



T3

2023

September - Desember

Ski stasjon
 Foto: Niklas Gogstad

Vi er Norges ledende knutepunktutvikler

Bane NOR Eiendom AS er en statseid og kommersiell eiendomsaktør. Vi eier, utvikler og forvalter jernbanestasjoner, togverksteder og en rekke sentrumsnære eiendommer med tilknytning til jernbanen over hele landet. Målet er å understøtte togtrafikken, samt å skape attraktive kollektivknutepunkt med boliger og næringsbygg som bidrar til at flere velger tog, buss, sykkel eller gange fremfor privatbilen.

Bane NOR Eiendom er en av Norges største eiendomsaktører med om lag 180 årsverk¹⁾. Vi er heleid av Bane NOR SF, og har hovedkontor i Oslo samt regionskontorer i Kristiansand, Stavanger, Bergen, Skien og Trondheim.

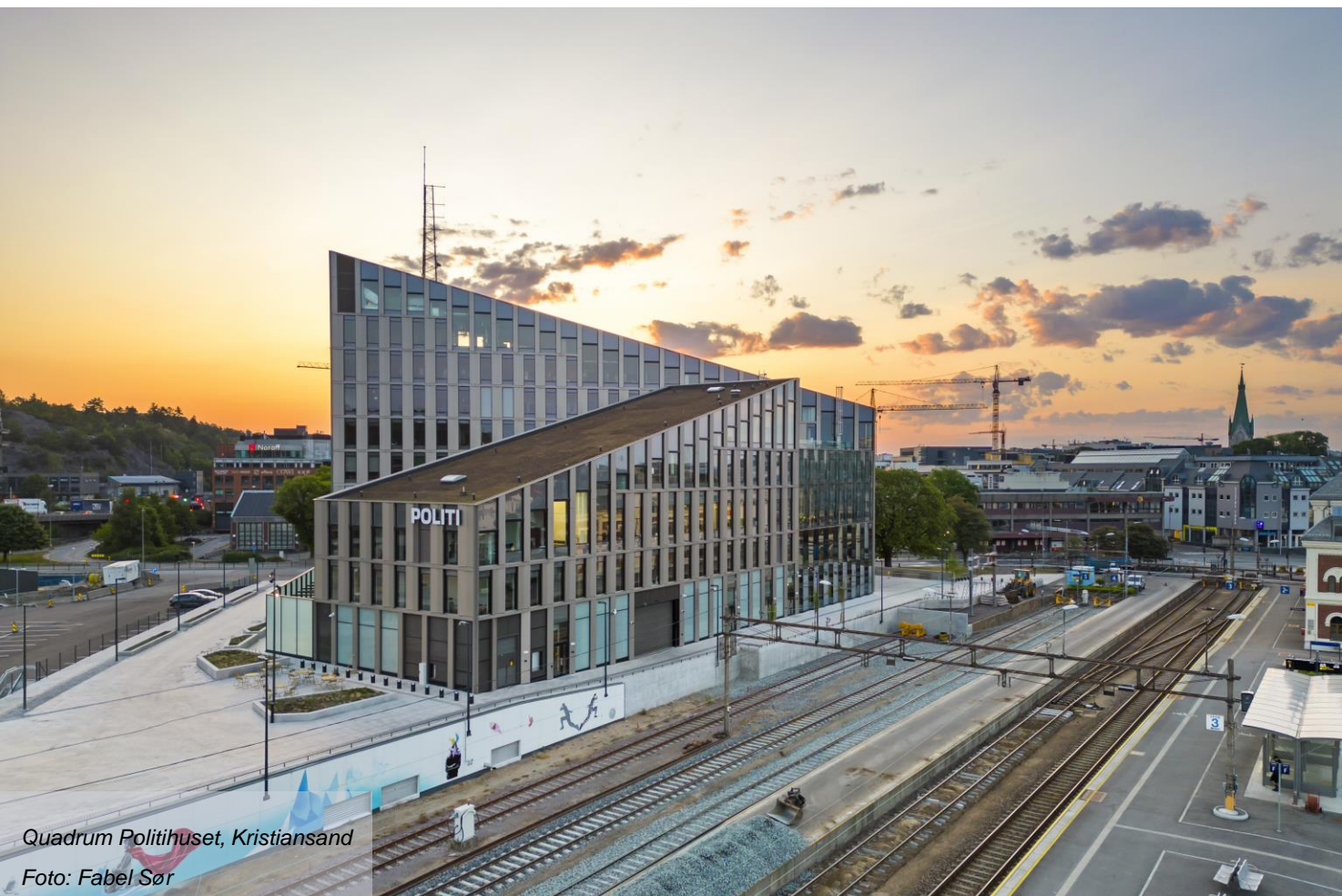


CICERO
 Medium Green

¹⁾ Bane NOR Eiendom har ingen ansatte, men kjøper personell og tjenester fra Bane NOR SF (ultimate mor i konsernet)

Høydepunkter

- Vi overtok i **september** forretningsbygget Sandvika torg og styrker med det knutepunktutviklingen på Østlandet
- Bane NOR Eiendom sikret seg i **oktober** langsiktig grønn bankfinansiering på til sammen 1,9 mrd. kr fra Nordic Investment Bank og KfW-IPEX Bank, knyttet mot investeringer i vekstedsporteføljen
- Den oppdaterte verdivurderingen av eiendomsporteføljen per **desember** viser et underliggende fall på 7,4% for året. Når totalverdien av porteføljen allikevel viser en flat utvikling fra fjoråret, skyldes det primært at det er kjøpt og investert over 2,4 mrd. kr i løpet av 2023. Porteføljen er regnskapsmessig nedskrevet med MNOK 158 i 2023.
- For året har antall reisende på Oslo S økt med 10%, mens Oslo S Shopping har hatt en omsetningsvekst på hele 16%



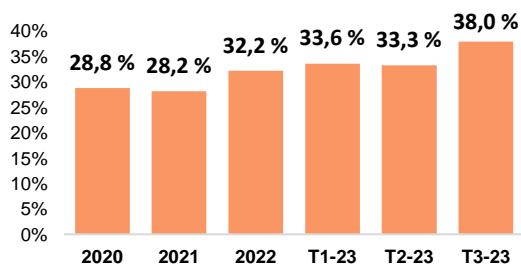
Quadrum Politihuset, Kristiansand

Foto: Fabel Sør

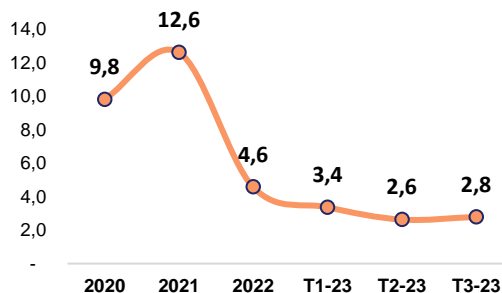
Nøkkeltall

Tall i MNOK	Tertial		2023	2022	2021	2020
	T3-2023	T3-2022				
Finansielle nøkkeltall						
Leieinntekter	480	372	1 280	1 081	939	888
Gevinst fra salg av eiendom ¹⁾	104	(3)	128	24	437	479
EBITDA	411	150	863	572	1 324	1 142
Resultat før skatt i perioden	(122)	(138)	(36)	157	1 030	721
Investeringer ²⁾	1 168	312	2 405	1 228	2 945	1 253
Netto rentebærende gjeld			9 712	8 326	6 653	5 748
Markedsverdi ³⁾			25 595	25 612	23 560	19 008
Tilgjengelig likviditet ⁴⁾			2 901	1 712	1 765	1 806
Andre finansielle nøkkeltall						
Rentebetjeningsevne (ICR) ⁵⁾			2,8x	4,6x	12,6x	9,8x
Belåningsgrad (LTV) ³⁾			38,0 %	32,2 %	28,2 %	28,8 %
Gjennomsnittlig lånerente			4,4 %	2,0 %	1,7 %	2,1 %
Andel grønn finansiering			73,0 %	47,7 %	38,7 %	23,5 %
Sikringsgrad			57,2 %	41,7 %	47,6 %	63,3 %
EBITDA-margin			49,2 %	38,6 %	65,5 %	51,2 %
Utleiegrad			94,3 %	94,6 %	94,5 %	94,5 %
WAULT ⁶⁾			5,6 år	5,9 år	5,5 år	5,5 år
Durasjon rentebærende gjeld			4,8 år	3,4 år	3,5 år	3,6 år
Durasjon rentesikring			4,2 år	3,6 år	4,2 år	3,5 år

Belåningsgrad (LTV)



Rentebetjeningsevne (ICR)



1) Prosjekter som regnskapsmessig bruttøføres etter prinsipp om løpende avregning er medtatt som nettoføring i tabellen

2) Består av investeringer i heleide selskaper/prosjekter og eiendomskjøp

3) Loan-to-value (LTV): Basert på ekstern verdsettelse utført pr. 31.12.2023, justert for investeringer, kjøp og salg i perioden

4) Umiddelbart tilgjengelige kontanter & kontantekvivalenter pluss ledige rammer på kommitterte trekkfasiliteter

5) Interest-coverage ratio (ICR): EBITDA over rentekostnader de siste tolv månedene (TTM)

6) Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leiekontrakter. Leiekontrakter uten utløpsdato har varighet tilsvarende laveste av oppsigelsesklausul eller 15 år

Finansiell utvikling

Driftsinntekter

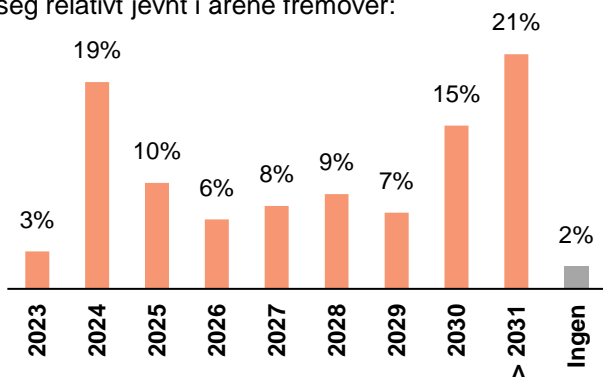
Totale leieinntekter har økt med 18% siden samme periode i fjor. En stor del av økningen er som følge av oppkjøp av driftseiendom og ferdigstillelse av ny eiendomsmasse.

MNOK (Hittil i år)	T3-23	T3-22	%Δ
Stasjoner	421	386	9
Verksteder	405	329	23
Annen jernbaneeiendom	454	367	24
Sum leieinntekter	1 280	1 081	18

Andre inntekter består i stor del av reklameinntekter, dieselsalg til togoperatører, facility management tjenester og andre tilleggstjenester på og rundt stasjonene. Diesel inntektene er sterkt redusert i 2023 som følge av at Circle K har overtatt salget fra sommeren 2023, dette reduserer driftskostnadene omtrent tilsvarende. Andre inntekter øker primært som følge av økte parkeringsinntekter.

MNOK (Hittil i år)	T3-23	T3-22	%Δ
Reklameinntekter	79	74	6
Salg av diesel	109	216	-50
Andre inntekter	106	65	63
Sum andre inntekter	293	355	-17

Den økonomiske ledigheten i porteføljen var 5,7%. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leiekontrakter («WAULT») var 5,6 år, der forfall fordeler seg relativt jevnt i årene fremover:



Driftskostnader

Andre driftskostnader er redusert med 2% fra 2022. Reduserte diesel kostnader reduserer kostnadene betydelig, men forvaltningskostnader (Mgmt fee) og andre eierkostnader øker samtidig slik at netto endring er nær null. Økte eierkostnader skyldes blant annet at salg av kontortjenester er økt i 2023. Dette øker kostnadene, men også leieinntektene tilsvarende. I tillegg er inndekning av felleskostnader redusert sammenlignet med 2022.

MNOK (Hittil i år)	T3-23	T3-22	%Δ
Vedlikeholdskostnader	169	160	6
Andre eierkostnader	214	165	30
Sum eierkostnader	384	325	18
Management fee ¹⁾	244	210	16
Prosjektering ²⁾	95	99	-4
Kjøp av diesel	106	214	-50
Andre kostnader	63	62	2
Sum kostnader	508	584	-13
Sum andre driftskostnader	892	909	-2

Driftsresultat før avskrivninger (EBITDA)

EBITDA før salgsgevinster og resultatandeler har økt med 29% sammenlignet med 2022. Dette skyldes primært oppkjøp av driftsbygg til porteføljen og overlevering av nye verksteder (Støren). Byggherregevinst fra boligutviklingsprosjektet Proffen hageby i Drammen bidrar til økte salgsgevinster.

MNOK (Hittil i år)	T3-23	T3-22	%Δ
EBITDA før SG og FKV	681	528	29
Salgsgevinster (SG) ³⁾	128	24	440
Resultatandel FKV ⁴⁾	54	20	165
EBITDA	863	572	51

Finansposter

Totale rentekostnader øker i 2023 som følge av økt rentenivå og økt netto rentebærende gjeld. Gjennomsnittrenten på låneporteføljen i 2023 er 4,4%. Bane NOR Eiendom har rentesikret deler av låneporteføljen. For mer informasjon om finansieringen, se side 7.

MNOK (Hittil i år)	T3-23	T3-22	%Δ
Finansinntekter	27	22	n/a
Finanskostnader	(372)	(206)	81
Aktiverte byggelånsrenter	36	49	-26
Verdiendring IRS ⁵⁾	(21)	103	-121
Netto finansposter	(330)	(32)	941

Periodens resultat før skatt

Resultat før skatt i 2023 er vesentlig påvirket av engangseffekter knyttet til nedskrivninger (MNOK 158) og høyere finansieringskostnader.

MNOK (Hittil i år)	T3-23	T3-22	%Δ
EBITDA	863	572	51
Netto finansposter	(330)	(32)	941
Av- og nedskrivninger	(570)	(383)	49
Resultat før skatt	(36)	157	-123

1) Bane NOR Eiendom har ingen ansatte, men kjøper personell og tjenester fra Bane NOR SF (ultimate mor i konsernet)

2) Tidligfasekostnader i utviklingsprosjekter, herunder område- og detaljreguleringsarbeid og generell prosjekteringsarbeid

3) Prosjekter som regnskapsmessig bruttoføres etter prinsipp om løpende avregning er medtatt i EBITDA ekskludert salgsgevinster

4) Resultatandelen fra felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper innregnes etter egenkapitalmetoden

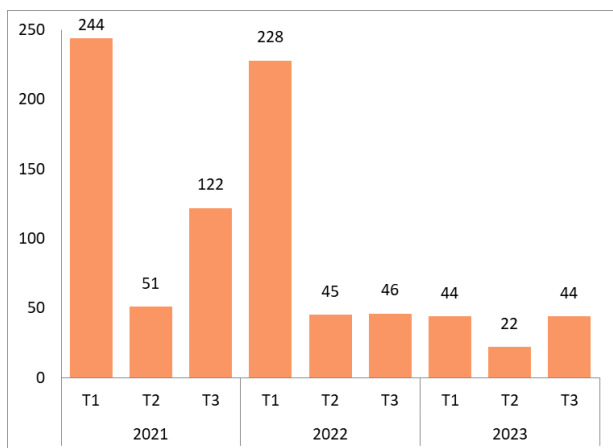
5) Finansielle instrumenter (herunder rentebytteavtaler/IRS) føres til virkelig verdi over resultatet etter reglene i forenklet IFRS

Boligsalg

Det er solgt 44 boliger i T3 2023 og 110 boliger totalt i 2023. Ved utgangen av året var det brutto 103 usolgte enheter¹⁾ i boligprosjekter hvor Bane NOR Eiendom er hel- eller deleier. 68 av disse er under oppføring og 35 er ferdigstilte boliger klare for overtagelse.

Boligsalget har falt som følge av utfordrende markedsforhold. Antall usolgte ferdigstilte boliger har økt som følge av at det i løpet av T3 2023 er ferdigstilt 154 boliger på 5 ulike prosjekter som ved utgangen av året har 28 usolgte boliger.

Antall solgte boliger ²⁾

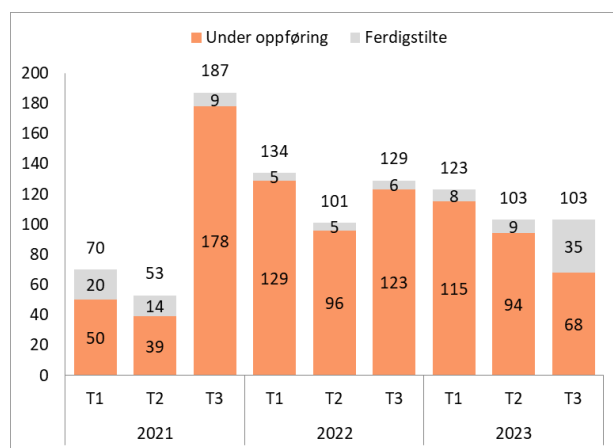


Oppstart av nye salgstrinn utsettes og fører til en nedgang i totalt prosjektvolum og antall boliger solgt.

Justert for eierandel i samarbeidsprosjekter er Bane NOR Eiendoms' nettoandel av usolgte enheter 78. Usolgte boliger i heleide selskaper utgjør 11 enheter, til en samlet anslått salgsverdi på MNOK 75.

Samarbeidsprosjekter egenfinansieres gjennom byggelån med sikkerhet i tomt og prosjekt. Bane NOR Eiendom stiller som hovedregel ingen ytterligere garantier til deleide selskaper.

Antall usolgte boliger ²⁾



Andre byggetrinn i Proffen Hageby (Drammen)

1) «Usolgte boliger» inkluderer ikke usolgte boliger på prosjekter som har hatt salgsstart men ikke enda er igangsatt/ hatt byggestart
2) Tabellene viser totalt antall solgte og usolgte boliger i alle heleide- og samarbeidsprosjekter, og er ikke justert for eierandel

Investeringer og Transaksjoner

Investeringer

Tabellene under viser investeringer i heleide prosjekter og en oversikt over pågående heleide prosjekter med en total investeringsramme over MNOK 100.

Eiendomskjøp i 2023 på MNOK 1 350 inkluderer kjøp av blant annet Sandvika torg (kontor/næring, Mindemyren (tomt) i Bergen, Grønland 32 (kontor) og Grønland 13 (tomt) i Drammen, Narvik verksted, Jernkroken 16 (næring) i Oslo, samt en rekke mindre aksje og tomte kjøp.

Investeringer i heleide prosjekter

Tall i MNOK	2023	2022	2021	2020
Kjøp	1 350	195	1 134	136
Utviklingseiendom	644	474	974	421
Investeringseiendom	410	559	838	696
- Verksteder	211	293	669	-
- Stasjoner	128	140	75	-
- Jernbaneeiendom	72	127	94	-
Sum investeringer	2 405	1 228	2 945	1 253
Resultatført	95	103	57	-

Pågående prosjekter med totalramme over MNOK 100

Prosjekt	Kommune	Prosjekttype	Ferdig-stillelse	Total-ramme	Påløpt
Trondheim S, Terminalbygget ¹⁾	Trondheim	Stasjon/Retail/Kontor	2025	1 190	167
Quadrum, Politihuset ²⁾	Kristiansand	Næring	2023	575	644
Proffen Hageby	Drammen	Bolig	2024	383	343
Kongsvinger, Elvebredden	Kongsvinger	Kontor	2025	457	77
Grorud verksted	Oslo	Verksted	2024	138	53
Professor Smiths Hage	Drammen	Bolig	2024	146	44
Sum				2 889	1 328



Det nye terminalbygget på Trondheim S er en viktig del utviklingen på Trønderbanen for at flere skal ta mer tog

1) Kontordelen av terminalbygget bygges til å imøtekomme BREEAM-NOR Excellents sertifiseringskriterier

2) Politihuset klassifiserer ikke til sertifisering på grunn av leietakerspesifikke krav, men er bygd til BREEAM-NOR Very Good standard

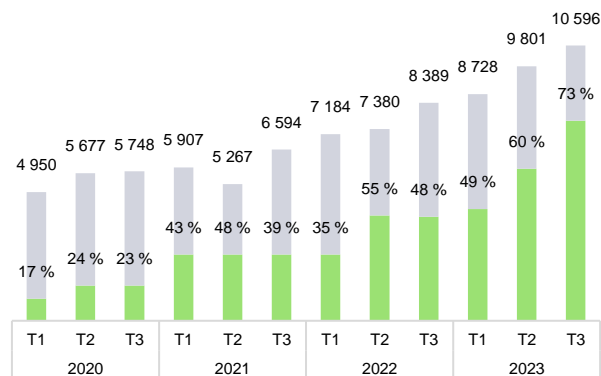
Finansiering

Netto rentebærende gjeld var ved utgangen av perioden MNOK 9 712, med en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 4,2 år. Belåningsgraden var 38,0% ved periodeslutt. All rentebærende gjeld utstedes med negativ pantsettelse og likestilling av kreditorer («pari passu») for å sikre at konsernet har en fleksibel låneportefølje diversifisert over flere finansieringskilder. 100% av konsernets eiendeler er ikke-pantsatt. Eneste finansielle covenant er belåningsgrad mindre enn 65%.

Konsernet har en langsiktig kredittrating fra Nordic Credit Rating på «A», som underbygger at Bane NOR Eiendom drar nytte av å være stateid via Bane NOR SF med en robust utleiportefølje av solide offentlige leietakere og utviklings-eiendommer på attraktive knutepunkter.

Bane NOR Eiendom har en ambisjon om at 100% av langsiktige finansieringskilder skal være grønn. Konsernet har i dag en bærekraftslinket rullerende trekkfasilitet og etablert Green Bond Framework med «Medium Green» stempel fra Cicero. Det henvises til årlig Green Bond Report for mer informasjon rundt

grønne finansieringskilder og allokering til prosjekter. Tabellen viser andel grønn finansiering²⁾:



Bane NOR Eiendom rentesikrer låneporteføljen gjennom flytende-til-fast rentebytteavtaler, og hadde et totalt rentesikringsvolum (inkl. fastrenteobligasjoner) på MNOK 5 561 ved utgangen av perioden, med en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 4,2 år. Sikringsgraden utgjorde 57% ved periodeslutt.

Forfallsprofil rentebærende gjeld	0-1 år	1-3 år	3-5 år	5+ år	Totalt
Sertifikatlån	300	0	0	0	300
Obligasjonslån	0	2 075	2 450	800	5325
Banklån	100	267	209	2 522	3098
Gjeld til Bane NOR SF	0	537	500	836	1873
Leasingforpliktelser etter IFRS 16	3	7	7	1	18
Brutto rentebærende gjeld	403	2 886	3 167	4 158	10 614
Kontanter & kontantekvivalenter	901	-	-	-	901
Netto rentebærende gjeld	-	498	2 886	4 158	9 712

Årlig Sikringsvolum ¹⁾

	Beløp (MNOK)	Sikringsrente (%)
0-1 år	5 961	2,77
1-2 år	5 536	2,89
2-3 år	4 536	2,87
3-4 år	4 036	3,00
4-5 år	3 236	3,33
5-6 år	1 836	3,24
6-7 år	1 636	3,29
7-8 år	1 236	3,86
8-9 år	836	4,25
9-10 år	836	4,25
>10 år	-	-
Sum	3,09	3,09

Gjennomsnittlig kredittmargin

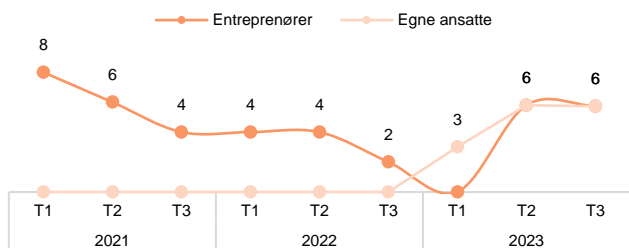
	Beløp (MNOK)	Kredittmargin (%)
0-1 år	403	1,15
1-2 år	1 350	1,15
2-3 år	1 536	1,17
3-4 år	1 399	1,23
4-5 år	1 768	1,24
5-6 år	1 471	1,28
6-7 år	697	1,34
7-8 år	75	1,38
8-9 år	75	1,39
9-10 år	1 841	1,40
>10 år	-	-
Sum	10 614	1,22

1) Totalt volum av rentesikring pr. år, inkludert rentebytteavtaler med oppstart i fremtiden. Fastrenteobligasjoner er medtatt eks. kredittmargin.
2) Brutto rentebærende gjeld ekskl. leasingforpliktelser etter IFRS 16

Annen informasjon

Helse, miljø og sikkerhet

Bane NOR Eiendom jobber aktivt med helse, miljø og sikkerhet både innad og utad mot sine samarbeidspartnere. For mer informasjon om Bane NOR Eiendoms arbeid med helse, miljø og sikkerhet, se side 76-78 i årsrapporten for 2022. Nedenfor er en oversikt over 12-måneders rullerende H1-verdier for prosjekter i egenregi:



H1 verdi = (Antall timer fravær som følge av skade x 1.000.000) / (totalt timer arbeidet)

Bærekraft og samfunnsansvar

Tog er en optimal transportform. Ingen andre transportmidler klarer å frakte like mange mennesker like energieffektivt og arealmessig fornuftig.

Samfunnsoppdraget til Bane NOR Eiendom er å utvikle velfungerende knutepunkt og serviceanlegg for jernbanen med mål om at flere velger å bruke toget, gjennom å tilby de reisende gode fasiliteter på stasjonene og togoperatørene funksjonelle og moderne verksteder, godsterminaler og driftsbygg.

I tilknytning til de mange stasjonene og jernbanearealene landet rundt har konsernet en rekke sentrale tomter. På disse tomtene er Bane NOR Eiendom en viktig bidragsyter til bærekraftig by- og stedsutvikling gjennom knutepunktutvikling. Når flere mennesker samles på ett sted, blir områdene mer interessante for arbeidsgivere samtidig som det gir grobunn for et større tilbud innen handel, næring, service og kultur.

Bane NOR Eiendom skal etterstrebe å være et forbilde i eiendomsbransjen med sin bærekraftspraksis. Konsernet har innarbeidet FNs bærekraftsmål i sine strategier og langtidsplaner, og følger opp nitten av tjue satsingspunkter for eiendomsbransjen gjennom sin tilslutning i Grønn Byggallianse. «BREEAM-in-use» testes samtidig ut på flere bygg og satsing på produksjon av fornybar energi vurderes implementert i deler av eiendomsmassen.

Nye næringsbygg- og knutepunktprosjekter har som mål å oppnå minimum BREEAM-NOR Excellent

sertifisering. I tillegg tar Bane NOR Eiendom strenge miljøvalg knyttet til materialbruk, energiforbruk og livsløpskostnader i alle prosjekter.

For mer informasjon om Bane NOR Eiendoms ESG arbeid henvises det til bærekraftstrategidokumentet og årsrapporten.

Risikostyring

Bane NOR Eiendom driver kontinuerlig risikostyring, primært gjennom ledelsens tertialvise gjennomganger av konsernets risikomatrix. Identifiserte risikofaktorer beskrives og klassifiseres basert på konsekvens av mulig utfall og sannsynligheten for at hendelsen inntreffer. Bane NOR Eiendom har både finansielle og ikke-finansielle risikoer. For ytterligere informasjon om konsernets risikostyringsprosess henvises det til årsrapporten.

Fremtidsutsikter

Bane NOR Eiendom har en solid finansiell- og likviditetssituasjon med lav belåningsgrad og et robust inntektsgrunnlag. Konsernet er godt rustet, både til å håndtere svakere markedsforhold og høyere renter, og til å utnytte de muligheter som måtte by seg.

Eierforhold

Bane NOR Eiendom er et underkonsern som eies 100% av Bane NOR SF og konsolideres inn i Bane NOR sitt konsernregnskap.

Hendelser etter balansedagen

Ingen vesentlige hendelser etter balansedagen.

Ledelsens uttalelser om delårsrapporten

Styret og administrerende direktør bekrefter at delårsrapporten er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og god regnskapsskikk, og at den gir et rettvise bilde av konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Videre gir delårsrapporten oversikt over de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer konsernet står overfor.

Delårsrapporten er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift, som styret og administrerende direktør anser at er til stede.

Thor Gjermund Eriksen
styrets leder

Trine-Marie Hagen
styremedlem

Martin Mæland
styremedlem

Helga Nes
styremedlem

Hans Kristian Voldstad
styremedlem

Jon-Erik Lunøe
administrerende direktør

Resultatregnskap

Tall i MNOK	Tertial		Hittil i år	
	T3-2023	T3-2022	T3-2023	T3-2022
Leieinntekter	479	373	1 280	1 081
Salgsinntekter, eiendomsprosjekter	311	-	311	-
Salgsgevinster, eiendomsprosjekter	61	(4)	85	24
Andre driftsinntekter	84	153	293	355
Sum driftsinntekter	935	522	1 969	1 460
Prosjektkostnader, eiendomsprosjekter	(268)	-	(268)	-
Lønnskostnader	-	-	-	-
Avskrivninger og nedskrivninger	(309)	(178)	(570)	(383)
Andre driftskostnader	(254)	(362)	(892)	(909)
Sum driftskostnader	(832)	(540)	(1 729)	(1 292)
Resultatandel etter egenkapitalmetoden	(1)	(10)	54	20
Driftsresultat	102	(28)	294	189
Finansinntekter	(2)	19	27	22
Finanskostnader	(110)	(69)	(336)	(157)
Verdiendring finansielle instrumenter	(112)	(61)	(21)	103
Netto finansposter	(224)	(110)	(330)	(32)
Resultat før skattekostnad	(122)	(137)	(36)	157
Skattekostnad	13	12	(6)	(52)
Resultat etter skatt i perioden	(109)	(125)	(42)	105
Utvidet resultat (OCI)	-	-	-	-
Totalresultat	(109)	(125)	(42)	105
Totalresultatet tilordnes				
Aksjonær i morselskapet	(109)	(125)	(42)	105

Balanse

Tall i MNOK	Tertial	
	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER		
Utsatt skattefordel	69	66
Varige driftsmidler	75	92
Investeringseiendom	9 221	7 216
Investering i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap	550	636
Investering i andre aksjer	6	6
Lån til felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap	266	208
Sum anleggsmidler	10 187	8 223
Utviklingseiendom under utvikling for salg	4 000	4 610
Varelager	1	6
Kundefordringer	373	206
Andre kortsiktige fordringer	141	280
Finansielle instrumenter til virkelig verdi	128	150
Kontanter & kontantekvivalenter	901	64
Sum omløpsmidler	5 545	5 315
Sum eiendeler	15 732	13 538
EGENKAPITAL OG GJELD		
Aksjekapital	484	484
Annen egenkapital	3 620	3 565
Årets resultat etter skatt	(42)	105
Sum egenkapital	4 062	4 154
Leveringsforpliktelser	344	352
Langsiktig rentebærende gjeld	10 211	6 853
Sum langsiktig gjeld	10 555	7 206
Kortsiktig rentebærende gjeld	403	1 536
Betalbar skatt	30	64
Leverandørgjeld	151	161
Annen kortsiktig gjeld	530	417
Sum kortsiktig gjeld	1 115	2 178
Sum gjeld	11 670	9 384
Sum egenkapital og gjeld	15 732	13 538

Oslo, 14. februar 2024

Thor Gjermund Eriksen
styrets leder

Trine-Marie Hagen
styremedlem

Martin Mæland
styremedlem

Helga Nes
styremedlem

Hans Kristian Voldstad
styremedlem

Jon-Erik Lunøe
administrerende direktør

Egenkapitalendringer

Tall i MNOK	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.21	484	3 862	4 346
Korreksjon direkte mot egenkapital 1.1.22 ¹⁾		-47	-47
Egenkapital 1.1.22	484	3 815	4 299
Resultat etter skatt i perioden ¹⁾	-	105	105
Utbytte til aksjonær	-	-250	-250
Egenkapital 31.12.22	484	3 670	4 154
Resultat etter skatt i perioden		-42	-42
Utbytte til aksjonær		-50	-50
Egenkapital 31.12.23	484	3 578	4 062

Kontantstrømoppstillingen

Tall i MNOK	Tertial		Hittil i år	
	T3-2023	T3-2022	T3-2023	T3-2022
Resultat før skatt	(122)	(89)	(36)	157
Betalt skatt	52	(1)	(51)	(85)
Avskrivninger og nedskrivninger	309	142	570	383
Netto kostnadsførte renter	114	45	309	131
Netto betalte renter	(135)	(28)	(308)	(102)
Resultatandel etter egenkapitalmetoden	1	(20)	(54)	(20)
Verdiendring finansielle instrumenter	112	61	21	(103)
Salgsgevinster, eiendomsprosjekter	(146)	4	(171)	(24)
Endring i arbeidskapital	(206)	(349)	101	(92)
Endring i andre tidsavgrensingsposter	(121)	137	(14)	21
Netto kontantstrøm (til)/fra driften	(142)	(98)	367	266
Innbetaling ved salg av eiendom	230	4	320	122
Utbetaling ved kjøp av eiendom	(665)	(79)	(1 157)	(195)
Utbetaling ved påkost./inv. i investeringseiendom	(195)	(185)	(393)	(530)
Utbetaling ved investering i utviklingseiendom	(92)	(118)	(507)	(776)
Netto lån til/fra FKV og TS	(51)	(9)	(50)	(46)
Netto investering i FKV og TS	13	(37)	1	(91)
Mottatt utbytte	35	25	115	74
Netto kontantstrøm (til)/fra investeringer	(724)	(399)	(1 672)	(1 442)
Innbetaling ved opptak av gjeld	3 798	1 002	7 698	4 233
Utbetaling ved nedbetaling av gjeld	(2 859)	(500)	(5 505)	(3 052)
Utbetalt utbytte		-	(50)	-
Netto kontantstrøm (til)/fra finansiering	940	502	2 143	1 180
Netto endring i kontanter & kontantekvivalenter	74	5	838	5
Kontanter & kontantekvivalenter, periodestart	828	59	64	59
Kontanter & kontantekvivalenter, periodeslutt	901	64	901	64

Noter

01 Regnskapsprinsipper

Delårsrapporten er utarbeidet i henhold til regnskapslovens §3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet. Regnskapsprinsippene som er brukt i utarbeidelsen av denne delårsrapporten samsvarer med prinsippene som er anvendt i siste avlagte årsregnskap, og følger regnskapslovens regler og norsk god regnskapsskikk forøvrig.

Delårsrapporten er en konsolidering av Bane NOR Eiendom AS og heleide datterselskaper. Felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper innregnes etter egenkapitalmetoden.

Delårsrapporten er ikke revidert.

02 Korreksjon direkte mot egenkapital

Korreksjonen av egenkapitalen er en justering av bokførte poster i selskapsregnskapene for 2023 som tilhører tidligere perioder. Dette er delvis korrigert mot konsolidert åpningsbalanse for 2022 (MNOK 47), og delvis mot resultatet i 2022 (MNOK 38). Samlet gir dette for 2023 et styrket resultat før skatt med MNOK 110 og styrket resultat etter skatt med MNOK 85. Justeringene relaterer seg til resultatposter (avskrivninger og prosjektkostnader) som skulle vært bokført i 2022 og tidligere.