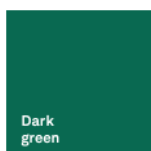




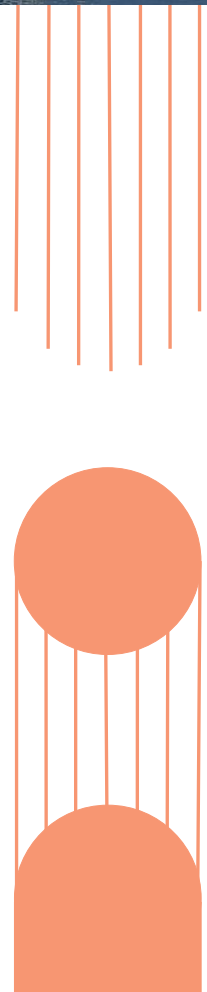
Vi er Norges ledende knutepunktutvikler

Bane NOR Eiendom AS er en statlig eid 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 knutepunktsutvikler 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.



S&P Global
Ratings



Høydepunkter

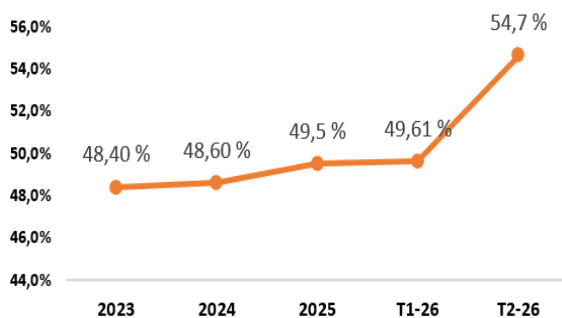
- Salget i Trondheim Stasjonssenter Bolig har utviklet seg godt. Per utgangen av T2 er 43 av 53 leiligheter solgt i salgstrinn 1 og 21 av 30 i salgstrinn 2. Salgstrinn 3 ble lansert i **2. tertial**, med 15 av 51 leiligheter solgt.
- Salget i boligprosjektet Diamanten i Stavanger har utviklet seg meget tilfredsstillende, og 62 av 134 leiligheter er per utgangen av T2 solgt.
- Drammen Helsepark byggetrinn 1 ble ferdigstilt i **2. tertial** og overlevering av kontor og hotell til leietagere er gjennomført. Neste byggetrinn, kontorlokalene Krafttårnet og Generatoren, utgjør ca. 26.000 kvm, og er under utvikling.
- I juli ble det offentliggjort at Bane NOR Eiendom har inngått avtale om salg av 50 prosent av Drammen Helsepark AS til J.B. Ugland Eiendom AS og Knut Axel Ugland Holding AS, og dermed fått inn sterke og langsiktige partnere i prosjektet. Transaksjonen har regnskapsmessig virkning fra T3 og vil kommenteres ytterligere i neste rapport.
- Gevinst ved salg av eiendom i **2. tertial** utgjør 37 MNOK og relaterer seg til salg av to tomter. Salget av aksjene i Voss Stasjon Hotell AS er også gjennomført i tertialet. Regnskapsmessig gevinst på 64 MNOK er tatt til inntekt på regnskapslinjen resultatandel etter egenkapitalmetoden.
- Resultat før skatt **2. tertial** er 58 MNOK og hittil i år 111 MNOK. EBITDA hittil i år er 787 MNOK.



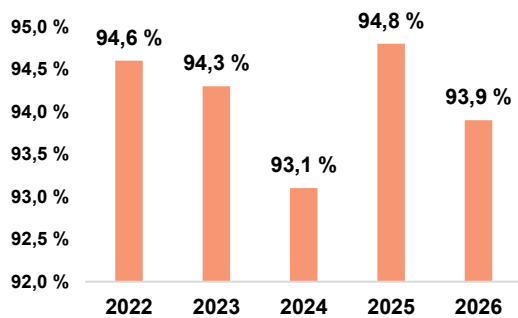
Nøkkeltall

Tall i MNOK	Tertial		Hittil i år		År	
	T2-2026	T2-2025	T2-2026	T2-2025	2025	2024
Finansielle nøkkeltall	GRS	GRS	GRS	GRS	GRS	GRS
Leieinntekter	519	445	1 025	883	1 387	1 362
Gevinst fra salg av eiendom ¹⁾	44	(1)	155	58	143	88
EBITDA	412	263	787	560	887	792
Resultat før skatt i perioden	58	(41)	111	(67)	(122)	(97)
Investeringer ²⁾	906	736	1 931	1 448	2 741	2 057
Netto rentebærende gjeld	12 317	542	12 317	12 085	11 550	11 873
Markedsverdi ³⁾	-	-	-	-	31 539	28 067
Tilgjengelig likviditet ⁴⁾	-	-	2 290	2 139	1 879	1 734
Andre finansielle nøkkeltall						
Gjennomsnittlig lånerente			5,0 %	5,0 %	4,3 %	4,8 %
Andel grønn finansiering			92 %	75,0 %	81,0 %	69,0 %
Sikringsgrad			57,8 %	65,0 %	56,0 %	58,0 %
WAULT ⁵⁾			4,7	5,6 år	5,3	5,8 år
Durasjon rentebærende gjeld			4,3	4,2 år	3,6	3,8 år
Durasjon rentesikring			2,2	3,0 år	3,0	3,4 år

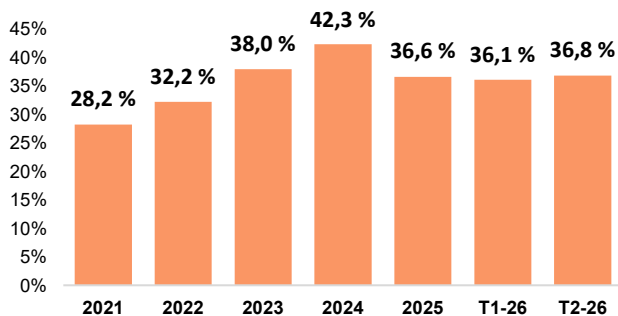
EBITDA-margin



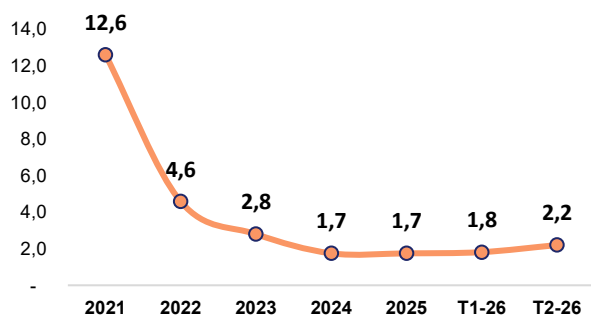
Utleiegrad



Belåningsgrad (LTV) ⁶⁾



Rentebetjeningsevne (ICR) ⁷⁾



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 pluss 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, justert for inflasjon, er høyere enn i samme periode i fjor. Dette skyldes økte leier fra nødverkstedet i Bodø (til juni), ny stasjon i Trondheim og merleie fra Drammen Helsepark etter åpningen av Hotellet og Trekkeriet.

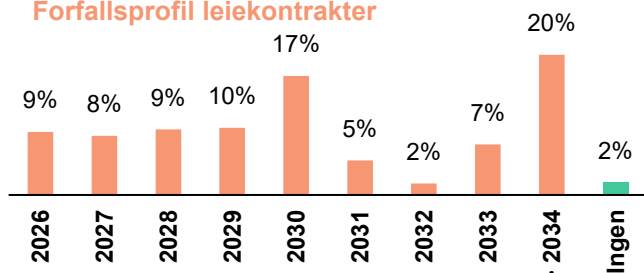
MNOK (Hittil i år)	T2-26	T2-25	%Δ
Sum leieinntekter	1 025	888	15

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

MNOK (Hittil i år)	T2-26	T2-25	%Δ
Kontortjenester	16	15	7
Reklame	66	63	5
Parkering	35	24	46
Toalett og oppbevaring	22	18	22
Andre inntekter	2	2	0
Sum andre inntekter	141	122	16

Den økonomiske ledigheten i porteføljen var 7,5% ved utgangen av tertialet, som er noe dårligere sammenlignet med samme periode i 2025. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leiekontrakter («WAULT») ligger på 4,7 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 som følge av økt MVA-belastning basert på endrede forutsetninger. Økningen i andre kostnader skyldes i hovedsak økt husleie som følge av inflasjon og noe høyere forskuttering av felleskostnader (strøm, fjernvarme og snørydding), samt periodiseringseffekter.

Andre eierkostnader ble vesentlig redusert i T2 2025 av støtte fra Enova (MNOK 9), som forklarer økningen i T2 2026. Resterende poster ligger relativt stabilt sammenlignet med fjoråret.

MNOK (Hittil i år)	T2-26	T2-25	%Δ
Vedlikeholdskostnader	120	120	-
Andre eierkostnader	104	80	30
Sum eierkostnader	224	200	12
Management fee ¹⁾	201	189	6
Prosjektering ²⁾	33	46	-28
Innleiekostnader	34	28	21
Andre kostnader	98	77	28
Sum kostnader	366	340	8
Sum andre driftskostnader	589	540	9

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, salg av to tomter, samt byggherregevinster fra boligprosjektene Trondheim stasjonssenter og Proffen Hageby. Resultatandel FKV inneholder gevinst fra salget av Voss Stasjon Hotell AS.

MNOK (Hittil i år)	T2-26	T2-25	%Δ
EBITDA før SG og FKV	578	481	20
Salgsgevinster (SG) ³⁾	155	58	167
Resultatandel FKV ⁴⁾	54	21	157
EBITDA	787	560	41

Finansposter

Gjennomsnittrenten for T2 2026 endte på 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)	T2-26	T2-25	%Δ
Finansinntekter	10	22	-55
Finanskostnader	(427)	(397)	7
Aktiverte byggelånsrenter	57	51	11
Netto finansposter	(359)	(324)	11

Periodens resultat før skatt

EBITDA per T2 2026 påvirkes positivt av salgsgevinster og bidrag fra FKV.

MNOK (Hittil i år)	T2-26	T2-25	%Δ
EBITDA	787	560	41
Netto finansposter	(359)	(324)	11
Av- og nedskrivninger	(316)	(303)	4
Resultat før skatt	111	(67)	~

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) T2-25 andre driftskostnader tallene er omarbeidet i sammenstillingen

Boligsalg

I 2.tertial 2026 er det solgt 62 enheter i prosjekter hvor Bane NOR Eiendom er hel- eller deleier. Ved tertialslett besto porteføljen av 352 usolgte enheter til en samlet salgsverdi på MNOK 2 665. Av disse var 86 under oppføring, 30 ferdigstilt og klare for overtakelse, mens 236 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. I 2.tertial var det salgsstart i Hamar Bolig. Samlet sett forventes boligsalget å styrke seg ytterligere det neste halvåret.

Diamanten eiendomsutvikling i Stavanger hadde salgsstart i april. Det var ved utgangen av august solgt 62 av 134 enheter.

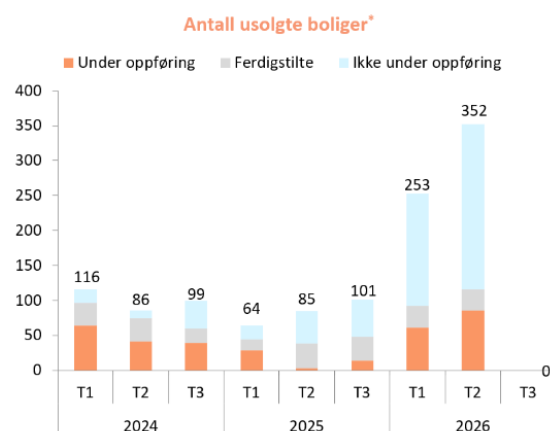
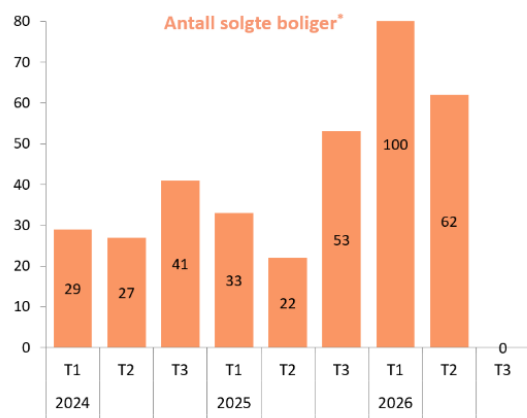
Trondheim Stasjonssenter Bolig har siden salgsstart i 3.tertial 2025 solgt 43 av 53

enheter i første salgstrinn. I begynnelsen av 2026 ble et nytt salgstrinn lansert, hvor 21 av 30 enheter er solgt per nå. I denne perioden ble også salgstrinn 3 lagt ut, hvor 15 av 51 enheter er solgt. Det er planlagt flere kommende salgstrinn. Til sammen vil prosjektet omfatte 234 enheter, hvorav 134 til nå enten er solgt eller lagt ut for salg.

Skien Brygge har, av totalt 51 enheter, solgt 14 enheter i boligblokk B1A og B1B og 5 enheter i boligblokk B1C.

Korrigert for eierandel utgjør salg hittil i år totalt 108,5 enheter, med en samlet verdi på MNOK 679. Porteføljen av usolgte boliger tilsvarer 352 enheter, hvor 159 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 byggstart
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	T2 2026	T1 2026	2025	2024	2023	2022	2021
Kjøp og salg av tomter	63	90	341	218	1 350	195	1 134
Utviklingseiendom	1 328	676	1 659	1 092	644	474	974
Investeringsseiendom	570	328	680	701	410	559	837
Balanseførte investeringer	1 962	1 093	2 680	2 011	2 405	1 228	2 945
Resultatførte prosjektkostander	33	21	61	46	95	103	57
SUM	1 994	1 115	2 741	2 057	2 500	1 331	3 002

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	166	280
Trondheim S Terminalbygget	Trondheim	Næring	2026	869	87	820
Quadrum Kontor	Kristiansand	Kontor	2027	593	206	391
Gorud Verksted - Nybygg Fløy O	Oslo	Verksted	2025	550	92	124
Quadrum Hotell	Kristiansand	Hotell	2027	484	159	312
Sundland bygg	Drammen	Verksted	2026	450	104	275
Professor Smiths Hage	Drammen	Bolig	2027	383	4	376
Trondheim Stasjonssenter B3	Trondheim	Næring	2028	305	35	174
Professor Smiths Hage B1.5	Drammen	Bolig	2027	260	92	168
Gorud Verksted - Spor og hensetting	Oslo	Verksted	2026	254	1	228
Holmestrand Rådhus	Holmestrand	Kontor	2026	215	105	177
Gryta Parkering	Trondheim	Parkering	2026	187	-	153
Stavanger Paradis	Stavanger	Infrastrukt	2026	-	22	213
Trondheim Stasjonssenter B1	Trondheim	Næring	2028	170	13	111
Marienburg Ombygging maler- og snekkerverksted	Trondheim	Verksted	2026	153	-	144
Gorud Verksted - Utvidelse av spor	Oslo	Verksted	2026	138	1	114
Trondheim Stasjonssenter Parkering	Trondheim	Parkering	2028	136	14	69
Hamar Science Park AS	Hamar	Infrastrukt	2027	128	-	-
Drammen Helsepark	Drammen	Helsepark			236	
Sum				6 348	1 337	4 129



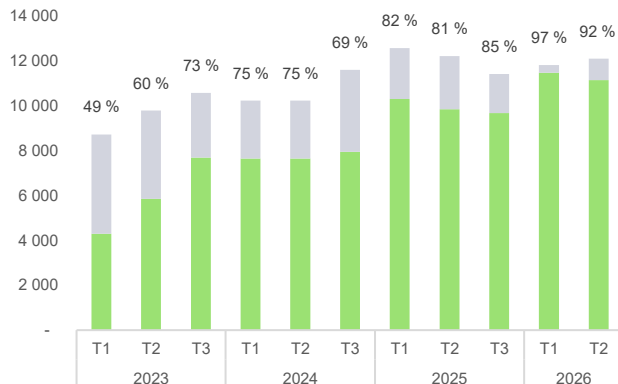
Finansiering

Netto rentebærende gjeld var ved utgangen av perioden MNOK 12 317, med en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 4,3 år. Belåningsgraden var 36,8 %¹⁾ 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 rentesikrer låneporteføljen gjennom flytende-til-fast rentebytteavtaler, og hadde et totalt rentesikringsvolum (inkl. fastrenteobligasjoner) på MNOK 7 150 ved utgangen av perioden, med en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,2 år. Sikringsgraden utgjorde 58 % ved periodeslutt.

Forfallsprofil rentebærende gjeld	0-1 år	1-3 år	3-5 år	5+ år	Totalt	%
Sertifikatlån	600	0	0	0	600	5
Obligasjonslån	1 050	2 200	3 350	3 750	10 350	84
Banklån	356	265	221	525	1 368	11
Gjeld til Bane NOR SF	0	50	0	0	50	0
Brutto rentebærende gjeld	2 006	2 515	3 571	4 275	12 368	100

Kontanter & kontantekvivalenter	51	0	0	0	51	
Netto rentebærende gjeld	1 955	2 515	3 571	4 275	12 317	

Ubenyttede kommiterte trekkfasiliteter	239	0	2 000	0	2 239	
%	11	0	89	0	100	

Årlig sikringsvolum 2)			Gjennomsnittlig kredittmargin	
	Beløp (MNOK)	Sikringsrente (%)	Beløp (MNOK)	Kredittmargin (%)
0-1 år	7 150	3,34	1 911	0,65
1-2 år	5 050	3,25	650	0,66
2-3 år	3 950	3,25	1 600	1,40
3-4 år	2 150	2,45	1 707	0,86
4-5 år	1 950	2,41	2 000	0,71
5-6 år	850	1,93	1 850	0,56
6-7 år	450	0,94	500	-
7-8 år	200	0,40	750	1,22
8-9 år	-	-	600	0,90
9-10 år	-	-	800	-
>10 år	-	-	-	-
Sum	3,11		12 368	0,75

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

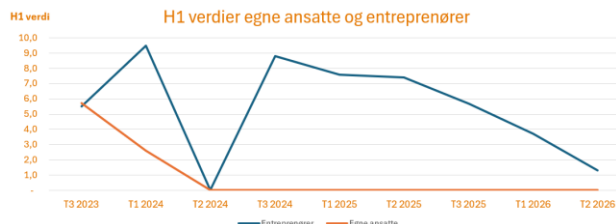
Annen informasjon

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 tilfredsstiller 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 tilfredsstiller 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 regnskapsstandarter og god regnskapsskikk, og at den gir et rettviseende 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 Møland
styremedlem

Helga Nes
styremedlem

Hans Kristian Voldstad
styremedlem

Jon-Erik Lunø
administrerende direktør

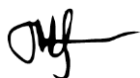
Resultatregnskap

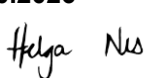
Tall i MNOK	Tertial		Hittil i år	
	T2-2026	T2-2025	T2-2026	T2-2025
Leieinntekter	519	453	1 025	899
Salgsinntekter, eiendomsprosjekter	71	-	159	18
Salgsgevinster, eiendomsprosjekter	37	(1)	130	56
Andre driftsinntekter	77	56	141	122
Sum driftsinntekter	703	508	1 456	1 094
Prosjektkostnader, eiendomsprosjekter	(64)	-	(134)	(15)
Avskrivninger og nedskrivninger	(167)	(149)	(316)	(303)
Andre driftskostnader	(278)	(257)	(589)	(540)
Sum driftskostnader	(509)	(406)	(1 039)	(858)
Resultatandel etter egenkapitalmetoden	50	12	54	21
Driftsresultat	244	114	471	257
Finansinntekter	3	12	10	22
Finanskostnader	(189)	(167)	(370)	(346)
Netto finansposter	(186)	(155)	(359)	(324)
Resultat før skatt	58	(41)	111	(67)
Skattekostnad	-	3	-	8
Resultat etter skatt	58	(38)	111	(59)

Balanse

Tall i MNOK	Tertial	
	31.08.26	31.08.25
EIENDELER		
Utsatt skattefordel	185	138
Øvrige immaterielle eiendeler	11	19
Varige driftsmidler	44	36
Investerings eiendom	11 496	10 827
Investering i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap	1 459	1 343
Investering i andre aksjer	15	1
Andre langsiktige fordringer	-	-
Lån til felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap	433	244
Sum anleggsmidler	13 643	12 608
Utviklings eiendom under utvikling for salg	5 431	4 300
Varelager	-	-
Kundefordringer	51	65
Andre kortsiktige fordringer	190	224
Markedsbaserte finansielle instrumenter	-	0
Kontanter & kontantekvivalenter	51	139
Sum omløpsmidler	5 723	4 728
Sum eiendeler	19 366	17 336
EGENKAPITAL OG GJELD		
Aksjekapital	506	484
Annen egenkapital	5 328	3 470
Årets resultat etter skatt	111	(59)
Sum egenkapital	5 946	3 895
Leveringsforpliktelser	323	331
Utsatt skatt	-	-
Langsiktig rentebærende gjeld	10 362	10 535
Sum langsiktig gjeld	10 685	10 866
Kortsiktig rentebærende gjeld	2 006	1 687
Betalbar skatt	0	8
Leverandørgjeld	170	177
Annen kortsiktig gjeld	560	703
Sum kortsiktig gjeld	2 736	2 576
Sum gjeld	13 421	13 441
Sum egenkapital og gjeld	19 366	17 336

Oslo, 02.10.2026


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
Egenkapital 31.12.24	484	3 470	3 954
Resultat etter skatt		(59)	(59)
Emisjon	22	1 917	1 939
Egenkapital 31.12.25	506	5 328	5 834
Resultat etter skatt		111	111
Utbytte		-	-
Andre endringer		-	-
Egenkapital 31.08.26	506	5 440	5 946

Kontantstrømoppstillingen

Tall i MNOK	Tertial		Hittil i år	
	T2-2026	T2-2025	T2-2026	T2-2025
Resultat før skatt	58	(41)	111	(67)
Betalt skatt	-	(3)	-	(7)
Avskrivninger og nedskrivninger	167	149	316	303
Netto kostnadsførte renter	185	153	354	320
Netto betalte renter	(167)	(160)	(326)	(299)
Resultatandel etter egenkapitalmetoden	(50)	(12)	(54)	(21)
Salgsgevinster, eiendomsprosjekter	(44)	2	(155)	(58)
Endring i arbeidskapital og tidsavgrensningsposter	(6)	84	111	258
Netto kontantstrøm (til)/fra driften	144	172	357	429
Innbetaling ved salg av eiendom	75	36	796	842
Utbetaling ved investering i investeringseiendom	(328)	(343)	(832)	(528)
Utbetaling ved investering i utviklingseiendom	(511)	(372)	(1 149)	(874)
Netto lån til/fra FKV og TS	(20)	(19)	(23)	(73)
Netto investering i FKV og TS	64	(19)	64	(30)
Utbetaling ved kjøp av andre investeringer	(7)	900	(7)	-
Mottatt utbytte	12	4	26	23
Netto kontantstrøm (til)/fra investeringer	(715)	187	(1 125)	(640)
Innbetaling ved opptak av gjeld	1 032	1 324	4 032	2 900
Utbetaling ved nedbetaling av gjeld	(494)	(1 684)	(3 221)	(2 602)
Utbetalt utbytte	-	-	-	-
Netto kontantstrøm (til)/fra finansiering	538	(360)	811	298
Netto endring i kontanter & kontantekvivalenter	(33)	(1)	43	86
Kontanter & kontantekvivalenter, periodestart	84	140	8	52
Kontanter & kontantekvivalenter, periodeslutt	51	139	51	139

Noter

01 Regnskapsprinsipper

Delårsrapporten er utarbeidet i henhold til God Regnskapsføringsskikk (GRS)¹⁾.

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)¹⁾.

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

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