

Verdsettelse av eiendommer – Bane NOR Eiendom AS per 31.12.2020

Det benyttes to eksterne, uavhengige selskaper for verdsettelse av eiendommer i Bane NOR Eiendom AS. Eiendomsporteføljen er omfattende og dekker mange ulike typer eiendommer. Arbeidet med verdsettelse er tidkrevende, og gjøres derfor kun en gang i året.

Bane NOR Eiendom eier, utvikler og drifter jernbaneeiendom i Norge. Selskapet er med sin tomtebank landets ledende knutepunktutvikler. I tillegg til eiendomsutvikling eier og forvalter selskapet jernbanestasjoner, verksteder og annen jernbanerelatert eiendom. Denne delen av virksomheten i Bane NOR Eiendom fremgår som Investeringseiendom i verdivurderingen av eiendomsporteføljen, mens utviklingsprosjekter utgjør Utviklingseiendom. Begrepene er nærmere beskrevet på neste side.

Eiendomsverdiene er samlet for alle heleide selskaper, og oversikten under oppsummerer resultatene fra dette arbeidet.

Oversikt over verdivurderinger/belåning 31.12.2020

Markedsverdier (MNOK)	Newsec	Cushman & Wakefield	Snitt 31.12.2020	Snitt 31.12.2019	Endring
Investeringsportefølje (drift)	10 366	10 340	10 353	9 461	9,4 %
Utviklingsportefølje (prosjekter)	8 470	8 073	8 272	8 041	2,9 %
Øvrige eiendommer	453	582	518	395	31,0 %
Sum markedsverdier heleid porteføljen	19 289	18 995	19 142	17 897	7,0 %

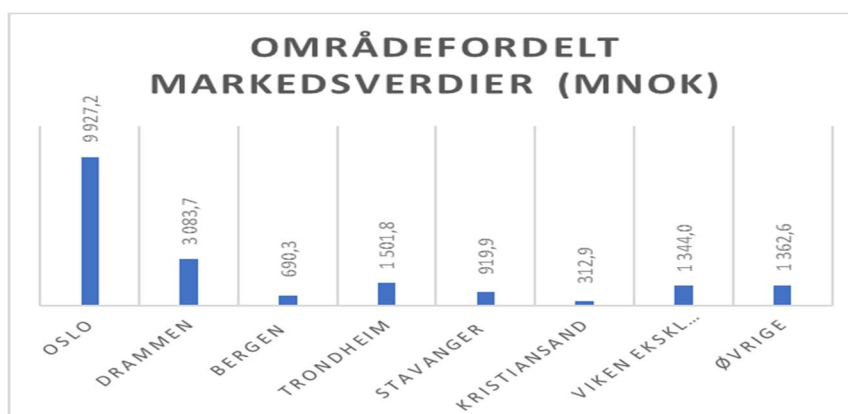
Belåningsgrad (LTV)	31.12.2020	31.12.2019
Sum markedsverdi heleid portefølje	19 142	17 897
Andel VEK Oslo S Utvikling AS*	742	702
Total verdsettelse	19 884	18 599

Netto rentebærende gjeld	5 722	5 128
Belåningsgrad (LTV)	28,8 %	27,6 %

VEK eierandel Oslo S Utvikling AS (33%) inngår i beregning av belåningsgrad som vist over. Også her foretas verdsettelse av eksterne leverandører. Utover dette er deleide- og tilknyttede selskaper med eierandel under 51 % ikke medtatt i verdsettelsen. Videre er det satt en nedre grense på 30-35 MNOK, hvor eiendommer med antatt verdi lavere enn dette er utelatt. Eiendommer som per i dag har liten eller ingen kommersiell verdi er ikke vurdert.

Når det gjelder fordeling av verdier på eiendommer, utgjør 10 største av de største eiendommer/anlegg 68% av den samlede markedsverdien.

Geografisk fordeling av markedsverdien er som følger (alle tall i MNOK):



Investerings eiendom:

Investerings eiendommer er eiendom som er driftsavhengige for jernbanen, herunder jernbanestasjoner, verksteder og andre driftsmessige anlegg for jernbanen. Disse er leiet ut både til operatører innenfor samferdsel, men også eksterne leietagere. Typisk tilnærming for verdivurdering er å beregne avkastningsverdien på fremtidige kontantstrømmer basert på en estimert yield. 54 % av eiendomsverdiene er henført til denne porteføljen 31.12.2020.

Utviklings eiendom:

Utviklings eiendom er eiendom som er klassifisert som eiendom til utvikling. Slike eiendommer kan være utleiet på mer kortsiktige kontrakter i påvente av reguleringsplaner, mulighetsstudier osv. Typisk metode for verdivurdering er å estimere dagens verdi av hvor mye som kan bygges, hva vil bygget koste og oppstart/gjennomføring av byggeprosess. 43 % av eiendomsverdiene er henført til denne porteføljen 31.12.2020.

Øvrige eiendommer:

Øvrige eiendommer utgjør 3 % av samlet verdi og inneholder enkelte jernbanerelatert anlegg utenfor Oslo, men også boligeiendom som skal utvikles nært sentrum. Boligers verdivurderinger er typisk areal multiplisert med pris/m²-BRA.

Generelt om verdsetterne, metodikk og rutine:

- Våre to verdivurderingsselskap (Newsec AS (NEW) og Cushman & Wakefield (CW)) er de foretrukne med utgangspunkt i kvalitet og pris. Disse regnes å være i gruppen av de mest anerkjente verdivurderingsselskaper i Norge.
- Den ansvarlige leder i begge selskap er REV-sertifisert (REV-sertifisering er utstedt av Norges Takseringsforbund) og helt uavhengig av vår organisasjon. Alle medarbeidere i verdivurderingsselskapene har en mastergrad/siv. økonom/siv. ingeniør innenfor økonomi, revisjon og/eller finans. De fleste er også Autorisert Finansanalytikere i tillegg til en lengre praksistid innen næringseiendomssegmentet.
- Begge verdivurderingsselskap benytter modeller og metodikk basert på anerkjent finansiell teori.
- Verdivurdererne legger til grunn regnskapsstandardene IAS 40 og IFRS 13, men markedsverdiene rapporteres ikke som en del av Bane NOR Eiendom AS' balanse.
- Det er benyttet markedsdata i verdivurderingen som er basert på direkte observerbar markedsinformasjon og/eller empiri. Begge verdivurderingsselskaper har egne analyseavdelinger som skanner og logger markedsdata daglig i nærings- og boligmarkedet (f.eks. signerte leieavtaler, yield-observasjoner, ledighet, signerte transaksjoner, signerte entreprisavtaler, vedtatte reguleringsplaner osv). Eiendomsmarkedet i Norge er lite transparent og verdivurderingsselskaper er avhengig av å kunne søke opp informasjon fra media og eget nettverk.
- Verdivurderingene er basert på prinsipper om «beste estimat» (mest sannsynlig utfall) i forutsetninger og slik eiendommen fremstår («as is») på tidspunktet for verdivurderingen.
- Verdivurderingene er underlagt omfattende interne kvalitetssikringsrutiner i Bane NOR Eiendom AS med en ansvarlig og med involvering av eiendomssjefer og utviklingsjefer.

Arbeidet med verdsettelse av eiendomsporteføljen har pågått gjennom året og ble avsluttet i desember 2020.