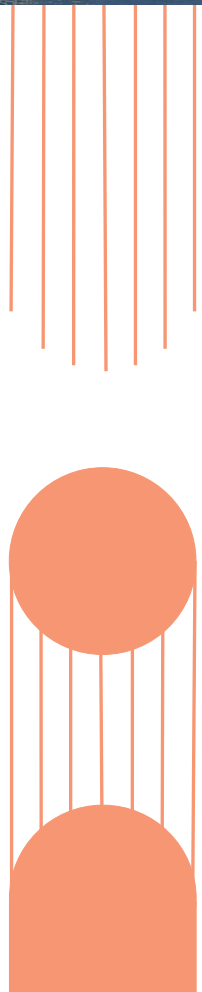




## Vi er Norges ledende knutepunktutvikler

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 kollektivknutepunkt med boliger og næringsbygg som bidrar til at flere velger tog, buss, sykkel eller gange fremfor privatbilen.

Bane NOR Eiendom er som ledende knutepunktutvikler en av Norges største eiendomsaktører. Vi er heleid av Bane NOR SF, og har hovedkontor i Oslo samt regionskontorer i Kristiansand, Stavanger, Bergen, Skien og Trondheim.



# Høydepunkter

- I **januar** ble andre salgstrinn i Trondheim Stasjonscenter Bolig lagt ut for salg. Første salgstrinn, lansert i oktober 2025, har til nå solgt 42 av 53 leiligheter. Andre salgstrinn har hatt en god salgsstart med 19 av 42 leiligheter solgt i løpet av 1.tertial.
- I **februar** ble politihuset på Quadrum i Kristiansand solgt til eiendomsfondet CapMan Social Real Estate.
- I **april** ble første salgstrinn i boligprosjektet Diamanten i Stavanger lagt ut for salg, hvor allerede 45 av 134 leiligheter er solgt.
- Drammen Helsepark byggetrinn 1 nærmer seg ferdig, og overleveringer av kontor og hotell til leietagere vil foregå i 2.tertial.
- Gevinst ved salg av eiendom i **1. tertial** utgjør 93 MNOK og relaterer seg til salg av Quadrum bygg A. Salgsavtalen ble inngått i 2025 men først gjennomført i 2026.
- Resultat før skatt for **1. tertial** er 53 MNOK. EBITDA hittil i år er 376 MNOK.

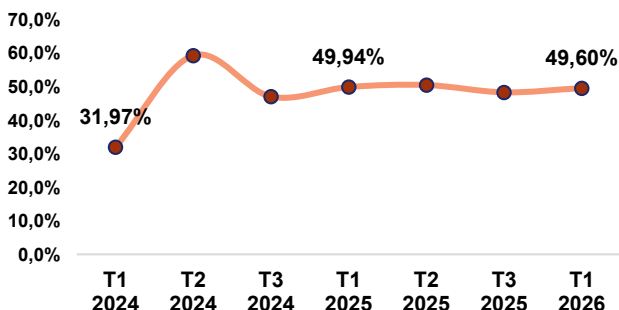


lundhagem

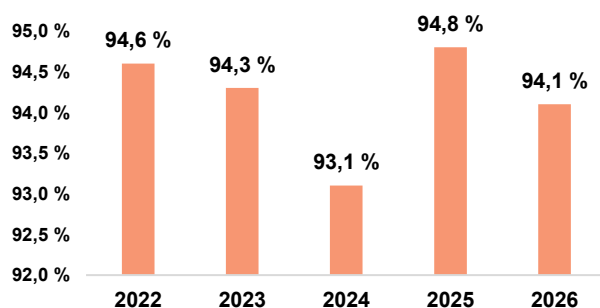
# Nøkkeltall

Tall i MNOK	Tertial		Hittil i år		År	
	T1-2026	T1-2025	T1-2026	T1-2025	2025	2024
Finansielle nøkkeltall	GRS	GRS	GRS	GRS	GRS	GRS
Leieinntekter	506	445	506	445	1 387	1 362
Gevinst fra salg av eiendom <sup>1)</sup>	93	60	93	60	143	88
EBITDA	376	297	376	297	887	792
Resultat før skatt i perioden	53	(26)	53	(26)	(122)	(97)
Investeringer <sup>2)</sup>	1 093	687	1 093	687	2 741	2 057
Netto rentebærende gjeld	11 747	11 543	11 747	11 543	11 550	11 873
Markedsverdi <sup>3)</sup>	-	-	-	-	31 539	28 067
Tilgjengelig likviditet <sup>4)</sup>	2 584	3 040	2 584	3 040	1 879	1 734
<b>Andre finansielle nøkkeltall</b>						
Gjennomsnittlig lånerente	4,5 %	5,1 %	4,5 %	5,1 %	4,3 %	4,8 %
Andel grønn finansiering	97,0 %	82,0 %	97 %	82,0 %	81,0 %	69,0 %
Sikringsgrad	54,0 %	61,0 %	54 %	61,0 %	56,0 %	58,0 %
WAULT <sup>5)</sup>	5,0 år	5,8 år	5,0 år	5,8 år	5,3 år	5,8 år
Durasjon rentebærende gjeld	4,7 år	4,5 år	4,7 år	4,5 år	3,6 år	3,8 år
Durasjon rentesikring	2,7 år	3,5 år	2,7 år	3,5 år	3,0 år	3,4 år

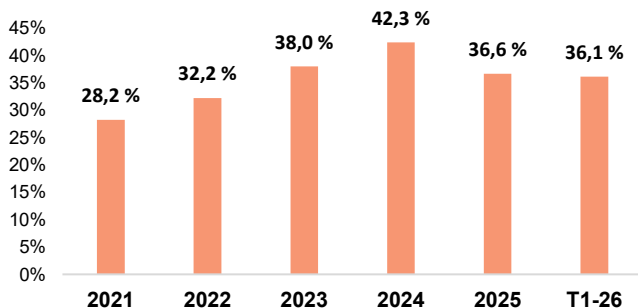
## EBITDA-margin



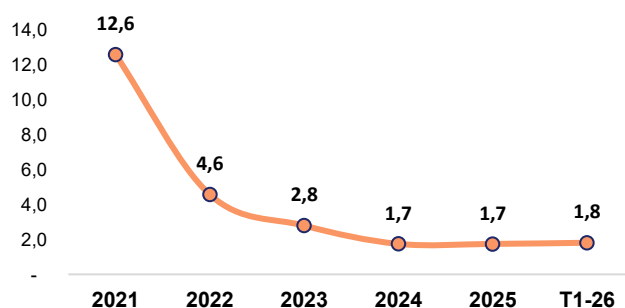
## Utleiegrad



## Belåningsgrad (LTV) <sup>6)</sup>



## Rentebetjeningsevne (ICR) <sup>7)</sup>



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 (inkl. lease)

3) Basert på ekstern verdsettelse utført pr. 31.12.2025, justert for investeringer, kjøp og salg i perioden

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

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

6) Loan-to-value (LTV): Basert på ekstern verdsettelse utført ved årsslutt (31.12), justert for investeringer, kjøp og salg i perioden

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

# Finansiell utvikling

## Driftsinntekter

Totale leieinntekter, korrigert for inflasjon, er høyere sammenlignet med samme periode i fjor. Dette er hovedsakelig som følge av økte månedsleier fra nødverkstedet i Bodø (varighet frem til juni), samt ekstra leie fra Quadrum knyttet til utsatt salg.

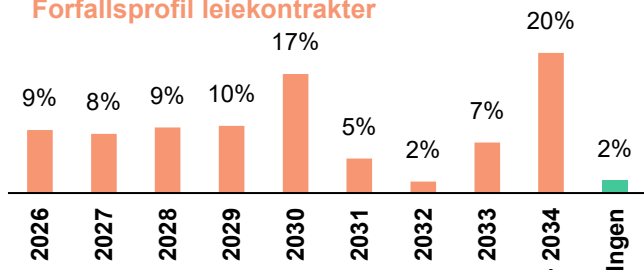
MNOK (Hittil i år)	T1-26	T1-25	%Δ
<b>Sum leieinntekter</b>	<b>506</b>	<b>445</b>	<b>14</b>

Andre inntekter består av FM inntekter (kontortjenester), reklameinntekter, og andre tilleggstjenester på og rundt stasjonene.

MNOK (Hittil i år)	T1-26	T1-25	%Δ
Kontortjenester	8	8	3
Reklame	34	31	11
Parkering	16	12	34
Toalett og oppbevaring	8	8	-4
Andre inntekter	-	8	-100
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>65</b>	<b>66</b>	<b>1</b>

Den økonomiske ledigheten i porteføljen var 5,9% ved utgangen av tertialet, som er en forbedring sammenlignet med samme periode i 2025. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leiekontrakter («WAULT») ligger på 5,0 år, der forfall fordeler seg relativt jevnt i årene fremover:

## Forfallsprofil leiekontrakter



## Driftskostnader

Andre driftskostnader øker sammenlignet med fjoråret. Kostnader knyttet til innleie av personell (management fee) har økt med MNOK 6 som følge av økt MVA-belastning basert på endrede forutsetninger. Økningen i andre kostnader skyldes i hovedsak høyere forskuttering av felleskostnader (strøm, fjernvarme og snørydding), samt periodiseringseffekter knyttet til lisenskostnader og revisjonshonorarer.

Andre eierkostnader ble vesentlig redusert i T1 2025 av støtte fra Enova (MNOK 9), som forklarer økningen i T1 2026. Resterende poster ligger relativt stabilt sammenlignet med fjoråret.

MNOK (Hittil i år)	T1-26	T1-25 <sup>6)</sup>	%Δ
Vedlikeholdskostnader	42	45	-7
Andre eierkostnader	65	50	30
<b>Sum eierkostnader</b>	<b>107</b>	<b>95</b>	<b>13</b>
Management fee 1)	100	94	7
Prosjektering 2)	21	21	1
Innleiekostnader	17	15	15
Andre kostnader	66	58	13
<b>Sum kostnader</b>	<b>204</b>	<b>188</b>	<b>9</b>
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>311</b>	<b>283</b>	<b>10</b>

## Driftsresultat før avskrivninger (EBITDA)

EBITDA før salgsgevinster og resultatandeler fra felleskontrollerte virksomheter er noe opp sammenlignet med samme periode i fjor. Salgsgevinster består av salget for Quadrum bygg A, samt byggherregevinster fra boligprosjektene Trondheim stasjonssenter og Proffen Hageby.

MNOK (Hittil i år)	T1-26	T1-25	%Δ
EBITDA før SG og FKV	260	229	14
Salgsgevinster (SG) <sup>3)</sup>	111	60	87
Resultatandel FKV <sup>4)</sup>	4	9	-54
<b>EBITDA</b>	<b>376</b>	<b>297</b>	<b>26</b>

## Finansposter

Gjennomsnittrenten for T1 2026 endte på 4,5%, mens den for hele 2025 endte på 4,3%. Bane NOR Eiendom har rentesikret deler av låneporteføljen. Mer informasjon på side 7.

MNOK (Hittil i år)	T1-26	T1-25	%Δ
Finansinntekter	7	10	-28
Finanskostnader	(199)	(200)	0
Aktiverte byggelånsrenter	19	21	-8
<b>Netto finansposter</b>	<b>(173)</b>	<b>(169)</b>	<b>2</b>

## Periodens resultat før skatt

EBITDA per T1 2026 påvirkes positivt av salgsgevinster og bidrag fra FKV.

MNOK (Hittil i år)	T1-26	T1-25	%Δ
EBITDA	376	297	26
Netto finansposter	(173)	(169)	2
Av- og nedskrivninger	(149)	(154)	-3
<b>Resultat før skatt</b>	<b>53</b>	<b>(26)</b>	<b>~</b>

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 som er valgt resultatført

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

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

5) Verdiendring av finansielle instrumenter (herunder rentebytteavtaler/IRS) føres fra og med regnskapsåret 2024 ikke lenger over resultatet etter reglene i forenklet IFRS. Tallene for 2023 er omarbeidet til sammenligning.

6) T1-25 andre driftskostnader tallene er omarbeidet i sammenstillingen

# Boligsalg

I 1.tertial 2026 er det solgt 101 enheter i prosjekter hvor Bane NOR Eiendom er hel- eller deleier. Ved tertialslett besto porteføljen av 253 usolgte enheter til en samlet salgsverdi på MNOK 1 781. Av disse var 61 under oppføring, 30 ferdigstilt og klare for overtakelse, mens 162 er lagt ut for salg, men ikke enda igangsatt bygging.

Salgsaktiviteten i tertialet har vært vesentlig høyere enn i samme periode foregående år. Det har vært flere salgsstarter og nye salgstrinn i 2026 i Diamanten Eiendomsutvikling, Trondheim Stasjonssenter Bolig, Skien Brygge og Hinnavågen. Det planlegges ytterligere salgsstarter i neste tertial, herunder Hamar Bolig. Samlet sett forventes boligsalget å styrke seg ytterligere det neste halvåret.

Diamanten eiendomsutvikling i Stavanger hadde salgsstart i april. Allerede er 45 av 134 enheter solgt.

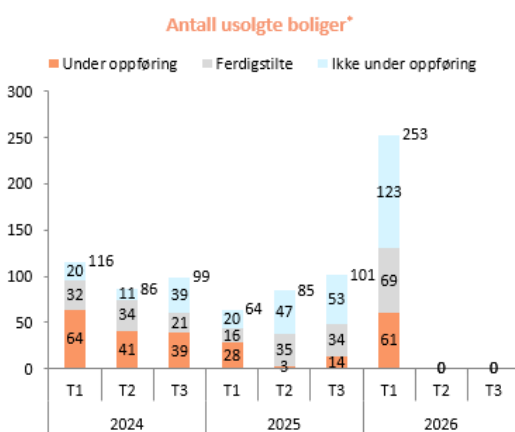
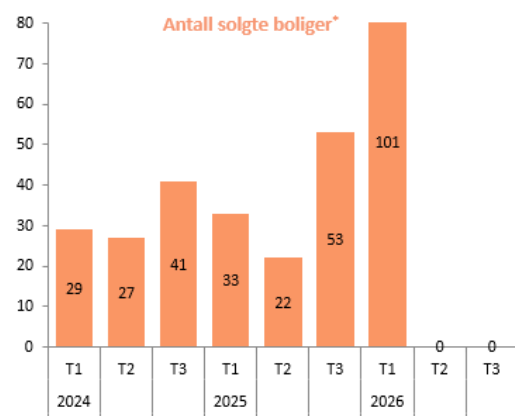
Trondheim Stasjonssenter Bolig har siden salgsstart i 3.tertial 2025 solgt 42 av 53

enheter i første salgstrinn. I begynnelsen av 2026 ble et nytt salgstrinn lansert, hvor 19 av 42 enheter er solgt per nå. Det er planlagt flere kommende salgstrinn. Til sammen vil prosjektet omfatte 234 enheter, hvorav 95 til nå enten er solgt eller lagt ut for salg.

Skien Brygge har, av totalt 51 enheter, solgt 11 enheter i boligblokk B1A og B1B og 2 enheter i boligblokk B1C.

Korrigert for eierandel utgjør salg hittil i år totalt 62,5 enheter, med en samlet verdi på MNOK 401. Porteføljen av usolgte boliger tilsvarer 253 enheter, hvor 62 ligger i heleide selskaper og resterende ligger i deleide.

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



Hinnavågen  
Illustrasjon

1) «Usolgte boliger» inkluderer 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 utviklingen i balanseførte og resultatførte prosjektinvesteringer de siste årene. Investeringsnivået påvirkes særlig av større prosjekter, blant annet Drammen Helsepark.

Nedenfor følger en oversikt over pågående heleide prosjekter med total investeringsramme på over MNOK 100. Prosjektene er sortert etter størrelsen på totalrammen, slik at de med høyest investeringsramme vises øverst.

## Investeringer i heleide prosjekter

Tall i MNOK	T1 2026	2025	2024	2023	2022	2021
Kjøp av tomter	90	341	218	1 350	195	1 134
Utviklingseiendom	676	1 659	1 092	644	474	974
Investeringsseiendom	328	680	701	410	559	837
<b>Balanseførte investeringer</b>	<b>1 093</b>	<b>2 680</b>	<b>2 011</b>	<b>2 405</b>	<b>1 228</b>	<b>2 945</b>
<b>Resultatførte prosjektkostander</b>	<b>21</b>	<b>61</b>	<b>46</b>	<b>95</b>	<b>103</b>	<b>57</b>
<b>SUM</b>	<b>1 115</b>	<b>2 741</b>	<b>2 057</b>	<b>2 500</b>	<b>1 331</b>	<b>3 002</b>

## Pågående prosjekter med totalramme over MNOK 100

Prosjekt	Kommune	Prosjekt-type	Ferdig-stillelse	Totalramme	Påløpt HIÅ	Påløpt totalt
Trondheim Stasjonssenter Bolig	Trondheim	Bolig	2027	1 075	93	207
Trondheim S Terminalbygget	Trondheim	Næring	2026	869	44	788
Quadrum Kontor	Kristiansand	Kontor	2027	593	65	250
Grorud Verksted - Nybygg Fløy O	Oslo	Verksted	2025	550	54	87
Quadrum Hotell	Kristiansand	Hotell	2027	484	72	226
Sundland bygg	Drammen	Verksted	2026	450	69	243
Professor Smiths Hage	Drammen	Bolig	2027	383	-	372
Trondheim Stasjonssenter B3	Trondheim	Næring	2028	305	24	159
Professor Smiths Hage B1.5	Drammen	Bolig	2027	260	58	144
Grorud Verksted - Spor og hensetting	Oslo	Verksted	2026	254	1	228
Holmestrand Rådhus	Holmestrand	Kontor	2026	215	53	141
Gryta Parkering	Trondheim	Parkering	2026	187	-	153
Stavanger Paradis	Stavanger	Infrastruktur	2026	-	11	205
Trondheim Stasjonssenter B1	Trondheim	Næring	2028	170	12	105
Marienburg Ombygging maler- og snekkerverksted	Trondheim	Verksted	2026	153	-	144
Grorud Verksted - Utvidelse av spor	Oslo	Verksted	2026	138	-	113
Trondheim Stasjonssenter Parkering	Trondheim	Parkering	2028	136	7	63
Hamar Science Park AS	Hamar	Infrastruktur	2027	128	-	-
Drammen Helsepark	Drammen	Helsepark			131	
<b>Sum</b>				<b>6 348</b>	<b>695</b>	<b>3 630</b>



Trondheim Sentralstasjon  
Foto: Arkitema

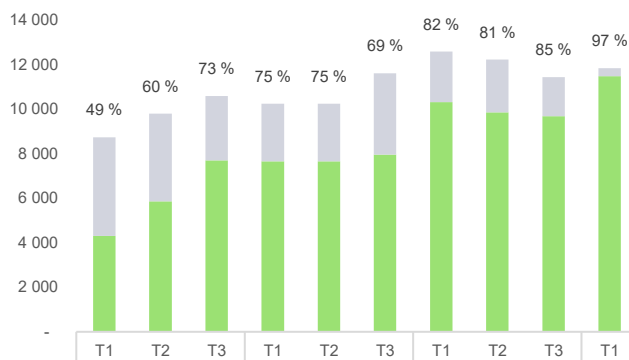
# Finansiering

Netto rentebærende gjeld var ved utgangen av perioden MNOK 11 747, med en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 4,7 år. Belåningsgraden var 36,1 %<sup>1)</sup> ved periodeslutt. All rentebærende gjeld utstedes med negativ pantsettelse og likestilling av kreditorer («pari passu») for å sikre at konsernet har en fleksibel låneportefølje diversifisert over flere finansieringskilder. 100% av konsernets eiendeler er ikke-pantsatt. Eneste finansielle covenant er belåningsgrad mindre enn 65%.

Konsernet har en langsiktig kredittrating fra Nordic Credit Rating på «A», som underbygger at Bane NOR Eiendom er et solid selskap med en robust utleieportefølje av sikre offentlig eide leietakere og utviklings-eiendommer på attraktive knutepunkter.

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

prosjekter. Tabellen viser andel grønn finansiering:



Bane NOR Eiendom har gjennom flytende-til-fast rentebytteavtaler, og hadde et totalt rentesikringsvolum (inkl. fastrenteobligasjoner) på MNOK 6 350 ved utgangen av perioden, med en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,7 år. Sikringsgraden utgjorde 54 % ved periodeslutt.

Forfallsprofil rentebærende gjeld	0-1 år	1-3 år	3-5 år	5+ år	Totalt	%
Sertifikatlån	0	0	0	0	0	0
Obligasjonslån	600	2 150	3 650	4 250	10 650	90
Banklån	95	247	245	544	1 131	10
Gjeld til Bane NOR SF	0	50	0	0	50	0
<b>Brutto rentebærende gjeld</b>	<b>695</b>	<b>2 447</b>	<b>3 895</b>	<b>4 794</b>	<b>11 831</b>	<b>100</b>

Konter & kontantekvivalenter	84	0	0	0	84	
<b>Netto rentebærende gjeld</b>	<b>611</b>	<b>2 447</b>	<b>3 895</b>	<b>4 794</b>	<b>11 747</b>	

Ubenyttede kommitterte trekkfasiliteter	500	0	2 000	0	2 500	
%	20	0	80	0	100	

	Årlig Sikringsvolum 2)		Gjennomsnittlig kredittmargin	
	Beløp (MNOK)	Sikringsrente (%)	Beløp (MNOK)	Kredittmargin (%)
0-1 år	500	2,38	600	1,08
1-2 år	1 700	2,64	1 400	0,98
2-3 år	2 000	3,21	800	1,47
3-4 år	1 000	4,57	1 781	1,09
4-5 år	-	-	2 250	0,73
5-6 år	1 100	3,51	2 350	0,44
6-7 år	50	5,38	500	-
7-8 år	-	-	750	1,22
8-9 år	-	-	600	0,90
9-10 år	-	-	800	-
>10 år	-	-	-	-
<b>Sum</b>	<b>6 350</b>	<b>3,28</b>	<b>11 831</b>	<b>0,78</b>

1) Ekstern markedsvurdering gjøres årlig ved slutten av året. Gjennom året beregnes belåningsgrad på inngående markedsverdi i året, justert for løpende investeringer, kjøp og salg av eiendom

2) Totalt volum av rentesikring pr. år, inkludert rentebytteavtaler med oppstart i fremtiden. Fastrenteobligasjoner er medtatt eks. kredittmargin

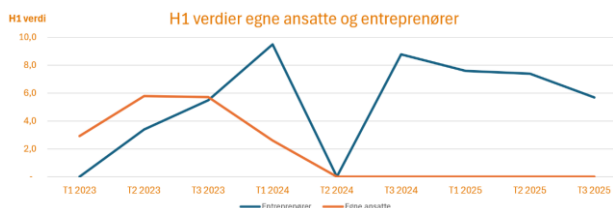
# Annen informasjon

## 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 kan det anbefales å lese årsrapporten vår.

Nedenfor er en oversikt over 12-måneder rullerende H1-verdier for prosjekter i egenregi og egne ansatte:



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

## Bærekraft og samfunnsansvar

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

Bane NOR Eiendoms samfunnsoppdrag er å utvikle og forvalte velfungerende knutepunkt og serviceanlegg som gjør det mer attraktivt å reise med tog. Vi tilbyr gode fasiliteter på stasjonene for de reisende, og moderne verksteder, godsterminaler og driftsbygg for togoperatørene.

Med sentrale tomter rundt stasjoner over hele landet er Bane NOR Eiendom en viktig bidragsyter til bærekraftig by- og stedsutvikling gjennom knutepunktutvikling. Når flere mennesker samles rundt kollektivknutepunkt, styrkes grunnlaget for arbeidsplasser, handel, service og kultur.

Bærekraft inngår i alt vi gjør som forvalter av Norges mest mangfoldige og komplekse eiendomsportefølje; fra kulturminner og verdensarv til moderne skoler, boligkomplekser og høyteknologiske næringsbygg. Energieffektivisering, klimagassreduksjoner og naturforvaltning bidrar til måloppnåelse innen Bane NORs vesentlige bærekraft temaer.

«BREEAM-in-use» testes samtidig ut på flere bygg og satsing på produksjon av fornybar energi vurderes implementert i deler av eiendomsmassen. For øyeblikket er det totalt 9 kontorbygg under oppføring i hel- og deleide selskaper som tilfredsstillende BREEAM-NOR Excellent sertifisering. Vi har tre "komplekser" med ferdigstilte BREEAM-Excellent-bygg (Quadrum, Voss og Kristiansund).

Sommeren 2025 ble Kongsvinger Elvebredden overlevert til leietaker, og bygget tilfredsstillende BREEAM-Outstanding. Bane NOR Eiendom jobber videre med strenge miljøvalg knyttet til materialbruk, energiforbruk og livsløpskostnader i alle prosjekter.

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

## Risikostyring

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

## Fremtidsutsikter

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

## Eierforhold

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

## Hendelser etter balansedagen

Ingen vesentlige hendelser etter balansedagen.

## Ledelsens uttalelser om delårsrapporten

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

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

Anders Riiber  
styrets leder

Trine-Marie Hagen  
styremedlem

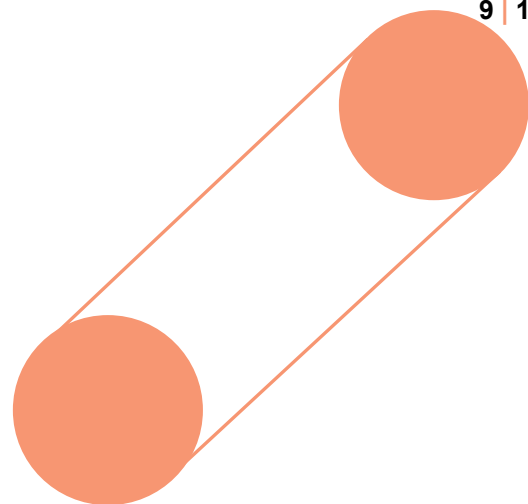
Martin Mæland  
styremedlem

Helga Nes  
styremedlem

Hans Kristian Voldstad  
styremedlem

Jon-Erik Lunøe  
administrerende direktør

# Resultatregnskap



Tall i MNOK	Tertial	
	T1-2026	T1-2025
Leieinntekter	506	445
Salgsinntekter, eiendomsprosjekter	89	18
Salgsgevinster, eiendomsprosjekter	93	57
Andre driftsinntekter	65	66
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>753</b>	<b>586</b>
Prosjektkostnader, eiendomsprosjekter	(70)	(15)
Avskrivninger og nedskrivninger	(149)	(154)
Andre driftskostnader	(311)	(283)
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>(531)</b>	<b>(452)</b>
Resultatandel etter egenkapitalmetoden	4	9
<b>Driftsresultat</b>	<b>226</b>	<b>143</b>
Finansinntekter	7	10
Finanskostnader	(180)	(179)
<b>Netto finansposter</b>	<b>(173)</b>	<b>(169)</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>53</b>	<b>(26)</b>
Skattekostnad	-	5
<b>Resultat etter skatt</b>	<b>53</b>	<b>(21)</b>

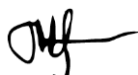
# Balanse

Tall i MNOK	Tertial	
	30.04.26	30.04.25
<b>EIENDELER</b>		
Utsatt skattefordel	185	134
Øvrige immaterielle eiendeler	14	21
Varige driftsmidler	46	38
Investeringseiendom	11 356	10 644
Investering i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap	1 484	1 309
Investering i andre aksjer	15	8
Andre langsiktige fordringer	-	27
Lån til felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap	424	193
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>13 524</b>	<b>12 374</b>
Utviklingseiendom under utvikling for salg	4 906	3 939
Varelager	-	0
Kundefordringer	68	67
Andre kortsiktige fordringer	549	474
Markedsbaserte finansielle instrumenter	-	900
Kontanter & kontantekvivalenter	84	140
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>5 607</b>	<b>5 520</b>
<b>Sum eiendeler</b>	<b>19 131</b>	<b>17 894</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
Aksjekapital	506	484
Annen egenkapital	5 328	3 470
Periodens resultat etter skatt	53	(21)
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5 887</b>	<b>3 933</b>
Leveringsforpliktelser	325	333
Utsatt skatt	-	-
Langsiktig rentebærende gjeld	11 136	11 402
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>11 461</b>	<b>11 735</b>
Kortsiktig rentebærende gjeld	695	1 181
Betalbar skatt	0	5
Leverandørgjeld	271	162
Annen kortsiktig gjeld	815	878
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 782</b>	<b>2 226</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>13 243</b>	<b>13 961</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>19 131</b>	<b>17 894</b>

Oslo, 02.06.2026



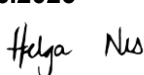
Anders Riiber  
styrets leder



Trine-Marie Hagen  
styremedlem



Martin Mæland  
styremedlem



Helga Nes  
styremedlem



Hans Kristian Voldstad  
styremedlem



Jon-Erik Lunøe  
administrerende direktør

# Egenkapitalendringer

Selskapets aksjekapital er kr 506 000 000 fordelt på 22 000 aksjer á kr 23 000. Samtlige aksjer eies av Bane NOR SF og har like rettigheter.

Tall i MNOK	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 31.12.24</b>	<b>484</b>	<b>3 470</b>	<b>3 954</b>
Resultat etter skatt		(59)	(59)
Emisjon	22	1 917	1 939
<b>Egenkapital 31.12.25</b>	<b>506</b>	<b>5 328</b>	<b>5 834</b>
Resultat etter skatt		53	53
Utbytte		-	-
Andre endringer		-	-
<b>Egenkapital 30.04.26</b>	<b>506</b>	<b>5 381</b>	<b>5 887</b>

# Kontantstrømoppstillingen

Tall i MNOK	Tertial	
	T1-2026	T1-2025
Resultat før skatt	53	(26)
Betalt skatt	-	(4)
Avskrivninger og nedskrivninger	149	154
Netto kostnadsførte renter	169	167
Netto betalte renter	(159)	(139)
Resultatandel etter egenkapitalmetoden	(4)	(9)
Salgsgevinster, eiendomsprosjekter	(111)	(60)
Endring i arbeidskapital og tidsavgrensningsposter	116	174
<b>Netto kontantstrøm (til)/fra driften</b>	<b>213</b>	<b>257</b>
Innbetaling ved salg av eiendom	721	806
Utbetaling ved investering i investeringseiendom	(504)	(185)
Utbetaling ved investering i utviklingseiendom	(638)	(502)
Netto lån til/fra FKV og TS	(3)	(54)
Netto investering i FKV og TS	-	(11)
Utbetaling ved kjøp av andre investeringer	-	(900)
Mottatt utbytte	14	19
<b>Netto kontantstrøm (til)/fra investeringer</b>	<b>(410)</b>	<b>(827)</b>
Innbetaling ved opptak av gjeld	3 000	1 576
Utbetaling ved nedbetaling av gjeld	(2 727)	(918)
Utbetalt utbytte	-	-
<b>Netto kontantstrøm (til)/fra finansiering</b>	<b>273</b>	<b>658</b>
Netto endring i kontanter & kontantekvivalenter	76	88
Kontanter & kontantekvivalenter, periodestart	8	52
<b>Kontanter &amp; kontantekvivalenter, periodeslutt</b>	<b>84</b>	<b>140</b>

# Noter

---

## 01 Regnskapsprinsipper

Delårsrapporten er utarbeidet i henhold til God Regnskapsføringsskikk (GRS)<sup>1)</sup>.

Delårsrapporten er en konsolidering av Bane NOR Eiendom AS sine hel- og deleide selskaper. Datterselskaper og selskaper der Bane NOR Eiendom AS har kontroll innregnes linje for linje etter bruttometoden. Felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper innregnes etter egenkapitalmetoden.

Delårsrapporten er ikke revidert.

## 02 Endret regnskapsspråk IFRS til GRS

Konsernet har med effekt fra 01.01.2024 endret regnskapsspråk fra forenklet IFRS (i henhold til regnskapslovens §3-9), til God Regnskapsføringsskikk (GRS)<sup>1)</sup>.

Egenkapitalen er justert med effekten av denne endringen per 1. januar 2023 (MNOK -46), og sammenlignbare for 2023 er omarbeidet til sammenligning med 2024.

<sup>1)</sup> Standard av juni 2014, oppdatert november 2014, mai 2016 og juni 2017, utarbeidet av Regnskap Norge, Økonomiforbundet og Den norske Revisorforening