Rom Eiendom AS

Endringer i egenkapital

Tall i TNOK

MORSELSKAPET	Aksj.kap og overkurs	Opptjent egenkap.	Est.avvik pensjon	Minoritets-andel	Sum
Egenkapital 1. januar 2015	**5 130 590**	**846 704**	**9 260**	-	**5 986 554**
Egenkapitaltransaksjoner	(2 733 448)	(4 113)	-		(2 737 561)
Årsresultat	-	623 419	-		623 419
Estimatavvik pensjoner over utvidet resultat	-	-	8 362		8 362
Utbytte	-	(612 439)	-		(612 439)
Konsernbidrag, netto etter skatt	-	(243 499)	-		(243 499)
Egenkapital 31. desember 2015	**2 397 142**	**610 072**	**17 622**	-	**3 024 836**
Egenkapital 1. januar 2016	**2 397 142**	**610 072**	**17 622**	-	**3 024 836**
Egenkapitaltransaksjoner					-
Årsresultat		258 875			258 875
Estimatavvik pensjoner over utvidet resultat			(6 164)		(6 164)
Utbytte	(2 188 142)	(526 415)			(2 714 557)
Konsernbidrag, netto etter skatt		(99 945)			(99 945)
Korreksjon direkte mot EK 1 % endr utsatt skatt			(315)		(315)
Justering EK		29 029	(29 029)		-
Egenkapital 31. desember 2016	**209 000**	**271 616**	**(17 886)**	-	**462 730**

KONSERN	Aksj.kap og overkurs	Opptjent egenkap.	Est.avvik pensjon	Minoritets-andel	Sum
Egenkapital 1. januar 2015	**5 130 590**	**1 156 665**	9 260	-	**6 296 515**
Egenkapitaltransaksjoner	(2 733 448)	(4 113)	-		(2 737 561)
Årsresultat	-	522 362	-		522 362
Estimatavvik pensjoner over utvidet resultat	-	-	8 362		8 362
Utbytte	-	(612 439)			(612 439)
Konsernbidrag, netto etter skatt	-	(265 619)	-		(265 619)
Egenkapital 31. desember 2015	**2 397 142**	**796 856**	**17 622**	-	**3 211 620**
Egenkapital 1. januar 2016	**2 397 142**	**796 856**	**17 622**	-	**3 211 620**
Egenkapitaltransaksjoner					-
Årsresultat		285 529		(30)	285 499
Estimatavvik pensjoner over utvidet resultat			(6 164)		(6 164)
Utbytte	(2 188 142)	(526 422)	-	-	(2 714 564)
Konsernbidrag, netto etter skatt	-	(99 641)	-	-	(99 641)
Korreksjon direkte mot EK 1 % endr utsatt skatt			(315)		(315)
Tilgang minoritet				675	675
Justering EK		29 029	(29 029)	-	-
Egenkapital 31. desember 2016	**209 000**	**485 351**	**(17 886)**	**645**	**677 110**

Rom Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

Tall i TNOK

MORSELSKAPET	Note	2016	2015
Kontantstrømmer fra driften (note 17)	17	**525 788**	**1 709 749**
Netto betalte renter		(156 160)	(85 054)
Betalte skatter		-	-
Netto kontantstrømmer fra driften		**369 628**	**1 624 695**
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Investering i datterselskap		(95 894)	(13 685)
Investering i FKV og tilknyttede selskap		6 854	(6 005)
Salg av datterselskap og FKV		169 143	241 694
Kjøp av varige driftsmidler		(150 710)	(114 523)
Tilgang investeringseiendom		(204 595)	(372 880)
Salgssum ved avhendelse av varige driftsmidler og inv. eiendom		15 123	5 045
Mottatt utbytte/tilbakebetaling av egenkapital		62 500	87 775
Utbetaling lån til datterselskaper og FKV		(104 777)	(159)
Innbetaling ved salg av aksjer		-	-
Utbetaling ved kjøp av aksjer		-	-
Netto kontantstrømmer brukt til investeringsaktiviteter		**(302 356)**	**(172 738)**
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetaling på lån til datterselskap		-	-
Nedbetaling av lån		-	-
Opptak av lån		2 350 000	2 450 000
Utbetalt netto konsernbidrag		(173 378)	(333 560)
Utbetalt utbytte		(2 714 555)	(3 350 000)
Netto kontantstrømmer brukt til finansieringsaktiviteter		**(537 933)**	**(1 233 560)**
Endring i kontanter, kontantekviv. og benyttede trekkrettigheter		**(470 661)**	**218 397**
Kontanter, kontantekviv. og benyttede trekkrettigheter per 1.1		**476 827**	**258 430**
Kontanter, kontantekviv. og benyttede trekkrettigheter per 31.12	6	**6 166**	**476 827**

KONSERN	Note	2016	2015
Kontantstrømmer fra driften (note 17)	17	**938 248**	**1 465 903**
Betalte renter		(156 114)	(77 090)
Betalte skatter		-	-
Netto kontantstrømmer fra driften		**782 134**	**1 388 813**
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Kjøp av datterselskap (fratrukket likvide beholdninger i datterselskap)		(39 682)	(13 685)
Kjøp av varige driftsmidler		(266 237)	(119 919)
Salg av varige driftsmidler		162 406	239 975
Eliminerte gevinster salg tomter til felleskontrollert virksomhet		35 744	165 592
Tilgang investeringseiendom		(175 892)	(469 099)
Salgssum ved avhendelse av varige driftsmidler og inv. Eiendom		15 122	5 045
Mottatt utbytte		62 500	87 886
Lån gitt til tilknyttede selskap		(2 402)	(159)
Investering i tilknyttede virksomheter og aksjer		(23 786)	(6 005)
Utbetaling lån til FKV		-	-
Innbetaling ved salg av aksjer		-	-
Netto kontantstrømmer brukt til investeringsaktiviteter		**(232 227)**	**(110 369)**
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utstedelse av ordinære aksjer		-	-
Nedbetaling av lån		-	-
Opptak av lån		2 312 284	2 450 000
Utbetalt netto konsernbidrag		(136 495)	(367 490)
Utbetalt utbytte		(2 714 555)	(3 350 000)
Netto kontantstrømmer brukt til finansieringsaktiviteter		**(538 766)**	**(1 267 490)**
Endring i kontanter, kontantekviv. og benyttede trekkrettigheter		**11 141**	**10 954**
Kontanter, kontantekviv. og benyttede trekkrettigheter per 1.1		**12 505**	**1 551**
Kontanter, kontantekviv. og benyttede trekkrettigheter per 31.12	6	**23 646**	**12 505**

ROM Eiendom AS

Noter 2016

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generell informasjon
ROM Eiendom AS er et heleid datterselskap av NSB AS. ROM Eiendom AS (selskapet) og dets datterselskaper (samlet konsernet) driver med forvaltning, utleie, utvikling og salg av NSB konsernet sine eiendommer i tillegg til virksomhet som står i naturlig sammenheng til dette. Fra og med 1. november 2016 eier selskapet det tunge verkstedutstyret knyttet til egne verksteder og leier dette ut til leietakerne i verkstedet.

ROM Eiendom AS vil med regnskapsmessig virkning 1. januar 2017 utfisjoneres fra NSB konsernet, og aksjeposten skal videre fusjoneres inn i Bane NOR SF. Fisjon og fusjon er forventet gjennomført i april 2017.

Konsernet har hovedkontor i Oslo.

Årsregnskapet for 2016 ble vedtatt av styret 7. februar 2017.

Rammeverk for regnskapsavleggelsen
Konsernregnskapet og selskapsregnskapet til Rom Eiendom AS er utarbeidet i samsvar med International Financial Reporting Standards (IFRS) og fortolkninger fra IFRS fortolkningskomité (IFRIC) som er godkjent av EU.

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 er utarbeidet basert på historisk kost prinsippet med unntak av finansielle derivater, enkelte finansielle eiendeler og forpliktelser som er vurdert til virkelig verdi.

Konsernregnskapet 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.

Områder hvor bruk av estimater og forutsetninger er vesentlige for konsernregnskapet:

Varige driftsmidler
Konsernet vurderer løpende forventet brukstid og restverdi på anleggsmidler. Dette har betydning for de årlige avskrivningene. Videre vurderer konsernet anleggsmidlene verdi og hvorvidt det er behov for å gjøre nedskrivninger. Disse vurderingene involverer en stor grad av skjønn. Det vises til note om varige driftsmidler for beskrivelse av nedskrivningstester og tilhørende sensitivitetsvurderinger.

Pensjonsforpliktelser
Konsernet har betydelige forpliktelser knyttet til de ansattes opptjente pensjonsrettigheter knyttet til ytelsesbaserte pensjonsordninger. Beregningene innebærer at konsernet må fastsette økonomiske og demografiske forutsetninger. Endringer i forutsetningene kan gi betydelig utslag på de beregnede forpliktelser med konsekvens for fremtidige pensjonskostnader. Det vises til note om pensjoner for nærmere beskrivelse av hvilke forutsetninger som er lagt til grunn.

I noten er innarbeidet sensitivitetsanalyse som viser hvor påvirkelige beregningene er i forhold til endringer i sentrale forutsetninger. Estimatavvik som oppstår ved endringer av forutsetninger føres løpende over utvidet resultat med direkte effekt for egenkapitalen etter fradrag for utsatt skatt.

Konsolideringsprinsipper
Konsernregnskapet viser det samlede økonomiske resultatet og den samlede økonomiske stillingen for morselskapet ROM 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 og felleskontrollerte virksomheter
Eierandeler i selskaper hvor ROM 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. 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.

Segmentinformasjon
ROM Eiendom AS rapporterer driftssegmentene slik konsernledelsen, som er øverste beslutningstaker, vedtar, følger opp og evaluerer beslutninger.

Valuta
Funksjonell valuta og presentasjonsvaluta
Konsernregnskapet er presentert i Norske kroner og alle tall er gitt i MNOK som både er den funksjonelle valutaen og presentasjons-valutaen til morselskapet.

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

Utleie og salg av fast eiendom
Inntekter ved utleie av fast eiendom resultatføres over leieavtalens løpetid.

Inntekt ved salg av eiendom resultatføres i den perioden risiko og kontroll overføres kjøper. Som hovedregel innebærer dette at inntekten anses opptjent på overtakelsestidspunktet.

Oppføring og utvikling av næringsbygg og boliger
Det er bygningens karakter og kjøpers mulighet for påvirkning av sluttprosjektet som vil avgjøre hvorvidt inntektsføringen skal skje i henhold til IAS 11 tilvirkningskontrakter eller IAS 18 Inntekter. For eiendom som oppføres for kjøper som har vært med å påvirke bygget i særlig grad, innregnes forventet gevinst etter IAS 11 etterhvert som bygget oppføres og ferdigstilles. For øvrige salg av eiendom inntektsføres salg i samsvar med IAS 18 Inntekter ved overføring av risiko og kontroll (overleveringstidspunktet).

Utbytte
Mottatt utbytte fra selskaper annet enn datterselskaper, tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter inntektsføres på tidspunkt for vedtak om utdeling av utbytte i utdelende selskap.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler og driftsrelatert eiendom 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, som er innenfor følgende intervall:

Bygninger	10 – 50 år
Andre anleggsmidler	5 – 30 år

Tomter og boliger avskrives ikke.

Driftsmidlenes brukstid, samt restverdi, vurderes på hver balansedag og endres hvis nødvendig.

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

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.

Eiendom
Generelt
Konsernets eiendomsportefølje består av driftsrelatert eiendom (IAS 16), investeringseiendom (IAS 40) og utviklingseiendom (IAS 2).

Det foreligger nær og sammensatt tilknytning mellom driftsrelaterte eiendommer (IAS 16) og investeringseiendom (IAS 40) med en rekke kombinerte eiendommer. For kombinerte bygg som kan seksjoneres for salg vurderes de enkelte areal og deler av eiendommen hver for seg.

Areal som endrer karakter fra driftsrelatert eiendom eller utviklingseiendom til investeringseiendom eller omvendt reklassifiseres. Reklassifisering vil skje på det tidspunkt det foreligger endret formål og bruk for den aktuelle eiendom som ikke er midlertidig.

Driftsrelatert eiendom
Eiendom som benyttes innenfor konsernets virksomhet vurderes som driftsrelatert eiendom i henhold til IAS 16 og behandles i samsvar med varige driftsmidler som beskrevet over.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Derivater og sikring
Selskapet sikrer renter på langsiktig gjeld for å skape forutsigbarhet.

Derivater (eiendeler og forpliktelser) balanseføres til virkelig verdi på det tidspunkt derivatkontrakten inngås og deretter løpende til virkelig verdi over resultatet. Endringer i virkelig verdi på inngåtte derivatkontrakter knyttet til gjeld resultatføres som finansposter, mens endringene i virkelig verdi knyttet til inngåtte derivatkontrakter til strøm resultatføres som annen kostnad.

Konsernet praktiserer ikke sikringsbokføring.

Finansielle eiendeler holdt for handelsformål
En finansiell eiendel klassifiseres som holdt for handelsformål dersom den primært er anskaffet med sikte på å gi fortjeneste knyttet til kortsiktige endringer i verdi.

Virkelig verdi av børsnoterte investeringer er basert på sist registrerte kurs. Hvis markedet for verdipapiret ikke er aktivt eller hvis det gjelder et verdipapir som ikke er børsnotert, bruker konsernet verdsettelsesmetoder for å fastsette virkelig verdi

Fordringer
Fordringer inkluderer kundefordringer og måles ved første gangs balanseføring til opprinnelig verdi som er vurdert å være virkelig verdi.

Ved senere måling vurderes kundefordringer til amortisert kost fastsatt ved bruk av effektivrentemetoden, fratrukket avsetning for påregnelige tap. Avsetning for tap regnskapsføres når det foreligger objektive indikatorer for at konsernet ikke vil motta oppgjør i samsvar med opprinnelige betingelser.

Kontanter og bankinnskudd
Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid og trekk på kassekreditt. I balansen er kassekreditt inkludert i gjeld til kredittinstitusjoner under kortsiktig gjeld. Kontanter og kontantekvivalenter inkluderer bundne skattetrekksmidler. Konsernet har konsernkontosystem og saldo blir klassifisert som mellomværende med morselskapet.

Aksjekapital og overkurs
Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital.

Lån
Lån måles ved første gangs innregning til virkelig verdi justert for direkte henførbare transaksjonskostnader.

I etterfølgende perioder måles lånene som hovedregel til amortisert kost ved bruk av effektiv rentes metode slik at effektiv rente blir lik over lånets løpetid.

Øvrige lån, banklån med flytende rente, konserninterne lån m.v. regnskapsføres til virkelig verdi når utbetaling av lånet finner sted, med fradrag for transaksjonskostnader. Forskjellen mellom det utbetalte lånebeløpet (fratrukket transaksjonskostnader) og innløsningsverdien resultatføres over lånets løpetid.

Lån klassifiseres som kortsiktig gjeld med mindre det foreligger en ubetinget rett til å utsette betaling av gjelden i mer enn 12 måneder fra balansedato.

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

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

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

Pensjonsforpliktelser
Konsernet har pensjonsordninger i form av både ytelsesplaner gjennom Statens Pensjonskasse.

Ytelsesplanene forplikter konsernet til å yte periodiske pensjonsytelser til den ansatte når vedkommende blir pensjonist. Pensjonsutbetalingen vil i hovedsak være avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden.

Den balanseførte forpliktelsen er nåverdien på balansedagen av de definerte ytelser minus virkelig verdi av pensjonsmidlene på balansedagen. Pensjonsforpliktelsen beregnes årlig av en uavhengig aktuar ved bruk av en lineær opptjeningsmetode. Kostnad ved pensjonsopptjening og netto rente på den ytelsesbaserte pensjonsforpliktelsen innregnes i resultatet
Endringer i pensjonsplanens ytelser (planendringer) innregnes løpende i resultatregnskapet.

Estimatavvik som skyldes ny informasjon og endringer i de aktuarmessige forutsetningene innregnes løpende, i utvidet resultat.

Gjennom **innskuddsplanene** betaler konsernet et bidrag til den ansattes fremtidige pensjon uten ytterligere forpliktelser etter at bidraget er betalt. Innskuddene kostnadsføres som personalkostnad.

Avsetninger
Konsernet regnskapsfører avsetninger for miljømessige utbedringer, restrukturering og rettslige krav 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. Avsetning for restruktureringskostnader omfatter kostnad ved terminering av leiekontrakter og sluttvederlag til ansatte. Det avsettes ikke for fremtidige driftstap.

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

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

Annen kortsiktig gjeld
Annen kortsiktig gjeld inkluderer leverandørgjeld og måles ved første gangs balanseføring til opprinnelig verdi som er vurdert å være virkelig verdi. Ved senere måling vurderes leverandørgjeld til amortisert kost fastsatt ved bruk av effektiv rente metoden.

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

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

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

Vurdering av virkelig verdi
Konsernet måler flere finansielle eiendeler og forpliktelser samt investeringseiendommer til virkelig verdi. For klassifisering av virkelig verdi benytter konsernet et system som reflekterer signifikansen av den input som brukes i utarbeidelse av målingene med følgende inndeling:

Nivå 1
Virkelig verdi måles ved bruk av kvoterte priser fra aktive markeder for identiske eiendeler eller forpliktelser.

Nivå 2
Virkelig verdi bestemmes ved å bruke input basert på andre observerbare faktorer, enten direkte (pris) eller indirekte (utledet fra priser) enn notert pris (brukt i nivå 1) for eiendelen eller forpliktelsen.

Nivå 3
Virkelig verdi måles med bruk av input som ikke baseres på observerbare markedsdata.

Finansielle eiendeler og forpliktelser klassifisert i nivå 1, 2 eller 3. Konsernets investeringseiendom er klassifisert i nivå 3.

Konsernbidrag
Konsernbidrag i selskapsregnskapene regnskapsføres i det året de er vedtatt og klassifiseres da som gjeld og fordring.

Risiko knyttet til kapitalforvaltning
Konsernets mål vedrørende kapitalforvaltning er å trygge fortsatt drift for å sikre avkastning for eierne og andre interessenter og opprettholde en optimal kapitalstruktur for å redusere kapitalkostnadene.

Konsernets avkastningskrav er et verdiveiet gjennomsnitt av et krav på 6,4% av virksomheten.

Finansielle risikofaktorer
Konsernets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: markedsrisiko (valutarisiko og renterisiko), kredittrisiko og likviditetsrisiko. Konsernets overordnede risikostyringsplan fokuserer på kapitalmarkedenes uforutsigbarhet og forsøker å minimalisere de potensielle negative effektene på konsernets finansielle resultater.

Markedsrisiko

Valutarisiko

Konsernet driver kun med eiendomsrelatert virksomhet i Norge, og er derfor ikke eksponert for valutarisiko.

Flytende rente- og fastrenterisiko

Ettersom konsernet ikke har noen betydelige rentebærende eiendeler, er konsernets resultat og kontantstrøm fra driften i hovedsak uavhengig av endringer i markedsrenten. Lån med flytende rente medfører en renterisiko for konsernets kontantstrøm.

Likviditetsrisiko

Selskapet er via konsernets sentrale finansavdeling sikret tilgjengelige trekkrettigheter.

Kredittrisiko

Kredittrisiko behandles på konsernnivå. Konsernets eksponering for kredittrisiko påvirkes hovedsakelig av individuelle forhold knyttet til hver enkelt kunde.

Endringer i regnskapsprinsipper, nye standarder og fortolkninger

Konsernet har ikke implementert nye regnskapsstandarder eller foretatt endringer av regnskapsprinsipper i 2016.

Nye standarder og fortolkninger som ikke har trådt i kraft og som ikke er anvendt

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 men ikke godkjent av EU.

IFRS 9 Finansielle instrumenter 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 ikraftredelsesdato 1. januar 2018.

IFRS 15 Inntekter
IASB vedtok våren 2014 ny standard for innteksføring. Standarden etablerer et rammerverk 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 ikraftredelsesdato 1. januar 2018.

Foretatte vurderinger indikerer at IFRS 9 og IFRS 15 ikke vil gi betydelige effekter for konsernet.

IASB har også vedtatt en rekke mindre endringer og presiseringer i flere ulike standarder og hvor endringene ikke er trådt i kraft.
Det er ikke forventet at noen av disse endringene vil ha betydelig effekter for konsernet.

IFRS 16 Leasing
IASB vedtok i begynnelsen av 2016 ny standard for leasing. Hovedregelen i den nye standarden er at leietager skal innarbeide alle leieavtaler i balansen. Iht 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 eiendel» for bruk av underliggende eiendel over leieperioden. Etter IFRS 16 vil det 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 ROM konsernet i all hovedsak er utleier og kun i liten grad er leietaker er ikke vurdert dithen at implementering av IFRS 16 vil medføre stort omfang av endringer for ROM Eiendom konsern.

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 2 Varige driftsmidler

MORSELSKAPET	Maskiner og utstyr	Anlegg u. utførelse	Sum
Per 1. januar 2015			
Anskaffelseskost	103 926	571 713	675 639
Akkumulerte avskrivninger	(92 532)	-	(92 532)
Balanseført verdi 1. januar 2015	**11 394**	**571 713**	**583 107**
Regnskapsåret 2015			
Balanseført verdi 1. januar 2015	11 394	571 713	583 107
Tilgang	1 369	1 342	2 711
Avgang	-	(391 431)	(391 431)
Overført til investeringseiendommer	-	268 119	268 119
Overført til utviklingseiendommer	-	5 500	5 500
Overført til eiendommer holdt for salg	-	-	-
Årets avskrivninger	(4 357)	-	(4 357)
Balanseført verdi 31. desember 2015	**8 406**	**455 243**	**463 649**
Per 31. desember 2015			
Anskaffelseskost	105 295	455 243	560 538
Akkumulerte avskrivninger	(96 889)	-	(96 889)
Balanseført verdi 31. desember 2015	**8 406**	**455 243**	**463 649**
Regnskapsåret 2016			
Balanseført verdi 1. januar 2016	8 406	455 243	463 649
Tilgang	150 714	204 595	355 309
Avgang			-
Overført til investeringseiendommer		(98 856)	(98 856)
Overført til utviklingseiendommer		3 874	3 874
Overført til eiendommer holdt for salg			-
Årets avskrivninger	(7 299)		(7 299)
Balanseført verdi 31. desember 2016	**151 821**	**564 856**	**716 677**
Per 31. desember 2016			
Anskaffelseskost	256 009	564 856	820 865
Akkumulerte avskrivninger	(104 188)	-	(104 188)
Balanseført verdi 31. desember 2016	**151 821**	**564 856**	**716 677**

Avskrivningstid 2 - 10 år

Kostnader knyttet til leieavtaler for fast eiendom utgjør TNOK 6 295 (2015: TNOK 8 675).

KONSERN	Maskiner og utstyr	Anlegg u. utførelse	Sum
Per 1. januar 2015			
Anskaffelseskost	104 544	684 946	789 490
Akkumulerte avskrivninger	(93 001)	(6 726)	(99 727)
Balanseført verdi 1. januar 2015	**11 543**	**678 220**	**689 763**
Regnskapsåret 2015			
Balanseført verdi 1. januar 2015	11 543	678 220	689 763
Tilgang	1 369	-	1 369
Avgang	-	(279 740)	(279 740)
Overført til investeringseiendommer	-	165 553	165 553
Overført til utviklingseiendommer	-	5 500	5 500
Overført til eiendommer holdt for salg	-	-	-
Årets avskrivninger	(4 454)	-	(4 454)
Balanseført verdi 31. desember 2015	**8 458**	**569 533**	**577 991**
Per 31. desember 2016			
Anskaffelseskost	105 913	576 259	682 172
Akkumulerte avskrivninger	(97 455)	(6 726)	(104 181)
Balanseført verdi 31. desember 2016	**8 458**	**569 533**	**577 991**
Regnskapsåret 2016			
Balanseført verdi 1. januar 2015	8 458	569 533	577 991
Tilgang	150 592	291 417	442 009
Avgang		(11 560)	(11 560)
Overført til investeringseiendommer		(187 979)	(187 979)
Overført til utviklingseiendommer		6 440	6 440
Overført til eiendommer holdt for salg		-	-
Årets avskrivninger	(7 229)		(7 229)
Balanseført verdi 31. desember 2016	**151 821**	**667 851**	**819 672**
Per 31. desember 2016			
Anskaffelseskost	256 505	674 577	931 082
Akkumulerte avskrivninger	(104 684)	(6 726)	(111 410)
Balanseført verdi 31. desember 2016	**151 821**	**667 851**	**819 672**
Avskrivningstid	2 - 10 år		

Kostnader knyttet til leieavtaler for fast eiendom utgjør TNOK 6 295 (2015: TNOK 8 675).

Note 3 Kundefordringer og andre fordringer

MORSELSKAPET	2016	2015
Kundefordringer eksternt	449 663	666 932
Kundefordringer NSB konsern	26 894	225 915
Avsetning for tap	(16 479)	(16 175)
Kundefordringer netto	**460 078**	**876 672**
Forskuddsbetaling	5 671	10 085
Mellomværende med nærstående parter	353 027	220 364
Andre fordringer	63 061	31 485
Sum	**881 837**	**1 138 606**
Fordringer på andre nærstående parter utgjør	353 027	220 364
Langsiktige andre fordringer	353 027	220 364
Kortsiktige kundefordringer og andre fordringer	528 810	918 242
Sum	**881 837**	**1 138 606**

Alle langsiktige fordringer forfaller innen 5 år fra balansedatoen.

Virkelig verdi av kundefordringer og andre fordringer er som følger:	2016	2015
Kundefordringer	460 078	876 672
Forskuddsbetalinger	5 671	10 085
Lån til nærstående parter	353 027	220 364
Andre fordringer	63 061	31 485
Sum	**881 837**	**1 138 606**

KONSERN	2016	2015
Kundefordringer eksternt	458 543	675 095
Kundefordringer NSB konsern	9 279	214 753
Avsetning for tap	(7 475)	(7 171)
Kundefordringer netto	**460 347**	**882 677**
Forskuddsbetaling	6 086	10 604
Mellomværende med nærstående parter	310 137	-
Andre fordringer	65 327	33 350
Sum	**841 897**	**926 631**
Fordringer på andre nærstående parter utgjør	310 137	-
Langsiktige andre fordringer	-	-
Kortsiktige kundefordringer og andre fordringer	841 897	926 631
Sum	**841 897**	**926 631**

Alle langsiktige fordringer forfaller innen 5 år fra balansedatoen.

Virkelig verdi av kundefordringer og andre fordringer er som følger:	2016	2015
Kundefordringer	460 347	882 677
Forskuddsbetalinger	6 086	10 604
Lån til nærstående parter	310 137	-
Andre fordringer	65 327	33 350
Sum	**841 897**	**926 631**

Note 4 Utviklingseiendommer under utvikling for salg

MORSELSKAPET	2016	2015
Utviklingseiendommer under utvikling for salg	803 535	867 303
Sum	**803 535**	**867 303**

Årets kapitaliserte låneutgifter er TNOK 0 (2015: TNOK 5 367). Gjennomsnittlig benyttet rentesats er 2,52 % (2015: 3,39%).

KONSERN	2016	2015
Utviklingseiendommer under utvikling for salg	1 500 749	1 026 560
Sum	**1 500 749**	**1 026 560**

Årets kapitaliserte låneutgifter er TNOK 7 500 (2015: TNOK 13 122). Gjennomsnittlig benyttet rentesats er 2,52 % (2015: 3,39%).

Note 5 Egenregiprosjekter for salg

KONSERN	2016	2015
Prosjekter under utførelse (inkludert i kundefordringer og andre fordringer)	-	-

Prosjekter under utførelse består av boliger under oppføring som ikke er overlevert til kunden. Konsernet har mottatt forskudd fra boligkjøpere for ikke-byggestartet prosjekt i Schweigaardsgate 40-46. Totalt er det mottatt forskudd på TNOK 27 332. Forskuddene er balanseført som langsiktig forpliktelse.

Note 6 Kontanter og kontantekvivalenter

MORSELSKAPET	2016	2015
Kontanter og bankinnskudd	6 166	476 827
Sum kontanter og kontantekvivalenter	**6 166**	**476 827**

I kontantstrømoppstillingen omfatter kontanter og kontantekvivalenter følgende:

	2016	2015
Kontanter og bankinnskudd	6 166	476 827
Kassekreditt (note 9)	-	-
	6 166	**476 827**

Bundne midler utgjør TNOK 6 174 per 31.12.2016.
Rom Eiendom har etablert trekkrettigheter hos NSB konsern.
Innestående i konsernkontosystemet er klassifisert som mellomværende med morselskapet. Pr 31.12.16 hadde ROM Eiendom AS netto innestående TNOK 344 508 i konsernbanken.

KONSERN	2016	2015
Kontanter og bankinnskudd	23 646	12 504
Sum kontanter og kontantekvivalenter	**23 646**	**12 504**

I kontantstrømoppstillingen omfatter kontanter og kontantekvivalenter følgende:

	2016	2015
Kontanter og bankinnskudd	23 646	12 504
Kassekreditt (note 9)	-	-
	23 646	**12 504**

Bundne midler utgjør TNOK 6 174 per 31.12.2016.

Innestående i konsernkontosystemet er klassifisert som mellomværende med morselskapet. Pr 31.12.2016 hadde ROM konsernet netto innestående TNOK 302 283 i konsernbanken.

Note 7 Aksjekapital og overkurs

MORSELSKAPET OG KONSERN	Ant. aksjer	Ordinære aksjer	Overkurs	Sum
Per 1. januar 2015	**22 000**	**209 000**	**4 921 590**	**5 130 590**
Kapitalendringer	-	-	(2 733 448)	(2 733 448)
Per 31. desember 2015	**22 000**	**209 000**	**2 188 142**	**2 397 142**
Ekstraordinært utbytte	-	-	(2 188 142)	(2 188 142)
Per 31. desember 2016	**22 000**	**209 000**	**-**	**209 000**

NSB AS eier alle aksjene i Rom Eiendom AS. Aksjekapitalen er fordelt på 22 000 aksjer, hver pålydende NOK 10 000. Alle aksjene har lik stemmerett.

Note 8 Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld

MORSELSKAPET	2016	2015
Leverandørgjeld	99 610	55 900
Leverandørgjeld konsern	62 453	7 820
Offentlige avgifter	10 295	3 087
Forskuddsbetalte inntekter	129 368	230 430
Annen påløpt kostnad	301 425	307 027
Annen kortsiktig gjeld	44 259	31 356
Sum	**647 410**	**635 620**
Andel av gjeld til andre nærstående parter	-	-

KONSERN	2016	2015
Leverandørgjeld	105 550	57 131
Leverandørgjeld konsern	62 453	5 085
Offentlige avgifter	11 364	8 469
Forskuddsbetalte inntekter	136 373	235 711
Annen påløpt kostnad	311 239	319 090
Annen kortsiktig gjeld	43 792	30 154
Sum	**670 771**	**655 640**
Pr 31.12.2016 utgjorde konsernintern leverandørgjeld 62 453 TNOK.	-	-

Rom Eiendom AS

Noter 2016

Note 9 Lån

MORSELSKAPET

Langsiktige lån	**2016**	**2015**
Gjeldsbrevlån fra NSB AS	-	3 321 000
Sum	**-**	**3 321 000**

Kortsiktige lån		
Gjeldsbrevlån fra NSB AS	5 671 000	0
Sum	**5 671 000**	**-**

Selskapet er eksponert for renteendringer på lånene basert på følgende reprisingsstruktur:

	2016	**2015**
6 måneder eller mindre		
6-12 måneder	5 671 000	3 321 000
	5 671 000	**3 321 000**
Forfall for gjeldsbrevlån er som følger:		
Mellom 0 og 2 år	5 671 000	871 000
Mellom 2 og 5 år		2 450 000
Over 5 år	-	-
	5 671 000	**3 321 000**
Alle selskapets lån er i NOK. Effektiv rente på balansedagen var som følger:		
Gjeldsbrev fra NSB AS	2,52 %	3,39 %

KONSERN

Langsiktige lån	**2016**	**2015**
Gjeldsbrevlån fra NSB AS	-	3 321 000
Pantelån	-	-
Andre lån	2 331	-
Sum	**2 331**	**3 321 000**

Kortsiktige lån		
Gjeldsbrevlån fra NSB AS	5 671 000	-
Kassakredit (note 6)	-	-
Andre lån	-	-
Sum	**5 671 000**	**-**

Som følge av at ROM Eiendom konsern på grunn av Jernbanereformen skal fisjoneres ut av NSB konsernet i 2017 har ROM Eiendom AS nedbetalt hele sin gjeld til NSB AS i januar 2017. Den 19.12.2016 ble det inngått ny og bindende låneavtale med fem eksterne banker på totalt MNOK 6.500, i tillegg til at det var inngått ny avtale med konsernkontobanken om driftskreditt på MNOK 300. Lånene ble utbetalt i begynnelsen av 2017 og innfridde dermed fullt og helt de eksisterende lånene til NSB.

I slutten av 2016 ble det også inngått rentesikringskontrakter på totalt MNOK 2.610 med en gjennomsnittlig løpetid på fem år, noe som var et krav i den nye låneavtalen, jf også note 25.

Konsernet er eksponert for renteendringer på lånene basert på følgende reprisingsstruktur:

	2016	**2015**
6 måneder eller mindre	5 673 331	-
6-12 måneder	-	3 321 000
	5 673 331	**3 321 000**
Forfall for gjeldsbrevlån er som følger:		
Mellom 0 og 2 år	5 671 000	871 000
Mellom 2 og 5 år	-	2 450 000
Over 5 år	2 331	-
	5 673 331	**3 321 000**
Alle selskapets lån er i NOK. Effektiv rente på balansedagen var som følger:		
Gjeldsbrev fra NSB AS	2,52 %	3,39 %

Rentebetingelsene på lån fra NSB AS tar utgangspunkt i 3 års swaprente per september året før renteberegning, med tillegg av en margin. Rentebetingelsen ligger fast gjennom hele kalenderåret.

Rom Eiendom AS

Noter 2016

Note 10 Skatter

MORSELSKAPET

Årets skattekostnad fremkommer slik:	**2016**	**2015**
Betalbar skatt	32 108	90 780
Endring i utsatt skatt	208	71 364
Virkning av endring i skatteregler	-	-
Skattekostnad	32 316	162 144

Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:	**2016**	**2015**
Årets betalbare skattekostnad	32 108	90 780
Skatt på avgitt konsernbidrag		-
For lite/mye avsatt skatt tidligere år		-53 814
Betalbar skatt i balansen	32 108	36 966

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:	**2016**	**2015**
Årsresultat før skatt	282 866	785 563
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (25 %)	70 717	212 102
Skatteeffekten av følgende poster:		
Skattefritt utbytte		-
Andre permanente forskjeller knyttet til investeringer (fritaksmetoden)	-38 526	-60 108
Andre ikke fradragsberettigede kostnader	75	123
Andre ikke skattepliktige inntekter		-
Årets underskudd uten utsatt skattefordel		-
Endring i nedvurdering av utsatt skattefordel		-
Virkning av endringer i skatteregler og -satser		-
For lite avsatt tidligere år		
Skattemessig tap hvor det ikke er balanseført utsatt skattefordel		
Andre poster	51	10 027
Skattekostnad	32 316	162 144
Effektiv skattesats	21 %	21 %

	2016	**2015**
Fordel (+) / Forpliktelse (-)		
Driftsmidler	251 287	228 333
Immaterielle eiendeler		-
Finansielle anleggsmidler		-
Varer		-
Fordringer	15 512	16 659
Verdiendring investeringseiendom		-
Verdiendring finansielle omløpsmidler		-
Overføring fra NSB AS	92 087	92 087
Øvrig kortsiktig gjeld		-
Pensjonsforpliktelse	73 434	63 441
Avsetning for forpliktelser	-	7 000
Nedskrivninger		-
Øvrig langsiktig gjeld		-
Gevinst- og tapskonto	-432 449	-429 768
Underskudd til fremføring		-
Annet	20 114	-4 500
Sum	19 985	-26 748
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-
Netto utsatt fordel/forpl. i balansen	4 996	-7 222
Endring 1% (2016) /2 % (2015) utsatt skatt	-200	535
Netto utsatt fordel/forpl. i balansen	4 796	-6 687

Utsatt skattefordel er oppført med utgangspunkt i fremtidig inntekt.

Rom Eiendom AS

Noter 2016

Utsatt skattefordel	2016	2015
Utsatt skattefordel som reverserer om mer enn 12 måneder	113 109	108 815
Utsatt skattefordel som reverserer innen 12 måneder	-	-
Sum	113 109	108 815

Utsatt skatt	2016	2015
Utsatt skatt som reverserer om mer enn 12 måneder	-108 112	-116 037
Utsatt skatt som reverserer innen 12 måneder	-	-
Sum	-108 112	-116 037
Utsatt skatt i balansen	4 996	-7 222
Endring 1% (2016) /2 % (2015) utsatt skatt	-200	535
Netto utsatt fordel/forpl. i balansen	4 796	-6 687

Endring i balanseført utsatt skatt	2016	2015
Balanseført verdi 1. januar	-6 687	65 337
Kjøp av datterselskap		-
Resultatført i perioden	9 522	-69 836
Resultatført i perioden i utvidet resultat	2 161	-2 723
Effekt av endret skattesats	-200	535
Effekt av endret skattesats ført direkte mot egenkapitalen	-	-
Skatteeffekt konsernbidrag	-	-
Sum	4 796	-6 687

KONSERN

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2016	2015
Betalbar skatt	37 194	98 882
Endring i utsatt skatt	-11 804	13 047
Virkning av endring i skatteregler		-
Skattekostnad	25 390	111 929

Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:	2016	2015
Årets betalbare skattekostnad	37 194	98 882
Skatt på avgitt konsernbidrag	-	-
For lite/mye avsatt skatt tidligere år	-276	-59 132
Betalbar skatt i balansen	36 918	39 750

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:	2016	2015
Årsresultat før skatt	310 888	634 291
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (25 % 2016 / 27 % 2015)	77 722	171 259
Skatteeffekten av følgende poster:		
Skattefritt utbytte	-	-
Andre permanente forskjeller knyttet til investeringer (fritaksmetoden)	-38 995	-60 108
Andre ikke fradragsberettigede kostnader/konsernposter	-	123
Andre ikke skattepliktige inntekter	-	-
Årets underskudd uten utsatt skattefordel	-	-
Endring i nedvurdering av utsatt skattefordel	-	-
Virkning av endringer i skatteregler og -satser	-	-
For lite avsatt tidligere år	-1 585	-4 713
Skattemessig tap hvor det ikke er balanseført utsatt skattefordel		
Andre poster	-11 752	5 368
Skattekostnad	25 390	111 929
Effektiv skattesats	8 %	18 %

Rom Eiendom AS

Noter 2016

Spesifikasjon skatteeffekt midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:	**2016**	**2015**
Fordel (+) / Forpliktelse (-)		
Driftsmidler	269 132	250 159
Immaterielle eiendeler	-	-
Finansielle anleggsmidler	-	-
Varer	-	-
Fordringer	15 525	16 672
Verdiendring investeringseiendom	-	-
Verdiendring finansielle omløpsmidler	-	-
Overføring fra NSB AS	92 087	92 087
Øvrig kortsiktig gjeld	-	-
Pensjonsforpliktelse	73 434	63 441
Avsetning for forpliktelser	-	7 000
Nedskrivninger	-	-
Øvrig langsiktig gjeld	-	-
Gevinst- og tapskonto	-425 088	-413 973
Underskudd til fremføring	33 018	46 150
Annet	6 784	-4 500
Sum	64 892	57 036
Ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-
Netto utsatt fordel/forpl. i balansen	16 223	15 400
Endring 1% (2016) /2 % (2015) utsatt skatt	-649	-1 141
Netto utsatt fordel/forpl. i balansen	15 574	14 259

Utsatt skattefordel er oppført med utgangspunkt i fremtidig inntekt.

Utsatt skattefordel	**2016**	**2015**
Utsatt skattefordel som reverserer om mer enn 12 måneder	122 495	115 927
Utsatt skattefordel som reverserer innen 12 måneder	-	-
Sum	122 495	115 927

Utsatt skatt	**2016**	**2015**
Utsatt skatt som reverserer om mer enn 12 måneder	-106 272	-100 527
Utsatt skatt som reverserer innen 12 måneder	-	-
Sum	-106 272	-100 527
Utsatt skatt i balansen	16 223	15 400
Endring 1% (2016) /2 % (2015) utsatt skatt	-649	-1 141
Netto utsatt fordel/forpl. i balansen	15 574	14 259

Endring i balanseført utsatt skatt	**2016**	**2015**
Balanseført verdi 1. januar	14 259	72 747
Kjøp av datterselskap	-	-
Resultatført i perioden	452	-53 484
Resultatført i perioden i utvidet resultat	2 161	-2 723
Effekt av endret skattesats	-649	-1 141
Effekt av endret skattesats ført direkte mot egenkapitalen	-	-
Skatteeffekt konsernbidrag	-	-
Sum	16 223	15 399
Endring 1% (2016) /2 % (2015) utsatt skatt	-649	-1 141
Netto utsatt fordel/forpl. i balansen	15 574	14 259

Rom Eiendom AS

Noter 2016

Note 11 Pensjoner og lignende forpliktelser

Selskapet og konsernet har etablert en pensjonsordning for de ansatte som tilfredsstiller kravene i lov om offentlig tjenestepensjon.

MORSELSKAPET OG KONSERN

Spesifikasjon av netto innregnet ytelsesbasert pensjonsforpliktelse	**2016**	**2015**
Nåverdi av opptjent pensjonsforpliktelse for ytelsesplaner i fondsbaserte ordninger	236 906	167 802
Virkelig verdi på pensjonsmidler	-179 880	-117 307
Netto pensjonsforpliktelse for ytelsesplaner i fondsbaserte ordninger	57 026	50 495
Nåverdi av opptjent pensjonsforpliktelse for ytelsesplaner i ikke fondsbaserte ordninger	12 199	12 946
Planendring leveandersjustering	-	-
Ikke resultatført aktuarielle tap og gevinster (estimatavvik)	-	-
Netto pensjonsforpliktelse i balansen	**69 225**	**63 441**

Bevegelse i ytelsesbasert pensjonsforpliktelse gjennom året

	2016	**2015**
Ytelsesbaserte pensjonsforpliktelser per 01.01.	187 927	183 241
Økning i forpliktelser ved nytt datterselskap/nye medlemmer	1 671	-
Nåverdien av årets pensjonsopptjening	16 121	14 749
Rentekostnader	5 088	4 760
Aktuarielle tap på forpliktelsen	8 325	-11 718
Planendring levealdersjustering	-	-3 105
Utbetalte ytelser	-	-
Brutto ytelsesbaserte pensjonsforpliktelser per 31.12.	219 132	187 927

Bevegelse i virkelig verdi på pensjonsmidler for ytelsesbaserte pensjonsordninger

	2016	**2015**
Virkelig verdi på pensjonsmidler per 01.01.	124 487	108 543
Innbetalinger i løpet av året	21 575	12 817
Utbetalinger i løpet av året	-	-
Overtagelse/oppkjøp	-	-
Forventet avkastning på pensjonsmidlene	3 845	3 127
Aktuarielle gevinster pensjonsmidler	-	-
Virkelig verdi på pensjonsmidler per 31.12.	149 907	124 487

Bevegelse i aktuarielle gevinster og tap innregnet i utvidet resultat

	2016	**2015**
Akkumulert beløp innregnet i utvidet resultat 01.01.	2 469	14 377
Innregnet i utvidet resultat i perioden	8 325	-11 085
Akkumulert beløp innregnet i utvidet resultat før skatt 31.12.	10 794	3 292
Utsatt skatt releatert til aktuarmessige tap innregnet i utvidet resultat	-2 699	-823
Akkumulert beløp innregnet i utvidet resultat etter skatt 31.12.	8 096	2 469

Pensjonskostnad innregnet i resultatregnskapet
Ytelsesplaner

	2016	**2015**
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	16 371	14 949
Rentekostnad	5 088	4 760
Forventet avkastning på pensjonsmidlene	-3 845	-3 127
Resulatført planendring	-	-
Medarbeidertilskudd til ordningene	-	-
Pensjonskostnad ytelsesplaner	17 614	16 582

	Diskonteringsrente		Årlig lønnsvekst		Økning i G	
Sensitivitetsanalyse ved endring i forutsetninger	1 %	-1 %	1 %	-1 %	1 %	-1 %
Økning (+)/reduksjon (-) periodens netto pensjonsko	-2 186	2 808	1 797	-1 944	764	-1 066
Økning (+)/reduksjon (-) netto pensjonsforpliktelse p	-36 627	47 992	23 322	-22 121	19 834	-18 501

De siste års års utvikling i pensjonskostnad og pensjonsforpliktelse viser følgende:

	2016	2015	2014	2013 omarbeidet	2012	2011
Resultatregnskap						
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	16 371	14 949	14 152	16 762	18 381	11 952
Rentekostnad	5 088	4 760	5 997	5 046	3 690	3 983
Forventet avkastning på pensjonsmidlene	-3 845	-3 127	-3 826	-3 312	-2 949	-3 082
Sum pensjonskostnad	17 614	16 582	16 323	18 496	19 122	12 853
Balanse						
Beregnet totale pensjonsforpliktelser	219 132	187 927	183 241	157 485	140 175	141 184
Pensjonsmidler	-149 907	-124 487	-108 543	-94 737	-82 430	-69 869
Netto pensjonsforpliktelse	69 225	63 440	74 698	62 748	57 745	71 315
Beregnet netto pensjonsforpliktelse	69 225	63 440	74 698	62 748	57 745	71 315

Følgende parametre er benyttet ved beregninene de siste årene:

	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Diskonteringsrente	2,60 %	2,70 %	2,80 %	3,90 %	3,80 %	2,80 %
Forventet avkastning	2,60 %	2,70 %	2,80 %	3,90 %	3,80 %	4,00 %
Gjennomsnittlig lønnsvekst	2,40 %	2,35 %	2,70 %	3,45 %	3,70 %	3,30 %
G-regulering	1,65 %	1,65 %	1,95 %	3,50 %	3,50 %	3,20 %
Korridor 10 % av max (PBO/ pensjonsmidler)	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Årlig regulering av pensjoner	2,40 %	2,40 %	2,70 %	2,75 %	2,75 %	2,45 %
Gjennomsnittlig arbeidsgiveravg.	14,10 %	14,10 %	14,10 %	14,10 %	14,10 %	14,10 %

Note 12 Andre avsetninger for forpliktelser

MORSELSKAPET	Uopptjent inntekt	Miljø forplikt.	Annet	Sum
Per 1. januar 2015	-	7 000	-	7 000
Endring avsetning i løpet av året	-	-	-	-
Avsetninger benyttet i løpet av året	-	-	-	-
Per 31. desember 2015	-	7 000	-	7 000
Endring avsetning i løpet av året	-	(7 000)	-	(7 000)
Avsetninger benyttet i løpet av året	-	-	-	-
Per 31. desember 2016	-	-	-	-

Klassifikasjon i balansen:	2016	2015
Andel langsiktig gjeld	-	7 000
Andel kortsiktig gjeld	-	-
Sum	-	7 000

Avsetning vedrørte kartlegging av mulig forurensning av tomter. Denne ble oppløst ettersom det ikke lengre forelå grunnlag for avsetningen.

KONSERN	Uopptjent inntekt	Miljø forplikt.	Annet	Sum
Per 1. januar 2015	-	7 000	-	7 000
Endring avsetning i løpet av året	-	-	-	-
Avsetninger benyttet i løpet av året	-	-	-	-
Per 31. desember 2015	-	7 000	-	7 000
Endring avsetning i løpet av året	27 332	(7 000)	-	20 332
Avsetninger benyttet i løpet av året	-	-	-	-
Per 31. desember 2016	27 332	-	-	27 332

Klassifikasjon i balansen:	2016	2015
Andel langsiktig gjeld	27 332	7 000
Andel kortsiktig gjeld	-	-
Sum	27 332	7 000

Note 13 Andre kostnader

MORSELSKAPET	2016	2015
Salgs- og administrasjonskostnader	28 283	70 795
Andre driftskostnader	234 276	270 304
Sum	**262 559**	**341 099**
Honorar til revisor:		
Lovpålagt revisjon	245	928
Attestasjonsoppgaver	107	403
Skatterådgivning	-	-
Andre tjenester	-	-
Sum	**352**	**1 331**

Beløpene er eksklusive merverdiavgift

KONSERN	2016	2015
Salgs- og administrasjonskostnader	28 865	65 878
Andre driftskostnader	234 918	279 798
Sum	**263 783**	**345 676**
Honorar til revisor:		
Lovpålagt revisjon	655	962
Attestasjonsoppgaver	139	403
Skatterådgivning	-	-
Andre tjenester	-	-
Sum	**794**	**1 365**

Beløpene er eksklusive merverdiavgift

Note 14 Personalkostnader

MORSELSKAPET	2016	2015
Lønn, inkludert arbeidsgiveravgift	129 485	88 896
Pensjonskostnader (note 11)	17 792	14 749
Andre personalkostnader	2 452	2 211
Sum	**149 729**	**105 856**

Administrerende direktør har en avtale om pensjon etter reglene i Statens Pensjonskasse (SPK). Administrerende direktør har i 2016 hatt en lønn på TNOK 3 281. Dette inkluderer en bilgodtgjørelse på TNOK 10 per måned. ROM Eiendom AS hadde ved utgangen av 2016 133 ansatte. Dette inkluderer 39 personer ble overført fra Mantena AS til ROM Eiendom AS pr 01.11.2016 som del av en virksomhetsoverdragelse.

Generalforsamlingen i Rom Eiendom AS har vedtatt at det ikke skal utbetales styrehonorar for styremedlemmer som er ansatt i NSB - konsernet. Det betales styrehonorar til styremedlemmer som ikke er ansatt i NSB - konsernet. Total godtgjørelse til styret i 2016 utgjør TNOK 250 (TNOK 370 i 2015).

KONSERN	2016	2015
Lønn, inkludert arbeidsgiveravgift	129 585	88 896
Pensjonskostnader (note 12)	17 792	14 749
Andre personalkostnader	2 452	2 211
Sum	**149 829**	**105 856**

Note 15 Finansielle poster

MORSELSKAPET	2016	2015
Renteinntekter	29 601	30 139
Gevinst salg aksjer i FKV/datterselskap	93 480	136 849
Utbytte fra felleskontrollert virksomhet	-	150
Rentekostnader	(151 072)	(80 444)
Kapitaliserte låneutgifter	-	-
Nedskrivning aksjer i felleskontrollert virksomhet	-	(1 633)
Andre finanskostnader	(1 243)	-
Sum finansielle poster	**(29 234)**	**85 061**

KONSERN	2016	2015
Renteinntekter	20 930	13 568
Gevinst salg aksjer i FKV/datterselskap	(4 675)	4 150
Utbytte fra felleskontrollert virksomhet	-	261
Rentekostnader	(159 769)	(72 330)
Kapitaliserte låneutgifter	-	-
Andre finanskostnader	7 168	(1 633)
Verdiendring rentesikringsinstrumenter	332	-
Sum finansielle poster	**(136 014)**	**(55 984)**

Note 16 Investeringseiendom

MORSELSKAPET	
Per 1. januar 2015	
Anskaffelseskost	5 598 393
Akkumulerte avskrivninger	(2 521 203)
Balanseført verdi 1. januar 2015	**3 077 190**
Regnskapsåret 2015	
Balanseført verdi 1. januar 2015	3 077 190
Tilgang	-
Avgang	(1)
Overført fra anlegg under utførelse	420 394
Overført til/fra utviklingseiendommer	-
Overført til eiendommer holdt for salg	-
Årets avskrivninger	(157 249)
Årets nedskrivninger	(143)
Balanseført verdi 31. desember 2015	**3 340 191**
Per 31. desember 2015	
Anskaffelseskost	6 018 786
Akkumulerte avskrivninger	(2 678 595)
Balanseført verdi 31. desember 2015	**3 340 191**
Regnskapsåret 2016	
Balanseført verdi 1. januar 2016	3 340 191
Tilgang	-
Avgang	(20 148)
Overført fra anlegg under utførelse	98 856
Overført til/fra utviklingseiendommer	2 067
Overført til eiendommer holdt for salg	
Årets avskrivninger	(166 662)
Årets nedskrivninger	
Balanseført verdi 31. desember 2016	**3 254 304**
Per 31. desember 2016	
Anskaffelseskost	6 099 561
Akkumulerte avskrivninger	(2 845 257)
Balanseført verdi 31. desember 2016	**3 254 304**
Avskrivningstid	10 - 50 år

Følgende beløp knyttet til investeringseiendommene er inkludert i resultatregnskapet

	2016	2015
Leieinntekter	699 086	649 212
Direkte driftskostnader knyttet til inv.eiendom som genererte inntekter	211 253	247 316

Rom Eiendom AS

Noter 2016

KONSERN

Per 1. januar 2015	
Anskaffelseskost	5 950 868
Akkumulerte avskrivninger	(2 626 515)
Balanseført verdi 1. januar 2015	**3 324 353**
Regnskapsåret 2015	
Balanseført verdi 1. januar 2015	3 324 353
Tilgang	12 603
Avgang	(9 547)
Overført fra anlegg under utførelse	962 513
Overført til/fra utviklingseiendommer	-
Overført til eiendommer holdt for salg	(503 840)
Årets avskrivninger	(173 123)
Årets nedskrivninger	(143)
Balanseført verdi 31. desember 2015	**3 612 816**
Per 31. desember 2015	
Anskaffelseskost	6 412 597
Akkumulerte avskrivninger	(2 799 781)
Balanseført verdi 31. desember 2015	**3 612 816**
Regnskapsåret 2016	
Balanseført verdi 1. januar 2016	3 612 816
Tilgang	82 780
Avgang	(14 014)
Overført fra anlegg under utførelse	187 979
Overført til/fra utviklingseiendommer	
Overført til eiendommer holdt for salg	
Årets avskrivninger	(180 768)
Årets nedskrivninger	
Balanseført verdi 31. desember 2016	**3 688 793**
Per 31. desember 2016	
Anskaffelseskost	6 669 342
Akkumulerte avskrivninger	(2 980 549)
Balanseført verdi 31. desember 2016	**3 688 793**
Avskrivningstid	10 - 50 år

Følgende beløp knyttet til investeringseiendommene er inkludert i resultatregnskapet

	2016	**2015**
Leieinntekter	746 114	683 534
Direkte driftskostnader knyttet til inv.eiendom som genererte inntekter	215 558	258 827

Rom konsernet har innhentet en verdivurdering av konsernets portefølje av investeringseiendommer og utviklingseiendommer. Verdivurderingene er basert på markedsverdi. Samlet portefølje for Rom konsernet var per 31.12.2016 vurdert til å ha en virkelig verdi på MNOK 13 445 (MNOK 12 318 per 31.12.2015).
I verdien pr utgangen av 2016 er det inkludert en portefølje på MNOK 650 44 stk. mindre eiendommer/områder. Disse ble ikke verdivurdert i 2015. Verdiene inkluderer våre andeler av eiendommer i Joint Venture selskap.

Konsernets utviklingseiendommer er vurdert til å ha en verdi på MNOK 5 432 (2015: MNOK 5 597). Ved en økning av avkastningskravet på 0,5% vil verdien reduseres til MNOK 4 961. Ved en reduksjon av avkastningskravet med 0,5% vil verdien økes til MNOK 6 000.

Følgende faktorer vurderes ved verdsettelsen av investeringseiendommene:

* Eiendommenes markedsposisjon
* Leieinntekter - kontraktsleie vs markedsleie
* Eierkostnader
* Ledighet
* Leietakertilpasninger
* Kontraktens løpetid
* Nylig omsatte sammenlignbare eiendommer
* Prosjekter på eiendommene

Basisen for verdifastsettelsen er et forventet reelt avkastningskrav. De fremtidige kontantstrømmene er imidlertid nominelle tall, hvor man hensyntar ev eventuell kortsiktig fravikelse fra langsiktig KPI-fastsettelse på 2,5%.
I tillegg til dagens markedssituasjon er spesielt utløpsprofilen og det lokale markedet viktige fakturer som hensyntas når avkastningskravet fastsettes.

Gjennomføring av eiendomsprosjekter er alltid forbundet med risiko. Dette uttrykkes i verdivurderingen ved en prosentvis nedjustering av sannsynlig prosjektverdi for eiendommen som innebærer at rapportert verdi typisk utgjør mellom 40% og 80% av estimert salgsverdi ved ferdigstilt eiendom redusert for gjenstående byggekostnad.

Note 17 Kontantstrømmer fra driften

MORSELSKAPET	2016	2015
Årsresultat	**258 875**	**623 419**
Justering for:		
- Skattekostnad	32 316	162 143
- Avskrivninger	173 960	158 596
- Nedskrivning aksjer i FKV	-	-
- Gevinst/tap på salg anleggsmidler, herunder aksjer i datter og FKV	(104 731)	28 611
- Korreksjon gevinst/tap	(15 934)	(5 000)
- Mottatt utbytte	(62 500)	(88 275)
- Rentekostnader	156 160	84 904
- Korr. Resultatandel for avsetning uten KS effekt	-	(5 000)
- Verdiendring finansielle eiendeler	(2 151)	-
- Netto endring i avsetning for forpliktelser	(7 122)	(2 782)
- Utv.eiendom under utv. for salg	57 327	44 182
- Kundefordringer og andre fordringer	30 207	751 179
- Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	9 381	(42 228)
Kontantstrømmer fra driften	**525 788**	**1 709 749**

KONSERN	2016	2015
Årsresultat	**285 498**	**522 362**
Justering for:		
- Skattekostnad	25 390	111 929
- Avskrivninger	188 385	172 423
- Nedskrivning aksjer i FKV	-	-
- Gevinst/tap på salg av varige driftsmidler	(106 036)	(144 243)
- Korreksjon gev/tap	(15 934)	(14 000)
- Rentekostnader	156 114	76 829
- Netto endring i avsetning for forpliktelser	20 210	(2 782)
- Verdiendring finansielle eiendeler	(2 151)	-
- Andel resultat i tilknyttede selskaper	(99 309)	(119 942)
- korr resultatandel for avsetning uten KS effekt	-	(5 000)
- Utv.eiendom under utv. for salg	(148 102)	(23 548)
- Kundefordringer og andre fordringer	616 011	749 111
- Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	18 172	142 764
Kontantstrømmer fra driften	**938 248**	**1 465 903**

Rom Eiendom AS

Noter 2016

Note 18 Aksjer i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

MORSELSKAPET

Datterselskap	Ansk.-tidspunkt	Kontor adresse	Stemme-/ res. andel	Bokført egenkap.	Årets resultat	Bal.verdi 31. des.
Sundland Eiendom AS	2000	Oslo	100	6 029	(155)	16 320
Malmskriverveien 18-20 AS	2000	Oslo	100	166	1	100
Rom Parkering AS	2002	Oslo	100	14 501	1 184	33 237
Inkubator Sundland	2001	Drammen	95,6	8	(1)	400
Filipstad Utvikling AS	2006	Oslo	100	194	(1)	206
Trondheim Sentralstasjon Utv. AS	2010	Oslo	100	93	-	130
Rom Schweigaardsgate 51 I AS (A)	2012	Oslo	100	(2 492)	16	95
Rom Schweigaardsgate 51 II AS (B)	2012	Oslo	100	(1 092)	92	30
Rom Schweigaardsgate 51 III AS (C)	2012	Oslo	100	(514)	86	30
Rom Schweigaardsgate 51 IV AS (D)	2012	Oslo	100	(1 434)	(8)	30
Grønland 21 AS	2012	Oslo	100	(282)	(253)	54 712
Rom Schweigaardsgate 33-1 AS	2012	Oslo	100	7 799	(226)	18 375
Rom Schweigaardsgate 33-2 AS	2012	Oslo	100	67	(6)	100
Trolløya Eiendom AS	2013	Oslo	100	1 530	136	2 544
Fosnagaten 12 AS	2013	Oslo	100	3 982	490	9 567
Jernbaneveien 27 AS	2013	Oslo	100	554	345	25 284
Grenstølveien 40 AS	2013	Oslo	100	(3 205)	407	(1 260)
Rom Cecilienborg AS	2013	Oslo	100	(31)	(1 789)	7 430
Rom Frodegaten 23 AS	2013	Oslo	100	(213)	(333)	50
Rom Orkanger AS	2013	Oslo	100	(241)	(277)	50
Rom Strømmen AS	2013	Oslo	100	474	(13)	500
Rom 252 Vikersund AS	2014	Oslo	100	453	(26)	500
Rom Riverside AS	2014	Oslo	100	481	(6)	500
Rom Kløfta Bolig AS	2014	Oslo	100	448	(28)	500
Professor Smiths Hage Utvikling AS	2013/2014	Drammen	100	2 954	(46)	3 043
Rom Paradis 1 AS	2014	Oslo	100	29 341	471	28 650
Rom Ganddal AS	2014	Oslo	100	1 521	1	1 541
Rom Lierstranda AS	2014	Oslo	100	43 676	(53)	43 732
Rom Økern AS	2014	Oslo	100	7 325	1 805	5 521
Rom Kanalhotellet AS	2014	Oslo	100	104 246	2 970	100 065
Rom X6 AS	2014	Oslo	100	3 152	(12)	3 184
Rom Brueland AS	2014	Oslo	100	487	(2)	500
Rom Schweigaardsgate 40-46 AS	2014	Oslo	100	(201)	(696)	500
Snipetorp AS	2013/2014	Oslo	100	4 946	22	6 314
Quadrum AS	2005/2014	Oslo	100	415	(226)	16 719
Rom Lagårdsveien felt G AS	2015	Oslo	100	1 555	-	1 555
Rom Lagårdsveien felt I AS	2015	Oslo	100	2 017	-	2 017
Rom Lagårdsveien veiareal AS	2015	Oslo	100	2 084	9	2 003
Rom C6 AS	2015	Oslo	100	762	811	1 275
Rom Schweigaardsgate 35-51 AS	2015	Oslo	100	486	(11)	500
Skien Brygge AS	2015	Oslo	100	486	(9)	500
Rom Stryn AS	2015	Oslo	100	1 453	401	7 162
Rom Nordfjordeid AS	2015	Oslo	100	949	161	500
Paradis Boligutvikling 1 AS	2016	Oslo	55	1 431	(65)	825
Drammen Stasjon Utvikling AS	2016	Oslo	100	430	(69)	500
Skøyen Knutepunkt Utvikling AS	2016	Oslo	100	501	1	500
Byterminalen Stavanger AS	2016	Oslo	100	3 551	1 977	69 700
Lierstranda tomteselskap AS	2016	Oslo	100	4 751	610	4 140
Brakerøya tomteselskap AS	2016	Oslo	100	16 336	1 003	15 334
ROM Asker AS	2016	Oslo	100	23 031	31	23 000
ROM Schweigaardsgate 40-46 Næring AS	2016	Oslo	100	501	1	500
SUM				**285 461**	**8 720**	**509 210**

Felleskontrollert virksomhet	Ansk.-tidspunkt	Kontor adresse	Stemme-/ res. andel	Bokført egenkap.	Årets resultat	Bal.verdi 31. des.
Oslo S Utvikling AS	2000	Oslo	33 %	1 463 874	143 127	200 033
Lilleelva Parkering AS	2011	Oslo	50 %	16 266	787	6 644
Lagårdsveien Utvikling AS	2012	Oslo	50 %	2 120	(353)	1 500
Alfheim Utvikling AS, under avvikling	2000	Oslo	50 %	72	-	100
Alfheim Bolig AS, under avvikling	2006	Oslo	50 %	652	-	108
Bellevue Utvikling AS	2006	Fredrikstad	50 %	2 133	288	27
Grefsen Utvikling AS	2000	Bærum	50 %	207 617	73 395	25 000
Strandsonen Utvikling AS	2007	Hamar	50 %	1 982	(37)	1 003
Jessheim Byutvikling AS	2007	Ullensaker	50 %	127 759	(5 920)	33 663
Jernbanebrygga 63 AS	2011	Skien	50 %	12 099	(717)	5 798
Gjøvik Utvikling AS	2013	Gjøvik	50 %	23 928	1 206	9 927
Hokksund Vest Utvikling AS	2013	Oslo	50 %	3 765	(43)	2 000
Sjøsiden Moss AS	2015	Moss	50 %	5 310	(405)	3 000
Vikersund Utvikling AS	2016	Modum	50 %	1 911	(89)	1 000
Sagtomta Utvikling Mysen AS	2016	Mysen	50 %	1 463	(1 537)	1 000
Heggstadmyra Utvikling AS	2016	Oslo	50 %	24 445	(51)	12 250
Trondheim Stasjonssenter AS	2013	Trondheim	40 %	9 619	-	4 000
SUM				**1 905 015**	**209 651**	**307 053**

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

Utvikling av eiendommer i Bjørvika
Oslo S Utvikling AS (OSU) er et utviklingsselskap stiftet med formål å bygge ut eiendommer i Bjørvika i Oslo. Totalt skal OSU utvikle ca. 380 000 kvm av de totalt ca. 900 000 kvm nærings- og boligarealene i Bjørvika. Bjørvika er det største delområdet i Fjordby-prosjektet, og er Norges største byutviklingsprosjekt i nyere tid. Den nye bydelen vil romme ca. 4-5.000 boliger, ca. 20.000 arbeidsplasser og et attraktivt bygulv når alt står ferdig.

Nedenfor følger en beskrivelse av pågående prosjekter i regi av Oslo S Utvikling AS.

Næringsbygg
OSU er i ferd med å ferdigstille Barcode-rekken som har blitt Oslos nye skyline. Barcode består av 12 bygg, de fleste næringsbygg. I Bispevika planlegges bygging av et næringsbygg på ca 22 000 kvm. Det er inngått leieavtale med PwC og Microsoft slik at 90 % av bygget nå er utleid.

Boliger
OSU har oppført 3 boligtårn og 12 byhus i Bjørvika. Pr utgangen av 2016 gjensto 1 ferdigstilt usolgt enhet.
OSU er i gang med den omfattende utbyggingen i Bispevika der det planlegges 1500 boliger.
Salget av leiligheter i Eufemias Hage startet i april 2016. Det er så langt solgt 138 av totalt 145 enheter. Bygget er forventet ferdigstilt Q2/Q3 2018.
I prosjektet Eufemias plass er det solgt 83 av 114 leiligheter. Bygget er forventet ferdigstilt i Q3 2019.

Boligområde på Grefsen
Gjennom utviklingsselskapet Grefsen Utvikling AS blir det utviklet et større boligområde på Grefsen i Oslo. Prosjektet omfatter ca 1 000 boliger. Byggingen av de første byggene startet i 2011. I 2016 er hus 9, hus 11 og hus 12 ferdigstilt og overlevert. Også i 2016 var salget svært bra. Alle leiligheter i de neste 4 kommede hus er utsolgt. Det var pr 31.12.16 ingen usolgte ferdigstilte enheter.

Bolig- og næringsområde på Jessheim
Gjennom utviklingsselskapet Jessheim Byutvikling AS skal det utvikles et kombinert bolig- og næringsområde i Jessheim kommune. Totalt skal det bygges ca 850 boliger. Første byggetrinn ble overlevert i 2013. Salget av neste Boligprosjektet Saga Atrium er i produksjon. Pr utgangen av året var det solgt 57 av 60 leiligheter. Boligene står ferdig i januar/februar 2017. Saga Terrasse ble lansert i slutten av november, og det er solgt 76 av totalt 97 leiligheter.

Note 19 Eiendeler for salg

MORSELSKAPET **Eiendeler for salg**	2016	2015
Investeringseiendom/utviklingseiendommer	-	-

KONSERN **Eiendeler for salg**	2016	2015
Investeringseiendom/utviklingseiendommer	-	503 840

Forpliktelser knyttet til eiendeler for salg	2016	2015
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	-	-

Note 20 Betingede utfall

MORSELSKAPET OG KONSERN

Forurenset grunn - utviklingseiendommer

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 relater til forurenset grunn vedrørende utviklingseiendom under utvikling for salg.

Hjemmelsoverføring

Ved selskapsdannelsen i 1996 overtok NSB BA eiendommer fra staten ved forvaltningsbedriften NSB. Eiendommer ble så overført til Rom Eiendom AS den 18.12.1998. Mange av hjemlene til eiendommene som ble overført til Rom Eiendom AS ble liggende i Jernbaneverket. I forbindelse med Jernbanereformen vil alle eiendommer eiet av Jernbaneverket overføres til det nystiftede statsforetaket Bane Nor SF. Dette inkluderer også hjemler knyttet til eiendommer som eies av Rom Eiendom AS. Hjemlene og eiendommene vil da være under samme eierskap i og med at Rom Eiendom AS overføres til Bane Nor SF.

Note 21 Forpliktelser

MORSELSKAPET

Investeringsforpliktelser

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

	2016	2015
Varige driftsmidler	-	-
Investeringseiendommer	-	-
Sum	-	-

Investeringseiendom - reparasjon og vedlikehold

	2016	2015
Kontraktsmessige forpliktelser for utbedring, reparasjon og vedlikehold av inv.eiendom	-	-

Operasjonelle leieavtaler

Selskapet har kontrakter for leie av fast eiendom som er uoppsigelige. Årets regnskapsførte leiekostnader er er vist i note 2.

Fremtidige akkumulerte minimumsbetalinger knyttet til uoppsigelige leieavtaler er som følger:

	2016	2015
Forfall innen 1 år	1 937	1 937
Forfall mellom 1 og 5 år	5 346	9 134
Forfall senere enn 5 år	85 435	79 906
Sum	**92 718**	**90 977**

KONSERN

Investeringsforpliktelser

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

	2016	2015
Varige driftsmidler	-	-
Investeringseiendommer	-	-
Sum	-	-

Investeringseiendom - reparasjon og vedlikehold

	2016	2015
Kontraktsmessige forpliktelser for utbedring, reparasjon og vedlikehold av inv.eiendom	-	-

Operasjonelle leieavtaler

Selskapet har kontrakter for leie av fast eiendom som er uoppsigelige. Årets regnskapsførte leiekostnader er er vist i note 2.

Fremtidige akkumulerte minimumsbetalinger knyttet til uoppsigelige leieavtaler er som følger:

	2016	2015
Forfall innen 1 år	1 937	1 937
Forfall mellom 1 og 5 år	5 346	9 134
Forfall senere enn 5 år	85 435	79 906
Sum	**92 718**	**90 977**

Note 22 Nærstående parter

Rom Eiendom AS (selskapet og konsernet) er en del av NSB-konsernet. NSB AS er 100% eid av Den norske Stat ved Samferdselsdept.

NSB-konsernet definerer nærstående parter som:

- Den norske Stat ved Samferdselsdept. med underliggende selskaper og etater. Den eneste enheten som vurderes å ha relasjoner av vesentlig betydning til NSB-konsernet er Jernbaneverket. Transaksjoner med andre aktuelle selskaper og etater er ikke vurdert som vesentlige i denne sammenheng.

- Selskaper innad i NSB-konsernet, tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet.

- Styrerepresentanter og medlemmer i ledergruppen.

Det er egne avtaler/instrukser for transaksjoner med nærstående parter basert på prinsippet om markedsmessig prissetting i alle transaksjoner.

MORSELSKAPET

Selskapet har vært involvert i følgende transaksjoner med nærstående parter:

	2016	2015
Driftsinntekter	228 887	219 301
Kjøp av varer og tjenester	44 659	41 942
Balanseposter ved årsslutt som følge av kjøp og salg av varer og tjenester:		
Fordringer på:		
Selskap i samme konsern	26 794	11 983
Felleskontrollert virksomhet	-	-
Virksomheter eid av Samferdselsdept. ved Den norske Stat (JBV)	930	107 593
Sum	**27 724**	**119 576**
Gjeld til:		
Selskap i samme konsern	62 453	5 020
Felleskontrollert virksomhet	-	-
Styret og ledende ansatte	-	-
Virksomheter eid av Samferdselsdept. ved Den norske Stat (JBV)	181	56
Sum	**62 634**	**5 076**
Lån til:		
Selskap i samme konsern	322 739	220 364
Felleskontrollert virksomhet	18 117	15 715
Sum	**340 856**	**236 079**
Lån fra:		
Selskap i samme konsern	**5 671 000**	**3 321 000**

KONSERN

Konsernet har vært involvert i transaksjoner med følgende nærstående parter:

	2016	2015
Driftsinntekter	233 116	225 263
Kjøp av varer og tjenester	50 185	46 269
Balanseposter ved årsslutt som følge av kjøp og salg av varer og tjenester:		
Fordringer på:		
Selskap i samme konsern	9 279	821
Felleskontrollert virksomhet	-	-
Styret og ledende ansatte	-	-
Virksomheter eid av Samferdselsdept. ved Den norske Stat (JBV)	930	107 593
Sum	**10 209**	**108 414**
Gjeld til:		
Selskap i samme konsern	62 453	5 085
Felleskontrollert virksomhet		-
Styret og ledende ansatte		-
Virksomheter eid av Samferdselsdept. ved Den norske Stat (JBV)	181	56
Sum	**62 634**	**5 141**
Lån til:		
Selskap i samme konsern	-	-
Felleskontrollert virksomhet	18 117	15 715
Sum	**18 117**	**15 715**
Lån fra:		
Selskap i samme konsern	**5 671 000**	**3 321 000**

Note 23 Risikoanalyser

KONSERN
Tabellen viser fremtidige forfall for konsernets balanseførte forpliktelser per 31.12.16

Likviditetsrisiko per 31.12.16	< 1 år	1-2 år	2-5 år	> 5 år
Lån	5 671 000	-	-	-
Leverandørgjeld og annen gjeld	670 774			
Varige driftsmidler				819 672
Investeringseiendommer				3 688 793
	6 341 774	**-**	**-**	**4 508 465**

Rom Eiendom AS har som et heleid datterselskap i NSB AS inngått avtale om deltagelse i konsernkonto-systemet. Selskapet har tilgang på finansiering gjennom NSB-konsernets sentrale finansfunksjon og har per 31.12.2016 et lån fra NSB AS på MNOK 5 671. Lånet skal i sin helhet gjøres opp i januar 2017.

Note 24 Segmenter

Konsernet driver kun med eiendomsrelatert virksomhet i Norge.

Note 25 Finansiell instrumenter etter kategori

MORSELSKAPET

Eiendeler 31. desember 2015	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikrings-formål	Til-gjengelig for salg	Sum
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	-	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordringer	918 242	-	-	-	918 242
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultat	-	-	-	-	-
Kontanter og kontantekvivalenter	-	476 827	-	-	476 827
Sum	**918 242**	**476 827**	**-**	**-**	**1 395 069**

Forpliktelser 31. desember 2015	Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikrings-formål	Andre forpliktelser til amortisert kost	Sum
Lån ekskl. finansielle leieavtaler	-	-	3 321 000	3 321 000
Finansielle leieavtaler	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	-	-	638 037	638 037
Sum	**-**	**-**	**3 959 037**	**3 959 037**

Følgende tabell viser selskapets eiendeler og gjeld målt til virkelig verdi per 31. desember 2015

Finansiell eiendeler	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordringer	-	918 242	-	918 242
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultat	-	-	-	-
Kontanter og kontantekvivalenter	476 827	-	-	476 827
Sum eiendeler	**476 827**	**918 242**	**-**	**1 395 069**

Finansielle forpliktelser	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Lån ekskl. finansielle leieavtaler	-	3 321 000	-	3 321 000
Finansielle leieavtaler	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	-	638 037	-	638 037
Sum forpliktelser	**-**	**3 959 037**	**-**	**3 959 037**

Rom Eiendom AS

Noter 2016

Eiendeler 31. desember 2016	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikrings-formål	Til-gjengelig for salg	Sum
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	-	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordringer	881 837	-	-	-	881 837
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultat	-	2 151	-	-	2 151
Kontanter og kontantekvivalenter	-	6 166	-	-	6 166
Sum	**881 837**	**8 317**	**-**	**-**	**890 154**

Forpliktelser 31. desember 2016	Forplikt-elser til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikrings-formål	Andre for-pliktelser til amortisert kost	Sum
Lån ekskl. finansielle leieavtaler	-	-	5 671 000	5 671 000
Finansielle leieavtaler	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	-	-	647 418	647 418
Sum	**-**	**-**	**6 318 418**	**6 318 418**

Følgende tabell viser selskapets eiendeler og gjeld målt til virkelig verdi per 31. desember 2016

Finansiell eiendeler	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordringer	-	881 837	-	881 837
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultat	-	-	-	-
Kontanter og kontantekvivalenter	6 166	-	-	6 166
Sum eiendeler	**6 166**	**881 837**	**-**	**888 003**

Finansielle forpliktelser	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Lån ekskl. finansielle leieavtaler	-	5 671 000	-	5 671 000
Finansielle leieavtaler	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	-	647 418	-	647 418
Sum forpliktelser	**-**	**6 318 418**	**-**	**6 318 418**

Rom Eiendom AS

Noter 2016

KONSERN

Eiendeler 31. desember 2015	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikrings-formål	Til-gjengelig for salg	Sum
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	-	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordringer	926 631	-	-	-	926 631
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultat	-	-	-	-	-
Kontanter og kontantekvivalenter	-	23 646	-	-	23 646
Sum	**926 631**	**23 646**	**-**	**-**	**950 277**

Forpliktelser 31. desember 2015	Forplikt-elser til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikrings-formål	Andre for-pliktelser til amortisert kost	Sum
Lån ekskl. finansielle leieavtaler	-	-	3 321 002	3 321 002
Finansielle leieavtaler	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	-	-	658 057	658 057
Sum	-	-	3 979 059	3 979 059

Følgende tabell viser konsernets eiendeler og gjeld målt til virkelig verdi per 31. desember 2015

Finansiell eiendeler	**Nivå 1**	**Nivå 2**	**Nivå 3**	**Sum**
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordringer	-	926 631	-	926 631
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultat	-	-	-	-
Kontanter og kontantekvivalenter	12 504	-	-	12 504
Sum eiendeler	**12 504**	**926 631**	**-**	**939 135**

Finansielle forpliktelser	**Nivå 1**	**Nivå 2**	**Nivå 3**	**Sum**
Lån ekskl. finansielle leieavtaler	-	3 321 002	-	3 321 002
Finansielle leieavtaler	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	-	658 057	-	658 057
Sum forpliktelser	**-**	**3 979 059**	**-**	**3 979 059**

Eiendeler 31. desember 2016	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikrings-formål	Til-gjengelig for salg	Sum
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	-	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordringer	841 897	-	-	-	841 897
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultat	-	2 151	-	-	2 151
Kontanter og kontantekvivalenter	-	23 646	-	-	23 646
Sum	**841 897**	**25 797**	**-**	**-**	**867 694**

Forpliktelser 31. desember 2016	Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikrings-formål	Andre forpliktelser til amortisert kost	Sum
Lån ekskl. finansielle leieavtaler	-	-	5 671 000	5 671 000
Finansielle leieavtaler	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	-	-	670 774	670 774
Sum	-	-	6 341 774	6 341 774

Følgende tabell viser konsernets eiendeler og gjeld målt til virkelig verdi per 31. desember 2016

Finansiell eiendeler	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordringer	-	841 897	-	841 897
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultat	2 151	-	-	2 151
Kontanter og kontantekvivalenter	23 646	-	-	23 646
Sum eiendeler	**25 797**	**841 897**	**-**	**867 694**

Finansielle forpliktelser	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Lån ekskl. finansielle leieavtaler	-	5 671 000	-	5 671 000
Finansielle leieavtaler	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	-	670 774	-	670 774
Sum forpliktelser	**-**	**6 341 774**	**-**	**6 341 774**

Note 26 Driftsinntekter

MORSELSKAPET

	2016	2015
Leieinntekter	643 229	595 867
Annen driftsrelatert inntekt	55 857	53 345
Salgsgevinster salg av eiendom	128 541	525 820
Sum driftsinntekter	**827 627**	**1 175 032**

KONSERN

	2016	2015
Leieinntekter	692 571	630 108
Annen driftsrelatert inntekt	53 543	53 426
Salgsgevinster salg av eiendom	192 406	476 053
Sum driftsinntekter	**938 520**	**1 159 587**

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221 Sentrum
NO-0103 Oslo
Norway

Tel.: +47 23 27 90 00
Fax: +47 23 27 90 01
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i ROM Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert ROM Eiendom AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir selskapsregnskapet et rettvisende bilde av den finansielle stillingen til ROM Eiendom AS per 31. desember 2016 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.
- gir konsernregnskapet et rettvisende bilde av den finansielle stillingen til konsernet ROM Eiendom AS per 31. desember 2016 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

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

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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

© Deloitte AS

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo 7. februar 2017
Deloitte AS

Eivind Skaug
statsautorisert revisor