



Foto: Terje Borud

Vi er Norges ledende knutepunktutvikler

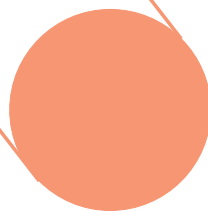
Bane NOR Eiendom AS er en statseid og kommersiell eiendomsaktør. Vi eier, utvikler og forvalter jernbanestasjoner, togverksteder og en rekke sentrumsnære eiendommer med tilknytning til jernbanen over hele landet. Målet er å understøtte togtrafikken samt å skape attraktive kollektivknutepunkt med boliger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

Bane NOR Eiendom er en av Norges største eiendomsaktører med om lag 150 ansatte. Vi er heleid av Bane NOR SF, og har hovedkontor i Oslo samt regionskontorer i Kristiansand, Stavanger, Bergen, Skien, Trondheim og Narvik.



°CICERO
 Medium Green

Høydepunkter



- Statsminister Støre la i **februar** grunnsteinen for å markere byggestart på første byggetrinn for Campus Kristiansund, det som skal bli et felles miljø for forskning, innovasjon og utdanning på Nordmøre
- Trondheim Sentralstasjon vant i **mars** Architectural Reviews internasjonale arkitekturpris i klassen «infrastruktur» i konkurranse med andre infrastrukturprosjekter verden rundt
- I **mars** solgte boligprosjektet Paradis Brygge i Stavanger leilighet nummer 232 og rundet en omsetning på 1 milliard kroner
- I **april** vant kontorbyggprosjektet Quadrum i Kristiansand Eiendomsprisen 2023 i Agder

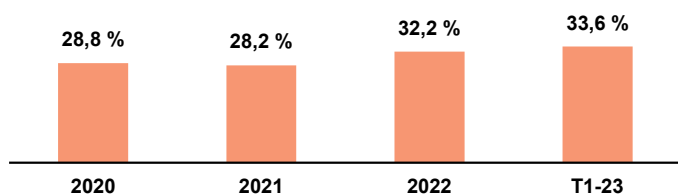


Paradis brygge i Stavanger
Foto: Terje Borud

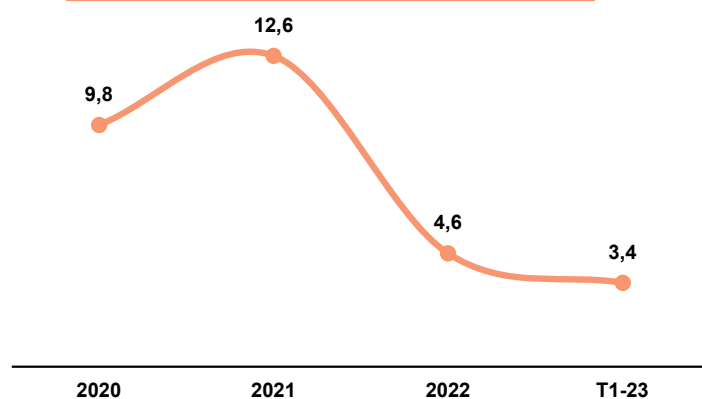
Nøkkeltall

Tall i MNOK	Tertial		År		
	T1-2023	T1-2022	2022	2021	2020
Finansielle nøkkeltall					
Leieinntekter	385	342	1 081	939	888
Gevinst fra salg av eiendom ¹⁾	23	23	24	437	479
EBITDA	207	187	585	1 324	1 142
Resultat før skatt i perioden	12	139	206	1 030	721
Investeringer ²⁾	964	535	1 228	2 945	1 253
Netto rentebærende gjeld	8 939	7 125	8 326	6 653	5 748
Markedsverdi ³⁾	26 765	24 047	25 897	23 560	19 008
Tilgjengelig likviditet ⁴⁾	1 858	1 675	1 712	1 765	1 806
Andre finansielle nøkkeltall					
Interest-coverage ratio ⁵⁾	3,4x	12,4x	4,6x	12,6x	9,8x
Belåningsgrad ³⁾	33,6 %	29,5 %	32,2 %	28,2 %	28,8 %
Gjennomsnittlig lånerente	4,0 %	2,1 %	2,0 %	1,7 %	2,1 %
Andel grønn finansiering	60,0 %	35,5 %	47,7 %	38,7 %	23,5 %
Sikringsgrad	38,8 %	48,7 %	41,7 %	47,6 %	63,3 %
EBITDA-margin	35,8 %	40,9 %	39,5 %	65,5 %	51,2 %
Utleiegrad	94,6 %	93,7 %	94,6 %	94,5 %	94,5 %
WAULT ⁶⁾	6,8 år	5,8 år	5,9 år	5,5 år	5,5 år
Durasjon rentebærende gjeld	3,3 år	3,8 år	3,4 år	3,5 år	3,6 år
Durasjon rentesikring	3,4 år	4,0 år	3,6 år	4,2 år	3,5 år

Belåningsgrad



Interest-coverage ratio



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

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

3) Basert på ekstern verdsettelse utført pr. 31.12.2022, justert for investeringer, kjøp og salg i perioden

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

5) EBITDA over rentekostnader de siste tolv månedene (TTM)

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

Finansiell utvikling

Driftsinntekter

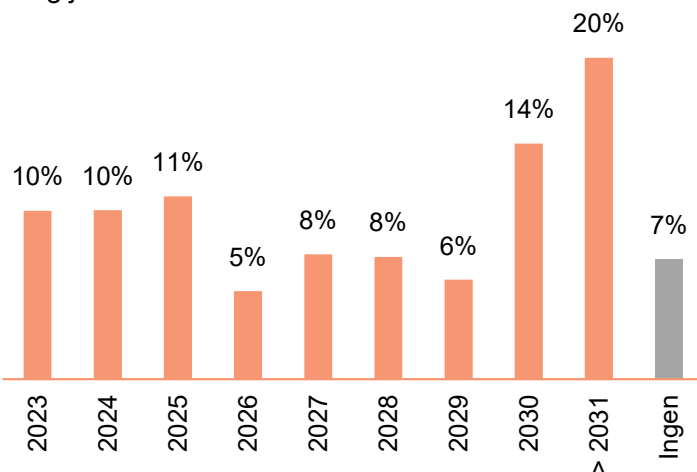
Totale leieinntekter har økt med 13% siden samme periode i fjor. En stor del av økningen er som følge av ferdigstilling av ny eiendomsmasse, hovedsakelig nytt verksted på Støren.

MNOK	T1-23	T1-22	%Δ
Stasjoner	131	125	5
Verksteder	134	101	32
Annen jernbaneeiendom	120	116	4
Sum leieinntekter	385	342	13

Andre inntekter består i stor del av reklameinntekter, dieselsalg til togoperatører, facility management tjenester og andre tilleggstjenester på og rundt stasjonene.

MNOK	T1-23	T1-22	%Δ
Reklameinntekter	25	23	10
Salg av diesel	87	66	32
Andre inntekter	19	3	604
Sum andre inntekter	131	91	43

Den økonomiske ledigheten i porteføljen var 5,4% (6,3%). Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leiekontrakter («WAULT») var 6,8 år, og forfall fordeler seg jevnt i årene fremover:



Driftskostnader

Andre driftskostnader har økt med 37% siden forrige periode i fjor. En stor del av økningen kan tilskrives endring av kostnadsføringsprinsipp for tidligfase prosjekteringskostnader på utviklingsprosjekter, som tidligere ble aktivert.

MNOK	T1-23	T1-22	%Δ
Vedlikeholdskostnader	45	49	-8
Andre eierkostnader	53	52	3
Sum eierkostnader	98	101	-3
Management fee ¹⁾	91	77	17
Prosjektering ²⁾	39	2	n/a
Kjøp av diesel	85	56	53
Andre kostnader	58	34	70
Sum kostnader	273	170	61
Sum andre driftskostnader	372	271	37

Driftsresultat før avskrivninger (EBITDA)

EBITDA før salgsgevinster er redusert med -11% siden samme periode i fjor. Salgsgevinster fra større prosjekter er spesifisert på side 5.

MNOK	T1-23	T1-22	%Δ
EBITDA før salgsgevinster	145	163	-11
Salgsgevinster ³⁾	23	23	1
Resultatandel ⁴⁾	39	1	n/a
EBITDA	207	187	11

Finansposter

Gjennomsnittrenten på låneporteføljen i perioden er 4,0% (2,1%), og har økt som følge av endring i markedsrentene. Bane NOR Eiendom har rentesikret deler av låneporteføljen, for mer informasjon om finansieringen, se side 7.

MNOK	T1-23	T1-22	%Δ
Finansinntekter	10	1	n/a
Finanskostnader	(114)	(49)	135
Aktiverte byggelånsrenter	11	9	18
Verdiendring IRS ⁵⁾	3	85	-96
Netto finansposter	(89)	47	-290

Periodens resultat før skatt

Resultat før skatt i perioden er vesentlig påvirket av engangseffekter på kostnadssiden, i tillegg til høyere finansieringskostnader.

MNOK	T1-23	T1-22	%Δ
EBITDA	207	187	11
Netto finansposter	(89)	47	-290
Av- og nedskrivninger	(106)	(95)	12
Resultat før skatt	12	139	-91

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

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

3) Prosjekter som regnskapsmessig bruttoføres etter prinsipp om løpende avregning er medtatt som nettoføring i tabellen

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

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

Boligsalg

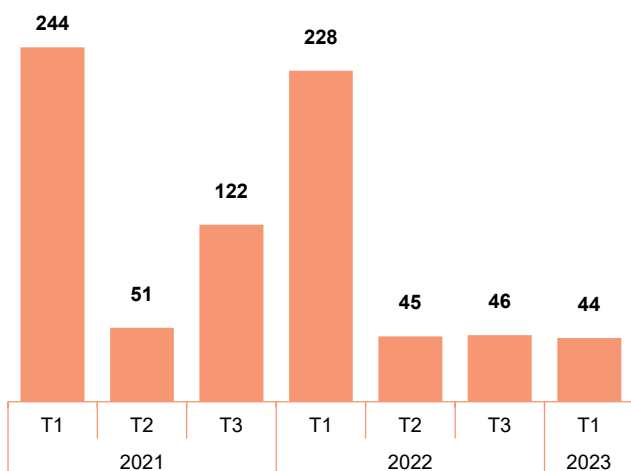
Boligsalget er 81% lavere mot samme periode i fjor. Dette skyldes i hovedsak en nedgang i prosjektvolum, hvor det i samme periode i fjor var salg i større sentrale prosjekter i Oslo, Drammen og Jessheim. Nivået på usolgte boliger holder seg stabilt, og prosjekter nær knutepunkt syntes fortsatt å være attraktivt.

Ved utgangen av tertialet var det brutto 123 usolgte enheter¹⁾ i igangsatte og ferdigstilte boligprosjekter hvor Bane NOR Eiendom er hel- eller deleier.

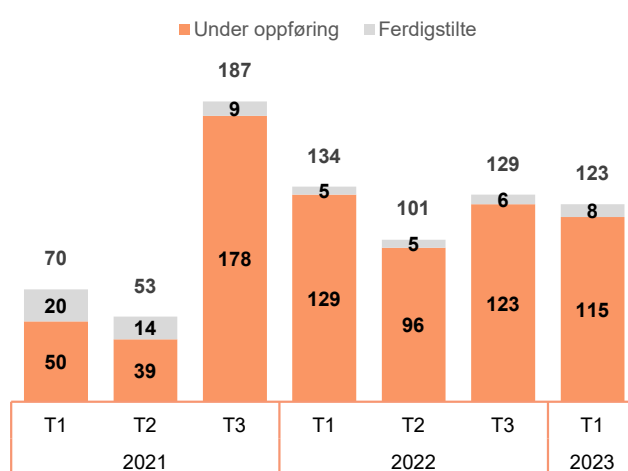
Justert for eierandel i samarbeidsprosjekter er Bane NOR Eiendoms' nettoandel 67 enheter. Usolgte boliger i heleide selskaper utgjør 18 enheter, til en samlet anslått salgsverdi på MNOK 145.

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

Antall solgte boliger ²⁾



Antall usolgte boliger ²⁾



Andre byggetrinn i Proffen Hageby (Drammen) har solgt 47 enheter hittil. Det er 18 gjenstående usolgte enheter under oppføring

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

Investeringer og Transaksjoner

Investeringer

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

Eiendomskjøp på MNOK 621 er kjøp av blant annet Grønland 32 (Kontor) og Grønland 13 (tomt) i Drammen, samt Mindemyren (tomt) i Bergen.

Investeringer i heleide prosjekter

Tall i MNOK	T1-2023	T1-2022	2022	2021	2020
Kjøp	621	115	195	1 134	136
Utviklingseiendom	236	246	474	974	421
Investeringseiendom	107	174	559	838	696
- Verksteder	64	131	293	669	-
- Stasjoner	34	22	140	75	-
- Jernbaneeiendom	10	21	127	94	-
Sum investeringer	964	535	1 228	2 945	1 253

Pågående prosjekter med totalramme over MNOK 100

Prosjekt	Kommune	Prosjekttype	Ferdigstillelse	Totalramme	Påløpt
Trondheim S, Terminalbygget ¹⁾	Trondheim	Stasjon/Retail/Kontor	2025	1 190	156
Quadrum, Politihuset ²⁾	Kristiansand	Næring	2023	575	541
Proffen Hageby	Drammen	Bolig	2024	383	290
Gryta parkeringshus	Trondheim	Parkering	2023	195	150
Grorud togverksted	Oslo	Verksted	2024	138	26
Sum				2 481	1 163



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

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

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

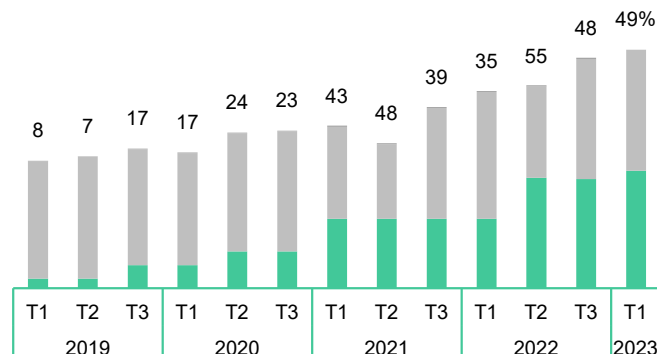
Finansiering

Netto rentebærende gjeld var ved utgangen av perioden MNOK 8 939 (MNOK 7 125), med en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,3 år (3,8 år). Belåningsgraden var 33,6% (29,5%) ved periodeslutt. All rentebærende gjeld utstedes med negativ pantsettelse og likestilling av kreditorer («pari passu») for å sikre at konsernet har en fleksibel låneportefølje diversifisert over flere finansieringskilder. 100% av konsernets eiendeler er ikke-pantsatt, og 64% (57%) av finansieringen er gjort i kapitalmarkedene. Eneste finansielle covenant er belåningsgrad mindre enn 65%.

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

Bane NOR Eiendom har en ambisjon om at 100% av langsiktige finansieringskilder skal være grønn (49%). Konsernet har i dag en bærekraftslinket rullerende trekkfasilitet og etablert Green Bond Framework med «Medium Green» stempel fra

Cicero. Det henvises til årlig Green Bond Report for mer informasjon rundt grønne finansieringskilder og allokering til prosjekter. Tabellen viser andel grønn finansiering:



Bane NOR Eiendom rentesikrer låneporteføljen gjennom flytende-til-fast rentebytteavtaler, og hadde et totalt rentesikringsvolum på MNOK 3 470 (MNOK 3 470) ved utgangen av perioden, med en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,4 år (4,0 år). Sikringsgraden utgjorde 39% (49%) ved periodeslutt.

Forfallsprofil rentebærende gjeld

Tall i MNOK	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	5+ år	Sum	%
Sertifikatlån	1 200	-	-	-	-	-	1 200	13
Obligasjonslån	382	-	2 050	300	1 350	350	4 432	50
Banklån	311	124	145	95	95	690	1 461	16
Gjeld til Bane NOR SF	-	-	290	537	749	250	1 826	20
Leasingforpliktelser (IFRS 16)	3	3	3	4	4	3	20	0
Sum	1 896	127	2 489	936	2 198	1 294	8 939	100
Ubenyttede kommiterte trekkfasiliteter	289	-	-	1 500	-	-	1 789	
%	16	-	-	84	-	-	100	

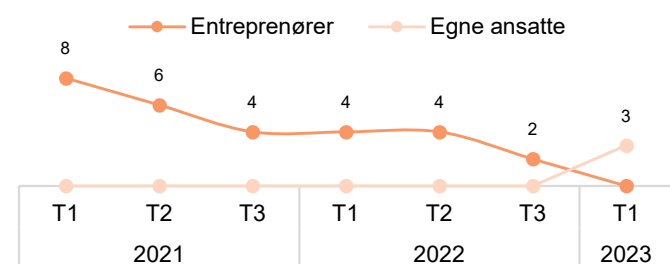
	Forfallsprofil rentesikrings-instrumenter ¹⁾		Rentebytteinstrumenter med oppstart i fremtiden			Gjennomsnittlig kredittmargin	
	Beløp (MNOK)	Sikringsrente (%)	Beløp (MNOK)	Sikringsrente (%)	Løpetid (år)	Beløp (MNOK)	Kredittmargin (%)
<1 år	870	1,48	800	2,99	6,8	1 896	0,63
1-2 år	400	1,45	400	2,61	4,3	127	1,12
2-3 år	1 100	1,30	200	2,79	3,0	2 489	0,87
3-4 år	500	1,28	200	1,61	5,0	936	0,97
4-5 år	400	1,19	-	-	-	2 198	1,16
5-6 år	-	1,47	-	-	-	698	1,32
6-7 år	-	1,47	-	-	-	595	1,03
7-8 år	-	1,47	-	-	-	-	-
8-9 år	200	1,47	-	-	-	-	-
9-10 år	-	-	-	-	-	-	-
>10 år	-	-	-	-	-	-	-
Sum	3 470	1,39	1 600	2,74	5,9	8 939	0,95

1) Ekskluderer rentebytteinstrumenter med oppstart i fremtiden og kredittmargin på fastrenteobligasjoner (kredittmarginene fremkommer i kolonnen helt til høyre i samme tabell)

Annen informasjon

Helse, miljø og sikkerhet

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



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

Bærekraft og samfunnsansvar

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

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

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

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

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

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

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

Risikostyring

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

Fremtidsutsikter

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

Eierforhold

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

Hendelser etter balansedagen

Ingen vesentlige hendelser etter balansedagen.

Ledelsens uttalelser om delårsrapporten

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

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

Henning Bråtebæk
styrets leder

Trine-Marie Hagen
styremedlem

Martin Mæland
styremedlem

Helga Nes
styremedlem

Hans Kristian Voldstad
styremedlem

Jon-Erik Lunøe
administrerende direktør

Resultatregnskap

	Tertial	
	T1-2023	T1-2022
Tall i MNOK		
Leieinntekter	385	342
Salgsinntekter, eiendomsprosjekter	-	-
Salgsgevinster, eiendomsprosjekter	23	23
Andre driftsinntekter	131	91
Sum driftsinntekter	540	456
Prosjektkostnader, eiendomsprosjekter	-	-
Lønnskostnader	-	-
Avskrivninger og nedskrivninger	(106)	(95)
Andre driftskostnader	(372)	(271)
Sum driftskostnader	(478)	(366)
Resultatandel etter egenkapitalmetoden	39	1
Driftsresultat	101	92
Finansinntekter	10	1
Finanskostnader	(103)	(39)
Verdiendring finansielle instrumenter	3	85
Netto finansposter	(89)	47
Resultat før skattekostnad	12	139
Skattekostnad	(3)	(31)
Resultat etter skatt i perioden	9	108
Utvidet resultat (OCI)	-	-
Totalresultat	9	108
Totalresultatet tilordnes		
Aksjonær i morselskapet	9	108

Balanse

Tall i MNOK	Tertial	
	30.04.2023	30.04.2022
EIENDELER		
Utsatt skattefordel	28	25
Varige driftsmidler	87	111
Investerings eiendom	7 584	6 827
Investering i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap	599	652
Investering i andre aksjer	15	6
Lån til felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap	216	194
Sum anleggsmidler	8 528	7 815
Utviklings eiendom under utvikling for salg	4 891	4 275
Varelager	5	3
Kundefordringer	388	173
Andre kortsiktige fordringer	412	568
Finansielle instrumenter til virkelig verdi	153	131
Kontanter & kontantekvivalenter	69	59
Sum omløpsmidler	5 918	5 208
Sum eiendeler	14 446	13 023
EGENKAPITAL OG GJELD		
Aksjekapital	484	484
Annen egenkapital	3 705	3 612
Periodens resultat etter skatt	9	108
Sum egenkapital	4 199	4 205
Leveringsforpliktelser	351	357
Utsatt skatt	-	-
Langsiktig rentebærende gjeld	7 026	5 757
Sum langsiktig gjeld	7 377	6 114
Kortsiktig rentebærende gjeld	1 893	1 437
Betalbar skatt	(34)	84
Leverandørgjeld	363	744
Annen kortsiktig gjeld	648	440
Finansielle instrumenter til virkelig verdi	-	-
Sum kortsiktig gjeld	2 870	2 705
Sum gjeld	10 247	8 819
Sum egenkapital og gjeld	14 446	13 023

Oslo, 13. juni 2023



Henning Bråtebæk
styrets leder



Trine-Marie Hagen
styremedlem



Martin Mæland
styremedlem



Helga Nes
styremedlem



Hans Kristian Voldstad
styremedlem



Jon-Erik Lunøe
administrerende direktør

Egenkapitalendringer

Tall i MNOK	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2021	484	3 862	4 346
Resultat etter skatt i perioden		143	143
Utbytte		(250)	(250)
Egenkapital 31.12.2022	484	3 755	4 239
Resultat etter skatt i perioden		9	9
Utbytte		(50)	(50)
Egenkapital 30.04.2023	484	3 715	4 199

Kontantstrømoppstillingen

Tall i MNOK	Tertial	
	T1-2023	T1-2022
Resultat før skatt	12	139
Betalt skatt	(103)	(84)
Avskrivninger og nedskrivninger	108	95
Netto kostnadsførte renter	93	38
Netto betalte renter	(91)	(34)
Resultatandel etter egenkapitalmetoden	(39)	-
Verdiendring finansielle instrumenter	(3)	(85)
Salgsgevinster, eiendomsprosjekter	(23)	(23)
Endring i arbeidskapital	255	135
Endring i andre tidsavgrensingsposter	165	(79)
Netto kontantstrøm (til)/fra driften	373	102
Innbetaling ved salg av eiendom	40	118
Utbetaling ved kjøp av eiendom	(467)	(115)
Utbetaling ved påkost./inv. i investeringseiendom	(71)	(185)
Utbetaling ved investering i utviklingseiendom	(287)	(342)
Netto lån til/fra FKV og TS	(6)	(37)
Netto investering i FKV og TS	(3)	(51)
Mottatt utbytte	65	29
Netto kontantstrøm (til)/fra investeringer	(729)	(583)
Innbetaling ved opptak av gjeld	1 150	1 281
Utbetaling ved nedbetaling av gjeld	(790)	(800)
Utbetalt utbytte	-	-
Netto kontantstrøm (til)/fra finansiering	360	481
Netto endring i kontanter & kontantekvivalenter	5	0
Kontanter & kontantekvivalenter, periodestart	64	59
Kontanter & kontantekvivalenter, periodeslutt	69	59

Noter

01 Regnskapsprinsipper

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

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

Delårsrapporten er ikke revidert.