

BANE NOR EIENDOM AS

Ársrapport 2021



Vi er Norges ledende knutepunktutvikler

Vi har et unikt ståsted som både statseid og kommersiell eiendomsaktør, og er en viktig bidragsyter til bærekraftig by- og stedsutvikling. Målet vårt er å skape attraktive og effektive kollektivknutepunkt som bidrar til at flere velger tog.

Vi eier, utvikler og forvalter jernbanestasjoner, togverksteder og en rekke andre jernbaneeiendommer. Tomtebanken omfatter et stort antall sentrumsnære eiendommer over store deler av landet. Oppdraget vårt er å utvikle knutepunktene med boliger, kontor- og næringsbygg og hoteller. På denne måten spiller vi en viktig rolle i utviklingen av klimanøytrale og bærekraftige byer og tettsteder, og vi gjør det enklere for folk å gå, sykle eller ta toget eller annen kollektivtransport. Utbytte fra virksomheten bidrar til å delfinansiere jernbanen.

På stasjonene tilbyr vi gode fasiliteter for de reisende ved å legge til rette for hyggelige venterom og serveringssteder, fine butikker og vi tilbyr pendlerparkering for sykler og biler. Til togoperatørene tilbyr vi funksjonelle og moderne verksteder, terminaler og driftsbygg som sikrer optimal drift av jernbanen. Bane NOR Eiendom AS har rundt 150 dyktige medarbeid med ledende kompetanse i forvaltning og utvikling av eiendom. Vi er en del av Bane NOR SF, og har hovedkontor i Oslo samt regionkontorer i Kristiansand, Stavanger, Bergen, Skien, Trondheim og Narvik.

926
Bygninger

93,7 %
Utleiegrad

150
Årsverk

744 000
Forvaltningsareal i kvadratmeter

3 000
Leiekontrakter

2 945
Investeringer i MNOK ⁴

5 000 000
Utviklingspotensial
i kvadratmeter

23,6
Estimert markedsverdi
av eiendommer i MRD NOK ⁵

Finansielle nøkkeltall, MNOK

Bane NOR Eiendom AS konsern ¹	2020	2021
Leieinntekter	888	939
Salgsgevinster inkl byggherregevinster ²	479	228
Andre driftsinntekter	101	237
Sum inntekter	1 468	1 404
<hr/>		
Bidrag fra FKV og TS ³	214	604
Driftskostnader	-796	-965
Driftsresultat	886	1 043
Resultat før skatt	721	1 030
Årsresultat	693	934

Fordeling type bygg

314	80	53
Stasjoner	Bolig	Kontor
45	210	224
Verksted	Lager	Øvrige

1: Konsolidert etter IFRS.

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

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

4: Inkluderer kjøp av eiendommer.

5: Basert på verdivurdering fra Newsec og Cushman & Wakefield per årsslutt. Inkl. eiendom som er 100% eid og ekskl. verdi av deleide selskaper som Oslo S Utvikling m.fl.



Innhold

06 Leder

Året som gikk

10 Første kvartal

12 Andre kvartal

14 Tredje kvartal

16 Fjerde kvartal

Verdiskaping

20 Inviterer framtidens leietakere inn

26 Skaper nytt liv i byen

30 Verksteder for fremtiden

34 Mer enn bare en stasjon

40 Gjør Oslo S til et varmere sted

50 Grønn vei – hele veien

54 Våre eiendommer

Styre og ledelse

60 Styret

62 Ledergruppen

64 Styrets beretning

Årsregnskap

70 Resultatregnskap

71 Balanse

73 Kontantstrøm

Gode resultater både for miljøet og for bunnlinja

Eiendommene og utviklingsprosjektene våre er uløselig knyttet til knutepunktene og jernbanen. Det er her vi planlegger, forvalter og utvikler eiendommene. Målet vårt er å skape attraktive knutepunkt som gjør at flere benytter toget fremfor privatbilen.

Å LEGGE TILRETTE for at flere kan benytte toget, sykle, gå eller bruke andre kollektivtilbud er bærekraftig. Vi prioriterer derfor arbeidet innenfor de områdene som gir best effekt for folk, samfunnet og miljøet, og hvor vi kan gjøre størst forskjell.

Våre drøyt 200 ansatte gjør en formidabel jobb, og det er deres innsats som gjør at vi er landets ledende knutepunktutvikler. Takket være dem oppnådde vi et milliardresultat i 2021. Knutepunktutvikling og bærekraft henger sammen. Når vi åpner nytt togverksted i Bergen, planlegger nye bydeler i Hamar og Drammen, og bygger og selger hotell i Drammen, så gjør vi det for at flere kan velge toget. Dessuten bidrar vi til å delfinansiere jernbanen. Det er bærekraft.

Vi avsluttet et kapittel da vi solgte oss ut av Oslo S Utvikling (OSU) sommeren 2021. Vi er stolte av arbeidet vi har vært med på der, og miljøeffektene det har gitt. Utbyggingen i Bjørvika bidro med 12 500 arbeidsplasser og samtidig en reduksjon på 15 tonn CO₂-utslipp hver dag. Det tilsvarer 75 750 km med bensinbil. Nevnte jeg bærekraft?

I desember slapp vi en spennende nyhet: Oslobolig. Sammen med Oslo kommune, OBOS og NREP skal vi tilby boliger i Oslo til dem som ikke har egenkapital til å komme

seg inn på markedet. Å bo et sted der du reiser med buss, tog eller bane i stedet for å være avhengig av bil, er bærekraftig. Å sørge for at alle får være med på boligreisen i det norske samfunnet, er sosial bærekraft.

Pandemien gjorde året vanskelig for mange av leietakerne våre. Noen klarte seg dessverre ikke, mens andre gjorde det bra med eller uten litt drahjelp fra oss som utleier. Vi tjente mindre på grunn av lavere omsetning, men fikk likevel et resultat vi er stolte av samtidig som vi klarte å beholde så mange leietakere som mulig.

Med omtrent 200 utviklingsprosjekter på forskjellig stadier rundt i landet blir det mye som skjer i 2022 også. Vi er allerede i gang med medvirkningsprosesser i Halden, Ski, Drammen, Trondheim og Hamar, og setter spaden i jorda for Campus Kristiansund og flere boligprosjekter. Kontorbygg på Quadrum i Kristiansand og på Voss er ferdigstilt pluss verkstedet i Bergen. Dette er bare noen få eksempler. Å vise at vi er Norges ledende knutepunktutvikler er ikke vanskelig. □



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



Vi prioriterer arbeidet innenfor de områdene som gir best effekt for folk, samfunnet og miljøet, og hvor vi kan gjøre størst forskjell.

Året som gikk

1. kvartal

Landsdekkende rammeavtale for ladestasjoner

Avtalen med Smartly AS ble inngått i januar og omfatter etablering og drift av ladestasjoner for våre leietakere rundt om i landet.

Oppgraderte venterommet på Geilo stasjon

Både venterommet og WC ble oppgradert i februar, og tilbakeført til gammel stil, men med innslag av moderne elementer. Arkitektbogen og Bergs Byggtjenester utførte jobben.

Solid økning i markedsverdien

Verdivurdering av porteføljen vår viser en samlet markedsverdi på 19,9 milliarder kroner ved utgangen av 2020. En økning på 1,3 milliarder kroner fra året før. Newsec AS og Cushman & Wakefield foretok vurderingen. De ti største eiendommene utgjør 68 prosent av den samlede markedsverdien, og tyngden er på østlandsområdet selv om utviklingsporteføljen er svært geografisk spredt.

Investerings eiendom (jernbanelatert utleie) utgjør 54 prosent av verdiene. Utviklings eiendom utgjør 43 prosent av verdiene og øvrige eiendommer de siste tre prosentene.

Første grønne obligasjon

Det var stor interesse i obligasjonsmarkedet da vi i februar utstedte vår første grønne obligasjon på 1,2 mrd. kroner. Lånet har hhv. fem og syv års løpetid med flytende rente: 600 MNOK margin 0,58 prosent og 600 MNOK margin 0,69 prosent, begge over 3 mnd. NIBOR.



Anleggsstart for Gryta p-kjeller på Trondheim S

Når Gryta parkeringskjeller står ferdig høsten 2022, vil over 200 parkeringsplasser bli flyttet fra gateplan ned under bakken. Trym Anlegg AS er entreprenør.

Lurhaugen Utvikling AS etablert

Sammen med Lillehammer kommunale Eiendomsselskap AS har vi stiftet et felles selskap med mål om å utvikle Lurhaugen, som grenser til Lillehammer stasjon, til å bli en attraktiv del av Lillehammers kompakte sentrum.



To vinnere på Ski Stasjonsby

I februar kåret vi to vinnere i arkitektkonkurransen om utformingen av Ski Stasjonsby. Vi skal jobbe videre med AART Arcitect/SLA landskapsarkitekter sitt forslag på østsiden av stasjonen med en kombinasjon av hotell og kontorlokaler. På vestsiden går vi videre med LPO arkitekter/Grindaker landskapsarkitekter sitt forslag som omfatter en blanding av boliger og kontor- og næringslokaler.

100 el-sparkesykler på Ski stasjon

Sammen med Ruter plasserte vi ut 100 el-sparkesykler på Ski stasjon. Målet er å teste ut nye og mer miljøvennlige mobilitetsløsninger for å redusere innfartsparkeringen.

Ombygging av Halden godshus

Godshuset er leid ut til Kirkens Bymisjon og skal etter ombyggingen huse tilbudet «Ung på dagtid» for ungdom som faller ut av skolen. Godshuset skal bli en del av Byparken.



2. kvartal

Silicon Valley på Hamar

Nyhetsbildet flommet over da vi i juni lanserte planen om et signalbygg like ved stasjonen som skal huse forskning, innovasjon og business. Innlandet Science Park blir på ca. 40 000 kvm. og er et samarbeid med Sparebankstiftelsen Hedmark.

Øvingshall for ERTMS-prosjektet

Vi bygger en øvingshall på Grorud verksted som først og fremst skal brukes til opplæring på de nye digitale europeiske signalsystemene. I tillegg har vi restaurert og bygget om et bygg med rene undervisningsarealer som inkluderer arealer for praktisk øving på spor.

Nytt system = effektiv hverdag

I juni inngikk vi en avtale med Advania om leveranse av Onsite 365 til erstatning for PMAx. Systemet skal brukes for å forvalte eiendommer og leieavtaler, og kan kombineres med andre verktøy på en hensiktsmessig måte.

Samarbeid i Mo i Rana

Vi etablerte et selskap sammen med SiU Invest for å utvikle området rundt stasjonen. Målet er byutvikling med fortetting som gjør knutepunktet mer attraktivt både for de reisende, byens befolkning og de reisende.

Solgte oss ut av OSU

I 20 år har vi vært en del av Oslo S Utvikling (OSU) sammen med Linstow Eiendom og Entra Eiendom. Nå som områdene nærmest Oslo S er ferdig utviklet, går OSU over i en ny fase og i slutten av juni valgte vi å selge vår eierandel til Entra og Linstow for 950 millioner kroner.





Bergen verksted offisielt overlevert

I slutten av juni overleverte vi det nye verkstedet i Bergen til Vy Tog AS. Her skal togene som trafikkerer Bergensbanen og lokaltrafikken i Bergen vedlikeholdes. Vy har valgt Euromaint som vedlikeholder av sitt materiell.



Samarbeid i Steinkjer

Her har vi etablert et selskap sammen med Trøndelag fylkeskommune og Utstillingsplassen Eiendom. Hensikten er å utvikle et hotell og et kontor-/næringsbygg ved Steinkjer stasjon samt en ventehall for reisende med tog og buss.

Byggestart for boligprosjektet Paradis Stasjon

Sammen med K2 Bolig AS utvikler vi en boligblokk med 44 leiligheter og et lite garasjeanlegg, rett ved Paradis stasjon, og etter en god salgsstart er det klart for byggestart.



3. kvartal



Åpning av Ås sykkelhotell

1. juli var det offisiell åpning av sykkelhotellet som har totalt 388 plasser, hvorav 208 er inne i selve hotellet. Hotellet ligger rett ved Ås stasjon.

Samarbeider om treplanting

Oslotrær er et prosjekt som skal bidra til økt treplanting og økt forståelse for trærnes betydning. Stasjonsparkene er viktige historisk og for dagens reisende, og sammen med VY og Oslo Kommune har vi plantet nye trær på Tøyen og Kjelsås stasjon.

Klatrehallen i Kristiansand åpnet

21. august var det høytidelig åpning og forfatteren og den ivrige klatreren Jo Nesbø holdt en intimkonsert. Hallen er bygd på en jernbanetomt som i dag ikke er aktuell for jernbaneaktører og Klatreverket har inngått en 31 års lang leiekontrakt. Kristiansand kommune har også bidratt økonomisk.

Kontrakt for Fjordbyen Brygge i Vikersund

Salget av leilighetene i Vikersund var godt og i slutten av september signerte vi kontrakt med Asker Entreprenør. Byggingen av de 20 leilighetene startet senere på høsten.



Offisiell åpning av Bergen verksted

2. september kunne samferdselsminister Hareide klippe snoren og erklære verkstedet for åpent. Vy Tog Vest er leietaker og her skal togmateriellet som trafikkerer Bergensområdet bli vedlikeholdt fremover. Verkstedet har blitt arbeidsplass for 25 arbeidere.

Vi solgte Brunosten

23. september solgte vi Quality Hotel River Station i Drammen for 485 millioner kroner til NREP Norge. På folkemunne blir den kalt Brunosten.



Avtale om hotell på Skien Brygge

Skien Brygge Utvikling, bestående av Skien Boligbyggelag, R8 Property og oss, inngikk i juli en 20 års leieavtale med Teo Luisa og Comfort Hotel Skien Brygge, som igjen har en franchiseavtale med Nordic Choice Hotels. Hotellet har planlagt åpning i 2024 og vil få 137 rom, konseptsuiter og møterom.



Hotell i særklasse!

I samarbeid med Biby og Vy har vi etablert tre biehoteller på Grefsen for våre små villbier. Villbiene er en viktig pollinator som bidrar til å skape biomangfold, men de har utfordringer i storbyene med tilgang til mat og bopel grunnet bl.a. arealendringer.

Dovrebanen 100 år

Det er 100 år siden Dovrebanen offisielt ble åpnet, og det ble markert med et jubileumsarrangement langs strekningen 17. og 18. september. Programmet var proppet med underholdning, taler og prominente gjester som HKH Kronprins Haakon, samferdselsminister Hareide, ordførere fra flere kommuner og ansatte fra oss.

Byggestart på Meierihagen ved Askim stasjon

Første byggetrinn med 58 leiligheter ble påbegynt i september og forventes ferdigstilt i februar 2023. Totalt er det 111 leiligheter i prosjektet fordelt på tre blokker. Prosjektet utvikler vi sammen med Karlander Eiendomsutvikling gjennom selskapet Torgata 5 AS. Arbeidene utføres som en totalentreprise med Haugerud og Vikeby AS.



4. kvartal

Vi kjøpte Strandgata 19 i Oslo

Bygget, som også er kjent som Paleet parkeringshus, er et kombinert kontor-, forretnings- og parkeringsbygg med Østbanehallen og Oslo S som nærmeste nabo. Kjøpet ble gjort i begynnelsen av oktober og er et ledd i vår strategi om å utvikle attraktive knutepunkt som gjør det lettere for flere å benytte toget.

Godsterminalen rives – Godsens bevares

I Nybyen i Drammen ble alt tilknyttet godsterminalen revet, bortsett fra det verneverdige bygget Godsden. Området skal transformeres til en ny bydel under navnet Godsløkka, og den gamle terminalbygningen Godsden skal revitaliseres og bli et samlingspunkt for ulike virksomheter.



Kjærlighetsstien Bolig etablert i Namsos

I Namsos etablerte vi et selskap sammen med boligutvikleren Stiklestad Eiendom for å utvikle inntil 120 boliger på en nedlagt jernbanetomt.

Tusenvis av lastebiltransporter fra vei til sjø

Trondheim Havn IKS har inngått kjøpsavtale med Bane NOR om havnearealer og kaianlegg i Malvik kommune. Stedet blir ny forsyningshavn for flydrivstoff til Trondheim Lufthavn Værnes og vil flytte frakten av mer enn 60 millioner flydrivstoff fra tankbiler, som gikk gjennom Trondheim ut til Værnes, til skip.

Kunst på Bryne stasjon

Kunstverket «Solaris» gir alle reisende på Bryne stasjon en strålende velkomst. Det består av nesten 300 kilo fluoriserende akrylplast som henger oppunder taket, og stråler mellom solide vegger av betong. Kunsten er et spleiselag mellom ulike lokale aktører og oss.

Oslobolig lansert

20. desember lanserte vi Oslobolig sammen med Oslo kommune, Obos og NREP. Oslobolig skal hjelpe folk med vanlig lønn å kjøpe seg leilighet i Oslo. Konseptet er at folk som ikke har stor egenkapital, men råd til å betale lån hver måned, skal kunne kjøpe halvparten av en leilighet og betale leie til Oslobolig på resten. Så kan de over tid kjøpe resten av leiligheten slik at de til slutt eier hele.

Nye lokaler for Jovialen på Drammen stasjon

Leietakeren Jovialen kaffebar flyttet til nye flotte lokaler midt i hjertet av stasjonen, og tilbyr de reisende et enda bedre tilbud.



Ny og forbedret stasjons- håndbok

Stasjonshåndboken definerer krav til servicestandard for stasjonene, og benyttes i planlegging, prosjektering og bygging. Den inngår i konsernstandarden for utvikling og forvaltning av eiendom, og inneholder masterdata tilknyttet hver enkelt stasjon.

Ny bærekraftstrategi lansert

I den nye strategien prioriterer vi bærekraftarbeidet innenfor de områdene som gir best effekt for samfunnet og miljøet, og hvor vi kan gjøre størst forskjell. Vi har valgt ut åtte satsingsområder, med ambisiøse mål og delmål for hvert av områdene.

Prøveprosjekter på utvalgte stasjoner

Vi tester ut nye tilbud til de reisende. På Flytoggterminalen, i samarbeid med Wogow, satt vi opp to møteromspodder som kan brukes til møter for opptil tre personer. På Nationaltheatret stasjon kan man bestille fersk og sunn mat via HealthyEats og hente den i Food Wall-automaten. På både Oslo S og Nationaltheatret er det plassert ut flere grønne powerbankstasjoner for mobillading fra Chargo som man kan leie via en app.



Nytt venteromskonsept på stasjoner

Et nytt venteromskonsept er laget for utvalgte stasjoner for å gjøre ventetiden bedre for de reisende. De nye venterommene har bedre og mer komfortable sitteløsninger, varmere og hyggeligere miljø og lademuligheter. I tillegg blir skiltingen oppgradert. Stasjonene på Bryne og Stavanger ble ferdige i desember.

Beslutninger om bygge- starter

I desember ble det besluttet å igangsette byggestart på flere prosjekter: Boligprosjekt Perlen ved Asker stasjon med 68 leiligheter, første byggetrinn i Campus Kristiansund på 20 000 kvm. som skal inneholde ulike høyskole-relaterte virksomheter, Byterminalen i Stavanger, boligprosjektet Strandholmen med 70 leiligheter ved Holmestrand stasjon og bygging av parkeringskjeller i SP-selskapet Drammen Helsepark.



Verdiskaping



Etter korona vil kontor-
markedet være preget
av større fleksibilitet og
totalpakker for kundene.

Morten Stray Floberghagen

Inviterer framtidens leietakere inn

Nye trender preger eiendomsmarkedet. Framtidens leietakere ønsker seg langt mer service enn gårsdagens. Nå er Bane NOR Eiendom godt rigget til å invitere dem inn.

← Morten Stray Floberghagen er direktør Jernbaneeiendom og klar for å gi leietakerne ekstra service.

– **DE SISTE ÅRENE** har vi opplevd en utvikling på eiendomsmarkedet hvor leietakerne er blitt mer opptatt av å bruke tiden på kjernevirksomheten sin. Konsekvensen er at de ønsker mer av utleieren, forklarer Morten Stray Floberghagen, direktør Jernbaneeiendom.

Allerede nå tilbyr Bane NOR Eiendom både kaffebar og resepsjonstjenester til noen av sine leietakere. Men dette er bare starten, spår Floberghagen. En rekke tjenester som leietakere til nå har tatt ansvar for å skaffe selv, vil de i framtiden forvente at utleier tar seg av.

Hva med kantinedrift? Levering av frukt og grønt til de ansatte? Stilfull og praktisk møblering og tilbud om stell av grønne planter? Listen er lang, og behovet stort.

Floberghagen er stolt over at Bane NOR Eiendom sammen med eiendomsdivisjonen i Bane NOR SF har etablert både kapasitet og kompetanse til å gi leietakerne den servicen de spør etter nå. I løpet av 2021 er tjenestene blitt profesjonalisert ved at en stab på 20 medarbeidere med ekspertise på kontortjenester, såkalt Facility Management, er kommet på plass i eiendomsdivisjonen av Bane NOR SF. Denne bemanningen jobber også for Bane NOR Eiendom AS.

Totalpakker for kundene

– Som en profesjonell og framtidsrettet eiendomsforvalter er det viktig å ha denne kapasiteten og kompetansen på plass. Synergien mellom Bane NOR SF og Bane NOR Eiendom AS har gjort det mulig for oss å tilby slike tjenester til våre kunder, sier Morten.

De nye behovene i eiendomsmarkedet har han sett vokse gradvis fram gjennom de siste ti årene. Men pandemitiden har satt fart på trenden. Da har svært mange arbeidstakere sittet på hjemmekontor, noe som har skapt nye behov for arbeidsgivere som leier kontorer.

– Etter korona vil kontormarkedet være preget av større fleksibilitet og totalpakker for kundene. Og nå har vi muskler til å tilby dette i større omfang, uten risiko og uten investeringskostnader for oss, sier han.

Omkring halvparten av leietakerne hos Bane NOR Eiendom er fra jernbanefamilien, mens andre er helkommersielle leietakere. Fremdeles skaffer de fleste kontortjenestene sine selv, ofte ved å leie inn firma.

– Mange vil være tjent med å sette bort det hele til utleier fordi det sparer store ressurser som kan brukes på leietakerens egen kjernevirksomhet.



Da blir dette noe de ikke lenger trenger å tenke på. Vi tar oss av alt, sier Floberghagen.

Tilbyr flere tjenester

Ekstratjenestene Bane NOR Eiendom nå kan tilby vil tilpasses leietakernes behov. Spennet er stort. De viktigste tjenestene er de som mange arbeidsgivere må ha, som kantine, kaffe og renhold, tjenester som krever en viss organisasjon. Men Floberghagen ser også behovet for å tilby annen service som få venter å få på jobben i dag.

Engasjert forteller han om sykkelsservice og tilbud om håndklær til syklisten som trenger en dusj før arbeidstid. Treningsrom og skjorterens kan være en del av totalpakken. Og hva med restemat med hjem til familien etter en lang dag på kontoret?

– Dette er en softservice som mange vil verdsette, og særlig nå post korona. Det er blitt mer frivillig om man vil komme på

jobb. Da blir det enda viktigere for arbeidsgivere å skape en positiv opplevelse på arbeidsplassen. Hvis vi som utleier kan bidra til positive opplevelser, så har det en stor verdi for leietakerne, sier han.

I tiden som kommer vil Bane NOR Eiendom kunne tilby alt som handler om innleie av slike tjenester. Ivaretatt av en profesjonell organisasjon av eksperter på Facility Management, regner han med at kostnadene for leietaker blir lavere enn om de skulle håndtert tjenestene på egen hånd.

– Fordi vi har satt dette i system, kan vi gjøre det billigere enn det leietaker kan selv. Og dette blir noe leietakerne ikke trenger å tenke på. Dette vil gjøre oss til en mer attraktiv utleier, avslutter Morten Stray Floberghagen.

– Jeg tror det handler om å følge med i tiden, for dette er noe som kommer. Dette er framtidens arbeidsplass. □

↑ Etter pandemien er det blitt mer frivillig for arbeidstakere å komme på kontoret. Gode kontortjenester kan lokke dem dit, spør Morten Stray Floberghagen.

→ Sykkelservice til medarbeidere som har syklet til jobb er en av tjenestene Bane NOR Eiendom kan hjelpe leietakerne med.





↑ Når Bane NOR Eiendom tar seg av ekstratjenester, kan leietakerne i stedet konsentrere seg om kjerneoppgavene sine.

← Bane NOR Eiendom kan allerede by på resepsjonstjenester.

➤ En trivelig kaffebar eller kantinedrift kan inngå i totalpakken som leietakerne får hos Bane NOR Eiendom.

➔ Framtidens leietakerne kan være tjent med at Bane NOR Eiendom tar totalansvar for ekstratjenester som grønne planter og møblering i lokalene.



Skaper nytt liv i byen

Hvordan kan Kristiansand bli en enda grønnere og mer levende by? Quadrum skal bidra. Det nye kvartalet som reiser seg i sentrum skal bidra til å styrke byen og lokke folk til Kvadraturen.

– **DETTE BLIR** porten inn fra syd. De som kommer syklende eller kjørende med buss derfra skal oppleve Quadrum som et hyggelig stoppested. Her skal det være mulig å henge litt og la ungene leke før man går inn til sentrum, forteller prosjektdirektør Nicolay Schreuder i Bane NOR Eiendom.

Han snakker om det nye kvartalet som er under bygging på tomte ved jernbanestasjonen i Kristiansand. Det lå ikke stort her før, kun en parkeringsplass og noen lagerskur. Nå snur bilistene seg mens de kjører langs E 18. Det moderne bygget i stål og glass preger området. Det første bygget, av i alt fem, sto klart på tampen av 2021.

– Quadrum-prosjektets viktigste oppgave er å skape et aktivt byliv ved stasjonen og kollektivknutepunktet i byen, som også omfatter havna og bussholdeplassen. Vi vil flytte arbeidsplasser og besøksintensive virksomheter til byens sentrale punkt, forklarer Nicolay Schreuder.

Å bygge et nytt kvartal i en gammel by tar litt tid. Fra planleggingen starter til bygget står ferdig, tar det gjerne mellom ti og 20 år. Slik har det også vært med Quadrum. Reguleringsplanen var godkjent i 2013 med formål hotell og næring. Det første av de fem byggene ble påbegynt i 2020 og står nå ferdig. Det neste som bygges skal huse byens politikammer. Når hele Quadrum står klart, vil det romme opp mot 2000 arbeids-

plasser. Mellom byggene skal det være plass til å ta en pause på en benk i sola, ta en matbit på en cafe eller hente noe godt fra Quadrums egen foodtruck.

– Vi skal få til en kvalitet som gjør det like stas å jobbe her, som å gå her en lørdag formiddag, fordi de har byens beste kaffe, eller fordi ungene synes det er kult å skate her. Det er det oppdraget vi har. Vi skal få til en møteplass med gjennomtenkte kvaliteter og aktiviteter, et sted med puls til ulike tider av døgnet. Og at dette prosjektet vil påvirke reisemønsteret i regionen, er det ingen tvil om, sier Schreuder.

Bygger miljøvennlige knutepunkt

Områdene rundt jernbanestasjonene i Norges byer var i mange år litt tilfeldig utnyttet. Mye plass har dermed stått ledig i de mest sentrale delene av byene. Dette er Bane NOR Eiendom nå i ferd med å snu. Målet er å utvikle miljøvennlige knutepunkt i byene, områder man lett reiser til med kollektivtrafikk.

– Jernbanen ligger ofte sentralt i byen. Og da mener vi at det er vår plikt å legge til rette for arbeidsplasser eller hoteller her, som du kan komme til med kollektiv transport. Vi tror at vi kan tilføre byene noe ved å utvikle disse områdene, sier Morten Austestad som er direktør Utvikling i Bane NOR Eiendom.

→ Mange har bidratt i utviklingen av Quadrum. Her er prosjektsjef Ingvald Berntsen som har stått for gjennomføringen, prosjektdirektør Nicolay Schreuder, direktør Utvikling Morten Austestad, alle i Bane NOR Eiendom. Til høyre står tidligere prosjektdirektør Gunnar Nøding i ROM Eiendom som startet prosessen vi nå ser resultatene av.







Vi tilfører verdier til byen. Når vi ser at bygget reiser seg fra grunnen og at folkene som går inn i dem smiler når de kommer ut, da opplever vi toppen av lykke.

Nicolay Schreuder

- ← Det første av fem nybygg, som skal utgjøre Quadrum, står klart. Bygg nummer to skal huse Kristiansand politiskammer.
- ↪ Quadrum ligger like ved jernbanestasjonen i Kristiansand.

I Drammen, Trondheim, Bergen og Oslo har selskapet de siste årene utviklet tomtene rundt jernbanestasjonene til grønne knutepunkt gjennom nybygg av hoteller, boliger og kontorlokaler. Flere av områdene er samtidig blitt bedre tilrettelagt for fotgjengere og syklist. Med Quadrum er det nå Kristiansands tur til å få en vitamininnsprøytning midt i sentrum. I mange år er nemlig både handel og arbeidsplasser gradvis blitt flyttet til industriområder utenfor bykjernen. Direktør for by- og stedsutvikling i Kristiansand kommune, Ragnar Evensen, er glad for at det endelig skjer mer i sentrum.

– Det er veldig på tide at Quadrum kommer nå. Det har vært en historie som har vart i 25 år siden vi begynte å tenke på dette. Og det ser veldig bra ut, det som nå er kommet opp, sier Evensen.

Avdøde Kjell Nupen, som var Kristiansands velkjente og kjære kunstner, var med på å utforme planene om de prismeformede byggene som vil utgjøre Quadrum. De vil rage høyt, men likevel to meter lavere enn spiret på den ærverdige domkirken i byen.

Trekker folk til sentrum

– Dette betyr mye for byen. Vi ønsker at mange skal besøke byen vår og at 15 000 personer skal bo i sentrum. Da er arbeidsplasser viktig, for hvis du skal ha et «fullsortiments» sentrum der også handel skal leve, så er prosjekter som Quadrum viktig. Dette er et slags forbilde når det gjelder lokalisering av arbeidsplasser på et knutepunkt, sier Evensen.

Han tror flere arbeidstakere vil sette pris på kort og miljøvennlig reisevei til jobb.

– Dette er i tråd med god byplanlegging. Nye arbeidstakere foretrekker å være i bysentrum, og Quadrum stimulerer til det grønne skiftet, sier Evensen.

Leietakere er viktig for å få finansiert nye næringsbygg. Vanligvis gis ikke klarsignal til bygging før minst halvparten av lokalene er leid ut. Risikoen kan ellers bli for stor. Med Quadrum var det annerledes. Kun 15 prosent av arealet var leid ut ved byggestart, men Bane NOR Eiendom tok likevel sjansen på å gå i gang, forklarer Morten Austestad, direktør prosjekter i Bane NOR Eiendom.

– Vi har muskler til å gå i gang, og visjoner nok til å si at «Dette blir bra. Vi går i gang med å bygge, selv med lav utleie. Vi kjører på.» Dette er krefter vi har. Det handler om evnen og viljen til å ta risiko i slike prosjekter, sier Austestad.

På kort tid har Bane NOR Eiendom likevel fått leietakerne på plass. Noen måtte se bygget reise seg før de trodde på det.

– Vi ser det som en del av vårt oppdrag å få det til. Hvis vi hadde vært en kortsiktig og opportunistisk eiendomsutvikler, så kunne vi ikke gått i gang med dette. Men når oppdraget vårt er at folk skal trives med knutepunktet, så gjennomfører vi det, forklarer Austestad.

Både han og hans kollega Nicolay Schreuder tror at Quadrum vil bli et av de mest attraktive områdene å drive næring i, i Kristiansand.

– Vi tilfører verdier til byen. Når vi ser at bygget reiser seg fra grunnen og at folkene som går inn i dem smiler når de kommer ut, da opplever vi toppen av lykke. Og det er dette vi ønsker å få til, sier Nicolay Schreuder. □



Planen er å oppruste alle verksteder, slik at de til enhver tid holder nivået som sektoren trenger.

Jørn Johansen



Verksteder for fremtiden

Økende behov for verksteder har ført til storsatsning hos Bane NOR Eiendom. Gamle verksteder skal moderniseres, og flere nye bygges. – Vi skal sørge for at togene får det vedlikeholdet de trenger minst 20-30 år frem i tid.

ETTER MANGE ÅR med etterslep og et økende kapasitetsbehov, har Bane NOR Eiendom lagt ned en stor innsats for å øke og forbedre verkstedtilbudet for togselskapene. Det har resultert i store moderniseringer av eksisterende bygg, og bygging av flere nye verksteder.

– Et funksjonelt og riktig plassert verksted er avgjørende for at vi skal understøtte togtrafikken i Norge. Det har mye å si for punktligheten, forteller Jørn Johansen, direktør for Verksted og hensetting.

– Historisk sett har det ikke foreligget en god nok langsiktig utviklingsplan for verkstedvirksomheten. Det har ført til etterslep på vedlikehold og kapasitet, forteller han.

Det store skiftet kom med reformen i 2016, som la til rette for nye verksteder ved at Bane NOR Eiendom fikk et økonomisk handlingsrom. Det har resultert i at vi nå stiller 13 verksteder til disposisjon, i tillegg til to nye som er under oppføring. De nye verkstedene ligger i Stavanger og Bergen, og det pågår også bygging på Støren sør for Trondheim og i Narvik.

– I praksis gir det togselskapene et tilbud som er bedre tilpasset behovet deres enn tidligere. Togene skal ha et vedlikehold og tilsyn i driftspausene sine, og derfor er det viktig med mer moderne verksteder tilpasset kapasitetsbehovet.

Fra reformen ble iverksatt og frem til 2022, har det, i tillegg til å bli bygget fire nye verksteder, blitt gjort betydelige investeringer i eksisterende verksteder. Planen er å oppruste alle verksteder, slik at de til enhver tid holder nivået som sektoren trenger, forteller Johansen.

Det er hovedverkstedene på Grorud og i Lodalen i Oslo, Sundland i Drammen og Marienborg i Trondheim som er førsteprioritet. Grorud er allerede under arbeid, en utviklingsplan er levert for Marienborg, og i 2022 skal utviklingsplaner for Sundland og Lodalen utarbeides.

– Dette utviklingsarbeidet gjennomføres for at alle de store verkstedene våre skal fremstå bærekraftige og effektive de neste 20 årene, forteller Johansen.

Grundige analyser

For når det skal investeres i nye byggeprosjekter, må det tenkes langsiktig.

– Vi skal ha en effektiv og økonomisk drift, og skal støtte oppunder togtrafikken i Norge i et langsiktig perspektiv. Vi kan ikke bare tenke to år frem i tid, men legge til rette for hvordan vi ser for oss trafikkutviklingen de neste 20–30 årene.

Det handler om flere ting, forteller Johansen, og ved hjelp av data som finnes om trafikkutvikling og hvilke nye tog som kommer, jobber de systematisk for å forutsi hva behovet vil bli.

– Vi må legge til grunn det vi vet om trafikkavvikling. Hvor mange nye tog kommer, og hvordan blir økningen i trafikk rundt omkring i Norge? Basert på det må vi forsøke å bygge om verkstedene vi allerede

har, eller bygge nye, forteller Johansen.

En moderne arbeidsplass

Det er flere ting som står i fokus når nye verksteder skal bygges: Det skal understøtte effektiv drift og vedlikehold av togmateriellet, samtidig som det ikke skal beslaglegges større områder enn nødvendig.

– Når beslutningen om hvor det skal legges er tatt, er det vår jobb å bygge det best mulig ut fra forutsetningene som finnes, forteller Johansen.

Et av Bane NOR Eiendoms nyeste verksteder ligger i Bergen, og ble åpnet 1. juli 2021. Det er bygget i henhold til alle dagens krav for verksteder, forteller John Olav Meling, eiendomssjef verksteder vest.

– Verkstedet i Bergen er helt nytt, og huser topp moderne utstyr. Det understøtter også driften i alle ledd, slik at man kan gjøre alle operasjoner i ett verksted, og slipper å kjøre materiellet andre steder.

Meling trekker frem dette som en av hovedfordelene med det nye verkstedet. Her finnes dreiebenk, som gjør at man ikke trenger å sende vekk togene for å dreie, og moderne takplattformer som gjør at man kan jobbe på en sikker måte. I tillegg finnes løftekapasitet til alle materielle typer, uavhengig av togvekt.

– Det betyr mye for effektivitet og planlegging av produksjon.

Men i tillegg til at det understøtter effektiv produksjon, ivaretar det også alle HMS-forhold, med moderne kantine og kontorer, og god belysning.

– De som jobber og skruer har fått en trivelig og moderne arbeidsplass. □

→ Bane NOR Eiendom har bygget mange nye verksteder for å møte fremtidens behov, blant annet i Bergen.

↘ Topp moderne utstyr gjør at alt kan skje på ett sted.





**Selv fem minutter på
stasjonen oppleves som
ventetid, og da er det viktig
med et godt tilbud som
kan fylle den.**

Knut Øivind Ruud Johansen





Mer enn bare en stasjon

En god togreise starter allerede når du setter foten på stasjonen. Derfor jobber Bane NOR Eiendom kontinuerlig med å skape levende stasjoner. Hva som skal til, varierer fra sted til sted.

– **SELV FEM** minutter på stasjonen oppleves som ventetid, og da er det viktig med et godt tilbud som kan fylle den, forteller Knut Øyvind Ruud Johansen, direktør for Stasjoner.

– Det handler om opplevd reisetid – for at den totale opplevelsen av reisen skal være god, gjelder det å ha levende stasjoner med gode tilbud for de reisende.

Bane NOR Eiendoms 314 stasjoner huser en god blanding av kjeder og frittstående leietakere. Det legges mye ressurser i å finne riktig leietaker, og ut fra størrelse, utseende og plassering på byggene tas avgjørelsen om hva som skal få plass. Der de store knutepunktene ofte huser kiosker, kan de mindre gi rom til lokale aktører. Men målet er likevel det samme: å gjøre stasjonene til et levende sted, som kan gi en god start på reisen.

– Utgangspunktet er å finne noen som bygger oppunder reisevirksomheten. Noen som kan tilby tjenester de togreisende trenger, som kaffe, noe å spise, kanskje en bok, forteller Johansen.

By og land

Bane NOR Eiendoms stasjoner ligger spredt og i ulikt landskap, alt fra de største byene til små steder med liten befolkning. Derfor er også svaret på hva som passer på stasjonen, variert.

– Noen steder har det verdi å ha et gjen-

kjennbart konsept, mens på mindre steder vil lokalmiljøet støtte mer oppunder en driver de kjenner. Da får stasjonen et mer personlig uttrykk, som jeg tror mange lokale liker.

I praksis kreves det ulike ressurser ut ifra hvem som flytter inn, forteller han. Mange store kjeder har allerede et ferdig konsept, vet hvordan de vil ha det og har et system for flyttingen.

– Jo større de er, jo større ansvar tar de selv. På de mindre er vi ofte mer med i prosessen, og gjør en større investering for å få det i gang.

Og på spørsmålet om det ikke hadde vært lettere om man bare hadde hatt en kjent kiosk overalt, er svart klart og tydelig: nei.

– Går du inn på et kjøpesenter, forventer du kjedebutikker, men går du i gågata, forventer du mindre enkeltstående butikker. Stasjonen skal også passe inn og fylle et behov, og på den måten bli en del av omgivelsene, sier han.

Verneverdig

Av de mange stasjonene rundt om i landet, er godt over halvparten av dem verneverdige bygg. Et eksempel er stasjonen i Halden, som er fredet utvendig, og delvis fredet innvendig. Det setter føringer for eventuelle endringer, men gjør det også spesielt viktig å velge riktig leietaker.

→ Målet er å fylle stasjonene med noe som kan fylle ventetiden, forteller direktør for Stasjoner, Knut Øyvind Ruud Johansen. Her står han ved inngangen til Østbanehallen på Oslo S.







Målet er å skape en ventesone som er moderne og vennlig, som gir flere av de praktiske tilbudene folk trenger på reisen.

Knut Øivind Ruud Johansen

- ← Det nye venteromkonseptet skal tilby litt mer av det de reisende trenger, som arbeids- sone og lademuligheter. Bildet er fra Oslo S.
- ✓ Østbanehallen er en naturlig del av bybildet, og tiltrekker seg også gjester som bare vil ha en kopp kaffe.

– På verneverdige stasjoner er det ofte veldig naturlig å ha en driver med lokal tilknytning, som kan bli en naturlig del av samfunnet. Ved å fremheve det gamle, som står i sitt miljø og er kjent i lokalmiljøet, får du sjelen som var i stasjonen opprinnelig, forteller Johansen.

Og det som har funnet veien inn i Halden stasjon, har blitt nettopp det: et møtested både for de reisende, og for hele Haldens befolkning. Her har nemlig Kirkens Bymisjon startet kafé.

– Kirkens Bymisjon sier at målet er å være Norges koseligste togstasjon. Slik bruk er det beste vern, forteller Markus Steinbakk, eiendomssjef Stasjoner.

I kjent bymisjonen-stil er de som jobber i kaféen frivillige og folk på arbeidstrening. De serverer gratis mat og kaffe, som finansieres gjennom gaver og varer fra andre lokale aktører, som overskuddsmat fra matbutikkene rundt. Vegg i vegg med kaféen ligger også et vernet venterom, som har blitt en naturlig del av atmosfæren.

– Dette er et godt eksempel på fin sambruk mellom aktivitet og venterom. Stasjonen fyller mange roller, og er til for folk som vil møtes eller gjøre lekser, og for reisende som kan ta en kaffe og spise litt i koselige omgivelser.

Nytt venteromkonsept

Venterom er et stikkord for hva som opptar Bane NOR Eiendom for tiden. Et av konseptene som rulles ut på de store stasjonene i

disse dager, er nemlig nye moderne venterom. Her skal rekkene med metallstoler byttes ut med fasiliteter mer tilrettelagt for de reisendes behov.

– Målet er å skape en ventesone som er moderne og vennlig, som gir flere av de praktiske mulighetene folk trenger på reise. I tillegg til behagelige materialer og farger, er det også lademuligheter og bordløsninger der folk kan jobbe, forteller Johansen.

Oslo S var først ut, deretter Stavanger, Bryne, Drammen og Tønsberg like etter, og flere stasjoner venter.

– I Drammen fremstår hele stasjonen på en annen måte etter oppussingen. Når utseende og fasiliteter virker innbydende og praktiske, føler du deg velkommen til å sette deg ned og vente.

– *Hvorfor er det viktig å gjøre stasjonene levende?*

– Både venterom og tilbud skal bygge oppunder reiseopplevelsen for dem som reiser med tog, og sikre at den er hyggelig fra A til Å. Og i tillegg er målet at man skal føle seg velkommen på stasjonen, og ofte skal den også være noe mer enn en stasjon.

Johansen trekker frem Oslo S som et godt eksempel.

– Her er det mange som også oppholder seg utenom reisen, fordi det er folk og liv der. Den er en del av byen, og folk bruker den også uten å reise med tog. Særlig på mindre steder er det viktig å tenke på – der kan en stasjon være et viktig bidrag til lokalmiljøet. □



Gjør Oslo S til et varmere sted

I det travle mylderet av reisende på Oslo S strander mennesker som ikke finner veien videre i livet. Men noen ser nettopp dem som nesten forsvinner i mengden. I samarbeid med Bane NOR Eiendom gjør Kirkens Bymisjon Oslo S til et varmere sted.



DET ER LETT å gjøre seg usynlig i menneskemengden i det som er Norges travleste knutepunkt. Der står hun som venter spent på kjæresten sin. Og der strener den dresskledde pendleren forbi, til samme tid hver dag. Hvem legger vel merke til den eldre damen med trillekofferten? Hun skal kanskje til barnebarna sine?

– Det var ikke lett å se. Hun gikk i en pen boblejakke og hadde velstelt frisyre. Det tok en stund før vi oppdaget henne, forteller sosionom Toril Kaupang i Kirkens Bymisjon.

Kaupang sitter i etasjen over ankomsthallen. I et hjørne av lokalet ligger det stille rommet hvor åtte stearinlys er tent denne ettermiddagen. Dette er Sporet, stedet som Kirkens Bymisjon driver på Oslo S.

– Dette er en viktig plass for mange. Vi tenner lys hver onsdag. Noen tenner det i stillhet for en de har mistet. Andre tenner det for noe de har gruet seg til. Vi kaller dette et viderested, ikke et værested, sier Toril Kaupang.

Ikke alle har en billett videre

Hit kan de komme for å få en stille stund for seg selv, de som ikke har et tog å rekke. Og her holder fire av Kirkens Bymisjons sosialarbeidere til, fagfolk som hver dag går omkring på stasjonen og ser etter mennesker som bare har endt opp her uten noen billett videre. Med seg har de et lag på over 50 frivillige hjelpere, alle nøye utvalgt og grundig opplært til oppgaven. I tillegg er to helgevakter blitt ansatt i 2021.

– Det er alltid noen som bare flytter inn og «blir boende» på stasjonen. Vi kaller dem «de usynlige». De ser ut som oss. Du legger ikke merke til dem hvis du ikke har vært der og møtt dem mange ganger, forklarer Kaupang.

Siden 2010 har Sporet vært et sam-

arbeidsprosjekt mellom Kirkens Bymisjon og Bane NOR Eiendom. Sporet er både en oppsøkende virksomhet og samtidig en stille oase på det travle stasjonsområdet, et sted å stoppe opp og kanskje få hjelp til ferden videre.

– Bane NOR Eiendom kom til oss og sa at de hadde et behov på Oslo S. De hadde mange vektere på stasjonen og så at det daglig var flere hundre mennesker som bare var der, som ikke skulle noe sted. Og de følte at det var uverdige å kaste folk ut på kalde gater, forteller seniorrådgiver Ragnhild Hærem Østmo i Kirkens Bymisjon.

– Vi hadde lenge jobbet med folk i området rundt, så initiativet var svært velkomment, sier hun.

Ser etter spor

I sine vandringar omkring på stasjonen ser sosialarbeiderne fra Kirkens Bymisjon med trente øyne etter små tegn. Spor på at noe er galt og at de har vært på stasjonen i lang tid. Noen bærer alt de eier i plastposer som blir mer og mer slitt for hver dag som går. Folk som strever med rusmisbruk eller psykiske lidelser blir ofte oppdaget og tatt godt imot av sosialarbeiderne. Men Kaupang forteller også om voksne, tilsynelatende velfungerende menn, ofte i 50 til 70-årsalderen, som av ulike grunner har møtt veggen og bare havnet på Oslo S. Nå bor de her i skjul og sover på en benk om natten. Kanskje var det konkurs eller skilsmisse som gjorde at de ikke turte å reise hjem igjen.

– I velferdsstaten har vi så mange muligheter, og da blir skammen desto større for de som faller gjennom, forklarer Kaupang.

Derfor venter de i det lengste med å fortelle hvordan de egentlig har det. Dekkhistoriene er mange, forteller hun.

→ Torill Kaupang er sosionom i Kirkens Bymisjon og avdelingsleder for Sporet. – Vi kaller det et «viderested», sier hun.







Når vi spør, sier de ofte at de venter på et tog.

Toril Kaupang

← Vekterne på Oslo S samarbeider godt med feltarbeiderne. Her er vekter Lars Kleiven sammen med feltarbeider Merethe Klausen fra Kirkens Bymisjon.

– Når vi spør, sier de ofte at de venter på et tog.

Slik var det også med den eldre damen med trillekofferten. Hun var 85 år gammel, skulle det vise seg. Faktisk hadde hun tatt tog, hver dag i mange dager, men uten billett. Ingen konduktør kaster av en eldre dame. Det var på toget hun ofte oppholdt seg, hvilte og stelte seg når hun ikke var på Oslo S. Opp og ned til Gardermoen av og til, der hun også kunne sove.

– Hun var pen på håret og kjempeflink til å holde fasaden. Men det som avslørte henne var at hun flere ganger spurte samme person om å få låne penger, noe vi fikk vite om. Hun sa at hun hadde mistet vesken sin, sier Kaupang.

Samarbeider med vekterne

Noen ganger er det vekterne på stasjonen som kontakter sosialarbeiderne fra Kirkens Bymisjon når de møter folk som trenger annen kompetanse enn de selv kan tilby.

– Vi jobber veldig bra sammen. De ringer oss noen ganger, og vi ringer dem når det er behov for noe litt annet enn oss vektere. Det er ofte lettere for folk å snakke med de fra Kirkens Bymisjon enn oss, sier vekter Lars Kleiven som jobber på Oslo S.

Sosialarbeiderne kommer fra ulike fagfelt. En er barnevernspedagog og diakon, en er kriminolog og to er sosisionomer. De vet hvordan de skal snakke med barn og ungdom som har rømt hjemmefra, med rusmisbrukere og mennesker som sliter psykisk.

– Vi har mest kontakt med folk som har rusrelaterte problemer og psykiske lidelser. Mange kommer til Oslo for å kjøpe

rusmidler. Og barn som har rømt fra en barneverninstitusjon kommer ofte til Oslo S. Vi møter også barn og unge på leting etter et miljø de kan føle seg hjemme i. Og det hender vi hjelper noen som har fått angst-anfall på toget, forklarer Kaupang.

I alt var 3400 personer innom Sporet i 2021.

Hjelper mennesker i riktig retning

Torill Kaupang og kollegene møter barn som leter etter foreldrene og foreldre som leter etter barna sine. Det er ikke alltid de finner hverandre. Sosialarbeiderne fra Kirkens Bymisjon har taushetsplikt, men kan formidle beskjeder og kanskje berolige en bekymret mamma og pappa, selv om datteren ikke har planer om å komme hjem med det første.

– Når folk kommer hit og sier at de vil dø, skal vi kunne snakke med dem på en måte som gjør at de kanskje vil leve én dag til og så sende dem videre til annen hjelp, sier Toril Kaupang.

Å hjelpe mennesker videre til riktig sted i hjelpeapparatet er en viktig oppgave for hjelperne på Sporet. Noen trenger barnevernstjenester, andre rusomsorg, flyktningmottak eller legevakt.

Den eldre damen med trillekoffert, som oppholdt seg på stasjonen i mange dager, trengte psykiatrisk hjelp. Det fikk hun, men ikke før sosialarbeiderne fra Kirkens Bymisjon hadde sendt tre bekymringsmeldinger til bydelsoverlegen. For damen selv var ikke klar til å ta imot hjelp.

– Vi henvendte oss til henne gjennom flere uker, forteller Torill Kaupang.

– Vi gir oss ikke så lett.

Trygg stasjon for alle

– Stasjonen skal være for alle, og det skal føles trygt å ferdes der. Men at den er åpen for alle, betyr ikke at den er åpen for alt.

Og det er viktig å ha et visst regelsett for hvordan man oppfører seg. Man får ikke lov å sove der hele dagen. Da opptar man plass og kan oppfattes ubehagelig for andre, sier Knut Øivind Ruud Johansen som er direktør stasjoner i Bane NOR Eiendom.

Reisende på Oslo S møter i dag et bredt spekter av mennesker, men også av butikker, restauranter og kaféer. Det er mye som har gjort stasjonsområdet til et hyggeligere sted de siste ti årene, blant annet samarbeidet mellom Bane NOR Eiendom og Kirkens Bymisjon.

– Mennesker fra hele samfunnsspekteret møtes på Oslo S, og det kan noen ganger by på en del utfordringer. Vi er derfor bevisst på å ha ulike mennesketyper på stasjonen som kan møte disse menneskene på en god måte, forteller Knut.

Det er blitt færre konfrontasjoner for vekterne og området er i det hele tatt fredeligere enn før, forklarer han.

– Noen trenger en annen type tilnærming enn en vekter eller en politimann, og det har vi lyktes med. Oslo S er blitt et bedre sted, sier Knut Øivind Ruud Johansen, som er direktør stasjoner i Bane NOR Eiendom.

Rydder rundt Oslo S

På plassen foran jernbanehallen på Oslo S står en gedigen tiger i bronse. Rundt spretter Monica Andersen omkring på lette føtter i fjellstøvler.

– I dag var det bra, sier hun og smiler.

Hva hun mener med det?

– Jo, det var mye søppel å plukke her. Det er jo bra. Det er best når vi har litt å gjøre, forklarer hun.

Med seg har hun en klype på en lang stang og en tralle med plastsekk på. Jobben hennes i dag er å plukke opp sneiper, sjokoladepapir og annet skrot som folk har slengt fra seg på plassen ved tiguren og fortauene omkring. Hun er arbeidsleder i prosjektet «I jobb», også det drevet av Kirkens Bymisjon og gjort mulig av kunder som kjøper ryddeoppdrag, noe Bane NOR Eiendom gjør. Nå rydder hun gatene rundt Oslo S og Oslo City. Det var ikke selvsagt at hun skulle komme seg i jobb noen gang. For 56 år gamle Monica Andersen oppsummerer historien sin slik:

– 80-tallet var amfetamin og hasj. 90-tallet var heroin. Jeg sluttet i 95.

Hun skjelver litt i stemmen når hun snakker om dette. For selv om det nå er mange år siden hun sluttet med heroin, så kommer følelsene fram.

– Jeg blir skjelven av å snakke om det. Men jeg vet helt sikkert at jeg aldri kommer til å sprekke, sier Andersen og smiler igjen.

Det var en seier. Hun forteller at hun i dag bor sammen med datteren sin, som nå er voksen, men som var nær ved å bli tatt fra henne den gangen på 90-tallet.

Det er også en seier at hun er i jobb nå. For Monica Andersen har ikke sluttet å ruse seg. Fremdeles drikker hun alkohol hver dag, og hun røyker hasj. Det er derfor ikke så mange stillinger å velge i for henne som lever i aktiv rus. Men jobbe gjør hun likevel, og innsatsen hun legger ned i «I jobb», tre dager i uken er viktig for henne og for alle som liker å ha det

→ Monica Andersen er en av mange som holder området rundt Oslo S rent for søppel. Hun er gruppeleder i «I jobb».



Det er så viktig å møtes her
og ha noe å gå til. Det gjør at
vi føler oss som alle andre.
Vi føler oss inkludert.

Monica Andersen





Jobben betyr alt. Absolutt alt. Den gjør at jeg har et stabilt liv.

Monica Andersen

← Hun lever med rus, men Monica Andersen har en jobb å gå til. – Det er godt å jobbe for Kirkens Bymisjon, sier hun.

hyggelig omkring seg når de går i byen.

– Det er godt å jobbe for Kirkens Bymisjon. Det er en trygghet. Det er så viktig å møtes her og ha noe å gå til. Det gjør at vi føler oss som alle andre. Vi føler oss inkludert, sier hun.

Gjør livet stabilt

55 arbeidere er tilknyttet «I jobb». Arbeidsdagene er fire timer lange og fører til at mange av dem har fått et mer stabilt liv.

– Flere som tidligere ikke hadde noe fast sted å bo, klarer nå å bo i sin egen leilighet. De skatter av lønna som utbetales i kontanter hver dag. Dette er et reelt alternativ til rus, kriminalitet og prostitusjon, sier Ragnhild Hærem Østmo i Kirkens Bymisjon.

Monica Andersen smiler og hilser på folk som går forbi. Hun kjenner mange på gatene i Oslo sentrum og har flere av sine venner her. De hun jobber sammen med lever også med rus. Men kravet fra Kirkens Bymisjon er at de ansatte ikke er synlig ruset på jobb.

– Man kan ikke kreve at vi skal være rusfrie og vi kan ikke ruse oss på jobb. Men vi kan justere oss på forhånd, forklarer Andersen.

Som gruppeleder møter hun opp hos Kirkens Bymisjon klokka 9 tre dager i uka.

– Jeg passer klokka og holder øye med de folk jeg har med. Holder flokken samlet. Folk er flinke og alle gjør jobben sin. Men man må være litt streng i løpet av arbeidsdagen, smiler hun. Litt psykolog hender det også hun må være, siden kollegene har vært gjennom en del prøvelser i livet, de også.

Denne kalde vintermorgenen er hun godt

kledd i doble lag med ullundertøy og vinterjakke. Men hun klager ikke.

– Kaldt? Det er jo bare å ta på en ekstra stillongs, sier hun og plukker opp en tom kartong som har inneholdt sjokomelk og kaster den i sekken sin.

– Det er så mye søppel her. Dersom vi en dag ikke går ruta vår, merkes det at vi ikke har vært der.

En vinn-vinn situasjon for alle

Folk som ser ryddegjengen fra «I jobb» stopper ofte opp og roser innsatsen. Det er sånt som varmer.

– Og særlig i desember, da er det mange som stopper oss og sier at vi gjør en fantastisk jobb.

Like entusiastisk forteller hun om hva denne jobben betyr for henne.

– Den betyr alt. Absolutt alt. Den gjør at jeg har et stabilt liv.

– Det er så fantastisk at vi har de oppdragsgiverne vi har og at de gir oss penger for denne jobben, sier Monica Andersen.

Som samarbeidspartner med Kirkens Bymisjon har Bane NOR Eiendom og alle som ferdes på Oslo S minst like stor glede av innsatsen til Monica Andersen og kollegene hennes som holder gater og fortau rene.

– De kostnadene vi har med dette ser ikke jeg på som sponsing. Kirkens Bymisjon utfører et oppdrag for oss. Og jeg tror vi får mer igjen for dette enn om vi hadde løst det på egen hånd. Dette er vinn-vinn for alle parter, sier Knut Øivind Ruud Johansen direktør stasjoner i Bane NOR Eiendom.

– Oslo S er blitt et bedre sted. □

Grønn vei – hele veien

Sykkelhotell, mikromobilitet, selvkjørende busser og i tillegg kombinert og fleksibel betalingsløsning for bil- og sykkelparkering. Dette er bare noen av prosjektene Bane NOR Eiendom tester ut for å gjøre det enklere å velge grønt – hele veien.

BÆREKRAFTIG TRANSPORT handler ikke bare om å komme seg fra stasjon til stasjon, men også om å komme seg frem og tilbake fra toget på en grønn måte.

– I takt med økt fokus på bærekraft, legges det store ressurser på å finne de beste løsningene for hver enkelt strekning, slik at flere kan velge gange, sykkel eller kollektivt når de skal ta toget, forteller Sjur Helseth, direktør for Fag og utvikling.

Utgangspunktet er nullvekstmålet som ble vedtatt i stortinget, som sier at veksten i persontrafikk i og rundt de store byene skal tas med gange, sykkel og kollektivt.

– Vi jobber aktivt med å tilby gode mobilitetsløsninger i tilknytning til stasjonene, slik at det blir enklere for folk å komme seg til og fra toget. Målet er å gjøre det mer attraktivt å velge bærekraftige transportløsninger fremfor privatbil, forteller han.

Løsninger tilpasset strekning

Bane NOR Eiendom er alltid på jakt etter løsninger på utfordringen, men hva som egner seg best, varierer fra sted til sted, forteller Helseth. Dette handler også om fortetting – hvordan området rundt hvert knutepunkt ser ut.

– I tette byer kan transportnettet baseres på mikromobilitet og kollektivsystem. Men er vi langt utenfor, vil kanskje bilen være det eneste alternativet.

– Logikken er at med arealeffektiv transport, kan du bygge tett, og bygger du tett, får du arealeffektiv transport. Hvis du bygger spredt, må du basere deg på bil, og baserer du deg på bil, kan du bygge spredt.

Med andre ord gjør god fortetting rundt et knutepunkt det enkelt å legge til rette for bærekraftig transport. Målet er at flest mulig kan velge andre måter å komme seg til og fra toget på enn å kjøre bil, men for å få til dette, må det inngås samarbeid med andre aktører. Vår mobilitetsstrategi dreier seg først og fremst om parkering og mobilitet, og hvilke løsninger som er aktuelle, kommer an på stedet og togstrekningen som går gjennom.

– Vi ser på de enkelte strekningene, og vurderer særlig to ting: om det er reelt behov for å utvide parkeringskapasiteten, og hvordan muligheten er for å legge til rette for gange, sykkel, mikromobilitet eller gode overganger til andre transportmidler. Vi gjør det systematisk og basert på kunnskap om folks reisevaner og lokale forhold som bosettingsmønster.

Pilotprosjekter

For å skape en så grønn reisevei som mulig for togets passasjerer, testes det stadig ut nye løsninger på arealer ved stasjonene, på eget initiativ og i samarbeid med andre. Helseth kan trekke frem alt fra sykkelhotell

→ Bane NOR Eiendom har investert og bygget sykkelhotellet på Oslo S og drifter det på vegne av Oslo kommune. Sykkelhotellet stod ferdig i 2017 og har plass til 160 sykler. Særlig legges det ressurser i å utvikle gode tilbud for syklister. Sjur Helseth er en ivrig syklist. Her sammen med Trine-Marie Molander Fjeldstad.





♦♦
Jeg brenner for gode
løsninger for de syklende,
som gjør det mer attraktivt
å sykle til stasjonen enn å
bruke privatbilen.

Vetle Riis Hallås



Vi utvikler også nye betalingsløsninger for sykkelhotell og pendlerparkering hvor de kan veksle på å bruke bil eller sykkel.

Sjur Helseth

← Målet er å gjøre det 100 prosent trygt å oppbevare sykkelen på stasjonen. Her sjekker Hallås alt er som det skal.

til mobilitetspunkt og tilrettelegging for lading av elbil på stasjonen.

– Det er et system som må henge sammen, et slags puslespill hvor man må ha et godt samarbeid mellom offentlige og private aktører.

I 2021 ble det startet et samarbeid med Lier kommune og Brakar, der det ble installert bysykkelstativer ved Lier stasjon. Et annet spennende pilotprosjekt som ble testet ut, var selvkjørende busser til og fra Ski stasjon i samarbeid med Ruter.

Men særlig satses det på tilrettelegging for sykkel der det er mulig. I 2021 ble det etablert seks nye sykkelhotell med plass til om lag 680 sykler og i tillegg ca. 300 nye utendørs sykkelparkeringsplasser rundt om på ulike stasjoner. Bane NOR Eiendom legger store ressurser i å gjøre tilbudet for syklende så bra som mulig.

– Vi ser på alt fra gode tilleggstilbud som sykkelverksted ved parkeringen, til hvordan syklene kan sikres best mulig. Syklene blir dyrere og mer avanserte, og det er viktig for våre kunder å vite at de står trygt. Vi utvikler også nye betalingsløsninger for sykkelhotell og pendlerparkering hvor de kan veksle på å bruke bil eller sykkel. Flere og flere jobber mer hjemme, og en fleksibel betalingsløsning kan understøtte den nye hverdagen.

Automatiske sykkelstårn

Av de aller nyeste parkeringsløsningene som skal testes ut, er automatiske sykkelstårn. Disse skal gjøre det nærmest 100 prosent trygt å parkere sykkelen, og er ventet på Skøyen stasjon snart.

– Med slike tiltak håper vi at enda flere kan velge sykkel foran bilen, slik at hele reiseveien blir så grønn som mulig, avslutter Helseth.

Konseptutvikler Vetle Riis Hallås og planrådgiver Trine-Marie Molander Fjeldstad, som jobber sammen med Helseth, gjør hele tiden strategiske vurderinger knyttet til sykkel- og bilparkering og andre mikromobilitetsløsninger i tilknytning til stasjonene. Målet er å legge til rette for mer bærekraftige transportalternativer til og fra stasjonene, og brukervennlige stasjoner som gir gode kundeopplevelser.

– Jeg brenner for gode løsninger for de syklende, som gjør det mer attraktivt å sykle til stasjonen enn å bruke privatbilen, forteller Hallås.

På jakt etter det nye

Det testes stadig nye konsepter innen mobilitetstjenester for å få erfaringer med disse, og Bane NOR Eiendom er i dialog med flere eksterne aktører som ønsker å tilrettelegge for nye løsninger på våre eiendommer. For å gjøre gode vurderinger knyttet til den fremtidige utviklingen, analyserer vi bruken av bil, sykkel og andre mobilitetstjenester ved stasjonene for å få det beste kunnskapsgrunnlaget for nye løsninger.

– Akkurat nå jobber vi med et nytt parkeringskonsept som ser på muligheten for å reservere plass i forkant, og hvor man betaler for faktisk bruk. Dette er noe helt nytt, og det er spennende å teste ut noe som vi tror kan gi brukerne et bedre tilbud i hverdagen, avslutter Fjeldstad. □

Våre eiendommer

BOLIG

Alvdal - Nymoen bolig og uthus
 Asker Eikevn 53, bolig
 Asker Eikevn 57, bolig
 Asker tomannsbolig - Asker terrasse 3
 Bjørli vokterbolig 2
 Bolna Garasje/vannanlegg
 Bolna vokterbolig 1
 Bryn stm. bolig
 Dunderdalsvn 1 - Kongsvinger bolig 1
 Dunderdalsvn 10 - Kongsvinger bolig 4
 Dunderdalsvn 11 - Kongsvinger bolig 8
 Dunderdalsvn 12 - Kongsvinger bolig 5
 Dunderdalsvn 13 - Kongsvinger bolig 7
 Dunderdalsvn 14 - Kongsvinger bolig 6
 Dunderdalsvn 3 - Kongsvinger bolig 2
 Dunderdalsvn 5 - Kongsvinger bolig 3
 Flåm funk.bolig II
 Gamle Mandalsvei 10
 Gamle Mandalsvei 12
 Gamle Mandalsvei 2
 Gamle Mandalsvei 4
 Gamle Mandalsvei 6
 Gamle Mandalsvei 8
 Grorud h.hus Jernkroken
 Grua vokterbolig
 Hafslund vokterbolig
 Hauerseter bfm bolig
 Haugastøl funksjonær bolig 2
 Haugastøl funksjonær bolig 3
 Haugenstua vokterbolig
 Hellvik enebolig
 Hvalstad hybelhus
 Hvalstad vaktm. bolig
 Jevnaker vokterbolig
 Kjelsås annekse
 Kjelsås banevokterbolig
 Kløfta vokterbolig Dragvoll
 Kongsberg Baneveien 57
 Kongsvinger betjentbolig
 Kristiansand Setesdalsveien 79 dobbelbolig
 Kristiansand Setesdalsveien 81 enebolig
 Kvernum vokterbolig
 Lesjaverk vokterbolig ferieste
 Lisleby stasjonsbolig
 Lørenskog betjentbolig
 Matrand betj. bolig
 Mosby bolig
 Mosjøen velferd
 Moss Strandgata 19A
 Myrdal banemesterbolig
 Myrdal funksjonær bolig I
 Myrdal funksjonær bolig II
 Myrdal vokterbolig II
 Nor banemesterbolig
 Nor inspektørbolig
 Nyland store bolig
 Oslo h.hus Enebakkeveien 47
 Oslo Schweigaardsgate 51 I
 Oslo Schweigaardsgate 51 II
 Oslo Schweigaardsgate 51 III
 Oslo Schweigaardsgate 51 IV
 Oslogate 1 bolig
 Oslogate 35 bolig
 Oslogate 7 bolig
 Roa banemesterbolig
 Sagdalen bolig 1
 Sagdalen bolig 2
 Sagdalen bolig 3
 Sand disponentbolig
 Sandvika Jongsbruveien 16 enebolig
 Sandvika Jongsbruveien 18 enebolig
 Sandvika Slependsveien 36 Tomannsbolig
 Sannidal enebolig
 Sløtfjord vokterbolig
 Stensrudlia Enebakkeveien 947
 Strømmen bolig
 Tynset - Aumveien 471 (Fosås gård)
 Ustaoset vokterbolig
 Vestfossen bolig

Ål betjentbolig 1
 Ål betjentbolig 2

BRASSE

Flesberg vedbu
 Marienborg skiftebrakke
 Ådalsbruk uthus/vedbu

DIESELANLEGG

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

FORRETNING

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

GARASJE

Kongsberg åpen garasje
 Sandvika Jongsbruveien 16 garasje
 Sandvika Jongsbruveien 18 garasje
 Sandvika Slependsveien 36 Garasje
 Stabekk kro garasje

HOTELL

Kanalhotellet

KONTOR

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

Sarpsborg velf./legekontor
 Skien kontorpaviljong
 Stryn Rutebilstasjon
 Sundland bygg A
 Trondheim stasjon Østre bygg
 Trondheim eksp.hus
 Vikersund Wahl-bygget
 Voss velferdsbus
 Øyheim ekspedisjons bus
 Ål velferdsbygg
 Åndalsnes godsterm.adm.bygg

LAGER

Alvdal godshus
 Alvdal ilgodshus
 Atna godshus
 Bergen ekspressgodshusbygning
 Bergseng bryggerhus
 Bjørli uthus/garasje
 Blaker godshus
 Bleiken uthus
 Bodo godshus
 Bolstadøyri godshus
 Borgestad godshus
 Breiskallen uthus
 Brennhaug godshus
 Brumunddal godshus
 Bryn stm. bolig uthus
 Bø godshus
 Bøn uthus
 Dal godshus
 Dale garasje/uthus
 Dale godshus
 Dilling godshus
 Dovre godshus
 Drammen - lagerbygg Tangen
 Drammen godsterminal
 Drangedal godshus/relehus
 Egersund godshus
 Eidanger godshus
 Eidanger uthusbygning
 Eidsvoll bgf's lager
 Eina godshus
 Eina uthus
 Elverum godshus
 Elverum ilgods/velferdsbus
 Evanger godshus
 Fauske godshus
 Fetsund godshus
 Figgjo ekspedisjonshus
 Figgjo pakkhus
 Finse betjentbolig uthus
 Finse godshus
 Flisa bryggerhus
 Flisa godshus
 Flisa kalklager
 Frogner godshus
 Fåberg bryggerhus
 Fåberg godshus
 Fåvang godshus
 Galterud godshus
 Gautestad bryggerhus
 Geithus godshus
 Gjøvik skysstasjon
 Gjøvik uthus
 Glåmos godshus
 Gran godshus
 Grinder bryggerhus
 Grinder privet
 Grong godshus
 Grorud lagerbygg 2
 Grorud oksygenlager
 Grorud st. uthus
 Grorud store trelastlager
 Grorud tilfluktsrom 1 (syd)
 Grorud tilfluktsrom 2
 Grorud tilfluktsrom 3 (nord)
 Gudå godshus

Gulsvik st. ilgodshus
 Gulsvik st. pakkhus
 Gvarv godshus
 Hakadal bryggerhus
 Hakadal godshus
 Halden bryggerhus
 Halden godshus m.rampeob.
 Hamar godslager
 Hamar lager/garasje m/f
 Hamar oljebu/lager m/f
 Hamar verkstedlager m/f
 Hauerseter godshus
 Haugastøl uthus
 Hell ilgodshus
 Hjellum godshus
 Hjerkinns godshus
 Hokksund godshus
 Hokksund tilfluktsrom
 Hommelvik godshus
 Hvalstad godshus
 Hønefoss godshus
 Hønefoss uthus
 Ise lagerhus
 Jaren godshus 2
 Kirkenev bryggerhus
 Kirkenev privetbygg
 Kongsberg godshus
 Kongsvinger godshus
 Kongsvinger ishus
 Kongsvoll godshus
 Koppang godshus
 Kopperå godshus
 Kornsjø godshus
 Kvam godshus
 Kvam stasjon, uthus
 Larvik bryggerhus
 Larvik godshus
 Leangen godshus
 Lillehammer godshus
 Ljan godshus
 Lodalen BM's lager t.hytta
 Lodalen garasje og lager
 Lodalen tilfluktsrom
 Lunner st. bryggerhus
 Løten godshus
 Magnor godshus
 Magnor privet
 Matrand godshus
 Menstad godshotell/lager
 Meråker godshus
 Minnesund godshus
 Mjølfjell st. godshus
 Moelv bryggerhus
 Moi godshus
 Moi lager/vedskjul
 Morskogen godshus
 Moss ekspressgodshusbygning
 Nesbyen godshus
 Nesbyen Privet/Uthus
 Nordagutu stasjon lager
 Nordstrand godshus
 Nordstrand uthus
 Norefjord uthus
 Notodden godshus
 Nærba godshus
 Prestebakke godshus
 Ranheim godshus
 Raufoss godshus
 Reimegrend st. godshus
 Reinsvoll godshus
 Reinsvoll privetbygning
 Rena godshus
 Rollag uthus
 Røverud bryggerhus
 Røverud privet
 Rudshegda stasjon, uthus
 Rygge godshus
 Rødberg godshus
 Røra godshus
 Røra lagerbygg

Saggrenda godshus
 Sandefjord godshus
 Sandermosen uthus
 Sandnes godshus
 Sarpsborg godshus
 Sel godshus
 Sel stasjon, uthus
 Sem lager
 Seterstoa godshus
 Singås godshus
 Sjøa stasjon, uthus
 Sjøa toalettbygning
 Skien plasthall
 Skogn godshus
 Skogn ilgodshus
 Skollenborg godshus
 Skoppum godshus
 Skotbu godshus
 Skotselv godshus
 Skotselv uthus/garasje
 Sokna godshus
 Sokna ilgodshus
 Sokna privet
 Spydberg godshus
 Spydberg uthus
 Stabekk lagerhus
 Stai godshus
 Stavanger Paradisveien LG terminal
 Steinsrud godshus
 Stokke godshus
 Strømmen uthus
 Sundland bygg F
 Sundland bygg H
 Sundland fjerlager
 Sundland lagerhall
 Sundland lagerskur
 Sundland tilflukrom
 Tangen godshus
 Tolga godshus
 Tomter godshus
 Trengereid godshus
 Tretten bryggerhus
 Trondheim Fagerivika
 Tyrstrand godshus
 Tønsberg godshus
 Urdland uthus
 Veggli uthus/privet
 Vestby godshus
 Vigrestad godshus
 Vikersund godshus
 Vinstra bryggerhus
 Vinstra godshus
 Våler godshus nord
 Våler godshus syd
 Våler privet
 Øyer bryggerhus
 Åbogen godshus
 Åbogen privet
 Åbogen uthus
 Ådalsbruk godshus
 Ål godshus
 Ål materiallager
 Åmot godshus
 Årnes - Høivegen 9
 Åsen godshus

LOKSTALL
 Arendal lokstall/verksted
 Bodø lokstall
 Eina velferd og lokstall
 Filipstad lokstall
 Flåm lokstall
 Hamar ringstall
 Hamar Rørosbanestallen
 Hjerlinn lokstall
 Kongsvinger lokstall
 Kornsjø lokstall
 Krossen el.lokstall
 Kvaleberg lokstall
 Larvik lokomotivstall

Lillestrøm gml lokstall
 Marienborg lokstall
 Marienborg tog garasje
 Menstad lokstall
 Mo i Rana lokstall/verksted
 Mosjøen lokstall
 Otta lokstall
 Røros lokstall
 Sarpsborg lokstall m/velferd
 Sundland bygg I
 Sundland bygg L
 Voss lokstall
 Ål lokstall
 Åndalsnes lokstall

OMFORMER
 Notodden transformator st./ hy
 Sundland transformator

PARKERING
 Alnabru frontlastergarasje
 Bjerka garasje
 Braskereidfoss uthus/garasje
 Egersund truck/sykkelskur
 Eggedal bussgarasje
 Elverum truckgarasje
 Fauske garasje sidelaster
 Flesberg garasje
 Grong garasje
 Gvarv DV-garasje
 Hamar banemester garasje Tyvholmen
 Hønefoss garasje
 Kornsjø garasje
 Kristiansand Setesdalsveien garasje for 3
 Larvik garasjer
 Lillestrøm Parkeringshus
 Lodalen kaldgarasje
 Mo i Rana garasje
 Mosjøen garasje
 Nesbyen garasje elektro
 Nesbyen oljebod/truckgarasje
 Notodden dobbeltgarasje
 Oslo Strandgata 19
 Rakkestad garasje
 Rolvsøy garasje/carpport
 Rolvsøy truckgarasje
 Sand bussgarasje
 Stavanger Jernb.vn. garasje/lager
 Stavanger Kongsgaten garasjer
 Svarstad bussgarasje
 Tinnoset vedskur/garasje
 Tønsberg bussgarasje
 Åbogen garasje
 Ål garasjer
 Åndalsnes godsterm. garasje

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

RELEHUS
 Eina relehus/garasje
 Moi relehus/uthus
 Otta fyrhus m/releerom

RENSEANLEGG
 Myrdal rensanlegg
 Sundland rensanlegg

STASJON
 Alvdal stasjonsbygning
 Arendal stasjonsbygning
 Arna stasjonsbygning
 Asker stasjonsbygning
 Askim stasjonsbygning

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

Hauersetser stasjonsbygning
 Haugastel stasjonsbygning
 Hauketo stasjonsbygning
 Heggedal stasjonsbygning
 Heimdal nye stasjon
 Heimdal stasjon
 Heli stasjon
 Hellvik stasjonsbygning
 Herefoss stasjonsbygning
 Heskestad stasjonsbygning
 Hinna stasjonsbygning
 Hjellum stasjonsbygning
 Hjerlinn stasjonsbygning
 Hjukebo stasjon
 Hokksund stasjonsbygning
 Hommelvik stasjon
 Horten stbgn/godshus
 Hovin stasjon
 Hundorp stasjonsbygning
 Hvalstad gml. st. bygn.
 Hønefoss stasjon
 Høybråten stasjonsbygning
 Hågård stasjonsbygning
 IIseng stasjonsbygning
 Ise stasjonsbygning m/godshus
 Jaren stasjonsbygning
 Jessheim stasjonsbygning
 Jessnes stasjonsbygning
 Jevnaker stasjonsbygning
 Kirkenær stasjonsbygning
 Kjelsås stasjonsbygning
 Klepp stasjon/godshus
 Kløfta nye stasjonsbygning
 Kløfta stasjonsbygning
 Kolbotn stasjon
 Kongsberg stasjon
 Kongsvinger stasjonsbygning
 Kongsvoll stasjon
 Koppang stasjonsbygning
 Kopperå stasjon
 Kristiansand stasjonsbygning
 Kronstad stasjonsbygning
 Kråkstad stasjonsbygning
 Kvalfors stasjon/godshus
 Kvam stasjonsbygning
 Lademoen stasjon
 Langhus stasjonsbygning
 Langstein stasjon
 Larvik stasjonsbygning
 Leangen stasjon
 Leira stasjonsbygning
 Lesja stasjonsbygning
 Lesjaverk stasjonsbygning
 Levanger stasjon
 Lillehammer nye skysstasjon
 Lillestrøm nye st.bygning
 Ljan stasjonsbygning
 Lora stasjonsbygning
 Losna stasjonsbygning
 Lundamo stasjon
 Lunde stasjonsbygning
 Lunner stasjonsbygning
 Lysaker nye stasjon
 Lønsdal stasjon
 Lørenskog stasjonsbygning
 Løten stasjonsbygning
 Magnor stasjonsbygning
 Majavatn stasjon
 Marnardal stasjonsbygning
 Marstein stasjonsbygning
 Matrand stasjonsbygning
 Meråker stasjon
 Minnesund stasjons bygning
 Mjølfjell stasjonsbygning
 Mjøndalen stasjonsbygning
 Mo i Rana stasjon
 Moelv stasjonsbygning
 Moi stasjonsbygning
 Morskogen stasjonsbygning
 Mosby stasjonsbygning

→

EIENDOMMER

→

Mosjøen stasjon
 Moss stasjonsbygning
 Myrdal stasjonsbygning
 Mysen stasjonsbygning
 Namnå stasjonsbygning
 Namsskogan stasjon
 Nationaltheatret stasjon
 Nelaug stasjonsbygning
 Nesbyen stasjonsbygning
 Neslandsvatn stasjonsbygning
 Nittedal stasjonsbygning
 Nodeland nye stasjon
 Nordagutu stasjon
 Nordstrand stasjonsbygning
 Norefjord stasjonsbygning
 Notodden kollektivterminal
 Notodden stasjonsbygning
 Nygard stasjonsbygning
 Nærbo stasjonsbygning
 Ogna stasjonsbygning
 Oppdal stasjon
 Oppgård stasjonsbygning
 Opphus stasjonsbygning
 Os stasjon
 Oslo Lufthavn ankomsthall
 Oslo S Flytgeterminalen
 Oslo S Østbanebygget
 Oslo Sentralstasjon
 Oteråga stasjon
 Otta stasjonsbygning
 Ottestad stasjonsbygning
 Porsgrunn stasjonsbygning
 Prestebakke stasjonsbygning
 Rakkestad stasjonsbygning
 Ranheim stasjon
 Raufoss stasjonsbygning
 Reimegrend stasjonsbygning
 Reinsvoll stasjonsbygning
 Reitan stasjon
 Rena stasjonsbygning
 Ringebu stasjonsbygning
 Roa stasjonsbygning
 Rognan stasjon
 Rollag stasjonsbygning
 Rossedalen ekspedisjonshus
 Roverud stasjonsbygning
 Rudshøgda stasjonsbygning
 Rygge stasjonsbygning
 Rødberg stasjon
 Røklund stasjon
 Røra stasjon
 Røros stasjon
 Røyken stasjonsbygning
 Råde stasjonsbygning
 Rånåsfoss stasjonsbygning
 Saggrenda stasjon
 Sandefjord stasjonsbygning
 Sander stasjonsbygning
 Sandermosen stasjonsbygning
 Sandnes stasjonsbygning
 Sandvika nye stasjonsbygning
 Sannidal stasjonsbygning
 Sarpsborg stasjonsbygning
 Sel stasjonsbygning
 Selsbakk stasjon
 Sem stasjon
 Seterstøa stasjonsbygning
 Singsås stasjon
 Sirevåg stasjonsbygning
 Sjøa stasjonsbygning
 Skansen stasjon
 Skarnes stasjonsbygning
 Skeiane stasjonsbygning
 Skien stasjonsbygning
 Skjeberg stasjonsbygning
 Skogn stasjon
 Skollenborg stasjonsbygning
 Skonseng stasjon
 Skoppum stasjonsbygning
 Skotbu stasjonsbygning
 Skotselv stasjonsbygning
 Skotterud stasjonsbygning
 Skøyen stasjonsbygning
 Slitu stasjonsbygg m/godshus
 Snartemo stasjonsbygning
 Snåsa stasjon

Sokna stasjon
 Soknedal stasjon
 Spikkestad stasjonsbygning
 Spikkestad uthus
 Spydeberg stasjonsbygning
 Stai stasjonsbygning
 Stange stasjonsbygning
 Stanghelle stasjonsbygning
 Stavanger Jernb.v. stasjonsbygg
 Steinkjer stasjon
 Steinsrud stasjonsbygning
 Stjørdal stasjon
 Stokke stasjonsbygning
 Storekvina stasjonsbygning
 Strømmen stasjonsbygning
 Støren stasjon
 Sørumsand stasjonsbygning
 Tangen stasjonsbygning
 Tistedal stasjonsbygning
 Tolga stasjon
 Tomter stasjonsbygning
 Torpo stasjonsbygning
 Trengereid stasjonsbygning
 Tretten stasjonsbygning
 Trevatn stasjonsbygning
 Trøfors stasjon
 Trondheim stasjon
 Trondheim stasjon Ventehall
 Trondheim stasjon Vestre tilb.
 Tyrstrand stasjon
 Tønsberg stasjonsbygning
 Ulsberg stasjon
 Upsete eksp.hus
 Urmland stasjonsbygning
 Ustaoset stasjonsbygning
 Vadfoss stasjonsbygning
 Vaksdal stasjonsbygning
 Varhaug stasjonsbygning
 Veggli stasjonsbygning
 Vegårshei stasjonsbygning
 Vennesla stasjonsbygning
 Verdal stasjon
 Verma stasjonsbygning
 Vestby stasjonsbygning
 Vestfossen stasjon
 Vigrestad stasjonsbygning
 Vikersund stasjon
 Vinstra stasjonsbygning
 Voss stasjonsbygning
 Voss terminal
 Våler stasjonsbygning
 Vålåsje stasjonsbygning
 Øyer stasjonsbygning
 Øysteinstul stasjonsbygning
 Åbogen stasjonsbygning
 Ådalsbruk stasjonsbygning
 Ål stasjonsbygning
 Åmot stasjonsbygning
 Åndalsnes stasjonsbygning
 Åneby stasjonsbygning
 Årnes stasjonsbygning
 Ås stasjonsbygning
 Åsen stasjon

STILLVERK
 Sundland stillverkshus

SYKKELHOTELL
 Kolbotn godshus

TOGHALL
 Lodalen toghall
 Marienborg tine-/spylehall
 Skien vedlikeholdshall

TRAKTORSTALL
 Lodalen toghall
 Marienborg tine-/spylehall
 Skien vedlikeholdshall

VANNTÅRN
 Marienborg vanntårn

VANNVERK
 Bolstadøyri vannverk
 Haugastøl vannverk

Kongsvoll trykkbasseng
 Mjølfjell vannverk
 Myrdal vannverk
 Upsete vannverk
 Ustaoset vannverk

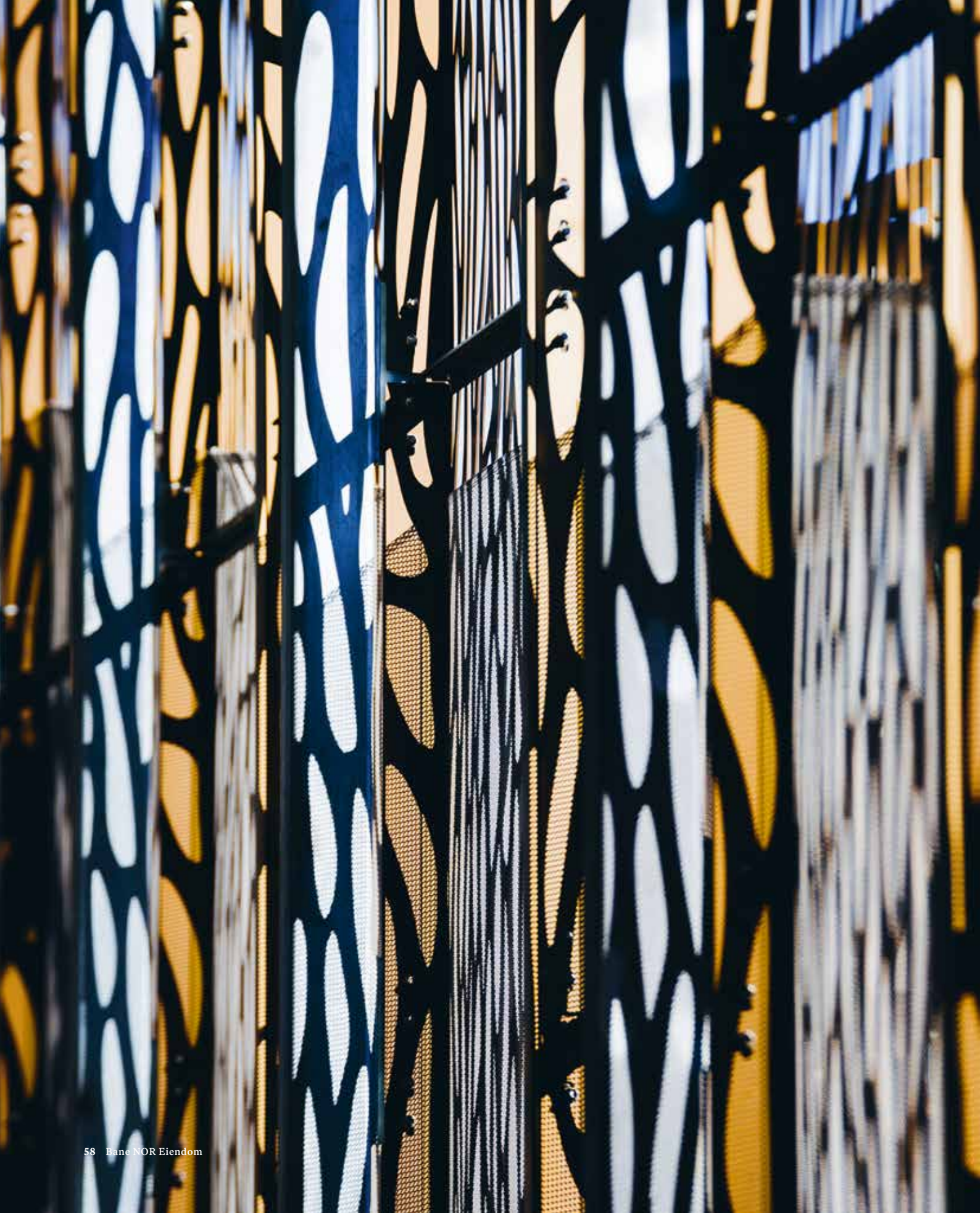
VERKSTED
 Alnabru vognverksted
 Arna fremmeteplass/lager
 Arna kontor/verks. br. BHVB
 Bergen Verksted 2021
 Dombås e-avd. verkstedbygning
 Drammen håndverkcenter
 Drammen spiserom/verksted
 Eidsvoll snekkerverksted
 Eidsvoll Verkstedbygning buss
 Grorud lakkhall
 Grorud verksted
 Grorud verksted - Fløy A
 Grorud vst. tekn. lab.
 Hamar verkstedbygning m/f
 Holmestrand smie
 Krossen verksted/lokstall
 Kvaleberg nye verksted
 Kvaleberg verksted
 Lodalen dreiebenkhus
 Lodalen Fjellstallen
 Lodalen mekaniske verksted
 Lodalen tinehus
 Marienborg diagnosestasjon
 Marienborg lokverksted
 Marienborg maler- og snekkerverksted
 Marienborg motorvognverksted
 Marienborg smie/ hjulverksted
 Notodden snekkerv./smie
 Nærbo snekkerverksted
 Roa bm.kontor og lager
 Rødberg bakerbygning
 Sarpsborg snekkerverksted/lage
 Støren verksted
 Sundland bygg B
 Sundland bygg C
 Sundland bygg D
 Sundland bygg E
 Sundland bygg G
 Sundland bygg J
 Sundland bygg K
 Sundland Verksted 2012 N
 Svarstad verksted
 Vaulen gamle verksted
 Vikersund maler og s.verk
 Ål elektroverksted

VOGNHALL
 Hamar motorvognhall
 Lodalen vognbehandlingshall

ØVRIGE
 Alnabru opph.rom/toalet
 Arna overbygg gangvei
 Asker drosjebu
 Bergen driftsbygning A
 Bergen terminal Kontorrigg
 Bestun snust. hvilebrakke
 Bjorli vokterbolig 1
 Bjørkelangen bussanlegg
 Bjørkelangen Lokstall/Bussanlegg
 Blomheller uværskur
 Borgestad takoverbygg
 Drammen Grønland Adm./Verkstedbygg
 Drammen Grønland Vaske-/Smørehall
 Eidsberg privetbygg/garasje
 Eidsvoll b.avd. smielager
 Eidsvoll flihsus
 Elverum takoverbygg bussterminal
 Filipstad terminalbygg
 Flisa privet
 Forus ruddhall
 Foss Eikeland Fabrikk
 Fossmarkli anleggsbolig
 Gran Drosjebu
 Grorud b.avd.brakke
 Grorud Kontrollhall
 Hamar kontor /lager m/f
 Hamar toalettanlegg
 Heglingen vokterb./feriested

Hokksund bussanlegg
 Hovin godshus
 Hågåseter brakke/feriested
 Ilseeng uthus
 Ise privetbygg
 Klokkarstua kontor/bussgarasje
 Kløfta Trondheimsveien 67
 Kongsberg bussgarasje
 Kongsvinger Glommengata 16-20
 Kornsjø privetbygg
 Kristiansand brggerigropa klatrehall
 Kristiansand driftsbygning
 Kristiansand plattformkiosk
 Kristiansand sovevognterminal/oppbevaring
 Kristiansand spor 1, 33 rom
 Kristiansand østre brokar ROM
 Kristiansund bussterminal
 Krossen kontorbygning/hybel
 Kråkstad privetbygg
 Kårdal uværskur
 Langemyr godsoverbygg
 Langemyr kontor/garasje
 Langemyr vaskehall
 Langhus Parkveien 3
 Langsjø hvilebrakke
 Leite brakke
 Lesja privet
 Lesjebekk uthus 1 (sør)
 Lesjebekk uthus 2 (nord)
 Lesjebekk vokterbolig
 Lillehammer kunstpaviljong
 Lillehammer renholdsbu
 Lodalen blåbygg
 Lodalen vognvaskemaskin
 Lunden uværskur
 Marienborg bad
 Marienborg hovedkiosk
 Marienborg overbygg 1
 Marienborg overbygg 2
 Marienborg sanitærstasjon 1
 Marienborg sykkelskur
 Marienborg vaskehall 1
 Matrand privet
 Menstad takoverbygg/rampe
 Merkebekk hvilebu/trallebu
 Merkebekk stasjonsbygning
 Mosjøen bussoverbygg
 Nelaug hvilebrakke BM
 Nelaug telefonforsterker
 Nor vedskjul
 Norefjord hvilehytte
 Paradis brokarlager
 Paradis ruddhall
 Prestebakke privet
 Reimegrend garasje
 Reinunga venteskur
 Roverud tørkehus
 Sandnes betong overbygg
 Sandnes hvilebu ny
 Ski personalbygg
 Skien Sandvikveien 10
 Skoppum takoverbygg
 Slitu privetbygg
 Soknedal privet
 Solbakken vokterbolig
 Stavanger Byterminalen
 Stavanger Paradis Pumpestasjon
 Stavanger Paradisveien driftsbygning
 Stavanger Paviljong
 Steinkjer Linjegodsterminal
 Steinkjer vognremisse
 Sundland fyrhus
 Sundland NSB kompetansesenter
 Søkkunda vokterbolig
 Tangen spise-/velferdsrom
 Trondheim Cecilienborg bussanlegg
 Trondheim driftsbane-gard
 Tvedestrand bussanlegg
 Tønsberg kontor/verksted
 Veggli hvilebu
 Vålåsje vokterb./feriested
 Ådalsbruk privet
 Ål Trolløya kontor/veksted/garasje
 Ål visitorhytte
 Årnes nye banebygg





Styre og ledelse

Styret



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

Gorm Frimannslund

Styrets leder

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

Helga Nes

Styremedlem

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

Hans Kristian Voldstad

Styremedlem

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

Ida Helliesen

Styremedlem

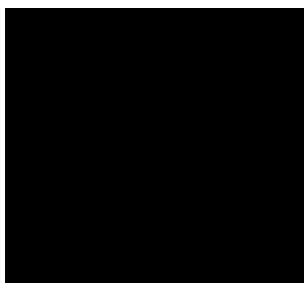
Styremedlem siden 2017. Hun er rådgiver og har styreverv i NORTEK. Hun har erfaring fra ulike lederstillinger i Hydro og som avdelingsdirektør i Finansdepartementet, og har tidligere hatt styreverv i bl.a. Skagerak Energi, Norges Bank, Aker Solutions, Storebrand Bank og Statistisk Sentralbyrå. Hun har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

Martin Mæland

Styremedlem

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

Ledergruppen



Jon-Erik Lunøe

Administrerende direktør

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



Espen Wikerholmen

Økonomisjef

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



Jørn Seljelid

Direktør Strategi og
forretningsutvikling

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



Jørn Johansen

Direktør Verksted og hensetting

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



Knut Øivind Ruud Johansen

Direktør Stasjoner

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



Stine Smemo Strachan

Kommunikasjonssjef

Kommunikasjonssjef for Bane NOR Eiendom og Bane NOR Kunde & Marked siden september 2021. Hun har lang erfaring fra det private og offentlige i London og Oslo, for eksempel som PR Director for Rando House og HarperCollins, og kommunikasjonsrådgiver for Nittedal kommune og Bane NOR Utbygging. Strachan er utdannet litteraturviter fra Middlesex University, London.



Morten Austestad

Direktør Utvikling

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



Morten Stray Floberghagen

Direktør Jernbaneeiendom

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



Sjur Helseth

Direktør Fag og utvikling

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



Tine Wenner

HR-sjef

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

Styrets beretning

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 på tross av nok et år preget av pandemi, meget gode økonomiske resultater også i 2021. Årsresultat før skatt ble MNOK 1.030 (MNOK 721 i 2020). Konsernets eiendomsportefølje hadde også en god verdiutvikling gjennom året, og estimert eiendomsverdi ved utgangen av 2021 er MNOK 23.560 (MNOK 19.008 i 2020), noe som er MNOK 12.962 høyere enn bokført verdi (MNOK 10.604 i 2020). Belåningsgrad per 31.12.2021 var 28,2 prosent (28,8 prosent per 31.12.2020).

Bane NOR Eiendom oppnådde også gode resultater innen miljø, samfunnsansvar og knutepunktutvikling i 2021.

Virksomhetens art

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

Bane NOR Eiendom er opptatt av langsiktig, bærekraftig knutepunktutvikling der ambisjonen om å tilrettelegge for at flere skal ta tog, står sentralt.

Arbeidsmiljø og personale

Bane NOR Eiendom AS har ingen egne ansatte. De rundt 225 personene som utvikler og driver selskapet, er ansatt i Bane NOR SF. Selskapets personalkostnader kommer fram i regnskapet under noten tilhørende «Andre driftskostnader» som «Kjøp av personell og tjenester fra Bane NOR SF». I tillegg til personalkostnader, omfatter posten tilknyttede

administrative kostnader. Posten avregnes ved hver årsslutt mot faktisk forbruk.

Bærekraft

Bane NOR Eiendom lanserte bærekraftstrategien for selskapet i november 2021. Strategien er nå i implementeringsfasen.

Bane NOR Eiendom AS skal etterstrebe å være et forbilde i eiendomsbransjen med sin bærekraftpraksis, da særlig innen områder hvor Bane NOR Eiendom AS har komparative fortrinn.

Selskapet har vurdert følgende områder som sine komparative fortrinn:

- I. Selskapet eier noen av de mest sentrale tomtene i Norge. Dette setter Bane NOR Eiendom i en unik posisjon til å bidra med bærekraftig byutvikling.
- II. Selskapets unike tilgang til skjæringspunktet mellom eiendom og jernbane gir Bane NOR Eiendom en enestående mulighet til å satse på bærekraftig bevegelsesfrihet og støtte oppunder jernbanen som transportmiddel.
- III. Selskapet har en stor og variert eiendomsportefølje med stort potensial for bærekraftig transformasjon.
- IV. Selskapet er en av de største eiere av kulturhistorisk eiendom i Norge, og som tilrettelegger for å utnytte positive ringvirkninger av kulturarven

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

Bane NOR Eiendom jobber kontinuerlig

med å redusere energiforbruket i eiendomsporteføljen. Per 3. tertial 2021 var energiforbruket redusert med 0,6 prosent sammenlignet med samme periode i fjor. Dette er en sterk forbedring fra 2. tertial da forbruket hadde økt med to prosent. Denne økningen var relatert til en midlertidig normalisering av driften over sommeren 2021 der flere vendte tilbake til kontorer, mens aktivitet på verksteder og driftsbaser økte som følge av vekst i passasjergrunnlaget. Mindre reduksjon av energibruk i 2021 bør sees i sammenheng med at reduksjon av energibruk i 2020 var på hele 8,0 prosent.

Helse, miljø og sikkerhet

Bane NOR Eiendom jobber aktivt med helse, miljø og sikkerhet både innad, og utad mot sine samarbeidspartnere. Selskapet er opp-tatt 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 2021 ble det registrert på prosjektet Quadrum politihus, i A bygget, en ankelskade som førte til fravær hos Kruse Smith Entreprenør AS. 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).

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.

Samfunnsansvar

Bane NOR Eiendoms samfunnsoppdrag er å legge til rette for at det skal bli mer attraktivt å bruke tog, samt å bidra til å delfinansiere jernbanen gjennom å gi god avkastning for eier.

Selskapet legger til rette for økt bruk av tog og annen kollektivtransport ved å utvikle attraktive og velfungerende kollektivknutepunkt, og ved å utvikle boliger og næringsbygg i tilknytning til disse. Et viktig tiltak for å øke antall togreisende er å tilrettelegge for gode mobilitetsløsninger. Bane NOR Eiendom er tilsluttet Grønn Byggallianse og følger opp ni av de ti satsingspunktene for eiendomsbransjen. Grønn Byggallianse har nylig lansert 10 nye strakstiltak og det pågår nå arbeid med å vurdere om Bane NOR Eiendom skal slutte seg til de nye tiltakene.

For å forbygge arbeidslivskriminalitet og sosial dumping, har selskapet tatt i bruk et nytt kontrollsystem (HMSReg). I løpet av 3.tertial har prosjektet «Spor 36 Bergen verksted» blitt registrert og fulgt opp via HMSReg. Det jobbes fremover med å få flere prosjekter til å ta i bruk HMSReg systemet, samt rutiner og opplæringstiltak for å bedre systemforståelsen og dermed bruken av løsningen.

Innen kulturminnevern kan det trekkes frem arbeidene på Hamar stasjon hvor fasadene blir vedlikeholdt og tilbakeført til sitt opprinnelige uttrykk. Det jobbes også på Østbanebygget i Oslo med tilbakeføring av opprinnelige interiørfarger i Direksjonsrommet. Istandsettingsarbeidet av bygg langs Numedalsbanen er i tråd med beste praksis for vedlikehold etter antikvariske retningslinjer.

Hendelser etter balansedagen

Den pågående koronapandemien vurderes ikke lenger som en hendelse som kan skape signifikante uforutsette hendelser. Selskapet har vist god evne til å håndtere situasjonen.

Risikoforhold

Bane NOR Eiendom blir eksponert for ulike risikofaktorer i sin virksomhet med

utvikling, salg, utleie og forvaltning av jernbaneeiendom, næringsbygg og boliger.

De primære risikokildene er:

Operasjonell risiko

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

Finansiell risiko

- Markedsrisiko
- Renterisiko
- Kredittrisiko
- Likviditetsrisiko

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

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

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

Det er for øvrig tegnet ansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder for sitt mulige erstatningsansvar.

**Bane NOR Eiendom AS konsern
Resultat, kontantstrøm, investeringer,**

finansiering og likviditet

Styret og administrerende direktør i Bane NOR Eiendom AS bekrefter at årsregnskapet for 2021 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 resultat til selskapet.

Driftsinntekter inkludert salgsgevinster i Bane NOR Eiendom var i 2021 MNOK 1.404 (MNOK 1.468), og resultat før skattekostnad var MNOK 1.030 (MNOK 721).

Driftsinntekter er noe redusert sammenlignet med samme periode i fjor grunnet lavere andel salgsgevinster, men samtidig delvis kompensert av økte leieinntekter og andre driftsinntekter. Leieinntektene utgjorde per 3. tertial MNOK 939 (MNOK 888) og økte grunnet driftsettelse av nye bygg og oppgraderte arealer, primært innen drift av verksteder. Salg av diesel til togoperatører var en ny inntektsstrøm i løpet av høsten 2020 og utgjorde derfor en økning i andre driftsinntekter på MNOK 47 for 2021 sammenlignet med fjoråret.

Salgsgevinster og bidrag fra pågående utviklingsprosjekter i heleide selskap utgjorde i 2021 MNOK 228 (MNOK 479). Gevinst fra pågående utviklingsprosjekter i heleide selskap i produksjonsfase bidro i tillegg med MNOK 14, og var knyttet til Riverside boligutvikling i Fredrikstad. Andre salgsgevinster utgjorde i 2021 MNOK 213 (MNOK 32), som primært relaterte seg til salget av Quality Hotel River Station i Drammen og salget av tomt til Bybanen i Bergen.

Koronapandemien medførte i 2021 reduserte omsetningsbaserte leieinntekter og reduserte inntekter fra reklame, oppbevaring og toalett, i størrelsesorden MNOK 43 sammenlignet med «normalåret» 2019.

Flere leietakere har fallende omsetning og økte kostnader knyttet til koronapandemien. Dette har i særlig stor grad gått ut over reiseliv og hoteldrift, samt sentralt plasserte kjøpesentre. Besøkstallene på Oslo S endte ned 4,1 prosent totalt for året sammenlignet med 2020. Sammenlignet med «normalåret» 2019, endte besøkstallene ned 47,5 prosent. Regjeringens støtteordninger har bidratt positivt til å dekke deler av de uunngåelige faste kostnadene for mange av leietakerne. Bane NOR Eiendom har gitt leiereduksjoner i forbindelse med koronapandemien også for 2021.

Boligsalget i hel- og deleide selskaper var godt også i 2021, med 417 solgte enheter mot 459 i 2020. Overlevering av boliger har derimot vært lavere i 2021 sammenlignet med 2020. Dette skyldes at salget i stor grad har vært knyttet opp mot nye prosjekter som er under oppføring og ikke enda ferdigstilt.

Bidrag fra Felleskontrollerte virksomheter (FKV) reflekterer i stor grad gevinster fra overlevering av boliger ettersom de fleste boligprosjekter har salgsgrad nær 100 prosent før ferdigstillelse. Næringsbygg innregnes fra salgstidspunktet. Salget av Bane NOR Eiendoms eierskap i OSU i juni ble bokført som bidrag fra FKV med en gevinst på MNOK 487. Dette utgjorde i all hovedsak også økningen i bidrag fra FKV sammenlignet med fjoråret.

EBITDA eksklusive bidrag fra FKV er for 2021 MNOK 720 (MNOK 928). Endringen fra fjoråret forklares primært ved at salgsgevinster var MNOK 252 lavere i 2021 enn i 2020.

Driftsresultat for 2021 er MNOK 1.043 (MNOK 887). Bidrag fra FKV utgjorde MNOK 604 (MNOK 214) og er i hovedsak knyttet til salg av eierandel i OSU (33%), men også gode bidrag fra Grefsen Utvikling med overlevering av Hus 23, 24 og 25, samt noen andre mindre prosjekter.

Totale driftskostnader er MNOK 169 høyere enn samme periode i fjor. Dette skyldes i stor grad dieselkostnader som er MNOK 70 høyere enn i fjor. Videre er eiendomsrelaterte driftskostnader MNOK 68 høyere enn i fjor, noe som delvis skyldes «all inclusive» kontrakter i verksteds-virksomheten. Avskrivninger er MNOK 25 høyere enn i fjor grunnet flere produksjonssatte bygg.

Resultat før skatt for 2021 endte på MNOK 1.030 (MNOK 721) der netto finans bidro med MNOK -13 (MNOK -166). Det var primært resultatførte ikke realiserte verdiendringer av rentesikringer som utgjorde den store endringen, mens underliggende rentekostnader økte noe grunnet høyere gjeld.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var i 2021 MNOK 556 (MNOK 380 i 2020, der endring fra oppgjør i forbindelse med salgstransaksjoner utgjør største endring fra fjoråret. Innbetalinger fra salg av eiendom utgjør MRD 1,7 mens investeringer i nye utviklingsprosjekter og kjøp av investeringseiendom utgjør MRD 2,9, slik at netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter i 2021 utgjør MNOK -1.205. I 2020 var det salget av kontorbygget ved Drammen stasjon som bidro til å delfinansiere investeringer i utviklingsprosjekter.

Totalt ble det i 2021 betalt noe mer skatt og renter enn i fjor.

Bane NOR Eiendoms investeringer i heleide selskaper utgjorde i 2021 MNOK 1.855 (MNOK 1.253). De største investeringene var Støren verksted (MNOK 373), Bergen verksted (MNOK 190), Kristiansand nye knutepunkt (MNOK 117), Kristiansand Quadrum kontorbygg A+B (MNOK 265), Voss parkeringsanlegg og kontor (MNOK 171), Gryta parkering og Trondheim Stasjonscenter (MNOK 111), og Proffen Hageby i Drammen MNOK (62).

Bane NOR Eiendom-konsernets total-kapital var MNOK 12.019 per 31.12.2021

(MNOK 10.261 per 31.12.2020), mens egenkapitalandelen var 36 prosent per 31.12.2021 (36 prosent per 31.12.2020).

Per 31.12.2021 utgjorde konsernets kortsiktige gjeld 35 prosent av samlet gjeld (38 prosent per 31.12.2020).

Per 31.12.2021 var konsernets netto rentebærende gjeld (inkludert leasingforpliktelser etter IFRS 16) MNOK 6.653 (MNOK 5.748 per 31.12.2020), hvorav MNOK 2.054 kortsiktig gjeld med forfall innen ett år (inkludert internlån fra Bane NOR SF med MNOK 817). Konsernet hadde en tilgjengelig likviditet tilsvarende MNOK 1.765. Likviditetsreserven besto av MNOK 1.500 i ubenyttet kommitert kredittfasilitet, MNOK 206 i gjenstående driftskreditt (trukket MNOK 294) under konsernkontostrukturen i Danske Bank, og MNOK 59 kontanter og kontantekvivalenter.

Langsiktige finansieringskilder var obligasjonslån MNOK 2.750, langsiktig banklån MNOK 1.350, internlån MNOK 537, og leasingforpliktelser på MNOK 21.

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

Bane NOR Eiendom AS

Årsresultat og disponeringer

Årsresultat for Bane NOR Eiendom AS ble i 2021 MNOK 1.209 (MNOK 495 i 2020).

Hovedårsaken til den positive resultatutviklingen fra 2020 til 2021 er knyttet til økte salgsgevinster og positive resultateffekter fra verdiendringer av urealiserte rentesikringer.

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

	MNOK
Utbytte	250
Overført til annen egenkapital	959
Sum disponert	1209

Oslo 17. februar 2022,
Styret


Gorm Frimannslund,
Styrets leder


Ida Helliesen


Hans Kristian Voldstad


Martin Mæland


Helga Nes


Jon-Erik Lunøe,
Administrerende direktør

Årsregnskap

Resultatregnskap

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

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

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

Balanse

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



Gorm Frimannslund,
Styrets leder



Ida Helliesen



Hans Kristian Voldstad



Martin Mæland



Helga Nes



Jon-Erik Lunøe,
Administrerende direktør

Balanse

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

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

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

Balanse

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

Egenkapitalendringer

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

Morselskap	(tusen kr)	Annen egenkapital			Sum
		Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Minoritets-	
Egenkapital 31.12.19		484 000	2 380 650	-	2 864 650
Disponering av årsresultat		-	494 832	-	494 832
Kapitalutvidelse		-	-	-	-
Utbytte til aksjonær		-	-250 000	-	-250 000
Andre justeringer			-11		-11
Egenkapital 31.12.20		484 000	2 625 471	-	3 109 471
Disponering av årsresultat		-	1 209 061	-	1 209 061
Kapitalutvidelse		-	-	-	-
Utbytte til aksjonær		-	(250 000)	-	-250 000
Andre justeringer			18		18
Egenkapital 31.12.21		484 000	3 584 550	-	4 068 550

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

Kontantstrømoppstilling

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

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

Noter

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

Resultatregnskapet

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

Balanse

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

Øvrige opplysninger

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

NOTER

Note 1 Regnskapsprinsipper

GENERELL INFORMASJON

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

Årsregnskapet for 2021 ble vedtatt av styret 17. februar 2022. Konsern- og selskapsregnskapet vil gjøres tilgjengelig for elektronisk nedlastning fra vår hjemmeside. Vårt hovedkontor har besøksadresse i Schweigaards gate 33, 0191 Oslo.

RAMMEVERK FOR REGNSKAPSAVLEGGELSEN

Konsernregnskapet og selskapsregnskapet til Bane NOR Eiendom AS er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008 (sist endret 18 desember 2020). Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

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

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

Konsernregnskapet og selskapsregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift.

VIKTIGE FORUTSETNINGER OG REGNSKAPSESTIMATER

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

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

Vurdering av virkelig verdi på anleggsmidler og enkelte omløpsmidler

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

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

Varige driftsmidler

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

Virkelig verdi på derivater og andre finansielle instrumenter

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

KONSOLIDERINGSPRINSIPPER

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

Datterselskap

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

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

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

Tilknyttede selskaper (TS) og Felleskontrollerte virksomheter (FKV)

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

Oppkjøp

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

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

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

VALUTA

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

INNTEKTSFØRINGSPRINSIPPER

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

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

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

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

Egenregiprojekter består hovedsakelig av utvikling og oppføring av næringsbygg og leilighetsbygg for salg. Et leilighetsbygg består av mange enheter, og det meste av salget skjer før oppstart av bygget. Et næringsbygg vil oppføres som del av strategisk knutepunktutvikling eller der leietager er sikret på forhånd. I Norge vurderes oppføring av leilighetsbygg og boliger etter de rettigheter og krav som følger av Budstadsoppføringslova. I henhold til loven har en boligkjøper rett til å si opp kjøpskontrakten før ferdigstilling / overtagelse. Dermed vurderes leilighetsbygg og boliger produsert på vegne av en kunde først overlevert til kunden ved overtagelse. Prosjekter knyttet til leilighetsbygg og boliger inntektsføres dermed ved overlevering mens tilhørende kostnader aktiveres løpende i balansen som omløpsmidler frem til inntektsføring. Forskuddsbetalinger fra kunden føres som kortsiktig gjeld.

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

Utbytte og konsernbidrag

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

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

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

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

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

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

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

EIENDOM

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

Investeringseiendom

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

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

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

Utviklingseiendom

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

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

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

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

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

Miljøkostnader knyttet til utviklingsprosjekter

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

NEDSKRIVNING

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

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

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

Nedskrivning foretas hvis balanseført verdi er lavere enn gjenvinnbart beløp.

Aktuelle indikatorer for verdifall som vil utløse behov for verditest er: fall i etterspørsel etter bolig og næringsbygg rundt sentrale knutepunkt (togstasjoner), økte markedsrenter og signifikant fall i norsk økonomi (deflasjon), redusert antall reisende gjennom sentrale knutepunkt (togstasjoner) og fall i etterspørsel etter sentrumsnære kontorarealer (se også note 16).

Ved vurdering av verdifall, grupperes anleggsmidlene på det laveste nivået der det er mulig å skille ut uavhengige kontantstrømmer (kontantgenererende enheter). Inndeling i kontantgenererende enheter er gjort basert på geografisk tilhørighet og markedssegment. I byer hvor eiendommer er lokalisert som naboeiendommer, er disse vurdert som en samlet enhet, dvs som en kontantgenererende kontantstrøm. Ellers er eiendommer vurdert separat. Med bakgrunn i verdistørrelse gjøres uavhengige verdivurderinger innenfor de ulike eiendomsporteføljene.

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

FINANSIELLE EIENDELER OG FORPLIKTELSE

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

Derivater

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

Fordringer

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

Kontanter & kontantekvivalenter

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

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

Kontantstrømoppstillingen

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

Rentebærende gjeld

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

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

Kortsiktig gjeld

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

AKSJEKAPITAL

Ordinære aksjer klassifiseres som aksjekapital.

SKATT

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

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

Balanseføring av utsatt skattefordel innebærer bruk av skjønn, og foretas i den grad det er sannsynliggjort at fordelene vil bli utnyttet.

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

AVSETNINGER FOR TAP

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

Avsetning for tap regnskapsføres når det foreligger objektive indikatorer for at konsernet ikke vil motta oppgjør i samsvar med opprinnelige betingelser. Når det er overveiende sannsynlig at tapene er endelige, klassifiseres tapene som konstatert. En fordring nedskrives når den anses uerholdelig, eksempelvis etter gjentatte purringer uten

at fordringen er innfridd, forgjeves inkasso eller åpning av gjeldsforhandlinger etter konkurs hos debitor. Konstaterte tap som er dekket ved tidligere foretatte nedskrivninger, føres mot nedskrivningene. Konstaterte tap uten dekning i nedskrivningene, samt over eller underdekning i forhold til tidligere nedskrivninger, resultatføres.

Hovedregel under IFRS 9 er at tapsavsetning beregnes fra forventet kredittap over de neste 12 måneder eller forventet kredittap over hele levetiden. Forventet kredittap over hele levetiden beregnes for eiendeler der kreditttrisikoen har økt vesentlig siden førstegangs innregning, med unntak av eiendeler som likevel vurderes å ha lav absolutt kredittisiko på rapporteringstidspunktet. Dersom kreditttrisikoen ikke har hatt vesentlig økning siden førstegangs innregning, vil tapsavsetning beregnes fra forventet kredittap over de neste 12 måneder. Målingen av forventet kredittap skal baseres på en objektiv og sannsynlighetsvektet analyse av alternative utfall der tidsverdien hensyntas. Analysen skal baseres på relevant informasjon som er tilgjengelig på tidspunktet for rapportering, uten utilbørlig kostnad eller innsats. Forventet kredittap er definert som et vektet gjennomsnitt av kredittap, der vektene er de respektive risikoer for at mislighold oppstår. Det er ikke et krav om at alle mulige utfall analyseres, men det er ikke tillatt kun å basere seg på det mest sannsynlige utfall.

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

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

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

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

LEIEAVTALER

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

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

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

COVID 19-relaterte leiereduksjoner under IFRS 16

Ved endring av leiebøp skal leietaker behandle dette som en modifikasjon av opprinnelig leieavtale og dermed beregne leieavtaleeiendel og leieavtaleforpliktelse på nytt. IAASB har imidlertid konkludert med at midlertidige Covid-19 endringer i leien ikke skal ses på som modifikasjoner av opprinnelig leieavtale slik at leieavtaleeiendel og -forpliktelse ikke må regnes på nytt. Et eventuelt avvik mellom de beregnede periodevise leiebetalingene og det som faktisk betales kan resultatføres løpende.

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

Leiereduksjoner innrømmet for perioden 2020-2021 er imidlertid vurdert til å utgjøre en uvesentlig andel av totale inntekter for konsernet slik at de allikevel ikke vil periodiseres over respektive 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 tro i kraft 1. januar 2021, med virkning for regnskapsåret 2020.

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

Finanstilsynet foreslår følgende materielle endringer:

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

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

Konsernet viderefører etablert praksis.

Note 3 Finansiell risiko

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

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

Markedsrisiko

(i) Valutarisiko

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

(ii) Prisisiko

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

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

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

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

Renterisiko

Renterisiko er risiko for tap som følge av endringer i markedsrentene. Konsernet sin eksponering mot endrede markedsrenter gir utslag i både finansieringskostnadene og indirekte verdsettelsen av eiendomsporteføljen

gjennom endret diskonteringsfaktor (yield). Rentesikringsavtaler benyttes for å redusere renterisikoen i konsernet, se note 19 for ytterligere detaljer.

Kredittrisiko

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

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

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

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

Likviditetsrisiko

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

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

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

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

Note 4 Segmentinformasjon

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

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

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

Note 5 Leieinntekter

Leieinntekter fordelt på avdeling som forvalter eiendommene.

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

Note 6 Eiendomsprosjekter

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

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

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

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

Note 7 Andre driftsinntekter

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

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

Note 8 Lønnskostnader

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

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

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

* Inkluderer årsverk som jobber med forvaltning av Statsforetakets eiendomsportefølje og kontortjenester fra 2020

Alle ansatte i Bane NOR Eiendom AS ble ved reorganiseringen i 2017 overført til Bane NOR SF, og selskapet har ingen ansatte i 2021. Alle lønns- og pensjonsforpliktelser ligger i Bane NOR SF.

Administrerende direktør har sitt ansettelsesforhold og lønnes fra Bane NOR SF. Det har ikke vært utbetalt naturallytelse i til administrerende direktør i 2021. Styret i Bane NOR Eiendom AS har mottatt godtgjørelser på kr 420.000 i 2021 for 2020. Det er ikke avsatt for påløpt styrehonorar for 2021.

Bane NOR Eiendom AS har inngått avtale om leveranse av personell og avtale om kjøp av tjenester og fellesanskaffelser (management fee) med Bane NOR SF. Denne avtalen sikrer Bane NOR Eiendom AS tilgang til kompetanse og kapasitet til å lede, drifte og forvalte selskapet. I tillegg kjøper utviklingsprosjektene ressurstimer fra Bane NOR SF etter behov. Se note 9 for informasjon om management fee beløp. Høsten 2020 overtok divisjonen ansvaret for koordinering av interne kontortjenester og med dette 20 årsverk fra andre divisjoner. Dette er ikke en bemanningsøkning som påvirker management fee til BNE AS i 2021.

Note 9 Andre driftskostnader

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

Note 10 Finansinntekter og -kostnader

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

Note 11 Skatt

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

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

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

Forts. note 11

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

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

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

(tusen kr)	Konsern	
	31.12.21	31.12.20
Utsatt skattefordel	23 065	44 298
Utsatt skatt	(758)	(7 679)
Netto utsatt (utsatt skatt)/utsatt skattefordel	22 307	36 619

Note 12 Varige driftsmidler

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
Maskiner og utstyr			Maskiner og utstyr	
346 308		Anskaffelseskost 1.1		346 308
4 047		Årets tilganger		4 047
(612)		Årets avganger		(21)
349 743		Anskaffelseskost 31.12		350 334
(202 643)		Akkumulerte av- og nedskrivninger 1.1		(202 643)
(28 513)		Årets avskrivninger		(28 513)
-		Årets nedskrivninger		-
-		Årets avganger akk. av- og nedskrivninger		-
(231 156)		Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12		(231 156)
118 587		Balanseført verdi 31.12		119 178
2-10 år		Økonomisk levetid		2-10 år
Lineær		Avskrivningsplan		Lineær

Note 13 Investeringseiendom

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

Morselskap			Konsern		
Under oppføring	Ferdig-utviklet	Sum	Under oppføring	Ferdig-utviklet	Sum
		(tusen kr)			

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

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

Note 14 Utviklingseiendom under utvikling for salg

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

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

Morselskap: Årets kapitaliserte låneutgifter er 14 MNOK.

Konsern: Årets kapitaliserte låneutgifter er 16,1 MNOK.

Note 15 Leveringsforpliktelse

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

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

Morselskap			Konsern
Bygninger	(tusen kr)		Bygninger
	Årets endring i leveringsforpliktelse		
368 036	Leveringsforpliktelse 01.01		368 036
-	Årets tilganger		-
(7 987)	Årets inntektsføring		(7 987)
360 049	Sum		360 049

Note 16 Virkelig verdi av investeringseiendom og utviklingseiendom

Bane NOR Eiendom konsernet innhenter årlig en verddivurdering av konsernets portefølje av investerings- og utviklingseiendommer. Verddivurderingene utføres av to uavhengige, profesjonelle og anerkjente aktører. Verdsattelsen omfatter kun eiendommer som eies og utvikles av Bane NOR Eiendom og heleide datterselskaper. Utover dette har Bane NOR Eiendom konsernet indirekte betydelige eiendomsverdier gjennom felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskap som ikke er inkludert i verdsattelsen, se note 17 for mer informasjon rundt konsernets investeringer i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskap.

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

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

Konsern	(tusen kr)	31.12.21		31.12.20	
		Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi

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

Nedskrivningsindikatorer:

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

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

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

Det er er indikasjoner på deler av eiendomsporteføljen knyttet til generell nedgang i norsk økonomi og av særlig betydning for Bane NOR Eiendom, at det er betydelig nedgang i antall togreisende og fall i sentrumshandelen. Bokførte verdier av disse eiendommene er imidlertid fortsatt under estimert gjennvinnbare beløp og utløser derfor ingen nedskrivninger per års slutt.

Note 17 Aksjer i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Datterselskaper:

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

Selskap

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

Selskap

Bne Orkanger AS
 Bne Paradis 1 AS
 Bne Parkering AS
 Bne Riverside AS
 Bne S-22 AS
 Bne Schweigaardsgate 40-46 AS
 Bne Schweigaardsgate 41-51 AS
 Bne Schweigaardsgate 51 I AS
 Bne Schweigaardsgate 51 II AS
 Bne Schweigaardsgate 51 III AS
 Bne Schweigaardsgate 51 IV AS
 Bne Ski Jernbanesvingen AS
 Bne Ski Vestveien AS
 Bne Ski Vestveien Sør AS
 Bne Strandgata 19 AS
 Bne Stryn AS
 Bne Strømmen AS
 Bne Tangen AS
 Bne Voss Knutepunktet AS
 Bne X6 AS
 Bne Økern AS
 Bne Arnes AS
 Brakerøya Tomteselskap AS
 Byterminalen Stavanger AS
 Drammen Stasjon A1 AS
 Drammen Stasjon A3 AS
 Fosnagaten 12 AS

Selskap

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

Felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper:

Navn	Forretningskontor	Eier-/stemmeandel, %
Bellevue Utvikling AS	Fredrikstad	50 %
Bne Holmestrand Bolig AS	Oslo	50 %
Devoldholmen Utvikling AS	Oslo	50 %
Drammen Helsepark AS	Drammen	50 %
Eidos Eiendomsutvikling AS	Lier	23 %
Gjøvik Utvikling AS	Gjøvik	50 %
Grefsen Utvikling AS	Oslo	50 %
HAL 12 D AS	Oslo	50 %
Hinna Stasjon Utvikling AS	Stavanger	50 %
Hokksund Vest Utvikling AS	Oslo	50 %
Hommelvik Stasjonsby AS	Malvik	50 %
Jessheim Byutvikling AS	Ullensaker	50 %
Kammerherreløkka AS	Porsgrunn	50 %
Knutepunkt Porsgrunn AS	Porsgrunn	50 %
Kjærlighetsstien Bolig AS	Levanger	50 %
Lagårdsveien Utvikling AS	Oslo	50 %
Lierstranda Invest AS	Oslo	50 %
Lurhaugen Utvikling AS	Oslo	50 %
Nyhavna Hotell AS	Hamar	50 %
Oslo S Parkering Holding AS	Oslo	50 %
Oslo S Utvikling AS (solgt i 2021)	Oslo	0 %
Paradis Boligutvikling 1 AS	Stavanger	50 %
Paradis Stasjon Bolig AS	Stavanger	50 %
Perleporten Asker AS	Asker	50 %
Sagtomta Utvikling Mysen AS	Indre Østfold	33 %
Sjøsidan Moss AS	Moss	50 %
Skien Brygge Utvikling AS	Skien	50 %
Snipetorp AS	Oslo	50 %
Stasjonsgarasjen Voss AS	Oslo	50 %
Steinkjer Fylkeshus AS	Hamar	33 %

Strandsonen Utvikling AS	Hamar	50 %
Tangenkaia AS	Drammen	37 %
Torggata 5 AS	Oslo	50 %
Trondheim Stasjonssenter AS	Trondheim	50 %
Vikersund Utvikling AS	Modum	50 %
Voss Stasjon - Hotell AS	Oslo	50 %
Årnes Brygge AS	Oslo	50 %
Åstadveien ABC Utvikling AS	Asker	50 %

Årets resultatandel fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap

	Grefsen Utvikling AS	Jessheim Byutvikling AS	Oslo S Parkering Holding AS	Oslo S Utvikling AS	Øvrige	Sum
Resultatandel	48,751	2,385	2,602	41,100	-17,215	77,623
Gevinst utgang	0,000	0,000	0,000	436,691	0,000	436,691
Interngevinster	21,792	0,000	0,000	50,527	17,378	89,697
Årets resultatandel	70,543	2,385	2,602	528,318	0,163	604,005

Spesifikasjon balanseført verdi 31.12. felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap

	Grefsen Utvikling AS	Jessheim Byutvikling AS	Oslo S Parkering Holding AS	Oslo S Utvikling AS	Øvrige	Sum
Balanseført verdi 01.01.	62,399	92,344	156,568	422,631	335,737	1 069,679
Øvrig tilgang/avgang i perioden	-	-	-	-950,949	90,155	-860,794
Årets resultatandel	70,543	2,385	2,602	528,318	0,163	604,011
Endring interngevinst/merverdi	-	-	-	-	6,960	6,960
Utbytte	-65,000	-20,131	-20,000	-	-8,500	-113,631
Inn-/utbetaling egenkapital	-	-	-	-	-	-
Sum balanseført verdi 31.12.	67,942	74,598	139,170	-	424,515	706,222

Note 18 Investering i andre aksjer

(tusen kr)	Stemme-/ eierandel	Balanseført verdi 31.12
Herefoss Energi AS	13 %	69
Marnardal Stasjonsutvikling AS	30 %	75
Sentralstasjonen AS	5 %	179
Oslo S Trafikkservice AS	29 %	4 022
Sum investering i andre aksjer		4 345

Note 19 Kontanter & kontantekvivalenter

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
31.12.20	31.12.21		31.12.21	31.12.20
-	360 383	Bankinnskudd	58 840	-
-	360 383	Sum kontanter & kontantekvivalenter	58 840	-
-	-	herav bundne bankmidler	-	-

Note 20 Rentebærende gjeld

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

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

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

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

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

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

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

Trekkfasiliteter:

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

Oversikt over Bane NOR Eiendoms utestående obligasjons- og sertifikatlån pr. 31.12.21:

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

Obligasjonslån (ISIN)	Kupong	Forfall	Utstedt	Tilbakekjøpt	Utestående	Virkelig verdi
NO0010826639	Nibor 3m + 0,73 %	28.06.2023	850 000	-	850 000	854 165
NO0010826647	2,79 %	28.06.2025	700 000	-	700 000	704 172
NO0010931793	Nibor 3m + 0,58 %	18.02.2026	600 000	-	600 000	600 000
NO0010931801	Nibor 3m + 0,69 %	18.02.2028	600 000	-	600 000	600 000
Sum obligasjonslån			2 750 000	-	2 750 000	2 758 337

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

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

Note 21 Kundefordringer

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

Note 22 Andre kortsiktige fordringer

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
31.12.20	31.12.21		31.12.21	31.12.20

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

Note 23 Leverandørgjeld

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

Note 24 Annen kortsiktig gjeld

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

Note 25 Andre ikke-balanseførte forpliktelser

Investeringsforpliktelser

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

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
31.12.20	31.12.21		31.12.21	31.12.20
-	-	Varige driftsmidler	-	-
-	-	Investerings eiendommer	-	-
-	-	Sum	-	-

Operasjonelle leieavtaler

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

Fremtidige akkumulerte minimumsbetalinger knyttet til uoppsigelige innleieavtaler er som følger:

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
31.12.20	31.12.21		31.12.21	31.12.20
-	-	Forfall innen 1 år	-	-
-	-	Forfall mellom 1 og 5 år	-	-
-	-	Forfall senere enn 5 år	-	-
-	-	Sum	-	-

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

Note 26 Klassifisering av finansielle instrumenter

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

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

Konsernet praktiserer ikke sikringsbokføring.

31.12.21	(tusen kr)	Konsern			Sum
		FVPL	FVOCI	Amortisert kost	
Eiendeler:					
		58 840	-	-	58 840
		-	-	302 738	302 738
		-	-	156 500	156 500
		46 173	-	-	46 173
		105 013	-	459 238	564 251
Forpliktelser:					
		-	-	600 341	600 341
		-	-	3 700 000	3 700 000
		-	-	3 012 078	3 012 078
		-	-	-	-
		-	-	7 312 419	7 312 419

31.12.20	(tusen kr)	Konsern			Sum
		FVPL	FVOCI	Amortisert kost	
Eiendeler:					
Kontanter & kontantekvivalenter		-	-	-	-
Kundefordringer og andre ikke-rentebærende fordringer		-	-	506 930	506 930
Lån til FKV og TS		-	-	94 485	94 485
Finansielle derivater		-	-	-	-
Sum finansielle eiendeler		-	-	601 415	601 415
Forpliktelser:					
Leverandørgjeld og annen ikke-rentebærende gjeld		-	-	444 345	444 345
Obligasjons- og sertifikatlån		-	-	3 100 000	3 100 000
Banklån og annen rentebærende gjeld		-	-	2 647 736	2 647 736
Finansielle derivater		-	-	37 732	37 732
Sum finansielle forpliktelser		-	-	6 229 813	6 229 813

Note 27 Vurdering av virkelig verdi på finansielle instrumenter

Finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi klassifiseres i ulike nivåer:

Nivå 1: Verdssettelse basert på noterte priser i aktivt marked

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

Nivå 2: Verdssettelse basert på observerbare markedsdata

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

Nivå 3: Verdssettelse basert på annet enn observerbare data

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

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

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

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

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

Finansielle derivater (nivå 2)

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

Note 28 Virkelig verdi av finansielle instrumenter til amortisert kost

Finansielle instrumenter som ikke måles til virkelig verdi regnskapsføres til amortisert kost. For nærmere beskrivelse se note 1. Amortisert kost innebærer verdssettelse av balanseposter etter opprinnelig avtalte kontantstrømmer, justert for nedskrivninger. Amortisert kost vil ikke alltid gi verdier som er i samsvar med markedets vurderinger av de samme finansielle instrumentene (virkelig verdi). Dette kan skyldes ulik oppfatning av markedsforhold, risikoforhold og avkastningskrav.

Hvilke metoder som ligger til grunn for å fastsette virkelig verdi for finansielle instrumenter som er vurdert til amortisert kost i note 26 beskrives nedenfor:

(tusen kr)	Nivå *)	Konsern			
		31.12.21		31.12.20	
		Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
Eiendeler:					
Kundefordringer og andre ikke-rentebærende fordringer	3	302 738	302 738	506 930	506 930
Lån til FKV og TS	3	156 500	156 500	94 485	94 485
Sum finansielle eiendeler til amortisert kost		459 238	459 238	601 415	601 415

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

*) 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 sertifikatlånene til Bane NOR Eiendom er handlet på Oslo Børs Nordic ABM, hvor handelspris pr. balanseslutt er lagt til grunn som virkelig verdi.

Banklån og annen rentebærende gjeld (nivå 3)

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

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
Inngående Balanse 1.1.2021	26 391	25 867
Avdrag 2021	2 700	-
Avskrivning 2021		3 104
Sum utgående balanse 31.12.21	23 691	22 763

Rentekostnad leieforpliktelse utgjorde i 2021 tnoK 749

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

Vektet snitt av diskoteringsrenten utgjorde per 1.1.2019 2,81 %

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

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

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

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

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

Note 31 Betingede utfall

Forurenset grunn - utviklingseiendommer

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

Hjemmeloverføring

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

Note 32 Hendelser etter balansedagen

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

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

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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bane Nor Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert Bane Nor Eiendom AS sitt årsregnskap.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og• Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,• Gir selskapsregnskapet et rettvise bilde av den finansielle stillingen per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9, og• Gir konsernregnskapet et rettvise bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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

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

Konklusjon om årsberetningen

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

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

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Nina Corneliussen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)