



**BANE NOR**  
EIENDOM

BANE NOR EIENDOM AS

# Årsrapport 2019

Bane NOR Eiendom AS er Norges ledende knutepunktutvikler. Vi eier, utvikler og forvalter jernbaneeiendom, og vår unike eiendomsportefølje inneholder jernbanestasjoner, togverksteder og en rekke andre jernbanerelaterte eiendommer. Tomtebanken vår omfatter et stort antall sentrumsnære eiendommer som vi utvikler til alt fra boliger til kontor- og næringsbygg, togverksteder og hoteller.

Som eiendomsutvikler spiller vi en viktig rolle i utviklingen av byer og tettsteder. Vi utgjør et kompetent eiendomsfaglig miljø og er aktive i alle ledd av verdikjeden, fra idé- og reguleringsfasen, prosjektutviklings- og byggefasen til løpende drift og forvaltning.

Samfunnsoppdraget vårt er å gjøre det mer attraktivt for folk og godstransportører å benytte tog. Dette skal vi oppnå ved å utvikle bærekraftige knutepunkt med miljøvennlige bygninger, ved å legge til rette for attraktive servicetilbud og effektive overganger mellom tog og andre transportmidler på stasjonene, og ved å tilby gode serviceanlegg for togoperatørene på jernbanen. I tillegg er vår virksomhet en viktig inntektskilde for vår eier, Bane NOR SF.

Bane NOR Eiendom AS har om lag 200 medarbeidere. Vi har hovedkontor i Oslo og regionskontorer i Kristiansand, Stavanger, Bergen, Skien, Trondheim og Narvik.

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

### **Strategiske målsetninger:**

- Leverer tjenester i knutepunktene som styrker togets attraktivitet og skaper trafikkvekst
- Befeste posisjonen som Norges ledende knutepunktutvikler
- Skape avkastning og verdiutvikling for eier og samfunn gjennom langsiktig utvikling og forvaltning av eiendom
- Øke effektivitet med 20 prosent innen forvaltning, drift og vedlikehold
- Sikre god kundetilfredshet og et godt omdømme blant kunder, samarbeidspartnere, interessenter og opinion
- Tiltrekke, utvikle og beholde rett kompetanse gjennom å være en attraktiv arbeidsgiver

941

Antall bygg

95 %

Utleiegrad

193

Årsverk

734 000

Forvaltningsareal i kvadratmeter

2 764

Leiekontrakter

1 305

Investeringer i MNOK

2 000 000

Utviklingspotensial  
i kvadratmeter

17,9

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

#### Finansielle nøkkeltall, MNOK

Bane NOR Eiendom AS konsern <sup>1</sup>	2018	2019
Leieinntekter	739	795
Salgsgevinster inkl byggherregevinster <sup>2</sup>	1 174	442
Andre driftsinntekter	125	142
<b>Sum inntekter</b>	<b>2 039</b>	<b>1 380</b>
Bidrag fra FKV og TS <sup>3</sup>	259	523
Driftskostnader	-787	-718
<b>Driftsresultat</b>	<b>1 510</b>	<b>1 184</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>1 425</b>	<b>1 108</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>1 365</b>	<b>986</b>

1: Konsolidert etter IFRS

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

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

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

#### Fordeling type bygg

<b>315</b> Stasjoner	<b>77</b> Bolig	<b>56</b> Kontor
<b>47</b> Verksted	<b>10</b> Forretning/hotell	<b>36</b> Garasje/P-hus
<b>31</b> Lokstall/vognhall	<b>225</b> Lager	<b>144</b> Øvrige



## Innhold

07 Leder

Året som gikk

12 1. kvartal

12 2. kvartal

15 3. kvartal

16 4. kvartal

Idé

20 Knutepunkteksperten

24 Ny mobilitet i Ski

25 Myk overgang

26 Før sjarmøretappen

Bygging

30 Norges ledende knutepunktutvikler

31 Flere boligprosjekter enn noen gang

32 Fra nedlagt godsområde til prestisjeprosjekt

Utleie og forvaltning

36 Mer enn en stasjon

40 Enquete: Lillestrøm stasjon

42 Jakten på den perfekte leietaker

44 «Forskyvninger»

46 De gode hjelperne på Oslo S

Drift

52 Vedlikehold i en ny tid

Eiendommer

56 Våre eiendommer

Styre og ledelse

62 Styret

64 Ledergruppen

66 Styrets beretning

71 Resultatregnskap

72 Balanse

74 Kontantstrøm



## Jernbanens fremtid ligger i knutepunktutviklingen

Samfunnsoppdraget vårt er å få flere til å bruke tog og å skape økonomiske verdier som bidrar til å finansiere utvikling av jernbanen. For å lykkes, må vi gjøre vårt til at tog blir et naturlig og attraktivt valg i folks hverdag.

**ETTER ET KNAPT HALVÅR** i Bane NOR Eiendom har jeg lært en god del. Selskapet besitter en helt unik tomtebank og har en svært variert eiendomsportefølje. Det at virksomheten foregår så tett på jernbanen, gjør jobben ekstra spennende.

### Store verdier gir stort ansvar

Den brede eiendomsporteføljen vår består av gammelt og nytt, stort og smått, uutnyttede tomter og ferdigutviklede bygg, stasjoner, verksteder, hotell, kontorbygg og mye mer. Felles for de fleste eiendommene er at de ligger på steder hvor det går eller har gått tog.

Skalaen vi opererer i er enorm. Vi jobber med et stort antall eiendomsutviklingsprosjekter, og forvalter og drifter en stor eiendomsportefølje. Mange av byggene våre er blant landets mest besøkte. Med en så omfattende virksomhet, følger et stort ansvar. Vi må forvalte verdiene godt og riktig.

2019 var et produktivt år i Bane NOR Eiendom. Etter flere år med reguleringsarbeid og bygging, åpnet vi to nye, flotte hoteller, ett ved Drammen stasjon og ett ved Porsgrunn stasjon. På Kvaleberg i Stavanger ferdigstilte vi et nytt, moderne togverksted, og i våre mange hel- eller deleide boligprosjekter, ferdigstilte vi 310 boliger. Selv flyttet vi inn i vårt nye, egenutviklede og BREEAM-NOR-sertifiserte kontorbygg i

Schweigaards gate, som også er Bane NORs nye hovedkontor.

### Det handler om knutepunktutvikling

Et nøkkelbegrep for oss er knutepunktutvikling. Det er her reisende, jernbanen og våre eiendommer møtes. Det er her vi kan påvirke folk til å velge tog eller annen kollektivtransport fremfor egen bil. Det er også her vi driver by- og stedsutvikling. Ved å utvikle sentrale boliger og næringsbygg, skaper vi nye hjem og arbeidsplasser for mange mennesker som vil ha tog, buss og bane som sine naturlige transportvalg.

Vi vil at reisende skal ha gode opplevelser, og jobber hver dag med å holde stasjonene rene og oversiktlige. En annen viktig del av stasjonsvirksomheten er å drive utleie og legge til rette for kommersiell virksomhet.

### Bærekraft på agendaen

Jeg er mer enn gjennomsnittlig opptatt av bærekraft og går alltid med en pin som symboliserer FNs bærekraftsmål, for å minne meg selv og andre på hvorfor vi egentlig står opp og går på jobb hver dag.

I Bane NOR Eiendom gjennomfører vi mange gode miljøtiltak. Blant annet reduserer vi stadig vårt CO<sub>2</sub>-utslipp og energi- og vannforbruk. Vi inngår grønne leiekontrakter og BREEAM-NOR-sertifiserer

alle nye bygg av en viss størrelse. Vi har også nylig fått forbedret våre finansieringsbetingelser, mye på grunn av våre tydelige bærekraftsmål.

Jeg er imponert over mine medarbeideres brede kompetanse og sterke engasjement. Her står alle på for å få mest mulig ut av potensialet i eiendomsporteføljen vår. Alle brenner for eiendomsfaget, og alle er viktige bidragsyttere til at vi kan lykkes med vårt samfunnsoppdrag – å få flere til å bruke tog og å skape verdier.

I skrivende stund jobber vi med å få oversikt over hvordan koronapandemien påvirker oss - direkte og indirekte. Vi vurderer løpende hvordan vi skal håndtere denne usikre og vanskelige situasjonen på best mulig måte for våre kunder, samarbeidspartnere og medarbeidere, og for samfunnet for øvrig. Jeg vet at våre medarbeidere gjør sitt aller beste for å holde hjulene i gang og hindre spredningen av korona-viruset.



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



## Milepæl 2019

Hotell med konferanse- og møteromfasiliteter på stasjonen er en suksess. I 2019 ferdigstilte og åpnet vi ett i Drammen og ett i Porsgrunn. Belegget er svært godt og etterspørselelsen er spesielt stor for møte- og konferanserom.

**Comfort Hotel, Porsgrunn**  
Antall rom: 134 · Antall etasjer: 8  
Åpnet 1. mars

**Quality Hotel River Station, Drammen**  
Antall rom: 247 · Antall etasjer: 14  
Åpnet 1. november

# 1 | Året som gikk



## 1. KVARTAL

### Madison kjøpte Bygulvet i Bjørvika

Investeringselskapet Madison kjøpte majoriteten av de kommersielle, publikumsrettede arealene på bygulvet i Bjørvika. Oslo S Utvikling AS som vi eier en tredjedel av, har utviklet en vesentlig del av disse arealene.

### Vi kjøpte oss opp i Oslo S Parkering

Sammen med Eiendomsspar kjøpte vi alle aksjene i parkeringsselskapet Oslo S Parkering AS (50/50). Parkeringsselskapet eier parkeringsanleggene ved Oslo S og Asker stasjon.

### Knutepunktkonferansen 2019

Transformasjon og ny bruk av gamle industriområder var hovedtema på vår egen Knutepunkt-konferanse som gikk av stabelen 22. januar. 370 engasjerte deltakere deltok på konferansen.

### Åpning av Comfort Hotel Porsgrunn <sup>2</sup>

Sammen med R8 Property har vi utviklet et hotell og et kontorbygg på Kammerherreløkka rett ved Porsgrunn stasjon og buss-terminal. Det nye hotellet ble offisielt åpnet 1. mars og drives av Nordic Choice-kjeden. Hotellet har 134 rom fordelt på åtte etasjer. Kontorbygget ble ferdigstilt kort tid etter hotellet.

### Restaurering av jernbanerestauranten på Hamar stasjon <sup>3</sup>

Vi startet det omfattende arbeidet med å restaurere det fredede restaurantbygget med interiør fra 1920-tallet i nyklassisistisk stil. Alle landskapsmaleriene som pryder restaurantlokalene blir renset og restaurert av konservatorer. Det største maleriet skal restaureres på stedet etter at arbeidene i restauranten er ferdig våren 2020.

### Klar for nye tog på Grorud verksted <sup>1</sup>

Arbeidene med å rehabilitere og forlenge spor 14 og 15 på Grorud verksted ble satt i gang. Hensikten er at sporene skal kunne brukes til montering av ombord-utrustning på ERTMS og mottak av nye lokaltog. Prosjektet vil ferdigstilles i første kvartal 2020.

### Byggestart på Grefsen Stasjon

På Grefsen Stasjon var det byggestart for Hus 23 med 84 leiligheter.

### Byggestart for nytt verksted i Bergen

Vi startet prosessen med å rive det gamle verkstedet og startet arbeidene med å bygge nytt verksted for å tilpasse det til de nye togtypene som kommer som følge av konkurranseutsettingen av banestrekningene.

### Detaljreguleringen av Trondheim Stasjons-senter ble vedtatt

Bygningsrådet i Trondheim kommune vedtok vårt forslag til utvikling av Trondheim Stasjons-senter. Stasjons-senteret skal bli et kollektivknutepunkt for tog og busser, og i tillegg kan vi bygge cirka 500 boliger og næringsvirksomhet.

## 2. KVARTAL

### Avtale om tomtesalg med Helse Sør-Øst <sup>3</sup>

Vi inngikk avtale med Helse Sør-Øst om salg av en 52 500 kvadratmeter stor tomt på Brakerøya i Drammen/Lier. Helse Sør-Øst skal etablere et nytt sykehus her. Avtalen innebærer også at vi gjennom makeskifte, overtar et 10 700 kvadratmeter stort tomteareal i området. Dette arealet, sammen med vårt eksisterende tomteareal, gir oss





en sammenhengende tomt med meget god beliggenhet.

#### Vi flyttet inn i nytt hovedkontor <sup>4</sup>

15. mai flyttet vi inn i Schweigaards gate 33. De påfølgende ukene flyttet også andre Bane NOR-enheter inn i konsernets nye hovedkontor.

#### Prinsippavtale for Filipstad signert <sup>6</sup>

Alle grunneierne, dvs. Oslo Havn, Statens vegvesen og vi, ble enige med Oslo kommune om prinsippene for utviklingen av Filipstad og om hvordan infrastrukturkostnadene som knytter seg til utbyggingen, skal fordeles på partene.

#### Ny FDV-avtale

Vi inngikk avtale med ISS Facility Services AS om levering av driftstjenester på våre eiendommer. Avtalen regulerer blant annet hvilke tjenester ISS skal utføre og hvilke tjenester som skal bestilles gjennom rammeavtaler.

#### 10-års leieavtale med Go-Ahead på Kvaleberg <sup>5</sup>

Vi inngikk 10-års leieavtale med togoperatøren Go-Ahead for vårt nye verksted på Kvaleberg i Stavanger. Avtalen innebærer at alle togene Go-Ahead benytter i sin norske virksomhet, skal vedlikeholdes her.

#### Hommelvik Stasjonsby

Sammen med Hommelvik Sjøside Moan AS etablerte vi SP-selskapet Hommelvik Stasjonsby AS for å utvikle cirka 300 leiligheter i Hommelvik.

### 3. KVARTAL

#### I mål med første byggetrinn i Fjordbyen Atrium

Vi ferdigstilte første byggetrinn i Fjordbyen Atrium i Vikersund. Boligprosjektet omfatter 46 leiligheter og cirka 2000 kvadratmeter næringslokaler.

#### Ny administrerende direktør

1. september hadde Jon-Erik Lunø sin første arbeidsdag som vår nye administrerende direktør.

#### Utvider Comfort Hotel Grand Central

I august startet arbeidene med å øke kapasiteten ved hotellet vårt i Østbanehallen med 24 nye rom. Byggearbeidene skal være ferdige i august 2020, og etter utvidelsen vil hotellet ha totalt 194 rom å tilby sine gjester.

#### «Campus Nyland» ferdigstilt på Grorud verksted

Vi ferdigstilte ombyggingen av Fløy A ved Grorud verksted og overleverte det «nye» kompetanse- og testsenteret, Campus Nyland, til Bane NORs ERTMS-prosjekt.

#### Nytt verksted på Støren

Vi startet planleggingen av et nytt togverksted på Støren. Det nye verkstedet skal ivareta behovet for vedlikehold av nye togsett. Byggestart for det nye verkstedet er planlagt i 2020.



#### 4. KVARTAL

##### Utleiesuksess i Drammen

Det nye kontorbygget vårt ved Drammen stasjon var nærmest fulltegnet, bare 6–7 prosent av lokalene var fortsatt ledige. De første leietakerne flytter inn ved ferdigstillelse i februar 2020.

##### Quality Hotel River Station åpnet

Vårt nye konferansehotell ved Drammen stasjon åpnet 1. november. Hotellet som drives av Nordic Choice-kjeden, har stor konferansekapasitet og 247 hotellrom.

##### Dronninglunden ferdigstilt

Boligprosjektet Dronninglunden i Bjørvika ble ferdigstilt og leilighetene overlevert til kjøperne. Oslo S Utvikling som vi eier en tredjedel av, var utvikler av boligbygget som omfatter 138 leiligheter.

##### Byggetrinn 1 i Saga Terrasse på Jessheim ferdigstilt

Alle de 97 leilighetene i 1. byggetrinn er solgt og overtatt av kjøperne.

##### Nytt verksted på Kvaleberg ferdigstilt

I midten av desember ble det nye togverkstedet vårt på Kvaleberg i Stavanger overlevert til Go-Ahead og Mantena.

##### Byggestart på Grefsen Stasjon

Det var byggestart for Hus 25, den 19. blokken i det store boligprosjektet vi gjennomfører sammen med JM Norge på Grefsen i Oslo. Dette er siste byggetrinn i gjeldende reguleringsplan som omfatter totalt 1001 leiligheter.

##### Byggestart for Paradis Brygge

Det var byggestart for boligprosjektet Paradis Brygge i regi av Paradis Boligut-

vikling 1 AS. Paradis Brygge omfatter totalt 11 boligblokker med til sammen cirka 210 leiligheter, hvor de tre første blokkene allerede er overtatt av boligkjøperne. Paradis Boligutvikling 1 AS eies 35 prosent av Kruse Smith Eiendom AS, 15 prosent av K2 Bolig AS og 50 prosent av oss.

##### Arkitema Architects vant arkitektkonkurransen om nye Trondheim S 7

Arkitektkonkurransen omfattet det nye terminalbygget på Trondheim S. Vinnerforslaget «Kurven» viser et godt kollektivknutepunkt med god publikumsflyt, gode adkomstforhold og effektive service- og næringsarealer.

##### Go-Ahead startet opp som operatør på Sørlandsbanen 8

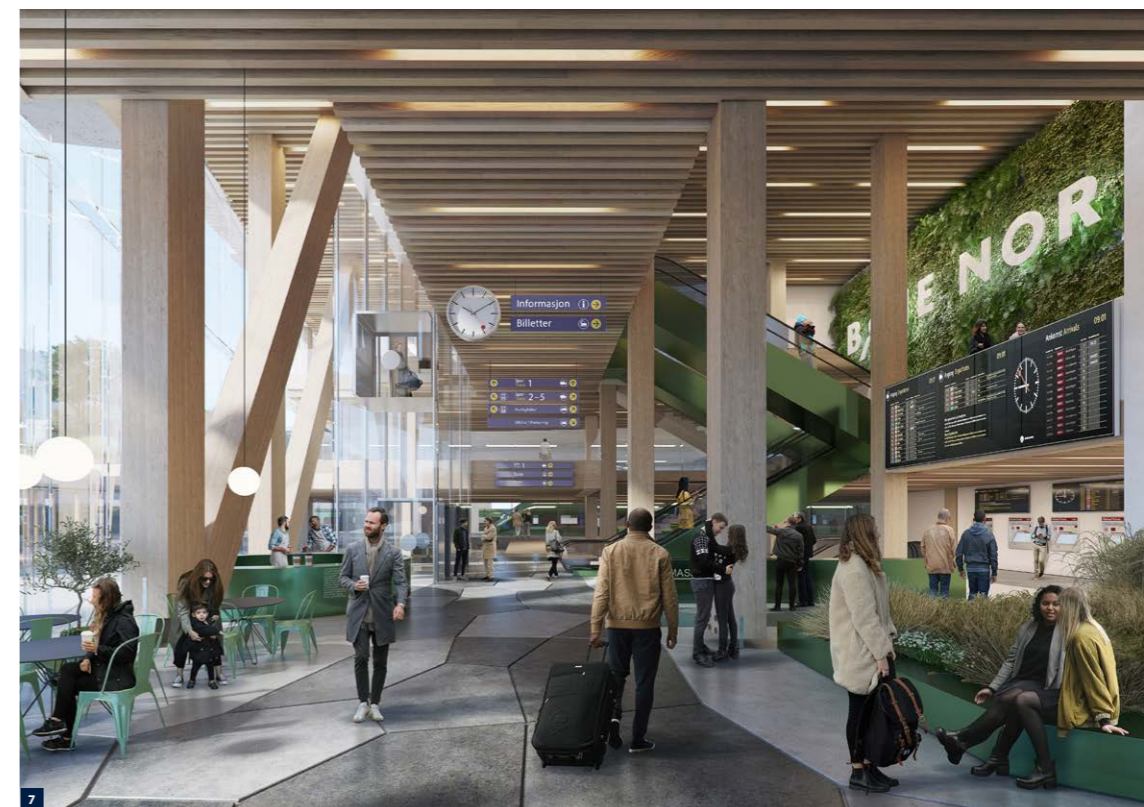
15. desember gikk det første Sørtoget fra Stavanger stasjon med Go-Ahead som operatør. Det var offisiell åpning med administrerende direktør Cathrine Elgin i Go-Ahead og daværende samferdselsminister Jon Georg Dale. Alt vedlikehold av togene på Sørlandsbanen skal gjøres ved verkstedet vårt på Kvaleberg.

##### Første salgstrinn ved Proffen Hageby ferdigstilt

De 24 rekkehusene og 16 leilighetene i Proffen Hageby på Sundland i Drammen ble ferdigstilt og overlevert til kjøperne.

##### Nok en omsetningsrekord for Oslo S Shopping 9

Butikkene og serveringsstedene i Østbanehallen og på Oslo S omsatte for 1169 millioner kroner i 2019. Dette er en økning på 7,5 prosent fra året før.



## 2 | Idé



## Knutepunktexperten

Et helhetlig blikk, god utholdenhet og stor evne til å samarbeide. Det er noen av egenskapene som gjør Bane NOR Eiendom til en god knutepunktutvikler.

**VOSS ANNO 2010:** Dundrende tungtrafikk gjennom sentrum. Busser i hopetall foran Voss stasjon. Køer, eksos, støy.

Ti år senere er E16, en av hovedfartsårene mellom Oslo og Bergen, lagt i tunnel utenom Vossevangen. Området rundt Voss stasjon er kraftig rustet opp, med egen kollektiv- og drosjeterminal, ny togstasjon og et nytt hotell, som doubler hotellkapasiteten i sentrum. Om et par år kommer et kontorbygg også, der blant andre Voss herad skal flytte inn.

– Voss er et veldig godt eksempel på hvordan vi jobber med knutepunktutvikling, sier prosjektdirektør Per Atle Tufte i Bane NOR Eiendom. Han var initiativtaker for utviklingen av Voss som knutepunkt, og sitter i dag i styringsgruppen som utvikler Voss videre.

– Alt startet med de trafikale utfordringene i sentrum, der ulike offentlige aktører hadde ansvar for sin del av et større bilde. Men det helhetlige perspektivet var det vi som kunne ta – og det tok vi, sier Tufte.

### Visste hva de ville

Prosjektleder Connie Nyhaven kom inn i prosjektet i 2010, og har holdt i trådene siden da. Det er blitt noen turer til Voss i årenes løp, og nå er hun der for å oppsummere ti års prosess og samarbeid sammen med kommunalsjef for tekniske tjenester i Voss herad, Torbjørg Austrud. Sistnevnte husker tilbake:

– Tiden var overmoden for at noe skulle skje. Da initiativet kom og alle de offentlige aktørene samlet seg – kommune, fylkeskommune, Statens vegvesen, daværende NSB og tidligere Jernbaneverket – så var det med folk høyt oppe i systemet. Og der ligger noe av suksessen. De hadde beslutningsmyndighet, alle sammen, og det gjorde at vi kjapt fikk fremdrift i prosjektet, sier kommunalsjefen.

Connie Nyhaven skyter inn: – Voss har likevel vært den viktigste parten, fordi dere har villet dette så sterkt, og prosjektet har hatt en topptung forankring fra dag én, med både rådmann og ordfører med på laget.

Austrud følger opp: – Allerede på første møtet ble det satt noen mål som vi har jobbet trofast mot siden starten, sier hun og viser til at mål nr. 1 var å gjøre Voss stasjonsområde til et funksjonelt og kompakt kollektivknutepunkt med universell utforming – med god flyt mellom tog, buss og drosjer.

– Det at Bane NOR Eiendom tok prosjektlederansvaret, er også en suksessfaktor. I dette prosjektet var det mange særinteresser. Da er det lurt å la noen med et helhetlig blikk og erfaring fra eiendomsutvikling lede prosjektet, påpeker kommunalsjefen.

### Hevet over sektorinteresser

Nettopp det å ta ansvar for større knutepunktprosjekter, er noe Bane NOR Eiendom



Fasaden på det nye hotellet på Voss oppleves som variert fordi det er brukt ulike tretyper og byggeteknikker. I tillegg er det delt opp i flere bygg, bundet sammen av mellombygg i glass.



Området rundt Voss stasjon er rustet kraftig opp, og nå prioriteres kollektivtrafikk, gående og syklende. Når hele oppgraderingen er ferdig i løpet av et par års tid, vil stasjonsområdet være tettere knyttet til Voss sentrum. Bane NOR Eiendom har jobbet med utviklingen av Voss i ti år, med prosjektleder Connie Nyhaven i spissen. Prosjektleder Trond Rusten har vært byggeansvarlig for det nye hotellet.





### Knutepunktutvikling

→ Et knutepunkt er et sted der den reisende bytter mellom ulike reisemidler, som tog, buss, bane, trikk, bil, sykkel og gange.

→ Bane NOR Eiendom eier jernbaneeiendom over hele Norge, og utvikler knutepunkt ved å bygge kontor- og næringsbygg, boliger og hoteller ved stasjonene.

→ Å fortette rundt et knutepunkt har en positiv miljøeffekt fordi det bidrar til at flere reiser kollektivt, sykler og går fordi de bor og/eller jobber sentralt.

→ I 2019 har Bane NOR Eiendom ferdigstilt hoteller i Drammen (kjent som Brunosten) og i Porsgrunn. På Voss ble hotellet ferdigstilt januar 2020. Selskapet har både pågående og fullførte boligprosjekter nær knutepunkt, som på Jessheim, på Grefsen og i Bjørvika.



Samarbeidet mellom Bane NOR Eiendom og Voss kommune (nå herad) har fungert svært bra gjennom ti år, sier prosjektsjef Connie Nyhaven og kommunalsjef Torbjørge Austrud.

har lang erfaring i.

– Vi eier jo selve knutepunktet, altså jernbanetomten, og det setter oss i en naturlig posisjon til å dra prosessene og få alle til å jobbe mot et felles mål. Det er krevende, ja, men fordi vi har et profesjonelt eieningsmiljø i organisasjonen, klarer vi å løfte oss over sektorinteressene. Vårt oppdrag er å få til den beste løsningen for de reisende, sier direktør for eiendomsutvikling Morten Austestad.

– *Hvordan ser det ideelle knutepunktet ut, da?*

– Det ideelle knutepunktet tar vare på kvalitetene i den byen eller det tettstedet det ligger i – hvert sted, sin løsning. Det viktigste er at det er raskt, enkelt og behagelig å komme seg fra stasjon til sentrum eller annen transport, påpeker prosjektdirektør Ellen Haug. Hun utdyper:

– Knutepunktet må være både visuelt og funksjonelt attraktivt. Det må være hyggelig å være der, gangavstandene må være korte. Og så skal en del servicebehov bli oppfylt. Behovene endrer seg, både over tid og fra sted til sted. Derfor blir det stadig viktigere for oss å følge med på hva de reisende er opptatt av. Kanskje blir det neste at de vil ha arrangementer på stasjonene?

### Steg for steg

På Voss har utviklingen gått stegvis. Først måtte E16 legges i tunnel, den åpnet i 2013. Så bygget Bane NOR (den gang Jernbaneverket) en kulvert, som gjorde det enkelt for fotgjengere å krysse sporene, og da kunne Bane NOR Eiendom flytte pendlerparkeringen til nordsiden av sporene. Dermed var det frigjort plass til en buss- og drosjeterminal på gateplan, samt et nytt hotell over terminalen. Det tok prosjektdirektør Trond Rusten i Bane NOR Eiendom ansvar for.

– Voss hadde to hoteller fra før, men vi mente det var grunnlag for et til. Det skjer noe på Voss hele året, og med den nye gondolen og opprustingen av jernbanen er det stadig mer attraktivt å ta turen hit. Det nye hotellet har 215 rom, og vi har virkelig utnyttet hver kvadratmeter maksimalt, påpeker Rusten – som blir supplert av kollega og prosjektsjef Connie Nyhaven. Hun mener arealutnyttelsen nærmer seg Bjørvika-dimensjoner:

– Alle har måttet kompromisse litt her. Fylkeskommunen ga fra seg litt areal, det samme gjorde Bane NOR – og dermed fikk vi det arealet vi trengte for å bygge hotellet og skape et kommersielt prosjekt på knutepunktet også. Ja, det er en smal tomt, men den er godt utnyttet, mener Nyhaven. Hun har gjennom de siste ti årene vært mye på Voss, og hun er fornøyd med prosessen og samarbeidet underveis, særlig med kommunen.

– Det har vært veldig fruktbart og ikke minst forutsigbart, fordi de samme menneskene har vært med fra start til slutt, sier hun – og tenker da særlig på rådmann Einar Hauge og kommunalsjef Torbjørge Austrud. For dem har knutepunkt Voss vært et hjertebarn, og Austrud bekrefter Nyhavens opplevelse av et godt samarbeid.

– *Er Voss blitt det dere så for dere i 2010?*

– Ja, men mer enn det også. Det er blitt et langt større prosjekt, og det er ingen tvil om at Bane NOR Eiendom spiller en rolle i utviklingen av hele Voss sentrum, ikke bare for stasjonsområdet, avrunder Austrud.

## Ny mobilitet i Ski

Et viktig mål for knutepunktutviklere som Bane NOR Eiendom, er å redusere folks behov for å bruke egen bil. På nye Ski stasjon, som etter planen skal stå ferdig i 2022, arbeides det nå med å legge til rette for fremtidsrettede mobilitetsløsninger. Her samarbeidet Bane NOR Eiendom med blant annet Entur, Ruter og Nordre Follo kommune.

– Samarbeidet er viktig. Det handler om å gjøre hele reisen så sømløs som mulig for de reisende. Da må vi ha et helhetlig og integrert blikk på reisekjeden, sier prosjektsjef Niall Ó Muiré i Bane NOR Eiendom.

– Vi ser på hele strukturen, alt fra å få integrert ulike tjenester på én digital plattform, til konkrete delingsløsninger for både bil og sykkel. Alt for å gjøre det mer attraktivt å la bilen stå, forklarer Ó Muiré.

Hans kollega, prosjektsjef Rune Breivik, som har ansvar for utviklingen av knutepunktet Ski stasjon, peker på en utfordring som Bane NOR Eiendom står overfor:

– Vi jobber langs to akser. På den ene siden skal vi planlegge knutepunktet Ski, der politikerne har stilt krav til en ganske stor pendlerparkering. På den annen side skal vi fremme mobilitetsløsninger som på sikt reduserer behovet for parkering. Denne dynamikken gjør det spennende og utfordrende å utvikle knutepunkt.



## Myk overgang

I 2019 engasjerte Bane NOR Eiendom for første gang to traineer.

I 19 måneder får de prøve seg flere steder i organisasjonen, og kan vise seg å være fremtidens nøkkelansatte.

**BANE NORs** trainee-program ble etablert for å rekruttere egne ansatte til fremtidige lederroller. Traineeene i Bane NOR Eiendom gjennomfører utdanningsløpet «Prosjektledelse».

– En trainee-ordning bidrar til en god og nødvendig dynamikk i en så stor organisasjon som vi er. Samtidig er det lite tilflyt av yngre i eiendomsbransjen, og det må vi bidra til å endre, sier HR-sjef Tine Wenner.

– Vår erfaring er at traineer etter 19 måneder med teori og praksis med en egen mentor og samlinger for kompetanseheving og erfaringsdeling, er i stand til og motiverer for å påta seg mye ansvar.

### Lærevillige og engasjerte

Traineeene i Bane NOR Eiendom har solid utdanningsbakgrunn. Christian Støer er jordskifte kandidat, en femårig utvidet mastergrad fra NMBU. Endre Lønne Hatlem har bachelor i geologi fra UiB og master i fysisk planlegging fra NTNU.

– De bringer med seg kompetanse som vi trenger, og det er inspirerende å se hvor lærevillige og engasjerte de er. Det gjør at vi får en mer positiv organisasjon som jeg er sikker på bidrar til bedre resultater, sier Wenner.

Støer og Hatlem begynte i Bane NOR Eiendom i august 2019. Etter et kurs sammen med de øvrige traineeene i Bane NOR, gjennomfører de tre moduler i Bane NOR Eiendom, hvor de er innom både planlegging og produksjon i ulike divisjoner.

– Akkurat nå hjelper jeg prosjektleder på verkstedet på Grorud, og er involvert i to mindre vedlikeholdsprosjekter i Trondheim. Det er interessant å jobbe i grenselandet mellom eiendomsutvikling og samfunnsutvikling. Mange av Bane NOR Eiendoms tomter har sentral beliggenhet, og utviklingen av dem vil ha stor påvirkning på mange menneskers hverdag, sier Christian Støer.

### Mange muligheter

Å komme rett fra skolebenken til trainee-programmet, innebar at det var mye nytt å sette seg inn i.

– Nettopp derfor er trainee-programmet så bra. Det er en myk overgang fra skole til arbeidsliv. Vi får muligheten til å prøve oss flere steder og kan finne ut hva vi synes det er spennende å jobbe med. Dette er læring i praksis, sier Støer.

Felles kurs og samlinger gjør at han og Endre Lønne Hatlem har blitt godt kjent med de øvrige traineeene i Bane NOR.

– Det sosiale nettverket tar vi med oss videre etter at trainee-perioden er avsluttet. Det gjør også at vi får god innsikt i resten av konsernet, sier han.

Traineeene blir fast ansatt i Bane NOR når de begynner.

– Det gir en trygghet, og det finnes mange spennende muligheter både i Bane NOR Eiendom og i Bane NOR for øvrig. Jeg tror det er mye av årsaken til at disse trainee-stillingene er så attraktive, sier Christian Støer.



↑ Christian Støer, trainee

### Fakta

→ Trainee-programmet utvikler nyutdannede med bachelor- eller mastergrad til fremtidige roller i Bane NOR.

→ Det finnes fire utdanningsløp: Prosjektledelse, Prosjekttere jernbaneteknikk, Teknologidringsprosjekter og Drift og vedlikehold.

→ Programmet varer i 19 måneder og består av teori, blant annet kurs i Bane NORs prosjektskole, og tre praksismoduler med planlegging, bygging og fordypning.

→ Bane NOR fikk 21 nye traineer i 2019. To av disse er i Bane NOR Eiendom, i utdanningsløpet Prosjektledelse. Dette var første året Bane NOR Eiendom hadde egne traineer.

## Før sjarmøretappen

Bane NOR Eiendom ferdigstiller hvert år flere store, flotte og moderne bygg. Men mange år før de nye byggene kan feires med kake og oppmerksomhet, har et meget viktig, men usynlig arbeid pågått over lang tid.



↑ I 1992 tenkte kommunen på å gjøre området mer byvennlig. Etter mange år med tålmodig regulering, ønsker Bane NOR Eiendom å være med på å realisere Økern som sentrum i Hovinbyen.

**ENDELIG STÅR DE** der: Høye, funksjonelle og visuelt imponerende nye bygg som gir stedet de er reist på, en helt ny dimensjon og attraktivitet. Det feires med marsipankake, ordføreren sier noen ord og lokalavisa stikker innom for å ta bilder. Det føles som en uendelighet siden byggestart for et år eller to siden. Men for planleggerne startet arbeidet kanskje for flere tiår siden.

– Se på Økern i Oslo, for eksempel. Allerede i 1992 begynte kommunen å fundere på hvordan det kunne gjøres til et mer byvennlig område. Først i 2015 kunne vi i tett samarbeid med naboene starte arbeidet med detaljreguleringer med boliger, næring, service, gater, møteplasser – alt med nærhet til svært gode kollektivtilbud. Med godt og tålmodig reguleringsarbeid håper vi at en endelig plan kan vedtas om et par år, sier prosjektsjef Otilie Vihovde i Bane NOR Eiendom.

### Mulighetenes kunst

Otilie sitter i det nyinnflyttede BREEM-NOR-sertifiserte kontorbygget i Schweigaards gate i Oslo, for øvrig en gate som Bane NOR Eiendom har regulert mesteparten av. Her er samfunnsoppdraget oppfylt: Det er bygget med høy utnyttelse, nært sentrale kollektivtilbud midt i byen og med lav parkeringskapasitet fordi det uansett er aller mest beleilig for de fleste å reise kollektivt til jobb. Nettopp slik tenker en reguleringsplanlegger.

– Regulering er enkelt sagt planlegging og prosess. Når vi planlegger, må vi forstå hva folk vil ha, hva de trenger og hvordan livet deres best kan gå opp. Og hva som bygger opp under stedets konkurransevne. Så starter prosessene og navigasjonen i byråkratiet, forteller Vihovde.

Kort sagt: Hva vil markedet ha, hva er mulig å få til og er det i det hele tatt lønn-

somt å bygge? Når besluttes ting? Hvem må man samarbeide med? Samtidig må myndighetenes mål om fortetting i byene, kommunenes ønsker og budsjetter og selvsagt Bane NOR Eiendoms eget samfunnsoppdrag tas hensyn til: By- og stedsutvikling med særlig fokus på knutepunkt for å få flere til å reise kollektivt.

– Det er en slags mulighetenes kunst. Vi følger med på utviklingen i markedene og ser om det finnes potensiale på noen av tomtene våre. Resten er krevende, men morsomt arbeid.

### Av og til dukker det opp en bekk

Før en entreprenør fullfører sjarmøretappen ved å sette opp selve bygget, har reguleringsfolkene i Bane NOR Eiendom ofte vært gjennom årevis med konsekvensutredning, reviderte forslag, kommersielle vurderinger, møter med riksantikvaren, klagemuligheter, analyse av grunnforhold, folkemøter og kommunestyrevedtak som ender opp i lange reguleringsplaner.

– Skjemaene ser veldig pene og ryddige ut, men reguleringsprosesser går ofte sakte fremover og gjerne i en slags spiral. Ulike hensyn skal avveies, noen ombestemmer seg, eller kanskje den løsningen vi så for oss ikke lar seg gjennomføre. Klart det kan være en tålmodighetsprøve, men nøkkelen er å la alle som er relevante i prosessen bli hørt, og å være tålmodig og fleksibel. Først og fremst er det vanvittig gøy nettopp fordi det er komplisert, mener Vihovde.

– Noen ting er det ikke mulig å ha kontroll over. På Økern, der vi jobber med å få til en storstilt byutvikling, dukket det plutselig opp et ønske om å åpne en bekk. Dette gjør at vi kanskje må begynne på nytt. Disse prosessene er nesten aldri strømlinjeformet. Ingen fremgang uten motstand, sier vi ofte her, forteller prosjektsjefen.



↑ Otilie Vihovde, prosjektsjef

### Viktige reguleringshendelser i 2019

→ Godkjent detaljreguleringsplan for Knutepunktet Voss (Kontorbygg)

→ Utvikling av Økern S i Oslo

→ Detaljregulering for Trondheim Stasjonsenter godkjent

→ Oppstart av planarbeid for Nybyen (Drammen)

# 3 | Bygging



## Norges ledende knutepunktutvikler

Prosjektporteføljen vår har et utviklingspotensial på godt over to millioner kvadratmeter, og vi utvikler både boliger, kontor og næringsbygg, hoteller og verksteder. Prosjektene varierer i størrelse fra mindre, enkeltstående boligprosjekter, til arealkrevende serviceanlegg for jernbanen og omfattende transformasjonsprosjekter hvor store landområder utvikles til nye bruksområder. Felles for de fleste prosjektene er at de er plassert tett ved en jernbanestasjon eller et knutepunkt.

I 2019 investerte vi 1 305 millioner kroner, hvorav nesten en milliard var fordelt på cirka 100 eiendomsutviklingsprosjekter i våre heleide selskaper. Det er for tiden også stor aktivitet i de 25 felleskontrollerte Single Purpose-selskapene vi eier sammen med våre samarbeidspartnere.

Les mer om prosjektene og SP-selskapene i [prosjektvedlegget](#).



## Flere boligprosjekter enn noen gang

De siste årene har vi solgt mer enn 2 500 boliger utviklet av oss eller et av de felleskontrollerte selskapene vi er deleier i. Ved knutepunkt landet rundt blir arealer som tidligere ble brukt til jernbanedrift, transformert til boligområder med leiligheter, byhus og rekkehus. Her presenteres noen av de største boligprosjektene:

### Bjørvika i Oslo

Eierandel: 33 %

I regi av Oslo S Utvikling ble boligprosjektene Eufemias Hage med 145 leiligheter, Dronninglunden med 138 leiligheter og Eufemias Plass Vest med 114 leiligheter, ferdigstilt i 2019. Eufemias Plass Syd og Vannkunsten er under oppføring. Her blir det 1 900 boliger når prosjektene er ferdigstilt.

### Grefsen Stasjon i Oslo

Eierandel: 50 %

Sammen med JM Norge har vi transformert området siden 2011, og prosjektet består totalt av 19 boligblokker. 800 av de litt over 1000 leilighetene som utvikles, er overlevert til boligkundene. De to siste boligblokkene er i produksjon.

### Sagabyen på Jessheim

Eierandel: 50 %

I regi av Jessheim Utvikling utvikler vi den nye bydelen Sagabyen. Når utbyggingen er ferdig, vil Sagabyen omfatte cirka 700 boliger. Til nå er 350 leiligheter, butikklokaler, servicelokaler og offentlige og halvprivate uterom, ferdigstilt.

### Paradis Brygge i Stavanger

Eierandel: 50 %

Sammen med Kruse Smith Eiendom AS og K2 Bolig AS har vi ferdigstilt 60 leiligheter og i gang med byggingen av 80 nye. Prosjektet legger til rette for cirka 200 leiligheter totalt. I neste artikkel kan du lese mer om planene for hele Paradisutbyggingen.

### Bellevue Brygge i Fredrikstad

Eierandel: 100 %

Like ved stasjonen og ved bredden av Glomma ferdigstiller vi snart første byggetrinn med 116 leiligheter. Hele prosjektet omfatter cirka 400 leiligheter.

### Proffen Hageby på Sundland i Drammen

Eierandel: 100 %

Første byggetrinn som omfatter 24 rekkehus og 16 leiligheter, er ferdigstilt og solgt. Salgsstart for andre byggetrinn blir etter planen våren 2020. Når hele prosjektet er ferdigstilt, vil Proffen Hageby bestå av cirka 800 boenheter.



I tillegg har vi en rekke pågående boligprosjekter i Trøndelag og Sør-Norge, hvorav flere nærmer seg byggestart. Vi starter snart å bygge her: Strømmen, Mysen, Skien, Stavanger, Hinna, Sandnes, Oslo, Langhus, Stabekk, Asker, Hvalstad, Drammen, Holmestrand, Ski, Hamar, Moss, Kongsvinger og Trondheim. De fleste prosjektene leder vi selv, men i noen tilfeller samarbeider vi med lokale aktører.



## Fra nedlagt godsområde til prestisjeprosjekt

I 2019 startet innflyttingen i boligprosjektet Paradis Brygge. Det nye knutepunktet Paradis, like sør for Stavanger sentrum, kan bidra til 15 000 flere kollektivreisende.



↑ Det gamle godsområdet i Paradis sør for Stavanger sentrum er i ferd med å bli byens nye kollektivknutepunkt.

– **JODA**, det har et litt råflott navn, men det er også en attraktiv plassering. Midt mellom tre bydeler, knappe halvannen kilometer fra sentrum og med både småbåthavn og en togstasjon tilknyttet Jærbanen i umiddelbar nærhet, forteller prosjektdirektør Nicolay Schreuder.

Nicolay har hovedansvaret for utbyggingen av Paradis-området ved Hillevågsvannet i Stavanger. 120 dekar med gammel godsgrunn fra Bane NOR Eiendoms tomtebank er nå i ferd med å forvandles til en ny og levende bydel, lett tilgjengelig på alle måter. Beregninger viser at utbyggingen av boliger og næringsbygg her kan gi hele 15 000 flere kollektivreisende daglig, hvis vi regner med både nye beboere og pendlere til arbeidsplassene i de fremtidige kontorbyggene i området.

– Med andre ord midt i blinken for oss. Vi så potensialet her og startet reguleringen i 2012. Det ser kanskje fortsatt litt «Huset på Prærien»-aktig ut, men i 2019 flyttet de første beboerne inn i Paradis Brygge, og i løpet av 2020 kommer mange etter. Nå løsner det skikkelig, forteller prosjektdirektøren.

### Mer penger til mer utvikling

I tillegg til å gjøre toget mer tilgjengelig og attraktivt for folk, skal Bane NOR Eiendom gjennom sine eiendomsutviklingsprosjekter skape økonomiske verdier og bidra til finansieringen av jernbanen. I praksis skjer dette ved at selskapet selger ferdigutviklede leiligheter og næringsbygg. De følger nøye med på markedet og legger objekter ut til salg når det er riktig pris og interesse.

– Prosjektene våre må være lønnsomme, det er et krav vi alltid setter til oss selv. Vi synliggjør verdiene i eiendomsporteføljen vår når vi lykkes med prosjekter som i Paradis. I tillegg bidrar vi til positiv by- og steds-

utvikling og, på sikt, bedre jernbane både her og andre steder. Det er en viktig del av samfunnsoppdraget vårt, sier Schreuder.

### God fart

2019 ble et viktig år for prosjektet: Reguleringsplanen for den nye jernbanestasjonen med tilhørende veiadkomst og ny løsning for gang- og sykkelvei, gikk gjennom. Viktig infrastruktur som vann, kloakk og fjernvarme er på plass, og de første beboerne har altså flyttet inn. Prosjektet har imidlertid ikke gått ubemerket hen i en by uten bygårdstradisjoner og med få fortetningsmuligheter. Stavanger har mange trange gater og mye trehusbebyggelse.

– Paradis skiller seg naturlig nok ut, men det ser ut til at folk flest er fornøyde med at området er i utvikling og at det blir noe annet enn en tom og forlatt plass. Samtidig har det vært mye diskusjon om høyder og konsept, og det tar vi på alvor. Vi må finne ut av Stavanger-måten å fortette på, og vi må ta hensyn til hvordan byen ønsker å vokse videre. Hovedidéen er å skape et bilfritt, grønt og imøtekommende område, og jeg er sikker på at prosjektet vil blende godt inn i den nærliggende trehusbebyggelsen og levere på våre ambisjoner.

Tomten har et totalpotensial på 300 000 kvadratmeter utbygging. Anslagsvis to tredjedeler blir næringsbygg, og på den siste tredjedelen kan det bli så mange som 950 boliger. Foreløpig er det kun boligprosjektet i Paradis Brygge som er i byggefase, med 60 ferdigstilte leiligheter og 80 under bygging.

– Så langt har det vært mye regulering og litt lite bygging. Men med fortsatt medvind de neste årene, håper jeg vi skal klare å realisere så mye som 10 000 kvadratmeter per år fremover fra nå, sier Nicolay Schreuder.



↑ Nicolay Schreuder, Prosjektdirektør

### 2019

I 2019 hadde vi åtte boligprosjekter i felleskontrollerte selskaper og i egen regi. Totalt var drøyt 1 400 boliger under bygging eller ble ferdigstilt.

## 4 | Utleie og forvaltning



## Mer enn en stasjon

Den perfekte stasjonen skal være mer enn bare en stasjon. Men hva betyr det i praksis for de reisende? Vi sjekket på Lillestrøm stasjon, som har nesten alt.

**KAFEER**, to kiosker, en dagligvarebutikk, et sushispisested, en nøkkelservice, en te-butikk, en valutakiosk og en frisørsalong. På Lillestrøm stasjon får du tak i det meste til reisen, og du kan sågar veksle penger og få håret stusset før du setter deg på toget. Eller, hvis du har ekstra god tid, kan du sette deg på kafeen Garçon. Det finnes faktisk to av den – én ekspress-utgave ved utgangen mot messeområdet på Lillestrøm og én mer tradisjonell kafé i det gamle stasjonsbygget, med mørkt trepanel på veggene, stor takhøyde og et lunt gassbluss i glassmonter midt i lokalet.

Her har Bane NOR Eiendoms Knut Øivind Ruud Johansen, direktør for stasjoner, og Monica Leirvik, eiendomssjef med ansvar for alle stasjonene mellom Spikkestad og Gardermoen (minus Oslo S og Nationaltheatret), funnet seg et bord og er klare for å snakke om den perfekte stasjonen. For hva inneholder nå egentlig den?

– Det vil variere litt fra sted til sted, men utgangspunktet for en perfekt stasjon er at den er tilrettelagt for de reisende. De skal komme seg enkelt til perrongen og sporene, og være beskyttet fra vær og vind. De må også kunne orientere seg kjapt og greit, ramser Johansen opp og fortsetter:

– Her på Lillestrøm, for eksempel, har vi både lokaltog, regiontog og flytog, dermed er det mange og hyppige togavganger – og

folk har ofte dårlig tid. Det betyr at her må folk kjapt kunne få med seg det de trenger, for eksempel fra en kiosk. På en mindre trafikkert stasjon har folk gjerne litt bedre tid – de kommer tidlig for å sikre at de rekker toget – og da kan det være fint med en kafé der de kan sette seg ned. Tiden for matpakker er forbi, nå kjøper folk det de vil spise enten på stasjonen eller toget.

### Stasjonen med (nesten) alt

Monica Leirvik supplerer:

– I og med at det er hyppige avganger her, venter ikke folk så lenge på selve stasjonen. Likevel har vi lagt til rette for venting, både i kulverten under sporene og under tak på plattformen.

– Et annet moment er overgangsmuligheten til andre reisemidler. Det må for eksempel være enkelt å komme seg fra tog til buss, og ikke være for lange avstander. Apropos det, så har vi registrert at lokalbefolkningen her bruker stasjonen som gjennomgang, altså som en effektiv måte å krysse byen på. Og det er jo en bonuseffekt, påpeker Johansen og legger til:

– Lillestrøm har nesten alt, bortsett fra god flyt når pendlertogene kommer. Da er det trangt i trappa fordi vi har bare én nedgang pr. spor. Dette ser vi på nå, og håper å kunne få til gode løsninger som gjør tilgangen til og fra sporet mer smidig.

### Stasjonene

→ Bane NOR Eiendom eier og drifter 315 stasjoner landet rundt.

→ Hvert år er godt over hundre millioner passasjerer innom stasjonene.

→ Det servicetilbudet som er best besøkt på stasjonene er serveringssteder og kiosker.





Lillestrøm stasjon ble pusset opp i 2000, og fikk en bred gang under sporene med ulike butikker og tilbud. I den gamle stasjonsbygningen holder kafeen Garçon til.



Terje Vålberg, daglig leder for kafeen Garçon på Lillestrøm stasjon, opplever at Bane NOR Eiendom, med eiendomssjef Monica Leirvik i spissen, legger godt til rette for ham som leietaker. Nå har han drevet kafé på stasjonen i 13 år.



– Hva med tjeneste- og serveringstilbudet, hvor viktig er det på en stasjon?

– Det er veldig viktig – og når du har et sted som Garçon, så er det nettopp et slikt tilbud som er med på å gjøre Lillestrøm stasjon til mer enn en stasjon. Hit kommer både lokalbefolkning og langveisfarende, påpeker eiendomssjef Leirvik.

#### Duften av gjærbakst

Terje Vålberg er daglig leder og eier av Garçon, og har holdt til i det gamle stasjonsbygget siden 2007. Han og svogeren startet først et steinovnsbakeri, der alt av brød og boller ble laget for hånd. Etter hvert investerte de i en kjevlemaskin, og nå leier de tre lokaler på stasjonen: ett bakeri og to kafeer. Denne formiddagen er det fullt ved alle bord i «hovedkafeen» i det gamle stasjonsbygget, og duften av fersk gjærbakst og nykværnet kaffe fyller lokalet.

– Omsetningen har økt jevnt og trutt begge steder, og det er gledelig. Da vi startet, var vi selvfølgelig spent på hvordan det ville gå – ville vi for eksempel kun ha kunder under morgen- og ettermiddagsrush? Men nå er lunsjen en viktig del av omsetningen, og jeg ser at vi har all slags kunder – fra pensjonister til småbarnsforeldre, fra lokale folk til folk på gjennomreise. Og det vi selger aller mest av, er kanelboller, påpeker han.

– Hvorfor valgte dere en togstasjon som tilholdssted for kafeene?

– Jeg hadde vært i Danmark og sett hvor mye trafikk og aktivitet det var på togstasjonene der, og tenkte at det kunne være spennende å prøve. Og det har gått veldig bra – selv om det selvfølgelig alltid er en kamp om marginer, kunder og økonomi. Vi håper å bli her så lenge som mulig. Jeg har et godt forhold til Bane NOR Eiendom, sier Vålberg.

Her skyter eiendomssjef Monica Leirvik inn at de er veldig fornøyde med Garçon som leietaker, og opplyser at leieavtalen ble reforhandlet i 2017, med et tiårig perspektiv.

#### Leietakere som skaper liv

– Hvordan velger dere leietakere?

– Det er mange som vil inn hit, fordi de ser at det er gode muligheter her. Når vi vurderer mulige leietakere, så tar vi utgangspunkt i at det de tilbyr må være interessant og relevant for de reisende. Og så må leietakerne være klar over at dynamikken på stasjonen er annerledes enn i en bygata. Vi vil gjerne ha noen som er lokale, det trenger ikke alltid å være et merkenavn eller en kjent kjede for å gjøre suksess. Og sånn sett passer Garçon veldig bra inn her på Lillestrøm, sier eiendomssjef Monica Leirvik.

– Stiller dere noen spesielle omsetningskrav til leietakerne?

– Det viktigste for oss er at leietakerne bidrar til liv og røre på stasjonen, og at de opprettholder en viss standard på lokalene. Kontraktsmessig opererer vi som oftest med såkalt balanserte kontrakter, der vi opererer med omsetningsleie og en minimumsleie i bunn. Det er viktig at kontraktene oppleves som balanserte for begge parter, sier Leirvik.

Et raskt blick på klokka på veggen bak disken forteller oss at det er på tide å ta toget tilbake til hovedstaden. Da kommer det frem at den klokka ikke er helt til å stole på. Den går nemlig to minutter for sent – noe flere bakeribesøkende har brent seg på.

– Det er det fine med Lillestrøm, da, at om du mister et tog, så tar det ikke lang tid før neste går. Så da kan du heller sette deg ned her og slappe av litt til, påpeker kaféieier Terje Vålberg.



### Hverdagsrutinen

Stasjonen er også et møtested. På ettermiddagen litt over klokka fire, står disse to ofte på Lillestrøm stasjon og venter på matmor: Arne Halvorsen bor like ved og passer Jenny (en 6 år gammel Breton) når datteren Britt er på jobb i Oslo. På ettermiddagen møtes de tre her til en kort prat, før Britt tar med seg Jenny på toget videre hjem til Fetsund.

### LILLESTRØM STASJON

## Hvilke tilbud ønsker du deg på togstasjonen?



#### Herdis Dahl

Fra Rånåsfoss  
På vei til Heimdal  
Med tog: Reiser jevnlig

– Det er viktig å få dekket «i siste liten»-behovene – en kiosk der man kan kjøpe litt å spise og drikke. Og når man har bedre tid, er det fint å ha en kafé. Her på Lillestrøm bruker jeg faktisk kafeen Garçon, selv om jeg ikke skal ut å reise.

Det er ikke så trivelig her om kvelden, jeg skulle ønske det var utvidede åpningstider på stasjonen.



#### Håvard Wollan

Fra Fjellhamar  
På vei til Lillestrøm  
Med tog: Reiser sjelden

– En god oversikt over tog som kommer og går er nok det viktigste å ha på stasjonen. Og så er det jo kjekt med en kiosk, da.

Jeg reiser veldig sjelden med tog, så jeg kan ikke komme på at jeg savner noe. Er det toaletter her, forresten? Det bør være på plass.

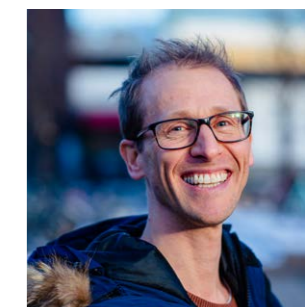


#### Veronica Knudsvik

Fra Sørumsand  
På vei hjem til Lillestrøm  
Med tog: Dagpendler

– God informasjon om trafikken må enhver togstasjon ha – og den kan gjerne være på en skjerm. Og så er det viktig å ha tilgang på god kaffe, da.

Jeg savner ikke så mye på stasjonen, det er ikke der jeg henger mest.



#### Loren Lobbestael

Fra Leirsund  
På vei fra Oslo til Lillestrøm  
Med tog: Dagpendler

– Å kunne søke ly fra vær og vind er viktig på en god stasjon. I tillegg må den være godt belyst, slik at man slipper ubehaget med mørke områder. Tilgang på god kaffe – og gjerne et hyggelig sted å sette seg ned om man har noen minutter til overs er fint.

Det er særlig én ting jeg savner på stasjonen: noe grønt! Norske stasjoner er ofte grå og triste, de trenger planter.

## Jakten på den perfekte leietaker

Bane NOR Eiendom har en spredt og variert portefølje av lokaler til utleie på stasjonene. Da gjelder det å finne de beste leietakerne, de som genererer inntekter, skaper liv på stasjonen og har et godt tilbud til de reisende.



↑ Ljan stasjonsbygning er fra 1920 og er fredet utvendig og i første etasje innvendig. – Galleri Sand bidrar positivt til nærmiljøet og en slik virksomhet, med utstilling av kunst, passer godt inn i et flott og ærverdig bygg som Ljan stasjon, sier Markus Steinbakk.

**EN VIKTIG DEL** av Bane NOR Eiendoms samfunnsoppdrag er å gjøre det attraktivt for folk å ta toget, og samtidig skape økonomiske verdier. På stasjonene leies det ut både leiligheter og næringslokaler, og ulike steder har ulike behov.

– Vi har to hovedoppgaver: Å optimalisere leieinntektene og sørge for et tilbud de reisende har nytte og glede av. Leieinntektene går tilbake til jernbanefamilien, og bidrar til å utvikle jernbanen. Vi ønsker liv på stasjonene, enten i form av tilbud til de reisende og lokalbefolkningen, eller at noen bor der. Lokaler som står tomme forfaller raskere, og bruk er det beste vernet vi har, sier eiendomssjef Markus Steinbakk.

Å leie lokaler på en jernbanestasjon er annerledes enn å leie andre steder.

– Mange av disse er over hundre år gamle og ofte verneverdige. Når vi skal gjøre tilpasninger til leietaker, må vi samarbeide med lokale myndigheter. Leietaker må dessuten forholde seg til nærheten til skinnegangen, sier Steinbakk.

– Samtidig gir leietakerne gode synergier når det gjelder sikkerhet: Om noe skulle skje, er det folk til stede på stasjonene som kan reagere raskt, legger han til.

### Kreative løsninger

Bane NOR Eiendoms lokaler på stasjonene omfatter blant annet kontorer, kafeer, frisører, gallerier og boliger.

– Noe av det aller morsomste i denne jobben er å treffe mennesker som vil leie lokaler for å følge drømmen sin. Det betyr mye for det enkelte mennesket, og det gjør meg ydmyk, sier Steinbakk.

Det er stor forskjell på å leie ut lokaler i distriktene og i mer sentrale strøk. På store knutepunktstasjoner er det ofte rift om lokalene, mens på mindre steder må det mer kløkt og kreativitet til.

– På små pendlerstasjoner er det fullt av folk på morgenen og på ettermiddagen, men ganske stille på dag- og kveldstid. Da er det en utfordring å finne kommersielle leietakere med lønnsomme og bærekraftige konsepter, sier eiendomsforvalter Cecilie Risøe Lindegaard.

– Det er ulike strategier for å finne nye leietakere. Noen ganger blir vi kontaktet, andre ganger er det vi som tar initiativ. Vi kan også sette opp skilt med «Lokaler til leie», legge ut annonser på finn.no eller bruke en eiendomsmegler som kjenner det aktuelle markedet. Av og til tar vi også direkte kontakt med aktører vi tenker kan være aktuelle, sier hun.

### Legger til rette

Bane NOR Eiendom hjelper gjerne leietakerne med å tilpasse lokalene eller søke kommunen om tillatelse til bruksendring.

– Vi ønsker jo at det skal gå bra for dem, derfor gjør vi stadig noen grep for å hjelpe dem med å lykkes. For ikke så lenge siden hjalp vi for eksempel en leietaker som driver en stasjonskafé. På grunn av kravet om at togfører skal ha fri sikt, kan de ikke sette ut skilter eller andre løse gjenstander på perrongen. Kaféen har rosa logo, og vi bestilte noen rosa benker for å skape mer oppmerksomhet, forteller Lindegaard.

Den perfekte leietaker for Bane NOR Eiendom er en som tar ansvar for lokalene innvendig, tar kontakt ved behov, forholder seg til kontrakten, trives, kommer med ideer til forbedring og er proaktiv.

– Det er utfordrende og spennende å jakte på den perfekte leietakeren, og det gjør denne jobben så morsom, sier Cecilie Risøe Lindegaard.



↑ Markus Steinbakk, eiendomssjef

### 2019

→ Avtale med Kirkens Bymisjon om bruk av godshus til ungdomsrettet tilbud i Halden.

→ Oppgradering av Mjøndalen stasjon innvendig, både venterom og lokal kafe (Kafe Kraft).

→ Oppgradering av Hamar jernbanerestaurant.

→ Blomsterbutikk på Vestfossen stasjon inkludert drift av venterommet (Blomsterperrongen).

→ Mikrobakeri åpnet på Skarnes stasjon.

→ Go-Ahead leier kontorlokaler på Drammen stasjon.

→ Leieinntekter fra stasjonene var på cirka 420 millioner kroner.

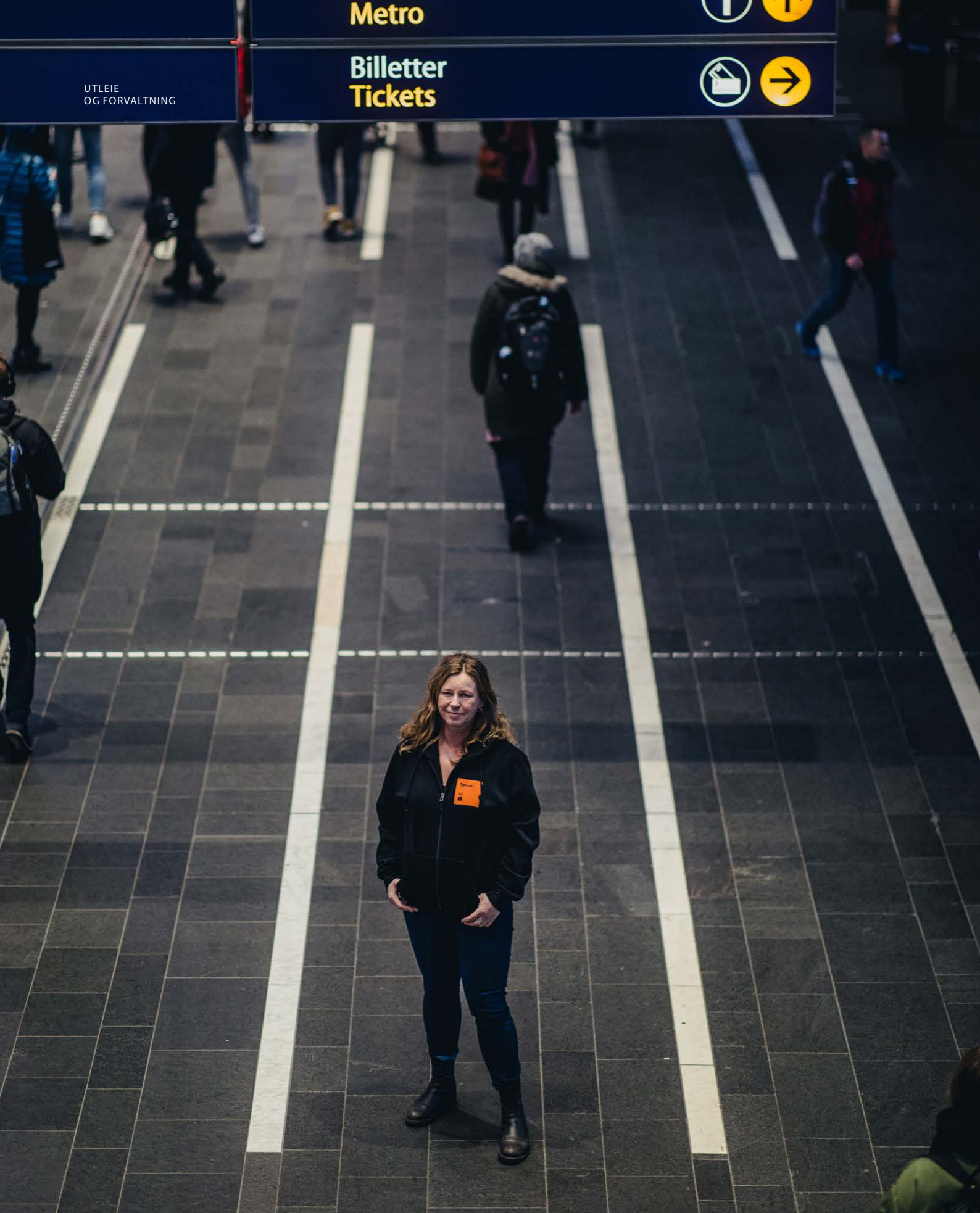
## «Forskyvninger»

Esther Maria Bjørneboe laget i 2019 et gigantisk oljemaleri på 10x10 meter til glassfasaden på Oslo S ved Flytogterminalen som en del av Bane NOR Eiendoms satsing «Rom for kunst».

– Bjørneboes bruk av farger og former er en kontrast til arkitekturen i glass og metall, men godt integrert i arkitekturen på Oslo S' glassfasade. Verkets størrelse, bevegelse og dynamikk i fargepaletten skaper oppmerksomhet på stedet. Dessuten gjør lyssettingen fra baksiden at kunstverket endrer seg gjennom døgnet. På kveldstid lyser kunstverket og er gjennomskinnelig som et glassmaleri, mens på dagtid virker det tettere, nesten som et sceneteppe. Dette er med andre ord et kunstverk som har mange lag og lesning. Et verk som tåler å bli sett mange ganger, sier Vibeke Christensen, som er daglig leder i kulturbyrået Mesén og Bane NOR Eiendoms samarbeidspartner om kunst på stasjonene.

– På Oslo S møter kunsten et stort og mangfoldig publikum. Det er «folk flest», turister og reisende. Oslo S må jo være en av de mest sette kunstarenaene i landet! Det er et helt annet publikum enn man for eksempel finner i et kunstgalleri, der folk bevisst har gått inn for å se kunst. På Oslo S kommer ikke folk for å se kunst, men de møter den likevel. Litt som en overraskelse.





## De gode hjelperne på Oslo S

Midt i Norges største og travleste knutepunkt er det noen mennesker som ikke vet hvordan livet skal gå videre. Toril Kaupang og kollegene i «Sporet» på Oslo S er der for dem, og i 2019 ble samarbeidskontrakten mellom Bane NOR Eiendom og Kirkens Bymisjon fornyet.

– **DU VILLE ALDRI TRODD** det, om du bare så ham uten å kjenne historien bak, forteller Toril Kaupang.

Hun er sosionom og leder for Sporet, Kirkens Bymisjons tilstedeværelse på Oslo S. Nå sitter hun i et lyst rom i andre etasje på sentralstasjonen og forteller om den velkledde, middelaldrende mannen som hun en dag satte seg ned ved siden av. Han hadde reist til Oslo uten en plan, for å skjule en skam. Han kom til Oslo S, men kom seg aldri videre. Han tilbrakte dagene på benkene her, og hadde livet sitt i en oppbevaringsboks. Det var det ingen som visste, og ingen som kunne se. Men etter en uke røpet han hemmeligheten.

– Og den var det Toril som fikk høre.

### Fire pluss 54

Sporet ble til i 2010 som et samarbeidsprosjekt mellom Bane NOR Eiendom og Kirkens Bymisjon, og i 2019 fornyet Bane NOR Eiendom kontrakten. Det betyr at fire sosialarbeidere og 54 frivillige fremdeles vil ha base én rulletrapp opp fra den hektiske sentralhallen på Oslo S.

– Vårt lag består av to sosionomer – den ene er også familierapeut – samt én kriminolog og én barnevernspedagog. I tillegg har vi en gruppe med over femti frivillige, som alle er valgt ut etter grundige intervjuer, og som deretter får seks kvelder med

kursing før de får stille opp her, forteller Toril Kaupang.

Oslo S er Norges største og viktigste knutepunkt. Rundt 160 000 mennesker er innom stasjonsområdet hver dag. Men for noen er Oslo S først og fremst et tilfluktssted.

– Oslo S er et samfunn i miniatyr. Målet med Sporet er å fremme helse, trivsel og trygghet for dem som ferdes på Oslo S, forteller Toril inne på det romslige bakrommet i andre etasje. På veggen bak henne henger en stor oversikt med kontaktinformasjon til samarbeidspartnere. Det handler om behov for akutt overnatting, mat, klær, dusj, juridisk hjelp og hjemreise. Men også om menneskehandel, psykiatri, selvmord, rus og prostitusjon.

### Verdens beste jobb

– Her ser vi langt flere enn dem som skal rekke toget, jobben eller hjem til middag, sier Toril.

– Vi ser også mye sosial nød, ensomhet og barn i vanskelige situasjoner. Vi møter unge som har rømt til Oslo fra et annet sted i landet, mange som strever med rus, og mennesker fra alle kanter av verden. Det å få være her for alle disse, er verdens beste jobb.

Sporet er både en oppsøkende tjeneste og et hvilerom for alle som trenger det. De serverer ingen ting. Men de har et fredelig



rom, noen stoler – og noen mennesker du både kan snakke med og få hjelp av. Hvert år følger Sporet-kollegene mange over til de offentlige hjelpetjenestene, enten det er NAV, psykiatrien eller barnevernet. Noen ganger handler det også om å ringe hjem til en mamma eller en pappa i en annen by, som lurer på hvor tenåringsen deres har blitt av.

Sammen med kollegene og de frivillige tar Toril sine faste runder på stasjonsområdet for å observere og komme i kontakt med folk. Vekterne følger også mennesker opp til Sporet-lokalet, når de ser at det trengs.

På veggen innenfor døra henger det et fargerikt glasshjerte over en samling brostein med levende lys. Her er det ukentlig lystenning, hvor alle er velkommen inn.

#### Mye mer enn veldedighet

Noen kvartaler unna Oslo S sitter kommunikasjonsdirektør Kristin Paus i Bane NOR Eiendom. Hun er svært glad for å ha Kirkens Bymisjon med på laget.

– Sporet og deres sosialarbeidere er svært viktige for miljøet på Oslo S. De bidrar til å skape en hyggeligere og tryggere sentralstasjon. De fanger opp og hjelper mennesker som har det vanskelig, og er et viktig supplement til vektertjenesten, sier hun.

Samarbeidet med Kirkens Bymisjon handler om mye mer enn veldedighet.

– For oss er dette samarbeidet like mye en forretningsmessig investering som vi får svært mye igjen for. Før Sporet ble etablert, var det vekterne som hadde mest kontakt med dem som hadde vanskeligheter og av ulike årsaker endte opp på Oslo S. Da vi opprettet Sporet sammen med Kirkens Bymisjon, fikk vi inn en ny, varmere dimensjon. Resultatet er at Oslo S har blitt et bedre sted for alle.

Klokka passerer fire på ettermiddagen, og

to unge kvinner kommer inn døra til Sporet. De fortsetter rett inn på bakrommet og tar på seg hettejakkene med bymisjon-logo og «Sporet» skrevet på ryggen. De er to av de 54 frivillige som går turnus her, tre timer tre ganger i måneden.

Mikaela Voss er én av dem.

– Jeg startet for et par måneder siden og setter pris på å få et blikk inn i andres liv. For meg som har lyst til å gå videre med sosionom-studiet, er det spesielt nyttig å få et annet perspektiv enn bare min egen hverdag. Og det skjer jo stadig vekk ting her. Da går jeg hjem om kvelden og føler at jeg har fått være med og gjøre en forskjell.

Den forskjellen er det som gjør at også Toril Kaupang elsker jobben sin i «Sporet». Og den velklede mannen med hemmeligheten er bare ett av mange eksempler.

#### Ingen er bare det du ser

– Historien hans er slett ikke unik. Men han satt altså på en benk her, dag etter dag, i pene klær og tilsynelatende med alt i orden. Det så ut som om han ventet på noen. Det var det han først fortalte selv også. Men ingen er bare det du ser. Og det var ingen som skulle møte ham. Han var en far og bestefar som etter et langt liv med fast arbeid, hadde opplevd sykdom, samlivsbrudd og et økonomisk utføre. En dag fant han inngangsdøren sin plombert av namsmannen.

Dermed pakket han en bag og reiste til Oslo uten å ha noen plan, men kun for å slippe skammen der hjemme.

– Vi så ham, nærmet oss forsiktig, og til slutt fortalte han historien til oss. Da kunne vi følge ham til NAV og starte en prosess for å begynne på nytt. Det er mange som trenger en ny start, en ny sjanse. Og vi er her for å følge dem et lite stykke på den veien, forteller Toril.

**«Vi møter unge som har rømt til Oslo fra et annet sted i landet, mange som strever med rus og mennesker fra alle kanter av verden. Å få være her for dem, er verdens beste jobb.»**

TORIL KAUPANG,  
LEDER FOR SPORET



Gateprest og bymisjon-veteran Helge Fisknes er innom for den ukentlige lystenningen på Sporet: – Dette handler om å skape en rolig, hellig plass på et sted som aldri er i ro. Vi tenner lys for alle de som er her, både for de som er på reise, og for de som bare vandrer omkring.



# 5 | Drift



## Vedlikehold i en ny tid

En ny togoperatør rullet i 2019 inn på norske skinner. Hva betyr det for verkstedene til Bane NOR Eiendom?

**15. DESEMBER 2019** begynte britiske Go-Ahead å kjøre tog på Sørlandsbanen, Arendalsbanen og Jærbanen – og samme dag åpnet Bane NOR Eiendom portene inn til sitt flunkende nye verksted på Kvaleberg i Stavanger, kun et lite sidespor fra det gamle verkstedet. Hit kommer alle togene til Go-Ahead innom for forebyggende og korrektivt vedlikehold. Det er en stor endring for både Bane NOR Eiendom og Mantena, som utfører vedlikeholdet for Go-Ahead:

– Vi var åtte ansatte her før, nå er vi 32 stykker, forteller Odd Helge Undheim, avdelingsleder for Mantena på Kvaleberg. Medarbeiderne hans er elektrikere og mekanikere, og det er mye aktivitet på verkstedet om dagen, ifølge ham:

– Tidligere hadde vi bare dagskift, nå går folk i turnus. Før tok vi hånd om 11 lokaltog, nå snakker vi om til sammen 40 forskjellige togsett, både lokal- og fjerntog. Det er en formidabel endring. Men da er det også kjekt å ha fått et helt nytt verksted å jobbe i. Undheim er svært fornøyd med de nye lokalene:

– Selve logistikken er blitt bedre, nå som vi har fått vaskemaskin og tømmeanlegg. Det er lyst, høyt under taket og innklimaet er så mye bedre enn i det gamle verkstedet. I tillegg har vi fått et bra anlegg for kildesortering, inkludert en separat tank for

spillolje. En kjørelidning som går helt inn i verkstedhallen, gjør dessuten arbeidet vårt mer effektivt, sier avdelingslederen.

### Resultatet av en reform

I 2015 vedtok Stortinget jernbanereformen, og med det ble den store norske jernbanefamilien splittet opp i ulike selskaper som konkurrerer på lik linje med andre aktører innen sektoren. Et resultat er at togoperatørene fritt kan velge hvilke leverandører de vil bruke. I teorien kunne de ha valgt å bruke andre verksteder enn Bane NOR Eiendom sine, men i praksis er det ingen andre som i dag tilbyr jernbaneverksteder i Norge.

– Det stemmer, men det kan komme. For eksempel kan virksomheter som bygger tog etablere verksteder i Norge om de vil. Uansett betyr reformen at vi må profesjonalisere oss ytterligere, og legge godt til rette både for leietakere og underleverandører. Vi må være best, rett og slett, sier prosjektleder Trond Rusten i Bane NOR Eiendom. Han sto for byggingen av det nye verkstedet på Kvaleberg, som kan ta imot alt rullende elektrisk togmateriell på norsk jernbane.

Bane NOR Eiendom eier og drifter en rekke togverksteder rundt om i Norge. Disse rustes opp kontinuerlig, for å tilpasses nye og stadig lengre tog. I Bergen bygger Bane NOR Eiendom nå en ny verkstedhall. De planlegger også et helt nytt verksted på

### Verkstedene

Det norske jernbanemarkedet er kommersialisert gjennom jernbanereformen. For å møte konkurransen, rustet Bane NOR Eiendom opp eksisterende verksteder og bygger noen nye. Her er noe av det som har skjedd i 2019:

→ Fløy A på Grorud verksted er totalrehabilitert, tilpasset ERTMS-prosjektet.

→ Det nye verkstedet på Kvaleberg i Stavanger ble tatt i bruk 15. desember.

→ En ny verkstedhall i Bergen er under bygging, da det gamle verkstedet var for kort for de nye togene på Vossebanen.

→ Arbeidet med en tiårig utviklingsplan for Grorud er satt i gang.





John Olav Meling, eiendomssjef i Bane NOR Eiendom, og Odd Helge Undheim, avdelingsleder i Mantena på Kvaleberg, møtes ofte selv om Meling er stasjonert i Bergen. – Jeg trenger ikke å tilkalle John Olav, han kommer hit helt av seg selv, sier Undheim med glimt i øyet.



Det nye verkstedet på Kvaleberg skulle i utgangspunktet erstatte det gamle verkstedet og inkludere funksjonene som verkstedet på Paradis har. Men på grunn av behov for stor kapasitet bruker Mantena og Go-Ahead både det nye og det gamle verkstedbygget til vedlikehold av tog på Sørlandsbanen, Arendalsbanen og Jærbanen.



Dovrebanen, nærmere bestemt Støren.

– Vi vurderer kontinuerlig om vi skal bygge nytt eller ruste opp eksisterende verksteder. Noen ganger lander vi på nybygg fordi en ombygging ville blitt både dyrere og mer krevende, sier Rusten.

### Energi i fokus

Som en del av sitt miljøarbeid, er Bane NOR Eiendom opptatt av å få ned energiforbruket i verkstedene – både i nybygg og i eksisterende bygningsmasse.

– Det er leietakerne som bruker energi, men for oss handler det om å ta samfunnsansvar og bidra til at energiforbruket går ned, sier Lise Kristin Sunby, seksjons-sjef i Eiendomsfaglig seksjon. I 2019 ansatte hun to rådgivere innenfor hhv. miljø og energi og bygg- og eiendomsoptimalisering, for å styrke seksjonens kompetanse og innsats.

– Verkstedene står for en betydelig andel av energiforbruket i vår portefølje, og potensialet for reduksjon er stort, mener Shanofar Mahaboob, seniorrådgiver miljø og energi. Han påpeker at det er flere skritt på veien til å få ned energiforbruket. Først optimaliserer vi forbruket i samarbeid med leietakerne, dernest investerer vi i nye tiltak og sist, men ikke minst, lærer vi opp driftsteknikeren.

– Vi har nå SD-anlegg (sentral driftsstyring) på alle verksteder, noe som gir oss god innsikt i forbruket på hvert sted. Dermed kan vi gjøre tiltakene mer målrettede, forteller Jørgen Stensrud, seniorrådgiver bygg- og eiendomsoptimalisering.

Konkrete tiltak som gjennomføres, kan være å bytte ut gamle lysarmaturer med LED, å etterisolere byggene og å bruke aerotempere i stedet for ventilasjonsanlegg når verkstedene skal varmes opp. I et nytt verksted som Kvaleberg er det naturligvis

LED-lys og ellers energiløsninger som oppfyller TEK17-kravene.

### Godt samarbeid

John Olav Meling er eiendomssjef i Bane NOR Eiendom, og ansvarlig for verkstedene i Stavanger, Bergen og Flåm. Han er opptatt av at selskapet skal yte god service uansett leietaker.

– Vi merker ikke så stor forskjell på om det er Vy eller Go-Ahead som leier verksted av oss. Det viktigste er å ha god kommunikasjon med togoperatører og brukere. Vi legger opp til ukentlige treffpunkter for Kvaleberg, nettopp for å sikre at vi yter den servicen vi skal, slik at kunden blir fornøyd, påpeker Meling.

Erlend Nyheim, materiellansvarlig i Go-Ahead, sier at de er fornøyd med både Bane NOR Eiendoms fasiliteter og innsatsen til Mantena.

– Vi samarbeider godt med Bane NOR Eiendom, og opplever at verkstedet dekker våre behov. Vi er glade for den gode dialogen og samhandlingen vi har hatt med dem både i byggefase, ved overtakelse og nå i drift. Når det gjelder Mantena, så har de mye og god erfaring med å vedlikeholde lokaltog, og det var viktig for oss å dra nytte av det. Så er det en fordel å samle alt av lagerdrift, kompetanse og vedlikehold på ett sted, med nærhet til vårt hovedkontor i Stavanger. For oss er det også hyggelig å bidra til nye arbeidsplasser i området rundt Kvaleberg, sier Nyheim.

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Et eksempel på eiendom i Norge

Brusand stasjonsbygning

Bryn stasjonsbygning

Bryn stm. bolig

Bryn stm. bolig uthus

Bryne stasjonsbygning

Bø godshus

Bø stasjonsbygning

Bon stasjonsbygning

Bon uthus

Dal godshus

Dal stasjonsbygning

Dale garasje/uthus

Dale godshus

Dale stasjonsbygning

Dalsbotn eksp.hus

Dilling godshus

Dilling stasjonsbygning

Dombås Brakke Sidesporet

Dombås e-avd. verkstedbygning

Dombås stasjon

Dovre godshus

Dovre stasjonsbygning

Drammen - lagerbygg Tangen

Drammen garasje for kran

Drammen godshall

Drammen godsterminal

Drammen Grønland Adm/Verkstedbygg

Drammen Grønland Vaske-/Smørehall

Drammen håndverksenter

Drammen Presenningstørke

Drammen spiseroom/verksted

Drammen st.bygn.-bygg A

Drammen st.bygn.-bygg B

Drammen stasjon - bygg C

Drammen stasjon - bygg D

Drammen stasjon hotell

Drammen stasjon kontor

Drammen terminalkontor

Drammen velferdsbygg

Drangedal godshus/relehus

Drangedal stasjonsbygning

Drevvatn stasjon

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

Dunderland stasjon

Egersund godshus

Egersund Hafsegården

Egersund stasjonsbygning

Egersund truckg/sykkelskur

Eggedal bussgarasje

Eidanger godshus

Eidanger stasjonsbygning

Eidsberg privatbygg/garasje

Eidsberg stasjonsbygning

Eidsvoll Adm.bygg buss

Eidsvoll b.avd. smielager

Eidsvoll BGFs lager

Eidsvoll flishus

Eidsvoll nye stasjonsbygning

Eidsvoll snekkerverksted

Eidsvoll Verkstedbygning buss

Eina godshus

Eina relehus/garasje

Eina stasjonsbygning

Eina uthus

Eina velferd og lokstall

Elsfjord stasjon

Elverum godshus

Brennhaug stasjonsbygning

Brumunddal godshus

Brumunddal stasjonsbygning

Elverum stasjonsbygning

Elverum takoverbygg bussterminal

Elverum truckgarasje

Evanger godshus

Evanger stasjonsbygning

Fagernes fellesbygget

Fauske garasje sidelaster

Fauske godshus

Fauske servicebygg

Fauske stasjon

Fetsund godshus

Fetsund stasjonsbygning

Figgjo ekspedisjonshus

Figgjo pakkhus

Filipstad lokstall

Filipstad terminalbygg

Finse betjentbolig uthus

Finse godshus

Finse stasjonsbygning

Flekkefjord eksp/godshus

Flesberg godshus

Flesberg stasjonsbygning

Flesberg vedbu

Flisa bryggerhus

Flisa godshus

Flisa kalklager

Flisa privat

Flisa stasjonsbygning

Flå stasjonsbygning

Flåm funk. bolig I Velferdshus

Flåm funk. bolig II

Flåm lokstall

Forus kontor/lager

Forus rubbhall

Foss Eikeland Fabrikk

Foss Eikeland Kontorbygg

Fossmarkli anleggsbolig

Fredrikstad stasjonsbygning

Frogner godshus

Frogner stasjonsbygning

Drangedal stasjonsbygning

Fåberg bryggerhus

Fåberg godshus

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

Dunderland stasjon

Egersund godshus

Egterud stasjonsbygning

Gamle Mandalsvei 10

Gamle Mandalsvei 12

Gamle Mandalsvei 2

Gamle Mandalsvei 4

Gamle Mandalsvei 6

Gamle Mandalsvei 8

Gautestad bryggerhus

Gautestad stasjonsbygning

Geilo stasjonsbygning

Geithus godshus

Gjerstad stasjonsbygning

Gjøvik skystasjon

Gjøvik stasjonsbygning

Gjøvik uthus

Glåmos godshus

Glåmos stasjon

Gol stasjonsbygning

Gran Drosjebu

Gran godshus

Gran stasjonsbygning

Grefsen stasjonsbygning

Grefsen Velferdsbygg

Grinder bryggerhus

Grinder privat

Grinder stasjonsbygning

Grong garasje

Grong godshus

Grong stasjon

Grorud b.avd.brakke

Grorud b.avd.lager

Grorud h.hus Jernkroken

Grorud kontor

Grorud Kontrollhall

Grorud lagerbygg 2

Grorud oksygenlager

Grorud Portvækt

Grorud st. uthus

Grorud stasjonsbygning

Grorud store tralastlager

Grorud tilfluktsrom 1 (syd)

Grorud tilfluktsrom 2

Grorud tilfluktsrom 3 (nord)

Grorud verksted

Grorud verksted - Fløy A

Grorud vst. tekn. lab.

Grua stasjonsbygning

Grua vokterbolig

Grundset stasjonsbygning

Gudå godshus

Gudå stasjon

Gulskogen stasjonsbygning

Gulsvik st. pakkhus

Gulsvik stasjonsbygning

Gulsvik traktorstall

Gvarv DV-garasje

Gvarv godshus

Gvarv stasjonsbygning

Gyland stasjonsbygning

Hafslund vokterbolig

Haga stasjonsbygning

Hakadal bryggerhus

Hakadal godshus

Hakadal stasjonsbygning

Halden bryggerhus

Halden godshus m.rampeob.

Halden stasjonsbygning

Hallingskeid eksp.shus

Hallingskeid pumpestasjon

Haltalden stasjon

Hamar banemester garasje Tyvholmen

Hamar forsyningslager m/f

Hamar garasje/lager Loppholmen

Hamar garderobe bad Loppholmen

Hamar godslager

Hamar jernbanerestaurant

Hamar kontor /lager m/f

Hamar lager/garasje m/f

Hamar motorvognhall

Hamar oljebu/lager m/f

Hamar ringstall

Hamar Rorosbanestallen

Hamar smie Loppholmen

Hamar snekkerverksted Loppholmen

Hamar stasjon

Hamar toalettanlegg

Hamar undervisningsbygning m/f

Hamar velferdsbygg linjepers/bm-kontor

Hamar verkstedbygning m/f

Hamar verkstedkontor m/f

Hamar verkstedlager m/f

Hanestad stasjonsbygning

EIENDOMMER

- Oteråga stasjon
- Otta fyrhus m/releorum
- Otta lokstall
- Otta stasjonsbygning
- Ottestad stasjonsbygning
  
- P Paradis brokarlager
- Paradis Paradisveien kontorbygg
- Paradis rubbhall
- Porsgrunn C.E. Berg-Hansensgt 11
- forretningslokale
- Porsgrunn C.E. Berg-Hansensgt 11 kontor/lager
- Porsgrunn C.E. Berg-Hansensgt 11 åpent lager
- Porsgrunn Kammerherreløkka 1
- Porsgrunn stasjonsbygning
- Prestebakke godshus
- Prestebakke privet
- Prestebakke stasjonsbygning
  
- R Rakkestad garasje
- Rakkestad stasjonsbygning
- Ranheim godshus
- Ranheim stasjon
- Raufoss godshus
- Raufoss stasjonsbygning
- Reimegrend garasje
- Reimegrend st. godshus
- Reimegrend stasjonsbygning
- Reinsvoll godshus
- Reinsvoll privetbygning
- Reinsvoll stasjonsbygning
- Reinunga venteskur
- Reitan stasjon
- Rena godshus
- Rena stasjonsbygning
- Ringebu stasjonsbygning
- Roa banemesterbolig
- Roa bm.kontor og lager
- Roa stasjonsbygning
- Rognan stasjon
- Rollag stasjonsbygning
- Rollag uthus
- Rolvsvy garasje/carport
- Rolvsvy terminalbygg
- Rolvsvy truckgarasje
- Rossedalen ekspedisjonshus
- Roverud bryggerhus
- Roverud privet
- Roverud stasjonsbygning
- Roverud tørkehus
- Rudshagda stasjon, uthus
- Rudshagda stasjonsbygning
- Rygge godshus
- Rygge stasjonsbygning
- Rødberg bakeribygning
- Rødberg godshus
- Rødberg stasjon
- Røklund stasjon
- Røra godshus
- Røra lagerbygg
- Røra stasjon
- Røros pakkkhus
- Røros stasjon
- Røyken stasjonsbygning
- Råde stasjonsbygning
- Rånåsfoss stasjonsbygning
  
- S Sagdalen bolig 1
- Sagdalen bolig 2
- Sagdalen bolig 3
- Saggrenda godshus
- Saggrenda stasjon
- Sand bussgarasje
- Sand disponentbolig
- Sand kontorbygg
- Sandefjord godshus
- Sandefjord Peter Castbergsgate 9
- Sandefjord stasjonsbygning
- Sander stasjonsbygning
- Sandermosen stasjonsbygning
- Sandermosen uthus

- Sandnes betong overbygg
- Sandnes godshus
- Sandnes hvilebu ny
- Sandnes stasjonsbygning
- Sandvika nye stasjonsbygning
- Sannidal enebolig
- Sannidal stasjonsbygning
- Sarpsborg godshus
- Sarpsborg lokstall m/velferd
- Sarpsborg snekkerverksted/lager
- Sarpsborg stasjonsbygning
- Sarpsborg velf./legekontor
- Sel godshus
- Sel stasjon, uthus
- Sel stasjonsbygning
- Selbakkk stasjon
- Sem lager
- Sem stasjon
- Seterstoa godshus
- Seterstoa stasjonsbygning
- Singsås godshus
- Singsås stasjon
- Sirevåg stasjonsbygning
- Sjøa stasjon, uthus
- Sjøa stasjonsbygning
- Sjøa toalettbygning
- Skansan stasjon
- Skarnes stasjonsbygning
- Skeiane stasjonsbygning
- Skeiane Weda vest bygget
- Ski stasjonsbygning
- Skien kontorpaviljong
- Skien plasthall
- Skien rekkegarasje
- Skien Sandvikveien 10
- Skien stasjonsbygning
- Skien vedlikeholdshall
- Skjoberg stasjonsbygning
- Skogn godshus
- Skogn ilgodshus
- Skogn stasjon
- Skollenborg godshus
- Skollenborg stasjonsbygning
- Skonseng stasjon
- Skoppum godshus
- Skoppum stasjonsbygning
- Skoppum takoverbygg
- Skotbu godshus
- Skotbu stasjonsbygning
- Skotselv godshus
- Skotselv stasjonsbygning
- Skotselv uthus/garasje
- Skotterud stasjonsbygning
- Skøyen stasjonsbygning
- Slitu privetbygg
- Slitu stasjonsbygg m/godshus
- Sløtford vokterbolig
- Snartemo stasjonsbygning
- Snåsa stasjon
- Sokna godshus
- Sokna ilgodshus
- Sokna privet
- Sokna stasjon
- Soknedal privet
- Soknedal stasjon
- Solbakken vokterbolig
- Spikkestad stasjonsbygning
- Spikkestad uthus
- Spydeberg godshus
- Spydeberg stasjonsbygning
- Spydeberg uthus
- Stabekk lagerhus
- Stai godshus
- Stai stasjonsbygning
- Stange stasjonsbygning
- Stanghelle stasjonsbygning
- Stavanger Byterminalen
- Stavanger Jernb.v. stasjonsbygg
- Stavanger Jernb.vn. garasje/lager
- Stavanger Jernbanevn restaurant
- Stavanger Kongsgaten garasjer

- Stavanger Paradis Pumpestasjon
- Stavanger Paradisveien driftsbygning
- Stavanger Paradisveien LG terminal
- Stavanger Paviljong
- Steinkjer Linjegovdsterminal
- Steinkjer stasjon
- Steinkjer vognremisse
- Steinsrud godshus
- Steinsrud stasjonsbygning
- Stjørdal stasjon
- Stokke godshus
- Stokke stasjonsbygning
- Storkvina stasjonsbygning
- Stryn Rutebilstasjon
- Strømmen bolig
- Strømmen stasjonsbygning
- Strømmen uthus
- Støren stasjon
- Sundland bygg A
- Sundland bygg B
- Sundland bygg C
- Sundland bygg D
- Sundland bygg E
- Sundland bygg F
- Sundland bygg G
- Sundland bygg H
- Sundland bygg I
- Sundland bygg J
- Sundland bygg K
- Sundland bygg L
- Sundland fjærlager
- Sundland fyrhus
- Sundland lagerhall
- Sundland lagerskur
- Sundland NSB kompetansesenter
- Sundland rensanlegg
- Sundland stillverkshus
- Sundland tilfuktrum
- Sundland transformator
- Sundland Verksted 2012 N
- Svarstad bussgarasje
- Svarstad verksted
- Svonå vokterb./feriested
- Søkkunda vokterbolig
- Sørumsand stasjonsbygning
  
- T Tangen godshus
- Tangen spise-/velferdsrom
- Tangen stasjonsbygning
- Tinnoset pumpehus
- Tinnoset vedskur/garasje
- Tistedal stasjonsbygning
- Tolga godshus
- Tolga stasjon
- Tomter godshus
- Tomter stasjonsbygning
- Torpo stasjonsbygning
- Trengereid godshus
- Trengereid stasjonsbygning
- Tretten bryggerhus
- Tretten stasjonsbygning
- Trevatn stasjonsbygning
- Trofors stasjon
- Trondheim Cecilienborg bussanlegg
- Trondheim driftsbanegard
- Trondheim Fagervika
- Trondheim stasjon
- Trondheim stasjon Trapphus
- Trondheim stasjon Ventehall
- Trondheim stasjon Vestre tilb.
- Trondheim stasjon Østre bygg
- Tvedestrand bussanlegg
- Tyrstrand godshus
- Tyrstrand stasjon
- Tønsberg bussgarasje
- Tønsberg godshus
- Tønsberg kontor/verksted
- Tønsberg stasjonsbygning
  
- U Ulsberg stasjon
- Upsete eksp.hus

- Upsete vannverk
- Urland stasjonsbygning
- Urland uthus
- Ustaaset stasjonsbygning
- Ustaaset vannverk
- Ustaaset vokterbolig
  
- V Vadfoss stasjonsbygning
- Vaksdal stasjonsbygning
- Varhaug stasjonsbygning
- Vatnahalsen eksp.hus
- Vaulen gamle verksted
- Veggli hvilebu
- Veggli stasjonsbygning
- Veggli uthus/privet
- Vegårshei stasjonsbygning
- Vemmelå stasjonsbygning
- Verdal stasjon
- Verma stasjonsbygning
- Vestby godshus
- Vestby stasjonsbygning
- Vestfossen bolig
- Vestfossen stasjon
- Vigrestad godshus
- Vigrestad stasjonsbygning
- Vikersund godshus
- Vikersund maler og s.verk
- Vikersund stasjon
- Vikersund Wahl-bygget
- Vinstra bryggerhus
- Vinstra godshus
- Vinstra stasjonsbygning
- Voss lokstall
- Voss stasjonsbygning
- Voss terminal
- Voss velferdshus
- Våler godshus nord
- Våler godshus syd
- Våler privet
- Våler stasjonsbygning
- Vålåsje stasjonsbygning
- Vålåsje vokterb./feriested
  
- Ø Oyer bryggerhus
- Øyer stasjonsbygning
- Øyestøl vokterbolig
- Øyheim ekspedisjons hus
- Øysteinstul stasjonsbygning
  
- Å Åbogen garasje
- Åbogen godshus
- Åbogen privet
- Åbogen stasjonsbygning
- Åbogen uthus
- Ådalsbruk godshus
- Ådalsbruk privet
- Ådalsbruk stasjonsbygning
- Ådalsbruk uthus/vedbu
- Ål betjentbolig 1
- Ål betjentbolig 2
- Ål elektroverksted
- Ål garasjer
- Ål godshus
- Ål lokstall
- Ål materiallager
- Ål stasjonsbygning
- Ål Trolloya kontor/veksted/garasje
- Ål velferdsbygg
- Ål visitorhytte
- Åmot godshus
- Åmot stasjonsbygning
- Åndalsnes godstern. garasje
- Åndalsnes godstern.adm.bygg
- Åndalsnes lokstall
- Åndalsnes stasjonsbygning
- Åneby stasjonsbygning
- Årnes nye banebygg
- Årnes stasjonsbygning
- Ås stasjonsbygning
- Åsen godshus
- Åsen stasjon



# 6 | Styre og ledelse

## Styret



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

### Gorm Frimannslund

Styrets leder

Styreleder siden 2017 og til daglig konsernsjef i Bane NOR. Tidligere direktør for Infrastrukturdivisjonen i Jernbaneverket. Har også hatt flere ledende stillinger i SAS og Widerøe.

Frimannslund har utdanning innen transportfag, økonomi og ledelse, fra hhv. Møre og Romsdal distrikthøyskole, Handelshøyskolen BI og Templeton College Oxford.

### Helga Nes

Styremedlem

Styremedlem siden 2017. Hun er daglig leder i eget konsulentfirma, VadNes, 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.

### 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 og i Schage Eiendom. Han har også hatt verv innen idretten lokalt og nasjonalt. Utdannet siviløkonom ved Norges handelshøyskole i Bergen.

### Ida Helliessen

Styremedlem

Styremedlem siden 2017. Hun er rådgiver og har styreverv i Skagerak Energi og NORTEK. Hun har erfaring fra ulike lederstillinger i Hydro og som avdelingsdirektør i Finansdepartementet, og har tidligere hatt styreverv i bl.a. 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. Utdannet siviløkonom ved Norges handelshøyskole i Bergen.

### Martin Mæland

Styremedlem

Styremedlem siden 2019. Han er konsulent og investor, og har flere styreverv, bl.a. i Arctic Securities, Eidos Eiendomsutvikling og Ticon. Han leder Skattetakstnemnda for næringsseiendom i Oslo kommune og var tidligere konsernsjef i OBOS i over 30 år. Mæland var medlem av Oslo Bystyre fra 1975-79 og vara fra 1979-83, og har vært medlem og styreleder av en rekke styre i børsnoterte, statlige, kommunale, kooperative og private selskaper, i tillegg til utvalgsmedlem i flere offentlige utredninger. Utdannet cand. mag. i realfag og cand.oecon. (sosialøkonom).



## Ledergruppen



**Jon-Erik Lunøe**  
Administrerende direktør

Begynte som administrerende direktør i 2019. Kom fra stillingen som daglig leder i eiendomsutviklings-selskapet Ulven AS, et heleid datterselskap av OBOS. Jon-Erik har bred erfaring fra eiendoms- og entreprenørbransjen. Utdannet sivilingeniør bygg og anlegg fra Manchester i England, og har en mastergrad i prosjektledelse fra samme sted.



**Espen Wikerholmen**  
Økonomisjef

Økonomisjef siden 2018. Kom fra stillingen som konserncontroller i Bane NOR. Espen har lang internasjonal erfaring som økonomi- og stabsleder innen shipping, varehandel og produksjon. Utdannet diplomøkonom ved handelshøgskolen BI.



**Jørn Seljelid**  
Direktør strategi og forretningsutvikling

Direktør for strategi og forretningsutvikling siden 2017. Tidligere direktør for økonomi og finans i Bane NOR Eiendom og i ROM Eiendom. Lang ledererfaring fra andre virksomheter. Utdannet siviløkonom ved handelshøgskolen BI.



**Kristin Paus**  
Direktør kommunikasjon

Direktør for kommunikasjon siden 2017. Kom fra tilsvarende stilling i ROM Eiendom. Har lang ledererfaring, bl.a. som kommunikasjonsdirektør i Coop Norge og informasjonssjef i Postbanken/DNB og Telenor. Utdannet siviløkonom ved Norges handelshøgskole i Bergen.



**Morten Austestad**  
Direktør eiendomsutvikling

Direktør utvikling siden 2017. Hadde tilsvarende stilling i ROM Eiendom. Morten har lang erfaring fra finans- og eiendomsbransjen, blant annet fra Aberdeen Property Investors og Alfred Berg Industri-finans. Utdannet siviløkonom ved Handelshøgskolen i Bergen.



**Morten Stray Floberghagen**  
Direktør jernbaneeiendom

Direktør for jernbaneeiendom siden 2017. Tidligere direktør for verkstedutvikling og eiendomssjef i ROM Eiendom. Drev tidligere eget eiendomsmeglerselskap. Utdannet ved BI, hvor han har studert eiendoms-juss og økonomi.



**Jørn Johansen**  
Direktør verksted og hensetting

Direktør for verksted og hensetting siden 2018. Tidligere konserndirektør Virksomhetsstyring i Bane NOR, og har hatt ulike lederstillinger i næringsliv og forvaltning. Utdannet siviløkonom fra Handelshøgskolan i Göteborg.



**Knut Øivind Ruud Johansen**  
Direktør stasjoner

Direktør for stasjoner siden 2017. Tidligere regiondirektør og eiendomssjef i ROM Eiendom, samt forvalter og eiendomssjef i Storebrand og innkjøpsansvarlig i If skade-forsikring. Bakgrunn fra forsvaret og utdannet eiendomsøkonom.



**Sjur Helseth**  
Direktør fag og utvikling

Direktør for fag- og utviklingsstaben siden 2019. Tidligere assisterende avdelingsdirektør, samt regionaldirektør i Strategi og samfunn i Jernbaneverket. Mange års ledererfaring, blant annet fra Riksantikvaren. Utdannet sivilarkitekt.



**Tine Wenner**  
HR-sjef

HR-sjef siden 2017. Tidligere HR-rådgiver og prosjektleder i Bane NOR/Jernbaneverket, hvor hun ble ansatt i 2011. Tine har også jobbet flere år med HR i Direktoratet for nødkommunikasjon. Utdannet Master of Management ved Handelshøgskolen BI.

## Styrets beretning

### BANE NOR EIENDOM-KONSERNET

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

Bane NOR Eiendom-konsernet oppnådde gode økonomiske resultater i 2019. Årsresultat før skatt ble MNOK 1 108. Konsernets eiendomsportefølje hadde også en meget god verdiutvikling gjennom året, og estimert eiendomsverdi ved utgangen av 2019 er MNOK 17 897, MNOK 10 768 høyere enn bokført verdi. Ved utgangen av 2018 var porteføljens estimerte verdi MNOK 16 258, MNOK 9 850 høyere enn bokført verdi.

Bane NOR Eiendom-konsernet oppnådde også gode resultater innen miljø, samfunnsansvar og knutepunktutvikling i 2019.

#### Virksomhetens art

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

#### Arbeidsmiljø og personale

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

#### Miljø, HMS og samfunnsansvar

Bane NOR Eiendom har vedtatt en egen miljøstrategi. I 2019 startet arbeidet med

å revidere miljøstrategien og utvikle den videre til en forpliktende bærekraftstrategi for selskapet. Dette arbeidet forventes avsluttet i 2020.

#### Miljøambisjon:

Bane NOR Eiendom skal gjennom sin virksomhet bidra til et klimanøytralt samfunn:

- I. Legge til rette for økt kollektivtransport ved å utvikle attraktive og velfungerende kollektivknutepunkt
- II. Utvikle bærekraftige bygg
- III. Forvalte alle bygg og eiendommer på en miljøvennlig måte

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

Selskapet jobber kontinuerlig med å redusere energiforbruket i eiendomsporteføljen, og oppnådde i 2019 gode resultater på dette området. For porteføljen sett under ett ble energiforbruket redusert med fire prosent per kvadratmeter i 2019 sammenlignet med 2018.

#### Helse, miljø og sikkerhet

Bane NOR Eiendom jobber aktivt med helse, miljø og sikkerhet både innad og utad mot sine samarbeidspartnere. Selskapet er opptatt av å være en ansvarlig byggherre. Helse, miljø og sikkerhet står fast på agendaen i selskapets møter og følges aktivt opp ved kontroller og revisjoner. I 2019 ble det registrert fire skader som førte til fravær hos entreprenører som arbeidet for selskapet. Det ble også registrert én skade som førte til fravær blant egne medarbeidere (ansatte omfattet av avtalen med Bane NOR SF om levering av personaltjenester til selskapet).

#### Samfunnsansvar

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

Selskapet legger til rette for økt bruk av tog og annen kollektivtransport ved å utvikle attraktive og velfungerende kollektivknutepunkt, drive steds- og byutvikling ved knutepunkt og utvikle bærekraftige bygg med BREEAM-NOR-sertifisering.

For å forbygge arbeidslivskriminalitet og sosial dumping, er selskapet i ferd med å iverksette et nytt kontrollsystem (HMSREG). Dette vil bli benyttet ved alle framtidige vedlikeholdsprosjekter.

#### Eiendomsmarkedet

I 2019 økte boligprisene i Norge (bruktboliger) med 2,2 prosent. I 2018 var prisøkningen på 2,8 prosent. Ved inngangen til året var omsetningstiden for boliger 63 dager, mens den var økt til 71 dager ved utgangen av året. I Oslo økte boligprisene med 5,5 prosent i 2019 (6,3 prosent i 2018).

Det norske leiemarkedet for næringsseiendom holdt seg i 2019 på samme nivå som i 2018, dog med stigende priser i Oslo. Den positive utviklingen vi så i kontorleiemarkedet i 2018, fortsatte i 2019, særlig i Oslo sentrum, hvor lav ledighet bidro til stigende leiepriser (kilde: Eiendom Norge).

Utleiemarkedet for sentrale handelseiendommer holdt seg i 2019 stabilt på et godt nivå. I årene framover er det sannsynlig at økt netthandel vil påvirke eiendomsmarkedet ved at leietagere får behov for mindre handelsareal. Samtidig ventes det at godt lokaliserte og moderne logistikk- og lagerbygg, vil bli mer attraktive. Styrets oppfatning er at Bane NOR Eiendoms handelsarealer som i overveiende grad er plassert på knutepunkt, vil bli stadig mer attraktive etter hvert som kollektivtilbudet forbedres.

Transaksjonsmarkedet var i 2019 solid og preget av en betydelig etterspørsel etter gode objekter.

Bane NOR Eiendom AS oppnådde i 2019 tilfredsstillende finansieringsbetingelser for sine eiendomsprosjekter. Det er ventet et fortsatt lavt rentenivå, et stabilt arbeidsmarked og relativt svak befolkningsvekst. Hvor raskt selskapet får igangsatt nye prosjekter, vil avhenge av kommunale reguleringsprosesser.

#### Hendelser etter balansedagen

WHO erklærte 30. januar 2020 at det pågående koronautbruddet, hadde ført til en global folkehelsekrise. 11. mars 2020 konstaterte de at vi nå står overfor en global pandemi.

I Norge har koronautbruddet redusert den økonomiske aktiviteten kraftig, noe som også vil påvirke Bane NOR Eiendom-konsernet. Det er styrets vurdering at konsernet er godt rustet til å møte en økonomisk nedgangstid.

Bane NOR Eiendom har gjennomført stresstest mht. likviditet og resultat. Styret mener at selskapet har god evne til å håndtere den nye usikre situasjonen.

Ved utgangen av februar 2020 er konsernets netto rentebærende gjeld på MNOK 4 834, hvorav MNOK 884 er kortsiktig gjeld med forfall innen ett år (inkl. trekk på driftskreditten). Konsernet har en tilgjengelig likviditet tilsvarende MNOK 1 716. Likviditetsreserven består av MNOK 1 500 i ubenyttet kommittert kredittfasilitet og MNOK 216 i gjenstående driftskreditt (trukket MNOK 84) under konsernkontostrukturen i DNB. Langsiktige finansieringskilder er obligasjonslån på MNOK 3 100 og langsiktig banklån på MNOK 850. Konsernets bankgjeld utgjør kun en mindre andel av selskapets totale gjeld, og banklånene er

tatt opp i banker som anses å være svært solide; kfw Bankengruppe (banking group) – en tysk statseid utviklingsbank (AA+) og Nordic Investment Bank (AAA).

#### Risikoforhold

Bane NOR Eiendom blir eksponert for ulike risikofaktorer i sin virksomhet med utvikling, salg, utleie og forvaltning av jernbane-eiendom, 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 risiko-styring. Selskapet oppnår en moderat risikoprofil først og fremst ved å ha en sterk bevissthet om og forståelse av hvilke risikoer som driver inntjening, og ved å tilstrebe en best mulig kapitalstyring innenfor vedtatt strategi.

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

I lys av at WHO 11. mars 2020 erklærte at koronautbruddet var en global pandemi, er risikobildet for samfunnet generelt, og for Bane NOR AS spesielt, betydelig endret. Tiltak for å håndtere den operasjonelle og finansielle risikoen for selskapet, er iverksatt.

#### Bane NOR Eiendom AS konsern

*Resultat, kontantstrøm, investeringer, finansiering og likviditet*

Styret og administrerende direktør i Bane NOR Eiendom AS bekrefter så langt de kjenner til, at årsregnskapet for 2019 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 i Bane NOR Eiendom-konsernet var i 2019 MNOK 1849 (MNOK 2 901 i 2018). Årsresultatet i 2019 ble MNOK 986 (MNOK 1 365 i 2018). Hovedårsaken til reduksjonen i driftsinntekter og årsresultat var reduserte salgsgvinster, inklusive byggherregevinster og bidrag fra felles-kontrollert virksomhet. Samlet ga dette en negativ resultateffekt på MNOK 468. Kontorbygget Schweigaardsgate 33 ble solgt høsten 2018 og hadde en ferdigstillelsesgrad på over 90 prosent ved utgangen av 2018, noe som realiserte en byggherregevinst på MNOK 960. I 2019 utgjorde totale byggherregevinster for prosjekter i egenregi MNOK 153 (MNOK 1 033 i 2018). Øvrige salgsgvinster, primært knyttet til tomtesalg, økte med MNOK 148 fra 2018 til 2019. Bidrag fra felleskontrollert virksomhet økte totalt med MNOK 265. Oslo S Utvikling AS (OSU) stod for MNOK 191 av denne økningen, Grefsen Utvikling AS for MNOK 62 og Jessheim Utvikling AS for

MNOK 30.

Samlet kontantstrøm fra driften var i 2019 MNOK -16 (MNOK 272 i 2018), hvorav endring i arbeidskapital utgjorde MNOK -280 (MNOK 95 i 2018). Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter utgjorde i 2019 MNOK 1 417 (MNOK -589 i 2018). Dette skyldes i all hovedsak oppgjøret for salget av Schweigaardsgate 33 som fant sted i februar 2019.

Bane NOR Eiendom-konsernets investeringer i heleide selskaper utgjorde i 2019 MNOK 1 305 (MNOK 1 188 i 2018). Konsernets største investeringer i 2019 var kontorbygg og hotell ved Drammen stasjon (MNOK 302), nytt verksted i Stavanger (MNOK 106), samt boligprosjektene Bellevue brygge i Fredrikstad og Professor Smiths hage i Drammen (MNOK 304).

Per 31.12.2019 utgjorde konsernets kort-siktige gjeld 28 prosent av samlet gjeld (53 prosent i 2018).

Bane NOR Eiendom-konsernets total-kapital var ved utgangen av 2019 MNOK 8 701 (MNOK 8 823 i 2018). Egenkapitalandelen per 31.12.2019 var 37 prosent (25 prosent i 2018).

#### Fortsatt drift

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

#### Aksjonærforhold

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

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

#### Bane NOR Eiendom AS

*Årsresultat og disponeringer*

Årsresultat for Bane NOR Eiendom AS ble i 2019 MNOK 1 662 (MNOK 423 i 2018). Hovedårsaken til den positive resultat-utviklingen fra 2018 til 2019 er salget av Schweigaardsgate 33 AS. Gevinsten i morselskapet på MNOK 1 090 er bokført som finansinntekt på overleveringstidspunktet. I tillegg har morselskapet fra 2018 til 2019 økt mottatt utbytte med MNOK 100.

Styret foreslår følgende bruk av over-skuddet i Bane NOR Eiendom AS:

	MNOK
Utbytte	250
Overført til annen egenkapital	1412
<b>Sum disponert</b>	<b>1662</b>

Oslo 20. mars 2020  
Styret



Gorm Frimannslund,  
Styrets leder



Jon-Erik Lunøe,  
Administrerende direktør



Ida Helliesen



Hans Kristian Voldstad



Martin Mæland



Helga Nes

## Resultatregnskap

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2019	2018	2019	2018
<b>Tall i TNOK</b>				
Leieinntekter	736 270	696 536	795 402	739 412
Salgsinntekter, eiendomsprosjekter	-	4	622 464	1 896 935
Salgsgevinster, eiendomsprosjekter	111 743	153 022	288 705	140 561
Andre driftsinntekter	140 764	129 762	142 357	125 016
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>988 777</b>	<b>979 324</b>	<b>1 848 928</b>	<b>2 901 924</b>
Prosjektkostnader, eiendomsprosjekter	-	-	-468 969	-863 198
Lønnskostnader	-	-	-	-
Avskrivninger og nedskrivninger	-198 017	-250 992	-216 235	-276 832
Andre driftskostnader	-491 057	-502 144	-502 231	-510 502
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-689 074</b>	<b>-753 136</b>	<b>-1 187 435</b>	<b>-1 650 532</b>
Resultatandel fra FKV og TS*	-	-	522 845	258 800
Mottatt utbytte	381 667	281 750	-	-
<b>Driftsresultat</b>	<b>681 370</b>	<b>507 938</b>	<b>1 184 338</b>	<b>1 510 192</b>
Finansinntekter	1 137 603	93 158	7 870	19 455
Finanskostnader	-113 086	-141 320	-95 149	-127 189
Verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi	11 023	22 106	11 023	22 106
<b>Netto finansposter</b>	<b>1 035 540</b>	<b>-26 056</b>	<b>-76 256</b>	<b>-85 628</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>1 716 910</b>	<b>481 882</b>	<b>1 108 082</b>	<b>1 424 564</b>
Skattekostnad	-55 340	-58 470	-122 498	-60 039
<b>Årsresultat</b>	<b>1 661 570</b>	<b>423 412</b>	<b>985 584</b>	<b>1 364 525</b>
<b>Utvidet resultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totalresultat</b>	<b>1 661 570</b>	<b>423 412</b>	<b>985 584</b>	<b>1 364 525</b>
<b>Totalresultatet tilordnes</b>				
Aksjonær i morselskapet	1 661 570	423 412	985 584	1 364 525

## Balanse

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2019	2018	2019	2018
<b>Tall i TNOK</b>				
<b>EIENDELER</b>				
<b>ANLEGGSMIDLER</b>				
Utsatt skattefordel	-	-	-	6 757
Varige driftsmidler	148 871	119 564	148 871	119 566
Investerings eiendom	4 162 760	3 854 887	4 801 189	4 454 619
Investering i datterselskap	1 255 806	636 550	-	-
Investering i FKV og TS*	643 047	540 322	765 956	611 477
Investering i andre aksjer	61 023	56 844	75 938	71 821
Lån til selskap i samme konsern	430 197	443 257	-	-
Lån til FKV og TS*	69 609	65 893	72 609	67 893
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>6 771 313</b>	<b>5 717 317</b>	<b>5 864 563</b>	<b>5 332 133</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>				
Utviklings eiendom under utvikling for salg	596 905	587 066	2 327 877	1 953 253
Kundefordringer	286 391	44 371	337 660	246 917
Andre kortsiktige fordringer	128 909	278 533	148 901	1 163 622
Finansielle instrumenter til virkelig verdi	22 431	11 408	22 431	11 408
Kontanter og kontantekvivalenter	380 018	995 739	-	115 196
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>1 414 654</b>	<b>1 917 117</b>	<b>2 836 869</b>	<b>3 490 396</b>
<b>Sum eiendeler</b>	<b>8 185 967</b>	<b>7 634 434</b>	<b>8 701 432</b>	<b>8 822 529</b>

\*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.

For fullstendig regnskap med noter, se [banenoreiendom.no/rapporter](http://banenoreiendom.no/rapporter)

## Balanse

Tall i TNOK	MORSELSKAP		KONSERN	
	2019	2018	2019	2018
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>				
<b>EGENKAPITAL</b>				
Aksjekapital	484 000	209 000	484 000	209 000
Annen egenkapital	2 380 650	954 078	2 736 080	1 975 081
Minoritetsinteresser	-	-	-	-
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 864 650</b>	<b>1 163 078</b>	<b>3 220 080</b>	<b>2 184 081</b>
<b>GJELD</b>				
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>				
Utsatt skatt	7 195	8 594	966	-
Langsiktig rentebærende gjeld	3 950 000	3 150 000	3 950 000	3 150 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 957 195</b>	<b>3 158 594</b>	<b>3 950 966</b>	<b>3 150 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>				
Kortsiktig rentebærende gjeld	1 140 000	2 900 000	1 141 017	2 915 311
Betalbar skatt	56 237	44 365	126 771	66 279
Leverandørgjeld	65 168	279 210	96 170	339 107
Annen kortsiktig gjeld	102 717	89 187	166 428	167 751
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 364 122</b>	<b>3 312 762</b>	<b>1 530 386</b>	<b>3 488 448</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 321 317</b>	<b>6 471 356</b>	<b>5 481 352</b>	<b>6 638 448</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>8 185 967</b>	<b>7 634 434</b>	<b>8 701 432</b>	<b>8 822 529</b>

Oslo 20. mars 2020


Gorm Frimannslund,  
Styrets leder

Jon-Erik Lunøe,  
Administrerende direktør


Ida Helliesen



Hans Kristian Voldstad



Martin Mæland



Helga Nes

## Kontantstrøm

Tall i TNOK	MORSELSKAP		KONSERN	
	2019	2018	2019	2018
Resultat før skatt	1 716 910	481 882	1 108 082	1 424 564
Betalt skatt	(44 265)	(23 595)	(66 279)	(25 144)
Avskrivninger og nedskrivninger	198 017	250 992	216 235	276 832
Netto kostnadsførte renter på rentebærende gjeld	75 817	95 291	87 279	107 734
Netto betalte renter på rentebærende gjeld	(88 765)	(99 516)	(112 291)	(122 155)
Resultatandel fra FKV og TS	-	-	(522 845)	(258 800)
Mottatt utbytte	(381 667)	(281 750)	-	-
Verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi	(11 023)	(22 106)	(11 023)	(22 106)
Gevinst ved salg av aksjer	(1 090 949)	(47 129)	-	-
Salgsgevinster, eiendomsprosjekter	(111 743)	(153 026)	(442 200)	(1 174 298)
Endring i arbeidskapital	(292 908)	(127)	(280 282)	95 233
Endring i andre tidsavgrensingsposter	4 452	7 847	6 968	(29 460)
<b>Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter</b>	<b>(26 124)</b>	<b>208 763</b>	<b>(16 356)</b>	<b>272 400</b>
Innbetaling ved salg, eiendomstransaksjoner	121 677	164 616	2 471 256	493 956
Utbetaling ved kjøp av investeringseiendom	(29 393)	-	(41 422)	(157 497)
Utbetaling ved påkost./inv. i investeringseiendom	(490 127)	(282 866)	(547 416)	(285 012)
Utbetaling ved kjøp av utviklingseiendom	-	-	(700)	(5 788)
Utbetaling ved investering i utviklingseiendom	(64 804)	(29 431)	(741 637)	(902 927)
Utbetaling ved kjøp av andre driftsmidler	(51 027)	(1 460)	(51 027)	(1 460)
Netto betaling lån til FKV og TS	(12 500)	(25 534)	(15 500)	(26 534)
Netto betaling lån til datterselskap	2 973	(103 877)	-	-
Netto betaling ved investering i FKV og TS	(3 450)	(18 310)	(3 450)	(18 310)
Netto betaling ved investering i datterselskap	(12 735)	(74 462)	-	-
Innbetaling ved salg av aksjer	1 102 000	32 870	-	32 870
Utbetaling ved kjøp av aksjer	(33 877)	-	(33 877)	-
Mottatt utbytte	381 667	281 750	381 667	281 750
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>910 404</b>	<b>(56 704)</b>	<b>1 417 894</b>	<b>(588 952)</b>
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	2 350 000	4 950 000	2 350 000	4 950 000
Utbetaling ved nedbetaling av rentebærende gjeld	(3 600 000)	(4 375 000)	(3 616 735)	(4 847 219)
Utbetalt utbytte/konsernbidrag til aksjonær	(250 000)	-	(250 000)	-
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>(1 500 000)</b>	<b>575 000</b>	<b>(1 516 735)</b>	<b>102 781</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>(615 720)</b>	<b>727 059</b>	<b>(115 196)</b>	<b>(213 771)</b>
Kontanter og kontantekvivalenter 1.1	995 739	268 680	115 196	328 967
<b>Kontanter og kontantekvivalenter 31.12</b>	<b>380 018</b>	<b>995 739</b>	<b>(0)</b>	<b>115 196</b>

# Noter

## Note 1 Regnskapsprinsipper

### GENERELL INFORMASJON

Bane NOR Eiendom AS er et heleid datterselskap av Bane NOR SF. Bane NOR Eiendom AS (selskapet) og dets datterselskaper (samlet konsernet) driver med forvaltning, utleie, utvikling og salg av Bane NOR konsernet sine eiendommer i tillegg til virksomhet som står i naturlig sammenheng med dette.

Konsernet har hovedkontor i Oslo.

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

### RAMMEVERK FOR REGNSKAPSAVLEGGELSEN

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

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

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

Konsernregnskapet og selskapsregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift.

### VIKTIGE FORUTSETNINGER OG REGNSKAPSESTIMATER

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

### KONSOLIDERINGSPRINSIPPER

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

#### Datterselskap

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

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

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

#### Tilknyttede selskaper (TS) og felleskontrollerte virksomheter (FKV)

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

#### 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.

# Noter

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.

### INTEKTSFØRINGSPRISNIPPER

Konsernets inntekter kommer i hovedsak fra utleie og salg av fast eiendom. Se detaljer for inntektsføring under seksjonen om *Eiendom* samt seksjonen om *Endringer i regnskapsprinsipper, nye standarder og fortolkninger (note 2)*.

#### Utbytte og konsernbidrag

Utbytte og konsernbidrag regnskapsføres etter IFRS reglene.

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

### VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

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

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

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

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

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

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

### 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.

# Noter

## Utviklingseiendom

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

*(Ikke relevant)*

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

*(Ikke relevant)*

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.

*(Ikke relevant)*

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.

*(Ikke relevant)*

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

*(Ikke relevant)*

## 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.

*(Ikke relevant)*

## NEDSKRIVNING

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

*(Ikke relevant)*

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

*(Ikke relevant)*

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

*(Ikke relevant)*

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

*(Ikke relevant)*

## 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.

*(Ikke relevant)*

## 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.

*(Ikke relevant)*

## 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.

*(Ikke relevant)*

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

*(Ikke relevant)*

*(Ikke relevant)*

## Kontanter & kontantekvivalenter

Kontanter & kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd og andre likvide kortsiktige investeringer som forfaller innen tre måneder. Bane NOR Eiendom AS er konsernkontoeier i konsernkontoordningen hvor alle datterselskaper inngår. De mellomregningsforhold som er lagt til grunn for konsernkontoordningen innebærer at innstående eller trekk på bankkonti som er registrert på et datterselskap, representerer innlån eller utlån fra

# Noter

konsernkontoeier og ikke et mellomværende med banken. Renteinntekter og rentekostnader på disse konti er således ført som renter i konsernforhold.

*(Ikke relevant)*

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

*(Ikke relevant)*

## 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.

*(Ikke relevant)*

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

*(Ikke relevant)*

## 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.

*(Ikke relevant)*

## AKSJEKAPITAL

*(Ikke relevant)*

Ordinære aksjer klassifiseres som aksjekapital.

*(Ikke relevant)*

## SKATT

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

*(Ikke relevant)*

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.

*(Ikke relevant)*

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 forskjellig skattepliktige foretak hvor hensikten er å gjøre opp skatteposisjonene på nettogrunnlag.

*(Ikke relevant)*

## AVSETNINGER

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

*(Ikke relevant)*

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.

*(Ikke relevant)*

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.

*(Ikke relevant)*

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

*(Ikke relevant)*

*(Ikke relevant)*

## LEIEAVTALER

*(Ikke relevant)*

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

*(Ikke relevant)*

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

# Noter

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

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

### IFRS 9 Finansielle instrumenter

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

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

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

### IFRS 15 Inntektsføring av anleggskontrakter

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

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

Konsernets inntektsstrømmer omfatter i all hovedsak leieinntekter og salgsgvinster.

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

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

### Egenregiprosjekter

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

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

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

# Noter

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

### Felleskontrollert virksomhet og tilsluttede selskaper

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

### IFRS 16 Leasing

IASB vedtok i begynnelsen av 2017 ny standard for leasing. Hovedregelen i den nye standarden er at leietager skal innarbeide alle leieavtaler i balansen. Standarden har pliktig **ikrafttredelsesdato 1. januar 2019**.

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

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

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

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

### Annet

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

## Note 3 Finansiell risiko

Bane NOR Eiendom er gjennom sin virksomhet eksponert for ulike typer finansielle risiko, som markedsrisiko, renterisiko, kredittisiko og likvidetsrisiko. 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.



# Noter

## (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.

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

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

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

## Renterisiko

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

## 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 kontantstrømprognoser for å overvåke den kortsiktige likviditetssituasjonen for konsernet totalt, i tillegg til langsiktig modellering og scenario-analyse for å kartlegge konsernets eksponeringer og kapitalstruktur over tid.

# Noter

## Note 4 Segmentinformasjon

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

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

(tusen kr)	Konsern	
	2019	2018
Driftsinntekter	937 759	864 428
Salgsgevinster	442 200	1 174 298
Driftskostnader	(718 466)	(787 334)
<b>Driftsresultat</b>	<b>661 493</b>	<b>1 251 392</b>
Resultatandel fra felleskontrollert virksomhet	522 845	258 800
Netto finansposter	(76 256)	(85 628)
<b>Resultat før skatt</b>	<b>1 108 082</b>	<b>1 424 564</b>

## Note 5 Leieinntekter

Leieinntekter fordelt på avdeling som forvalter eiendommene.

Morselskap			Konsern	
2018	2019	(tusen kr)	2019	2018
172 100	184 109	Jernbaneverksted	184 109	172 100
310 436	324 178	Stasjoner	359 144	334 785
209 076	218 568	Annen jernbaneeiendom	246 434	227 612
4 924	9 415	Øvrige eiendommer	5 715	4 915
<b>696 536</b>	<b>736 270</b>	<b>Sum leieinntekter</b>	<b>795 402</b>	<b>739 412</b>
<i>438 907</i>	<i>396 937</i>	<i>herav fra nærstående parter (definert i note 29)</i>	<i>396 937</i>	<i>438 907</i>

## Note 6 Eiendomsprosjekter

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

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

2019	Konsern			
	Salgsinntekter	Prosjekt-kostnader	Salgsgevinster	Netto pr. prosjekt
	(tusen kr)			
<b>Eiendomsprosjekter:</b>				
Proffen Hageby - boliger i Drammen	210 203	(181 413)	-	<b>28 790</b>
Riverside - boliger i Fredrikstad	277 086	(246 556)	-	<b>30 530</b>
Tomt Lierstranda i Lier kommune	-	-	170 085	<b>170 085</b>
Tomtesalg Grefsen	-	-	47 086	<b>47 086</b>
Øvrige	135 175	(41 000)	71 534	<b>165 709</b>
<b>Sum</b>	<b>622 464</b>	<b>(468 969)</b>	<b>288 705</b>	<b>442 200</b>

## Note 7 Andre driftsinntekter

Morselskap			Konsern	
2018	2019	(tusen kr)	2019	2018
54 245	57 838	Reklameinntekter	58 041	54 245
20 807	20 279	Andre omsetningsbaserte inntekter (oppbevaringsbokser, toaletter, mv.)	20 279	20 807
54 618	54 520	Utleie av utstyr og tjenester til jernbaneverksteder	54 540	49 618
92	8 127	Andre inntekter	9 497	346
<b>129 762</b>	<b>140 764</b>	<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>142 357</b>	<b>125 016</b>
<i>54 618</i>	<i>54 520</i>	<i>herav fra nærstående parter (definert i note 29)</i>	<i>54 540</i>	<i>49 618</i>

# Noter

## Note 8 Lønnskostnader

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2018	2019		2019	2018
-	-	Lønn, inkludert arbeidsgiveravgift	-	-
-	-	Pensjonskostnader	-	-
-	-	Andre personalkostnader	-	-
-	-	<b>Sum lønnskostnader</b>	-	-
188	193	<i>Sysselsatte årsverk</i>	193	188

Årsverk Bane NOR Eiendom AS		2019	2018
Snitt årsverk 2019 - direkte i divisjon		166	175
Støtte funksjoner (årsverk) (fra beregning av management fee)		27	13
SUM*		193	188

\* Inkluderer årsverk som jobber med forvaltning av Statsforetakets eiendomsportefølje

Alle ansatte i Bane NOR Eiendom AS ble ved reorganiseringen i 2017 overført til Bane NOR SF, og selskapet har ingen ansatte i 2019. 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 2019.

Styret i Bane NOR Eiendom AS har mottatt godtgjørelser på kr 356.562 i 2019 for 2018. Det er ikke avstatt for påløpt styrehonorer for 2019.

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

## Note 9 Andre driftskostnader

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2018	2019		2019	2018
141 049	160 837	Vedlikeholdskostnader	158 566	142 181
110 813	125 061	Eierkostnader	129 856	114 264
200 158	173 301	Kjøp av personell og tjenester fra Bane NOR SF (management fee)	173 301	200 158
7 938	5 028	Fremmedytelser, konsulenter mv.	7 282	8 651
42 186	26 830	Andre kostnader	33 226	45 248
<b>502 144</b>	<b>491 057</b>	<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>502 231</b>	<b>510 502</b>
201 827	304 243	<i>herav til nærstående parter (definert i note 29)</i>	304 243	202 470
<b>Godtgjørelse til revisor:</b>				
833	984	Lovpålagt revisjon	1 580	1 211
293	353	Attestasjonsoppgaver	387	293
<b>1 126</b>	<b>1 337</b>	<b>Sum (ekskl. merverdiavgift)</b>	<b>1 967</b>	<b>1 504</b>

## Note 10 Finansinntekter og -kostnader

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2018	2019		2019	2018
<b>Finansinntekter:</b>				
26 613	42 873	Renteinntekter fra foretak i samme konsern	-	-
19 416	3 781	Renteinntekter	7 870	19 455
-	0	Andre finansinntekter	-	-
47 129	1 090 949	Gevinst ved salg av aksjer	-	-
<b>93 158</b>	<b>1 137 603</b>	<b>Sum finansinntekter</b>	<b>7 870</b>	<b>19 455</b>
<b>Finanskostnader:</b>				
960	-	Rentekostnader til foretak i samme konsern	-	-
(142 280)	(121 125)	Rentekostnader	(93 104)	(127 188)
-	(1 346)	Andre finanskostnader	(2 045)	(1)
-	9 384	Nedskrivning av finansielle eiendeler	-	-
<b>(141 320)</b>	<b>(113 086)</b>	<b>Sum finanskostnader</b>	<b>(95 149)</b>	<b>(127 189)</b>

# Noter

## Note 11 Skatt

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
2018	2019		2019	2018
<b>Årets skattekostnad i resultatregnskapet fremkommer slik:</b>				
44 365	56 237	Betalbar skatt	126 876	66 382
14 104	(898)	Endring i utsatt skatt i året	(4 378)	(6 343)
<b>58 470</b>	<b>55 340</b>	<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>122 498</b>	<b>60 039</b>
<b>Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:</b>				
44 365	56 237	Årets betalbar skatt	126 876	66 382
-	-	For lite/mye avsatt skatt tidligere år	(105)	(103)
<b>44 365</b>	<b>56 237</b>	<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>126 771</b>	<b>66 279</b>
<b>Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:</b>				
481 882	1 716 910	Årsresultat før skatt	1 108 082	1 424 564
110 833	377 720	Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%)	243 778	327 650
<i>Justert for skatteeffekten av følgende poster:</i>				
(73 698)	(323 975)	Permanente forskjeller knyttet til investeringer (fritaksmetoden)*	(17 512)	(229 696)
-	-	Permanente forskjeller knyttet til investeringer (resultatandel fra FKV/TS)	(115 027)	(58 886)
(9)	(61)	Andre ikke-fradragsberettigede kostnader	(61)	(9)
8	18	Andre ikke-skattepliktige inntekter	18	8
(390)	-	Virkning av endringer i skatteregler og -satser	-	112
21 180	-	Endring av ligning etter fastsatt ligning 2017	-	21 180
546	1 638	Andre poster	11 302	(320)
<b>58 470</b>	<b>55 340</b>	<b>Skattekostnad</b>	<b>122 498</b>	<b>60 039</b>
<b>12 %</b>	<b>3 %</b>	<b>Effektiv skattesats</b>	<b>11 %</b>	<b>4 %</b>

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

## Forts. note 11

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
31.12.18	31.12.19		31.12.19	31.12.18
<b>Spesifikasjon av midlertidig forskjeller:</b>				
403 931	439 541	Driftsmidler	439 207	450 655
-	-	Varer	11 833	11 833
37 859	9 179	Fordringer	9 152	38 134
(11 408)	(22 430)	Finansielle omløpsmidler	(22 430)	(11 408)
-	-	Byggelånsrenter	(17 584)	-
(516 640)	(479 165)	Gevinst- og tapskonto	(532 833)	(552 221)
-	-	Underskudd til fremføring	33 948	28 175
47 194	20 169	Rentebegrensning	20 169	56 146
-	-	Annet	62 927	9 400
<b>(39 064)</b>	<b>(32 706)</b>	<b>Grunnlag for (utsatt skatt)/utsatt skattefordel</b>	<b>4 389</b>	<b>30 714</b>
<b>(Utsatt skatt)/utsatt skattefordel i balansen:</b>				
(8 985)	(7 195)	Netto utsatt fordel/forpl. i balansen	966	7 064
391	-	Endring 1% (2018)/1 % (2017) utsatt skatt	-	(307)
<b>(8 594)</b>	<b>(7 195)</b>	<b>Netto (utsatt skatt)/utsatt skattefordel i balansen</b>	<b>966</b>	<b>6 757</b>

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
31.12.18	31.12.19		31.12.19	31.12.18
<b>Spesifikasjon av endring i balanseført (utsatt skatt)/utsatt skattefordel:</b>				
(6 804)	(8 594)	Balanseførte verdier 1.1	6 757	3 681
30 340	60	Driftsmidler	(3 076)	30 709
-	-	Varer	-	2 722
4 962	28 680	Fordringer	28 585	5 023
(5 161)	11 022	Finansielle omløpsmidler	11 022	(5 161)
-	-	Byggelånsrenter	(2 118)	-
(21 180)	-	Overføring fra NSB AS - oppløsning av midlertidig forskjell	-	(21 180)
65	-	Pensjonsforpliktelse	-	65
(22 062)	(38 008)	Gevinst- og tapskonto	(40 895)	(15 442)
-	-	Underskudd til fremføring	5 619	1 291
10 855	-	Rentebegrensning, feil fremførbart i 2017 - reversert	-	12 914
-	(355)	Annet	(4 928)	(7 557)
391	-	Effekt av endring i skattesats	-	(307)
<b>(8 594)</b>	<b>(7 195)</b>	<b>Netto (utsatt skatt)/utsatt skattefordel i balansen</b>	<b>966</b>	<b>6 757</b>

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

		Konsern	
(tusen kr)		31.12.19	31.12.18
Utsatt skattefordel		51 983	28 849
Utsatt skatt		(51 017)	(22 092)
<b>Netto utsatt (utsatt skatt)/utsatt skattefordel</b>		<b>966</b>	<b>6 757</b>

## Noter

### Note 12 Varige driftsmidler

Morselskap Maskiner og utstyr	(tusen kr)	Konsern Maskiner og utstyr
275 402	Anskaffelseskost 1.1	275 402
51 027	Årets tilgang	51 027
(581)	Årets avganger	(581)
<b>325 848</b>	<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>325 848</b>
(155 838)	Akkumulerte av- og nedskrivninger 1.1	(155 838)
(21 139)	Årets avskrivninger	(21 139)
-	Årets nedskrivninger	-
-	Årets avganger akk. av- og nedskrivninger	-
<b>(176 977)</b>	<b>Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12</b>	<b>(176 977)</b>
<b>148 871</b>	<b>Balansført verdi 31.12</b>	<b>148 871</b>
2-10 år Lineær	Økonomisk levetid Avskrivningsplan	2-10 år 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	(tusen kr)	Under oppføring	Ferdig-utviklet	Sum
562 440	6 534 952	7 097 392	Anskaffelseskost 1.1	588 931	7 297 546	7 886 477
(203 091)	203 091	-	Overført til/fra "under oppføring"	(203 091)	203 091	-
-	-	-	Overført (til)/fra "utviklingseiendom"	-	-	-
-	29 393	29 393	Årets tilgang (kjøp av eiendom)	-	76 422	76 422
497 271	22 249	490 127	Årets tilgang (påkostninger og investeringer)	497 271	126 567	547 416
(24 683)	(10 084)	(34 767)	Årets avganger	(24 683)	(57 495)	(82 178)
<b>831 937</b>	<b>6 779 601</b>	<b>7 582 145</b>	<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>858 428</b>	<b>7 646 131</b>	<b>8 428 137</b>
(35 617)	(3 206 888)	(3 242 505)	Akkumulerte av- og nedskrivninger 1.1	(59 962)	(3 371 891)	(3 431 853)
-	-	-	Overført til/fra "under oppføring"	-	-	-
-	-	-	Overført (til)/fra "utviklingseiendom"	-	-	-
-	(176 878)	(176 878)	Årets avskrivninger	-	(195 096)	(195 096)
-	-	-	Årets avganger akk. av- og nedskrivninger	-	-	-
<b>(35 617)</b>	<b>(3 383 766)</b>	<b>(3 419 383)</b>	<b>Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12</b>	<b>(59 962)</b>	<b>(3 566 987)</b>	<b>(3 626 949)</b>
<b>796 320</b>	<b>3 395 835</b>	<b>4 162 760</b>	<b>Balansført verdi 31.12</b>	<b>858 428</b>	<b>4 079 144</b>	<b>4 801 189</b>

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

### Note 14 Utviklingseiendom under utvikling for salg

Aktiveringer tilknyttet utviklingsprosjekter er spesifisert i denne noten. Prosjekter med løpende avregning fremkommer i note 6.

Se note 1 for detaljer rundt konsernets klassifisering av prosjekter til de ulike kategoriene.

Morselskap		Konsern	
31.12.18	31.12.19	(tusen kr)	
588 452	587 066	Balansført verdi 1.1	1 953 253
-	-	Overført (til)/fra "investeringseiendom"	-
-	-	Kjøp av utviklingseiendom	631 131
29 431	64 804	Aktiverte utviklingskostnader	741 637
-	-	Aktiverte låneutgifter	24 651
-	-	Nedskrivninger	-
-	-	Avgang (refusjon mva)	-
(30 817)	(54 965)	Avgang (salg/realisasjon/avhendelse)	(1 022 795)
<b>587 066</b>	<b>596 905</b>	<b>Balansført verdi 31.12</b>	<b>2 327 877</b>
			<b>1 953 253</b>

Morselskap: Årets kapitaliserte låneutgifter er 0 TNOK.

Konsern: Årets kapitaliserte låneutgifter er 24 651 TNOK.

## Noter

### Note 15 Virkelig verdi av investeringseiendom og utviklingseiendom

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

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

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

Konsern	(tusen kr)	31.12.19		31.12.18	
		Bokført verdi	Virkelig	Bokført	Virkelig verdi
Investeringseiendom		4 801 189	9 856 100	4 454 619	9 122 750
Utviklingseiendom under utvikling for salg		2 327 877	8 041 128	1 953 253	7 135 330
<b>Sum verdi eiendomsportefølje</b>		<b>7 129 066</b>	<b>17 897 228</b>	<b>6 407 872</b>	<b>16 258 080</b>

#### Nedskrivningsindikatorer:

Det er ingen indikasjoner på nedskrivningsbehov i årets portefølje.

### Note 16 Aksjer i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

#### Bane NOR SF

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

#### Datterselskap

Bane NOR Eiendom AS  
Bane NOR Serviceeiendom AS  
Spordrift AS

#### Bane NOR Konsern

Konsernets øvrige datterselskaper og felleskontrollerte virksomheter er eiet via Bane NOR Eiendom AS, som er morselskap i Bane NOR Eiendom-konsernet.

#### Datterselskaper i Bane NOR Eiendom underkonsern:

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

#### Selskap

Bne 20legend AS  
Bne 254 Vikersund AS  
Bne Arboalleen 23 AS  
Bne Asker AS  
Bne Brueland AS  
Bne C6 AS  
Bne Cecilienborg AS  
Bne Eggersund AS  
Bne Foss Eikeland AS  
Bne Frodegaten 23 AS  
Bne Ganddal AS  
Bne Holmestrand Bolig AS  
Bne Horten AS  
Bne Hvalstad Bolig AS  
Bne Hvalstad Næring AS  
Bne Hvalstad Parkering AS  
Bne Kanalhotellet AS  
Bne Kløfta Bolig AS  
Bne Lagårdsveien felt G AS  
Bne Lagårdsveien felt I AS  
Bne Lagårdsveien Veiareal AS  
Bne Langhus AS  
Bne Lierstranda AS  
Bne Lisleby Utvikling AS

#### Selskap

Bne Nordfjordeid AS  
Bne Nye Nybyen AS  
Bne Orkanger AS  
Bne Paradis 1 AS  
Bne Parkering AS  
Bne Riverside AS  
Bne Schweigaardsgate 35-51 AS  
Bne Schweigaardsgate 40-46 AS  
Bne Schweigaardsgate 51 I AS  
Bne Schweigaardsgate 51 II AS  
Bne Schweigaardsgate 51 III AS  
Bne Schweigaardsgate 51 IV AS  
Bne Ski Jernbanesvingen AS  
Bne Ski Vestveien AS  
Bne Ski Vestveien Sør AS  
Bne Stryn AS  
Bne Strømmen AS  
Bne Tangen AS  
Bne Voss Fengselstomta AS  
Bne X6 AS  
Bne Ynwa AS  
Bne Økern AS  
Brakerøya Tomteselskap AS  
Byterminalen Stavanger AS

#### Selskap

Drammen Stasjon A1 AS  
Drammen Stasjon A3 AS  
Drammen Stasjon Hotell AS  
Drammen Stasjon Kontor AS  
Fosnagaten 12 AS  
Grenstølveien 40 AS  
Grønland 21 AS  
Inkubator Sundland AS  
Jernbanebrygga 63 AS  
Jernbaneveien 27 AS  
Lierstranda Tomteselskap AS  
Moss Tomteselskap AS  
Paradis Boligutvikling 1B AS  
Paradis Boligutvikling 2 AS  
Paradis Næring 1 AS  
Professor Smiths Hage Utvikling AS  
Quadrum AS  
Skien Brygge AS  
Skøyen Knutepunkt Utvikling AS  
Strandgata Moss 25 og 27 AS  
Sundland Eiendom AS  
Trolløya Eiendom AS  
Trondheim Sentralstasjon Utvikling AS  
Trondheim Stasjonscenter Gryta AS

## Noter

Felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper i Bane NOR Eiendom underkonsern:

Navn	Forretnings-kontor	Eier-/stemme-andel, %
Bellevue Utvikling AS	Fredrikstad	50 %
Devoldholmen Utvikling AS	Oslo	50 %
Drammen Helsepark AS	Drammen	50 %
Gjøvik Utvikling AS	Gjøvik	50 %
Grefsen Utvikling AS	Oslo	50 %
Hinna Stasjon Utvikling AS	Stavanger	50 %
Hokksund Vest Utvikling AS	Oslo	50 %
Hommelvik Stasjonsby AS	Malvik	50 %
Jessheim Byutvikling AS	Ullensaker	50 %
Kammerherreløkka AS	Porsgrunn	50 %
Lagårdsveien Utvikling AS	Oslo	50 %
Lierstranda Invest AS	Oslo	50 %
Lilleelva Parkering AS	Oslo	50 %
Nyhavna Hotell AS	Hamar	50 %
Oslo S Parkering Holding AS	Oslo	50 %
Oslo S Utvikling AS	Oslo	33 %
Paradis Boligutvikling 1 AS	Stavanger	50 %
Perleporten Asker AS	Asker	50 %
Sagtomta Utvikling Mysen AS	Indre Østfold	50 %
Sjøsidan Moss AS	Moss	50 %
Snipetorp AS	Oslo	50 %
Strandsonen Utvikling AS	Hamar	50 %
Trondheim Stasjonssenter AS	Trondheim	40 %
Vikersund Utvikling AS	Modum	50 %
Voss Stasjon Hotell AS	Oslo	50 %

Arets resultatandel fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap

	IFRS					Sum
	Grefsen Utvikling AS	Jessheim Byutvikling AS	Oslo S Parkering Holding AS	Oslo S Utvikling AS	Øvrige	
Resultatandel	97 181	30 079	2 876	318 978	7 635	456 749
Interntgevinster	13 600			40 300	12 356	66 256
<b>Arets resultatandel</b>	<b>110 781</b>	<b>30 079</b>	<b>2 876</b>	<b>359 278</b>	<b>19 991</b>	<b>523 005</b>

Spesifikasjon balanseført verdi 31.12. felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap

	IFRS					Sum
	Grefsen Utvikling AS	Jessheim Byutvikling AS	Oslo S Parkering Holding AS	Oslo S Utvikling AS	Øvrige	
Balanseført verdi 01.01.	73 309	62 194	145 252	216 918	113 803	611 376
Øvrig tilgang/avgang i perioden			89 714		(7 821)	81 893
Arets resultatandel	110 781	30 079	2 876	359 278	19 991	523 005
Endring interntgevinst	(21 792)		(64 959)		(4 690)	(91 441)
Utbytte	(75 000)			(306 667)		(381 667)
Endring minoritet				10 415		10 415
Inn-/utbetaling egenkapital		-	-	-	12 400	12 400
<b>Sum balanseført verdi 31.12.</b>	<b>87 298</b>	<b>92 273</b>	<b>172 883</b>	<b>279 944</b>	<b>133 683</b>	<b>765 956</b>

Note 17 Investering i andre aksjer

(tusen kr)	Stemme-/eierandel	Balanseført verdi 31.12
Herefoss Energi AS	13 %	69
Eidos Eiendomsutvikling AS	15 %	56 700
Marnardal Stasjonsutvikling AS	30 %	75
Sentralstasjonen AS	5 %	179
Oslo S Trafikkservice AS	29 %	4 000
<b>Sum investering i andre aksjer</b>		<b>61 023</b>

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

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

## Noter

Note 18 Kontanter & kontantekvivalenter

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
31.12.18	31.12.19		31.12.19	31.12.18
995 739	380 018	Bankinnskudd	-	115 196
<b>995 739</b>	<b>380 018</b>	<b>Sum kontanter &amp; kontantekvivalenter</b>	<b>-</b>	<b>115 196</b>
-	-	<i>herav bundne bankmidler</i>	-	-

Note 19 Rentebærende gjeld

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
31.12.18	31.12.19		31.12.19	31.12.18
2 800 000	3 100 000	Obligasjonslån	3 100 000	2 800 000
1 950 000	850 000	Banklån	850 000	1 950 000
1 300 000	850 000	Sertifikatlån	850 000	1 300 000
-	-	Trukket kassekreditt	1 017	-
-	-	Gjeld til Bane NOR SF	290 000	-
-	-	Byggelån	-	15 311
<b>6 050 000</b>	<b>4 800 000</b>	<b>Sum rentebærende gjeld</b>	<b>5 091 017</b>	<b>6 065 311</b>
<i>3 150 000</i>	<i>3 950 000</i>	<i>herav langsiktig gjeld</i>	<i>3 950 000</i>	<i>3 150 000</i>
<i>2 900 000</i>	<i>850 000</i>	<i>herav kortsiktig gjeld</i>	<i>1 141 017</i>	<i>2 915 311</i>

Forfallstruktur langsiktig gjeld (konsern)	2020	2021	2022	2023	2024	2025 <
Obligasjonslån	-	1 550 000	-	850 000	-	700 000
Banklån	-	-	-	-	-	850 000
<b>Sum forfall</b>	<b>-</b>	<b>1 550 000</b>	<b>-</b>	<b>850 000</b>	<b>-</b>	<b>1 550 000</b>

Covenantskrav (konsern)	Krav	31.12.19	31.12.18
Belåningsgrad (loan-to-value) *)	< 65,0 %	27,3 %	34,5 %
Interest coverage ratio (adj.)	> 1,40	3,95	2,85
Minimumslikviditet (tusen kr)	> 300 000	1 799 000	1 912 000

\*) Inkluderer verdjustert egenkapital fra Bane NOR Eiendom sin eierandel (33,3%) i Oslo S Utvikling (OSU). Det foreligger ikke verdsettelse av øvrig deleid eiendomsportefølje.

Rentesikringer (konsern)

	31.12.19	31.12.18
Volum rentesikringsavtaler og fastrenteobligasjoner (tusen kr)	2 840 000	2 610 000
Mark-to-marked (tusen kr), eiendel/(forpliktelse)	22 431	11 408
Gjenstående durasjon (år)	3,84	2,96

Trekkfasiliteter:

Konsernet har totalt 1 800 MNOK i kommittert og tilgjengelig fasilitet, hvorav 300 MNOK er en driftskreditt i konsernkontoordningen og resterende 1 500 MNOK en rullerende 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 obligasjonslån og sertifikatlån pr. 31.12.19:

Obligasjonslån (ISIN)	Kupong	Forfall	Utstedt	Tilbakekjøpt	Utestående	Virkelig verdi
NO0010826621	Nibor 3m + 0,53 %	28.06.2021	750 000	-	750 000	752 775
NO0010826639	Nibor 3m + 0,73 %	28.06.2023	850 000	-	850 000	853 995
NO0010826647	2,79 %	28.06.2025	700 000	-	700 000	704 172
NO0010835275	Nibor 3m + 0,67 %	09.11.2021	800 000	-	800 000	804 560
<b>Sum obligasjonslån</b>			<b>3 100 000</b>	<b>-</b>	<b>3 100 000</b>	<b>3 115 502</b>

Sertifikatlån (ISIN)	Kupong	Forfall	Utstedt	Tilbakekjøpt	Utestående	Virkelig verdi
NO0010871569	2,25 %	16.09.2020	200 000	-	200 000	199 970
NO0010861859	1,82 %	04.06.2020	200 000	-	200 000	199 970
NO0010858376	1,79 %	20.03.2020	200 000	-	200 000	199 956
NO0010851363	1,75 %	03.02.2020	250 000	-	250 000	249 825
<b>Sum sertifikatlån</b>			<b>850 000</b>	<b>-</b>	<b>850 000</b>	<b>849 721</b>

Alle utestående obligasjonslån 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.

## Noter

### Note 20 Kundefordringer

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
31.12.18	31.12.19		31.12.19	31.12.18
31 714	45 801	Kundefordringer på eksterne	111 325	118 762
10 497	44 134	Kundefordringer på selskap i samme konsern	30 262	28 252
-	149 736	Kundefordringer på felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap	149 736	-
40 244	56 000	Kundefordringer på andre nærstående (definert i note 29)	56 000	129 202
(38 085)	(9 280)	Avsetning for tap	(9 663)	(29 299)
<b>44 371</b>	<b>286 391</b>	<b>Sum kundefordringer</b>	<b>337 660</b>	<b>246 917</b>

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
31.12.18	31.12.19		31.12.19	31.12.18
39 970	254 990	<b>Forfallsoversikt:</b>		
10 197	18 729	Ikke forfalt	306 642	254 649
967	12 400	Forfalt 1-90 dager	18 729	13 495
31 322	9 552	Forfalt 91-180 dager	12 400	1 584
		Forfalt over 180 dager	9 552	6 488
<b>82 456</b>	<b>295 671</b>	<b>Sum åpne poster</b>	<b>347 323</b>	<b>276 216</b>
(38 085)	(9 280)	Avsetning for tap	(9 663)	(29 299)
<b>44 371</b>	<b>286 391</b>	<b>Sum kundefordringer</b>	<b>337 660</b>	<b>246 917</b>

### Note 21 Andre kortsiktige fordringer

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
31.12.18	31.12.19		31.12.19	31.12.18
61 056	75 269	Opplyente, ikke fakturerte inntekter	78 231	62 428
1 485	2 674	Forskuddsbetalte kostnader	-	1 485
-	-	Konserninterne fordringer	-	-
215 992	50 966	Andre fordringer *)	70 670	1 099 709
<b>278 533</b>	<b>128 909</b>	<b>Sum andre kortsiktige fordringer</b>	<b>148 901</b>	<b>1 163 622</b>
146 009	44 134	herav på nærstående parter (definert i note 29)	30 262	-

### Note 22 Leverandørgjeld

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
31.12.18	31.12.19		31.12.19	31.12.18
45 271	49 771	Leverandørgjeld til eksterne	80 773	104 139
233 939	15 018	Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	15 018	233 939
-	-	Leverandørgjeld til felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap	-	1 029
-	669	Leverandørgjeld til andre nærstående (definert i note 29)	669	-
<b>279 210</b>	<b>65 458</b>	<b>Sum leverandørgjeld</b>	<b>96 460</b>	<b>339 107</b>

### Note 23 Annen kortsiktig gjeld

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
31.12.18	31.12.19		31.12.19	31.12.18
-	(27 578)	Skyldige offentlige avgifter	-	-
-	-	Forskuddsbetalinger fra kunder	-	-
89 186	130 164	Andre påløpte kostnader	165 022	167 751
-	131	Annen kortsiktig gjeld	1 406	-
<b>89 186</b>	<b>102 717</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>166 428</b>	<b>167 751</b>
3 486	3 147	herav til nærstående parter (definert i note 29)	3 147	3 486

## Noter

### Note 24 Andre ikke-balanseførte forpliktelser

#### Investeringsforpliktelser

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

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
31.12.18	31.12.19		31.12.19	31.12.18
-	-	Varige driftsmidler	-	-
-	-	Investeringseiendommer	-	-
<b>-</b>	<b>-</b>	<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Operasjonelle leieavtaler

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

Fremtidige akkumulerte minimumsbetalinger knyttet til uoppsigelige innleieavtaler er som følger:

Morselskap		(tusen kr)	Konsern	
31.12.18	31.12.19		31.12.19	31.12.18
-	-	Forfall innen 1 år	-	-
-	-	Forfall mellom 1 og 5 år	-	-
-	-	Forfall senere enn 5 år	-	-
<b>-</b>	<b>-</b>	<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Det er ingen uoppsigelige inn- eller utleieavtaler i morselskapet eller konsern pr. 31.12.19. Alle leieavtaler ligger i Bane NOR SF.

### Note 25 Klassifisering av finansielle instrumenter

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

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

Konsernet praktiserer ikke sikringsbokføring.

31.12.19	(tusen kr)	Konsern			Sum
		FVPL	FVOCI	Amortisert kost	
<b>Eiendeler:</b>					
Kontanter & kontantekvivalenter	-	-	-	-	-
Kundefordringer og andre ikke-rentebærende fordringer	-	-	486 561	-	486 561
Lån til FKV og TS	-	-	72 609	-	72 609
Finansielle derivater	22 431	-	-	-	22 431
<b>Sum finansielle eiendeler</b>	<b>22 431</b>	<b>-</b>	<b>559 170</b>	<b>-</b>	<b>581 601</b>
<b>Forpliktelser:</b>					
Leverandørgjeld og annen ikke-rentebærende gjeld	-	-	389 369	-	389 369
Obligasjons- og sertifikatlån	-	-	3 950 000	-	3 950 000
Banklån og annen rentebærende gjeld	-	-	1 141 017	-	1 141 017
Finansielle derivater	-	-	-	-	-
<b>Sum finansielle forpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 480 386</b>	<b>-</b>	<b>5 480 386</b>

31.12.18	(tusen kr)	Konsern			Sum
		FVPL	FVOCI	Amortisert kost	
<b>Eiendeler:</b>					
Kontanter & kontantekvivalenter	-	115 196	-	-	115 196
Kundefordringer og andre ikke-rentebærende fordringer	-	-	1 410 539	-	1 410 539
Lån til FKV og TS	-	-	67 893	-	67 893
Finansielle derivater	11 408	-	-	-	11 408
<b>Sum finansielle eiendeler</b>	<b>126 604</b>	<b>-</b>	<b>1 478 432</b>	<b>-</b>	<b>1 605 036</b>
<b>Forpliktelser:</b>					
Leverandørgjeld og annen ikke-rentebærende gjeld	-	-	506 858	-	506 858
Obligasjons- og sertifikatlån	-	-	4 100 000	-	4 100 000
Banklån og annen rentebærende gjeld	-	-	1 965 311	-	1 965 311
Finansielle derivater	-	-	-	-	-
<b>Sum finansielle forpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6 572 169</b>	<b>-</b>	<b>6 572 169</b>

## Noter

### Note 26 Vurdering av virkelig verdi på finansielle instrumenter

Finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi klassifiseres i ulike nivåer:

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

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

#### Nivå 2: Verdssettelse basert på observerbare markedsdata

Nivå 2 består av instrumenter som 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.

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

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

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

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 27 Virkelig verdi av finansielle instrumenter til amortisert kost

Finansielle instrumenter som ikke måles til virkelig verdi regnskapsføres til amortisert kost. For nærmere beskrivelse se note 1.

Amortisert kost innebærer verdssetting 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			
		31.12.19		31.12.18	
		Bokført verdi	Virkelig	Bokført	Virkelig verdi
<b>Eiendeler:</b>					
Kundefordringer og andre ikke-rentebærende fordringer	3	486 561	486 561	1 410 539	1 410 539
Lån til FKV og TS	3	72 609	72 609	67 893	67 893
<b>Sum finansielle eiendeler til amortisert kost</b>		<b>559 170</b>	<b>559 170</b>	<b>1 478 432</b>	<b>1 478 432</b>
<b>Forpliktelser:</b>					
Leverandørgjeld og annen ikke-rentebærende gjeld	3	389 369	389 369	506 858	506 858
Obligasjons- og sertifikatlån	1	3 950 000	3 965 223	4 100 000	4 070 975
Banklån og annen rentebærende gjeld	3	1 141 017	1 141 017	1 965 311	1 965 311
<b>Sum finansielle forpliktelser til amortisert kost</b>		<b>5 480 386</b>	<b>5 495 609</b>	<b>6 572 169</b>	<b>6 543 144</b>

\*) Virkelig verdi klassifiseres etter ulike metoder innenfor tre nivåer. Se note 26 for nærmere definisjon av nivåene.

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

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

#### Lån til FKV/TS (nivå 3)

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

## Noter

#### 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 og 3)

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

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

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

### Note 28 Leieavtaler

Spesifikasjon av periodens bevegelse	Gjeld	Eiendel
<b>Inngående Balanse implementeringseffekt leieavtaler</b>	<b>31 040</b>	<b>31 040</b>
Avdrag 2019	1 816	-
Avskrivning 2019	-	2 069
<b>Sum utgående balanse</b>	<b>29 224</b>	<b>28 971</b>
Rentekostnad leieforpliktelse utgjorde i 2019 tnoK 581		

#### Gjeld innarbeidet i balansen

Kortsiktig gjeld	1 816	-
Langsiktig gjeld	29 224	-

#### Avstemming inngående balanse leasingforpliktelse

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

Vektet snitt av diskoteringsrenten utgjorde per 1.1.2019 2,81 %

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

### Note 29 Transaksjoner med nærstående parter

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

Nærstående parter for Bane NOR Eiendom AS er definert som:

- Selskaper eid direkte eller indirekte av Samferdselsdepartementet, herunder VY, Mantena, Norske Tog, Entur mfl.
- Jernbanedirektoratet
- Øvrige selskaper i Bane NOR SF (Spordrift AS)
- Felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskap
- Datterselskaper som inngår i Bane NOR Eiendom underkonsernet

Spesifikasjon av vesentlige regnskapslinjer pr. kategori av nærstående parter:

Morselskap	1. Samferdselsdepartementet	2. Jernbane- direktoratet	3. Bane NOR SF konsernet	4. FKV og TS	5. Datter-selskaper	Sum
31.12.19 (tusen kr)						
Leieinntekter (note 5)	313 374	-	83 563	-	-	<b>396 937</b>
Andre driftsinntekter (note 7)	-	-	54 520	-	-	<b>54 520</b>
Andre driftskostnader (note 9)	92 317	-	211 926	-	-	<b>304 243</b>
Utlån/innlån	-	-	295 000	69 609	135 197	<b>499 806</b>
Kundefordringer (note 20)	56 000	-	30 832	149 736	13 302	<b>249 870</b>
Andre kortsiktige fordringer (note 21)	-	-	44 134	-	-	<b>44 134</b>
Leverandørgjeld (note 22)	669	-	15 018	-	-	<b>15 687</b>
Annen kortsiktig gjeld (note 23)	-	-	-	3 147	-	<b>3 147</b>

Konsern	1. Samferdselsdepartementet mv.	2. Jernbane- direktoratet	3. Bane NOR SF konsernet	4. FKV og TS	5. Datter-selskaper	Sum
31.12.19 (tusen kr)						
Leieinntekter (note 5)	313 374	-	83 563	-	-	<b>396 937</b>
Andre driftsinntekter (note 7)	-	-	54 540	-	-	<b>54 540</b>
Andre driftskostnader (note 9)	92 312	-	211 926	-	-	<b>304 238</b>
Utlån/innlån	-	-	-	72 609	-	<b>72 609</b>
Kundefordringer (note 20)	56 000	-	30 262	149 736	-	<b>235 998</b>
Andre kortsiktige fordringer (note 21)	-	-	30 262	-	-	<b>30 262</b>
Leverandørgjeld (note 22)	669	-	15 018	-	-	<b>15 687</b>
Annen kortsiktig gjeld (note 23)	-	-	-	3 147	-	<b>3 147</b>

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

# Noter

## Note 30 Betingede utfall

### *Forurensset grunn - utviklings eiendommer*

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

### *Hjemmelsoverføring*

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

## Note 31 Hendelser etter balansedagen

WHO erklærte 30. januar 2020 at det pågående koronautbruddet, hadde ført til en global folkehelsekrise. 11. mars 2020 konstaterte de at vi nå står overfor en global pandemi.

De økonomiske konsekvensene av koronautbruddet er hendelser som har oppstått etter balansedagen for regnskapsåret 2019.

Utgangspunktet er at regnskapet skal reflektere forholdene på balansedagen. Det er et skille mellom hendelser etter balansedagen som vedrører forholdene på balansedagen og skal reflekteres i regnskapet, og hendelser etter balansedagen som vedrører neste periode, og ikke skal ha regnskapsmessig konsekvens pr. balansedagen.

Verdifall på eiendeler som skyldes koronavirus, vil ikke medføre nedskrivning i årsregnskapet for 2019, med mindre foretaket ikke lenger har evne til fortsatt drift.

I Norge har koronautbruddet redusert den økonomiske aktiviteten kraftig, noe som setter Bane NOR Eiendom-konsernet i en krevende situasjon.

For å avdempe de negative effektene av den reduserte aktiviteten, har styret iverksatt tiltak.

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

Styret utelukker ikke at Bane NOR Eiendom i en periode må drive med underskudd og ha negativ kontantstrøm og trekke på tilgjengelige kredittfasiliteter. Det kan også ventes verdifall på fordringer som følge av manglende betalingsevne hos leietagere og kanselleringer og utsettelse av leveranser knyttet til salg av boliger og nærings eiendom.

Konsernet må også regne med en midlertidig reduksjon i inntektene knyttet til reklame o.l.

Ved utgangen av februar 2020 er konsernets netto rentebærende gjeld på MNOK 4.834, hvorav MNOK 884 er kortsiktig gjeld med forfall innen ett år (inkl. trekk på driftskreditten).

Konsernet har en tilgjengelig likviditet tilsvarende MNOK 1.716. Likviditetsreserven består av MNOK 1.500 i ubenyttet kommitert kredittfasilitet og MNOK 216 i gjenstående driftskreditt (trukket MNOK 84) under konsernkontostrukturen i DNB. Langsiktige finansieringskilder er obligasjonslån på MNOK 3.100 og langsiktig banklån på MNOK 850.

Konsernets bankgjeld utgjør kun en mindre andel av selskapets totale gjeld, og banklånene er tatt opp i banker som anses å være svært solide; KfW Bankengruppe (banking group) - en tysk statseid utviklingsbank (AA+) og Nordic Investment Bank (AAA).



#### Årsrapport 2019

Design og konsept: Spoon

Tekst: Spoon, Ruth Astrid Sæter (20-24, 36-41, 52-55), Sissel Fantoft (25, 42-43)

Foto: Geir Anders Rybakken Ørslie (1, 37-42, 46, 49, 62), Sune Eriksen (5, 13, 64, 65, 74), Terje Borud (6, 9), Marcus Lindström/iStock (10), Terje Borud (13, 27, 33), Øivind Haug (14), Bane NOR Eiendom (13, 14, 17, 25), Oslo Havn og Brick Visuals (14), Arkitema Architects (17), Helge Skodvin (18, 21, 22), Alliance Arkitekter (26), Consult1 (28), Reiulf Ramstad Arkitekter og CF Møller (30), Ghilardi+Hellsten Arkitekter (24, 32), Thomasz Majewski (34, 59), Shwan Dler Qaradaki (45), Marie von Krogh (50, 53, 54), Aleksandar Georgiev/iStock (60)

Trykk: ETN Grafisk

Papir: 150 g Munken Polar



**Bane NOR Eiendom AS**

Postadresse: Postboks 9026  
Grønland, 0133 Oslo

Besøksadresse: Schweigaards  
gate 33, 0191 Oslo

Sentralbord: 05280

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

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