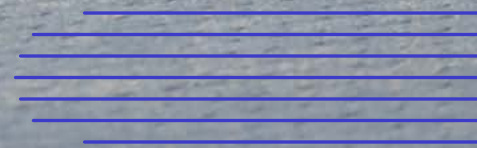


Årsrapport 2023

BANE NOR
EIENDOM



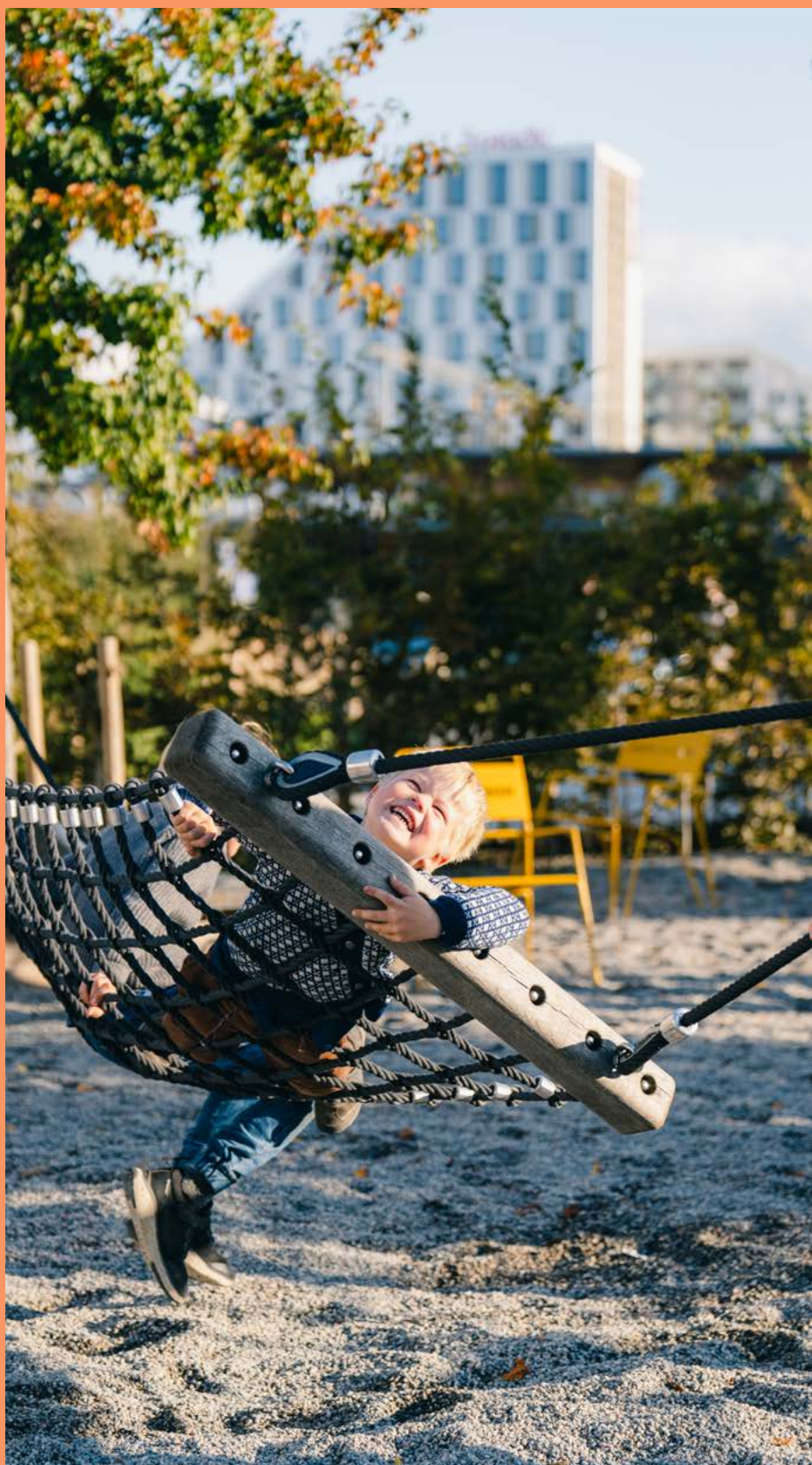
Norges ledende knutepunktutvikler

Som en statseid og kommersiell eiendomsaktør har Bane NOR Eiendom AS et viktig samfunnsoppdrag. Sammen med jernbanen bygger vi fremtidens byer.

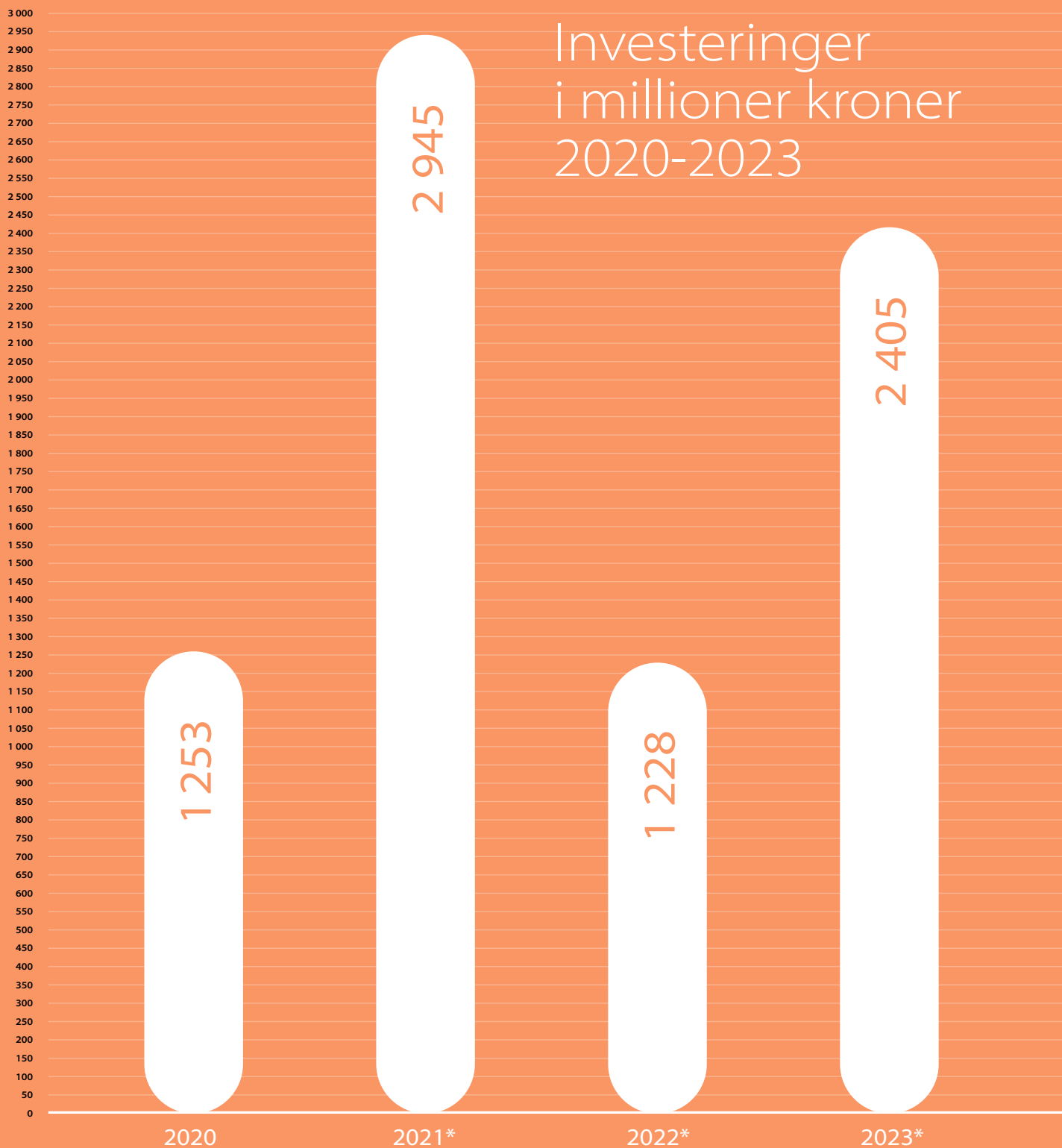
Som en av Norges største eiendomsaktører og landets ledende knutepunktutvikler, eier, utvikler og forvalter vi jernbanestasjoner, togverksteder og en rekke sentrumsnære eiendommer over hele landet. I tillegg tilbyr vi også togoperatørene funksjonelle og moderne verksteder, terminaler og driftsbygg.

Målet vårt er å skape attraktive knutepunkt med boliger, kontor- og næringsbygg og hoteller, som bidrar til at flere velger å reise miljøvennlig med tog, annen kollektivtransport, sykkel og gange. I tillegg tilbyr vi de reisende gode fasiliteter på stasjonene, som hyggelige serveringssteder, fine butikker og parkering for både sykler og biler.

Selskapet har mange dyktige medarbeidere som samlet sett bidrar med 179 årsverk. De har ledende kompetanse i forvaltning og utvikling av eiendom. Vi er en del av Bane NOR SF og har hovedkontor i Oslo samt regionskontorer i Kristiansand, Stavanger, Bergen, Skien, Narvik og Trondheim.



Investeringer i millioner kroner 2020-2023



Investeringer i Bane NOR Eiendom konsernet. Tall i MNOK.
* Inkl. kjøp av eiendommer

Året i tall

914

Bygninger

179

Årsverk

5 000 000

Utviklingspotensial i kvadratmeter

200

Utviklingsprosjekter

94,3 %

Utleiegrad

777 000

Forvaltningsareal i kvadratmeter

3 100

Leiekontrakter

25,6

Estimert markedsverdi av eiendommer i milliarder kroner³

Finansielle nøkkeltall, MNOK

Bane NOR Eiendom AS konsern	2022	2023
Leieinntekter	1081	1280
Salgsgevinster inkl. byggherregevinster ¹	24	128
Andre driftsinntekter	355	293
Sum inntekter	1 460	1 701
Bidrag fra FKV og TS ²	20	54
Driftskostnader	-1 243	-1 461
Driftsresultat	238	294
Resultat før skatt	206	-36
Årsresultat	143	-42

Fordeling type bygg

308	83	58
Stasjoner	Bolig	Kontor
46	215	204
Verksted	Lager	Øvrige

¹ Byggherregevinster er bruttoført i årsregnskapet og består av påløpte inntekter og kostnader knyttet til prosjekter i egenregi (100 % eid)

² Felleskontrollert virksomhet (FKV) og Tilknyttede selskaper (TS).

³ Basert på verddivurdering utført av anerkjent eksternt tredjepart



Innhold

06 Leder

Året som gikk

09 Tertial 1

14 Tertial 2

19 Tertial 3

Verdiskaping

28 Derfor må utbygging rundt togstasjoner prioriteres

32 Lademoen stasjon er tilbakeført til 1904

35 Setter knutepunktet i søkelyset

37 Godsløkka blir Drammens svar på Grünerløkka

40 Våre eiendommer

Styrets årsberetning

47 Årsberetning

Styret og ledelse

54 Ledergruppen

56 Styret

Årsregnskap

58 Resultatregnskap

59 Balanse

61 Egenkapitalendringer

62 Kontantstrømoppstilling

64 Noter

102 Revisors beretning



Vi står stødig i et krevende marked

Sammen med jernbanen bygger vi fremtidens byer. Det gjør vi ved å utvikle og forvalte knutepunktene ved togstasjonen slik at flere reiser kollektivt, sykler eller går.

Et utfordrende bygge- og eiendomsår

Til tross for et krevende år står Bane NOR Eiendom støtt siden vi har flere ben å stå på. Majoriteten av selskapets årsverk forvalter, drifter og vedlikeholder eksisterende eiendomsmasse, og med en stor andel av jernbanerelaterte leietakere er denne viktige delen av virksomheten lite konjunkturutsatt.

Det er en villet politikk å stramme inn på økonomien og konsekvensene rammer eiendomsbransjen. Det bygges færre boliger, det er vanskelig å regne

hjem nye prosjekter og skaffe tilstrekkelig kapital, i tillegg til at rentekostnader har skutt i været. Flere eiendomsselskaper tar store nedskrivninger i sine verdier og entreprenører sliter med manglende oppdrag.

Forrige gang det var noe lignende var finanskrisen i 2008. Såkalte kriser kommer jevnlig, og vi må i større grad anse dette som normalt og rigge vår virksomhet for at det også i framtiden vil være store svingninger.

Bærekraft på agendaen

Det er fullt mulig å kutte betydelig i klimagassutslipp og samtidig tenke forretning. Dette går hånd i hånd, og handler ofte om kompetanse og kunnskap. Takket være våre grønne obligasjoner oppnår selskapet god finansiering i form av reduserte renteutgifter på våre lån.

Bane NOR Eiendom har også gjennomført større tiltak for å redusere energibruken på våre eiendommer. Bare i 2023 sparte vi rundt 71 500 tonn CO₂ og reduserte energibruken per kvadratmeter

med 8 prosent. Vi bruker kun strøm med opprinnelsesgarantier som hovedsakelig kommer fra sol, vind og vann.

På verkstedssiden av virksomheten skjer det også ting. Prosjektet, ny mottaksbase på Grorud verksted, satser på mest mulig gjenbruk av materialer og utstyr. Her benyttes 4200 meter brukte jernbanskinner som er byttet ut på strekningen Venjar-Langset.

Bygg på grått, ikke grønt

Å ta vare på naturen og hindre ytterligere nedbygging av land har preget samfunnsdebatten i året som har gått. Med en mer ansvarlig arealbrukspolitikk er det fullt mulig å bygge i Norge uten å ødelegge naturen.

Med sentrale eiendommer og tomter ved stasjoner over hele landet kan vi bygge på grunn som allerede er asfaltert, gruslagt eller bygget på fra før. Gode eksempler på dette finner vi blant annet i byene Trondheim og Drammen der vi bygger nye boliger og arbeidsplasser midt i byen.

I 2023 har selskapet ferdigstilt 355 boliger på 7 ulike utviklingsprosjekter. Boligprosjektet Paradis Brygge i Stavanger solgte leilighet nummer 232 og rundet en omsetning på 1 milliard kroner. Vi har ferdigstilt flere næringsareal der Quadrum bygg A i Kristiansand er en av flere som utmerker seg.

Forvaltning, drift og vedlikehold

For den eksisterende porteføljen av stasjoner, næringsbygg, kontor og hoteller er det lav ledighet, og de forvaltes og driftes effektivt.

Gode fasiliteter og tilbud til reisende og kunder bidrar til at stasjonene våre går godt. Oslo S Shopping viser 16 prosent vekst og ny omsetningsrekord i 2023. I 2023 var det 44,2 millioner besøkende på Oslo S. Det er en økning på 10 prosent fra 2022.

Det er også viktig å ta vare på de eldre stasjonsbygningene. Flere steder i landet har vi renoverert stasjonsbygninger, og flere har blitt satt tilbake til sitt opprinnelige uttrykk.

Tilrettelegger for miljøvennlig transport

Klokken tikker mot 2030. Innen den tid skal Norge ha kuttet klimagassutslippene med 55 prosent sammenlignet med 1990-nivå. Dersom det skal være realistisk å oppnå, må vi gjennomføre effektive tiltak nå, ikke bare snakke om fremtidige muligheter.

I dag står transportsektoren for en tredjedel av landets utslipp. Veitrafikken står for brorparten, mens jernbanen både er areal- og energibesparende og nær utslippsfri. Derfor er det helt nødvendig at flere reiser med klimavennlig kollektivtransport i hverdagen og oftere lar bilen stå.

Det er her sentralt å legge til rette for at man kan endre vaner. Nettopp det er kjernen i vår virksomhet som knutepunktutvikler. Vi tilrettelegger for gode overganger, samtidig som vi fortetter rundt kollektivknutepunkt. Det bidrar til å gjøre reiser med tog og annen kollektivtransport mer attraktivt.

I dag legges premissene for våre barns fremtid. I den sammenheng er by- og stedsutvikling som legger til rette for en bærekraftig livsstil viktig, samtidig som mindre natur og matjord forsvinner.

I Bane NOR Eiendom tar vi en aktiv rolle i det grønne skiftet, og jeg er stolt av det vi får til. Sammen bidrar vi til en positiv samfunnsutvikling, og med den kompetansen som finnes hos oss har vi de beste forutsetninger for å gjøre enda mer i årene som kommer.



Jon-Erik Lunøe,

administrerende direktør i Bane NOR Eiendom AS



Året som gikk

T1



Arkitekturpris til nye Trondheim S

Knutepunktutvikling

Nye Trondheim S har vunnet en internasjonal arkitekturpris i Future Projects i klassen «Infrastruktur» før den er ferdig. Det er publikasjonen Architectural Review som står bak prisen som deles ut hvert år til den beste arkitekturen verden rundt.

Imponerende ord om Trondheim S fra dommerne:

«Et prosjekt i tre, som løser de viktigste utfordringene man har i forbindelse med utforming av togstasjoner».

Ombygging av spor 16 og 17 på Grorud verksted fortsetter

Verksted

Norske Tog har bestilt to spor innvendig og 14 spor utvendig for mottak av de nye lokaltogene (type 77) som skal komme til Grorud verksted i 2024-2027. Riving av den gamle lakkhallen som står på spor 16 og 17 er godt i gang, og alt er i rute for at vi skal kunne si velkommen til de nye lokaltogene snart.

Ny heis åpnet på Trondheim S

Knutepunktutvikling

Som en del av de forberedende arbeidene før byggestart på det nye terminal- og kontorbygget på Trondheim S, startet vi høsten 2022 å bygge ny heis mellom Stasjonsplassen og Sjøgangen - gangbrua som krysser jernbansporene og forbinder Brattørkaia med Midtbyen.

Den nye heisen er nå ferdigstilt, overtatt av Trondheim kommune og åpnet for publikum. Den har bedre og enklere adkomst for publikum enn den gamle.



Grønn strøm på hele porteføljen vår

Bærekraft

I 2022 inngikk vi en avtale med kraftleverandøren Entelios om kjøp av opprinnelsesgarantert fornybar energi på all strøm i 2022, som vi også fornyet for 2023. Opprinnelsesgarantiene betyr at all strømmen vi kjøpte og brukte i 2023 var fornybar. Den fornybare energien som produseres er i hovedsak fra sol, vind og vann.



Statsminister Støre kastet glans over historisk markering

Eiendomsutvikling

Det er ikke hver dag statsministeren møter opp på markeringer, men et satsingsprosjekt som dette fortjener ekstra oppmerksomhet. Statsminister Støre så på det som en ære å få legge ned grunnsteinen for Campus Kristiansund foran omkring 200 fremtømte, derav utbyggere, samarbeidspartnere og kommende leietakere. På byggetomten omtalte statsminister Støre Campus Kristiansund som et av de mest miljøvennlige byggene i regionen.

Det var ingen tilfeldig valgt grunnstein som Støre la ned 7. februar. Grunnsteinen på en gang to meter bestod av ulike bilder av FNs 17 bære-

kraftmål. Disse var malt av elever i 3. klasse på Allanengen skole i Kristiansund - morgendagens studenter på Campus Kristiansund.

Arbeidet med å etablere Campus Kristiansund startet opp i 2017. Campus Kristiansund skal stå ferdig høsten 2024, og vil med fokus på hav og helse inneholde høgskoletilbud, fagskole, kompetanseklinikk tannhelse, vekstmiljø for næringslivet og forskingsmiljø.

Like før grunnsteinsnedleggelsen og den høytidelige seremonien kunne vi også annonsere AquaShip som ny leietaker.



Boligprosjektet Paradis Brygge har solgt for mer enn 1 milliard

Eiendomsutvikling

Boligprosjektet Paradis Brygge i Consul Sigval Bergesens vei i Stavanger har nå solgt leiligheter for over 1 milliard kroner. Det skjedde da leilighet nummer 232 ble solgt.

Paradis er et sentralt og mye omtalt byutviklingsprosjekt i Stavanger som omfatter ca. 125 000 kvadratmeter næringsarealer og inntil 80 000 kvadratmeter bolig. Paradis Brygge består av 11 blokker med totalt 249 leiligheter. Det vil stå ferdig utbygget sommeren 2024.

– Med dette vil det første boligprosjektet kompletteres i et av byens store transformasjonsområder. Det er en viktig milepæl i det kommunale og politiske byutviklingsarbeidet, sier Nicolay Schreuder.

De første sju blokkene med ca. 130 leiligheter på Paradis Brygge ble ferdigstilt og overlevert til sine kjøpere i perioden 2019 til 2021. Utbyggere er Bane NOR Eiendom (50 prosent), Solon Eiendom (35 prosent), og K2 Bolig (15 prosent).

Selvste ordføreren åpnet Jernbanecaféen Narvik

Stasjoner

Arctic Train skal drive Jernbanecaféen Narvik, eller Jernban, som den kalles lokalt. Jernban skal fungere som kundesenter med salg av togbilletter, aktiviteter i regi av Arctic Trains og varer på Ofotbanen. Den vil være åpen på dagtid, tilpasset tidspunktene for persontrafikken på Ofotbanen.

På kveldstid er lokalet forbeholdt forhåndsbookede arrangementer, gjerne i tilknytning til Arctic Trains turistaktiviteter. Dette skaper engasjement for vår virksomhet og ikke minst er dette et stort kulturelt løft for oss som dyrker rallarbyen og jernbanehistorien.

Minions inntok Oslo S

Stasjoner



Oslo S ble brukt som arena for å promotere strømmetjenesten SkyShowtime. I den forbindelse ble minions plassert ut i stasjonshallen. Andre karakterer fra filmens verden var også å se på digitale flater over hele Oslo S, samt på gulv og søyler i hovedinngangen.

Gjenskapte 102 år gammel fredet praktbolig etter vannskade

Kulturarv

Drivstua stasjon på Dovrebanen ble bygget i perioden 1917 til 1920, og tatt i bruk høsten 1921 samtidig som Dovrebanen ble åpnet av Kong Haakon. I 2021 fikk stasjonsmesterens leilighet på Drivstua stasjon en vannskade. Det førte til at leiligheten likegodt er gjenskapt slik den så ut for 102 år siden.

– Det har vært en lang og møysommelig prosess, men vi er alle veldig godt fornøyde med resultatet. Det er godt å kunne ta vare på kulturarven som vi i Bane NOR er så heldige å forvalte, uttalte Terje Fuglseth som er drifts- og vedlikeholdssjef.





Fasaden på Notodden stasjon er satt tilbake slik den opprinnelig ble bygget

Kulturarv

Inn i påsken fikk vi avsluttet restaureringen av fasadene på Notodden nye stasjon. I utgangspunktet er hele fasaden reetablert med ny puss. Den er ikke malt. Det er brukt pigmentert puss i blått og grønt som originalt fra 1919, og bygget fremstår veldig autentisk fra byggetid. Notodden stasjon har hatt ulike farger, blant annet gul og senest grønn før den nå har fått tilbake fasaden slik den opprinnelig ble bygget.

Quadrum vant Eiendomsprisen i Agder

Knutepunktutvikling

– Juryen har hatt mange verdige kandidater til vurdering også i år, men én eiendom skiller seg ut som en eksemplarisk representant for positiv byutvikling, bærekraft og nytenking innen næringsseiendom. Bygget er et eksempel på innovativ arkitektur, heter det blant annet i juryens begrunnelse.

Eiendommen vil bidra til å utvikle et positivt bymiljø på en måte som støtter opp under økonomisk vekst og sosialt samhold. Quadrum ligger i et svært

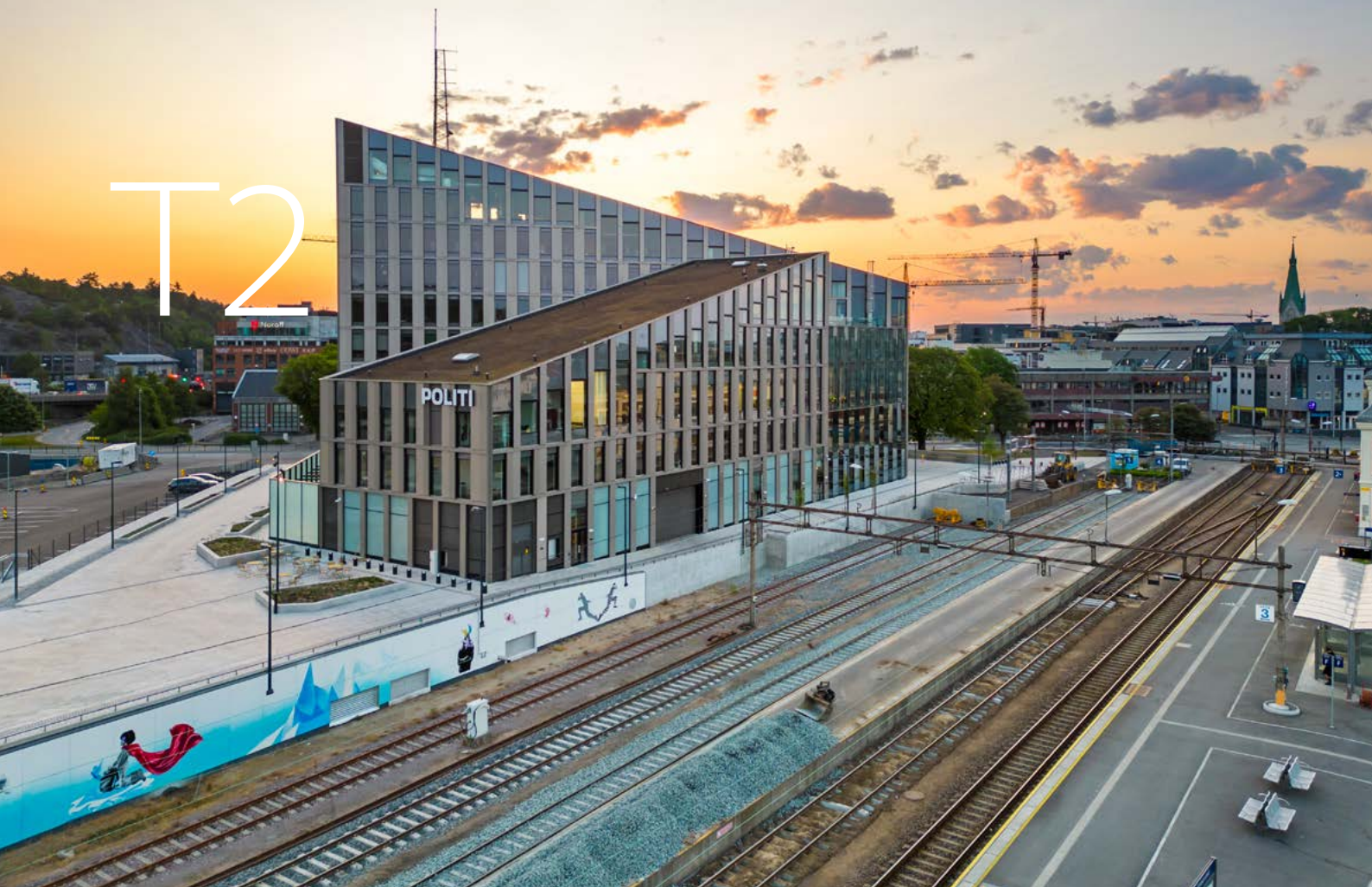
sentralt knutepunkt for infrastruktur i Kristiansand. Eiendommen bidrar til å styrke tilgjengeligheten og tilknytningen til bykjernen og andre deler av regionen. Prosjektet omfatter totalt ca. 40 000 kvadratmeter. Bygg E er et næringsbygg som er fylt opp av flere leietakere, og sammen med Politihuset er det rundt 1 000 arbeidsplasser her. Vi planlegger nå for de siste to byggetrinnene med henholdsvis et hotell og et kontorbygg på til sammen ca. 20 000 kvadratmeter. Forventet byggestart er i 2024.

JBF har åpnet nye lokaler på Kristiansand stasjon

Jernbaneeiendom

20. april holdt JBF Kristiansand nyåpning av ombygde og oppussede lokaler i 2. etasje på Kristiansand stasjon. Da vi begynte å rive lokalet innvendig dukket det opp en flott himling som ble besluttet pusset opp og gjenbrukt. Gamle mursteinvegger er også beholdt.

T2

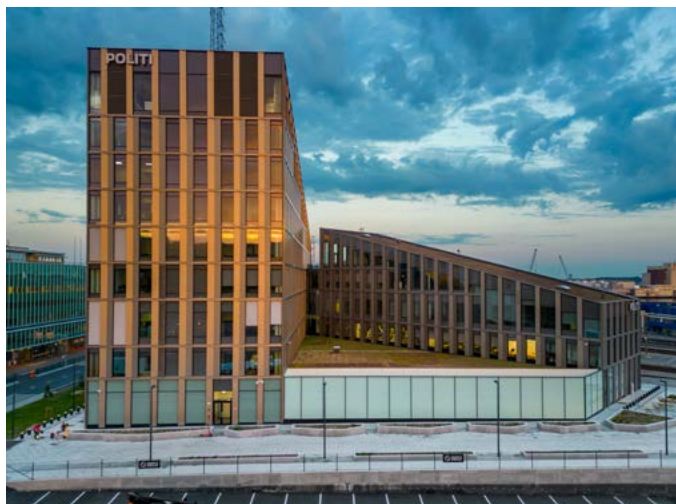


Åpning av Politihuset i Kristiansand

Eiendomsutvikling

→

Politihuset ble offisielt åpnet, med mange prominente gjester til stede. Politimester Kjerstin Askholt overtok høytidelig nøkler til bygget fra leder Helge Clem i Politiets Fellestjenester. Vår egen sjarmør fra Stavanger, Nicolay Schreuder, holdt en tale på vegne av Bane NOR Eiendom og overbrakte samtidig et trykk av kunstner Kjell Nupen til bygget.





Yoga blant toga

Stasjoner

Vår leietaker BRGN arrangerte yogatime i ventehallen på Bergen jernbanestasjon. Det var godt oppmøte og et morsomt påfunn. Nye ideer og morsomme initiativ heier vi frem.

UDI blir leietaker i Quadrum

Eiendomsutvikling / Jernbaneeiendom

Utlendingsdirektoratet (UDI) signerte leiekontrakt for hele 8. etasje i det nye Politihuset i Kristiansand. Sammen med Agder politidistrikt og DSB blir det en meget god leietakermik i det nye Politihuset. Bygget er dermed fullt utleid.

Venterommet på Halden stasjon tilbakeført til 1879

Kulturarv

Vi har tilbakeført venterommet så langt det har latt seg gjøre til slik det så ut i 1879, da det stod ferdig som et venterom for 3. klasses reisende. Tilbakeføringen er basert på gamle tegninger, bygningsarkeologiske undersøkelser og fargeundersøkelser. Noen tolkninger er gjort.





Signert kontrakt på 400 millioner kroner
Eiendomsutvikling

Vi har signert Backe Romerike som skal stå for videre detaljprosjektering og oppføring av nye kontorer til Statistisk sentralbyrå (SSB). Bygget reises rett ved Kongsvinger stasjon. SSB flytter inn i splitter nytt, miljøvennlig kontorbygg sommeren 2025.



Knutepunktkonferansen og Business Arena
Samfunnsansvar

Knutepunktkonferansen ble arrangert for tiende gang. Temaet for årets konferanse var sosiale og miljømessige effekter av bærekraftig byutvikling. Det ble en lærerik dag med gode diskusjoner og interessante innlegg. Vi diskuterte sosial bærekraft, medvirkningsprosesser og hvordan vi sammen kan skape gode byrom som folk har glede av.

Storslått åpning av Byparken i regi av Kirkens Bymisjon
Samfunnsansvar



Byparken er resultatet av en transformasjon fra tidligere godsbygning til en moderne flerbrukshall. Prosjektet er realisert gjennom et godt og nyskapende samarbeid mellom Kirkens Bymisjon og oss, sammen med en rekke ulike støttepartnere i det private og offentlige. Vi har fått til en langsiktig avtale med en stabil leietaker og ikke minst et helt råkult godshus med tilhørende park.

– Samarbeidet med Kirkens Bymisjon har vært meget godt. Vi er imponert over deres engasjement og glød, og ikke minst deres evne til å få med ulike samarbeidspartnere på laget. Det har vært en fornøyelse å få jobbe med dette prosjektet, sier eiendomssjef Markus Steinbakk.





Gatekunst på Skøyen stasjon

Samfunnsansvar

Alstom ga en gave til Oslos befolkning i form av gatekunst på Skøyen stasjon. Det er det ukrainske kunstnerparet Alex Maksiov og Tetiana Talanova som står bak motivene som skal symbolisere mobilitet og bevegelse.

Vi fikk fornyet topprating

Finans

Nordic Credit Rating opprettholdt sin A-vurdering av Bane NOR Eiendom. Utsiktene er vurdert som stabile. Ratingen gjenspeiler selskapets lave gjeldsgrad, solide gjennomsnittlige gjenværende leietid og høye andel av leietakere med offentlig finansiering.

– Normalt er ikke det en nyhet, men i disse tider er det bra å opprettholde ratingen. Flere store eiendomsselskaper er nedgradert av ratingselskapene de siste ukene. Men vi er unntaket, uttalte Sven Erik Pløen til media.

Start Off-prosjektene på sykkel ble presentert

Samfunnsansvar

1. juni ble Start Off-prosjektene Bane NOR har gjennomført på sykkel presentert. I konkurransen definerte vi et behov for arealeffektiv, brukervennlig og trygg sykkelparkering, og ba markedet finne en løsning. Det var stort engasjement, for dessverre er sykkeltyveri et utbredt problem.

Bikely vant konkurransen og har utviklet en ny type løsning for sykkelparkering. Løsningen deres kombinerer sikkerheten til et sykkelhotell eller sykkelkap, med arealeffektiviteten til ordinære sykkelstativ.

Nettsider for alle

Bærekraft / Samfunnsansvar

I august lanserte vi nye nettsider og prosjektsider som både er mer bærekraftige og brukervennlige enn de forrige. Nettsidene imøtekommer krav om universell utforming. På den måten kan alle finne frem på nettsiden vår.

Vi kjøpte sentral eiendom i Sandvika

Knutepunktutvikling / Jernbaneeiendom

I Sandvika skal vi gjøre det vi er best på – nemlig knutepunktutvikling. Derfor kjøpte vi Leif Tronstads plass 1-7, som ligger rett ved Sandvika stasjon.

Eiendommen består av 13 600 kvadratmeter kontor- og handelsareal, samt nesten 440 parkeringsplasser. DNB Livs- og forsikring var selger, og prisen var rett i

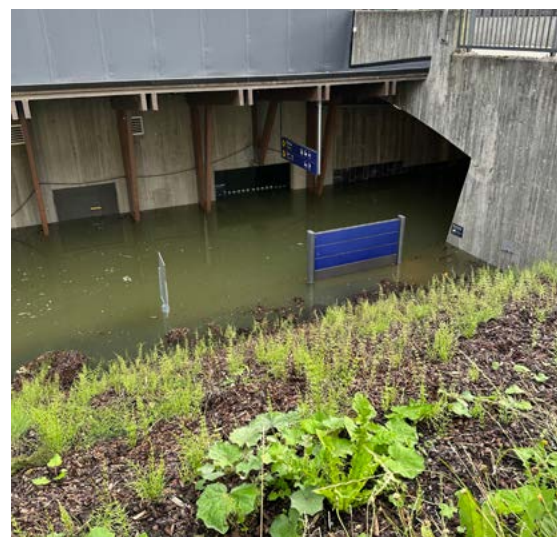
Omfattende skader på flere av stasjonene våre



Stasjoner

Uværet «Hans» rammet flere av våre stasjoner. Eidsvoll, Lørenskog og Nyland stasjon er noen av stasjonene som ble rammet på Østlandet.

Driftssjefene har virkelig stått på for å sikre byggene og eiendommene. Det var dessuten god samhandling og dialog med øvrige divisjoner i Bane NOR i denne vanskelige situasjonen.



underkant av 600 millioner kroner. Vi kjøpte denne tomten for å skape et bedre knutepunkt og gjøre Sandvika klar for fremtidens jernbane. Å eie tomter så tett på sporet er viktig for oss, både som eiendomsutvikler, men også som støttespiller for jernbanen. Per i dag har vi ikke konkrete planer for eiendommen, som har en god kontaktstrøm. Vi ønsker

å skape gode områder ved stasjonen, og er åpne for ulike arealformål som understøtter knutepunktet som for eksempel hotell, bolig eller kontorer. Det vil også være naturlig å vurdere utvidelse av jernbanestasjonen og bussterminalen i et lengre perspektiv.



T3



Store byutviklingsplaner i Steinkjer

Eiendomsutvikling

Vi er i gang med å bygge nytt fylkeshus, og har planer om hotell på tomte. Nå er også planene for 300 boliger på Linjegodstomta på Sørsileiret presentert for første gang. Norconsult er innleid som plankonsulent, og skal sammen med oss og Steinkjer kommune innhente mer kunnskap om blant annet støy, grunnforhold og markedssituasjonen.



Kranselag på Campus Kristiansund

Eiendomsutvikling

Det ble avholdt kranselag i byggeprosjektet Campus Kristiansund. Kranselag, eller mønsåsfest som det heter på Nordmøre, er en markering av at bygget er under tett tak. Som byggherre var vi vertskap for festen, hvor et godt måltid og en gave til arbeiderne var kutymen.

Vår prosjektleder, Trond Rusten, holdt en beveget takketale til arbeiderne på prosjektet. Så langt er over 90 000 arbeidstimer lagt ned, og et stort fokus på HMS gjør at det ikke har vært fraværsskader i byggeprosessen. Seriøsitetsarbeidet har også høyt fokus, gjennom aktiv bruk av lærlinger og krav til fagbrev.

Oslobolig vant «Årets Samarbeidspris» på Oslo Urban Week

Samfunnsansvar

20. desember 2021 lanserte vi Oslobolig sammen med Oslo kommune, OBOS og NREP. Oslobolig skal hjelpe folk med vanlig lønn å kjøpe seg leilighet i Oslo.

– Vi ser at byens store boligutviklere vil samarbeide med Oslobolig for å kunne tilby boligkjøpsmodeller i prosjektene sine. Det betyr at Oslobolig har lyktes og gir merverdi for byen. Det er moro og verdt mange store smil, forteller Morten Stray Floberghagen.



Tester ut nye lehus

Stasjoner

Kundeundersøkelser viser at de fleste av dagens leskur ikke tilfredsstillende de reisendes behov for klimabeskyttelse når de venter utendørs. De reisende ønsker seg et varmt sted å vente i ly for vær og vind. De fleste av dagens leskur løser ikke dette behovet på en tilfredsstillende måte.

Som en del av arbeidet med å øke kundetilfredsheten har stasjonsavdelingen vår jobbet med utvikling og forbedring av utendørs stasjonsopphold. De første leskurene er plassert på Bergsgrav, i Asker og på Klepp.





Lokal kunst på Ski stasjon Samfunnsansvar

På Ski stasjon hadde vi flere tomme flater å fylle. Naturbilder pryder nå veggene. Bak verkene står de lokale fotografene Jan Magnus Reneflot og Pål Hermansen. Kunsten bringer naturen inn i stasjonen. Målet er å skape en dynamisk opplevelse for de reisende når de beveger seg til og fra togene.



Trondheim S er første stasjonsbygning som blir BREEAM-sertifisert i Norge

Bærekraft

Gjennom utvikling, planlegging og bygging har vi hatt mål om å BREEAM-sertifisere nye Trondheim S. Etter endt prosjekteringsfase har vi nå mottatt et midlertidig sertifikat for kontordelen og den nye togstasjonen i Trondheim. Sertifikatet som er utstedt av Grønn Byggallianse dokumenterer at vi har oppnådd nødvendig poengsum i klassen «Excellent». Ifølge vår BREEAM-revisor er dette det første stasjonsbygget som blir BREEAM-sertifisert i Norge.

Utkjøp av festekontrakt på Grorud →

Jernbaneeiendom

Vi kjøpte Jernkroken 16 fra Toten Transport AS ti år før utløp av festeforholdet. Alle leieforhold i bygget videreføres, herunder Toten Transport, som tidligere har festet eiendommen fra Bane NOR. Bygget ivaretas, og enhver usikkerhet rundt avslutningen av festeforholdet er fjernet. Begge parter var godt fornøyd med løsningen.



Foreslår nytt rådhus ved jernbanestasjonen

Eiendomsutvikling

Vi foreslo å bruke den historiske bygningen, Smia, på Holmestrand stasjon som et fokuspunkt i ny administrasjonsbygning for kommunen. Vi var en av tre tilbydere som kom med forslag til ny administrasjonsbygning, og vi ble valgt.





Stasjonsarealet på Skøyen stasjon fornyes

Stasjoner

– Skøyen stasjon er et viktig knutepunkt med mange reisende hver dag. Stasjonsarealet er preget av slitasje og dårlig inneklima, det er trangt og lite innbydende. For å forsøke å bedre forholdene gjennomføres det derfor en fornyelse av arealene, forteller vedlikeholdssjef i Bane NOR Eiendom, Espen Skaarer Johansen.

Dette blir gjort:

- Ombygging av trappen til spor 3 og 4 bidrar til å gjøre arealet mer åpent og tilgjengelig.
- Det blir nye gulv med ny varmeløsning og nye overflater.
- Arealet oppgraderes med nye overflater som bidrar til å dempe akustikk.
- Det blir ny belysning, ny ventilasjon i deler av bygget og nye dører.

Masterplaner er levert

Verksted

Tidligere i år leverte vi masterplan for Grorud, Lodalen, Marienborg og Sundland verksted. Nå er også masterplan for Kvaleberg levert.

Norconsult har sammen med oss gjort en god jobb med planene. Mange flinke hoder har bidratt til idémyldring, fakta og gjennomføring av intervjuer i jakten på den beste utviklingen av områdene.



16 prosent vekst og ny omsetningsrekord

Stasjoner

Oslo S Shopping hadde 16 prosent vekst og ny omsetningsrekord på hele 1 253 540 606 kroner i 2023.

- Året startet veldig bra, og fikk en liten dupp i august, før økning satt fart igjen ut året, sier Torstein Heldal som er vår energiske senterleder.

44,2 millioner besøkte oss i 2023, og det er opp 10 prosent fra året før. Bruken av hjemmekontor har økt litt etter pandemien, men ikke så mye som fryktet. Før pandemien (2019) var besøket på 49,5 millioner.



Diplom for godt vern av Norefjord stasjon

Kulturarv

Fortidsminneforeningen i Buskerud deler årlig ut utmerkelser til noen som har gjort en god jobb med å ivareta gamle bygninger. I 2023 var Norefjord stasjonsbygning på Numedalsbanen finalist og ble tildelt 2. plass og masse honnør for godt vern om fortidens byggeskikk.

Stasjonsbygningen med privet ble restaurert utvendig. Fasader, vinduer, dører og porter ble skrapt ned til treverk og malt med tre strøk linolje i opprinnelige farger. Videre ble skifer på taket tatt ned og vasket, underlagspapp, lekter og sløyfer ble skiftet før skiferen ble lagt tilbake på taket. Piper og grunnmur ble restaurert, mens nye takrenner, beslag, snøfangere og nedløp ble erstattet av kopier av de originale delene.

Hvor henger man kranen i en parkeringskjeller?

Eiendomsutvikling

Det har vært kraneslag for parkeringsprosjektet Drammen Helsepark. Her blir det ca. 150 parkeringsplasser til pasienter og besøkende til Drammen Helsepark. I tillegg skal vi etablere ca. 150 p-plasser utendørs til besøkende i første byggetrinn.



Oslogate 35 leies ut til Kriminalomsorgen i Oslo

Jernbaneeiendom

Vi har inngått en langsiktig kontrakt med Kriminalomsorgen i Oslo. Eiendommen rehabiliteres og bygges om til 20 hybelenheter.



Gjenbruk av 4200 meter jernbaneskinner

Verksted / Bærekraft

Prosjektet, ny mottaksbase på Grorud verksted, satser på mest mulig gjenbruk av materialer og utstyr. Nytenking har bidratt til gode og bærekraftige løsninger.

9. november fikk vi levert brukte skinner som er byttet ut på strekningen Venjar-Langset. Skinnene ble fraktet i 120 meters lengder med langskinnetoget. I tillegg til skinner har prosjektet skaffet til veie det meste av behovet for sviller, kabelkanaler, master og drivmaskiner brukt. Utstyret er byttet ut i forbindelse med oppgraderinger på ulike utbyggingsprosjekter rundt om i Sør-Norge.



Elverum stasjon fremstår i all sin prakt etter utvendig renovering

Kulturarv

Fasaden på stasjonen er renoveret etter alle kunstens regler, og vinduer og dører er laget nye slik de opprinnelig var. Bygget er vernet og arbeidene er gjort i samarbeid med vernemyndighetene. Den staslige stasjonsbygningen ble tegnet av Paul Due, og ble oppført i 1913. I årenes løp har tidens tann gjort sitt, og tiden var inne for større vedlikehold.



Venterommet på Bø stasjon er oppgradert

Stasjoner

Som et ledd i vårt arbeid med å gi et bedre tilbud til våre kunder har vi oppgradert venterommet i Bø.

– Vi er inne i en tid hvor det bygges og satses mye på jernbane og hvor flere ønsker å ta tog. Da er det viktig at vi også tenker på fasilitetene på stasjonen, for stasjonsoppholdet er en viktig del av reisen. Vi håper at oppgraderingen kan gjøre venteområdet til et sted hvor folk føler seg velkommen, sier Vibeke Kilen.





Gatekunst på Stavanger stasjon

Samfunnsansvar

I samarbeid med Nuart i Stavanger og kunstneren Hera fra Chicago har en stor grå murvegg på Stavanger stasjon blitt forvandlet til et livlig kunstverk. Langs perrong 1 kan man nå se et 60 meter langt veggmaleri, i tillegg til flere mindre kunstverk på ulike bygg rundt om på stasjonen. Verkene taler til menneskets naturlige impuls til å ta seg selv til grønne beitemarker, flytte, reise, lete og utforske.

Kunden i sentrum

Jernbaneeiendom / Stasjoner

Markedet etterspør mer fra oss. Etter covid, konkurrerer våre kontorlokasjoner i stor grad mot hjemmekontorets fortreffelige og spesialtilpassede fasiliteter. Det betyr at vi må evne å omstille oss, og det stilles større krav til at vi forstår kundens behov. Et leieobjekt har gått fra å være et sted å utøve arbeidet til i tillegg også skulle være et godt sted å være. Vi ser også at samfunnet kommuniserer på en ny måte, hvor dialog gjennom film og bilder etterspørres.

Mange av kundene våre opplever oss som en mastodont av en organisasjon, som er noe upersonlig og vanskelig å komme innpå. I et forsøk på å både endre kundenes opplevelse av oss i Bane NOR Eiendom, bygge bedre kunderelasjoner, samt skape mer inspirasjon

for egne ansatte og leietakerne, har vi jobbet med å dele alle de gode hverdagshistoriene våre rundt om langs Norges langstrakte jernbanelinje. Hverdagshistorier til glede og inspirasjon for både oss selv og leietakerne våre. Historiene legger grunnlag for bedre og lengre relasjoner.

Filmene våre har skapt stort engasjement hos våre leietakere og det er ingen tvil om at de setter stor pris på denne type kundepleie. Arbeidet hjelper oss i å bli en mer tilgjengelig organisasjon og setter fokus på å bygge bedre relasjoner og sterkere kundelojalitet. Vi blir en enda mer kundesentrisk eiendomsbesitter hvor vi hjelper våre kunder med å tilrettelegge for økt verdiskaping i egen bedrift.



Verdiskaping

trøm stasjon



Derfor må
utbygging rundt
togstasjoner
prioriteres

– Om vi skal nå klimamålene og ha en effektiv distriktspolitikk, må vi bli enige om at utbygging i områdene rundt togstasjoner prioriteres, sier Jon-Erik Lunøe.

Mye har skjedd innen byutvikling de siste 20 årene. Kompetansen og bevisstheten har økt når det gjelder bærekraft innen nærings- og boligutbygging, men også hvordan landets togstasjoner fungerer som knutepunkt.

Folk vil bo der bussen og toget er
Jon-Erik Lunøe, administrerende direktør

i Bane NOR Eiendom, forteller om store fordeler ved å bygge ved knutepunkter.

– Folk vil bo steder der det er et godt kollektivtilbud. Da må det også være nok passasjerer som bruker kollektivtilbudet. I tillegg er det store miljøgevinster ved å få flere til å bruke tog og buss i stedet for bil, påpeker Lunøe.

Bane NOR Eiendom bidrar med bærekraftig by- og stedsutvikling i områdene rundt kollektivknutepunktene i Norge.

– På grunn av historien eier Bane NOR eiendommer rundt knutepunkter i hele landet. I mange tilfeller var dette godssentraler, som har blitt flyttet. Vår oppgave er å utvikle eiendommene



Lunøe minner om at jernbanen er den mest bærekraftige måten å forflytte seg på – etter sykkel og gange.

for å skape bærekraftige, attraktive og effektive stasjonsområder med både næringsbygg og boliger, sier Lunøe.

Den grønneste utbyggingen

Lunøe minner om at jernbanen er den mest bærekraftige måten å forflytte seg på – etter sykkel og gange. Det er også grønnere å bygge på asfaltert og betongbelagt grunn, fremfor beplantet jord eller skog og myrområder.

– Det er null CO₂-utslipp fra bakken når vi bygger på asfaltert grunn. Velger man å bygge på beplantet jord øker CO₂-utslippene, og de øker ytterligere om man velger å bygge på jordbruksgrunn. Aller mest utslipp gir utbygging av skogbunn og myr, forklarer han, med veinettutbygging spesielt i tankene.

Lunøe forteller om mindre bruk av strøm og energi per person i tettbebygde strøk enn i spredt bebyggelse. Det handler både om mindre boareal per innbygger, men også reisevaner og forbruk.

– Jeg kan trekke frem området rundt Oslo S. En helt ny bydel har oppstått, og til tross for at flere tusen jobber i området er det en knapphet på parkeringsplasser. Det snakkes det ikke om fordi folk enkelt kan reise til og fra jobb med kollektivtransport. Et godt kollektivtilbud med hyppige avganger sparer enorme mengder utslipp, fastslår Lunøe.

Bærekraft er mer enn miljø

Statsviter og samfunnsforsker Erling Dokk Holm påpeker at bærekraft har tre dimensjoner: Miljø, sosialt og økonomisk.

– I det moderne, norske samfunnet er ensomhet og utenforskap utfordringer, som det er svært viktig å ta høyde for



innen byutvikling og utbygging. Sosial bærekraft handler om å bygge på en slik måte at det skaper muligheter for folk å møte hverandre og være sammen. Bare det å se kjente fjes og være på hils med folk i nabolaget har en stor verdi, sier han.

Positivt med flere togpassasjerer

Han er enig i at utbygging ved knutepunkter er riktig vei å gå i fremtiden, men at det er helt essensielt å få med alle dimensjoner innen bærekraftsbegrepet i valgene som tas i prosessen.

– Det er veldig positivt at Bane NOR Eiendom finnes. De eier eiendommene på og rundt togstasjonene, og om de får flere mennesker til å bo nær stasjonene gir det god bærekraft. Om det gir flere passasjerer som reiser kollektivt er det veldig bra. Jeg håper at kommunene, som er så heldige å få store stasjoner, griper sjansen til å bygge ut området. Det vil i så fall bli et tyngdepunkt på

stedet, og gi gode sjanser for sosial og økonomisk bærekraft med god planlegging, sier han.

Oslo vokser med togtilbudet

Dokk Holm forteller om prognoser, som viser stor befolkningsvekst i områdene rundt Oslo i fremtiden.

– På grunn av togtilbudet er det allerede nå uklart hvor de funksjonelle grensene for Oslo går. Om 20 år vil det ha vokst frem vitale sentrum rundt stasjoner som Ås og Vestby. Fordi det tar så kort tid å komme inn til Oslo med toget, vil disse stedene oppleves som en del av Oslo. Det blir som å bo på Grefsen eller Nordstrand, sier han.

Kommer ikke utenom knutepunkt

Lunøe forteller at han ser en betydelig endring i løpet av de siste årene med tanke på hvordan næringslivet forholder seg til bærekraft.

Folk vil bo der bussen og toget er

Jon-Erik Lunøe

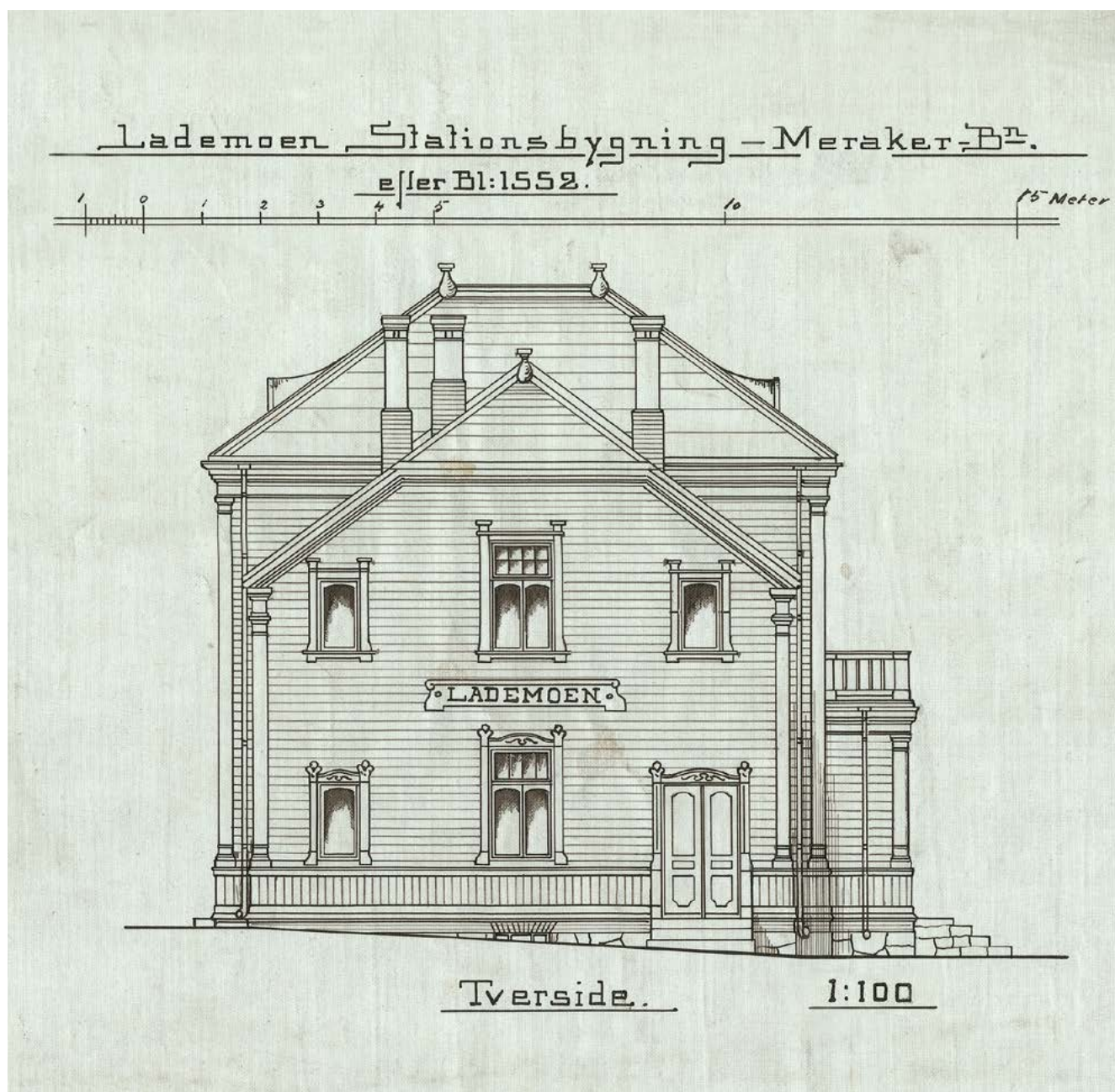
– Tidligere var det myndighetene som ledet an og stilte krav til næringslivet om bærekraft, og det var nok en del motstand. Nå ser vi at næringen selv driver dette fremover, og sertifiseringer innad i ulike bransjer presser ytterligere på i riktig retning, sier han.

Den eneste måten å nå klimamålene
Lunøe tror at reguleringsmyndighetene i fremtiden vil stille helt andre krav når det gjelder utbygging.

– Jeg tror at myndighetene vil gå inn med føringer og stille krav om utbygging ved knutepunkter fordi det er den eneste måten vi kan nå klimamålene fra Parisavtalen på. Folk trenger steder å bo, og det mest bærekraftige er å bygge ut der naturen allerede er ødelagt – og i nærheten av klimavennlig kollektivtransport, avslutter han.



Lademoen stasjon er tilbakeført til 1904



Stasjonsbygget ble tegnet i 1903

Arkitekt Paul Franz Wilhelm Armin Due

Den over hundre år gamle stasjonen trengte sårt en rehabilitering. Etter 60 år med vannskader er Lademoen stasjon restaurert til fordums prakt. Nå ser den ut som den gjorde da den stod ferdig i 1904.



Over hundre år gammel stasjon

I 1881 åpnet Meråkerbanen som gikk gjennom Lademoen, et område rett øst for Trondheim sentrum. På den tiden lå stedet utenfor bygrensene og var ikke en del av myndighetenes plan for byutvikling. Likevel vokste området eksplosivt fram mot 1900-tallet. Folk trengte boliger og det ble anlagt verksteder og industri i Østbyen. Det raskt økende antallet hus og arbeidsplasser førte til beslutningen om å legge til ett nytt stopp på Meråkerbanen. Dermed trengtes det et nytt stasjonsbygg.

Stasjonsbygget ble tegnet i 1903 av arkitekt Paul Franz Wilhelm Armin Due (født 1870 i Kristiania, død 1926 i Oslo), også kalt Paul Armin blant venner. Han var landets ledende jernbanearkitekt på den tiden. Rundt år 1900 ankom stilen jugend art nouveau Norge, og Paul Armin lot seg inspirere og skapte med det en unik bygning i Trondheim som stod klar i 1904. Lademoen stasjon og Lamo'parken er vernet, og ligger flott til mellom Svartlamoen og Solsiden, og ved Lademoen holdeplass i Trondheim.

Råteskader og fasaderelatert elendighet

Da det skulle utføres vedlikehold på grunnmuren sommeren 2021, ble det avdekket råteskader på bunnsvill og vertikal bærekonstruksjon. Kontakt med byantikvaren ble opprettet, og under befaring ble det klart at den gamle kledningen delvis var intakt under murpussen.

På 1960-tallet ble det gjort flere endringer på stasjonen. Listverk og detaljer ble fjernet og det ble lagt pussede tresnit-plater direkte på ytterkledningen. Det førte til mye fasaderelatert elendighet. Vann trengte nemlig inn bak platene og startet med det et 60-årig tidsløp med råteskader. Stasjonen ble nedlagt i 1967, men toget stoppet likevel på holdeplassen like ved.

– Noe måtte absolutt gjøres. Vi hadde sett gamle bilder av den fantastiske stasjonen og spurte om det var mulig å gjenskape, slik at bygget igjen kunne framstå i fabelaktig fin drakt, sier Roy Åge Håpnes, historiker og antikvar hos Byantikvaren i Trondheim.

Sammen med kommunen ble det bestemt at fasaden skulle tilbakeføres. Det ble starten på et godt samarbeid mellom Byantikvaren, dyktige lokale håndverkere og Bane NOR Eiendom. Bygget skulle igjen se ut som ved åpningen i 1904.

Tradisjonelle metoder

– Det er viktig for oss å ta vare på både nye og gamle knutepunkt, og ikke minst kulturarven vår. Et slikt prosjekt har vi aldri gjort før. Her er hele fasaden satt tilbake i original stand, uttalte regionleder i Bane NOR Eiendom, Jan Lutterloh, da bygget var ferdigstilt i desember 2022.

I samarbeid med Byantikvaren har blant annet gamle arkitekttegninger og bilder blitt tolket for å kunne rekonstruere det som tidens tann har tæret på.

Det ble benyttet tradisjonelle metoder og materialer for å sikre viktige kulturminneverdier. Gamle bilder og tegninger ble brukt i arbeidet med å gjenskape Lademoen stasjon slik den opprinnelig var, samt sammenlignet bygget med andre stasjonsbygninger fra samme tid.



– Bygget er igjen et smykke og unikt i Norge

Antikvar Roy Åge Håpnes

– Bane NOR Eiendom hadde orden i saksakene. De har et godt arkiv med detaljerte tegninger fra arkitekt Dues originale arbeid. Vi har hatt med gode håndverkere i Braa og Sørvåg Bygg og Malermester Roald Hepsø. Det har vært helt avgjørende for å få et godt resultat. Her er mye av treverket dreid, skåret for hånd og spesialbygget, forteller Håpnes.

Har tatt den helt ut

Det finnes ikke noe likt Lademoen stasjon, ifølge Håpnes. Engasjementet og begeistringen for akkurat dette bygget, kommer av følgende grunn: Da Ålesund brant, ble byen gjenreist i mur. Derav de flotte bygårdene som utgjør deler av byens sentrum. I Trondheim derimot ble omtrent halvparten av jugendbyggene oppført i tre. Den nyoppussede Lademoen stasjon er nå i en særstilling blant dem.

– Det er noen stasjoner i samme stilart, særlig på Gjøvikbanen, men ikke noe som dette. Dette er et av de mest spennende prosjektene vi har hatt de siste årene. Når Bane NOR Eiendom bestemte seg for å kjøre på og restaurere ned til

minste detalj, satte vi stor pris på det. Her har vi tatt`n helt ut! opplyser en entusiastisk Håpnes.

Kan bli et møtested for folk

Antikvaren forteller at alle impliserte parter har fått mange gode tilbakemeldinger fra folk som synes den restaurerte stasjonen igjen er blitt et flott bygg. Han tror vår venn Paul Armin ville nikket gjenkjennende til sitt gamle verk.

Bygningen er imidlertid ikke i bruk som stasjon, men leies i disse dager ut til Statens vegvesen. Stasjonsbygningen ble totalrenovert innvendig i 2008, og er nå et topp moderne kontorbygg.

Historiker Håpnes har et lønlig håp om at stasjonen igjen kan åpnes for allmennheten.

– Den ligger i et parkområde, midt mellom det historiske senteret i Midtbyen, Nyhavna og Østbyen. Denne stasjonen kan derfor få en viktig funksjon framover, selv om den ikke brukes av jernbanen, sier han.

At planene for bygget er spennende, blir bekreftet av Lutterloh.

– Ja, bygget skal åpnes for publikum, og vi er nå i kontakt med Byantikvaren om dette og hva de kan godkjenne. Om noen år kan det kanskje bli en restaurant hvor folk kan møtes, eventuelt i kombinasjon med musikk og andre kulturtilbud i lokalene, sier Lutterloh.



Roy Åge Håpnes, antikvar



Knutepunktkonferansen 2010 – 2023

Setter knutepunktet i søkelyset

Mye har endret seg siden den første knutepunktkonferansen i 2010. Men én ting gjelder stadig: Bane NOR Eiendom er ikke redd for å invitere til debatt om hva som kjennetegner god stedsutvikling.

Tekst: Ruth Astrid L. Sæter, møteleder

Oslo, 2010. Dette er året da anleggsarbeidet endelig starter på Follobanen, som skal halvere reisetiden mellom Oslo S og Ski, fra 22 til 11 minutter. Ingen aner noe om kommende budsjettsprekker eller trøblete returstrøm i Blixtunnelen. Forventningene til Norges største samferdselsprosjekt, derimot, er store: InterCity-triangelet skal gi både nye arbeidsplasser og utstrakt stedsutvikling i det sentrale østlandsområdet.

2010 er også året da Operatunnelen åpner, og hovedstadens eiendomsutviklere ser nye muligheter for bilfri byutvikling i sentrum.

I Bjørvika begynner så smått Barcode å ta form, og over togsporene ved Oslo S planlegges det som etter hvert blir den ikoniske gangbroen Akrobaten. Den slitne Østbanehallen skal også få nytt liv. Store ting er i emning i hovedstaden.

Den første konferansen

Denne høsten, nærmere bestemt 3. november 2010 på Thon Hotel Opera, arrangeres for første gang en konferanse som tar opp utfordringene ved å utvikle gode kollektivknutepunkt. NSBs eiendomsselskap, ROM Eiendom, står bak – og de har fått samferdselsministeren til å åpne konferansen. I åpningstalen understreker statsråd Magnhild Meltveit Kleppa hvor viktig det er at aktørene samarbeider.

Samarbeid blir et viktig element også i de kommende knutepunktkonferansene, som skal fremme debatt mellom offentlige aktører og næringsliv om forutsetningene for en bærekraftig by- og stedsutvikling. Og debatt er det blitt.

Riks- og lokalpolitikere, professorer og forskere, arkitekter og byplansjefer har gjennom ti konferanser diskutert, samtalt og innimellom kranglet om handel i sentrum versus kjøpesenter, befolkningsvekst og fortetting, nullvekstmål og Parisavtale, plassering av jernbanestasjoner og lokalsykehus og betydningen av høyhus – for å nevne noe.

Ti konferanser på fjorten år

Siden 2010 har jernbanefamiliens eiendomsselskap (før ROM Eiendom, nå Bane NOR Eiendom), arrangert Knutepunktkonferansen nesten årlig. Utenom pandemiårene 2020 og 2021, er det bare i 2015 og 2017 at den ikke har vært gjennomført. I løpet av de ti arrangementene har til sammen 128 innledere og/eller debattanter stått på scenen på fire ulike hoteller i Oslo sentrum, og samlet mellom 2000 og 2500 mennesker totalt.

Jeg som skriver denne artikkelen, har hatt gleden av å lede konferansen de fire siste gangene. Det er lærerikt og inspirerende å jobbe med knutepunktutvikling.

Skal vi klare å nå målene i Parisavtalen, må vi leve, bo og reise på en annen måte fremover. Fortetting er ikke nødvendigvis svaret på alt, men gjennom Knutepunktkonferansen har Bane NOR Eiendom synliggjort hvor viktig det er å legge bedre til rette for at folk kan gå og sykle mer, reise oftere kollektivt og bruke privatbilen langt mindre enn i dag. Og at en måte å få til det på, er å bygge

boliger og arbeidsplasser, tjenestetilbud og aktiviteter rundt og på kollektivknutepunkter. Det gagnar miljøet, klimaet og folkehelsen.

Faglig sterkt program

Knutepunktkonferansen har hatt stabilt høy deltakelse siden 2010, og det handler nok om at konferansen oppfattes som en viktig møteplass med relevant innhold. En rekke statsråder har deltatt på konferansen, i likhet med et enda større antall ordførere. Fagfolk fra både inn- og utland har delt sin kunnskap med publikum, og vi er sikkert flere som har fått nye perspektiver på by- og stedsutvikling gjennom konferansen.

Et buzzword som jeg har tatt med meg, er agglomerasjon. Det beskriver gevinstene av fortetting. Som at folk blir mer kreative og produktive når de samles på et avgrenset område.

Et annet moment som betyr mye, men som fort kan overses, er den sosiale bærekraften. Hvor viktig det er å ha bygulv som lever etter vanlig kontortid. At det lages områder der folk kan møtes, der byggene bidrar til det sosiale livet og ikke hindrer det. Der mangfoldet råder og beboerne føler seg trygge. Der det finnes grønne lunger og bynatur som gjør at folk trives.

Samarbeid og dialog

Så tilbake til samarbeidet. Der har jeg inntrykk av at Bane NOR Eiendom er seg sitt ansvar bevisst – både som del av jernbanefamilien og en kommersiell virksomhet.

Selskapet har store finansielle muskler, en enorm tomtebank og en eiendomsportefølje som strekker seg over nesten



Ruth Astrid L. Sæter

hele Norge. Likevel virker medarbeiderne i Bane NOR Eiendom genuint opptatt av samarbeid og involvering. De inntar gjerne en koordinerende rolle i møte med kommuner som reguleringsmyndighet og grunneier, andre utviklere og interessenter.

Med tanke på at ethvert godt samarbeid starter med dialog, antar jeg at Knutepunktkonferansen for Bane NOR Eiendom er en viktig del av arbeidet de gjør for å oppfylle samfunnsoppdraget sitt: Å bygge fremtidens byer, utvikle og fortette rundt knutepunkt slik at folk reiser mer kollektivt – og med det bidra til klimavennlig vekst med redusert CO₂-utslipp, bedre naturmangfold og styrket folkehelse. Eller for å si som Jon-Erik Lunøe, administrerende direktør i Bane NOR Eiendom: – Når vi reiser på skinner, setter vi mindre spor.

Jeg håper han har rett i det – for det haster å sette mindre spor.

Godsløkka blir
Drammens svar
på Grünerløkka



Det som tidligere var en industriell utpost, blomstrer nå av kulturliv, grønne oaser og boliger for folk i alle stadier av livet.

– Det er kanskje vanskelig å forestille seg det nå, men til slutt står vi igjen med en levende, frodig og inkluderende bydel, smiler Connie Nyhaven stolt.

Nyhaven er prosjektdirektør i Bane NOR Eiendom, og sammen med prosjektsjef for Godsløkka, Joachim Hovestøl, viser hun frem prosjektets start. De står foran den over 100 år gamle Godsden.

– Den flotte, vernede bygningen fra 1909 har vært skjult for innbyggerne inntil nylig, gjemt bak høye gjerder. Nå ønsker vi å puste liv i det som skal bli en pulserende og levende bydel. Tanken er at den historiske bygningen blir Godsløkkas hjerte med kulturtilbud og serveringssteder i fremtiden, fortsetter Nyhaven.

– Vi regner med å starte neste byggetrinn i 2026 etter at den nye jernbanen åpnes. Det vil anlegges en park over jernbanekulverten som bygges nå, Smithestrøm park, som blir en del av utviklingsprosjektet. Smithestrøm gård og det historiske hageanlegget vil integreres i parken, forteller hun.

Drammen har alt

– Drammen har alt, men for å skape videre vekst trenger man boliger. Godsløkka er planlagt for rekkehus, flermannsboliger og bygårder, til sammen 800 boliger. Folk som skal jobbe her trenger et sted å bo, påpeker Nyhaven.

Området ligger svært sentralt på Strømsø, og har historisk sett vært en del av terminalområdet med tung lager- og industrivirksomhet. Det er derfor kort vei til togstasjon og bussterminalen, og Strømsø torg ligger bare noen steinkast unna.

– Det er veldig fint å kunne ta vare på Drammens gamle jernbane- og industrihistorie gjennom Godsden. Man får med sjelen i bydelen, samtidig som det skapes noe helt nytt, sier Hovestøl.

Positive bidrag til bydelen

– Vi ønsker leietakere som kan bidra positivt til den nye bydelen. Evas hage er en av aktørene, og er en viktig pådriver. De er lokale og jobber blant annet med å etablere et senter for urbant jordbruk. De er i gang, og har invitert skoleklas-

ser hit, hatt matlagingskurs med andre aktører og konserter. Målet er å få til en møteplass hvor folk og lokale ildsjeler kan finne hverandre og danne nye samarbeid, sier Nyhaven.

Begge ønsker at folk skal bli kjent med bygget og få positive erfaringer fra området før utviklingen kommer i gang.

– Ukentlige konserter har vært bra besøkt, og Østlandsutstillingen fikk mange gjester, spesielt i helgene. Det er en god start, sier Hovestøl.

Et løft for Drammen

Tore Opdal Hansen fra Høyre var ordfører i 2003–2020, og er nå påtroppende fylkesordfører for Buskerud. Han sier at Drammen har fått mye anerkjennelse for byutviklingen over flere år.



Joachim Hovestøl og Connie Nyhaven



– Drammen har alt, men for å skape videre vekst trenger man boliger.

Connie Nyhaven

– Det er få byer som har store transformasjonsområder så sentralt som Drammen. De nye områdene som nå skal utvikles, hvor Bane NOR Eiendoms prosjekt er det aller største, vil være med på å løfte Drammen ytterligere. Godsløkka er en indrefilet, og dette området vil være nabo til blant annet kulturhuset, biblioteket og universitet for å nevne noe, sier han.

Opdal Hansen påpeker at Drammen har tog til Oslo hvert tiende minutt, som tar drøye halvtimen til sentrum i Oslo.

– Mange fra drammensområdet arbeidspendler til Oslo. Dette vil bidra til at flere som arbeider i hovedstaden vil kunne ha Drammen som et bosettingsalternativ. Bydelen blir en lokasjon som vil være av interesse for langt flere enn de som bor i nærheten, påpeker han.

Fra brune til grønne områder

På sikt vil Godsens renoveres, men først er det områdene rundt som skal utvikles. Såkalte brune områder med asfalt, grus og jernbaneskinner skal gjøres om til grønne oaser, butikker, serveringssteder

og boliger. Området beskrives som en grønn livsløpsbydel med plass til alle, og med god tilgang til kollektivtrafikk.

– Dette blir en bilfri bydel. Det vil ikke si at det ikke skal være biler her, men siden det er gåavstand til mye legges det ikke til rette for bilbruk og parkering. Valget er i tråd med Drammen kommunes mål om å bli Norges grønneste by, sier Nyhaven.

Næringslivets ulike behov for lokaler blir også ivaretatt i Grønlandskvartalet, inkludert Gateway på Tangenkaia.

– Tangenkaia er et annet stort utviklingsprosjekt i Drammen. Her etablerer Gateway studios det som skal bli Norges største medieproduksjonsområde, og vi håper at flere aktører knyttet til media og teknologi ønsker å komme til Drammen og etablere seg i nærheten. Vi jobber nå med å utvikle konsepter for hvordan vi kan skape både arbeidsplasser, men også møteplasser i Grønlandskvartalet, avslutter Hovestøl.



Connie Nyhaven, prosjektdirektør i Bane NOR Eiendom

Våre eiendommer



Bolig

Asker Eikevn 53, bolig
 Asker Eikevn 57, bolig
 Asker tomannsbolig - Asker terrasse 3
 Bestumstubbyen 21 bolig
 Bestumstubbyen 23 bolig og garasje
 Bjorli vokterbolig 2
 Bryn stm. bolig
 Dunderdalsvn 1 - Kongsvinger bolig 1
 Dunderdalsvn 10 - Kongsvinger bolig 4
 Dunderdalsvn 11 - Kongsvinger bolig 8
 Dunderdalsvn 12 - Kongsvinger bolig 5
 Dunderdalsvn 13 - Kongsvinger bolig 7
 Dunderdalsvn 14 - Kongsvinger bolig 6
 Dunderdalsvn 3 - Kongsvinger bolig 2
 Dunderdalsvn 5 - Kongsvinger bolig 3
 Flåm funk.bolig II
 Gamle Mandalsvei 10
 Gamle Mandalsvei 12
 Gamle Mandalsvei 2
 Gamle Mandalsvei 4
 Gamle Mandalsvei 6
 Gamle Mandalsvei 8
 Grorud h.hus Jernkroken
 Grua vokterbolig
 Hafslund vokterbolig
 Hauerseier bfm bolig
 Haugastøl funksjonærbolig 2
 Haugastøl funksjonærbolig 3
 Haugenstua vokterbolig
 Hellvik enebolig
 Hokksund Vest Grønt bygg
 Hvalstad hybelhus
 Hvalstad vaktm. bolig
 Jevnaker vokterbolig
 Kjelsås annekse
 Kjelsås banevokterbolig
 Kløfta vokterbolig Dragvoll
 Kongsberg Baneveien 57
 Kongsvinger betjentbolig
 Kristiansand Setesdalsveien 79 dobbelbolig
 Kristiansand Setesdalsveien 81 enebolig
 Kvernum vokterbolig
 Langeid hytte
 Lesjaverk vokterbolig ferieste
 Lisleby stasjonsbolig
 Lørenskog betjentbolig
 Matrand betj. bolig
 Mosby bolig
 Mosjøen velferd
 Moss Strandgata 19
 Moss Strandgata 19A
 Myrdal banemesterbolig
 Myrdal funksjonærbolig I
 Myrdal funksjonærbolig II
 Myrdal vokterbolig II
 Nor banemesterbolig
 Nor inspektørbolig
 Nyland store bolig
 Oslo h.hus Enebakkeveien 47

Oslo Schweigaardsgate 51 I
 Oslo Schweigaardsgate 51 II
 Oslo Schweigaardsgate 51 III
 Oslo Schweigaardsgate 51 IV
 Oslogate 1 bolig
 Oslogate 35 bolig
 Oslogate 7 bolig
 Porsgrunn - Overgangen 7
 Porsgrunn Overgangen 5
 Roa banemesterbolig
 Sagdalen bolig 1
 Sagdalen bolig 2
 Sagdalen bolig 3
 Sand disponentbolig
 Sandvika Jongsbruveien 16 enebolig
 Sandvika Jongsbruveien 18 enebolig
 Sandvika Sleppeveien 36 Tomannsbolig
 Sløtjord vokterbolig
 Stensrudlia Enebakkeveien 947
 Strømmen bolig
 Ustaoset vokterbolig
 Vestfossen bolig
 Ål betjentbolig 1
 Ål betjentbolig 2

Forretning og hotell

Drammen Grønland 13
 Egersund Hafsegården
 Hamar jernbanerestaurant
 Kanalhotellet
 Kristiansand restaurant/kiosk
 Lillestrøm Musikskolen
 Lillestrøm Stillverksveien 1-9
 Porsgrunn Kammerherreløkka Forretningsbygg
 Porsgrunn Kammerherreløkka Hotell
 Sandefjord Peter Castbergsgate 9
 Sandvika Leif Tronstads plass 1-3
 Sandvika Leif Tronstads plass 2-4
 Sandvika Leif Tronstads plass 6
 Sandvika Leif Tronstads plass 7
 Stabekk kro
 Stavanger Jernbanevn restaurant

Garasje

Kongsberg åpen garasje
 Narvik godsterminal truckgarasje
 Sandvika Jongsbruveien 16 garasje
 Sandvika Jongsbruveien 18 garasje
 Sandvika Leif Tronstads plass Parkeringsgarasje
 Sandvika Sleppeveien 36 Garasje
 Stabekk kro garasje
 Tangen garasjebygg

Kontor

Alnabru fellesekspedisjon
 Alnabru terminalbygg
 Berekvam eksp.hus
 Bergen terminal Kontorrigg
 Bergen terminalbygg nr 5
 Dalsbotn eksp.hus

Drammen Grønland 32
 Drammen stasjon - bygg C
 Drammen stasjon - bygg D
 Drammen velferdsbygg
 Eidsvoll Adm.bygg buss
 Fauske terminal adm.bygg
 Flåm funk.bolig I Velferdshus
 Forus kontor/lager
 Fåberg velferdsbygg Bane
 Grefsen Velferdsbygg
 Grorud kontor
 Grorud Portvakt
 Grorud utdanningscenter ERTMS
 Hallingskeid eksp.hus
 Hamar undervisningsbygning m/f
 Hamar velferdsbygg linjepers/bm-kontor
 Hovemoen adm.bygg/godshus
 Hønefoss personalbygg
 Håreina eksp.hus
 Kongsvinger velferd/lokstall
 Kongsvinger velferdshus
 Kristiansand bryggerigropa kontorbygning
 Kristiansand Quadrum bygg A og B
 Kristiansand Quadrum Bygg E
 Krossen velferdsbygning
 Lillehammer - Kirkegata 64
 Marienborg administrasjonsbygning
 Menstad godssenter/adm.bygg
 Mo i Rana godssenter
 Mysen banemesterkontor
 Narvik godsterminal administrasjonsbygg
 Nesbyen banemesterkontor/hvile
 Nordfjordeid Rutebilstasjon
 Oslo S Banebygget
 Paradis Paradisveien kontorbygg
 Rolvsøy terminalbygg
 Røros pakkhus
 Sand kontorbygg
 Sandefjord Rosenvoldsgate - bygg C
 Sandefjord Rosenvoldsgate - bygg F
 Sarpsborg velf./legekantor
 Skien kontorpaviljong
 Stryn Rutebilstasjon
 Sundland bygg A
 Trondheim stasjon Trapphus
 Vatnahalsen eksp.hus
 Vikersund Wahl-bygget
 Voss Knutepunktet kontorbygg
 Voss velferdshus
 Øyheim ekspedisjons hus
 Ål velferdsbygg
 Åndalsnes godstern.adm.bygg

Lager og godshus

Alvdal godshus
 Alvdal ilgodshus
 Atna godshus
 Bergen ekspresgodsbygning
 Bergseng bryggerhus
 Bjorli uthus/garasje

VÅRE EIENDOMMER

Blaker godshus	Hakadal bryggerhus	Nordstrand uthus
Bleiken uthus	Hakadal godshus	Norefjord uthus
Bodø godshus	Halden bryggerhus	Notodden godshus
Bolstadøyri godshus	Halden godshus m.rampeob.	Nærbø godshus
Borgestad godshus	Hamar godslager	Prestebakke godshus
Breiskallen uthus	Hamar oljebu/lager m/f	Ranheim godshus
Brennhaug godshus	Hamar verkstedlager m/f	Raufoss godshus
Brumunddal godshus	Hauersetser godshus	Reimegrend st. godshus
Bryn stm. bolig uthus	Haugastøl uthus	Reinsvoll godshus
Bø godshus	Hell ilgodshus	Reinsvoll privatbygning
Bøn uthus	Hjellum godshus	Rena godshus
Dal godshus	Hjerkinn godshus	Rollag uthus
Dale garasje/uthus	Hokksund godshus	Roverud bryggerhus
Dale godshus	Hokksund tilfluktsrom	Roverud privat
Dilling godshus	Hommelvik godshus	Rudshøgda stasjon, uthus
Dovre godshus	Hovemoen hovedlager og kontor	Rødberg godshus
Drammen - lagerbygg Tangen	Hvalstad godshus	Røra godshus
Drammen godsterminal	Hønefoss godshus	Røra lagerbygg
Drangedal godshus/relehus	Hønefoss uthus	Saggrenda godshus
Egersund godshus	Ise lagerhus	Sandefjord godshus
Eidanger uthusbygning	Jaren godshus 2	Sandefjord Rosenvoldsgate - bygg A
Eidsvoll bgf's lager	Kirkenær bryggerhus	Sandermosen uthus
Eina godshus	Kirkenær privatbygg	Sandnes godshus
Eina uthus	Kolbotn godshus	Sarpsborg godshus
Elverum godshus	Kongsberg godshus	Sel godshus
Elverum ilgods/velferdshus	Kongsvinger Glommengata 12-14	Sel stasjon, uthus
Evanger godshus	Kongsvinger ishus	Sem lager
Fauske godshus	Kongsvoll godshus	Seterstøa godshus
Fetsund godshus	Koppang godshus	Singsås godshus
Figgjo ekspedisjonshus	Kopperå godshus	Sjoa stasjon, uthus
Figgjo pakkhus	Kornsjø godshus	Sjoa toalettbygning
Finse betjentbolig uthus	Kvam godshus	Skien plasthall
Finse godshus	Kvam stasjon, uthus	Skogn godshus
Flisa bryggerhus	Langemyr terminalbygg	Skogn ilgodshus
Flisa godshus	Larvik bryggerhus	Skollenborg godshus
Flisa kalklager	Larvik godshus	Skoppum godshus
Frogner godshus	Leangen godshus	Skotbu godshus
Fåberg bryggerhus	Lillehammer godshus	Skotselv godshus
Fåberg godshus	Ljan godshus	Skotselv uthus/garasje
Fåvang godshus	Lodalen BM's lager t.hytta	Sokna godshus
Galterud godshus	Lodalen garasje og lager	Sokna ilgodshus
Geithus godshus	Lodalen tilfluktsrom	Sokna privat
Gjøvik skystasjon	Lunner st. bryggerhus	Spydeberg godshus
Gjøvik uthus	Løten godshus	Spydeberg uthus
Glåmos godshus	Magnor godshus	Stabekk lagerhus
Gran godshus	Magnor privat	Stai godshus
Grinder bryggerhus	Matrand godshus	Stavanger Paradisveien LG terminal
Grinder privat	Menstad godshotell/lager	Steinsrud godshus
Grong godshus	Meråker godshus	Stokke godshus
Grorud lagerbygg 2	Minnesund godshus	Strømmen uthus
Grorud oksygenlager	Mjølfjell st. godshus	Sundland bygg F
Grorud st. uthus	Moelv bryggerhus	Sundland bygg H
Grorud store trelastlager	Moi godshus	Sundland fjærlager
Grorud tilfluktsrom 1 (syd)	Moi lager/vedskjul	Sundland tilfluktsrom
Grorud tilfluktsrom 2	Morskogen godshus	Tangen godshus
Grorud tilfluktsrom 3 (nord)	Moss ekspressgodsbygning	Tolga godshus
Gudå godshus	Nesbyen godshus	Tomter godshus
Gulsvik st. ilgodshus	Nesbyen Privat/Uthus	Trengereid godshus
Gulsvik st. pakkhus	Nordagutu stasjon lager	Tretten bryggerhus
Gvarv godshus	Nordstrand godshus	Trondheim Fagervika

Tyristrand godshus
 Tønsberg godshus
 Urdland uthus
 Veggli uthus/privet
 Vestby godshus
 Vigrestad godshus
 Vikersund godshus
 Vinstra bryggerhus
 Vinstra godshus
 Våler godshus nord
 Våler godshus syd
 Våler privet
 Øyer bryggerhus
 Åbogen godshus
 Åbogen privet
 Åbogen uthus
 Ådalsbruk godshus
 Ål godshus
 Ål materiallager
 Åmot godshus
 Årnes - Høivegen 9
 Åsen godshus

Lokstall

Arendal lokstall/verksted
 Arna traktorstall
 Bergen truckgarasje nr 2
 Bodø lokstall
 Eina velferd og lokstall
 Filipstad lokstall
 Flåm lokstall
 Gulsvik traktorstall
 Hamar ringstall
 Hamar Rørosbanestallen
 Hjerkin lokstall
 Kongsvinger lokstall
 Kornsjø lok.stall
 Krossen el.lokstall
 Kvaleberg lokstall
 Larvik lokomotivstall
 Lillestrøm gml lokstall
 Marienborg lokstall
 Marienborg tog garasje
 Menstad lokstall
 Mo i Rana lokstall/verksted
 Mosjøen lokstall
 Otta lokstall
 Røros lokstall
 Sarpsborg lokstall m/velferd
 Sundland bygg I
 Sundland bygg L
 Voss lokstall
 Ål lokstall
 Åndalsnes lokstall

Parkering

Alnabru frontlastergarasje
 Bjerka garasje
 Braskereidfoss uthus/garasje
 Egersund truckg/sykkelskur

Eggedal bussgarasje
 Elverum truckgarasje
 Grong garasje
 Gvarv DV-garasje
 Hamar banemester garasje Tyvholmen
 Hønefoss garasje
 Kornsjø garasje
 Kristiansand Setesdalsveien garasje for 3
 Larvik garasjer
 Lillestrøm Parkeringshus
 Lodalen kaldgarasje
 Mo i Rana garasje
 Nesbyen garasje elektro
 Nesbyen oljebod/truckgarasje
 Notodden dobbeltgarasje
 Oslo Strandgata 19
 Porsgrunn Kammerherreløkka Parkeringskjeller
 Rakkestad garasje
 Rolvsøy garasje/carport
 Rolvsøy truckgarasje
 Sand bussgarasje
 Stavanger Jernb.vn. garasje/lager
 Stavanger Kongsgaten garasjer
 Svarstad bussgarasje
 Tinnoset vedskur/garasje
 Trondheim S P-hus
 Tønsberg bussgarasje
 Voss Stasjonsgarasjen
 Åbogen garasje
 Ål garasjer
 Åndalsnes godsterm. garasje

Stasjon

Alvdal stasjonsbygning
 Arendal stasjonsbygning
 Arna stasjonsbygning
 Asker stasjonsbygning
 Askim stasjonsbygning
 Aspedammen stasjonsbygning
 Atna stasjonsbygning
 Bergen Stasjon Ny Vestfløy
 Bergen stasjonsbygning
 Bergseng stasjonsbygning
 Berkåk stasjon
 Bestun stasjonsbygning
 Bjerka stasjon
 Bjorli stasjonsbygning
 Blaker stasjonsbygning
 Bleiken stasjonsbygning
 Blommenholm stasjonsbygning
 Bodø stasjon
 Bolna stasjon
 Bolstadøyri stasjonsbygning
 Borgestad stasjonsbygg
 Borre st.bgn. m/godshus
 Braskereidfoss stasjonsbygning
 Breiskallen stasjonsbygning
 Brennhauk stasjonsbygning
 Brumunddal stasjonsbygning
 Brusand stasjonsbygning

Bryn stasjonsbygning
 Bryne stasjonsbygning
 Bø stasjonsbygning
 Bøn stasjonsbygning
 Dal stasjonsbygning
 Dale stasjonsbygning
 Dilling stasjonsbygning
 Dombås stasjon
 Dovre stasjonsbygning
 Drammen st.bygn.-bygg A
 Drammen st.bygn.-bygg B
 Drangedal stasjonsbygning
 Drevvatn stasjon
 Dunderland stasjon
 Egersund stasjonsbygning
 Eidanger stasjonsbygning
 Eidsberg stasjonsbygning
 Eidsvoll nye stasjonsbygning
 Eina stasjonsbygning
 Elsfjord stasjon
 Elverum skysstasjon
 Elverum stasjonsbygning
 Evanger stasjonsbygning
 Fauske stasjon
 Fetsund stasjonsbygning
 Finse stasjonsbygning
 Flekkefjord eksp/godshus
 Flisa stasjonsbygning
 Flå stasjonsbygning
 Fredrikstad stasjonsbygning
 Frogner stasjonsbygning
 Fåberg stasjonsbygning
 Fåvang stasjonsbygning
 Galterud stasjonsbygning
 Geilo stasjonsbygning
 Gjerstad stasjonsbygning
 Gjøvik stasjonsbygning
 Glåmos stasjon
 Gol stasjonsbygning
 Gran stasjonsbygning
 Grefsen stasjonsbygning
 Grinder stasjonsbygning
 Grong stasjon
 Grorud stasjonsbygning
 Grua stasjonsbygning
 Grundset stasjonsbygning
 Gudå stasjon
 Gulskogen stasjonsbygning
 Gulsvik stasjonsbygning
 Gvarv stasjonsbygning
 Gyland stasjonsbygning
 Haga stasjonsbygning
 Hakadal stasjonsbygning
 Halden stasjonsbygning
 Haltdalen stasjon
 Hamar stasjon
 Hanestad stasjonsbygning
 Hauersetser stasjonsbygning
 Haugastøl stasjonsbygning
 Hauketo stasjonsbygning

Heggedal stasjonsbygning	Lørenskog stasjonsbygning	Roverud stasjonsbygning
Heimdal nye stasjon	Løten stasjonsbygning	Rudshøgda stasjonsbygning
Heimdal stasjon	Magnor stasjonsbygning	Rygge stasjonsbygning
Hell stasjon	Majavatn stasjon	Rødberg stasjon
Hellvik stasjonsbygning	Marstein stasjonsbygning	Røkland stasjon
Herefoss stasjonsbygning	Matrand stasjonsbygning	Røra stasjon
Heskestad stasjonsbygning	Meråker stasjon	Røros stasjon
Hinna stasjonsbygning	Minnesund stasjons bygning	Røyken stasjonsbygning
Hjellum stasjonsbygning	Mjølfjell stasjonsbygning	Råde stasjonsbygning
Hjerkinn stasjonsbygning	Mjøndalen stasjonsbygning	Rånåsfoss stasjonsbygning
Hjukssebø stasjon	Mo i Rana stasjon	Saggrenda stasjon
Hokksund stasjonsbygning	Moelv stasjonsbygning	Sandefjord stasjonsbygning
Hommelvik stasjon	Moi stasjonsbygning	Sander stasjonsbygning
Horten stbgn/godshus	Morskogen stasjonsbygning	Sandermosen stasjonsbygning
Hovin stasjon	Mosby stasjonsbygning	Sandnes stasjonsbygning
Hundorp stasjonsbygning	Mosjøen stasjon	Sandvika nye stasjonsbygning
Hvalstad gml. st. bygn.	Moss stasjonsbygning	Sarpsborg stasjonsbygning
Hønefoss stasjon	Myrdal stasjonsbygning	Sel stasjonsbygning
Høybråten stasjonsbygning	Mysen stasjonsbygning	Selsbakk stasjon
Ilse stasjonsbygning	Namnå stasjonsbygning	Sem stasjon
Ise stasjonsbygning m/godshus	Namsskogan stasjon	Seterstøa stasjonsbygning
Jaren stasjonsbygning	Nationaltheatret stasjon	Singsås stasjon
Jessheim stasjonsbygning	Nelaug stasjonsbygning	Sirevåg stasjonsbygning
Jessnes stasjonsbygning	Nesbyen stasjonsbygning	Sjoa stasjonsbygning
Jevnaker stasjonsbygning	Neslandsvatn stasjonsbygning	Skansen stasjon
Kirkenær stasjonsbygning	Nittedal stasjonsbygning	Skarnes stasjonsbygning
Kjelsås stasjonsbygning	Nodeland nye stasjon	Skeiane stasjonsbygning
Klepp stasjon/godshus	Nordagutu stasjon	Skien stasjonsbygning
Kløyfta nye stasjonsbygning	Nordstrand stasjonsbygning	Skjeberg stasjonsbygning
Kløyfta stasjonsbygning	Norefjord stasjonsbygning	Skogn stasjon
Kolbotn stasjon	Notodden kollektivterminal	Skollenborg stasjonsbygning
Kongsberg stasjon	Notodden stasjonsbygning	Skonseng stasjon
Kongsvinger stasjonsbygning	Nygard stasjonsbygning	Skoppum stasjonsbygning
Kongsvoll stasjon	Nærbø stasjonsbygning	Skotbu stasjonsbygning
Koppang stasjonsbygning	Ogna stasjonsbygning	Skotselv stasjonsbygning
Kopperå stasjon	Oppdal stasjon	Skotterud stasjonsbygning
Kristiansand stasjonsbygning	Oppegård stasjonsbygning	Skøyen stasjonsbygning
Kronstad stasjonsbygning	Opphus stasjonsbygning	Slitu stasjonsbygg m/godshus
Kråkstad stasjonsbygning	Os stasjon	Snartemo stasjonsbygning
Kvalfors stasjon/godshus	Oslo Lufthavn ankomsthall	Snåsa stasjon
Kvam stasjonsbygning	Oslo S Flytogterminalen	Sokna stasjon
Lademoen gamle stasjon	Oslo S Østbanebygget	Soknedal stasjon
Langhus stasjonsbygning	Oslo Sentralstasjon	Spikkestad stasjonsbygning
Langstein stasjon	Oteråga stasjon	Spikkestad uthus
Larvik stasjonsbygning	Otta stasjonsbygning	Spydeberg stasjonsbygning
Leangen stasjon	Ottestad stasjonsbygning	Stai stasjonsbygning
Leira stasjonsbygning	Porsgrunn stasjonsbygning	Stange stasjonsbygning
Lesja stasjonsbygning	Prestebakke stasjonsbygning	Stanghelle stasjonsbygning
Lesjaverk stasjonsbygning	Rakkestad stasjonsbygning	Stavanger Jernb.v. stasjonsbygg
Levanger stasjon	Ranheim stasjon	Steinkjer stasjon
Lillehammer nye skysstasjon	Raufoss stasjonsbygning	Steinsrud stasjonsbygning
Lillestrøm nye st.bygning	Reimegrend stasjonsbygning	Stjørdal stasjon
Ljan stasjonsbygning	Reinsvoll stasjonsbygning	Stokke stasjonsbygning
Lora stasjonsbygning	Reitan stasjon	Storekvina stasjonsbygning
Losna stasjonsbygning	Rena stasjonsbygning	Strømmen stasjonsbygning
Lundamo stasjon	Ringebu stasjonsbygning	Støren stasjon
Lunde stasjonsbygning	Roa stasjonsbygning	Sørumsand stasjonsbygning
Lunner stasjonsbygning	Rognan stasjon	Tangen stasjonsbygning
Lysaker nye stasjon	Rollag stasjonsbygning	Tistedal stasjonsbygning
Lønsdal stasjon	Rossedalen ekspedisjonshus	Tolga stasjon

Tomter stasjonsbygning
 Torpo stasjonsbygning
 Trengereid stasjonsbygning
 Tretten stasjonsbygning
 Trofors stasjon
 Trondheim stasjon
 Trondheim stasjon Ventehall
 Trondheim stasjon Vestre tilb.
 Tyristrand stasjon
 Tønsberg stasjonsbygning
 Ulsberg stasjon
 Upsete eksp.hus
 Urdland stasjonsbygning
 Ustaoset stasjonsbygning
 Vaksdal stasjonsbygning
 Varhaug stasjonsbygning
 Veggli stasjonsbygning
 Vegårshei stasjonsbygning
 Vennesla stasjonsbygning
 Verdal stasjon
 Verma stasjonsbygning
 Vestby stasjonsbygning
 Vestfossen stasjon
 Vigrestad stasjonsbygning
 Vikersund stasjon
 Vinstra stasjonsbygning
 Voss stasjonsbygning
 Voss terminal
 Våler stasjonsbygning
 Vålåsjo stasjonsbygning
 Øyer stasjonsbygning
 Øysteinstul stasjonsbygning
 Åbogen stasjonsbygning
 Ådalsbruk stasjonsbygning
 Ål stasjonsbygning
 Åmot stasjonsbygning
 Åndalsnes stasjonsbygning
 Åneby stasjonsbygning
 Årnes stasjonsbygning
 Ås stasjonsbygning
 Åsen stasjon

Toghall

Lodalen toghall
 Marienborg tine-/spylehall
 Skien vedlikeholdshall

Vanntårn

Marienborg vanntårn

Vannverk

Bolstadøyri vannverk
 Haugastøl vannverk
 Kongsvoll trykkbasseng
 Mjølfjell vannverk
 Myrdal vannverk
 Upsete vannverk
 Ustaoset vannverk

Verksted

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

Vognhall

Hamar motorvognhall
 Lodalen vognbehandlingshall

Øvrige

Alnabru opph.rom/toalett
 Arna overbygg gangvei
 Asker drosjebu
 Bergen driftsbygning A
 Bestun snust. hvilebrakke
 Bjorli vokterbolig 1
 Bjørkelangen bussanlegg

Bjørkelangen Lokstall/Bussanlegg
 Blomheller uværskur
 Drammen Grønland Adm/Verkstedbygg
 Drammen Grønland Vaske-/Smørehall
 Eidsberg privatbygg/garasje
 Eidsvoll b.avd. smielager
 Eidsvoll flishus
 Elverum takoverbygg bussterminal
 Filipstad terminalbygg
 Flisa privat
 Forus rubbhall
 Fossmarkli anleggsbolig
 Gran Drosjebu
 Grorud b.avd.brakke
 Grorud Jernkroken 16
 Grorud Kontrollhall
 Hamar toalettanlegg
 Heglingen vokterb./feriested
 Hokksund bussanlegg
 Hovin godshus
 Hågåseter brakke/feriested
 Ilseng uthus
 Ise privatbygg
 Klokkekarstua kontor/bussgarasje
 Kløfta Trondheimsveien 67
 Kongsberg bussgarasje
 Kongsvinger Glommengata 16-20
 Kornsjø privatbygg
 Kristiansand bryggerigropa klatrehall
 Kristiansand leskur plattform
 Kristiansand sovevognterminal/oppbevaring
 Kristiansand spor 1, 33 rom
 Kristiansand østre brokar ROM
 Krossen kontorbygning/hybel
 Kråkstad privatbygg
 Kårdal uværskur
 Langemyr godsoverbygg
 Langemyr kontor/garasje
 Langemyr vaskehall
 Langhus Parkveien 3
 Leite brakke
 Lesja privat
 Lesjabekk uthus 1 (sør)
 Lesjabekk uthus 2 (nord)
 Lesjabekk vokterbolig
 Lillehammer kunstpaviljong
 Lillehammer renholdsbu
 Lodalen blåbygg
 Lodalen vognvaske maskin
 Lunden uværskur
 Marienborg bad
 Marienborg hovedkiosk
 Marienborg overbygg 1
 Marienborg overbygg 2
 Marienborg sanitærstasjon 1
 Marienborg skiftebrakke
 Marienborg sykkelskur
 Marienborg vaskehall 1
 Marnardal venterom
 Matrand privat

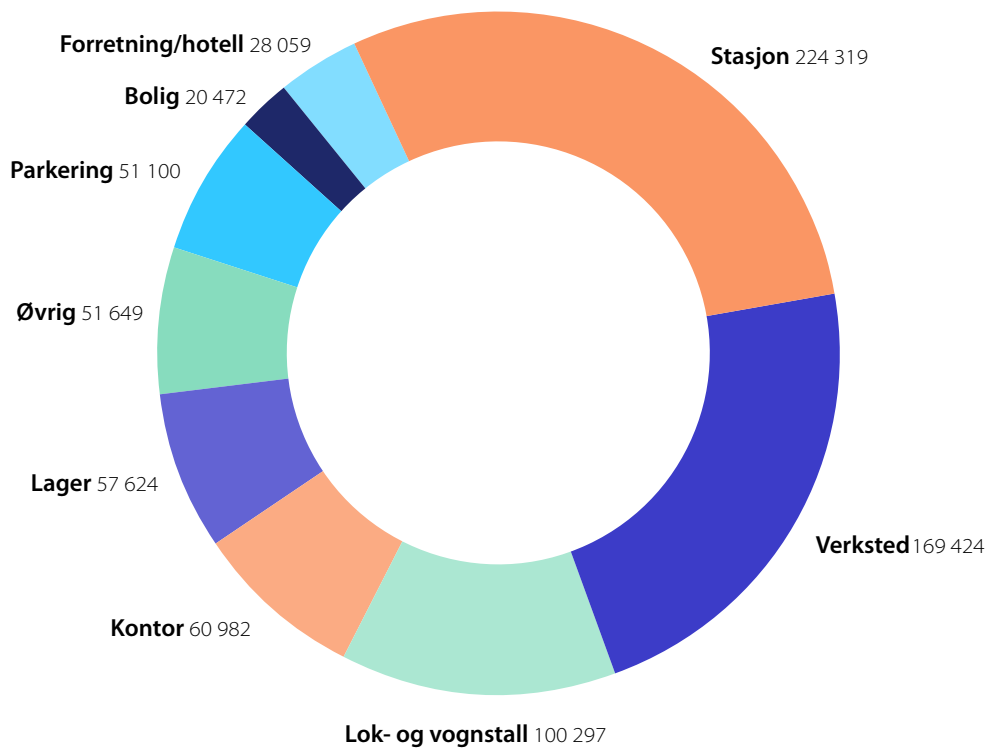
VÅRE EIENDOMMER

Menstad takoverbygg/rampe
Merkebekk hvilebu/trallebu
Mosjøen bussoverbygg
Nor vedskjul
Norefjord hvilehytte
Paradis brokarlager
Paradis rubbhall
Porsgrunn Kammerherreløkka Jungendboligen
Prestebakke privet
Reimegrend garasje
Reinunga venteskur
Roverud tørkehus
Sandefjord Rosenvoldsgate - bygg B,D og E
Sandefjord Rosenvoldsgate - bygg G
Sandnes betong overbygg

Sandnes hvilebu ny
Ski personalbygg
Skoppum takoverbygg
Slitu privetbygg
Soknedal privet
Solbakken vokterbolig
Stavanger Byterminalen
Stavanger Paradis Pumpestasjon
Stavanger Paradisveien driftsbygning
Stavanger Paviljong
Steinkjer Linjgodsterninal
Steinkjer vognremisse
Sundland fyrhus
Sundland NSB kompetansesenter
Søkkunda vokterbolig

Tangen spise-/velferdsrom
Trondheim Cecilienborg bussanlegg
Trondheim driftsbanegard
Tvedestrand bussanlegg
Tønsberg kontor/verksted
Veggli hvilebu
Vålåsjo vokterb./feriested
Ådalsbruk privet
Ådalsbruk uthus/vedbu
Ål Trolløya kontor/veksted/garasje
Ål visitørhytte
Årnes nye banebygg

Brutto forvaltningsareal i kvadratmeter



A blurred city street scene with modern buildings and a person on an e-scooter. The image is taken from a low angle, looking up at the buildings. The person on the e-scooter is in the foreground, moving from left to right. The background is a mix of white and blue buildings, with a traffic light and a car visible. The overall atmosphere is dynamic and urban.

Styrets årsberetning

Årsberetning 2023

Bane NOR Eiendom AS

Styret i Bane NOR Eiendom AS konsernet (heretter Bane NOR Eiendom) legger med dette fram årsberetningen og årsregnskapet for 2023. Bane NOR Eiendom er en av de største eiendomsaktørene i Norge, landets ledende knutepunktutvikler, og en viktig steds- og byutviklingsaktør.

Bane NOR Eiendom har en utviklingsportefølje på over 200 prosjekter i ulike faser av utvikling, og har som mål å skape attraktive og bærekraftige bolig- og næringsområder i hele landet, med fokus på kvalitet, innovasjon og kundetilfredshet. Bane NOR Eiendom forvalter og drifter også en betydelig mengde bygg og grunnarealer. Dette omfatter ved utgangen av året ett brutto forvaltningsareal på 777 000 kvadratmeter fordelt på 914 bygg.

Virksomhetens art

Bane NOR Eiendom driver utvikling, forvaltning og omsetning av fast eiendom, samt hva som herved står i forbindelse, for å skape god avkastning over tid. Selskapet skal gjennom sin virksomhet legge til rette for at flere velger å benytte tog. Geografisk er virksomheten tett knyttet til det norske jernbanenettet, og først og fremst til togstasjoner og knutepunkter i byer og tettsteder. Bane NOR Eiendom er opptatt av langsiktig, bærekraftig knutepunktutvikling der ambisjonen om å få flere til å ta toget står sentralt.

Bane NOR Eiendom består ved utgangen av 2023, av morselskapet Bane NOR Eiendom AS med 99 datterselskaper

og 38 felleskontrollerte virksomheter. Konsernet har hovedkontor i Oslo, og regionskontorer i Bergen, Trondheim, Stavanger, Kristiansand og Skien.

Årets resultat og stilling

Bane NOR Eiendom oppnådde i 2023 et resultat før skatt på MNOK -36 (MNOK +157 i 2022). Dette er en betydelig reduksjon fra 2022 og skyldes primært økte rentekostnader, verdiendring av rentesikringer og økte av- og nedskrivninger. Leieinntektene økte med 18 prosent mot fjoråret mens andre driftsinntekter hadde en reduksjon på 17 prosent primært grunnet endret forretningsmodell for diesel der salget nå nettoføres.

Driftskostnadene ekskludert av- og nedskrivninger er på nivå med fjoråret, mens av- og nedskrivninger er opp 49 prosent grunnet overføring av flere nybygg til drift, samt nedskrivninger i forbindelse med verddivurderinger per årsslutt.

Eiendomsporteføljen hadde en estimert markedsverdi ved utgangen av 2023 på MNOK 25 595 (MNOK 25 612), noe som er MNOK 12 554 (13 750) høyere enn bokført verdi på MNOK 13 041 (MNOK 12 554). Det er i 2023 en netto tilgang til porteføljen på MNOK 2 155 knyttet til investert kapital i pågående prosjekter, kjøp av tomter og selskaper, samt noe avgang ved salg av eiendom. Det er tatt nedskrivninger tilsvarende MNOK 158 i forbindelse med verddivurdering av kontantgenererende enheter per årsslutt.

Det ble ferdigstilt 355 boliger på 7 ulike utviklingsprosjekter der Bane NOR Eiendoms andel utgjør 17 207 kvadratmeter i løpet av året. I tillegg ble det ferdigstilt 18 358 kvadratmeter næringsareal, der Quadrum bygg A («Politihuset») i Kristiansand utgjorde brorparten, med et næringsareal på 17 858 kvadratmeter.

Det var ingen salg av næringsbygg i 2023, men det ble solgt totalt 110 boliger der vår andel utgjør 63 enheter, på 10 ulike boligprosjekter. Dette er en betydelig nedgang fra 2022 da salget endte på 319 enheter der vår andel utgjorde 182 enheter, noe som kan synes å reflektere den nedkjølingen av boligmarkedet det siste året.

Økt inflasjon og renteøkninger har satt lønnsomheten i enkelte prosjekter under press og resultert i utsatt byggestart for noen prosjekter. Samtidig anses etterspørselen etter nye boliger og næringsarealer på sentrale knutepunkt fortsatt god på sikt og støtter opp om selskapets posisjon som en av Norges ledende eiendomsutviklere.

Bane NOR Eiendoms totalkapital var MNOK 15 732 per 31.12.2023 (MNOK 13 538), mens egenkapitalandelen var 26 prosent (31 prosent). Belåningsgraden er beregnet basert på markedsverdi av eiendomsporteføljen og viser 38 prosent per 31.12.2023 (32,2).

Driftsresultat på MNOK 293,8 (MNOK 189,1), er 55 prosent høyere enn fjoråret og skyldes blant annet økte gevinster fra

salg av boligprosjekter i hel- og deleide selskaper, men også økt bidrag fra utleievirksomheten. Nedskrivninger på MNOK 158 (MNOK 0) nøytraliserer imidlertid bidraget fra driften og tar resultatet ned under fjorårsnivå om vi ser på driftsresultat ekskludert salgsgvinster og bidrag fra felleskontrollerte virksomheter (FKV).

Netto finans ender på MNOK -330,1 (MNOK -31,7) som er en økt kostnad på MNOK 298,4 mot fjoråret. Resultatførte endringer i verdi av rentesikringer utgjør en forskjell på MNOK 124,7, mens netto renter viser en økt kostnad på MNOK 173,6, noe som reflekterer den generelle utviklingen i rentemarkedet i kombinasjon med økt gjeldsgrad.

Netto rentebærende gjeld (inkludert leasingforpliktelser etter IFRS 16) per 31.12.2023 var MNOK 9 712 (MNOK 8 326), hvorav er MNOK 403 (MNOK 1 536) kortsiktig gjeld med forfall innen ett år. Dette er en økning i netto rentebærende gjeld på MNOK 1 390 som følge av økte investeringer og kjøp utover kontantbidraget fra driften. Per 31.12.2023 utgjorde konsernets kortsiktige gjeld 10 prosent av samlet gjeld (23 prosent).

Konsernet hadde en tilgjengelig likviditet tilsvarende MNOK 2 901 (MNOK 1 712), som består av MNOK 1 500 i ubenyttet kommitert kredittfasilitet, MNOK 500 i gjenstående driftskredittramme, og MNOK 901 kontanter og kontantekvivalenter.

[Se tabell til høyre.](#)

Kontantstrømmen for 2023 reflekterer et positivt bidrag fra driften med lånefinansiert investeringsaktivitet ettersom det ikke er noen store salgsgvinster i år. Utbytte fra felleskontrollerte virksomheter utgjorde MNOK 15 (MNOK 74), mens utbytte utbetalt til Bane NOR Statsforetaket utgjorde MNOK 50 (MNOK 250 i 2022 som ble konvertert til rentebærende gjeld og dermed ingen kontanteffekt i 2022).

Fremtidsutsikter

Bane NOR Eiendom har en solid balanse og en økonomisk ledighet i eiendomsporteføljen ved utgangen av året på 5,7 prosent (5,4 prosent). Dette reflekterer en stabil og relativt langsiktig kundemasse med en gjennomsnittlig gjenværende levetid av leiekontraktene på 5,6 år.

Bane NOR Eiendom har en rekke spennende prosjekter under utvikling og bygging. Oppføring av Nye Trondheim S med nytt terminalbygg og kontorbygg er et milliardprosjekt som bidrar til byutvikling i Trondheim. Med Nye Trondheim S er Bane NOR Eiendom med på å skape en levende bydel som knytter fjorden sammen med Midtbyen og østre

bydeler. Samtidig med den nye terminalen bygges det 13 000 kvadratmeter attraktive kontorplasser med utsikt over byen og fjorden. Nye Trondheim S skal på sikt også romme ny bussterminal, over 200 nye boliger og ca. 5 000 kvadratmeter næringsareal med butikker.

Campus Kristiansund er et annet milliardprosjekt. Her skal det skapes et felles miljø for forskning, innovasjon og utdanning på Nordmøre på ca. 20 000 kvadratmeter som ligger rett ved kollektivknutepunkt (bussterminal).

Arbeidsmiljø og personale

Bane NOR Eiendom har ingen egne ansatte. De rundt 250 årsverkene som jobber med eiendomsrelaterte oppgaver for divisjon Eiendom er ansatt i Bane NOR SF, derav er det rundt 180 av disse årsverkene som utvikler og driver selskapet Bane NOR Eiendom. Bane NOR Eiendoms personalkostnader kommer fram i regnskapet under noten tilhørende «Andre driftskostnader» som «Kjøp av personell og tjenester fra Bane NOR SF». I tillegg til personalkostnader, omfatter posten tilknyttede administrative kostnader. Posten avregnes ved hver årsslutt mot faktisk forbruk.

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	5 325
Banklån	100	267	209	2 522	3 098
Gjeld til Bane NOR SF	0	537	500	836	1 873
Leasingforpliktelser etter IFRS 16	3	7	7	1	18
Brutto rentebærende gjeld	403	2 886	3 167	4 158	10 614
Kontanter & kontantekvivalenter	901	0	0	0	901
Netto rentebærende gjeld	-498	2 886	3 167	4 158	9 712

Redegjøringsplikt etter åpenhetsloven
Åpenhetsloven pålegger virksomhetene en informasjonsplikt og en plikt til å gjennomføre aktsomhetsvurderinger som skal redegjøres for i en årlig redegjørelse. Aktsomhetsvurderingene skal analysere risikoen for om det skjer brudd på menneskerettigheter eller anstendige arbeidsforhold internt, i leverandørkjeder og hos øvrige forretningspartnere. Vurderingene skal utføres i tråd med OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper.

En redegjørelse av Bane NOR Eiendoms aktsomhet i tråd med kravene i åpenhetsloven er tilgjengelig på banenor.no.

Bærekraft og samfunnsansvar

Bane NOR Eiendom skal etterstrebe å være et forbilde i eiendomsbransjen med sin bærekraftspraksis, og da særlig innen områder hvor Bane NOR Eiendom har komparative fortrinn. Bane NOR Eiendoms samfunnsoppdrag er å utvikle knutepunkt med boliger og næringsbygg samt forvalte stasjonene for å legge til rette for at flere velger å bruke tog, samt å delfinansiere jernbanen. 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, godsterminaller 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 langtidspaner, og følger opp nitten av tjué 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.

Bane NOR Eiendom kan ikke være gode på alt. Derfor er det riktig å prioritere bærekraftsarbeidet innenfor de områdene som gir størst effekt. Bane NOR Eiendom er opptatt av å bygge opp under de konkurransefortrinn vi har fra våre sentrale tomter, vår unike tilgang til skjæringspunktet mellom eiendom og jernbane, en stor og variert eiendomsportefølje, samt Norges største portefølje av kulturhistorisk eiendom.

Bane NOR Eiendom har i løpet av året trappet opp forberedelser for rapporte-

ring i henhold til EUs bærekraftsdirektiv (CSRD) og taksonomi. Dette arbeidet har medført økt fokus på temaer som er identifisert som vesentlige for Bane NOR, og Bane NOR Eiendom. I 2024 vil det tas en vurdering av organisering og behovet for en egen bærekraftstrategi sett i lys av det nye regelverket og oppdatert konsernstrategi.

Nye rapporteringskrav anses som en mulighet for virksomheten vår. Det vil bidra til å synliggjøre det gode arbeidet vi allerede gjør, og vil gi et forbedret kunnskapsgrunnlag og styringsverktøy for investeringer og drift.

Bærekraftsinitiativer i 2023:

– Energieffektivisering

- Bane NOR Eiendom viderefører arbeidet knyttet til energieffektivisering av byggene. Kartlegging og systematisering av klimagassutslipp fortsetter, og vil innrette seg rammeverket fra CSRD.
- Energieffektiviseringsmålet baserer seg på gradskorrigerte tall på en referanseportefølje på ~408 000 kvadratmeter i energioppfølgingsystemet. I 2023 oppnådde Bane NOR Eiendom en effektivisering på 5,6 prosent på referanseportefølje.

- Bærekraftige nybygg

- Eiendomsutviklingsavdelingen har i 2023 tre pågående prosjekter med spesielt høye miljøambisjoner (Nye Trondheim S, Campus Kristiansund og Kongsvinger Jernbaneplassen) og tilhørende BREEAM-sertifisering. Quadrum Bygg E i Kristiansand, med BREEAM-Excellent sertifisering, ble ferdigstilt i 2023.

- Verksteder

- Bane NOR Eiendom har i løpet av 2023 fullført sitt arbeid med å utarbeide masterplaner for alle hovedverksteder (Grorud, Lodalen, Marienborg, Sundland og Kvaleberg). Hver enkelt masterplan har et eget kapittel eller vedlegg viet til bærekraft som en del av studien.
- I tillegg til masterplanene er det i 2023 gjennomført en GAP-analyse av 7 av verkstedene. GAP-analysen svarer ut kravene for å kunne rapportere bærekraftopplysninger i henhold til CSRD-direktivet. Dette kommer som myndighetskrav fra 2025.

- Bærekraftig bevegelsesfrihet

- I 2023 gjennomførte Bane NOR Eiendom to «Start-up» prosjekter. Begge prosjekter omhandlet bedre tilrettelegging for sykklister og tryggere sykkelparkering. Initiativet om trygg sykkelparkering har gitt et samarbeid med et norsk oppstartsselskap om en utvikling av en ny sykkelparkeringsløsning.
- I 2023 ble det lagt til rette for etablering av et mobilitetspunkt i Tønsberg i regi av kommune og fylke, og utviklet et mer dyptgående «mobilitetstorg» konsept på Grorud i Oslo.

- Forvaltning av ytre miljø

- Det ble gjennomført kartlegging av fremmede arter på våre arealer i Osloområdet. Denne baserte seg på Bane NOR Eiendoms prioriteringsliste av fremmede arter, og viste få forekomster av disse. Det ble fjernet forekomster av fremmede arter blant annet i Oslo og Halden kommuner.

- Samfunnsansvar

- Kirkens Bymisjon bidrar til å gi et

tryggere, varmere Oslo, og er en uvurderlig ambassadør for sosial bærekraft. På Oslo S får Kirkens Bymisjon leie lokaler gratis, mens Bane NOR Eiendom får tilbake «et varmere Oslo S» og sparte penger på vektertjenester. Vi har andre avtaler om søppelplukking rundt Oslo S, flaskepann fra byggene våre og i Halden er Godshuset vertskap for Kirkens Bymisjons arbeid for å engasjere seg med nærmiljø og spesielt ungdommer.

- HMSReg - Et forebyggende og effektivt verktøy for oppfølging av seriositet, HMS og miljøpåvirkning i bygg- og anleggsbransjen. I 2023 ble det registrert 18 vedlikeholdsprosjekter og tre rammeavtaleoppdrag i HMSReg. Dette er en økning på 16 registreringer.

- Transformasjon og vedlikehold

- På Godsløkka i Drammen kommer det fra 2025 til å vokse opp en helt ny grønn bydel i umiddelbar nærhet til togstasjonen. Den gamle godsterminalen transformeres til et pulserende og bærekraftig samlingssted, og allerede i 2023 er bygget fylt med aktiviteter og kulturarrangementer drevet av lokale ildsjeler.
- Mens arbeidet starter med å anskaffe et nytt drift- og vedlikeholdssystem, jobbes det i parallell med tilpasninger til dagens system (Lydia), slik at bærekraftiltak kan dokumenteres. Erfaringen vil bli dratt inn i det nye drift- og vedlikeholdssystemet som forventes å være på plass i 2025.

Helse, miljø og sikkerhet

Bane NOR Eiendom jobber aktivt med helse, miljø og sikkerhet både innad og utad mot sine samarbeidspartnere, og er opptatt av å være en ansvarlig bygg-

herre. Helse, miljø og sikkerhet står fast på agendaen i selskapets møter og følges aktivt opp ved kontroller og revisjoner.

I løpet av 2023 er det registrert 1 skade med fravær for egen ansatte (ansatt skled på isen og skadet armen), og 1 skade med fravær hos entreprenører i våre prosjekter gjennomført i 100 prosent eide selskaper (arbeider bommet på siste trinn i stige - akilles røk). H1 verdi egne ansatte er per utgangen av året 5,7 og for prosjekter 5,5.

Bane NOR Eiendom har strenge miljøkrav knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av eksisterende bygningsmasse. Gjennom sin miljøpraksis bidrar selskapet aktivt ved utforming av nye bransjemessige miljøstandarder.

Hendelser etter balansedagen

Det har ikke oppstått noen hendelser etter balansedagen som antas å påvirke Bane NOR Eiendoms finansielle stilling i vesentlig grad.

Risikoforhold

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

Styret i Bane NOR Eiendom prioriterer kontinuerlig risikostyring og har etablert rutiner for å begrense selskapets eksponeringer til et akseptabelt nivå. Disse er i tråd med Bane NOR-konsernets standarder og prosedyrer. Virksomheten har etablert styreansvarsforsikring med

dekningsomfang i samsvar med markedspraksis. For ytterligere informasjon rundt Bane NOR Eiendoms finansielle risikostyring, henvises det til note om finansiell risiko i årsregnskapet.

For utviklingsporteføljen er pågående prosjekter godt posisjonert ettersom disse er gjort som totalentrepriser til fastpris med store aktører som har solid egenkapital. Nye prosjekter i utviklingsfase ser økte råvarepriser og høyere priser fra entreprenører og innarbeider dette i kalkyler og resultatkrav før byggestart besluttes.

For å redusere renterisiko sikres deler av den rentebærende gjelden ved hjelp av rentesikringsavtaler. Sikret andel av rentebærende gjeld er 57 prosent per 31.12.2023 (42 prosent) med en gjenstående løpetid på 4,2 år (3,6 år). Gjennomsnittlig rente for 2023 er 4,4 prosent (2,0 prosent). Sikringsporteføljen hadde en gjennomsnittlig rente på 3,09 mens gjennomsnittlig kredittmargin var 1,22 per årsslutt 2023.

Bane NOR Eiendom følger utviklingen i norsk økonomi og eiendomsmarkedene nøye, og vurderer løpende aktuelle risikoreduserende tiltak.

Fortsatt drift

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

Styrets arbeid

Styret i Bane NOR Eiendom består av 5 medlemmer, hvorav alle er valgt av generalforsamlingen, styrets leder er konsernsjefen i Bane NOR Statsforetaket. Styret har i 2023 avholdt 9 styremøter. Styret har behandlet saker av strategisk, økonomisk, juridisk og organisatorisk karakter, samt fulgt opp selskapets drift, resultat, risiko og kontroll. Styret har også gjennomført en egen evaluering av sitt arbeid og sammensetning, og konkludert med at styret fungerer godt og har den nødvendige kompetansen og mangfoldet.

Styret har i 2023 mottatt en samlet godtgjørelse på MNOK 0,5. Internt ansatte styremedlemmer (ansatt i Bane NOR) mottar ikke godtgjørelse for utøvelse av sine verv. Eksterne styremedlemmer har hver mottatt 112 476 kroner for utøvelse av sine verv. Godtgjørelsen er fastsatt av generalforsamlingen, basert på en sammenligning med tilsvarende selskaper og en vurdering av styrets arbeidsomfang og ansvar.

Aksjonærforhold

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

Regnskapet til Bane NOR Eiendom består av morselskapet Bane NOR Eiendom AS, dets heleide og deleide datterselskaper, samt investeringer i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper hvor egenkapitalmetoden benyttes for konsolidering.

Bane NOR Eiendom AS

Årsresultat og disponeringer

Årsresultat etter skatt for Bane NOR Eiendom AS ble i 2023 MNOK -29 (MNOK 165). Hovedårsaken til den negative resultatutviklingen fra 2022 til 2023 er knyttet til at det i år ikke er gjennomført noen større salg av næringsbygg eller salg av aksjer i hel- og deleide selskap i kombinasjon med økte netto finanskostnader som følge av økt gjeld og renteutviklingen, samt nedskrivning av aksjer i døtre med MNOK 164.

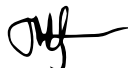
Styret foreslår følgende bruk av resultatet i Bane NOR Eiendom AS:

Utbytte	MNOK	0
Overført fra annen egenkapital	MNOK	-29
Sum disponert	MNOK	-29

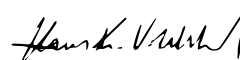
Oslo 16. april 2024
Styret



Thor Gjermund Eriksen
Styrets leder



Trine-Marie Hagen



Hans Kristian Voldstad



Helga Nes



Martin Mæland



Jon-Erik Lunøe
Administrerende direktør

Sykkelhotell



Styret og ledelse

Leder- gruppen



Jon-Erik Lunøe
Administrerende direktør

Begynte som administrerende direktør i 2019. Han kom fra stillingen som daglig leder i eiendomsutviklingselskapet Ulven AS, eid av OBOS. Lunøe har bred erfaring fra eiendoms- og entreprenørbransjen. Han er utdannet sivilingeniør bygg og anlegg fra Manchester i England, og har en mastergrad i prosjektledelse fra samme sted. Fødselsår: 1962



Espen Wikerholmen
Økonomisjef

Økonomisjef siden 2018. Han kom fra stillingen som konserncontroller i Bane NOR. Wikerholmen har lang internasjonal erfaring som økonomi- og stabsleder innen shipping, varehandel og produksjon. Han er utdannet diplom-økonom ved handelshøgskolen BI. Fødselsår: 1971



Jørn Johansen
Direktør Verksted og hensetting

Direktør for Verksted og hensetting siden 2018. Johansen var tidligere konserndirektør Virksomhetsstyring i Bane NOR, og har hatt ulike lederstillinger i næringsliv og forvaltning. Han er utdannet siviløkonom fra Handelshøgskolan i Gøteborg. Fødselsår: 1961



Morten Austestad
Direktør Utvikling

Direktør Utvikling siden 2017. Han hadde tilsvarende stilling i ROM Eiendom. Austestad har lang erfaring fra finans og eiendomsbransjen, blant annet fra Aberdeen Property Investors og Alfred Berg Industrifinans. Han er utdannet siviløkonom ved Handelshøgskolen i Bergen. Fødselsår: 1972



Morten Stray Floberghagen
Direktør Jernbaneeiendom

Direktør for Jernbaneeiendom siden 2017. Innehar diverse styreverv internt og eksternt, og kom fra stillingen som direktør for verkstedutvikling og eiendomssjef i ROM Eiendom. Han drev tidligere eget eiendomsmeglerselskap og er utdannet ved BI, hvor han har studert eiendomsjuss og økonomi. Fødselsår: 1973



Sjur Helseth
Direktør Fag og utvikling

Direktør for Fag- og utviklingsstaben siden 2019. Helseth var tidligere assisterende avdelingsdirektør, samt regionaldirektør i Strategi og samfunn i Jernbaneverket. Han har mange års ledererfaring, blant annet fra Riksantikvaren og er utdannet sivilarkitekt ved Arkitektthøgskolen i Oslo. Fødselsår: 1958



Anette Palm Vesterkjær
HR Business Partner

HR-leder for Bane NOR Eiendom og Kommunikasjon og samfunnskontakt i Bane NOR. Hun har bred erfaring fra HR-fagfeltet, spesielt organisasjonsutvikling, endringsledelse, HR-tech og strategi- og kulturutviklingsarbeid. Anette er utdannet Master of Science i Ledelse og organisasjonspsykologi fra Handelshøgskolen BI. Fødselsår: 1982



Knut Øivind Ruud Johansen
Direktør Stasjoner

Direktør for Stasjoner siden 2017. Johansen var tidligere regiondirektør og eiendomssjef i ROM Eiendom, samt forvalter og eiendomssjef i Storebrand og innkjøpsansvarlig i If skadeforsikring. Han har bakgrunn fra forsvaret og er utdannet eiendomsøkonom. Fødselsår: 1962



Stine Smemo Strachan
Kommunikasjonssjef

Kommunikasjonssjef for Bane NOR Eiendom og Bane NOR Kunde & marked siden september 2021, og har vært konstituert sjef for Bane NORs eksterne kommunikasjon siden september 2023. Hun har lang erfaring fra det private og offentlige i London og Oslo, for eksempel som PR Director for Random House og HarperCollins, og kommunikasjonsrådgiver for Nittedal kommune og Bane NOR Utbygging. Strachan er utdannet litteraturviter fra Middlesex University, London. Fødselsår: 1976



Niall Ó Muiré
Direktør Bærekraft og forretningsutvikling

Gikk over i september 2023 fra prosjekt-sjefstilling i Eiendomsutvikling til nyopprettet stilling «Direktør bærekraft og forretningsutvikling». Han har bred erfaring i eiendomsbransjen som arkitekt og byggherre, og fra rådgivningsbransjen hos McKinsey og Rambøll. Niall er utdannet arkitekt fra Edinburgh University, har M.Sc. Energi og miljø i bygg fra University of East London, samt MBA fra University College Dublin. Fødselsår: 1983.

Styret



Thor Gjermund Eriksen
Styrets leder

Startet som konsernsjef i Bane NOR SF og styreleder i Bane NOR Eiendom AS oktober 2023. Han kom fra stillingen som administrerende direktør i Norsk Tipping. Han har tidligere også vært kringkastingssjef i NRK og konserndirektør i A-pressen. Han er utdannet ved Universitetet i Oslo og BI innen sosiologi, bedriftsøkonomi og juss, samt gjennomført sjefskurs ved forsvarshøyskole. Fødselsår: 1966.



Hans Kristian Voldstad
Styremedlem

Voldstad har vært styremedlem siden 2004 (da ROM Eiendom). Han er eiendomsutvikler og -investor, og eier eiendoms-selskapet Voldstad Eiendom som igjen er hovedeier i Niklasberg AB i Sverige. Han var tidligere eiendomsdirektør i Fagbygg/BPA, og har styreverv i egne selskaper, var tidligere styremedlem i Schage Eiendom og har hatt verv innen idrett og politikk. Voldstad er utdannet siviløkonom ved Norges handelshøyskole i Bergen. Fødselsår: 1958.



Trine-Marie Hagen
Styremedlem

Hagen er CFO i Ekornes ASA og i Mentor Medier AS. Hun har også hatt flere roller i Norske Skogindustrier ASA, blant annet som økonomisjef ved to fabrikker. Hagen har styreverv i Norske Skog ASA og i flere datterselskap av Felleskjøpet Agri SA. Hagen er utdannet siviløkonom fra Handelshøyskolen i Bergen og har også 1. avdeling jus. Fødselsår: 1977



Martin Mæland
Styremedlem

Mæland har vært styremedlem siden 2019. Han er konsulent og investor, og har flere styreverv, blant annet i Consto og Arctic Securities. Han leder Skatte-takstnemnda for næringseiendom i Oslo kommune og var tidligere konsernsjef i OBOS i over 30 år. Mæland har vært medlem av Oslo Bystyre, og har vært medlem av og styreleder i en rekke styrer i børsnoterte, offentlige og private selskaper. Mæland er utdannet cand. mag. i realfag og cand.oecon (sosialøkonom). Fødselsår: 1949



Helga Nes
Styremedlem

Nes har vært styremedlem siden 2017. Hun er også styremedlem i Sporveien AS og daglig leder i eget konsulentfirma, VadNes AS. Nes var utbyggingsdirektør i Bane NOR fram til 2018, og har mer enn 30 års ledererfaring fra Hydro og Statoil (nå Equinor), blant annet som direktør for konsernstaber og fellestjenester og medlem av konsernledelsen i Statoil. Nes er utdannet MSc i kjemi og har en MBA i strategi og ledelse fra Handelshøyskolen BI. Fødselsår: 1956.

A child in a dark winter jacket and hat is sliding down a purple and blue slide. The slide is set on a large mound of brown, textured material, possibly mulch or straw, with patches of snow. In the background, a modern building with large windows and balconies is visible under a clear sky. A decorative graphic element consisting of a circle and lines is positioned to the left of the text.

Årsregnskap

Resultatregnskap

Morselskap			Konsern		
2022	2023	(tusen kr)	Noter	2023	2022
966 284	1 082 935	Leieinntekter	5	1 279 787	1 081 480
-	-	Salgsinntekter, eiendomsprosjekter	6	310 661	-
6 497	18 852	Salgsgevinster, eiendomsprosjekter	6	85 043	23 666
127 521	152 251	Andre driftsinntekter	7	293 159	355 141
1 100 302	1 254 038	Sum driftsinntekter		1 968 650	1 460 287
-	-	Prosjektkostnader, eiendomsprosjekter	7	(267 851)	-
(433)	(455)	Lønnskostnader	8	(455)	(433)
(298 436)	(331 365)	Avskrivninger og nedskrivninger	12, 13, 14	(569 556)	(382 779)
(646 987)	(728 841)	Andre driftskostnader	9	(891 189)	(908 449)
(945 856)	(1 060 661)	Sum driftskostnader		(1 729 051)	(1 291 661)
-	-	Resultatandel fra felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskap	17	54 209	20 433
73 630	115 000	Mottatt utbytte	17	-	-
228 076	308 377	Driftsresultat		293 808	189 059
131 465	249 360	Finansinntekter	10	27 388	21 876
(244 615)	(579 056)	Finanskostnader	10	(336 076)	(156 930)
103 354	(21 365)	Verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi	20	(21 365)	103 354
(9 796)	(351 061)	Netto finansposter		(330 053)	(31 700)
218 280	(42 684)	Resultat før skattekostnad		(36 245)	157 359
(53 539)	13 861	Skattekostnad	11	(5 737)	(52 402)
164 741	(28 823)	Årsresultat		(41 982)	104 957
-	-	Utvidet resultat (OCI)		-	-
164 741	(28 823)	Totalresultat		(41 982)	104 957
Totalresultatet tilordnes					
164 741	(28 823)	Aksjonær i morselskapet		(41 982)	104 957
-	-	Ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-

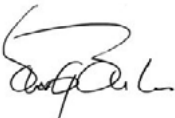
Balanse

Morselskap			Konsern		
31/12/2022	31/12/2023	(tusen kr)	Noter	31/12/2023	31/12/2022
EIENDELER					
ANLEGGSMIDLER					
22 597	43 859	Utsatt skattefordel	11	69 003	66 050
90 392	69 939	Varige driftsmidler	12	75 073	92 133
6 200 763	6 535 903	Investerings eiendom	13, 16	9 220 827	7 216 241
2 683 162	3 569 779	Investering i datterselskap	17	-	-
740 992	739 748	Investering i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskap	17	549 990	635 672
4 370	4 372	Investering i andre aksjer	18	5 637	5 635
438 541	31 313	Lån til selskap i samme konsern	29	-	-
200 534	259 183	Lån til felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskap	29	266 183	207 534
10 381 351	11 254 096	Sum anleggsmidler		10 186 713	8 223 265
OMLØPSMIDLER					
722 001	786 714	Utviklings eiendom under utvikling for salg	14, 16	4 000 130	4 610 012
124	1 350	Varelager		1 498	5 718
90 401	50 503	Kundefordringer	21	372 872	205 639
158 178	134 395	Andre kortsiktige fordringer	22	140 893	280 265
149 638	128 273	Finansielle instrumenter til virkelig verdi	20	128 273	149 638
1 105 506	2 965 575	Kontanter & kontantekvivalenter	19	901 397	63 536
2 225 848	4 066 810	Sum omløpsmidler		5 545 063	5 314 808
12 607 199	15 320 906	Sum eiendeler		15 731 776	13 538 073

Balanse

Morselskap			Konsern		
31/12/2022	31/12/2023	(tusen kr)	Noter	31/12/2023	31/12/2022
EGENKAPITAL OG GJELD					
EGENKAPITAL					
484 000	484 000	Aksjekapital		484 000	484 000
3 499 291	3 420 468	Annen egenkapital		3 578 060	3 670 042
3 983 291	3 904 468	Sum egenkapital		4 062 060	4 154 042
GJELD					
LANGSIKTIG GJELD					
352 061	344 073	Leveringsforpliktelse	15	344 073	352 061
6 653 320	10 210 699	Langsiktig rentebærende gjeld	20, 28	10 210 699	6 853 486
7 005 381	10 554 772	Sum langsiktig gjeld		10 554 772	7 205 547
KORTSIKTIG GJELD					
1 184 995	403 151	Kortsiktig rentebærende gjeld	20, 28	403 151	1 535 833
45 968	-	Betalbar skatt	11	30 309	63 775
121 877	134 887	Leverandørgjeld	23	151 078	161 470
265 687	323 628	Annen kortsiktig gjeld	24	530 406	417 406
1 618 527	861 666	Sum kortsiktig gjeld		1 114 944	2 178 484
8 623 908	11 416 438	Sum gjeld		11 669 716	9 384 031
12 607 199	15 320 906	Sum egenkapital og gjeld		15 731 776	13 538 073

Oslo, 16. april 2024


Thor Gjermund Eriksen
styrets leder


Martin Mæland
styremedlem


Helga Nes
styremedlem


Hans Kristian Voldstad
styremedlem


Trine-Marie Hagen
styremedlem


Jon-Erik Lunøe
administrerende direktør

Egenkapitalendringer

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

Morselskap	(tusen kr)	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.21		484 000	3 584 550	4 068 550
Disponering av årsresultat		-	164 741	164 741
Utbytte til aksjonær		-	-250 000	-250 000
Egenkapital 31.12.22		484 000	3 499 291	3 983 291
Disponering av årsresultat		-	-28 823	-28 823
Utbytte til aksjonær		-	-50 000	-50 000
Andre justeringer		-	-	-
Egenkapital 31.12.23		484 000	3 420 468	3 904 468

Konsern	(tusen kr)	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.21		484 000	3 862 332	4 346 332
Korreksjon direkte mot egenkapital 1.1.22*		-	-47 247	-47 247
Egenkapital 1.1.22		484 000	3 815 085	4 299 085
Disponering av årsresultat*		-	104 957	104 957
Utbytte til aksjonær		-	-250 000	-250 000
Andre justeringer		-	-	-
Egenkapital 31.12.22		484 000	3 670 042	4 154 042
Disponering av årsresultat		-	-41 982	-41 982
Utbytte til aksjonær		-	-50 000	-50 000
Andre justeringer		-	-	-
Egenkapital 31.12.23		484 000	3 578 060	4 062 060
Kontroll		-	-	-
Utbytte til aksjonær		-	-	-

* Konsernets åpningsbalanse per 1. januar 2022 er justert med resultatførte prosjektkostnader, avskrivninger og løpende avregning for prosjekter og anlegg tilsvarende MNOK -47,2. Det er også omarbeidet fjørsårstall for sammenligningsformål for tilsvarende justering av prosjekter og anlegg i løpet av 2022 tilsvarende en resultatteffekt på MNOK -38,2.

Begrunnelsen er følgende: To boligprosjekter har hatt inntekter og kostnader påløpt i balansen relatert til ferdigstilte og overleverte boliger som skulle vært resultatført i tidligere perioder. Avskrivninger knyttet til anlegg som er ibruktatt i tidligere perioder. Prosjektkostnader knyttet til reguleringsarbeid som ikke lenger hadde verdi per balansedato er ikke resultatført. Dette er inntekter og kostnader som ikke tilhører årsregnskapet for 2023 og som samlet sett anses å utgjøre et betydelig beløp sett i forhold til årets underliggende resultat, og er derfor justert til riktig periode.

Kontantstrømoppstilling

Morselskap			Konsern		
2022	2023	(tusen kr)	Noter	2023	2022
218 280	(42 684)	Resultat før skatt		(36 245)	157 359
(72 743)	(31 000)	Betalt skatt	11	(51 000)	(85 175)
298 436	495 370	Avskrivninger og nedskrivninger	12, 13, 14	569 556	382 779
116 726	207 918	Netto kostnadsførte renter på rentebærende gjeld	10	309 142	131 224
(93 889)	(121 611)	Netto betalte renter på rentebærende gjeld		(308 234)	(101 904)
-	-	Resultatandel fra FKV og TS	17	(54 209)	(20 433)
(73 630)	(115 000)	Mottatt utbytte	17	-	-
(103 354)	21 365	Verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi	20	21 365	(103 354)
(37 037)	(42 051)	Gevinst ved salg av aksjer	10	-	-
(6 497)	(18 852)	Salgsgevinster, eiendomsprosjekter	6	(170 636)	(23 666)
(60 512)	(44 010)	Endring i arbeidskapital		100 626	(92 162)
15 568	35 921	Endring i andre tidsavgrensingsposter		(13 651)	21 476
201 349	345 366	Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter		366 714	266 144
122 121	91 553	Innbetaling ved salg, eiendomstransaksjoner		319 553	122 121
(194 735)	(1 112 018)	Utbetaling ved kjøp, eiendomstransaksjoner	13, 14	(1 157 018)	(194 735)
(446 190)	(337 038)	Utbetaling ved påkost./inv. i investeringseiendom	13	(392 956)	(530 099)
(22 428)	(64 713)	Utbetaling ved investering i utviklingseiendom	14	(507 200)	(775 668)
-	-	Utbetaling ved kjøp av andre driftsmidler	12	-	-
(46 115)	(50 144)	Netto betaling lån til FKV og TS	29	(50 144)	(46 115)
24 212	407 458	Netto betaling lån til datterselskap		-	-
(90 995)	1 178	Netto betaling ved investering i FKV og TS	16	1 178	(90 995)
(7 726)	(30 145)	Netto betaling ved investering i datterselskap	16	-	-
-	-	Innbetaling ved salg av aksjer	10	-	-
-	-	Utbetaling ved kjøp av aksjer		-	-
73 630	115 000	Mottatt utbytte	17	115 000	73 630
(588 226)	(978 869)	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(1 671 587)	(1 441 861)
4 150 000	7 698 152	Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	20, 28	7 698 152	4 232 875
(3 018 000)	(5 154 579)	Utbetaling ved nedbetaling av rentebærende gjeld	20, 28	(5 505 417)	(3 052 463)
-	(50 000)	Utbetalt utbytte/konsernbidrag til aksjonær		(50 000)	-
1 132 000	2 493 572	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		2 142 734	1 180 412
745 123	1 860 069	Netto endring i kontanter & kontantekvivalenter		837 861	4 696
360 383	1 105 506	Kontanter & kontantekvivalenter 1.1		63 536	58 840
1 105 506	2 965 575	Kontanter & kontantekvivalenter 31.12	19	901 397	63 536



Noter

Noter

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

Resultatregnskapet

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

Balanse

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

Øvrige opplysninger

- Note 29 Transaksjoner med nærstående parter
- Note 30 Hendelser etter balansedagen

Note 01

Regnskapsprinsipper

Generelt

Bane NOR Eiendom AS er et heleid datterselskap av Bane NOR SF. Bane NOR Eiendom AS (selskapet) og dets datterselskaper (samlet konsernet) har som formål; Utvikling, forvaltning og omsetning av fast eiendom, samt hva som herved står i forbindelse, for å skape god avkastning over tid. Selskapet skal gjennom sin virksomhet legge til rette for at flere velger å benytte tog.

Årsregnskapet for 2023 ble vedtatt av styret 14. februar 2024. Konsern- og selskapsregnskapet vil gjøres tilgjengelig for elektronisk nedlastning fra vår hjemmeside. Vårt hovedkontor har besøksadresse i Schweigaards gate 33, 0191 Oslo.

Rammeverk for regnskapsavleggelsen

Konsernregnskapet og selskapsregnskapet til Bane NOR Eiendom AS er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008 (sist endret 7 februar 2022). Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapskikk.

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av konsernregnskapet.

Disse prinsippene er benyttet konsistent for alle perioder som er med i presentasjonen dersom ikke annet konkret er nevnt.

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

Det er ikke benyttet adgang til å fravike måle- og innregningsregler ved innregning av selskapsregnskapene i konsernregnskapet, som er mulig etter forenklet IFRS.

Konsernregnskapet og selskapsregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift.

Viktige forutsetninger og regnskapsestimater

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

regnskapsføres i den perioden endringen oppstår eller periodiseres over de perioder som påvirkes av endringen. Estimater og antakelser/forutsetninger som har vesentlig betydning for konsernregnskapet er følgende:

Vurdering av virkelig verdi på anleggsmidler og enkelte omløpsmidler

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

Regnskapsførte verdier av eiendomsporteføljen testes årlig for verdifall. Utfallet av en verdifallstest kan være at betydelige tap knyttet til balanseførte eiendeler må resultatføres. Eiendomsporteføljen består av to porteføljer fordelt mellom driftsavhengige eiendommer (investeringseiendom) og utviklingseiendommer under utvikling for salg. Driftsavhengig portefølje består for det meste av stasjonsområder, jernbaneverksteder, lokstaller og terminalbygg, men også enkelte næringsbygg plassert på sentrale knutepunkt som

anses som strategisk viktig å beholde kontroll over. Utviklingseiendommer er i hovedsak arealer øremerket til prosjektutvikling, enten allerede igangsatt, eller på planleggingsstadiet. I påvente av reguleringsplaner leies utviklingseiendommer, både tomter og bygg, ut på kortere og fleksible leieavtaler.

Varige driftsmidler

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

Virkelig verdi på derivater og andre finansielle instrumenter

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

Konsolideringsprinsipper

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

Datterselskap

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

Datterselskaper konsolideres etter bruttometoden fra og med det tidspunkt konsernet oppnår kontroll, og etter egenkapitalmetoden når kontroll opphører. Transaksjoner med ikke-kontrollerende eiere i datterselskap behandles som egenkapitaltransaksjoner.

Felleskontrollerte virksomheter (FKV) og Tilknyttede selskaper (TS)

Felleskontrollerte virksomheter er der Bane NOR Eiendom AS har delt eierskap og kontrollerer virksomheten som likeverdige partnere.

Tilknyttede selskaper er der Bane NOR Eiendom AS har betydelig, men ikke bestemmende innflytelse. Med betydelig innflytelse menes normalt at konsernet eier over 20 % av stemmeberettiget kapital, og at det ikke foreligger en avtale med andre eiere om at man i fellesskap kontrollerer virksomheten som likeverdige partnere.

Eierandeler i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper, er behandlet etter egenkapitalmetoden.

Oppkjøp

Oppkjøpsmetoden anvendes ved virksomhetssammenslutninger. Vederlaget måles til virkelig verdi på transaksjonstidspunktet. Transaksjonstidspunktet er når risiko og kontroll er overdratt, og vil normalt sammenfalle med gjennomføringstidspunktet, som er det tidspunkt transaksjonen regnskapsmessig behandles som gjennomført.

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

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

Valuta

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

Inntektsføringsprinsipper

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

Konsernet har leiekontrakter med private og profesjonelle kunder ved utleie av investeringseiendom, samt unntaksvis utleie av utviklingseiendom på korte, fleksible kontrakter. Hver enkelt leiekon-

trakt utgjør en leveringsforpliktelse som gir kunden en mulighet til å benytte eiendommen. Avtalt godtgjørelse består som regel av en fast leiepris (måned / kvartal / årlig) av eiendommen, og en variabel del i form av andel felleskostnader. Leieinntekter knyttet til fast eiendom blir inntektsført i tråd med kontrakten og i perioden fakturaen gjelder for. Inntekter fra utviklingseiendom der konsernet har mer enn 50 % eierskap og kontroll av stemmeberettigede aksjer (som regel 100 % eierskap), anses som egenregiprojekter. Selskapet opptrer som byggherre og har full innregning av prosjektets resultat og balanseposter.

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

Oppføring av næringsbygg følger i all hovedsak løpende avregningsmetode for den andelen av arealene som har signert salgskontrakt med kjøper (anleggskontrakter). De fleste kontrakter ved salg av næringsbygg tilfredsstiller krav

til løpende avregning ettersom kjøper forplikter seg til fullt oppgjør i henhold til prosjektets fremdrift. Prosjekter knyttet til næringsbygg inntektsføres dermed i forhold til fremdrift basert på akkumulerte kostnader i prosent av prognose til ferdigstilling. Påløpt inntekt avsettes i balansen som kortsiktig forpliktelse frem til fakturering. Forskuddsbetalinger fra kunden føres som kortsiktig gjeld eller nettoføres mot avsetning av påløpt inntekt.

Utbytte og konsernbidrag

Utbytte og konsernbidrag innregnes i regnskapet etter unntaket i "IFRS-light" reglene om at utbytte og konsernbidrag kan resultatføres i morselskapet i samme år som det avsettes.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres til anskaffelseskost, med fradrag for avskrivninger. Anskaffelseskost inkluderer kostnader knyttet direkte til anskaffelsen av driftsmidlet slik at den er klar for bruk. Etterfølgende utgifter balanseføres når det er sannsynlig at fremtidige økonomiske fordeler knyttet til utgiften vil tilflyte konsernet og utgiften kan måles pålitelig. Øvrige reparasjons- og vedlikeholds-kostnader føres over resultatet i den perioden utgiftene pådras. Lånekostnader som påløper ved konstruksjon av driftsmidler balanseføres fram til eiendelen er klar til bruk (aktiverte byggelånsrenter).

Driftsmidler avskrives etter den lineære metode, slik at anleggsmidlenes anskaffelseskost avskrives til restverdi over forventet brukstid. Driftsmidlenes brukstid, samt restverdi, vurderes på hver balansedag og endres hvis nødvendig. Investeringene dekomponeres ved anleggføring og avskrives i henhold til forventet levetid. Avskrivninger presen-

teres samlet i resultatregnskapet, mens de ulike komponentenes avskrivningstider presenteres i noter til balansen.

Gevinst og tap ved avgang resultatføres og utgjør forskjellen mellom salgspris og balanseført verdi. Anleggsmidler bokføres ikke til virkelig verdi, men til historisk kost. Anleggsmidler klassifisert som eiendeler for salg regnskapsføres til det laveste av balanseført verdi og virkelig verdi fratrukket salgskostnader dersom salg er vurdert som svært sannsynlig.

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

Eiendom

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

Investeringseiendom

Investeringseiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som eies med formål om å oppnå langsiktig avkastning fra leieinntekter, for verdistigning på kapital eller begge deler. Investeringseiendom bokføres til anskaffelseskost, med fradrag for avskrivninger. Inntekter ved utleie av investerings-eiendom innregnes over leieavtalens varighet. Leieavtalene inneholder hovedsakelig faste elementer.

Gevinst og tap ved salg av investerings-eiendom innregnes i den perioden kontroll overføres kjøper. Som hovedregel innebærer dette at inntekten anses

innregnet på overtakelsestidspunktet. Gevinst/tap presenteres netto i resultatregnskapet.

Utviklingseiendom

Eiendommer hvor intensjonen er videreutvikling for salg, behandles som utviklingseiendom (IAS 2) selv om eiendommene ofte kan være midlertidig 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 ved kjøp av tomt og/eller kjøp av bygningsmasse, samt prosjektrelaterte investeringer til utvikling av den enkelte eiendel. Prosjektrelaterte utgifter vil i tidlig utviklingsfase resultatføres, mens reguleringsfase som regel balanseføres sammen med utgifter til selve oppføringen av byggene. Dette inkluderer utgifter til klargjøring for salg, herunder lønnskostnader, eksterne konsulenter osv. Lånekostnader som er direkte henførbare til utviklingen av eiendommen balanseføres i samsvar med IAS 23 (aktivering av byggelånsrenter).

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

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

Miljøkostnader knyttet til utviklingsprosjekter

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

Nedskrivning

Konsernet følger IAS 36 om verdifall på eiendeler som fastsetter fremgangsmåtene et foretak skal anvende for å sikre at dets eiendeler ikke bokføres til en verdi som er høyere enn gjenvinnbart beløp, definert som det høyeste av bruksverdi og netto salgsverdi. I henhold til IAS 36.9, har foretaket en løpende plikt til å vurdere hvorvidt det foreligger indikasjoner på verdifall. Dersom det foreligger indikasjoner, skal gjenvinnbart beløp måles. Anleggsmidler av betydelig verdi (investeringseiendom, varige driftsmidler og investeringer i TS og FKV) og enkelte omløpsmidler (utviklingseiendom) vurderes for verdifall når det foreligger indikatorer på at fremtidig inntjening ikke kan forsvare balanseført verdi. Goodwill og immaterielle eiendeler med ubestemt levetid avskrives ikke, men testes årlig for verdifall.

Nedskrivning foretas hvis balanseført verdi er lavere enn gjenvinnbart beløp.

Aktuelle indikatorer for verdifall som vil utløse behov for verditest er;

- fall i etterspørsel etter bolig og næringsbygg rundt sentrale knutepunkt (togstasjoner).
- økte markedsrenter og signifikant fall i norsk økonomi (deflasjon).
- redusert antall reisende gjennom s

entrale knutepunkt (togstasjoner).
- fall i etterspørsel etter sentrumsnære kontorarealer (se også note 16).

Ved vurdering av verdifall, grupperes anleggsmidlene på det laveste nivået der det er mulig å skille ut uavhengige kontantstrømmer (kontantgenererende enheter). Inndeling i kontantgenererende enheter gjøres basert på geografisk tilhørighet og markedssegment. I byer hvor eiendommer er lokalisert som naboeiendommer, er disse vurdert som en samlet enhet, dvs. som én kontantgenererende enhet. Noen steder vil allikevel enkelte eiendommer være vurdert separat.

Med bakgrunn i verdistørrelse, gjøres uavhengige verddivurderinger innenfor de ulike eiendomsporteføljene. Ved hver rapporteringsdato vurderes mulighetene for reversering av tidligere nedskrivninger (unntatt goodwill).

Finansielle eiendeler og forpliktelser

Finansielle eiendeler og forpliktelser er klassifisert i følgende kategorier;

- til virkelig verdi over resultatet.
- til virkelig verdi over utvidet resultat (OCI).
- til amortisert kost.

Klassifiseringen gjøres basert på egenkapene og formålet til det finansielle instrumentet og besluttes på tidspunktet for førstegangs innregning.

Derivater

Finansielle derivater relatert til eiendeler eller forpliktelser klassifiseres som finansielle eiendeler eller forpliktelser til

virkelig verdi over resultatet (holdt for handelsformål). Konsernets derivater består av rentesikringsavtaler inngått for å sikre forutsigbarhet og risikokontroll. Konsernet praktiserer ikke sikringsbokføring.

Fordringer

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

Kontanter & kontantekvivalenter

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

Kontantstrømoppstillingen

Kontantstrømoppstillingen er satt opp etter den indirekte metoden. Det betyr at oppstillingen tar utgangspunkt i resultat før skatt for å presentere kontantstrømmene fra drifts-, investerings- og finansieringsaktiviteter. Renteutgifter i forbindelse med leasingforpliktelser etter IFRS 16, netto renteutgifter og omkostninger i forbindelse med låneporteføljen

er presentert som en driftsaktivitet. Utbytte betalt til aksjonær er presentert under finansieringsaktiviteter.

Rentebærende gjeld

Rentebærende gjeld balanseføres ved førstegangsinnregning til virkelig verdi, justert for transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder måles forpliktelsene til amortisert kost ved bruk av effektiv rentes metode, slik at effektiv rente blir lik over forpliktelsesens løpetid. Den rentebærende gjelden klassifiseres som langsiktig, med mindre den forfaller innen 12 måneder etter balansedato uten en ubetinget rett til å utsette betaling.

Kortsiktig gjeld

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

Aksjekapital

Ordinære aksjer klassifiseres som aksjekapital.

Skatt

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

Det er beregnet utsatt skatt på alle midlertidige forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier samt skattevirkninger av underskudd til fremføring. Utsatt skatt fastsettes ved bruk av skattesatser og skatteregler som er vedtatt på balansedagen. Balanseføring av utsatt skattefordel innebærer bruk av skjønn, og foretas i den grad det er sannsynliggjort at fordelen vil bli

utnyttet. Konsernet har ved utgangen av 2023 bokført en utsatt skattefordel. Utsatt skattefordel og utsatt skatt motregnes dersom det foreligger juridisk rett til å motregne, og det gjelder inntektsskatt som illegges av samme skattemyndighet for (i) samme skattepliktige foretak eller (ii) for forskjellig skattepliktige foretak hvor hensikten er å gjøre opp skatteposisjonene på netto grunnlag.

Avsetninger for tap

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

Avsetning for tap bokføres når det foreligger objektive indikatorer for at konsernet ikke vil motta oppgjør i svar med opprinnelige betingelser. Når det er overveiende sannsynlig at tapene er endelige, klassifiseres tapene som konstatert. En fordring nedskrives når den anses uerholdelig, eksempelvis etter gjentatte purringer uten at fordringen er innfridd, forgesves inkasso eller åpning av gjeldsforhandlinger etter konkurs hos debitor. Konstaterte tap som er dekket ved tidligere foretatte nedskrivninger, føres mot nedskrivningene. Konstaterte tap uten dekning i nedskrivningene, samt over eller underdekning i forhold til tidligere nedskrivninger, resultatføres.

Hovedregel under IFRS 9 er at tapsavsetning beregnes fra forventet kredittap over de neste 12 måneder eller forventet kredittap over hele levetiden. Forventet kredittap over hele levetiden beregnes for eiendeler der kredittarisikoen har økt vesentlig siden førstegangs innregning, med unntak av eiendeler som likevel vurderes å ha lav absolutt kredittarisiko

på rapporteringstidspunktet. Dersom kredittrisikoen ikke har hatt vesentlig økning siden førstegangs innregning, vil tapsavsetning beregnes fra forventet kredittap over de neste 12 måneder.

Målingen av forventet kredittap skal baseres på en objektiv og sannsynlighetsvektet analyse av alternative utfall der tidsverdien hensyntas. Analysen skal baseres på relevant informasjon som er tilgjengelig på tidspunktet for rapportering, uten utilbørlig kostnad eller innsats. Forventet kredittap er definert som et vektet gjennomsnitt av kredittap, der vektene er de respektive risikoer for at mislighold oppstår. Det er ikke et krav om at alle mulige utfall analyseres, men det er ikke tillatt kun å basere seg på det mest sannsynlige utfall.

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

Avsetninger omfatter kostnad i forbindelse med terminering av leiekontrakter, tap på fordringer, garantier, reparasjoner, miljøavsetninger, søksmål, samt avgifts- og skattesaker. Det avsettes ikke for fremtidige driftstap. I tilfeller hvor det foreligger flere forpliktelser av samme art, fastsettes sannsynligheten for at forpliktelsen vil komme til oppgjør ved å vurdere gruppen under ett.

Avsetninger måles til nåverdien av forventede utbetalinger for å innfri forpliktelsen. Det benyttes en diskonterings-sats for skatt som reflekterer nåværende markeds-situasjon og spesifikk risiko knyttet til forpliktelsen. Økningen i forpliktelsen

som følge av endret tidsverdi føres som rentekostnader.

Leieavtaler

I henhold til IFRS 16 skal alle vesentlige leieavtaler med varighet over et år balanseføres.

Leietaker skal innarbeide forpliktelse til å betale leie samt tilhørende «rett til bruk av eiendel» for underliggende eiendel over leieperioden. Det vil for leietaker ikke lenger være et skille mellom finansielle og operasjonelle leieavtaler.

Bane NOR Eiendom konsernet implementerte IFRS 16 leieavtaler fra og med regnskapsåret 2019. Implementeringseffekten ble ført mot inngående balanse 1. januar 2019, ved at verdien av eiendelen (bruksrettigheten) ble vurdert lik leieforpliktelsen.

Bane NOR Eiendom AS har begrenset med leiekontrakter, da konsernet i all hovedsak driver utleie av eiendom selv. Bane NOR Eiendom konsernet har enkelte interne leieavtaler som benytter unntaksregelen for konserninterne leieavtaler som gir valg adgang til å benytte den norske regnskapsstandard NRS 14 som gjelder leieavtaler i selskapsregnskapet. Foretak som har konserninterne leieavtaler som tilfredsstiller kriteriene i NRS 14 for operasjonelle leieavtaler har adgang til å kostnadsføre leiebetalingene løpende og ikke balanseføre som i IFRS 16.

Ved fastsettelse av leieperiode for den enkelte kontrakt må konsernet løpende vurdere om det foreligger forlengelsesopsjoner og termineringsrettigheter som det skal tas hensyn til ved fastsettelse av leieperioden. Disse vurderingene involverer stor grad av skjønn og forlengelses-

opsjoner og termineringsrettigheter som det er rimelig sikkert at konsernet skal benytte vil medtas.

Fastsettelse av diskonteringsrente som grunnlag for beregning av nåverdien av fremtidige leieforpliktelser involverer også bruk av skjønn. Det er etablert en metodikk for denne prosessen.

Leiereduksjoner innrømmet for å hjelpe leietakere midlertidig som følge av Covid-19, skal under IFRS 16 behandles som følger;

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

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

Leiereduksjoner innrømmet for perioden 2020-2023 er imidlertid vurdert til å utgjøre en uvesentlig andel av totale inntekter for konsernet slik at de allikevel ikke vil periodiseres over respektive kontraktens leieperiode.

Note 02

Endringer i regnskapsprinsipper, nye standarder og fortolkninger

IASB vedtok i 2020 noen mindre endringer og presiseringer i flere ulike standarder. Det er ikke vurdert at noen av disse endringene vil ha effekter av betydning for konsernet. Blant annet en presisering av hvordan COVID 19-relaterte leiereduksjoner under IFRS 16 skal håndteres (se note 1 under punkt om Leieavtaler).

Finansdepartementet har 18. desember 2020 med hjemmel i lov 17. juli 1998 nr. 56 om årsregnskap m.v. (regnskapsloven) § 3-9 fastsatt adgang til å fravike måle- og innregningsregler i IAS 39, og tilsvarende for IFRS 9, så langt de passer. Endringene tredde i kraft 1. januar 2021, med virkning for regnskapsåret 2020. Finansdepartementet sendte i 2021 på høring, forslag til endringer i forskrift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder med svarfrist 2. september 2021. Finanstilsynet foreslo på bakgrunn av dette å gjennomføre endringer ved en ny forskrift fordi foreslåtte endringer har et vesentlig omfang. I tillegg til de materielle endringene er det behov for å revidere store deler av forskriftsteksten på grunn av endringer i IFRS.

Endret forskrift hadde ikrafttredelse 7. februar 2022, med virkning for regnskapsår som begynner 01.01.2022 eller senere.

Forskriften har implementert følgende materielle endringer:

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

Konsernet viderefører etablert praksis.

Note 03

Finansiell risiko

Bane NOR Eiendom er gjennom sin virksomhet eksponert for ulike typer finansiell risiko, som markedsrisiko, renterisiko, kredittisiko og likviditetsrisiko. Denne noten gir utdypende informasjon om konsernets eksponeringer og hvilke retningslinjer og prosedyrer for risiko-håndtering som er implementert for å minimere risikomomentene. Konsernets overordnede risikoeksponering og risikoutvikling følges opp gjennom månedlige rapporter til ledelsen.

Markedsrisiko

(i) Valutarisiko

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

(ii) Priserisiko

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

Konsernets evne til å skape merverdier i utviklingsporteføljen vil avhenge av fremtidig etterspørsel etter boliger og næringseiendom. Eiendomsporteføljen består av attraktive og sentrumsnære utviklingseiendommer med betydelig potensial. For å redusere markedsrisikoen igangsettes som hovedregel ikke

bygging av nye eiendomsprosjekter (næringsbygg og boliger) før minst 50 % av prosjektet er utleid eller solgt. Utleieporteføljen består i hovedsak av solide offentlige aktører som driver med jernbanerelatert virksomhet på kontrakter med lang løpetid, samt ettertraktede leiekontrakter på stasjoner. Sammen med utleie på stasjoner utgjør leie relatert til jernbanevirksomheten mer enn 70 % av samlede leieinntekter.

Andelen har vært og forventes å forbli stabil, noe som gjør konsernet mindre eksponert for svingninger i leiepris eller etterspørselen etter næringsbygg. Konsernet er naturlig eier av eiendom på attraktive samferdselsknutepunkt gjennom sin tilknytning til Bane NOR SF. Ledigheten i eiendomsmassen målt etter leieverdi var ved utgangen av året 5,2 % med en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på kontraktene på 5,9 år (bygg).

Renterisiko

Renterisiko er risiko for tap som følge av endringer i markedsrentene. Konsernet sin eksponering mot endrede markedsrenter gir utslag i både finansieringskostnadene og indirekte verdsettelsen av eiendomsporteføljen gjennom endret diskonteringsfaktor (yield). Rentesikringsavtaler benyttes for å redusere renterisikoen i konsernet, se note 27 for ytterligere detaljer.

Kredittisiko

Kredittisiko er risikoen for tap som følge av at kunder eller motparter ikke har evne eller vilje til å oppfylle sine

forpliktelser overfor konsernet. Bane NOR Eiendom er eksponert for kredittisiko gjennom alle sine fordringer på leietakere og kunder, og mot motpart i større eiendomstransaksjoner.

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

Motparter ved boligsalg kredittvurderes i forkant slik at konsernet forsikrer seg om at de kan gjøre opp for seg ved overlevering. For større eiendomstransaksjoner anses kredittisikoen som begrenset, da eiendomsverdien ikke forringes dersom en salgsprosess skulle bli hevet. Konsernet har fokus på god dialog med sine leietakere og rutiner for innkreving og overvåking av utestående fordringer. Risikostyring av kreditter innvilget tilknyttede selskap og felleskontrollerte virksomheter følges opp gjennom styre-representasjon og regelmessig rapportering av finansiell status gjennom året.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risikoen for at konsernet ikke er i stand til å refinansiere eller møte sine forpliktelser til leverandører, kreditorer eller andre motparter. Konsernet har en kapitalstyringsstrategi med overordnet mål å maksimere eierens verdier, samtidig som konsernet evner å opprettholde virksomheten og oppfylle særskilte eksterne betingelser (se note 19).

Låneporteføljen er diversifisert over flere finansieringskilder og løpetider for å redusere motpartsrisiko og likviditetsrisikoen ved refinansiering. Konsernet har fokus på langsiktig kapitalallokering, hvor andelen kortsiktig finansiering skal være hensiktsmessig, dog aldri større enn gjeldende kommitterte kredittfasilitet. Låneopptak er hovedsakelig gjort

i Bane NOR Eiendom AS, hvor kapitalbehov nedover i konsernet finansieres gjennom internlån via konsernkontoordningen til markedsmessig vilkår.

Konsernet foretar nødvendige endringer i kapitalstrukturen ut ifra en kontinuerlig vurdering av den finansielle situasjonen og fremtidsutsiktene på både kort-

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

Note 4

Segmentinformasjon

(Tall i tusen kroner)

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

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

	Konsern	
Segmentinformasjon	2023	2022
Driftsinntekter	1 572 946	1 436 621
Salgsinntekter, eiendomsprosjekter	310 661	-
Salgsgevinster, eiendomsprosjekter	85 043	23 666
Driftskostnader	(1 729 051)	(1 291 228)
Driftsresultat	239 599	169 059
RResultatandel fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap	54 209	20 433
Netto finansposter	(330 053)	(31 700)
Resultat før skatt	(36 245)	157 792

Note 5

Leieinntekter

(Tall i tusen kroner)

Leieinntekter fordelt på avdeling som forvalter eiendommene.

Morselskap			Konsern	
2022	2023	Leieinntekter:	2023	2022
328 961	404 742	Jernbaneverksted	404 742	328 961
339 614	366 502	Stasjoner	421 139	385 992
297 709	292 093	Jernbaneeiendom	464 260	366 527
-	19 598	Øvrige eiendommer	(10 354)	-
966 284	1 082 935	Sum leieinntekter	1 279 787	1 081 480
310 723	514 571	herav fra nærstående parter (definert i note 29)	494 717	326 037

Note 6

Eiendomsprosjekter

(Tall i tusen kroner)

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

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

2023	Konsern			
	Salgs- inntekter	Prosjekt- kostnader	Salgs- gevinster	Netto pr. prosjekt
Eiendomsprosjekter:				
Byggherregevinst - Overlevering av boligprosjektet Proffen hageby trinn 2 i Drammen	310 661	(267 851)	-	42 810
Salg av Foss Eikeland Industriområde (aksjer)	-	-	41 256	41 256
Salg av tomter til deleide selskaper	-	-	34 347	34 347
Øvrige	-	-	9 441	9 441
Sum	310 661	(267 851)	85 043	127 853

Note 7

Andre driftsinntekter

(Tall i tusen kroner)

Morselskap			Konsern	
2022	2023	Andre driftsinntekter:	2023	2022
74 169	78 602	Reklameinntekter	78 602	74 169
18 031	54 956	Andre omsetningsbaserte inntekter (parkering, oppbevaringsbokser, toaletter, mv.)	54 956	18 892
5 294	5 294	Utleie av utstyr og tjenester til jernbaneverksteder	5 294	5 294
-	-	Inntekter fra salg av diesel	108 548	215 758
30 026	13 398	Andre inntekter	45 758	41 028
127 520	152 251	Sum andre driftsinntekter	293 159	355 141
7 876	5 444	herav fra nærstående parter (definert i note 29)	5 896	8 478

Reklameinntektene øker marginalt i 2023 (+6 %) etter et solid løft i 2022 som følge av normalisering etter korona. Samtidig øker omsetningsbaserte inntekter signifikant som følge av at parkeringsinntekter i 2023 er skilt ut som egen leieart (totalt MNOK 32), der de tidligere har inngått i leieinntekter. Toalett og oppbevaringsinntekter øker med 31 % sammenlignet med 2022. Dieselinntektene halveres som følge av at salget er overført til Circle K fra 1. juni 2023. Fremover er inntekter relatert til dieselvirksomheten begrenset til utleie av tanker og utstyr, samt inndekning av løpende driftskostnader inkludert et lite påslag.

Note 8

Lønnskostnader

(Tall i tusen kroner)

Morselskap			Konsern	
2022	2023	Lønnskostnader:	2023	2022
433	438	Lønn, inkludert arbeidsgiveravgift	438	433
-	-	Pensjonskostnader	-	-
-	16	Andre personalkostnader	16	-
433	455	Sum lønnskostnader	455	433
-	-	Sysselsatte årsverk	-	-

	Konsern	
Årsverk Bane NOR Eiendom AS	2023	2022
UB årsverk - direkte i divisjon	217	195
Støttefunksjoner (årsverk) (fra beregning av management fee)	30	27
Sum*	247	222

* Inkluderer årsverk som jobber med forvaltning av Statsforetakets eiendomsportefølje og kontortjenester. Estimert andel av antall årsverk som jobber for Bane NOR Eiendom AS konsernet er per årsslutt 180.

Alle ansatte i Bane NOR Eiendom AS ble ved reorganiseringen i 2017 overført til Bane NOR SF, og selskapet har ingen ansatte. Alle lønns- og pensjonsforpliktelser ligger i Bane NOR SF med unntak av godtgjørelse til styret inkludert eventuelle andre personalkostnader relatert til styret (arbeidsmøter og utflukter).

Administrerende direktør har sitt ansettelsesforhold og lønnes fra Bane NOR SF. Det har ikke vært utbetalt naturalytelser til administrerende direktør i 2023.

Styret i Bane NOR Eiendom AS har mottatt godtgjørelser på kr 438 400 i 2023 for 2022 (kr 432 600 i 2022 for 2021). Det er ikke avsatt for påløpt styrehonorar for 2023. Bane NOR Eiendom AS har inngått avtale om leveranse av personell og avtale om kjøp av tjenester og fellesanskaffelser (management fee) med Bane NOR SF.

Denne avtalen sikrer Bane NOR Eiendom AS tilgang til kompetanse og kapasitet til å lede, drifte og forvalte selskapet. I tillegg kjøper utviklingsprosjektene ressurstimer fra Bane NOR SF etter behov. Se note 9 for informasjon om management fee beløp. Høsten 2020 overtok divisjonen ansvaret for koordinering av interne kontortjenester og med dette 20 årsverk fra andre divisjoner.

Note 9

Andre driftskostnader

(Tall i tusen kroner)

Morselskap			Konsern	
2022	2023	Andre driftskostnader:	2023	2022
157 447	170 107	Vedlikeholdskostnader	169 427	159 992
-	-	Kjøp av diesel	105 860	213 532
90 537	149 903	Eierkostnader	174 034	105 210
204 292	254 629	Kjøp av personell og tjenester fra Bane NOR SF (management fee)	254 629	204 292
10 054	7 397	Fremmedytelser, konsulenter mv.	10 030	10 202
83 256	78 901	Resultatførte prosjektkostnader (tidligfase)	95 599	102 834
101 401	67 905	Andre kostnader	81 611	112 387
646 987	728 841	Sum andre driftskostnader	891 189	683 409
90 537	22 399	herav til nærstående parter (definert i note 29)	36 990	105 210
Godtgjørelse til revisor:				
806	1 056	Lovpålagt revisjon	2 608	1 259
114	27	Attestasjonsoppgaver	156	134
920	1 082	Sum (ekskl. merverdiavgift)	2 763	1 393

Note 10

Finansinntekter og -kostnader

(Tall i tusen kroner)

Morselskap			Konsern	
2022	2023		2023	2022
		Finansinntekter:		
72 831	156 447	Renteinntekter fra foretak i samme konsern	86	-
21 227	49 283	Renteinntekter	26 238	21 428
370	1 579	Andre finansinntekter	1 064	448
37 037	42 051	Gevinst ved salg av aksjer	-	-
131 465	249 360	Sum finansinntekter	27 388	21 876
		Finanskostnader:		
(56 430)	(128 199)	Rentekostnader til foretak i samme konsern	(96 638)	(42 368)
(184 355)	(298 196)	Rentekostnader	(274 384)	(110 731)
(3 830)	11 344	Andre finanskostnader	34 951	(3 831)
-	(164 005)	Nedskrivning av finansielle eiendeler	(5)	-
(244 615)	(579 056)	Sum finanskostnader	(336 076)	(156 930)

Note 11

Skatt

(Tall i tusen kroner)

Morselskap			Konsern	
2022	2023		2023	2022
		Årets skattekostnad i resultatregnskapet fremkommer slik:		
62 416	14 571	Betalbar skatt	34 425	80 378
(8 877)	(21 806)	Endring i utsatt skatt i året	(28 688)	(27 976)
-	(6 627)	For mye skatt avsatt tidligere år	-	-
53 539	(13 861)	Skattekostnad i resultatregnskapet	5 737	52 402
		Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:		
62 416	14 571	Årets betalbar skatt	34 425	80 378
-	(14 571)	Skatt på avgitt konsernbidrag	-	-
(16 448)	-	For lite/mye avsatt skatt tidligere år	(4 116)	(16 603)
45 968	-	Betalbar skatt i balansen	30 309	63 775
		Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:		
218 280	(42 684)	Årsresultat før skatt	(36 245)	157 359
48 022	(9 391)	Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22 %)	(7 974)	34 619
		Justert for skatteeffekten av følgende poster:		
(17 261)	2 289	Permanente forskjeller knyttet til investeringer (fritaksmetoden)	34 860	2 074
-	-	Permanente forskjeller knyttet til investeringer (resultatandel fra FKV/TS)	(10 959)	(5 567)
-	329	Andre ikke-fradragsberettigede kostnader	329	-
-	(205)	Andre ikke-skattepliktige inntekter	(205)	-
-	(6 627)	For mye avsatt skatt tidligere år	(6 627)	-
22 778	(256)	Andre poster	(3 687)	21 276
53 539	(13 861)	Skattekostnad	5 737	52 402
25 %	32 %	Effektiv skattesats	-16 %	33 %

NOTER

(Tall i tusen kroner)

Morselskap			Konsern	
2022	2023		2023	2022
		Spesifikasjon av midlertidig forskjeller:		
560 941	593 540	Driftsmidler	571 520	579 279
-	(12 747)	Varer	(40 353)	11 833
6 620	6 398	Fordringer	7 179	6 620
(149 638)	(128 273)	Finansielle omløpsmidler	(128 273)	(149 638)
(315 208)	(259 559)	Gevinst- og tapskonto	(289 024)	(342 832)
-	-	Underskudd til fremføring	114 493	26 604
-	-	Annet	78 107	168 364
102 715	199 359	Grunnlag for (utsatt skatt)/utsatt skattefordel	313 650	300 229
		(Utsatt skatt)/utsatt skattefordel i balansen:		
22 597	43 859	Netto utsatt fordel/forpl. i balansen	69 003	66 050
22 597	43 859	Netto (utsatt skatt)/utsatt skattefordel i balansen	69 003	66 050

Morselskap			Konsern	
2022	2023		2023	2022
		Spesifikasjon av endring i balanseført (utsatt skatt)/utsatt skattefordel:		
13 720	22 597	Balanseførte verdier 1.1	66 050	22 370
-	(544)	Justering utsatt skatt knyttet til 2022, hensyntatt i 2023	-	-
12 724	10 436	Driftsmidler	(1 707)	18 559
-	(2 804)	Varer	(11 481)	-
210	(49)	Fordringer	123	210
(22 763)	4 700	Finansielle omløpsmidler	4 700	(22 763)
18 705	9 522	Gevinst- og tapskonto	11 838	20 224
-	-	Underskudd til fremføring	19 336	3 364
-	-	Andre endringer	(19 857)	24 086
22 597	43 859	Netto (utsatt skatt)/utsatt skattefordel i balansen	69 003	66 050

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

	Konsern	
	2023	2022
Utsatt skattefordel	90 549	88 813
Utsatt skatt	(21 546)	(22 763)
Netto utsatt (utsatt skatt)/utsatt skattefordel	69 003	66 050

Note 12

Varige driftsmidler

(Tall i tusen kroner)

Morselskap		Konsern
Maskiner og utstyr		Maskiner og utstyr
349 743	Anskaffelseskost 1.1	350 334
(115 640)	Korreksjon tidligere år - inkludert uttrangering	(114 093)
6 943	Årets tilganger	10 219
-	Årets avganger	-
241 046	Anskaffelseskost 31.12	246 460
(259 351)	Akkumulerte av- og nedskrivninger 1.1	(258 201)
115 640	Korreksjon tidligere år - inkludert uttrangering	114 042
(27 396)	Årets avskrivninger	(27 228)
-	Årets nedskrivninger	-
-	Årets avganger akk. av- og nedskrivninger	-
(171 106)	Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	(171 387)
69 939	Balanseført verdi 31.12	75 073
2-10 år	Økonomisk levetid	2-10 år
Lineær	Avskrivningsplan	Lineær

Note 13

Investerings eiendom

(Tall i tusen kroner)

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

Morselskap				Konsern		
Under oppføring	Ferdig- utviklet	Sum		Under oppføring	Ferdig- utviklet	Sum
1 528 137	10 198 043	11 726 180	Anskaffelseskost 1.1	123 359	11 973 468	12 096 827
(151 070)	(2 768 200)	(2 919 269)	Korreksjon tidligere år - inkludert utrangering	1 415 083	(3 422 152)	(2 007 069)
(974 086)	974 086	-	Overført til/fra "under oppføring"	(982 286)	982 286	-
-	-	-	Overført (til)/fra "utviklings eiendom"	-	973 918	973 918
122 125	190 661	312 786	Årets tilganger (kjøp av eiendom)	179 474	888 168	1 067 642
319 134	7 684	326 819	Årets tilganger (påkostninger og investeringer)	331 412	33 586	364 998
-	(495)	(495)	Årets avganger	-	(37 685)	(37 685)
844 240	8 601 780	9 446 020	Anskaffelseskost 31.12	1 067 042	11 391 588	12 458 630
(35 617)	(5 489 798)	(5 525 415)	Akkumulerte av- og nedskrivninger 1.1	(59 962)	(4 784 642)	(4 844 604)
35 617	2 883 650	2 919 267	Korreksjon tidligere år - inkludert utrangering	59 962	1 969 339	2 029 301
-	-	-	Overført til/fra "under oppføring"	-	-	-
-	-	-	Overført (til)/fra "utviklings eiendom"	-	-	-
-	(337 702)	(337 702)	Årets avskrivninger	-	(382 893)	(382 893)
-	33 732	33 732	Årets avganger akk. av- og nedskrivninger	-	(39 499)	(39 499)
-	-	-	Årets avgang bevilgningsanlegg	-	(109)	(109)
-	(2 910 117)	(2 910 117)	Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	-	(3 237 803)	(3 237 803)
844 240	5 691 663	6 535 903	Balanseført verdi 31.12	1 067 042	8 153 785	9 220 827

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

Note 14

Utviklingseiendom under utvikling for salg

(Tall i tusen kroner)

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

Morselskap			Konsern	
2022	2023		2023	2022
699 573	722 001	Balanseført verdi 1.1	4 610 012	3 869 077
-	-	Overført (til)/fra "investeringseiendom"	(973 918)	-
-	-	Kjøp av utviklingseiendom	302 849	60 236
-	-	Salg av utviklingseiendom	-	(55 319)
22 428	64 713	Aktiverte utviklingskostnader	491 784	766 037
-	-	Aktiverte låneutgifter	-	-
-	-	Nedskrivninger	(119 936)	(30 019)
-	-	Avgang (refusjon mva)	-	-
-	-	Avgang (salg/realisasjon/avhendelse)	(310 661)	-
722 001	786 714	Balanseført verdi 31.12	4 000 130	4 610 012

Morselskap: Årets kapitaliserte låneutgifter er 13 MNOK.

Konsern: Årets kapitaliserte låneutgifter er 36 MNOK.

Note 15

Leveringsforpliktelse

(Tall i tusen kroner)

Leveringsforpliktelsen oppstår som følge av bruttoføring av offentlige tilskudd, og er motposten til aktiverte kostnader relatert til jernbaneinfrastruktur finansiert med offentlige tilskudd. Leveringsforpliktelsen inntektsføres i takt med avskrivning av eiendelene de offentlige tilskuddene har finansiert.

Morselskap		Konsern
Bygninger		Bygninger
Årets endring i leveringsforpliktelse		
352 061	Leveringsforpliktelse 01.01	352 061
-	Årets tilganger	-
(7 988)	Årets inntektsføring	(7 988)
344 073	Sum	344 073

Note 16

Virkelig verdi av investeringseiendom og utviklingseiendom

(Tall i tusen kroner)

Bane NOR Eiendom konsernet innhenter årlig en verddivurdering av konsernets portefølje av investerings- og utviklingseiendommer. Verddivurderingene utføres av en uavhengig, profesjonell og anerkjent aktør i tillegg til administrasjonens egne vurderinger. Verdsettelsene omfatter kun eiendommer som eies og utvikles av Bane NOR Eiendom og heleide datterselskaper. Utover dette har Bane NOR Eiendom konsernet indirekte betydelige eiendomsverdier gjennom felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskap som ikke er inkludert i verdsettelsen, se note 17 for mer informasjon rundt konsernets investeringer i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskap.

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

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

Virkelig verdi vist i note reflekterer verddivurdering fra ekstern verddivurderer NewSec. Bane NOR Eiendom har i tillegg gjort egne verddivurderinger av enkelte bygg og kontantgenererende enheter som i noen tilfeller viser andre verdier enn ekstern verddivurderer, og lagt disse til grunn ved nedskrivningsvurderinger. Eksterne verddivurderinger inkluderer heller ikke hele eiendomsmassen, men omfatter de største objektene.

Konsern	2023		2022	
	Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
Investeringseiendom	9 220 827	14 880 000	7 216 241	14 950 000
Utviklingseiendom under utvikling for salg	4 000 130	10 715 000	4 610 012	10 662 000
Sum verdi eiendomsportefølje	13 220 957	25 595 000	10 598 388	25 612 000

Det er ved årsslutt 2023 gjort netto nedskrivninger av eiendomsporteføljen tilsvarende MNOK 159 som følge av verddivurderingstestene gjennomført i forbindelse med den årlige verddivurderingen. Noen objekter som tidligere er nedskrevet, er i år skrevet opp igjen (reversert tidligere nedskrivning) som følge av at verddivurderingen nå viser at opprinnelig verdi igjen kan forsvares. Andre objekter er nedskrevet i år som følge av at bokført verdi var høyere enn verddivurdering per utgangen av 2023.

Nedskrivningsindikatorer:

Ved utslag på én eller flere nedskrivningsindikatorer krever IAS 36 at en nedskrivningstest skal gjennomføres. Som del av nedskrivningstestene fastsettes gjennvinnbart beløp, som det høyeste av virkelig verdi fratrukket salgsutgifter, og bruksverdien.

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

Note 17

Aksjer i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Datterselskaper:

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

Selskap	Selskap	Selskap
Bane NOR Serviceeiendom AS	Bne Nordisk Lys AS	Flekkefjordbanen Utvikling AS
Bne 20legend AS	Bne Nye Nybyen AS	Fosnagaten 12 AS
Bne 254 Vikersund AS	Bne Orkanger AS	Grenstøveien 40 AS
Bne Asker AS	Bne Paradis 1 AS	Grønland 21 AS
Bne Baneveien 57 AS	Bne Parkering AS	Inkubator Sundland AS
Bne Brueland AS	Bne Porsgrunn Overgangen 7 AS	Jernbanebrygga 63 AS
Bne C6 AS	Bne Riverside AS	Jernbaneveien 27 AS
Bne Cecilienborg AS	Bne Sandefjord Rosenvoldgate AS	Jernkroken 16 AS
Bne Egersund AS	Bne Sandvika Torg AS	Jernkroken II AS
Bne Frodegaten 23 AS	Bne Schweigaardsgate 40-46 AS	Kammerherreløkka AS
Bne Ganddal AS	Bne Schweigaardsgate 41-51 AS	Lierstranda Tomteselskap AS
Bne Grønland 13 AS	Bne Schweigaardsgate 51 I AS	Moss Tomteselskap
Bne Grønland 32 AS	Bne Schweigaardsgate 51 II AS	Mysen S16 Næring AS
Bne H16 AS	Bne Schweigaardsgate 51 III AS	Mysen S22 Utvikling AS
Bne H17 AS	Bne Schweigaardsgate 51 IV AS	Paradis Boligutvikling 1b AS
Bne Horten AS	Bne Science Park AS	Paradis Boligutvikling 2 AS
Bne Hovemoen Eiendom AS	Bne Skamarken AS	Paradis Næring 1 AS
Bne Hvalstad Bolig AS	Bne Ski Jernbanesvingen AS	Professor Smiths Hage Utvikling AS
Bne Hvalstad Næring AS	Bne Ski Vestveien AS	PSHU Næring AS
Bne Hvalstad Parkering AS	Bne Ski Vestveien Parkering AS	Quadrum AS
Bne Kanalhotellet AS	Bne Ski Vestveien Sør AS	Quadrum Bygg A AS
Bne Kløfta Bolig AS	Bne Strandgata 19 AS	Quadrum Bygg B AS
Bne Kongsvinger Elvebredden AS	Bne Stryn AS	Quadrum Bygg C AS
Bne Lagårdsveien felt G AS	Bne Strømmen AS	Quadrum Bygg D AS
Bne Lagårdsveien felt I AS	Bne Tangen AS	Skien Brygge AS
Bne Lagårdsveien Veiareal AS	Bne Voss Knutepunktet AS	Skøyen Knutepunkt Utvikling AS
Bne Langhus AS	Bne X6 AS	Sol og Vann AS
Bne Lensmannslia AS	Bne Økern AS	Stabæk Torg Utvikling AS
Bne LfC	Bne Årnes AS	Sundland Eiendom AS
Bne Lillehammer Skysstasjon AS	Brakerøya tomteselskap AS	Togdiesel AS
Bne Lisleby Utvikling AS	Byterminalen Stavanger AS	Trolløya Eiendom AS
Bne Narvik Godsterminal AS	Drammen Stasjon A1 AS	Trondheim Stasjonscenter AS
Bne Nordfjordeid AS	Drammen Stasjon A3 AS	Trondheim Stasjonscenter Gryta AS

Felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper:

Navn	Forretningskontor	FKV/TS	Eier-/stemmeandel, %
Bellevue Utvikling AS	Fredrikstad	FKV	50 %
Bne Holmestrand Bolig AS	Oslo	FKV	50 %
Devoldholmen Utvikling Holding AS	Oslo	FKV	50 %
Diamanten Eiendomsutvikling AS	Stavanger	FKV	50 %
Drammen Helsepark AS	Drammen	FKV	50 %
Eidos Eiendomsutvikling AS	Lier	TS	23 %
Grefsen Utvikling AS	Oslo	FKV	50 %
Harbitzparken AS	Oslo	FKV	50 %
Hinna Stasjon Utvikling AS	Stavanger	FKV	50 %
Hokksund Vest Utvikling AS	Oslo	FKV	50 %
Hommelvik Stasjonsby AS	Malvik	FKV	50 %
Innlandet Næringsutvikling AS	Gjøvik	FKV	50 %
Jessheim Byutvikling AS	Ullensaker	FKV	50 %
Kjærlighetsstien Bolig AS	Levanger	FKV	50 %
Knutepunkt Porsgrunn AS	Porsgrunn	FKV	50 %
Lagårdsveien Utvikling AS	Oslo	FKV	50 %
Lurhaugen Utvikling AS	Oslo	FKV	50 %
Mysen S16 Utvikling AS	Oslo	FKV	50 %
Nyhavna Hotell AS	Hamar	FKV	50 %
Oslo S Parkering Holding AS	Oslo	FKV	50 %
Oslobolig AS	Oslo	FKV	25 %
Paradis Boligutvikling 1 AS	Stavanger	FKV	50 %
Paradis Stasjon Bolig AS	Stavanger	FKV	50 %
Perleporten Asker AS	Asker	FKV	50 %
Sagtomt Utvikling Mysen AS	Indre Østfold	FKV	33 %
Sjøsidan Moss AS	Moss	FKV	50 %
Skeiane Stasjon Utvikling AS	Stavanger	FKV	50 %
Skien Brygge Utvikling AS	Skien	FKV	50 %
Snipetorp AS	Oslo	FKV	50 %
Spikkestad Sentrum AS	Asker	FKV	25 %
Stasjonsgarasjen Voss AS	Oslo	FKV	50 %
Stasjonskvaralet Utvikling AS	Oslo	FKV	50 %
Steinkjer Fylkeshus AS	Hamar	FKV	33 %
Strandsonen Utvikling AS	Hamar	FKV	50 %
Tangenkaia AS	Drammen	FKV	37 %
Vikersund Utvikling AS	Modum	FKV	50 %
Voss Stasjon - Hotell AS	Oslo	FKV	50 %
Åstadveien ABC Utvikling AS	Asker	FKV	50 %

Årets resultatandel fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap

	Grefsen Utvikling AS	Jessheim Byutvikling AS	Oslo S Parkering Holding AS	Eidos Eiendoms- utvikling AS	Øvrige	Sum
Resultatandel	59 735	1 508	3 739	250	(15 418)	49 814
Interntgevinster	-	-	-	-	4 395	4 395
Årets resultatandel	59 735	1 508	3 739	250	(11 023)	54 209

Spesifikasjon balanseført verdi 31.12. felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap

	Grefsen Utvikling AS	Jessheim Byutvikling AS	Oslo S Parkering Holding AS	Eidos Eiendoms- utvikling AS	Øvrige	Sum
Balanseført verdi 01.01.	43 250	75 628	123 729	121 559	271 506	635 672
Årets resultatandel	59 735	1 508	3 739	250	(11 023)	54 209
Endring interntgevinst/merverdi	-	(1 523)	-	-	(23 619)	(25 142)
Utbytte	(89 500)	-	(20 000)	-	(30 000)	(139 500)
Inn-/utbetaling egenkapital	-	-	-	-	24 751	24 751
Sum balanseført verdi 31.12.	13 485	75 613	107 468	121 809	231 615	549 990

Note 18

Investering i andre aksjer

(Tall i tusen kroner)

	Stemme-/ eierandel	Balanseført verdi 31.12.23
Herefoss Energi AS	13 %	117
Marnardal Stasjonsutvikling AS	30 %	75
Sentralstasjonen AS	5 %	179
Oslo S Trafikkservice AS	29 %	4 000
Sum investering i andre aksjer		4 372

Note 19

Kontanter & kontantekvivalenter

(Tall i tusen kroner)

Morselskap			Konsern	
2022	2023		2023	2022
1 105 506	2 965 575	Bankinnskudd	901 397	63 536
1 105 506	2 965 575	Sum kontanter & kontantekvivalenter	901 397	63 536
-	-	herav bundne bankmidler	-	-

Note 20

Rentebærende gjeld

(Tall i tusen kroner)

Morselskap			Konsern	
2022	2023		2023	2022
		Langsiktig rentebærende gjeld:		
3 700 000	5 325 000	Obligasjonslån	5 325 000	3 700 000
1 300 000	2 998 000	Banklån	2 998 000	1 500 166
1 635 200	1 872 730	Gjeld til Bane NOR SF	1 872 730	1 635 200
18 120	14 969	Leasingforpliktelser i balansen etter IFRS 16 (se egen note)	14 969	18 120
6 653 320	10 210 699	Sum langsiktig rentebærende gjeld	10 210 699	6 853 486
		Kortsiktig rentebærende gjeld:		
800 000	300 000	Sertifikatlån	300 000	800 000
-	-	Trukket kassekreditt	-	350 838
382 000	-	Obligasjonslån	-	382 000
-	100 000	Banklån	100 000	-
-	-	Gjeld til Bane NOR SF	-	-
2 995	3 151	Leasingforpliktelser i balansen etter IFRS 16 (se egen note)	3 151	2 995
1 184 995	403 151	Sum kortsiktig rentebærende gjeld	403 151	1 535 833

NOTER

Forfallstruktur rentebærende gjeld (konsern)	2024	2025	2026	2027	2028	2029+
Obligasjonslån	-	1 175 000	900 000	1 050 000	1 400 000	800 000
Banklån	100 000	171 429	95 238	95 238	113 988	2 522 107
Sertifikatlån	300 000	-	-	-	-	-
Trukket kassekreditt	-	-	-	-	-	-
Gjeld til Bane NOR SF	-	-	537 200	250 000	250 000	835 530
Leasingforpliktelser i balansen etter IFRS 16	3 151	3 312	3 480	3 654	3 834	688
Sum forfall	403 151	1 349 741	1 535 918	1 398 892	1 767 822	4 158 325

Endringer i finansielle forpliktelser som følge av finansieringsaktiviteter (konsern)	2022	Låneopptak	Nedbetaling	Andre bevegelser	Endring i virkelig verdi	2023
Kortsiktig rentebærende gjeld	1 532 838	400 000	(1 632 838)	100 000	-	400 000
Langsiktig rentebærende gjeld	6 835 366	3 724 188	(263 824)	(100 000)	-	10 195 730
Kortsiktig leasingforpliktelser etter IFRS 16	2 995	-	(2 995)	3 151	-	3 151
Langsiktig leasingforpliktelser etter IFRS 16	18 120	-	-	(3 151)	-	14 969
Sum	8 389 318	4 124 188	(1 899 657)	-	-	10 613 850

Covenantskrav (konsern)	Krav	2023	2022
Belåningsgrad (loan-to-value) *)	< 65,0 %	38,00 %	32,15 %

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

Rentesikringer (konsern)	2023	2022
Volum rentesikringsavtaler og fastrenteobligasjoner (tusen kr)	5 561 000	4 970 000
Mark-to-market (tusen kr), eiendel/(forpliktelse)	128 273	149 638
Gjenstående durasjon (år)	4,2	3,6

NOTER

Trekkfasiliteter:

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

Oversikt over Bane NOR Eiendoms utestående obligasjons- og sertifikatlån pr. 31.12.23:

Sertifikatlån (ISIN)	Kupong	Forfall	Utstedt	Tilbakekjøpt	Utestående	Virkelig verdi
NO0012992132	5,550 %	21.02.2024	300 000	-	300 000	300 000
Sum sertifikatlån			300 000	-	300 000	300 000

Oversikt over Bane NOR Eiendoms utestående obligasjons- og sertifikatlån pr. 31.12.23:

Obligasjonslån (ISIN)	Kupong	Forfall	Utstedt	Tilbakekjøpt	Utestående	Virkelig verdi
NO0012881186	Nibor 3m + 155 bps	29.09.2028	350 000	-	350 000	351 519
NO0012929571	5,00 %	05.06.2029	800 000	-	800 000	809 040
NO0012929589	Nibor 3m + 141 bps	05.12.2028	450 000	-	450 000	450 000
NO0012929605	Nibor 3m + 115 bps	05.06.2026	300 000	-	300 000	300 000
NO0010826647	2,79 %	27.06.2025	700 000	275 000	425 000	407 728
NO0010931793	Nibor 3m + 0,58 bps	18.02.2026	600 000	-	600 000	592 260
NO0010931801	Nibor 3m + 0,69 bps	18.02.2028	600 000	-	600 000	582 240
NO0012439522	2,92 %	02.11.2027	300 000	-	300 000	300 000
NO0012548843	Nibor 3m + 103 bps	16/06/2025	750 000	-	750 000	750 743
NO0012548850	Nibor 3m + 126 bps	16/06/2027	750 000	-	750 000	750 000
Sum obligasjonslån			5 600 000	275 000	5 325 000	5 293 530

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

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

Note 21

Kundefordringer

(Tall i tusen kroner)

Morselskap			Konsern	
2022	2023		2023	2022
95 313	258 645	Kundefordringer	372 872	211 415
-	(200 312)	Andre fordringer relatert til kunder	9 030	-
(4 912)	(7 830)	Avsetning for tap	(9 030)	(5 776)
90 401	50 503	Sum kundefordringer og andre fordringer relatert til kunder	372 872	205 639
36 912	99 521	herav på nærstående parter (definert i note 30)	88 894	64 269
Forfallsoversikt Kundefordringer:				
76 007	84 136	Ikke forfalt	119 494	206 045
19 306	174 510	Forfalt 1-90 dager	253 378	1 734
-	-	Forfalt 91-180 dager	-	3 636
-	-	Forfalt over 180 dager	-	-
95 313	258 645	Sum åpne poster	372 872	211 415
(4 912)	(7 830)	Avsetning for tap	(9 030)	(5 776)
90 401	250 815	Sum kundefordringer	363 842	205 639

Note 22

Andre kortsiktige fordringer

(Tall i tusen kroner)

Morselskap			Konsern	
2022	2023		2023	2022
22 398	22 022	Opptjente, ikke fakturerte inntekter	32 873	26 547
27 104	9 877	Forskuddsbetalte kostnader	25 707	66 916
73 924	88 018	Kundefordringer på selskap i samme konsern	17 652	52 849
34 752	14 478	Andre fordringer *)	64 661	133 953
158 178	134 395	Sum andre kortsiktige fordringer	140 893	280 265
73 924	177 491	herav på nærstående parter (definert i note 29)	17 652	52 849

Note 23

Leverandørgjeld

(Tall i tusen kroner)

Morselskap			Konsern	
2022	2023		2023	2022
96 925	75 718	Leverandørgjeld til eksterne	92 460	137 265
24 952	59 169	Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	58 618	24 205
121 877	134 887	Sum leverandørgjeld	151 078	161 470
-	75 136	herav til nærstående parter (definert i note)	74 598	-

Note 24

Annen kortsiktig gjeld

(Tall i tusen kroner)

Morselskap			Konsern	
2022	2023		2023	2022
-	8 802	Skyldige offentlige avgifter	14 644	-
34 051	36 538	Forskuddsbetalinger fra kunder	295 459	61 933
149 616	144 719	Andre påløpte kostnader	151 081	173 124
82 020	133 569	Annen kortsiktig gjeld	69 222	182 349
265 687	323 628	Sum kortsiktig gjeld	530 406	417 406
100 552	151 769	herav til nærstående parter (definert i note 29)	85 535	100 552

Note 25

Klassifisering av finansielle instrumenter

(Tall i tusen kroner)

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

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

Konsernet praktiserer ikke sikringsbokføring.

31.12.23	Konsern			Sum
	FVPL	FVOCI	Amortisert kost	
Eiendeler:				
Kontanter & kontantekvivalenter	901 397	-	-	901 397
Kundefordringer og andre ikke-rentebærende fordringer	-	-	513 765	513 765
Lån til FKV og TS	-	-	266 183	266 183
Finansielle derivater	128 273	-	-	128 273
Sum finansielle eiendeler	1 029 670	-	779 948	1 809 618
Forpliktelser:				
Leverandørgjeld og annen ikke-rentebærende gjeld	-	-	711 793	711 793
Obligasjons- og sertifikatlån	-	-	5 625 000	5 625 000
Banklån og annen rentebærende gjeld	-	-	4 988 850	4 988 850
Finansielle derivater	149 638	-	-	149 638
Sum finansielle forpliktelser	149 638	-	11 325 643	11 475 281

31.12.22	Konsern			Sum
	FVPL	FVOCI	Amortisert kost	
Eiendeler:				
Kontanter & kontantekvivalenter	63 536	-	-	63 536
Kundefordringer og andre ikke-rentebærende fordringer	-	-	485 904	485 904
Lån til FKV og TS	-	-	207 534	207 534
Finansielle derivater	149 638	-	-	149 638
Sum finansielle eiendeler	213 174	-	693 438	906 612
Forpliktelser:				
Leverandørgjeld og annen ikke-rentebærende gjeld	-	-	569 149	569 149
Obligasjons- og sertifikatlån	-	-	4 882 000	4 882 000
Banklån og annen rentebærende gjeld	-	-	3 507 318	3 507 318
Finansielle derivater	-	-	-	-
Sum finansielle forpliktelser	-	-	8 958 467	8 958 467

Note 26

Vurdering av virkelig verdi på finansielle instrumenter

(Tall i tusen kroner)

Finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi klassifiseres i ulike nivåer:

Nivå 1: Verdsettelse basert på noterte priser i aktivt marked

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

Nivå 2: Verdsettelse basert på observerbare markedsdata

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

Nivå 3: Verdsettelse basert på annet enn observerbare data

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

Konsern				
31.12.23	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Eiendeler:				
Kontanter & kontantekvivalenter	901 397	-	-	901 397
Finansielle derivater	-	128 273	-	128 273
Sum finansielle eiendeler	901 397	128 273	-	1 029 670
Forpliktelser:				
Finansielle derivater	-	-	-	-
Sum finansielle forpliktelser	-	-	-	-

Konsern				
31.12.22	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Eiendeler:				
Kontanter & kontantekvivalenter	63 536	-	-	63 536
Finansielle derivater	-	149 638	-	149 638
Sum finansielle eiendeler	63 536	149 638	-	213 174
Forpliktelser:				
Finansielle derivater	-	-	-	-
Sum finansielle forpliktelser	-	-	-	-

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

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

Finansielle derivater (nivå 2)

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

Note 27

Virkelig verdi av finansielle instrumenter til amortisert kost

(Tall i tusen kroner)

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

Hvilke metoder som ligger til grunn for å fastsette virkelig verdi for finansielle instrumenter som er vurdert til amortisert kost i note 25 beskrives nedenfor:

31.12.23	Nivå *)	Bokført verdi	Konsern		
			Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
Eiendeler:					
Kontanter & kontantekvivalenter	3	513 765	513 765	485 904	485 904
Finansielle derivater	3	266 183	266 183	207 534	207 534
Sum finansielle eiendeler		779 948	779 948	693 438	693 438
Forpliktelses:					
Leverandørgjeld og annen ikke-rentebærende gjeld	3	711 793	711 793	569 149	569 149
Obligasjons- og sertifikatlån	1	5 625 000	5 593 530	4 882 000	4 888 044
Banklån og annen rentebærende gjeld	3	4 988 850	4 988 850	3 507 318	3 507 318
Sum finansielle forpliktelser til amortisert kost		11 325 643	11 294 173	8 958 467	8 964 511

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

Kundefordringer og andre ikke-rentebærende fordringer (nivå 3)

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

Lån til FKV/TS (nivå 3)

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

Leverandørgjeld og annen ikke-rentebærende gjeld (nivå 3)

For leverandørgjeld, annen kortsiktig gjeld og andre ikke-rentebærende forpliktelser er det nominelle beløpet vurdert å være en rimelig tilnærming til virkelig verdi fordi postene av natur er kortsiktige. Eventuelle differanser mellom virkelig og bokført verdi er uvesentlig.

Obligasjons- og sertifikatlån (nivå 1)

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

Banklån og annen rentebærende gjeld (nivå 3)

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

Note 28

Transaksjoner med nærstående parter

(Tall i tusen kroner)

Bane NOR Eiendom har begrenset med leieforpliktelse, da konsernet i all hovedsak driver utleie av eiendom. Leieforpliktelsene knytter seg til innleie av Schweigaards gate 33 i Oslo.

Spesifikasjon av periodens bevegelse	Gjeld	Eiendel
Inngående Balanse 01.01.2023	21 114	19 659
Avdrag 2023	2 994	-
Avskrivning 2023	-	3 104
Sum utgående balanse 31.12.23	18 120	16 555

Rentekostnad leieforpliktelse utgjorde i 2022 tnok 673.

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

Vektet snitt av diskoteringsrenten utgjorde per 1.1.2019 2,81 %

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

Note 29

Transaksjoner med nærstående parter

(Tall i tusen kroner)

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

Nærstående parter for Bane NOR Eiendom AS er definert som:

1. Selskaper eid direkte eller indirekte av Samferdselsdepartementet, herunder VY, Mantena, Norske Tog, Entur mfl.
2. Jernbanedirektoratet
3. Øvrige selskaper i Bane NOR SF (inkludert Spordrift som ble virksomhetsoverdratt til Bane NOR 1. desember 2023)
4. Felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskap
5. Datterselskaper som inngår i Bane NOR Eiendom underkonsernet

Spesifikasjon av vesentlige regnskapslinjer pr. kategori av nærstående parter:

Morselskap	1.	2.	3.	4.	5.	6.
31.12.23	Samferdsels- departementet mv.	Jernbane- direktoratet	Bane NOR SF konsernet	FKV og TS	Datter- selskaper	Sum
Leieinntekter (note 5)	289 137	35	225 377	-	23	514 571
Andre driftsinntekter (note 7)	-	-	5 444	-	-	5 444
Andre driftskostnader (note 9)	-	-	22 349	-	50	22 399
Lån til nærstående	-	-	-	259 183	31 313	290 496
Kundefordringer (note 21)	88 921	-	(26)	-	10 626	99 521
Andre kortsiktige fordringer (note 22)	-	-	177 491	-	-	177 491
Leverandørgjeld (note 23)	1 359	-	73 777	-	-	75 136
Lån fra nærstående	-	-	1 872 730	-	-	1 872 730
Annen kortsiktig gjeld (note 24)	-	-	151 769	-	-	151 769
Konsern	1.	2.	3.	4.	5.	6.
31.12.23	Samferdsels- departementet mv.	Jernbane- direktoratet	Bane NOR SF konsernet	FKV og TS	Datter- selskaper	Sum
Leieinntekter (note 5)	290 999	35	203 683	-	-	494 717
Andre driftsinntekter (note 7)	-	-	5 559	-	337	5 896
Andre driftskostnader (note 9)	-	-	36 990	-	-	36 990
Lån til nærstående	-	-	-	266 183	-	266 183
Kundefordringer (note 21)	88 921	-	(26)	-	-	88 894
Andre kortsiktige fordringer (note 22)	-	-	17 652	-	-	17 652
Leverandørgjeld (note 23)	1 359	-	73 239	-	-	74 598
Lån fra nærstående	-	-	1 872 730	-	-	1 872 730
Annen kortsiktig gjeld (note 24)	-	-	85 535	-	-	85 535

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

Note 30

Hendelser etter balansedagen

Det har ikke oppstått vesentlige hendelser av økonomisk betydning for regnskapet etter balansedagen 31.12.2023.

Situasjonen knyttet til generell utvikling i norsk økonomi med økte rentekostnader og press på marginer i eiendomsutviklingsprosjekter, samtidig som driften opplever prisøkninger knyttet til kjøp av varer og tjenester, påvirker selskapets inntjening negativt. Dette er imidlertid et kjent risikobilde og anses å være forbigående. Selskapet har få usolgte boliger på ferdigstilte prosjekter og relativt høy salgsgrad for prosjekter i byggefase. Samtidig KPI justeres alle leieavtaler årlig slik at inntjeningspotensialet for driften ivaretas over tid.

Det er styrets vurdering at konsernet er godt rustet til å håndtere den situasjonen norsk økonomi nå er inne i, og har god evne til fortsatt drift.

Oslo, 16. april 2024

Jon-Erik Lunøe
Administrerende direktør
Bane NOR Eiendom AS
(elektronisk signert)

Helga Nes
Styremedlem
(elektronisk signert)

Hans Kristian Voldstad
Styremedlem
(elektronisk signert)

Martin Mæland
Styremedlem
(elektronisk signert)

Thor Gjermund Eriksen
Styrets leder
(elektronisk signert)

Trine-Marie Hagen
Styremedlem
(elektronisk signert)



BDO AS
Munkeidamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bane Nor Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert Bane Nor Eiendom AS sitt årsregnskap.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømmoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømmoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. 	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9, og Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.
--	--

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen og annen informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Årsrapporten for øvrig forventes å bli gjort tilgjengelig for oss etter denne datoen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.



I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Dersom vi ved gjennomlesing av årsrapporten konkluderer med at rapporten inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å kommunisere forholdet til styret.

Konklusjon om årsberetningen

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

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

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Ekaterina Volodina
 statsautorisert revisor
 (elektronisk signert)

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 2 av 2

Penneo Dokumentnøkkel: U7ZMJ-DX0W0-5M2FC-7UQ0I-METKJ-BBX3Q

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ekaterina Volodina

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1915234

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-07 07:25:57 UTC



Penneo Dokumentmøkkel: UZZMJ-DX01WO-5M2FC-7UQOI-METKJ-BBX3Q

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

FOTO: For- og bakside: Nikolas Gogstad
2, 6-8, 26, 28, 29, 30, 31, 35, 37, 40, 47, 53, 57, 63 Nikolas Gogstad. 9 Arkitema Architects. 10, 11, 15, 18, 20, 21,
24, 25 Bane NOR. 11, 13 Terje Borud. 14 Fabel Sør. 15 LPO Arkitekter, Estate. 17 Alex Maksiov og Tetiana Talanova.
18 Dimitry Tkachenko Photography. 19 Studio NSW. 33, Jernbanemuseet. 22 RIFT og SPIR. 22 Hentet fra
salgsprospektet til DNB Næringsmegling. 23 Trine Berglund/PLUS Arkitektur. 23 Tyge Møller. 24 Brian Tallman,
Chris Nyborg. 26 Brian Tallman. 39, 40 Gry B. Traaen. 35 Einar Fredrik Barth-Heyerdahl. Ledergruppen og styret
Aksel Jermstad.



Bane NOR Eiendom AS
Schweigaards gate 33, 0191 Oslo
Sentralbord; 22 45 50 00
E-post: eiendom@banenor.no
banenoreiendom.no

Rapporten kan også leses på banenoreiendom.no/rapporter