	2018	Oslo	100 %	500	-	500
BNE Hvalstad Bolig AS	DS	2018	Oslo	100 %	500	-	500
BNE Hvalstad Næring AS	DS	2018	Oslo	100 %	500	-	500
BNE Hvalstad Parkering AS	DS	2018	Oslo	100 %	500	-	500
BNE Kanalhotellet AS	DS	2014	Oslo	100 %	108 139	3 372	100 065
BNE Kløfta Bolig AS	DS	2014	Oslo	100 %	429	(71)	604
BNE Lagårdsveien felt G AS	DS	2015	Oslo	100 %	1 555	-	1 554
BNE Lagårdsveien felt I AS	DS	2015	Oslo	100 %	2 017	-	2 017
BNE Lagårdsveien Veiareal AS	DS	2015	Oslo	100 %	2 041	16	2 003
BNE Langhus AS	DS	2017	Oslo	100 %	71	(91)	100

Noter

Forts. note 16

(tusen kr)	Type	Anskaffelses- tidspunkt	Kontoradresse	Stemme-/ eierandel	Bokført egenkapital	Arets resultat	Balanseført verdi 31.12
Felleskontrollert virksomhet (FKV) og tilknyttede selskap (TS):							
Bellevue Utvikling AS	FKV	2006	Fredrikstad	50 %	1 771	(164)	26
Drammen Helsepark AS	FKV	2017	Drammen	50 %	6 801	(4 199)	5 500
Gjøvik Utvikling AS	FKV	2013	Gjøvik	50 %	24 072	(161)	9 970
Grefsen Utvikling AS	FKV	2000	Bærum	50 %	180 377	98 365	25 000
Hinna Stasjon Utvikling AS	FKV	2017	Stavanger	50 %	987	(13)	500
Hokksund Vest Utvikling AS	FKV	2013	Oslo	50 %	3 877	71	2 000
Jernbanebrygga 63 AS	FKV	2011	Skien	50 %	14 188	1 490	5 798
Jessheim Byutvikling AS	FKV	2007	Ullensaker	50 %	124 387	(1 696)	33 678
Kammerherreløkka AS	FKV	2007	Oslo	50 %	10 738	(4 006)	7 372
Lagårdsveien Utvikling AS	FKV	2012	Oslo	50 %	1 409	(418)	1 500
Lilleelva Parkering AS	FKV	2011	Oslo	50 %	17 279	561	6 644
Nyhavna Hotell AS	FKV	2018	Hamar	50 %	5 000	-	2 500
Oslo S Parkering AS	TS	2017	Oslo	25 %	40 281	30 899	144 642
Oslo S Utvikling AS	FKV	2000	Oslo	33 %	984 379	510 689	200 033
Paradis Boligutvikling 1 AS	FKV	2016	Oslo	50 %	56 193	(2 807)	30 861
Perleporten Asker AS	FKV	2017	Oslo	50 %	(2 117)	(4 117)	1 000
Sagtomta Utvikling Mysen AS	FKV	2016	Mysen	50 %	(1 209)	(2 251)	1 000
Sjøsidens Moss AS	FKV	2015	Moss	50 %	23 924	19 817	3 000
Snipetorp AS	FKV	2013	Oslo	50 %	16 939	(30)	8 535
Strandsonen Utvikling AS	FKV	2007	Hamar	50 %	3 066	46	1 503
Trondheim Stasjonssenter AS	TS	2013	Trondheim	40 %	12 561	(1 458)	5 760
Vikersund Utvikling AS	FKV	2016	Modum	50 %	(114)	(1 509)	1 000
Voss Stasjon Hotell AS	FKV	2018	Voss	50 %	83 794	(1 206)	42 500
Sum investering i felleskontrollert virksomhet (FKV) og tilknyttede selskap (TS)							540 322

Spesifikasjon av balanseført verdi pr. 31.12 for de vesentligste FKV og TS ført etter egenkapitalmetoden:

(tusen kr)	Oslo S Utvikling AS	Grefsen Utvikling AS	Oslo S Parkering AS	Øvrige og konsern- justeringer	Sum
Balanseført verdi 1.1.	195 711	64 127	144 527	108 382	512 746
Justering åpningsbalanse, IFRS 15	79 680	-	-	-	79 680
Tilgang/(avgang) iløpet av året	3 000	5 000	-	41 001	49 001
Årets resultatandel	168 527	49 183	7 725	33 365	258 800
Mottatt utbytte	(230 000)	(45 000)	-	(6 750)	(281 750)
Andre overføringer til/(fra) selskapet	-	-	-	-	-
Avskrivning merverdier	-	-	(7 000)	-	(7 000)
Balanseført verdi 31.12	216 918	73 309	145 252	175 998	611 477

Utdypende om pågående prosjekter i felleskontrollert virksomhet:

Konsernets felleskontrollerte virksomheter består av utvikling og salg av eiendomsprosjekter i samarbeid med andre eksterne aktører som er organisert i single purpose selskaper. Nedenfor følger en kort presentasjon av de vesentligste pågående prosjektene:

Boliger og næringsbygg i Bjørvika, Oslo (Oslo S Utvikling AS ("OSU"), 33%)

Bjørvika-utbyggingen er det største byutviklingsprosjektet i Norge noensinne, hvor OSU utvikler ca. 380 000 kvm av de totalt ca. 900 000 kvm nærings- og boligarealene i Bjørvika. Den nye bydelen vil romme 20 000 arbeidsplasser og 5 000 boliger. Området skal ferdigstilles innen 2024 og vil ha et attraktivt bygulv i et grønt miljø mot fjorden.

OSUs prosjekter i Barcode består av 12 høyreiste bygninger med 150 000 kvm kontorareal, 399 boliger og 12 500 kvm næringsarealer. Ved utgangen av 2018 pågår det en rekke aktiviteter:

OSU har startet arbeidet med boliger og kontorer på sjøsidens av Dronning Eufemias gate. Kontorbygget Eufemia bygges lengst øst.

Boligprosjektene Eufemias Hage, Eufemias Plass, Dronninglunden og Vannkunsten er også godt i gang, med innflytting fra 2018 til 2020.

Prosjektene har som fellesnevner at så og si alle leilighetene får balkong/terrasse, flere av byggene har solrike takterrasser med panoramautsikt, og leilighetene er bygd i kvalitetsmaterialer med gode planløsninger. Totalt skal OSU bygge 1 900 boliger i Bjørvika (inkludert de 399 ferdigstilte boligene i Barcode).

Boliger på Grefsen, Oslo (Grefsen Utvikling AS, 50%)

Gjennom utviklingselskapet Grefsen Utvikling AS blir det utviklet et større boligområde ved stasjonsområdet på Grefsen i Oslo. Prosjektet omfatter ca 1 000 boliger. Byggingen av de første byggene startet i 2011. I 2018 er hus 15 og 17 ferdigstilt og overlevert (125 leiligheter).

I 2019 skal hus 19 og 21 ferdigstilles (128 leiligheter), mens resterende hus 23, 24 og 25 ferdigstilles i 2020-21 (172 leiligheter). Prosjektet har godt salg og planlegges avsluttet i 2023.

Noter

Forts. note 16

Boliger og en ny bydel i Jessheim, Akershus (Jessheim Byutvikling AS, 50%)

Gjennom utviklingsselskapet Jessheim Byutvikling AS blir det utviklet et boligprosjekt som heter Saga Terrasse, som en del av "Sagabyen". Sagabyen består av Saga Senter, Saga Atrium, Saga Terrasse, Saga Nord og Sagaparken. Bydelen vil i hovedsak bestå av boliger av høy kvalitet, med innslag av forretninger. Sagabyen er knutepunktutvikling i praksis, med beliggende inntil Jessheim stasjon og gode tog- og bussforbindelser til Oslo, Gardermoen og regionen for øvrig. Sagabyen vil bestå av mange salgs- og byggetrinn, med til sammen ca. 1 000 nye miljøvennlige boliger. Saga Terrasse planlegger totalt 550-600 boliger i mange salgs- og utbyggingstrinn. Saga Terrasse trinn I, II og III er i produksjon og har solgt 160 av totalt 213 leiligheter siden salgsstart.

Parkeringsplasser i Oslo og Akershus (Oslo S Parkering AS, 25%)

Oslo S Parkering eier parkeringshus ved Oslo Sentralstasjon og Asker togstasjon. Eierandelen ble kjøpt fra NSB i desember 2017, og er vurdert som strategisk eiendom for jernbanen og Bane NOR konsernet.

Oslo Sentralstasjon er Norges mest trafikkerte kollektivknutepunkt med ca. 150 000 besøkende daglig. Parkeringsplassene ved Oslo Sentralstasjon består av 619 p-plasser, hovedsakelig lokalisert i parkeringshus under bakken. Asker togstasjon har i overkant av 10 000 av- og påstigninger pr. dag og behovet for pendlerparkering er forventet å øke i årene som kommer. Parkeringshuset i Asker består av 546 p-plasser.

Note 17 Investering i andre aksjer

(tusen kr)	Stemme-/eierandel	Balansført verdi 31.12
Herefoss Energi AS	13 %	69
Eidos Eiendomsutvikling AS	15 %	56 700
Marnardal Stasjonsutvikling AS	30 %	75
Sum investering i andre aksjer		56 844

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

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

Note 18 Kontanter & kontantekvivalenter

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
31.12.17	31.12.18		31.12.18	31.12.17
268 680	995 739	Bankinnskudd	115 196	328 967
268 680	995 739	Sum kontanter & kontantekvivalenter	115 196	328 967
-	-	<i>herav bundne bankmidler</i>	-	-

Noter

Note 19 Rentebærende gjeld

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
31.12.17	31.12.18		31.12.18	31.12.17
-	2 800 000	Obligasjonslån	2 800 000	-
5 475 000	1 950 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	1 950 000	5 545 091
-	1 300 000	Sertifikatlån	1 300 000	-
-	-	Trukket kassekreditt	-	-
-	-	Byggelån	15 311	417 439
5 475 000	6 050 000	Sum rentebærende gjeld	6 065 311	5 962 530
5 475 000	3 150 000	herav langsiktig gjeld	3 150 000	5 545 091
-	2 900 000	herav kortsiktig gjeld	2 915 311	417 439
2,67 %	2,43 %	Gjennomsnittlig rente langsiktig gjeld	2,43 %	2,67 %

Forfallstruktur langsiktig gjeld (konsern)	2019	2020	2021	2022	2023	> 2024
Obligasjonslån	-	-	1 550 000	-	750 000	500 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	-	350 000	-
Sum forfall	-	-	1 550 000	-	1 100 000	500 000

Covenantskrav (konsern)	Krav	31.12.18	31.12.17
Belåningsgrad (loan-to-value) *)	< 65,0 %	34,5 %	39,2 %
Interest coverage ratio (adj.)	> 1,40	2,85	2,78
Minimumslikviditet (tusen kr)	> 300 000	1 912 000	1 236 000

*) Inkluderer verdjustert egenkapital fra betydelige felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskap

Rentesikringsavtaler:

Konsernet har rentesikringsavtaler for deler av gjelden, som et særskilt krav fra långiver. Avtalene er oppsummert i tabellen under:

Rentesikringsavtaler (konsern)	31.12.18	31.12.17
Volum (tusen kr)	2 610 000	2 610 000
Mark-to-market (tusen kr), eiendel/(forpliktelse)	11 408	(11 322)
Gjenstående durasjon (år)	2,96	3,96

Pant og sikkerhetsstillelser:

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

Trekkefasiliteter:

Konsernet har totalt 1 800 MNOK i kommittert og tilgjengelig fasilitet, hvorav 300 MNOK er en driftskreditt i konsernkontoordningen og resterende 1 500 MNOK en rullerende trekkefasilitet. Den rullerende trekkefasiliteten benyttes ikke i den daglige driften, og er å anse som en sikkerhet for dekning av finansieringsbehov.

Note 20 Kundefordringer

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
31.12.17	31.12.18		31.12.18	31.12.17
42 422	31 714	Kundefordringer på eksterne	118 762	225 433
5 825	10 497	Kundefordringer på selskap i samme konsern	28 252	28 457
-	-	Kundefordringer på felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap	-	-
17 005	40 244	Kundefordringer på andre nærstående (definert i note 28)	129 202	83 076
(17 075)	(38 085)	Avsetning for tap	(29 299)	(8 316)
48 177	44 371	Sum kundefordringer	246 917	328 650
Forfallsoversikt:				
44 500	39 970	Ikke forfalt	254 649	315 399
13 375	10 197	Forfalt 1-90 dager	13 495	13 495
1 287	967	Forfalt 91-180 dager	1 584	1 584
6 090	31 322	Forfalt over 180 dager	6 488	6 488
65 252	82 456	Sum åpne poster	276 216	336 966
(17 075)	(38 085)	Avsetning for tap	(29 299)	(8 316)
48 177	44 371	Sum kundefordringer	246 917	328 650

Noter

Note 21 Andre kortsiktige fordringer

Morselskap			Konsern	
31.12.17	31.12.18	(tusen kr)	31.12.18	31.12.17
-	61 056	Opptjente, ikke fakturerte inntekter	62 428	54 774
7 341	1 485	Forskuddsbetalte kostnader	1 485	7 809
10 542	-	Konserninterne fordringer	-	6 378
196 589	215 992	Andre fordringer *)	1 099 709	2 379
214 472	278 533	Sum andre kortsiktige fordringer	1 163 622	71 340
194 542	146 009	herav på nærstående parter (definert i note 28)	-	6 378

*) Av disse utgjør 960 MNOK forhandlet oppgjør for salg av BNE Schweigaardsveien 33-1 AS ("Schweigaards gate 33"), med overtagelse februar 2019. Se note 6 og 30 for mer informasjon rundt transaksjonen.

Note 22 Leverandørgjeld

Morselskap			Konsern	
31.12.17	31.12.18	(tusen kr)	31.12.18	31.12.17
56 148	45 271	Leverandørgjeld til eksterne	104 139	87 945
110 064	233 939	Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	233 939	114 591
-	-	Leverandørgjeld til felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap	1 029	-
-	-	Leverandørgjeld til andre nærstående (definert i note 28)	-	-
166 212	279 210	Sum leverandørgjeld	339 107	202 536

Note 23 Annen kortsiktig gjeld

Morselskap			Konsern	
31.12.17	31.12.18	(tusen kr)	31.12.18	31.12.17
8 631	-	Skyldige offentlige avgifter	-	10 650
-	-	Forskuddsbetalinger fra kunder	-	9 069
133 425	89 186	Andre påløpte kostnader	167 751	138 821
-	-	Annen kortsiktig gjeld	-	-
142 056	89 186	Sum kortsiktig gjeld	167 751	158 540
-	3 486	herav til nærstående parter (definert i note 28)	3 486	-

Note 24 Andre ikke-balanseførte forpliktelser

Investeringsforpliktelser

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

Morselskap			Konsern	
31.12.17	31.12.18	(tusen kr)	31.12.18	31.12.17
-	-	Varige driftsmidler	-	145 000
-	-	Investerings eiendommer	-	377 000
-	-	Sum	-	522 000

Operasjonelle leieavtaler

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

Fremtidige akkumulerte minimumsbetalinger knyttet til uoppsigelige innleieavtaler er som følger:

Morselskap			Konsern	
31.12.17	31.12.18	(tusen kr)	31.12.18	31.12.17
1 786	-	Forfall innen 1 år	-	1 786
7 120	-	Forfall mellom 1 og 5 år	-	7 120
78 806	-	Forfall senere enn 5 år	-	78 806
87 712	-	Sum	-	87 712

Det er ingen uoppsigelige inn- eller utleieavtaler i morselskapet eller konsern pr. 31.12.18. Alle leieavtaler ligger i Bane NOR SF.

Noter

Note 25 Klassifisering av finansielle instrumenter

Etter IFRS 9 skal finansielle eiendeler klassifiseres i tre målekategorier: Virkelig verdi med verdiendring over resultatet, virkelig verdi med verdiendring over utvidet resultat (OCI) 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.

		Konsern			
31.12.18	(tusen kr)	Virkelig verdi med verdiendring over resultatet	Virkelig verdi med verdiendring over OCI	Målt til amortisert kost	Sum
Eiendeler:					
Kontanter & kontantekvivalenter		115 196	-	-	115 196
Kundefordringer og andre ikke-rentebærende fordringer		-	-	1 410 539	1 410 539
Lån til FKV og TS		-	-	67 893	67 893
Finansielle derivater		11 408	-	-	11 408
Sum finansielle eiendeler		126 604	-	1 478 432	1 605 036
Forpliktelser:					
Leverandørgjeld og annen ikke-rentebærende gjeld		-	-	506 858	506 858
Obligasjoner og sertifikater		-	-	4 100 000	4 100 000
Gjeld til kredittinstitusjoner		-	-	1 965 311	1 965 311
Finansielle derivater		-	-	-	-
Sum finansielle forpliktelser		-	-	6 572 169	6 572 169

		Konsern			
31.12.17	(tusen kr)	Virkelig verdi med verdiendring over resultatet	Virkelig verdi med verdiendring over OCI	Målt til amortisert kost	Sum
Eiendeler:					
Kontanter & kontantekvivalenter		328 967	-	-	328 967
Kundefordringer og andre ikke-rentebærende fordringer		-	-	399 990	399 990
Lån til FKV og TS		-	-	41 359	41 359
Finansielle derivater		-	-	-	-
Sum finansielle eiendeler		328 967	-	441 349	770 316
Forpliktelser:					
Leverandørgjeld og annen ikke-rentebærende gjeld		-	-	361 076	361 076
Obligasjoner og sertifikater		-	-	-	-
Gjeld til kredittinstitusjoner		-	-	5 962 530	5 962 530
Finansielle derivater		11 322	-	-	11 322
Sum finansielle forpliktelser		11 322	-	6 323 606	6 334 928

Noter

Note 26 Vurdering av virkelig verdi på finansielle instrumenter

Finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi klassifiseres i ulike nivåer:

Nivå 1: Verdssettelse basert på noterte priser i aktivt marked

Virkelig verdi av finansielle instrumenter som handles i aktive markeder er basert på markedspris på balansedagen for identiske eiendeler eller forpliktelser.

Nivå 2: Verdssettelse basert på observerbare markedsdata

Nivå 2 består av instrumenter som verdsettes ved bruk av informasjon som ikke er noterte priser, men hvor priser er direkte eller indirekte observerbare for eiendelene eller forpliktelsene, og som også inkluderer noterte priser i ikke aktive markeder.

Nivå 3: Verdssettelse basert på annet enn observerbare data

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

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

31.12.17	(tusen kr)	Konsern			Sum
		Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	
Eiendeler:					
Kontanter & kontantekvivalenter		328 967	-	-	328 967
Finansielle derivater		-	-	-	-
Sum finansielle eiendeler		328 967	-	-	328 967
Forpliktelser:					
Finansielle derivater		-	11 322	-	11 322
Sum finansielle forpliktelser		-	11 322	-	11 322

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

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

Finansielle derivater (nivå 2)

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

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			
		31.12.18		31.12.17	
		Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
Eiendeler:					
Kundefordringer og andre ikke-rentebærende fordringer	3	1 410 539	1 410 539	399 990	399 990
Lån til FKV og TS	3	67 893	67 893	41 359	41 359
Sum finansielle eiendeler til amortisert kost		1 478 432	1 478 432	441 349	441 349
Forpliktelser:					
Leverandørgjeld og annen ikke-rentebærende gjeld	3	506 858	506 858	361 076	361 076
Obligasjoner og sertifikater	1/3	4 100 000	4 070 975	-	-
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	1 965 311	1 965 311	5 962 530	5 962 530
Sum finansielle forpliktelser til amortisert kost		6 572 169	6 543 144	6 323 606	6 323 606

*) 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.

Obligasjoner og sertifikater (nivå 1 og 3)

Obligasjoner (nivå 1): Obligasjonslånene til Bane NOR Eiendom er handlet på Oslo Børs Nordic ABM, hvor handelspris pr. balanseslutt er lagt til grunn som virkelig verdi.

Sertifikater (nivå 3): Det nominelle beløpet er tilnærmet likt virkelig verdi. Avvik er uvesentlig da gjelden forfaller om mindre enn 1 år.

Gjeld til kredittinstitusjoner (nivå 3)

Virkelig verdi estimeres ved å diskontere fremtidige kontraktfestede kontantstrømmer ved å benytte dagens markedsrente. Virkelig verdi for gjeld til kredittinstitusjoner er vurdert å være lik det nominelle beløpet.

Noter

Note 28 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 NSB, Mantena, Norske Tog, Entur mfl.
2. Jernbanedirektoratet
3. Øvrige selskaper i Bane NOR SF konsernet
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.	
31.12.18	Samferdsels-	Jernbane-	Bane NOR SF	FKV og TS	Datter-	Sum
(tusen kr)	departementet mv.	direktoratet	konsernet		selskaper	
Leieinntekter (note 5)	326 923	-	111 984	-	-	438 907
Andre driftsinntekter (note 7)	54 618	-	-	-	-	54 618
Andre driftskostnader (note 9)	-	-	201 827	-	-	201 827
Langsiktig utlån/(innlån)	-	-	-	65 893	443 257	509 150
Kundefordringer (note 20)	40 244	-	10 497	-	-	50 742
Andre kortsiktige fordringer (note 21)	-	-	-	146 009	-	146 009
Leverandørgjeld (note 22)	-	-	233 939	-	-	233 939
Annen kortsiktig gjeld (note 23)	-	-	-	3 486	-	3 486

Konsern	1.	2.	3.	4.	5.	
31.12.18	Samferdsels-	Jernbane-	Bane NOR SF	FKV og TS	Datter-	Sum
(tusen kr)	departementet mv.	direktoratet	konsernet		selskaper	
Leieinntekter (note 5)	326 923	-	111 984	-	-	438 907
Andre driftsinntekter (note 7)	49 618	-	-	-	-	49 618
Andre driftskostnader (note 9)	-	-	202 470	-	-	202 470
Langsiktig utlån/(innlån)	-	-	-	67 893	-	67 893
Kundefordringer (note 20)	129 202	-	28 252	-	-	157 454
Andre kortsiktige fordringer (note 21)	-	-	-	-	-	-
Leverandørgjeld (note 22)	-	-	233 939	1 029	-	234 968
Annen kortsiktig gjeld (note 23)	-	-	-	3 486	-	3 486

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

Noter

Note 29 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.

Hjemmelsoverføring

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

Note 30 Hendelser etter balansedagen

Hendelser etter balansedagen av vesentlig betydning er knyttet til følgende:

Schweigaardsgate 33 er overlevert til kjøper som avtalt

Kjøper er DNB Markets på vegne av en gruppe investorer. Overlevering ble gjennomført i henhold til plan den 1. februar 2019. Av oppgjørssummen på 1,7 MRD NOK gikk 1,6 MRD NOK til nedbetaling av kortsiktig gjeld.

Bane NOR Eiendom øker eierandel i Oslo S Parkering AS

Bane NOR Eiendom og Eiendomsspar har inngått avtale om kjøp av Oslo S Parkering AS, gjennom et nyopprettet 50/50 eiet selskap. Bane NOR Eiendom eier allerede 25 % av Oslo S Parkering AS, men vil etter avtalen øke sin eierandel til 50 %.

Ingen av disse hendelsene har påvirkning på årsregnskapet for 2018.

Revisors beretning 2018

Til generalforsamlingen i Bane NOR Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap, utvidet resultat (OCI), egenkapitalendringer og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap, utvidet resultat (OCI), egenkapitalendringer og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Bane NOR Eiendom AS per 31. desember 2018 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Bane NOR Eiendom AS per 31. desember 2018 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

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

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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



Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 6. mars 2019

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hans-Christian Berger', written over a light blue horizontal line.

Hans-Christian Berger
Statsautorisert revisor

