


 Drammen Helsepark
 Illustrasjon

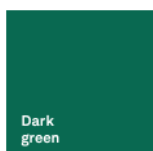
T2
2025

Mai-August

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 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

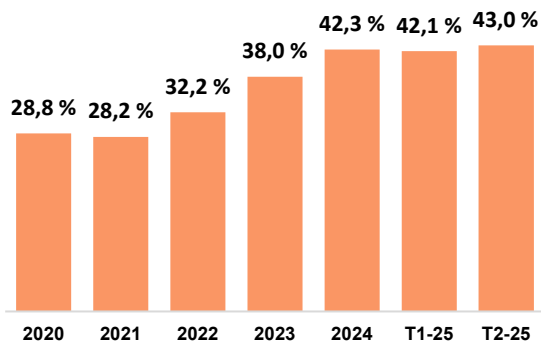
- I **juni** ble det klart at Ugland Eiendom blir ny partner med 50 % i Skien Brygge Utvikling, mens Skien Boligbyggelag selger seg ut av prosjektet. Det vedtas også byggestart for prosjektets første fase.
- I **august** var det byggestart for Professor Smiths Hage (trinn 3) med 43 nye boligenheter på Sundland i Drammen.
- I **september** ble detaljregulering for Oslo S besluttet lagt ut på høring. Dette kan muliggjøre en vesentlig ombygging av Oslo S – Norges største kollektivknutepunkt.
- I **september** ble det signert leieavtale med Drammen kommune for ny legevakt / helsehus i prosjektet Drammen Helsepark. Med nye Drammen sykehus i umiddelbar nærhet, vil dette prosjektet skape gode synergier og bidra til å styrke helsetilbudet i Drammen og omegn.
- Resultat før skatt for **2. tertial** er -67 MNOK i tråd med forventning. EBITDA på 560 MNOK skyldes godt bidrag fra driften og salgsgevinster på MNOK 58.



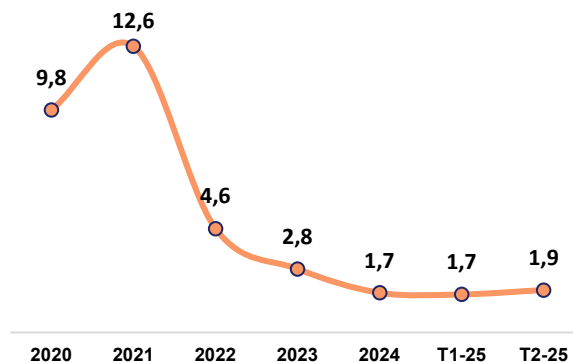
Nøkkeltall

Tall i MNOK	Tertial		Hittil i år		År	
	T2-2025	T2-2024	T2-2025	T2-2024	2024	2023
Finansielle nøkkeltall	GRS	GRS	GRS	GRS	GRS	GRS
Leieinntekter	445	438	883	882	1 362	1 280
Gevinst fra salg av eiendom ¹⁾	(1)	48	58	44	88	108
EBITDA	263	324	560	476	792	837
Resultat før skatt i perioden	(41)	10	(67)	(170)	(97)	(47)
Investeringer ²⁾	736	503	1 448	1 098	2 057	2 405
Netto rentebærende gjeld	542	10 670	12 085	10 670	11 873	9 694
Markedsverdi ³⁾	-	-	-	-	28 067	25 860
Tilgjengelig likviditet ⁴⁾	-	-	2 139	1 576	1 734	2 901
Andre finansielle nøkkeltall						
Rentebetjeningsevne (ICR) ⁵⁾			1,9x	2,1x	1,7x	2,8x
Belåningsgrad (LTV) ³⁾			42,4 %	39,9 %	42,3 %	38,0 %
Gjennomsnittlig lånerente			5,0 %	5,1 %	4,8 %	4,4 %
Andel grønn finansiering			75,0 %	75,0 %	69,0 %	73,0 %
Sikringsgrad			65,0 %	69,0 %	58,0 %	57,2 %
EBITDA-margin			52,0 %	47,6 %	48,6 %	48,4 %
Utleiegrad			94,1 %	93,3 %	93,1 %	94,3 %
WAULT ⁶⁾			5,6 år	5,5 år	5,8 år	5,6 år
Durasjon rentebærende gjeld			4,2 år	4,3 år	3,8 år	4,8 år
Durasjon rentesikring			3,0 år	3,5 år	3,4 år	4,2 år

Belåningsgrad (LTV)



Rentebetjeningsevne (ICR)



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) Loan-to-value (LTV): Basert på ekstern verdsettelse utført pr. 31.12.2024, justert for investeringer, kjøp og salg i perioden

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

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

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

Finansiell utvikling

Driftsinntekter

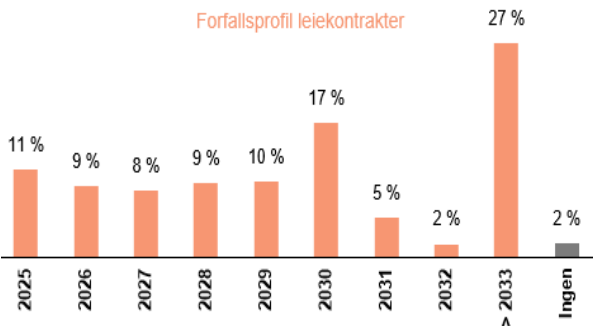
Totale leieinntekter er på nivå med samme periode i fjor. Dette reflekterer at KPI justering av husleie avkortes av at noen bygg tas ut av produksjon. Strandgata 19 i Oslo er solgt ned til 50% og har startet ombygging. I tillegg er verkstedbygg J på Sundland i Drammen under ombygging, samt salget av hotell og kontor på Kammerherreløkka i Porsgrunn effektivert i januar 2025.

MNOK (Hittil i år)	T2-25	T2-24	%Δ
Sum leieinntekter	888	882	1

Andre inntekter består i stor del av reklameinntekter, salg av kontortjenester og andre tilleggstenester på og rundt stasjonene.

MNOK (Hittil i år)	T2-25	T2-24	%Δ
Kontortjenester	15	14	9
Reklame	63	54	17
Parkering	24	22	9
Toalett og oppbevaring	18	15	18
Andre inntekter	12	12	4
Sum andre inntekter	133	117	13

Den økonomiske ledigheten i porteføljen var 5,9% ved utgangen av tertialet som er en forbedring på 0,8% sammenlignet med samme periode i 2024. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leiekontrakter («WAULT») ligger stabilt på 5,6 år, der forfall fordeler seg relativt jevnt i årene fremover:



Driftskostnader

Andre driftskostnader er opp 4% fra samme periode i fjor. Dette skyldes i all hovedsak at management fee og prosjekteringskostnader er opp sammenlignet med fjoråret. Andre kostnader er redusert som følge av at fjoråret hadde betydelige kostnader knyttet til en del mindre rivingsprosjekter og reparasjoner av bygnings-skader etter ekstremværet «Hans».

MNOK (Hittil i år)	T2-25	T2-24	%Δ
Vedlikeholdskostnader	120	116	3
Andre eierkostnader	134	131	2
Sum eierkostnader	254	248	3
Management fee ¹⁾	187	172	9
Prosjektering ²⁾	46	32	44
Innleiekostnader	28	17	65
Andre kostnader	24	49	-50
Sum kostnader	286	269	6
Sum andre driftskostnader	540	517	4

Driftsresultat før avskrivninger (EBITDA)

EBITDA før salgsgevinster og resultatandeler fra felleskontrollerte virksomheter er på nivå med samme periode i fjor. Dette skyldes at flere bygg er tatt ut av produksjon som følge av salg, mens ibruktagelse av ny eiendomsmasse (som blant annet Kontorbygget «Elvebredden» på Kongsvinger) ikke fullt ut kompenserer for avgangen. Salgsgevinster består av byggherregevinster fra boligprosjektet Professor Smiths hage i Drammen, samt flere mindre tomtsalg, mens bidrag fra felleskontrollerte virksomheter er negativt primært grunnet nedskrivning av prosjekter i Drammen Helsepark.

MNOK (Hittil i år)	T2-25	T2-24	%Δ
EBITDA før SG og FKV	481	481	0
Salgsgevinster (SG) ³⁾	58	44	32
Resultatandel FKV ⁴⁾	21	(49)	-143
EBITDA	560	476	18

Finansposter

Totale rentekostnader øker sammenlignet med fjoråret. Dette skyldes primært en økning i netto rentebærende gjeld, men også økte renter. Gjennomsnittrenten for låneporteføljen per T2 2025 er beregnet til 5%, mens den for hele 2024 endte på 4,8%. Bane NOR Eiendom har rentesikret deler av låneporteføljen. Mer informasjon på side 7.

MNOK (Hittil i år)	T2-25	T2-24	%Δ
Finansinntekter	22	16	38
Finanskostnader	(397)	(348)	14
Aktiverte byggelånsrenter	51	24	111
Netto finansposter	(324)	(308)	5

Periodens resultat før skatt

EBITDA per T2 2025 påvirkes positivt av salgsgevinster og bidrag fra FKV

MNOK (Hittil i år)	T2-25	T2-24	%Δ
EBITDA	560	476	18
Netto finansposter	(324)	(308)	5
Av- og nedskrivninger	(303)	(338)	-10
Resultat før skatt	(67)	(170)	~

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.

Boligsalg

Det er solgt 22 boliger i T2 2025 og 55 hittil i år. Ved utgangen av tertialet var det 85 usolgte enheter¹⁾ i boligprosjekter hvor Bane NOR Eiendom er hel- eller deleier. 15 av disse var under oppføring, 35 er ferdigstilte boliger klare for overtagelse og 35 er ute for salg men ikke under oppføring.

Boligsalget har vært preget av krevende markedsforhold, noe som også har ført til utsettelse i oppstarten av nye prosjekter. Det er imidlertid nå ventet at aktiviteten vil øke i tiden fremover. Det siste prosjektet i porteføljen som ble lagt ut for salg var Professor Smiths hageby i Drammen, med salgsstart i august. Prosjektet har nylig fått vedtatt byggestart og det er solgt 8 av 43 enheter.

Etter en periode med lav aktivitet, planlegges det nå flere salgsstarter i T3 2025.

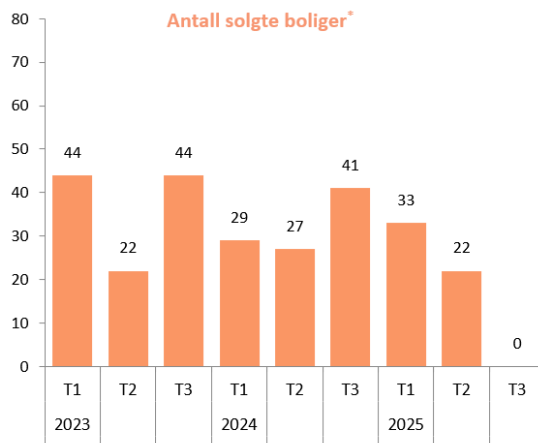
Blant disse er Solvang Park, Trondheim Stasjonssenter, Skien Brygge og nytt salgstrekk i Hinnavågen.

I løpet av T2 2025 ble ett boligprosjekt ferdigstilt – Sagtomta16 på Mysen.

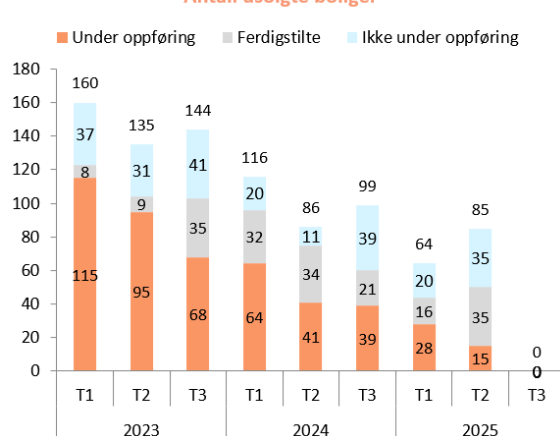
Justert for eierandel i samarbeidsprosjekter er Bane NOR Eiendoms' nettoandel av usolgte boliger 62 enheter. Hvor 36 enheter ligger i heleide selskap og resterende i deleide selskaper. Samlet salgsverdi på usolgte enheter, justert for eierandel er MNOK 378.

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

Antall solgte boliger*



Antall usolgte boliger*



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 investeringer i heleide prosjekter og en oversikt over pågående heleide prosjekter med en total

investeringsramme over MNOK 100. Tomtekjøpene per T2 2025 utgjør MNOK 63 for et par mindre kjøp.

Investeringer i heleide prosjekter

Tall i MNOK	T2 2025	2024	2023	2022	2021
Kjøp av tomter	63	218	1 350	195	1 134
Utviklingseiendom inkl. DHP	917	1 092	644	474	974
Investeringseiendom	422	701	410	559	837
Balanseførte investeringer	1 402	2 011	2 405	1 228	2 945
Resultatførte projektkostander	46	46	95	103	57
SUM	1 448	2 057	2 500	1 331	3 002

Pågående prosjekter med totalramme over MNOK 100

Prosjekt	Kommune	Prosjekttipe	Ferdig- stilling	Total- ramme	Påløpt
4291 Trondheim Stasjonssenter Bolig	Trondheim	Næring/Bolig	2027	1075	36
3722 Trondheim S BTR2 – Terminalbygget	Trondheim	Næring	2026	869	679
4155 Quadrum Kontor bygg C	Kristiansand	Kontor	2027	593	113
4147 Quadrum Hotell Bygg D AS	Kristiansand	Hotell	2027	484	119
4191 Kongsvinger Elvebredden, kontor	Kongsvinger	Kontor	2025	457	345
4200 Sundland bygg J, Tilbygg	Oslo	Verksted	2026	450	107
1228 Professor Smiths Hage Proffen	Drammen	Bolig	2025	383	371
1299 TSS B3 - prosjektutvikling	Trondheim	Næring	2028	305	118
3974 Grorud Verksted Spor og hensetting	Oslo	Verksted	2025	254	215
1335 Holmestrand - Adm.bygg	Holmestrand	Kontor	2026	215	41
1297 TSS B1 - prosjektutvikling	Trondheim	Næring	2028	170	84
4024 Marienborg Ombygging	Oslo	Verksted	2025	153	143
3967 Grorud Verksted Utvidelse av spor	Oslo	Verksted	2025	138	110
1300 TSS Parkering - prosjektutvikling	Trondheim	Parkering	2028	136	46
Sum				5 680	2 528



Trondheim Sentralstasjon
Foto: Arkitema

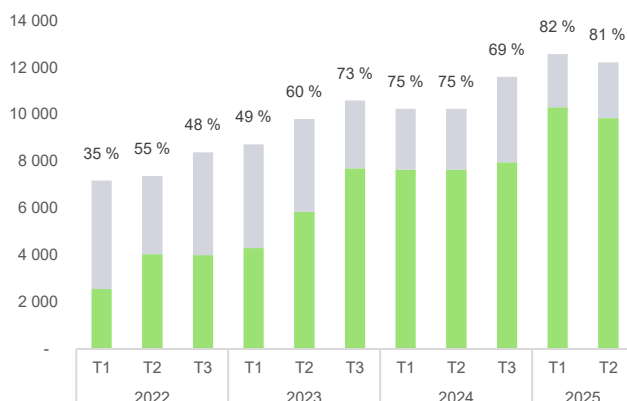
Finansiering

Netto rentebærende gjeld var ved utgangen av perioden MNOK 12 085, med en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 4,2 år. Belåningsgraden var 42,4 %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 drar nytte av å være statseid via Bane NOR SF med en robust utleiportefølje av solide offentlige leietakere og utviklings-eiendommer på attraktive knutepunkter.

Bane NOR Eiendom har en ambisjon om at 100% av langsiktige finansieringskilder skal være grønn. Konsernet har i dag en bærekraftslinket rullerende trekkfasilitet og etablert Green 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. fastrente-obligasjoner) på MNOK 7 836 ved utgangen av perioden, med en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,0 år. Sikringsgraden utgjorde 65 % ved periodeslutt.

Forfallsprofil rentebærende gjeld	0-1 år	1-3 år	3-5 år	5+ år	Totalt	%
Sertifikatlån	200	0	0	0	200	2
Obligasjonslån	850	1 650	2 950	1 850	7 300	60
Banklån	95	190	817	1 748	2 850	23
Gjeld til Bane NOR SF	537	500	0	836	1 873	15
Brutto rentebærende gjeld	1 682	2 340	3 767	4 434	12 223	100

Kontanter & kontantekvivalenter	139	0	0	0	139
Netto rentebærende gjeld	1 544	2 340	3 767	4 434	12 085

Ubenyttede kommiterte trekkfasiliteter	500	1 500	0	0	2 000
%	25	75	0	0	100

Årlig Sikringsvolum ²⁾

	Beløp (MNOK)	Sikringsrente (%)
0-1 år	6 236	3,00
1-2 år	4 736	3,02
2-3 år	3 236	3,33
3-4 år	1 836	3,24
4-5 år	1 636	3,29
5-6 år	1 236	3,86
6-7 år	836	4,25
7-8 år	836	4,25
8-9 år	-	-
9-10 år	-	-
>10 år	-	-
Sum		3,25

Gjennomsnittlig kredittmargin

	Beløp (MNOK)	Kredittmargin (%)
0-1 år	1 682	0,90
1-2 år	1 395	1,02
2-3 år	945	1,06
3-4 år	2 270	1,10
4-5 år	1 496	0,99
5-6 år	649	1,06
6-7 år	1 925	1,02
7-8 år	649	1,39
8-9 år	1 211	1,38
9-10 år	-	-
>10 år	-	-
Sum	12 223	1,03

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

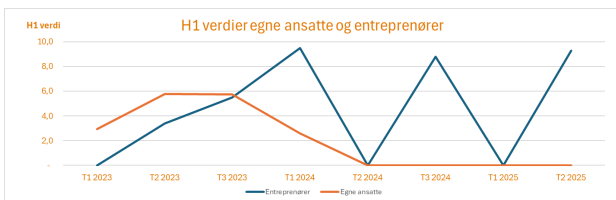
Annen informasjon

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.

Samfunnsoppdraget til Bane NOR Eiendom er å utvikle og forvalte 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 med god kollektivdekning, blir områdene mer interessante for arbeidsgivere samtidig som det gir grobunn for et større tilbud innen handel, næring, 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.

I øyeblikket er det totalt 9 kontorbygg under oppføring i hel- og deleide selskaper som

tilfredsstiller BREEAM-NOR Excellent sertifisering, og ett bygg (Kongsvinger) som satser på BREEAM-Outstanding. Vi har tre "komplekser" med ferdigstilte BREEAM-Excellent bygg (Quadrum, Voss og Kristansund). 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 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 Mæland
styremedlem

Helga Nes
styremedlem

Hans Kristian Voldstad
styremedlem

Jon-Erik Lunøe
administrerende direktør

Resultatregnskap

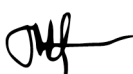
Tall i MNOK	Tertial		Hittil i år	
	T2-2025	T2-2024	T2-2025	T2-2024
Leieinntekter	453	438	899	882
Salgsinntekter, eiendomsprosjekter	-	-	18	18
Salgsgevinster, eiendomsprosjekter	(1)	48	56	54
Andre driftsinntekter	56	67	122	117
Sum driftsinntekter	508	553	1 094	1 070
Prosjektkostnader, eiendomsprosjekter	-	(0)	(15)	(28)
Avskrivninger og nedskrivninger	(149)	(169)	(303)	(338)
Andre driftskostnader	(257)	(222)	(540)	(517)
Sum driftskostnader	(406)	(391)	(858)	(883)
Resultatandel etter egenkapitalmetoden	12	(7)	21	(49)
Driftsresultat	114	155	257	138
Finansinntekter	12	7	22	16
Finanskostnader	(167)	(152)	(346)	(324)
Netto finansposter	(155)	(145)	(324)	(308)
Resultat før skatt	(41)	10	(67)	(170)
Skattekostnad	3	(2)	8	37
Resultat etter skatt i perioden	(38)	8	(59)	(132)
Utvidet resultat (OCI)	-	-	-	-
Totalresultat	(38)	8	(59)	(132)
Totalresultatet tilordnes				
Aksjonær i morselskapet	(38)	8	(59)	(127)
Minoritetsinteresser	-	(0)	-	(6)

Balanse

Tall i MNOK	31.08.2025	31.08.2024
EIENDELER		
Utsatt skattefordel	138	44
Øvrige immaterielle eiendeler	19	20
Varige driftsmidler	36	60
Investerings eiendom	10 827	9 279
Investering i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap	1 343	817
Investering i andre aksjer	1	37
Andre langsiktige fordringer	-	18
Lån til felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap	244	260
Sum anleggsmidler	12 608	10 535
Utviklings eiendom under utvikling for salg	4 300	4 250
Varelager	-	7
Kundefordringer	65	937
Andre kortsiktige fordringer	224	151
Markedsbaserte finansielle instrumenter	0	-
Kontanter & kontantekvivalenter	139	4
Sum omløpsmidler	4 728	5 349
Sum eiendeler	17 336	15 884
EGENKAPITAL OG GJELD		
Aksjekapital	484	484
Annen egenkapital	3 464	3 575
Minoritetsinteresser	7	5
Årets resultat etter skatt	(59)	(132)
Sum egenkapital	3 895	3 931
Leveringsforpliktelser	331	339
Utsatt skatt	-	-
Langsiktig rentebærende gjeld	10 535	8 923
Sum langsiktig gjeld	10 866	9 261
Kortsiktig rentebærende gjeld	1 687	1 751
Betalbar skatt	8	(18)
Leverandørgjeld	177	229
Annen kortsiktig gjeld	703	730
Sum kortsiktig gjeld	2 576	2 692
Sum gjeld	13 441	11 953
Sum egenkapital og gjeld	17 336	15 884

Oslo, 01.10.2025


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 484 000 000 fordelt på 22 000 aksjer á kr 22 000.
Samtlige aksjer eies av Bane NOR SF og har like rettigheter.

Tall i MNOK	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Minoritets-interess	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.23	484	3 600	-	4 084
Resultat etter skatt i perioden		(79)		(79)
Fisjon				
Tingsinnskudd				
Utbytte		(50)		(50)
Egenkapital 31.12.2024	484	3 470	-	3 954
Resultat etter skatt i perioden		(59)	-	(59)
Kapitalinnskudd fra minoritet		(7)	7	-
Utbytte				-
Andre endringer		-	-	-
Egenkapital 31.08.2025	484	3 404	7	3 895

Kontantstrømoppstillingen

Tall i MNOK	Tertial		Hittil i år	
	T2-2025	T2-2024	T2-2025	T2-2024
Resultat før skatt	(41)	10	(67)	(170)
Betalt skatt	(3)	1	(7)	(46)
Avskrivninger og nedskrivninger	149	169	303	338
Netto kostnadsførte renter	153	145	320	307
Netto betalte renter	(160)	(135)	(299)	(269)
Resultatandel etter egenkapitalmetoden	(12)	6	(21)	49
Salgsgevinster, eiendomsprosjekter	2	(76)	(58)	(72)
Endring i arbeidskapital og tidsavgrensningsposter	84	32	258	116
Netto kontantstrøm (til)/fra driften	172	152	429	253
Innbetaling ved salg av eiendom	36	28	842	88
Utbetaling ved investering i investeringseiendom	(343)	(281)	(528)	(610)
Utbetaling ved investering i utviklingseiendom	(372)	(161)	(874)	(487)
Netto lån til/fra FKV og TS	(19)	(106)	(73)	(130)
Netto investering i FKV og TS	(19)	(141)	(30)	(131)
Utbetaling ved kjøp av andre investeringer	900	-	-	-
Mottatt utbytte	4	23	23	43
Netto kontantstrøm (til)/fra investeringer	187	(639)	(640)	(1 228)
Innbetaling ved opptak av gjeld	1 324	428	2 900	428
Utbetaling ved nedbetaling av gjeld	(1 684)	-	(2 602)	(350)
Utbetalt utbytte	-	-		
Netto kontantstrøm (til)/fra finansiering	(360)	428	298	78
Netto endring i kontanter & kontantekvivalenter	(1)	(59)	87	(897)
Kontanter & kontantekvivalenter, periodestart	140	64	52	901
Kontanter & kontantekvivalenter, periodeslutt	139	4	139	4

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. Datter selskaper 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