

Signert årsregnskap med noter

Vedlegg til årsrapport 2022 for  
Bane NOR Eiendom AS

# ÅRSBERETNING 2022

## Bane NOR Eiendom AS

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

Bane NOR Eiendom oppnådde tilfredsstillende økonomiske resultater i 2022. Det ble ferdigstilt og overlevert flere næringsbygg til forvaltning gjennom året (Gjøvik kontorbygg, Voss kontorbygg, Quadrum kontorbygg i Kristiansand, Støren verksted og Trondheim parkeringshus). Det var ingen salg av næringsbygg i 2022. Det ble ferdigstilt og overlevert ett boligprosjekt i løpet av året (Saga Terrasse på Jessheim). Det er flere pågående boligprosjekter i gjennomføringsfase som har hatt godt salg og god fremdrift.

Årsresultat før skatt ble MNOK 206 (MNOK 1.030 i 2021) <sup>[1]</sup>. Konsernets eiendomsportefølje hadde en god verdiutvikling gjennom året, og estimert eiendomsverdi ved utgangen av 2022 er MNOK 25.898 (MNOK 23.560), noe som er MNOK 13.750 høyere enn bokført verdi (MNOK 12.962). Belåningsgrad per 31.12.2021 var 32,2 prosent (28,2 prosent).

Økt inflasjon og renteøkninger har satt lønnsomheten i enkelte prosjekter under press og resultert i utsatt byggestart for noen prosjekter. Samtidig er etterspørselen etter nye boliger og næringsarealer på sentrale knutepunkt fortsatt god og støtter opp om selskapets posisjon som en av Norges ledende eiendomsutviklere.

Økte driftskostnader som følge av prisstigning med etterslep på indeksregulering av husleie gir midlertidig press på lønnsomheten knyttet til forvaltning av driftsporteføljen. Allikevel er brutto driftsresultat 9% høyere enn fjoråret som primært skyldes redusert økonomisk ledighet og et noe redusert vedlikeholdsprogram sammenlignet med 2021.

Oslo S Shopping økte bruttoomsetningen med 67% fra 2021 mens besøket økte med 54% (besøket var samtidig ned 19 prosent sammenlignet med 2019). Dette gav økt handel per kunde og bedre inntjening for våre leietakere på Norges største togstasjon.

Økte energipriser har gitt økte kostnader for leietakere gjennom avregning av strøm og fjernvarme knyttet til felles- og leietakerarealer. Mange har gjort ekstra a-konto innbetalinger gjennom året, mens andre har fått til dels store avregningsfaktura på nyåret 2023. Selskapet bistår leietakere med å fremskaffe grunnlag til å kunne søke om strømstøtte.

Selskapet følger utviklingen i norsk økonomi og eiendomsmarkedene nøye, og vurderer løpende aktuelle risikoreduserende tiltak.

<sup>[1]</sup> Tall i parentes gjelder samme periode foregående år.

## **Virksomhetens art**

Bane NOR Eiendom AS driver utvikling, forvaltning og omsetning av fast eiendom, samt hva som herved står i forbindelse, for å skape god avkastning over tid. Selskapet skal gjennom sin virksomhet legge til rette for at flere velger å benytte tog. Geografisk er virksomheten tett knyttet til det norske jernbanenettet, og først og fremst til togstasjoner og knutepunkter i byer og tettsteder. Bane NOR Eiendom-konsernet er opptatt av langsiktig, bærekraftig knutepunktutvikling der ambisjonen om å få flere til å ta toget står sentralt.

## **Arbeidsmiljø og personale**

Bane NOR Eiendom AS har ingen egne ansatte. De rundt 225 årsverkene som jobber med eiendomsrelaterte oppgaver for divisjon Eiendom er ansatt i Bane NOR SF, derav er det rundt 145 av disse årsverkene som utvikler og driver selskapet Bane NOR Eiendom AS. Selskapets personalkostnader kommer fram i regnskapet under noten tilhørende «Andre driftskostnader» som «Kjøp av personell og tjenester fra Bane NOR SF». I tillegg til personalkostnader, omfatter posten tilknyttede administrative kostnader. Posten avregnes ved hver årsslutt mot faktisk forbruk.

## **Redegjøringsplikt etter åpenhetsloven**

En redegjørelse av selskapets aktsomhet i tråd med kravene i åpenhetsloven vil tilgjengeliggjøres på selskapets nettside innen 30 juni. Denne kan finnes på våre «Investor relations» sider, under «Rapporter og presentasjoner».

Åpenhetsloven pålegger virksomhetene en informasjonsplikt og en plikt til å gjennomføre aktsomhetsvurderinger som skal redegjøres for i en årlig redegjørelse. Aktsomhetsvurderingene skal analysere risikoen for om det skjer brudd på menneskerettigheter eller anstendige arbeidsforhold internt, i leverandørkjeder og hos øvrige forretningspartnere. Vurderingene skal utføres i tråd med OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper.

## **Bærekraft og samfunnsansvar**

Bane NOR Eiendom skal etterstrebe å være et forbilde i eiendomsbransjen med sin bærekraftpraksis, da særlig innen områder hvor Bane NOR Eiendom har komparative fortrinn. Bane NOR Eiendoms samfunnsoppdrag er å utvikle knutepunkt med boliger og næringsbygg samt forvalte stasjonene for å legge til rette for at flere velger å bruke tog, samt å delfinansiere jernbanen.

Et viktig tiltak for å øke antall togreisende er å tilrettelegge for gode mobilitetsløsninger. Selskapets «Strategi for mobilitet på knutepunkt» har som mål at Bane NOR Eiendom, som Norges største knutepunktaktør, skal jobbe proaktivt innen mobilitet. Bane NOR Eiendom skal derfor intensivere arbeidet med å tilrettelegge for andre reisemidler til og fra stasjonen slik at toget fremstår som en del av en helhetlig og bærekraftig reisekjede. Kravene til mobilitet rundt stasjonene er innarbeidet i Stasjonshåndboken, og Bane NOR Eiendom deltar i flere piloter innen mobilitet rundt knutepunktene.

I 2022 startet arbeidet med to innovative prosesser for å møte behovene til de reisende som sykler til stasjonen. I samarbeid med «StartOff» har vi sett på muligheter for at flere skal velge sykkelen som transportmiddel til stasjonen. De innovative prosessene resulterer i to piloter som skal testes i starten av 2023. «StartOff» er et rammeverk og et innovasjonsvirkemiddel som skal gjøre det mer attraktivt for oppstartsbedrifter (start-ups) å delta i offentlige anskaffelser. «StartOff» driftes av DFØ (direktoratet for forvaltning og økonomistyring) i samarbeid med Digitaliseringsdirektoratet og Nasjonalt program for leverandørutvikling.

<sup>[1]</sup> Tall i parentes gjelder samme periode foregående år.

Et system for dokumentasjon av CO2 utslipp fra eiendomsutviklingsprosjekter er under etablering og metode for dokumentasjon av agglomerasjonseffekter ved fortetting er utviklet. Det arbeides også med å utvikle metodikk for dokumentasjon av positive miljøeffekter ved fortetting på og rundt knutepunktene.

Bane NOR Eiendom er tilsluttet Grønn Byggallianse og følger opp nitten av de tjue satsingspunktene for eiendomsbransjen. Grønn Byggallianses strakstiltak for byggeiere i Veikartet for Eiendomssektoren frem mot 2050 er innarbeidet i selskapets strategi og langtidsplaner. «Breeam-in-use» testes samtidig ut på utvalgte bygg og satsing på solceller vurderes implementert i deler av eiendomsmassen.

Bane NOR Eiendoms Knutepunktkonferanse 2022 ble avholdt 6. september. «Skal vi nå nullutslippsmålet i Parisavtalen må vi sørge for at folk reiser kollektivt. Da må vi bygge tettere og mer sentralt. Knutepunkter med et godt kollektivtilbud er løsningen», sa adm.dir. Jon-Erik Lunøe i Bane NOR Eiendom under konferansen.

For å forebygge arbeidslivskriminalitet og sosial dumping, benytter selskapet kontrollsystemet HMSReg. Følgende prosjekter har blitt fulgt opp via HMSReg i 2021-2022: Utvikling av Trondheim Sentralstasjon og Gryta parkeringshus, oppføring av Støren verksted og kontorbyggene Quadrum Bygg A+B og E, kontorbygget på Voss stasjon, boligprosjektet Proffen hageby i Drammen og oppføring av Fløy B på Grorud verksted.

Samarbeidet som Bane NOR Eiendom har med Kirkens Bymisjon gir oss innsikt i, og god kunnskap om, hva byutvikling og gode knutepunkter betyr for de svakeste gruppene i samfunnet. På Oslo S har samarbeidet bidratt til at stasjonen oppleves tryggere. Halden godshus er restaurert og leies av Kirkens Bymisjon. I 2022 åpnet det opp for aktiviteter for unge og er den største satsningen de har hatt for barn og unge i Østfold.

### **Helse, miljø og sikkerhet**

Bane NOR Eiendom jobber aktivt med helse, miljø og sikkerhet både innad og utad mot sine samarbeidspartnere, og er opptatt av å være en ansvarlig byggherre. Helse, miljø og sikkerhet står fast på agendaen i selskapets møter og følges aktivt opp ved kontroller og revisjoner. I løpet av 3. tertial 2022 ble det i våre prosjekter ikke registrert noen personskader som førte til fravær hos entreprenører. H1 verdien for prosjektene (rullerende 12 mnd.) var på 2,2 ved utgangen av året 2022. Det var ingen skader som førte til fravær blant egne medarbeidere (ansatte omfattet av avtalen med Bane NOR SF om levering av personaltjenester til selskapet), H1 for egne ansatte var 0 ved utgangen av året 2022.

Bane NOR Eiendom har strenge miljøkrav knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av eksisterende bygningsmasse. Gjennom sin miljøpraksis bidrar selskapet aktivt ved utforming av nye bransjemessige miljøstandarder.

### **Hendelser etter balansedagen**

Det har ikke oppstått noen hendelser etter balansedagen som antas å påvirke selskapets finansielle stilling i vesentlig grad. Økende råvarepriser til bygg- og anlegg, generell sterk prisstigning på varer og tjenester (særlig energikostnader), og økende finansieringskostnader, er faktorer som nå er kjent for selskapet. Styret mener at selskapet har vist god evne til å tilpasse seg situasjonen.

<sup>[1]</sup> Tall i parentes gjelder samme periode foregående år.

## **Risikoforhold**

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

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

Tiltak for å håndtere den operasjonelle og finansielle risikoen for selskapet knyttet til utviklingen i norsk økonomi er iverksatt. For driften er det først og fremst økte energipriser som treffer leietakerne i form av økte felles- og leietakerkostnader knyttet til strøm og fjernvarme. Dette har også økt selskapets egne driftskostnader med anslagsvis MNOK 8-10 for året som en følge av at energiprisene doblet seg fra 2021 nivå.

Selskapet har løpende dialog med leietakere om prisøkningen på energi. A-konto fakturering for 2023 har søkt å ta høyde for dagens nivå på energikostnader.

For utviklingsporteføljen er pågående prosjekter godt posisjonert ettersom disse er gjort som totalentrepriser til fastpris med store aktører som har solid egenkapital. Nye prosjekter i utviklingsfase ser økte råvarepriser og høyere priser fra entreprenører.

For å redusere renterisiko sikres deler av den rentebærende gjelden ved hjelp av rentesikringsavtaler. Sikret andel av rentebærende gjeld er 42 prosent per 31.12.2022 med en gjenstående løpetid på 3,6 år. Gjennomsnittlig rente gjennom rentesikringsprogrammet er 1,45 prosent (+ margin).

## **Bane NOR Eiendom AS konsern**

### **Resultat, kontantstrøm, investeringer, finansiering og likviditet**

Styret og administrerende direktør i Bane NOR Eiendom AS bekrefter at regnskapet for 2022 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 årsberetningen gir en rettviseende oversikt over utvikling og selskapets resultat.

Driftsinntekter ekskludert salgsgevinster for 2022 var MNOK 1.437 (MNOK 1.176), og resultat før skattekostnad MNOK 206 (MNOK 1.030).

Driftsinntekter ekskludert salgsgevinster har økt 22 prosent sammenlignet med 2021. Dette skyldes i all hovedsak en solid økning i dieselinntekter på 105 prosent, mens reklameinntekter økte med 40 prosent og leieinntekter økte med 15 prosent. Dieselinntektene utgjorde i 2022 MNOK 216 (MNOK 105), med en tilnærmet tilsvarende økning i varekostnader. Reklameinntektene utgjorde MNOK 74 (MNOK 53), og økte som følge kunstig lav etterspørsel under pandemien som påvirket 2021 negativt. Leieinntektene utgjorde MNOK 1.082 (MNOK 939) og økte grunnet driftsettelse av nye bygg og oppgraderte arealer, primært innen drift av verksteder.

<sup>[1]</sup> Tall i parentes gjelder samme periode foregående år.

Salgsgevinstene i 2022 var knyttet til salg av aksjer i BNE Lierstranda AS til Drammen Helsepark (DHP) som utløste en gevinst på MNOK 23, mens bidraget i 2021 på MNOK 213 besto av en rekke salgsgevinster der Drammen Stasjon Hotell og Bybanens ekspropriasjon av Mindemyren i Bergen utgjorde de største gevinstene.

Boligsalget i hel- og deleide selskaper har hatt en god utvikling også i år og har per årsslutt 2022 registrert 317 solgte enheter (417). Selskapet ser at prosjekter ved knutepunkt opplever mindre salgsnedgang enn markedet for øvrig, og hadde ved årsslutt 2022 kun seks usolgte enheter på ferdigstilte prosjekter. Justert for eierandel i prosjektene var salget 182 enheter (222) til en samlet salgsverdi i overkant av MNOK 900 (MNOK 1.250). Samtidig har overlevering av boliger vært lavere i 2022, sammenlignet med samme periode i fjor.

Bidrag fra Felleskontrollerte virksomheter (FKV) relaterer seg til gevinster fra overlevering av boliger der de fleste boligprosjekter har salgsgrad nær 100 prosent ved ferdigstillelse. Næringsbygg innregnes fra salgstidspunktet. Bidrag fra FKV i 2022 utgjorde MNOK 20 som primært gjaldt resultatandel fra overlevering av 103 enheter i Jessheim Byutvikling AS. Det var også bidrag fra salg av ferdigstilte enheter i Grefsen Utvikling AS, samt bidrag fra Oslo S Parkering AS som har sett vekst i antall besøkende sammenlignet med fjoråret. Disse bidragene trekkes ned av løpende administrasjonskostnader i deleide selskaper der prosjektene er under utvikling og bygging. Bidrag fra FKV i 2021 var MNOK 604 der salget av aksjeposten i Oslo S Utvikling AS (OSU) utgjorde MNOK 507, mens Grefsen Utvikling AS og Paradis Boligutvikling AS i all hovedsak utgjorde resten.

Selskapet har i 2022 hatt byggestart på flere boligprosjekter, og overlevering av ett byggetrinn på Saga Terrasse L3, H3, G3 på Jessheim. Selskapet har samtidig ferdigstilt flere næringsbygg som er overlevert til drift og som nå inngår i forvaltning av driftsporteføljen. Disse er Gjøvik kontorbygg (50% eierandel), Voss kontorbygg (100% eierandel), Quadrum bygg E i Kristiansand (100% eierandel) og Trondheim S P-hus (100% eierandel).

EBITDA eksklusive bidrag fra FKV for 2022 endte på MNOK 564 (MNOK 720). Utviklingen kan delvis forklares ved at salgsgevinster var MNOK 204 lavere i 2022 enn i 2021.

Driftsresultat for 2022 var MNOK 238 (MNOK 1.043), der bidrag fra felleskontrollerte virksomheter og salgsgevinster utgjorde MNOK 44 (MNOK 832) som i all hovedsak forklarer endring i driftsresultat fra fjor året.

Totale driftskostnader var MNOK 278 høyere i 2022 enn samme periode i fjor. Dette skyldes delvis prisutvikling på diesel som økte varekostnadene med MNOK 112 sammenlignet med fjoråret. Videre utgjør økning i avskrivninger og nedskrivninger MNOK 65, resultatførte prosjektkostnader MNOK 43 og andre eiendomsrelaterte driftskostnader en økning på MNOK 58.

Resultat før skatt endte i 2022 på MNOK 206 (MNOK 1.030) der skattekostnaden ble redusert til MNOK 63 (MNOK 96), mens netto finanskost økte til MNOK 32 (MNOK 13).

Netto finanskostnader besto av verdiendring rentesikringer MNOK +103 (MNOK +84), netto rentekostnader MNOK -184 (MNOK -114) og aktiverte byggelånsrenter MNOK +49 (MNOK +17).

<sup>[1]</sup> Tall i parentes gjelder samme periode foregående år.

Kontantstrømmen for 2022 reflekterer et positivt bidrag fra driften med lånefinansiert investeringsaktivitet ettersom det ikke er noen store salgsgevinster i år. Utbytte fra felleskontrollerte virksomheter utgjorde MNOK 74 (MNOK 114).

Bane NOR Eiendom-konsernets total kapital var MNOK 13.550 per 31.12.2022 (MNOK 12.019 per 31.12.2021), mens egenkapitalandelen var 31 prosent per 31.12.2022 (36 prosent per 31.12.2021).

Per 31.12.2022 utgjorde konsernets kortsiktige gjeld 23 prosent av samlet gjeld (35 prosent per 31.12.2021).

Per 31.12.2022 var konsernets netto rentebærende gjeld (inkludert leasing forpliktelser etter IFRS 16) MNOK 8.326 (MNOK 6.653 per 31.12.2021), hvorav er MNOK 1.536 kortsiktig gjeld med forfall innen ett år. Konsernet hadde en tilgjengelig likviditet tilsvarende MNOK 1.712, som består av MNOK 1.500 i ubenyttet kommitert kredittfasilitet, MNOK 149 i gjenstående driftskredittramme, og MNOK 63 kontanter og kontantekvivalenter.

Forfallsprofil rentebærende gjeld	0-1 år	1-3 år	3-5 år	5+ år	Totalt	%
Sertifikatlån	800	0	0	0	800	10
Obligasjonslån	382	1 450	1 650	600	4 082	49
Bank lån	0	572	190	738	1 500	18
Gjeld til Bane NOR SF	0	290	1 095	250	1 635	19
Trekk på driftskreditten	351	0	0	0	351	4
Leasingforpliktelser etter IFRS 16	3	6	7	5	21	0
<b>Brutto rentebærende gjeld</b>	<b>1 536</b>	<b>2 318</b>	<b>2 943</b>	<b>1 593</b>	<b>8 389</b>	<b>100</b>
Kontanter & kontantekvivalenter	63	0	0	0	63	
<b>Netto rentebærende gjeld</b>	<b>1 473</b>	<b>2 318</b>	<b>2 943</b>	<b>1 593</b>	<b>8 326</b>	

### Fortsatt drift

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

### Aksjonærforhold

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

Regnskapet til Bane NOR Eiendom AS konsern består av morselskapet Bane NOR Eiendom AS, dets heleide og deleide datterselskaper, samt investeringer i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper hvor egenkapitalmetoden benyttes for konsolidering. Selskapet har hovedkontor i Oslo og driver forvaltning og eiendomsutvikling over store deler av landet.

### Bane NOR Eiendom AS

#### Årsresultat og disponeringer

Årsresultat etter skatt for Bane NOR Eiendom AS ble i 2022 MNOK 165 (MNOK 1.209 i 2021). Hovedårsaken til den negative resultatutviklingen fra 2021 til 2022 er knyttet til at det i år ikke er gjennomført noen større salg av næringsbygg eller salg av aksjer i hel- og deleide selskap.

<sup>[1]</sup> Tall i parentes gjelder samme periode foregående år.

Styret foreslår følgende bruk av overskuddet i Bane NOR Eiendom AS:

<u>Utbytte</u>	<u>MNOK</u>	<u>50</u>
<u>Overført til annen egenkapital</u>	<u>MNOK</u>	<u>115</u>
<u>Sum disponert</u>	<u>MNOK</u>	<u>165</u>

Oslo 17. februar 2022

Styret

Gorm Frimannslund  
Styrets leder

Trine-Marie Hagen

Hans Kristian Voldstad

Helga Nes

Martin Mæland

Jon-Erik Lunøe  
Administrerende direktør

<sup>[1]</sup> Tall i parentes gjelder samme periode foregående år.



# Resultatregnskap

Morselskap		(tusen kr)	Noter	Konsern	
2021	2022			2022	2021
874 486	966 284	Leieinntekter	5	1 081 480	938 825
-	-	Salgsinntekter, eiendomsprosjekter	6	-	27 394
105 255	6 497	Salgsgevinster, eiendomsprosjekter	6	23 666	213 161
214 214	127 521	Andre driftsinntekter	7	355 141	237 217
<b>1 193 955</b>	<b>1 100 302</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 460 287</b>	<b>1 416 597</b>
-	-	Prosjektkostnader, eiendomsprosjekter	6	-	(13 043)
-	-	Lønnskostnader	8	-	-
(254 338)	(298 436)	Avskrivninger og nedskrivninger	12, 13, 14	(346 799)	(281 430)
(648 631)	(647 420)	Andre driftskostnader	9	(895 952)	(683 409)
<b>(902 969)</b>	<b>(945 856)</b>	<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(1 242 751)</b>	<b>(977 882)</b>
-	-	Resultatandel fra FKV* og TS**	17	20 433	604 005
146 130	73 630	Mottatt utbytte	17	-	-
<b>437 116</b>	<b>228 076</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>237 969</b>	<b>1 042 720</b>
890 626	131 465	Finansinntekter	10	21 876	9 315
(111 840)	(244 615)	Finanskostnader	10	(156 930)	(106 154)
83 904	103 354	Verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi	20	103 354	83 904
<b>862 690</b>	<b>(9 796)</b>	<b>Netto finansposter</b>		<b>(31 700)</b>	<b>(12 935)</b>
<b>1 299 806</b>	<b>218 280</b>	<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>206 269</b>	<b>1 029 785</b>
(90 745)	(53 539)	Skattekostnad	11	(63 162)	(96 235)
<b>1 209 061</b>	<b>164 741</b>	<b>Årsresultat</b>		<b>143 107</b>	<b>933 550</b>
-	-	<b>Utvidet resultat (OCI)</b>		-	-
<b>1 209 061</b>	<b>164 741</b>	<b>Totalresultat</b>		<b>143 107</b>	<b>933 550</b>
1 209 061	164 741	<b>Totalresultatet tilordnes</b>		143 107	933 550
-	-	Aksjonær i morselskapet		-	-
		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	
31.12.21	31.12.22			31.12.22	31.12.21
<b>EIENDELER</b>					
<b>ANLEGGSMIDLER</b>					
13 720	22 597	Utsatt skattefordel	11	41 964	22 307
118 587	90 392	Varige driftsmidler	12	92 133	119 178
5 978 506	6 200 763	Investerings eiendom	13, 16	7 252 221	6 729 311
2 468 101	2 683 162	Investerings i datterselskap	17	-	-
770 358	740 992	Investerings i FKV* og TS**	17	635 672	706 222
4 345	4 370	Investerings i andre aksjer	18	5 635	5 670
458 771	438 541	Lån til selskap i samme konsern		-	-
151 500	200 534	Lån til FKV* og TS**	26, 28	207 534	156 500
<b>9 963 888</b>	<b>10 381 351</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 235 159</b>	<b>7 739 188</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>					
699 573	722 001	Utviklings eiendom under utvikling for salg	14, 16	4 610 012	3 869 077
-	124	Varelager		5 718	2 784
110 144	90 401	Kundefordringer	21, 26, 28	205 639	130 096
128 783	158 178	Andre kortsiktige fordringer	22, 26, 28	280 265	172 642
46 172	149 638	Finansielle instrumenter til virkelig verdi	20, 26, 27	149 638	46 173
360 383	1 105 506	Kontanter & kontantekvivalenter	19, 26, 27	63 536	58 840
<b>1 345 055</b>	<b>2 225 848</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 314 808</b>	<b>4 279 612</b>
<b>11 308 943</b>	<b>12 607 199</b>	<b>Sum eiendeler</b>		<b>13 549 967</b>	<b>12 018 800</b>

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


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

# Balanse

Morselskap		(tusen kr)	Noter	Konsern	
31.12.21	31.12.22			31.12.22	31.12.21
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>					
<b>EGENKAPITAL</b>					
484 000	484 000	Aksjekapital		484 000	484 000
3 584 550	3 499 291	Annen egenkapital		3 755 439	3 862 332
-	-	Minoritetsinteresser		-	-
<b>4 068 550</b>	<b>3 983 291</b>	<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 239 439</b>	<b>4 346 332</b>
<b>GJELD</b>					
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>					
360 049	352 061	Leveringsforpliktelse	15	352 061	360 049
-	-	Utsatt skatt	11	-	-
4 658 047	6 653 320	Langsiktig rentebærende gjeld	20, 26, 28	6 853 486	4 658 047
-	-	Andre avsetninger for forpliktelser		-	-
<b>5 018 096</b>	<b>7 005 381</b>	<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 205 547</b>	<b>5 018 096</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>					
1 759 739	1 184 995	Kortsiktig rentebærende gjeld	20, 26, 28	1 535 833	2 054 031
72 743	45 968	Betalbar skatt	11	63 775	85 175
170 454	121 877	Leverandørgjeld	23, 26, 28	161 470	262 509
219 361	265 688	Annen kortsiktig gjeld	24, 26, 28	343 904	252 657
-	-	Finansielle instrumenter til virkelig verdi		-	-
<b>2 222 297</b>	<b>1 618 527</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 104 981</b>	<b>2 654 372</b>
<b>7 240 393</b>	<b>8 623 908</b>	<b>Sum gjeld</b>		<b>9 310 528</b>	<b>7 672 468</b>
<b>11 308 943</b>	<b>12 607 199</b>	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>13 549 967</b>	<b>12 018 800</b>

Oslo, 17. februar 2023

Styret



Gorm Frimannslund  
Styrets leder



Jon-Erik Lunøe  
Adm. direktør



Trine-Marie Hagen



Hans Kristian Voldstad



Martin Mæland



Helga Nes

## Egenkapitalendringer

Selskapets aksjekapital er kr 484 000 000 fordelt på 22 000 aksjer á kr 22 000. Alle aksjene har like rettigheter. Samtlige av selskapets aksjer eies av Bane NOR SF.

Morselskap	(tusen kr)	Annen egenkapital			Sum
		Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Minoritets-	
<b>Egenkapital 31.12.21</b>		<b>484 000</b>	<b>2 625 471</b>	-	<b>3 109 471</b>
Disponering av årsresultat		-	1 209 061	-	1 209 061
Utbytte til aksjonær		-	-250 000	-	-250 000
Andre justeringer		-	18	-	18
<b>Egenkapital 31.12.21</b>		<b>484 000</b>	<b>3 584 550</b>	-	<b>4 068 550</b>
Disponering av årsresultat		-	164 741	-	164 741
Utbytte til aksjonær		-	(250 000)	-	-250 000
Andre justeringer		-	-	-	-
<b>Egenkapital 31.12.22</b>		<b>484 000</b>	<b>3 499 291</b>	-	<b>3 983 291</b>

Konsern	(tusen kr)	Annen egenkapital			Sum
		Aksjekapital	Opptjent egenkapital	tets-andel	
<b>Egenkapital 31.12.20</b>		<b>484 000</b>	<b>3 178 782</b>	-	<b>3 662 782</b>
Disponering av årsresultat		-	933 550	-	933 550
Utbytte til aksjonær		-	-250 000	-	-250 000
Andre justeringer		-	-	-	-
<b>Egenkapital 31.12.21</b>		<b>484 000</b>	<b>3 862 332</b>	-	<b>4 346 332</b>
Disponering av årsresultat		-	143 107	-	143 107
Utbytte til aksjonær		-	-250 000	-	-250 000
Endring minoritet i FKV		-	-	-	-
<b>Egenkapital 31.12.22</b>		<b>484 000</b>	<b>3 755 439</b>	-	<b>4 239 439</b>

# Kontantstrømoppstilling

Morselskap		(tusen kr)	Noter	Konsern	
2021	2022			2022	2021
1 299 806	218 280	Resultat før skatt		206 269	1 029 785
(24 534)	(72 743)	Betalt skatt	11	(85 175)	(48 411)
254 338	298 436	Avskrivninger og nedskrivninger	12, 13, 14	346 799	281 430
71 113	116 726	Netto kostnadsførte renter på rentebærende gjeld	10	131 224	95 554
(84 686)	(93 889)	Netto betalte renter på rentebærende gjeld		(101 904)	(111 982)
-	-	Resultatandel fra FKV og TS	17	(20 433)	(604 005)
(146 130)	(73 630)	Mottatt utbytte	17	-	-
(83 904)	(103 354)	Verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi	20	(103 354)	(83 904)
(850 700)	(37 037)	Gevinst ved salg av aksjer	10	-	-
(105 255)	(6 497)	Salgsgevinster, eiendomsprosjekter	6	(23 666)	(227 512)
187 047	(60 512)	Endring i arbeidskapital		(92 162)	231 868
6 382	15 568	Endring i andre tidsavgrensingsposter		8 546	(3 204)
<b>523 477</b>	<b>201 349</b>	<b>Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter</b>		<b>266 145</b>	<b>559 619</b>
1 419 226	122 121	Innbetaling ved salg, eiendomstransaksjoner		122 121	1 701 974
(1 120 802)	(194 735)	Utbetaling ved kjøp, eiendomstransaksjoner *	13, 14	(194 735)	(1 150 824)
(928 532)	(446 190)	Utbetaling ved påkost./inv. i investeringseiendom	13	(530 099)	(964 052)
(43 830)	(22 428)	Utbetaling ved investering i utviklingseiendom	14	(775 668)	(800 729)
(4 047)	-	Utbetaling ved kjøp av andre driftsmidler	12	-	(4 047)
(78 562)	(46 115)	Netto betaling lån til FKV og TS	26, 28	(46 115)	(78 562)
303 764	24 212	Netto betaling lån til datterselskap		-	-
(26 450)	(90 995)	Netto betaling ved investering i FKV og TS	16	(90 995)	(26 450)
(20 093)	(7 726)	Netto betaling ved investering i datterselskap	16	-	-
-	-	Innbetaling ved salg av aksjer	10	-	-
-	-	Utbetaling ved kjøp av aksjer		-	-
146 130	73 630	Mottatt utbytte	17	73 630	113 630
<b>(353 196)</b>	<b>(588 226)</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>(1 441 861)</b>	<b>(1 209 060)</b>
2 777 263	4 150 000	Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	20, 26, 28	4 232 875	3 079 689
(2 587 162)	(3 018 000)	Utbetaling ved nedbetaling av rentebærende gjeld	20, 26, 28	(3 052 463)	(2 371 408)
-	-	Utbetalt utbytte/konsernbidrag til aksjonær		-	-
<b>190 101</b>	<b>1 132 000</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>1 180 412</b>	<b>708 281</b>
<b>360 383</b>	<b>745 123</b>	<b>Netto endring i kontanter &amp; kontantekvivalenter</b>		<b>4 696</b>	<b>58 840</b>
-	360 383	Kontanter & kontantekvivalenter 1.1		58 840	-
360 383	1 105 506	<b>Kontanter &amp; kontantekvivalenter 31.12</b>	<b>19, 26, 27</b>	<b>63 536</b>	<b>58 840</b>

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

# Noter

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

## Resultatregnskapet

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

## Balanse

Note 12	Varige driftsmidler
Note 13	Investeringseiendom
Note 14	Utviklingseiendom under utvikling for salg
Note 15	Bevilgningsanlegg
Note 16	Virkelig verdi av investeringseiendom og utviklingseiendom
Note 17	Aksjer i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet
Note 18	Investering i andre aksjer
Note 19	Kontanter & kontantekvivalenter
Note 20	Rentebærende gjeld
Note 21	Kundefordringer
Note 22	Andre kortsiktige fordringer
Note 23	Leverandørgjeld
Note 24	Annen kortsiktig gjeld
Note 25	Andre ikke-balanseførte forpliktelser
Note 26	Klassifisering av finansielle instrumenter
Note 27	Vurdering av virkelig verdi på finansielle instrumenter
Note 28	Virkelig verdi av finansielle instrumenter til amortisert kost
Note 29	Leasingforpliktelser

## Øvrige opplysninger

Note 30	Transaksjoner med nærstående parter
Note 31	Betingede utfall
Note 32	Hendelser etter balansedagen

# Noter

## Note 1 Regnskapsprinsipper

### GENERELL INFORMASJON

Bane NOR Eiendom AS er et heleid datterselskap av Bane NOR SF. Bane NOR Eiendom AS (selskapet) og dets datterselskaper (samlet konsernet) har som formål å; *Gjennom utvikling, forvaltning og omsetning av fast eiendom, samt hva som herved står i forbindelse, å gi god avkastning for eier.*

Årsregnskapet for 2022 ble vedtatt av styret 17. februar 2023. Konsern- og selskapsregnskapet vil gjøres tilgjengelig for elektronisk nedlastning fra vår hjemmeside. Vårt hovedkontor har besøksadresse i Schweigaards gate 33, 0191 Oslo.

### RAMMEVERK FOR REGNSKAPSAVLEGGELSEN

Konsernregnskapet og selskapsregnskapet til Bane NOR Eiendom AS er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008 (sist endret 7 februar 2022). Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapskikk.

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

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

Konsernregnskapet og selskapsregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift.

### VIKTIGE FORUTSETNINGER OG REGNSKAPSESTIMATER

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

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

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

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

Regnskapsførte verdier av eiendomsporteføljen testes årlig for verdifall. Utfallet av en verdifallstest kan være at betydelige tap knyttet til balanseførte eiendeler må resultatføres. Eiendomsporteføljen består av to porteføljer fordelt mellom driftsavhengige eiendommer (investeringseiendom) og utviklingseiendommer under utvikling for salg. Driftsavhengig portefølje består for det meste av stasjonsområder, jernbaneverksteder, lokstaller og terminalbygg, men også enkelte næringsbygg plassert på sentrale knutepunkt som anses som strategisk viktig å beholde kontroll over. Utviklingseiendommer er i hovedsak arealer øremerket til prosjektutvikling, enten allerede i gang, eller på planleggingsstadiet. I påvente av reguleringsplaner leies utviklingseiendommer, både tomter og bygg, ut på kortere og fleksible leieavtaler.

#### Varige driftsmidler

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

#### Virkelig verdi på derivater og andre finansielle instrumenter

Virkelig verdi på finansielle instrumenter som ikke handles i et aktivt marked, for eksempel unoterte derivater, fastsettes ved å benytte verdsettelsesteknikker. Konsernet vurderer og velger metoder og forutsetninger som så

# Noter

langt som mulig er basert på markedsforholdene på balansedagen. Finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi klassifiseres i ulike nivåer som nærmere beskrevet i note 26, 27 og 28.

## KONSOLIDERINGSPRINSIPPER

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

### Datterselskap

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

Datterselskaper konsolideres etter brutto metoden fra og med det tidspunkt konsernet oppnår kontroll, og etter egenkapital metoden når kontroll opphører.

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

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

Felleskontrollerte virksomheter er der Bane NOR Eiendom AS har delt eierskap og kontrollerer virksomheten som likeverdige partnere.

Tilknyttede selskaper er der Bane NOR Eiendom AS har betydelig, men ikke bestemmende innflytelse. Med betydelig innflytelse menes normalt at konsernet eier over 20 % av stemmeberettiget kapital, og at det ikke foreligger en avtale med andre eiere om at man i fellesskap kontrollerer virksomheten som likeverdige partnere.

Eierandeler i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper, er behandlet etter egenkapitalmetoden.

### Oppkjøp

Oppkjøpsmetoden anvendes ved virksomhetssammenslutninger. Vederlaget måles til virkelig verdi på transaksjonstidspunktet. Transaksjonstidspunktet er når risiko og kontroll er overdratt, og vil normalt sammenfalle med gjennomføringstidspunktet, som er det tidspunkt transaksjonen regnskapsmessig behandles som gjennomført.

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

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

## VALUTA

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

## INNTEKTSFØRINGSPRINSIPPER

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

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

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

Inntekter fra utviklingseiendom der konsernet har mer enn 50% eierskap og kontroll av stemmeberettigede aksjer (som regel 100% eierskap), anses som egenregiprosjekter. Selskapet opptrer som byggherre og har full inn-regning av prosjektets resultat og balanseposter.



# Noter

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 ferdigstilling / overtagelse. Dermed vurderes leilighetsbygg og boliger produsert på vegne av en kunde først overlevert til kunden ved overtagelse. Prosjekter knyttet til leilighetsbygg og boliger inntektsføres dermed ved overlevering mens tilhørende kostnader aktiveres løpende i balansen som omløpsmidler frem til inntektsføring. Forskuddsbetalinger fra kunden føres som kortsiktig gjeld.

Oppføring av næringsbygg følger i all hovedsak løpende avregningsmetode for den andelen av arealene som har signert salgskontrakt med kjøper (anleggskontrakter). De fleste kontrakter ved salg av næringsbygg tilfredsstiller krav til løpende avregning ettersom kjøper forplikter seg til fullt oppgjør i henhold til prosjektets fremdrift. Prosjekter knyttet til næringsbygg inntektsføres dermed i forhold til fremdrift basert på akkumulerte kostnader i prosent av prognose til ferdigstilling. Påløpt inntekt avsettes i balansen som kortsiktig forpliktelse frem til fakturering. Forskuddsbetalinger fra kunden føres som kortsiktig gjeld eller nettoføres mot avsetning av påløpt inntekt.

## Utbytte og konsernbidrag

Utbytte og konsernbidrag innregnes i regnskapet etter IFRS reglene. Konsernbidrag resultatføres i morselskapet det året det vedtas av generalforsamlingen.

## VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

Lånekostnader som påløper ved konstruksjon av driftsmidler balanseføres fram til eiendelen er klar til bruk (aktiverte byggelånsrenter).

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

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

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

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

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

## EIENDOM

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

### Investeringseiendom

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

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

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

# Noter

## Utviklingseiendom

Eiendommer hvor intensjonen er videreutvikling for salg, behandles som utviklingseiendom (IAS 2) selv om eiendommene ofte kan være midlertidig 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 ved kjøp av tomt og/eller kjøp av bygningsmasse, samt prosjektrelaterte investeringer til utvikling av den enkelte eiendel. Prosjektrelaterte utgifter vil i tidlig utviklingsfase resultatføres, mens reguleringsfase som regel balanseføres sammen med utgifter til selve oppføringen av byggene. Dette inkluderer utgifter til klargjøring for salg, herunder lønnskostnader, eksterne konsulenter osv. Lånekostnader som er direkte henførbare til utviklingen av eiendommen balanseføres i samsvar med IAS 23 (aktivering av byggelånsrenter).

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

Dersom utviklingseiendommen gjøres som et prosjekt i egenregi vil gevinstrealiseringen bruttoføres i regnskapet og følge løpende avregningsmetode for næringsbygg, mens den for boligbygg først innregnes i den perioden kontroll overføres til kjøper.

## Miljøkostnader knyttet til utviklingsprosjekter

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

## NEDSKRIVNING

Konsernet følger IAS 36 om verdifall på eiendeler som fastsetter fremgangsmåtene et foretak skal anvende for å sikre at dets eiendeler ikke regnskapsføres til en verdi som er høyere enn gjenvinnbart beløp, definert som det høyeste av bruksverdi og netto salgsverdi. I henhold til IAS 36.9, har foretaket en løpende plikt til å vurdere hvorvidt det foreligger indikasjoner på verdifall. Dersom det foreligger indikasjoner, skal gjenvinnbart beløp måles.

Anleggsmidler av betydelig verdi (investeringseiendom, varige driftsmidler og investeringer i TS og FKV) og enkelte omløpsmidler (utviklingseiendom) vurderes for verdifall når det foreligger indikatorer på at fremtidig inntjening ikke kan forsvare balanseført verdi.

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

Nedskrivning foretas hvis balanseført verdi er lavere enn gjenvinnbart beløp.

Aktuelle indikatorer for verdifall som vil utløse behov for verditest er;

- fall i etterspørsel etter bolig og næringsbygg rundt sentrale knutepunkt (togstasjoner)
- økte markedsrenter og signifikant fall i norsk økonomi (deflasjon)
- redusert antall reisende gjennom sentrale knutepunkt (togstasjoner)
- fall i etterspørsel etter sentrumsnære kontorarealer (se også note 16).

Ved vurdering av verdifall, grupperes anleggsmidlene på det laveste nivået der det er mulig å skille ut uavhengige kontantstrømmer (kontantgenererende enheter). Inndeling i kontantgenererende enheter gjøres basert på geografisk tilhørighet og markedssegment. I byer hvor eiendommer er lokalisert som naboeiendommer, er disse vurdert som en samlet enhet, dvs. som én kontantgenererende enhet. Noen steder vil allikevel enkelt eiendommer være vurdert separat.

Med bakgrunn i verdistørrelse, gjøres uavhengige verdivurderinger innenfor de ulike eiendomsporteføljene.

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

## FINANSIELLE EIENDELER OG FORPLIKTELSER

Finansielle eiendeler og forpliktelser er klassifisert i følgende kategorier;

- til virkelig verdi over resultatet
- til virkelig verdi over utvidet resultat (OCI)
- til 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. Ytterligere rundt avsetninger og tap, se underkapittel «Avsetninger for tap»

## Kontanter & kontantekvivalenter

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

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

## Kontantstrømoppstillingen

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

## Rentebærende gjeld

Rentebærende gjeld balanseføres ved førstegangsinregning 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. Balanseføring av utsatt skattefordel innebærer bruk av skjønn, og foretas i den grad det er sannsynliggjort at fordelene vil bli utnyttet. Konsernet har ved utgangen av 2022 bokført en utsatt skattefordel.

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

# Noter

## AVSETNINGER FOR TAP

I henhold til IFRS 9 vedrørende Finansielle instrumenter, skal det avsettes for forventet tap basert på relevant informasjon som er tilgjengelig på rapporteringstidspunktet, herunder historisk, gjeldende og fremtidig informasjon.

Avsetning for tap, regnskapsføres når det foreligger objektive indikatorer for at konsernet ikke vil motta oppgjør i samsvar med opprinnelige betingelser. Når det er overveiende sannsynlig at tapene er endelige, klassifiseres tapene som konstatert. En fordring nedskrives når den anses uerholdelig, eksempelvis etter gjentatte purringer uten at fordringen er innfridd, forgyves inkasso eller åpning av gjeldsforhandlinger etter konkurs hos debitor. Konstaterte tap som er dekket ved tidligere foretatte nedskrivninger, føres mot nedskrivningene. Konstaterte tap uten dekning i nedskrivningene, samt over eller underdekning i forhold til tidligere nedskrivninger, resultatføres.

Hovedregel under IFRS 9 er at tapsavsetning beregnes fra forventet kredittap over de neste 12 måneder eller forventet kredittap over hele levetiden. Forventet kredittap over hele levetiden beregnes for eiendeler der kredittisikoen har økt vesentlig siden førstegangs innregning, med unntak av eiendeler som likevel vurderes å ha lav absolutt kredittisiko på rapporteringstidspunktet. Dersom kredittisikoen ikke har hatt vesentlig økning siden førstegangs innregning, vil tapsavsetning beregnes fra forventet kredittap over de neste 12 måneder.

Målingen av forventet kredittap skal baseres på en objektiv og sannsynlighetsvektet analyse av alternative utfall der tidsverdien hensyntas. Analysen skal baseres på relevant informasjon som er tilgjengelig på tidspunktet for rapportering, uten utilbørlig kostnad eller innsats. Forventet kredittap er definert som et vektet gjennomsnitt av kredittap, der vektene er de respektive risikoer for at mislighold oppstår. Det er ikke et krav om at alle mulige utfall analyseres, men det er ikke tillatt kun å basere seg på det mest sannsynlige utfall.

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

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

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

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

## LEIEAVTALER

I henhold til IFRS 16 skal alle vesentlige leieavtaler med varighet over et år balanseføres.

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

Bane NOR Eiendom konsernet implementerte IFRS 16 leieavtaler fra og med regnskapsåret 2019.

Implementeringseffekten ble ført mot inngående balanse 1. januar 2019, ved at verdien av eiendelen (bruksrettigheten) ble vurdert lik leieforpliktelsen.

Bane NOR Eiendom AS har begrenset med leiekontrakter, da konsernet i all hovedsak driver utleie av eiendom selv.

Bane NOR Eiendom konsernet har enkelte interne leieavtaler som benytter unntaksregelen for konserninterne leieavtaler som gir valgadgang til å benytte den norske regnskapsstandard NRS 14 som gjelder leieavtaler i selskapsregnskapet. Foretak som har konserninterne leieavtaler som tilfredsstillende kriteriene i NRS 14 for operasjonelle leieavtaler har adgang til å kostnadsføre leiebetalingene løpende og ikke balanseføre som i IFRS 16.

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

Fastsettelse av diskonteringsrente som grunnlag for beregning av nåverdien av fremtidige leieforpliktelser involverer også bruk av skjønn. Det er etablert en metodikk for denne prosessen.

Leiereduksjoner innrømmet for å hjelpe leietagere midlertidig som følge av Covid-19, skal under IFRS 16 behandles som følger;

Ved endring av leiebeløp skal leietaker behandle dette som en modifikasjon av opprinnelig leieavtale og dermed beregne leieavtaleeiendel og leieavtaleforpliktelse på nytt. IAASB har imidlertid konkludert med at midlertidige

# Noter

Covid-19 endringer i leien ikke skal ses på som modifikasjoner av opprinnelig leieavtale slik at leieavtaleeiendel og -forpliktelse ikke må regnes på nytt. Et eventuelt avvik mellom de beregnede periodevise leiebetalingene og det som faktisk betales kan resultatføres løpende.

Konsekvensen for utleier er at de leiereduksjonene som innrømmes leietakere må periodiseres ut over leieperioden. Dette innebærer at deler av leiereduksjonene skal balanseføres som fordringer som vil motregnes fakturerte beløp fremover.

Leiereduksjoner innrømmet for perioden 2020-2022 er imidlertid vurdert til å utgjøre en uvesentlig andel av totale inntekter for konsernet slik at de allikevel ikke vil periodiseres over respektive kontrakters leieperiode.

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

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

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

Finansdepartementet sendte i 2021 på høring, forslag til endringer i forskrift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder med svarfrist 2 september 2021. Finanstilsynet foreslo på bakgrunn av dette å gjennomføre endringer ved en ny forskrift fordi foreslåtte endringer har et vesentlig omfang. I tillegg til de materielle endringene er det behov for å revidere store deler av forskriftsteksten på grunn av endringer i IFRS. Endret forskrift hadde ikrafttredelse 7 februar 2022, med virkning for regnskapsår som begynner 01.01.2022 eller senere.

Forskriften har implementert følgende materielle endringer:

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

Konsernet viderefører etablert praksis.

## Note 3 Finansiell risiko

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

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

### Markedsrisiko

#### (i) Valutarisiko

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

#### (ii) Prisisiko

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

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

Utleieporteføljen består i hovedsak av solide offentlige aktører som driver med jernbanerelatert virksomhet på kontrakter med lang løpetid, samt ettertraktede leiekontrakter på stasjoner. Sammen med utleie på stasjoner utgjør leie relatert til jernbanevirksomheten mer enn 70 % av samlede leieinntekter. Andelen har vært og

# Noter

forventes å forbli stabil, noe som gjør konsernet mindre eksponert for svingninger i leiepris eller etterspørselen etter næringsbygg. Konsernet er naturlig eier av eiendom på attraktive samferdselsknutepunkt gjennom sin tilknytning til Bane NOR SF.

Ledigheten i eiendomsmassen målt etter leieverdi var ved utgangen av året 5,2% med en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på kontraktene på 5,9 år (bygg).

## **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 27 for ytterligere detaljer.

## **Kredittrisiko**

Kredittrisiko er risikoen for tap som følge av at kunder eller motparter ikke har evne eller vilje til å oppfylle sine forpliktelser overfor konsernet. Bane NOR Eiendom er eksponert for kredittrisiko gjennom alle sine fordringer på leietakere og kunder, og mot motpart i større eiendomstransaksjoner.

Konsernets leietakere er i hovedsak offentlige og store private aktører hvor kredittrisikoen er vurdert som lav. Ved utleie kreves det tilfredsstillende garantier eller depositum.

Motparter ved boligsalg kredittvurderes i forkant slik at konsernet forsikrer seg om at de kan gjøre opp for seg ved overlevering. For større eiendomstransaksjoner anses kredittrisikoen som begrenset, da eiendomsverdien ikke forringes dersom en salgsprosess skulle bli hevet.

Konsernet har fokus på god dialog med sine leietakere og rutiner for innkreving og overvåking av utestående fordringer. Risikostyring av kreditter innvilget tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter følges opp gjennom styrerepresentasjon og regelmessig rapportering av finansiell status gjennom året.

## **Likviditetsrisiko**

Likviditetsrisiko er risikoen for at konsernet ikke er i stand til å refinansiere eller møte sine forpliktelser til leverandører, kreditorer eller andre motparter.

Konsernet har en kapitalstyringsstrategi med overordnet mål å maksimere eierens verdier, samtidig som konsernet evner å opprettholde virksomheten og oppfylle særskilte eksterne betingelser (se note 19).

Låneporteføljen er diversifisert over flere finansieringskilder og løpetider for å redusere motpartsrisiko og likviditetsrisikoen ved refinansiering. Konsernet har fokus på langsiktig kapitalallokering, hvor andelen kortsiktig finansiering skal være hensiktsmessig, dog aldri større enn gjeldende kommitterte kredittfasilitet. Låneopptak er hovedsakelig gjort i Bane NOR Eiendom AS, hvor kapitalbehov nedover i konsernet finansieres gjennom internlån via konsernkontoordningen til markedsmessig vilkår.

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

# Noter

## Note 4 Segmentinformasjon

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

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

(tusen kr)	Konsern	
	2022	2021
Driftsinntekter	1 436 621	1 176 042
Salgsgevinster	23 666	227 512
Driftskostnader	(1 242 751)	(964 839)
<b>Driftsresultat</b>	<b>217 536</b>	<b>438 715</b>
Resultatandel fra felleskontrollert virksomhet	20 433	604 005
Netto finansposter	(31 700)	(12 935)
<b>Resultat før skatt</b>	<b>206 269</b>	<b>1 029 785</b>

## Note 5 Leieinntekter

Leieinntekter fordelt på avdeling som forvalter eiendommene.

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2021	2022		2022	2021
299 355	328 961	Jernbaneverksted	328 961	299 355
308 873	339 614	Stasjoner	385 992	350 863
266 258	297 709	Annen jernbaneeiendom	366 527	288 607
-	-	Øvrige eiendommer	-	-
<b>874 486</b>	<b>966 284</b>	<b>Sum leieinntekter</b>	<b>1 081 480</b>	<b>938 825</b>
100 015	310 723	herav fra nærstående parter (definert i note 30)	326 037	109 917

## Note 6 Eiendomsprosjekter

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

Utviklingsprosjektene til Bane NOR Eiendom konsernet aktiveres i balansen som utviklingseiendom for salg (se note 14). Næringsbygg inntektsføres etter løpende avregning først når kontrakt for salg er inngått (iht. inntektsføring av anleggskontrakter). Boliger inntektsføres ved overføring av risiko og kontroll (overleveringstidspunktet). For ytterligere informasjon om regnskapsprinsippene lagt til grunn for aktivering og inntektsføring, se note 1. I tillegg har Bane NOR Eiendom konsernet et betydelig antall prosjekter organisert som felleskontrollerte virksomheter med andre eiendomsaktører. Disse prosjektene (selskapene) konsolideres etter egenkapitalmetoden. Se note 17 for en oversikt og beskrivelse av de vesentligste prosjektene (selskapene) konsernet er involvert i.

2022	(tusen kr)	Konsern			Netto pr. prosjekt
		Salgsinntekter	Prosjekt-kostnader	Salgsgevinster	
<b>Eiendomsprosjekter:</b>					
Byggherregevinster - Ingen overleveringer av boligprosjekter i egenregi i 2022		-	-	-	-
Ingen salg av næringsbygg i 2022		-	-	-	-
BNE Lierstranda AS tomtesalg til Drammen Helsepark (fra heleid til deleid selskap) □		-	-	22 704	22 704
Øvrige		-	-	962	962
<b>Sum</b>		-	-	<b>23 666</b>	<b>23 666</b>

## Note 7 Andre driftsinntekter

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2021	2022		2022	2021
52 996	74 169	Reklameinntekter	74 169	53 002
10 369	18 031	Andre omsetningsbaserte inntekter (oppbevaringsbokser, toaletter, mv.)	18 892	10 369
5 099	5 294	Utleie av utstyr og tjenester til jernbaneverksteder	5 294	5 099
-	-	Inntekter fra salg av diesel	215 758	105 061
145 750	30 026	Andre inntekter	41 028	63 686
<b>214 214</b>	<b>127 521</b>	<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>355 141</b>	<b>237 217</b>
39 379	7 876	herav fra nærstående parter (definert i note 30)	8 478	39 379

Reklame inntektene økte i 2022 med 40% sammenlignet med fjoråret. Dette reflekterer at markedet for reklame har tatt seg opp igjen etter pandemien som fortsatt preget mye av 2021. Av samme årsak økte antall reisende også i 2022 og derav også inntekter knyttet til oppbevaring og toalett som økte 82% sammenlignet med 2021. Diesel salget har i volum vært nogenlunde stabilt, men prisøkninger har over doblet omsetningen sammenlignet med 2021.

# Noter

## Note 8 Lønnskostnader

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2021	2022		2022	2021
-	-	Lønn, inkludert arbeidsgiveravgift	-	-
-	-	Pensjonskostnader	-	-
-	-	Andre personalkostnader	-	-
-	-	<b>Sum lønnskostnader</b>	-	-
-	-	Syssestatte årsverk		

	2022	2021
Årsverk Bane NOR Eiendom AS		
UB årsverk - direkte i divisjon	195	201
Støtte funksjoner (årsverk) (fra beregning av management fee)	27	24
SUM*	222	225

\* Inkluderer årsverk som jobber med forvaltning av Statsforetakets eiendomsportefølje og kontortjenester

Alle ansatte i Bane NOR Eiendom AS ble ved reorganiseringen i 2017 overført til Bane NOR SF, og selskapet har ingen ansatte. 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 naturalytelse til administrerende direktør i 2022.

Styret i Bane NOR Eiendom AS har mottatt godtgjørelser på kr 432.600 i 2022 for 2021. Det er ikke avsatt for påløpt styrehonorar for 2022.

Bane NOR Eiendom AS har inngått avtale om leveranse av personell og avtale om kjøp av tjenester og fellesanskaffelser (management fee) med Bane NOR SF. Denne avtalen sikrer Bane NOR Eiendom AS tilgang til kompetanse og kapasitet til å lede, drifte og forvalte selskapet. I tillegg kjøper utviklingsprosjektene ressurstimer fra Bane NOR SF etter behov. Se note 9 for informasjon om management fee beløp. Høsten 2020 overtok divisjonen ansvaret for koordinering av interne kontortjenester og med dette 20 årsverk fra andre divisjoner.

## Note 9 Andre driftskostnader

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2021	2022		2022	2021
166 523	157 447	Vedlikeholdskostnader	159 992	168 017
77 910	-	Kjøp av diesel	213 532	101 290
100 204	90 537	Eierkostnader	105 210	157 745
190 685	204 292	Kjøp av personell og tjenester fra Bane NOR SF (management fee)	204 292	190 755
10 961	10 054	Fremmedytelser, konsulenter mv.	10 202	11 028
59 102	83 256	Resultatførte prosjektkostnader (tidligfase)	102 834	59 877
43 246	101 834	Andre kostnader	99 890	(5 303)
<b>648 631</b>	<b>647 420</b>	<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>895 952</b>	<b>683 409</b>
3 330	90 537	herav til nærstående parter (definert i note 30)	105 210	3 330
		<b>Godtgjørelse til revisor:</b>		
831	806	Lovpålagt revisjon	1 259	1 706
110	114	Attestasjonsoppgaver	134	110
<b>941</b>	<b>920</b>	<b>Sum (ekskl. merverdiavgift)</b>	<b>1 393</b>	<b>1 817</b>

## Note 10 Finansinntekter og -kostnader

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2021	2022		2022	2021
		<b>Finansinntekter:</b>		
30 196	72 831	Renteinntekter fra foretak i samme konsern	-	-
9 246	21 227	Renteinntekter	21 428	9 329
484	370	Andre finansinntekter	448	(14)
850 700	37 037	Gevinst ved salg av aksjer	-	-
<b>890 626</b>	<b>131 465</b>	<b>Sum finansinntekter</b>	<b>21 876</b>	<b>9 315</b>
		<b>Finanskostnader:</b>		
(23 148)	(56 430)	Rentekostnader til foretak i samme konsern	(42 368)	(18 624)
(86 440)	(154 354)	Rentekostnader	(110 731)	(86 204)
(643)	(3 830)	Andre finanskostnader	(3 831)	283
(1 609)	-	Nedskrivning av finansielle eiendeler	-	(1 609)
<b>(111 840)</b>	<b>(214 614)</b>	<b>Sum finanskostnader</b>	<b>(156 930)</b>	<b>(106 154)</b>



# Noter

## Note 11 Skatt

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2021	2022		2022	2021
		<b>Årets skattekostnad i resultatregnskapet fremkommer slik:</b>		
72 441	62 416	Betalbar skatt	80 378	86 103
18 304	(8 877)	Endring i utsatt skatt i året	(17 216)	10 132
<b>90 745</b>	<b>53 539</b>	<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>63 162</b>	<b>96 235</b>
		<b>Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:</b>		
72 441	62 416	Årets betalbar skatt	80 378	86 103
302	(16 448)	For lite/mye avsatt skatt tidligere år	(16 603)	(928)
<b>72 743</b>	<b>45 968</b>	<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>63 775</b>	<b>85 175</b>
		<b>Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:</b>		
1 299 585	218 280	Årsresultat før skatt	206 269	1 029 785
285 909	48 022	Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%)	45 379	226 553
		<i>Justert for skatteeffekten av følgende poster:</i>		
(215 838)	(17 261)	Permanente forskjeller knyttet til investeringer (fritaksmetoden)*	2 074	(118 282)
-	-	Permanente forskjeller knyttet til investeringer (resultatandel fra FKV/TS)	(5 567)	(36 810)
(3)	-	Andre ikke-gradragsberettigede kostnader	-	-
-	-	Andre ikke-skattepliktige inntekter	-	-
-	-	Virkning av endringer i skatteregler og -satter	-	-
-	-	Endring av ligning etter fastsatt ligning 2017	-	-
20 677	22 778	Andre poster	21 275	24 774
<b>90 745</b>	<b>53 539</b>	<b>Skattekostnad</b>	<b>63 161</b>	<b>96 235</b>
<b>7 %</b>	<b>25 %</b>	<b>Effektiv skattesats</b>	<b>31 %</b>	<b>9 %</b>

\* Hovedsakelig gevinst ved salg av BNE Lierstranda AS og utbytte fra Grefsen Utvikling AS, Jessheim Byutvikling AS og Oslo S Parkering AS.

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2021	2022		2022	2021
		<b>Spesifikasjon av midlertidig forskjeller:</b>		
503 103	560 941	Driftsmidler	579 279	522 405
-	-	Varer	11 833	11 833
5 665	6 620	Fordringer	6 620	5 148
(46 172)	(149 638)	Finansielle omløpsmidler	(149 638)	(46 172)
-	-	Byggelånsrenter	-	(34 581)
(400 231)	(315 208)	Gevinst- og tapskonto	(342 832)	(400 181)
-	-	Underskudd til fremføring	26 604	3 477
-	-	Rentebegrensning	-	-
-	-	Annet	58 882	39 465
<b>62 365</b>	<b>102 715</b>	<b>Grunnlag for (utsatt skatt)/utsatt skattefordel</b>	<b>190 747</b>	<b>101 395</b>
		<b>(Utsatt skatt)/utsatt skattefordel i balansen:</b>		
13 720	22 597	Netto utsatt fordel/forpl. i balansen	41 964	22 307
<b>13 720</b>	<b>22 597</b>	<b>Netto (utsatt skatt)/utsatt skattefordel i balansen</b>	<b>41 964</b>	<b>22 307</b>

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2021	2022		2022	2021
		<b>Spesifikasjon av endring i balanseført (utsatt skatt)/utsatt skattefordel:</b>		
32 024	13 720	Balanseførte verdier 1.1	22 370	36 619
2 367	12 724	Driftsmidler	18 559	3 126
5	210	Fordringer	210	(66)
(18 459)	(22 763)	Finansielle omløpsmidler	(22 763)	(18 459)
(2 217)	18 705	Gevinst- og tapskonto	20 224	(3)
-	-	Underskudd til fremføring	3 364	1 782
-	-	Korreksjon av utsatt skatt i løpet av 2021, bokført 31.12.21	-	(692)
-	-	Effekt av endring i skattesats	-	-
<b>13 720</b>	<b>22 597</b>	<b>Netto (utsatt skatt)/utsatt skattefordel i balansen</b>	<b>41 964</b>	<b>22 307</b>

Utsatt skatt nettoføres når konsernet har en juridisk rett til å motregne utsatt skattefordel mot utsatt skatt i balansen, og dersom den utsatte skatten er til samme skattemyndighet. Følgende beløp er blitt nettoført for konsernet:

(tusen kr)	Konsern	
	2022	2021
Utsatt skattefordel	64 727	23 065
Utsatt skatt	(22 763)	(758)
<b>Netto utsatt (utsatt skatt)/utsatt skattefordel</b>	<b>41 964</b>	<b>22 307</b>

# Noter

## Note 12 Varige driftsmidler

Morselskap		Konsern	
Maskiner og utstyr	(tusen kr)	Maskiner og utstyr	
349 743	Anskaffelseskost 1.1	350 334	
-	Årets tilganger	-	
-	Årets avganger	-	
<b>349 743</b>	<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>350 334</b>	
(231 156)	Akkumulerte av- og nedskrivninger 1.1	(231 156)	
(28 195)	Årets avskrivninger	(27 045)	
-	Årets nedskrivninger	-	
-	Årets avganger akk. av- og nedskrivninger	-	
<b>(259 351)</b>	<b>Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12</b>	<b>(258 201)</b>	
<b>90 392</b>	<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>92 133</b>	
2-10 år	Økonomisk levetid	2-10 år	
Lineær	Avskrivningsplan	Lineær	

## Note 13 Investerings eiendom

Investerings eiendom består av eiendommer som eies med formål å oppnå langsiktig avkastning i form av leieinntekter eller verdøkning. For det meste forvaltes stasjoner, jernbaneverksted og diverse eiendom med geografisk og/eller historisk tilknytning til jernbanen.

Morselskap			Konsern		
Under oppføring	Ferdig-utviklet	Sum	Under oppføring	Ferdig-utviklet	Sum
1 644 623	8 987 067	10 631 690	784 518	10 486 868	11 271 386
(616 602)	616 602	-	(661 159)	661 159	-
	62 194	62 194		-	-
500 115	546 459	1 046 575		298 432	298 432
	(14 279)	(14 279)		565 143	565 143
				(38 134)	(38 134)
<b>1 528 137</b>	<b>10 198 043</b>	<b>11 726 180</b>	<b>123 359</b>	<b>11 973 468</b>	<b>12 096 827</b>
(35 617)	(4 617 566)	(4 653 183)	(59 962)	(4 482 111)	(4 542 073)
	(616 602)	(616 602)		-	-
	(255 630)	(255 630)		(302 531)	(302 531)
				-	-
				-	-
<b>(35 617)</b>	<b>(5 489 798)</b>	<b>(5 525 415)</b>	<b>(59 962)</b>	<b>(4 784 642)</b>	<b>(4 844 604)</b>
<b>1 492 518</b>	<b>4 708 243</b>	<b>6 200 763</b>	<b>63 395</b>	<b>7 188 824</b>	<b>7 252 221</b>

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

## Note 14 Utviklings eiendom under utvikling for salg

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

Morselskap		Konsern	
2021	2022	2022	2021
655 743	699 573	3 869 077	2 042 348
(553)		60 236	925 824
44 383	22 428	(55 319)	(29 255)
		766 037	930 160
		(30 019)	
<b>699 573</b>	<b>722 001</b>	<b>4 610 012</b>	<b>3 869 077</b>

Morselskap: Årets kapitaliserte låneutgifter er 5 MNOK.  
Konsern: Årets kapitaliserte låneutgifter er 48,9 MNOK.

# Noter

## Note 15 Leveringsforpliktelse

Leveringsforpliktelsen oppstår som følge av bruttoføring av offentlige tilskudd, og er motposten til aktiverte kostnader relatert til jernbaneinfrastruktur finansiert med offentlige tilskudd.

Leveringsforpliktelsen inntektsføres i takt med avskrivning av eiendelene de offentlige tilskuddene har finansiert.

Morselskap Bygninger	(tusen kr)	Konsern Bygninger
360 049	<b>Årets endring i leveringsforpliktelse</b>	360 049
-	Leveringsforpliktelse 01.01	-
(7 987)	Årets tilganger	(7 987)
<b>352 062</b>	<b>Årets inntektsføring</b>	<b>(7 987)</b>
	<b>Sum</b>	<b>352 062</b>

## Note 16 Virkelig verdi av investeringseiendom og utviklingseiendom

Bane NOR Eiendom konsernet innhenter årlig en verddivurdering av konsernets portefølje av investerings- og utviklingseiendommer. Verddivurderingene utføres av en uavhengig, profesjonell og anerkjent aktør. Verdsettelsen omfatter kun eiendommer som eies og utvikles av Bane NOR Eiendom og heleide datterselskaper. Utover dette har Bane NOR Eiendom konsernet indirekte betydelige eiendomsverdier gjennom felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskap som ikke er inkludert i verdsettelsen, se note 17 for mer informasjon rundt konsernets investeringer i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskap.

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

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

Konsern	(tusen kr)	2022		2021	
		Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
Investeringseiendom		7 252 221	14 950 300	6 729 311	14 294 000
Utviklingseiendom under utvikling for salg		4 610 012	10 946 800	3 869 077	9 266 000
<b>Sum verdi eiendomsportefølje</b>		<b>11 862 233</b>	<b>25 897 100</b>	<b>10 598 388</b>	<b>23 560 000</b>

### Nedskrivningsindikatorer:

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

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

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

Newsec bistår med verddivurderingen av eiendomsporteføljen per årsslutt. Deres vurdering per 31.12.2022 som følger: "Etter sommeren stod markedet noe stille, men markedet har kommet sterkt tilbake nå på høsten og mot slutten av året, hvor vi har flere observerte transaksjoner i alle segmenter. Vi ser også at prosjekter som ikke skal realiseres i dag fortsatt oppnår meget gode priser. Rentene har kommet noe ned, som gjør finansiering lettere. Vi er av den oppfatning at deres portefølje er bred og sterkt forankret på knutepunkter, som alltid vil være attraktivt. Dere har flere prosjekter som er relativt like de som har blitt solgt i markedet gjennom året, som er referanser vi har basert verddivurderingene på." Bokførte verdier av disse eiendommene er under estimert gjenvinnbart beløp for alle driftseiendommer og alle utviklingseiendommer med unntak av ett prosjekt på Ski. Her har selskapet kjøpt tomter som en investering i fremtidig omregulering. Prosjektet er i tidlig fase samtidig som økte bygge kostnader ikke per nå vil kunne forventes reflektert i tilsvarende økte salgsverdier. Verdien er derfor nedskrevet ned 30 MNOK per årsslutt 2022. Det er ikke gjort andre nedskrivninger av eiendomsverdier per års slutt.

## Note 17 Aksjer i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

### Datterselskaper:

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

### Selskap

Bane NOR Serviceeiendom AS  
Bne 20legend AS  
Bne 254 Vikersund AS  
Bne Asker AS  
Bne Baneveien 57 AS  
Bne Brueland AS  
Bne C6 AS  
Bne Cecilienborg AS  
Bne Egersund AS  
Bne Foss Eikeland AS  
Bne Frodegaten 23 AS  
Bne Ganddal AS  
Bne Horten AS  
Bne Hovemoen Eiendom AS  
Bne Hvalstad Bolig AS  
Bne Hvalstad Næring AS  
Bne Hvalstad Parkering AS  
Bne Kanalhotellet AS  
Bne Kongsvinger Elvebredden AS  
Bne Kløfta Bolig AS  
Bne Lagårdsveien felt G AS  
Bne Lagårdsveien felt I AS  
Bne Lagårdsveien Veiareal AS  
Bne Langhus AS  
Bne Lennessmannslia AS  
Bne Lisleby Utvikling AS  
Bne Nordisk Lys AS  
Bne Nordfjordeid AS  
Bne Nye Nybyen AS

### Selskap

Bne Orkanger AS  
Bne Paradis 1 AS  
Bne Parkering AS  
Bne Porsgrunn Overgangen 7 AS  
Bne Riverside AS  
Bne Sandefjord Rosenvoldsgate AS  
Bne Schweigaardsgate 40-46 AS  
Bne Schweigaardsgate 41-51 AS  
Bne Schweigaardsgate 51 I AS  
Bne Schweigaardsgate 51 II AS  
Bne Schweigaardsgate 51 III AS  
Bne Schweigaardsgate 51 IV AS  
Bne Ski Jernbanesvingen AS  
Bne Ski Vestveien AS  
Bne Ski Vestveien Sør AS  
Bne Slagmarken AS  
Bne Strandgata 19 AS  
Bne Stryn AS  
Bne Strømmen AS  
Bne Tangen AS  
Bne Voss Knutepunktet AS  
Bne X6 AS  
Bne Økern AS  
Bne Arnes AS  
Brakerøya Tomteselskap AS  
Byterminalen Stavanger AS  
Drammen Stasjon A1 AS  
Drammen Stasjon A3 AS  
Flekkefjordbanen Utvikling AS

### Selskap

Fosnagaten 12 AS  
Grenstølveien 40 AS  
Grønland 21 AS  
Inkubator Sundland AS  
Jernbanebrygga 63 AS  
Jernbaneveien 27 AS  
Kammerherreløkka AS  
Lierstranda Tomteselskap AS  
Moss Tomteselskap AS  
Mysen S16 Næring AS  
Mysen S16 Utvikling AS  
Paradis Boligutvikling 1B AS  
Paradis Boligutvikling 2 AS  
Paradis Næring 1 AS  
Professor Smiths Hage Utvikling AS  
Quadrum AS  
Quadrum Bygg A AS  
Quadrum Bygg B AS  
Quadrum Bygg C AS  
Quadrum Bygg D AS  
Skien Brygge AS  
Skøyen Knutepunkt Utvikling AS  
Stabæk Torg Utvikling AS  
Strandgata Moss 25 og 27 AS  
Sundland Eiendom AS  
Togdiesel AS  
Trolløya Eiendom AS  
Trondheim Stasjonscenter AS  
Trondheim Stasjonscenter Gryta AS

# Noter

## Felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper:

Navn	Forretnings- kontor	Eier- /stemme- andel, %
Bellevue Utvikling AS	Fredrikstad	50 %
Bne Holmestrand Bolig AS	Oslo	50 %
Devoldholmen Utvikling AS	Oslo	50 %
Drammen Helsepark AS	Drammen	50 %
Eidos Eiendomsutvikling AS	Lier	23 %
Gjøvik Utvikling AS	Gjøvik	50 %
Grefsen Utvikling AS	Oslo	50 %
HAL 12 D AS	Oslo	50 %
Hinna Stasjon Utvikling AS	Stavanger	50 %
Hokksund Vest Utvikling AS	Oslo	50 %
Hommelvik Stasjonsby AS	Malvik	50 %
Jessheim Byutvikling AS	Ullensaker	50 %
Knutepunkt Porsgrunn AS	Porsgrunn	50 %
Kjærlighetsstien Bolig AS	Levanger	50 %
Lagårdsveien Utvikling AS	Oslo	50 %
Lierstranda Invest AS	Oslo	50 %
Lurhaugen Utvikling AS	Oslo	50 %
Nyhavna Hotell AS	Hamar	50 %
Oslo S Parkering Holding AS	Oslo	50 %
Paradis Boligutvikling 1 AS	Stavanger	50 %
Paradis Stasjon Bolig AS	Stavanger	50 %
Perleporten Asker AS	Asker	50 %
Sagtomta Utvikling Mysen AS	Indre Østfold	33 %
Sjøsidan Moss AS	Moss	50 %
Skien Brygge Utvikling AS	Skien	50 %
Snipetorp AS	Oslo	50 %
Stasjonsgarasjen Voss AS	Oslo	50 %
Steinkjer Fylkeshus AS	Hamar	33 %
Strandsonen Utvikling AS	Hamar	50 %
Tangenkaia AS	Drammen	37 %
Torggata 5 AS	Oslo	50 %
Vikersund Utvikling AS	Modum	50 %
Voss Stasjon - Hotell AS	Oslo	50 %
Årnes Brygge AS	Oslo	50 %
Åstadveien ABC Utvikling AS	Asker	50 %

## Årets resultatandel fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap

	Grefsen Utvikling AS	Jessheim Byutvikling AS	Oslo S Parkering Holding AS	Øvrige	Sum
Resultatandel	3,808	21,160	9,560	-9,224	25,304
Gevinst utgang	0,000	0,000	0,000	0,000	-
Interngevinster	0,000	0,000	0,000	-4,870	-4,870
<b>Årets resultatandel</b>	<b>3,808</b>	<b>21,160</b>	<b>9,560</b>	<b>-14,094</b>	<b>20,433</b>

## Spesifikasjon balanseført verdi 31.12. felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap

	Grefsen Utvikling AS	Jessheim Byutvikling AS	Oslo S Parkering Holding AS	Øvrige	Sum
Balanseført verdi 01.01.	67,942	74,598	139,170	424,515	706,222
Øvrig tilgang/avgang i perioden	-	-	-	-	-
Årets resultatandel	3,808	21,160	9,560	-14,094	20,434
Endring interngevinst/merverdi	-	-	-	-	-
Utbytte	-28,500	-20,130	-25,000	-	-73,630
Inn-/utbetaling egenkapital	-	-	-	-	-
<b>Sum balanseført verdi 31.12.</b>	<b>43,250</b>	<b>75,628</b>	<b>123,730</b>	<b>410,421</b>	<b>636,026</b>

# Noter

## Note 18 Investering i andre aksjer

(tusen kr)	Stemme-/eierandel	Balanseført verdi 31.12.22
Herefoss Energi AS	13 %	117
Marnardal Stasjonsutvikling AS	30 %	75
Sentralstasjonen AS	5 %	179
Oslo S Trafikkservice AS	29 %	4 000
<b>Sum investering i andre aksjer</b>		<b>4 370</b>

## Note 19 Kontanter & kontantekvivalenter

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2021	2022		2022	2021
360 383	1 105 506	Bankinnskudd	63 536	58 840
<b>360 383</b>	<b>1 105 506</b>	<b>Sum kontanter &amp; kontantekvivalenter</b>	<b>63 536</b>	<b>58 840</b>
-	-	herav bundne bankmidler	-	-

## Note 20 Rentebærende gjeld

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2021	2022		2022	2021
<b>Langsiktig rentebærende gjeld:</b>				
2 750 000	3 700 000	Obligasjonslån	3 700 000	2 750 000
1 350 000	1 300 000	Banklån	1 500 166	1 350 000
537 200	1 635 200	Gjeld til Bane NOR SF	1 635 200	537 200
20 847	18 120	Leasingforpliktelser i balansen etter IFRS 16 (se egen note)	18 120	20 847
<b>4 658 047</b>	<b>6 653 320</b>	<b>Sum langsiktig rentebærende gjeld</b>	<b>6 853 486</b>	<b>4 658 047</b>
<b>Kortsiktig rentebærende gjeld:</b>				
950 000	800 000	Sertifikatlån	800 000	950 000
-	-	Trukket kassekreditt	350 838	294 292
-	382 000	Obligasjonslån	382 000	-
806 895	-	Gjeld til Bane NOR SF	-	806 895
2 844	2 995	Leasingforpliktelser i balansen etter IFRS 16 (se egen note)	2 995	2 844
<b>1 759 739</b>	<b>1 184 995</b>	<b>Sum kortsiktig rentebærende gjeld</b>	<b>1 535 833</b>	<b>2 054 031</b>

Forfallstruktur rentebærende gjeld (konsern)	2023	2024	2025	2026	2027	2028+
Obligasjonslån	382 000	-	1 450 000	600 000	1 050 000	600 000
Banklån	-	200 166	-	371 429	95 238	833 333
Sertifikatlån	800 000	-	-	-	-	-
Trukket kassekreditt	350 838	-	-	-	-	-
Gjeld til Bane NOR SF	-	-	290 000	537 200	558 000	250 000
Leasingforpliktelser i balansen etter IFRS 16	2 995	3 151	3 312	3 480	3 654	4 523
<b>Sum forfall</b>	<b>1 535 833</b>	<b>203 317</b>	<b>1 743 312</b>	<b>1 512 109</b>	<b>1 706 892</b>	<b>1 687 856</b>

Endringer i finansielle forpliktelser som følge av finansieringsaktiviteter (konsern)	2021	Låneopptak	Nedbetaling	Andre bevegelser	Endring i virkelig verdi	2022
Kortsiktig rentebærende gjeld	2 051 187	1 956 546	(2 050 000)	(424 895)	-	1 532 838
Langsiktig rentebærende gjeld	4 637 200	2 308 166	(518 000)	408 000	-	6 835 366
Kortsiktig leasingforpliktelser etter IFRS 16	2 844	-	(2 844)	2 995	-	2 995
Langsiktig leasingforpliktelser etter IFRS 16	20 847	-	-	(2 727)	-	18 120
Finansielle derivater	46 173	-	-	111	103 354	149 638
<b>Sum</b>	<b>6 758 251</b>	<b>4 264 712</b>	<b>(2 570 844)</b>	<b>(16 516)</b>	<b>103 354</b>	<b>8 538 957</b>

Covenantskrav (konsern)	Krav	2022	2021
Belåningsgrad (loan-to-value) *)	< 65,0 %	32,15 %	28,20 %

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

Rentesikringer (konsern)	2022	2021
Volum rentesikringsavtaler og fastrenteobligasjoner (tusen kr)	4 970 000	3 370 000
Mark-to-market (tusen kr), eiendell/(forpliktelse)	149 638	46 173
Gjenstående durasjon (år)	3,6	4,2

### Trekkfasiliteter:

Konsernet har totalt 2 000 MNOK i kommittert og tilgjengelig fasilitet, hvorav 500 MNOK er en driftskreditt i konsernkontoordningen og resterende 1 500 MNOK en rullerende trekkfasilitet. Den rullerende trekkfasiliteten benyttes ikke i den daglige driften, og er å anse som en sikkerhet for dekning av refinansieringsbehov.

# Noter

## Oversikt over Bane NOR Eiendoms utestående obligasjons- og sertifikatlån pr. 31.12.22:

Sertifikatlån (ISIN)	Kupong	Forfall	Utstedt	Tilbakekjøpt	Utestående	Virkelig verdi
NO0012738592	4,050%		200 000	-	200 000	200 000
NO0012738584	4,250%		200 000	-	200 000	200 000
NO0012785775	4,050%		200 000	-	200 000	200 000
NO0012785791	4,050%		200 000	-	200 000	200 000
<b>Sum sertifikatlån</b>			<b>800 000</b>	<b>-</b>	<b>800 000</b>	<b>800 000</b>

Obligasjonslån (ISIN)	Kupong	Forfall	Utstedt	Tilbakekjøpt	Utestående	Virkelig verdi
NO0010826639	Nibor 3m + 0,73 %	28.06.2023	850 000	468 000	382 000	383 872
NO0010826647	2,79 %	28.06.2025	700 000	-	700 000	704 172
NO0010931793	Nibor 3m + 0,58 %	18.02.2026	600 000	-	600 000	600 000
NO0010931801	Nibor 3m + 0,69 %	18.02.2028	600 000	-	600 000	600 000
NO0012439522	2,92 %	02.11.2027	300 000	-	300 000	300 000
NO0012548843	Nibor 3m + 103 %	16/06/2025	750 000	-	750 000	750 000
NO0012548850	Nibor 3m + 126 %	16/06/2027	750 000	-	750 000	750 000
<b>Sum obligasjonslån</b>			<b>4 550 000</b>	<b>468 000</b>	<b>4 082 000</b>	<b>4 088 044</b>

Alle utestående obligasjons- og sertifikatlån er pari passu, med negative pledge og put opsjon ved change of control event. Sistnevnte put opsjon er gjeldende hvis den norske stat ikke lenger, direkte eller indirekte, eier 100% av aksjene i Bane NOR Eiendom AS. Det er ingen covenantskrav tilknyttet obligasjons- eller sertifikatlånene.

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

## Note 21 Kundefordringer

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2021	2022		2022	2021
77 828	58 402	Kundefordringer på eksterne	147 146	71 011
8 780	22 028	Kundefordringer på selskap i samme konsern	25 387	6 899
(2 629)	-	Kundefordringer på felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap	-	(2 629)
30 761	14 884	Kundefordringer på andre nærstående (definert i note 30)	38 882	59 999
(4 595)	(4 912)	Avsetning for tap	(5 776)	(5 184)
<b>110 144</b>	<b>90 401</b>	<b>Sum kundefordringer</b>	<b>205 639</b>	<b>130 096</b>
<b>Forfallsoversikt:</b>				
111 824	76 007	Ikke forfalt	206 045	131 844
941	19 306	Forfalt 1-90 dager	1 734	1 109
1 974	-	Forfalt 91-180 dager	3 636	2 327
-	-	Forfalt over 180 dager	-	-
<b>114 739</b>	<b>95 313</b>	<b>Sum åpne poster</b>	<b>211 415</b>	<b>135 280</b>
(4 595)	(4 912)	Avsetning for tap	(5 776)	(5 184)
<b>110 144</b>	<b>90 401</b>	<b>Sum kundefordringer</b>	<b>205 639</b>	<b>130 096</b>

## Note 22 Andre kortsiktige fordringer

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2021	2022		2022	2021
32 177	22 398	Opptjente, ikke fakturerte inntekter	26 547	57 027
22 135	27 104	Forskuddsbetalte kostnader	66 916	22 698
17 172	73 924	Konserninterne fordringer	52 849	1 390
57 299	34 752	Andre fordringer *)	133 953	91 527
<b>128 783</b>	<b>158 178</b>	<b>Sum andre kortsiktige fordringer</b>	<b>280 265</b>	<b>172 642</b>
17 172	73 924	herav på nærstående parter (definert i note 30)	52 849	1 390

## Note 23 Leverandørgjeld

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2021	2022		2022	2021
152 716	96 925	Leverandørgjeld til eksterne	137 265	241 154
17 738	24 952	Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	24 205	21 355
-	-	Leverandørgjeld til felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap	-	-
-	-	Leverandørgjeld til andre nærstående (definert i note 30)	-	-
<b>170 454</b>	<b>121 877</b>	<b>Sum leverandørgjeld</b>	<b>161 470</b>	<b>262 509</b>

# Noter

## Note 24 Annen kortsiktig gjeld

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2021	2022		2022	2021
-	-	Skyldige offentlige avgifter	-	(7)
35 577	34 051	Forskuddsbetalinger fra kunder	61 933	45 146
149 691	149 616	Andre påløpte kostnader	173 124	173 854
34 093	82 021	Annen kortsiktig gjeld	108 847	33 664
<b>219 361</b>	<b>265 688</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>343 904</b>	<b>252 657</b>
58 000	100 552	herav til nærstående parter (definert i note 30)	100 552	58 000

## Note 25 Andre ikke-balanseførte forpliktelser

### Investeringsforpliktelser

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

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2021	2022		2022	2021
-	-	Varige driftsmidler	-	-
-	-	Investerings eiendommer	-	-
-	-	<b>Sum</b>	-	-

### Operasjonelle leieavtaler

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

Fremsidige akkumulerte minimumsbetalinger knyttet til uoppsigelige innleieavtaler er som følger:

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2021	2022		2022	2021
-	-	Forfall innen 1 år	-	-
-	-	Forfall mellom 1 og 5 år	-	-
-	-	Forfall senere enn 5 år	-	-
-	-	<b>Sum</b>	-	-

Det er ingen uoppsigelige inn- eller utleieavtaler i morselskapet eller konsern pr. 31.12.22. Alle leieavtaler ligger i Bane NOR SF.

## Note 26 Klassifisering av finansielle instrumenter

Etter IFRS 9 skal finansielle eiendeler klassifiseres i tre målekategorier: Virkelig verdi med verdiendring over resultatet ("FVPL"), virkelig verdi med verdiendring over utvidet resultat (OCI) ("FVOCI") eller amortisert kost. Målekategorien bestemmes ved førstegangsinnregning av eiendelen.

Finansielle forpliktelser måles ved førstegangsinnregning til virkelig verdi, justert for direkte henførbare transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder måles de finansielle forpliktelsene som hovedregel til amortisert kost, med unntak av finansielle derivater målt til virkelig verdi og finansielle forpliktelser bestemt regnskapsført til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet.

Konsernet praktiserer ikke sikringsbokføring.

31.12.22	(tusen kr)	Konsern			Sum
		FVPL	FVOCI	Amortisert kost	
<b>Eiendeler:</b>					
Kontanter & kontantekvivalenter		63 536	-	-	63 536
Kundefordringer og andre ikke-rentebærende fordringer		-	-	485 904	485 904
Lån til FKV og TS		-	-	207 534	207 534
Finansielle derivater		149 638	-	-	149 638
<b>Sum finansielle eiendeler</b>		<b>213 174</b>	<b>-</b>	<b>693 438</b>	<b>906 612</b>
<b>Forpliktelser:</b>					
Leverandørgjeld og annen ikke-rentebærende gjeld		-	-	569 149	569 149
Obligasjons- og sertifikatlån		-	-	4 882 000	4 882 000
Banklån og annen rentebærende gjeld		-	-	3 507 318	3 507 318
Finansielle derivater		-	-	-	-
<b>Sum finansielle forpliktelser</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8 958 467</b>	<b>8 958 467</b>

# Noter

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

## Note 27 Vurdering av virkelig verdi på finansielle instrumenter

Finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi klassifiseres i ulike nivåer:

### Nivå 1: Verdsettelse basert på noterte priser i aktivt marked

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

### Nivå 2: Verdsettelse basert på observerbare markedsdata

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

### Nivå 3: Verdsettelse basert på annet enn observerbare data

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

31.12.22	(tusen kr)	Konsern			Sum
		Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	
<b>Eiendeler:</b>					
Kontanter & kontantekvivalenter		63 536	-	-	63 536
Finansielle derivater		-	149 638	-	149 638
<b>Sum finansielle eiendeler</b>		<b>63 536</b>	<b>149 638</b>	<b>-</b>	<b>213 174</b>
<b>Forpliktelser:</b>					
Finansielle derivater		-	-	-	-
<b>Sum finansielle forpliktelser</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

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

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

#### Finansielle derivater (nivå 2)

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



# Noter

## Note 28 Virkelig verdi av finansielle instrumenter til amortisert kost

Finansielle instrumenter som ikke måles til virkelig verdi regnskapsføres til amortisert kost. For nærmere beskrivelse se note 1. Amortisert kost innebærer 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			
		2022		2021	
		Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
<b>Eiendeler:</b>					
Kundefordringer og andre ikke-rentebærende fordringer	3	485 904	485 904	302 738	302 738
Lån til FKV og TS	3	207 534	207 534	156 500	156 500
<b>Sum finansielle eiendeler til amortisert kost</b>		<b>693 438</b>	<b>693 438</b>	<b>459 238</b>	<b>459 238</b>
<b>Forpliktelser:</b>					
Leverandørgjeld og annen ikke-rentebærende gjeld	3	569 149	569 149	600 341	600 341
Obligasjons- og sertifikatlån	1	4 882 000	4 888 044	3 700 000	3 708 337
Banklån og annen rentebærende gjeld	3	3 507 318	3 507 318	3 012 078	3 012 078
<b>Sum finansielle forpliktelser til amortisert kost</b>		<b>8 958 467</b>	<b>8 964 511</b>	<b>7 312 419</b>	<b>7 320 756</b>

\*) Virkelig verdi klassifiseres etter ulike metoder innenfor tre nivåer. Se note 27 for nærmere definisjon av nivåene.

### Kundefordringer og andre ikke-rentebærende fordringer (nivå 3)

For kundefordringer og andre kortsiktige ikke-rentebærende fordringer er det nominelle beløpet, justert for tapsavsetninger, ansett som en rimelig tilnærming til virkelig verdi fordi postene av natur er kortsiktige. Eventuelle differanser mellom virkelig og bokført verdi er uvesentlig.

### Lån til FKV/TS (nivå 3)

Virkelig verdi av fordring og gjeld til felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap er vurdert til nominell verdi, justert for eventuelle nedskrivningsindikatorer.

### Leverandørgjeld og annen ikke-rentebærende gjeld (nivå 3)

For leverandørgjeld, annen kortsiktig gjeld og andre ikke-rentebærende forpliktelser er det nominelle beløpet vurdert å være en rimelig tilnærming til virkelig verdi fordi postene av natur er kortsiktige. Eventuelle differanser mellom virkelig og bokført verdi er uvesentlig.

### Obligasjons- og sertifikatlån (nivå 1)

Obligasjons- og sertifikatlåne til Bane NOR Eiendom er handlet på Oslo Børs Nordic ABM, hvor handelspris pr. balanseslutt er lagt til grunn som virkelig verdi.

### Banklån og annen rentebærende gjeld (nivå 3)

Virkelig verdi estimeres ved å diskontere fremtidige kontraktfestede kontantstrømmer med dagens markedsrente. Virkelig verdi for banklån og annen rentebærende gjeld er vurdert å være lik det nominelle beløpet fordi lånene har flytende rente.

## Note 29 Leasingforpliktelse

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

Spesifikasjon av periodens bevegelse	Gjeld	Eiendel
<b>Inngående Balanse 01.01.2022</b>	<b>23 958</b>	<b>22 763</b>
Avdrag 2022	2 844	-
Avskrivning 2022		3 104
<b>Sum utgående balanse 31.12.22</b>	<b>21 114</b>	<b>19 659</b>

Rentekostnad leieforpliktelse utgjorde i 2022 tnoK 673.

Avstemming inngående balanse leasingforpliktelse	01.01.2019
Brutto lease forpliktelse 1. januar 2019	-
Økte leieforpliktelse i forbindelse med innføring av IFRS 16 1. januar 2019	31 040
<b>Leasforpliktelse i forbindelse av innføring av IFRS 16. 1. januar 2019</b>	<b>31 040</b>

Vektet snitt av diskoteringsrenten utgjorde per 1.1.2019 2,81 %

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

# Noter

## Note 30 Transaksjoner med nærstående parter

Bane NOR Eiendom AS med datterselskaper er et underkonsern i Bane NOR SF konsernet. Bane NOR SF (konsernets ultimate morselskap) er 100% eid av Samferdselsdepartementet.

Nærstående parter for Bane NOR Eiendom AS er definert som:

1. Selskaper eid direkte eller indirekte av Samferdselsdepartementet, herunder VY, Mantena, Norske Tog, Entur mfl.
2. Jernbanedirektoratet
3. Øvrige selskaper i Bane NOR SF
4. Felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskap
5. Datterselskaper som inngår i Bane NOR Eiendom underkonsernet

Spesifikasjon av vesentlige regnskapslinjer pr. kategori av nærstående parter:

Morselskap	1.	2.	3.	4.	5.	
31.12.22	Samferdsels- departementet mv.	Jernbane- direktoratet	Bane NOR SF konsernet	FKV og TS	Datter-selskaper	Sum
Leieinntekter (note 5)	208 665	-	102 058			310 723
Andre driftsinntekter (note 7)	-				7 876	7 876
Andre driftskostnader (note 9)	-				90 537	90 537
Utlån til selskap i samme konsern				200 534	438 541	639 075
Lån fra nærstående			1 635 200			1 635 200
Kundefordringer (note 21)	14 884		22 174	-	(146)	36 912
Andre kortsiktige fordringer (note 22)			73 924			73 924
Leverandørgjeld (note 23)			24 952			24 952
Annen kortsiktig gjeld (note 24)				100 552		100 552

Konsern	1.	2.	3.	4.	5.	
31.12.22	Samferdsels- departementet mv.	Jernbane- direktoratet	Bane NOR SF konsernet	FKV og TS	Datter-selskaper	Sum
Leieinntekter (note 5)	209 419		116 618			326 037
Andre driftsinntekter (note 7)	-				8 478	8 478
Andre driftskostnader (note 9)	-				105 210	105 210
Utlån til selskap i samme konsern				207 534	-	207 534
Lån fra nærstående			1 635 200			1 635 200
Kundefordringer (note 21)	38 882	-	23 465	-	1 922	64 269
Andre kortsiktige fordringer (note 22)			52 849			52 849
Leverandørgjeld (note 23)	-		24 205	-		24 205
Annen kortsiktig gjeld (note 24)				100 552		100 552

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

## Note 31 Betingede utfall

### Forurensset grunn - utviklingseiendommer

Undersøkelser av konsernets eiendomsmasse indikerer latente miljøforpliktelse. Ved identifisering av utviklingsprosjekter hensyntas kostnader til klargjøring av grunn, herunder kostnader relatert til forurensede masser. Disse kostnadene inngår i prosjektkostnadene. Det er av denne årsak ikke foretatt avsetninger for forurensinger relatert til forurensset grunn vedrørende utviklingseiendom under utvikling for salg.

### Hjemmeloverføring

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

## Note 32 Hendelser etter balansedagen

Det er ingen vesentlige hendelser av betydning som har oppstått etter balansedagen for regnskapsåret 2022.

Situasjonen knyttet til generell utvikling i norsk økonomi med økende priser på materialer, varer og tjenester påvirker inntjeningen til selskapet midlertidig i negativt, men dette er et kjent risikobilde. Selskapet har svært få usolgte boliger på ferdigstilte prosjekter og høy salgsgrad for prosjekter i byggefase. Samtidig KPI justeres alle leieavtaler årlig slik at inntjeningspotensialet ivaretas over tid.

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

# Uavhengig revisors beretning

## Til generalforsamlingen i Bane Nor Eiendom AS

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Bane Nor Eiendom AS.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og</li><li>• Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,</li><li>• Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og</li><li>• Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

### Grunnlag for konklusjonen

---

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

### Annen informasjon

---

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen og annen informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Årsrapporten for øvrig forventes å bli gjort tilgjengelig for oss etter denne datoen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Dersom vi ved gjennomlesing av årsrapporten konkluderer med at rapporten inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å kommunisere forholdet til styret.

### Konklusjon om årsberetningen

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

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

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

---

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet

---

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Ekaterina Volodina  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)