
 STEINKJER

T1
2025
Januar- April

Vi er Norges ledende knutepunktutvikler

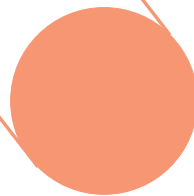
Bane NOR Eiendom AS er en statseid og kommersiell eiendomsaktør. Vi eier, utvikler og forvalter jernbanestasjoner, togverksteder og en rekke sentrumsnære eiendommer med tilknytning til jernbanen over hele landet. Målet er å understøtte togtrafikken, samt å skape attraktive kollektivknutepunkt med boliger 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 190 årsverk¹⁾. Vi er heleid av Bane NOR SF, og har hovedkontor i Oslo samt regionskontorer i Kristiansand, Stavanger, Bergen, Skien og Trondheim.



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

Høydepunkter



- **17 mars** Konsern direktør Jon-Erik Lunøe overtar som fungerende Konsernsjef i Bane NOR, mens tidligere direktør for Stasjoner, Knut Øivind Ruud Johansen, fungerer som Konsern direktør Eiendom og Serviceanlegg, inkludert rollen som Administrerende direktør i Bane NOR Eiendom AS.
- **1 april** omorganisering av driften effektueres. Målet er økt standardisering og effektivisering av arbeidsprosesser.
- I **mars** var det byggestart for nytt rådhus i Holmestrand. 260 ansatte får nye kontorer som blir innflytningsklare høsten 2026.
- I **mars** vant vi også prisen for Årets Markedsaktivitet på Retail Arena med [The Østbaneterminal — Kreativt Forum](#) som ga en besøksøkning på 9% i kampanjeperioden.
- Resultat før skatt for **1. tertial** er -26 MNOK i tråd med forventning. EBITDA på 294 MNOK skyldes godt bidrag fra driften og salgsgevinster på MNOK 60.

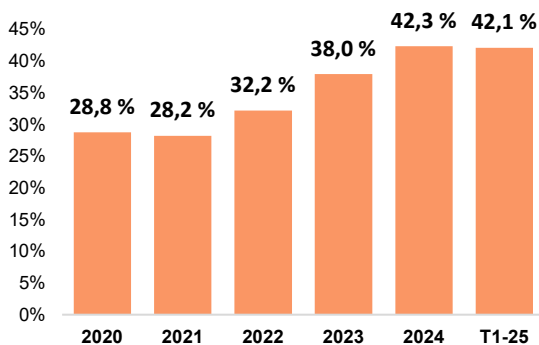


Nye Holmestrand rådhus
Illustrasjon

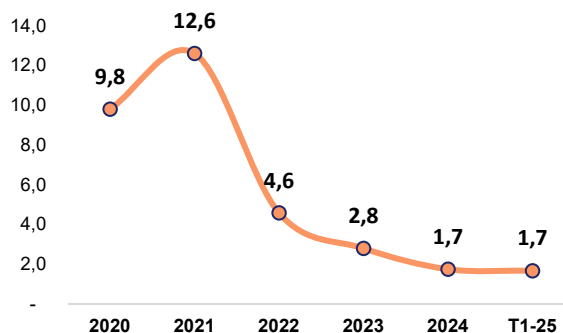
Nøkkeltall

Tall i MNOK	Tertial		Hittil i år		År	
	T1-2025	T1-2024	T1-2025	T1-2024	2024	2023
Finansielle nøkkeltall	GRS	GRS	GRS	GRS	GRS	GRS
Leieinntekter	438	444	438	444	1 362	1 280
Gevinst fra salg av eiendom ¹⁾	60	(4)	60	(4)	88	108
EBITDA	294	152	294	152	792	837
Resultat før skatt i perioden	(26)	(179)	(26)	(179)	(97)	(47)
Investeringer ²⁾	687	594	687	594	2 057	2 405
Netto rentebærende gjeld	11 543	10 182	11 543	10 182	11 873	9 694
Markedsverdi ³⁾	-	-	-	-	28 067	25 860
Tilgjengelig likviditet ⁴⁾	3 040	2 064	3 040	2 064	1 734	2 901
Andre finansielle nøkkeltall						
Rentebetjeningsevne (ICR) ⁵⁾	1,7x	2,8x	1,7x	2,8x	1,7x	2,8x
Belåningsgrad (LTV) ³⁾	42,1 %	38,9 %	42,1 %	38,9 %	42,3 %	38,0 %
Gjennomsnittlig lånerente	5,1 %	5,0 %	5,1 %	5,0 %	4,8 %	4,4 %
Andel grønn finansiering	82,0 %	75,0 %	82,0 %	75,0 %	69,0 %	73,0 %
Sikringsgrad	61,0 %	64,4 %	61,0 %	64,4 %	58,0 %	57,2 %
EBITDA-margen	51,7 %	34,0 %	51,7 %	34,0 %	48,6 %	48,4 %
Utleiegrad	94,2 %	93,9 %	94,2 %	93,9 %	93,1 %	94,3 %
WAULT ⁶⁾	5,8 år	5,6 år	5,8 år	5,6 år	5,8 år	5,6 år
Durasjon rentebærende gjeld	4,5 år	4,6 år	4,5 år	4,6 år	3,8 år	4,8 år
Durasjon rentesikring	3,5 år	3,9 år	3,5 år	3,9 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. 31.12.2023, 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

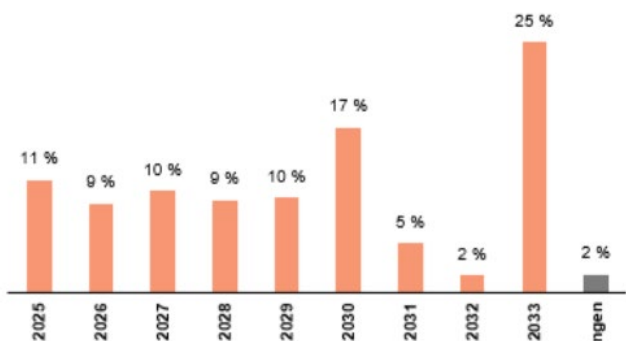
Totale leieinntekter er på nivå med samme periode i fjor. Dette skyldes at enkelte bygg er tatt ut av produksjon. Strandgata 19 i Oslo er solgt ned til 50% og har startet ombygging. I tillegg er verkstedbygg J på Sundland i Drammen under ombygging, samt at salget av hotell og kontor på Kammerherreløkka i Porsgrunn effektuert i januar 2025.

MNOK (Hittil i år)	T1-25	T1-24	%Δ
Sum leieinntekter	445	444	0

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

MNOK (Hittil i år)	T1-25	T1-24	%Δ
Kontortjenester	8	7	11
Reklame	31	24	26
Parkering	12	10	22
Toalett og oppbevaring	8	6	32
Andre inntekter	8	3	151
Sum andre inntekter	66	50	32

Den økonomiske ledigheten i porteføljen var 6,8% ved utgangen av tertialet som er en reduksjon på 0,1% fra T3 2024. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leie-kontrakter («WAULT») ligger stabilt på 5,8 år, der forfall fordeler seg relativt jevnt i årene fremover:



Driftskostnader

Andre driftskostnader er redusert med 4% fra samme periode i fjor. Dette skyldes i all hovedsak at andre eierkostnader er redusert som følge av at fjoråret hadde betydelige kostnader knyttet til en del mindre rivingsprosjekter og reparasjoner av bygningsskader etter ekstremværet «Hans».

MNOK (Hittil i år)	T1-25	T1-24	%Δ
Vedlikeholdskostnader	45	43	3
Andre eierkostnader	64	95	-33
Sum eierkostnader	108	138	-22
Management fee ¹⁾	94	86	10
Prosjektering ²⁾	21	20	2
Innleiekostnader	15	17	-12
Andre kostnader	45	34	32
Sum kostnader	174	157	11
Sum andre driftskostnader	283	295	-4

Driftsresultat før avskrivninger (EBITDA)

EBITDA før salgsgvinster og resultatandeler fra felleskontrollerte virksomheter er økt med 7% sammenlignet med samme periode i fjor. Dette skyldes primært oppkjøp av driftseiendom og ibruktagelse av ny eiendomsmasse.

Salgsgvinster utgjør MNOK 88 som 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)	T1-25	T1-24	%Δ
EBITDA før SG og FKV	229	198	15
Salgsgvinster (SG) ³⁾	60	(4)	-1 591
Resultatandel FKV ⁴⁾	9	(43)	-120
EBITDA	297	152	96

Finansposter

Totale rentekostnader øker sammenlignet med fjoråret. Dette skyldes primært en økning i netto rentebærende gjeld, men også økte renter. Gjennomsnittrenten for låneporteføljen per T1 2025 er beregnet til 5,1%, 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)	T1-25	T1-24	%Δ
Finansinntekter	10	9	5
Finanskostnader	(200)	(182)	10
Aktiverte byggelånsrenter	21	10	99
Netto finansposter	(169)	(163)	4

Periodens resultat før skatt

EBITDA per T1 2025 påvirkes positivt av salgsgvinster og bidrag fra FKV der endringen fra T1 2024 utgjør MNOK +116, mens økt bidrag fra driften utgjør MNOK +46.

MNOK (Hittil i år)	T1-25	T1-24	%Δ
EBITDA	297	152	96
Netto finansposter	(169)	(163)	4
Av- og nedskrivninger	(154)	(169)	-9
Resultat før skatt	(26)	(179)	~

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 salgsgvinster

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

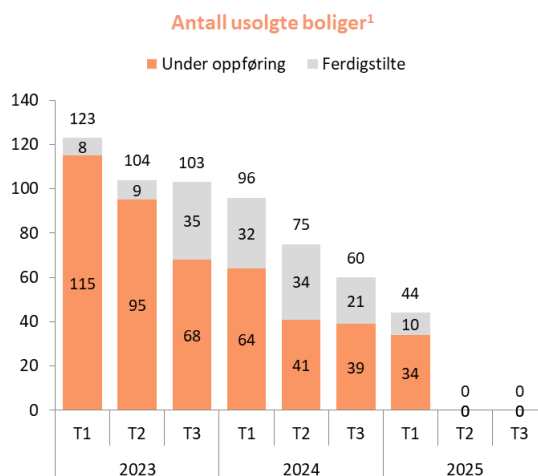
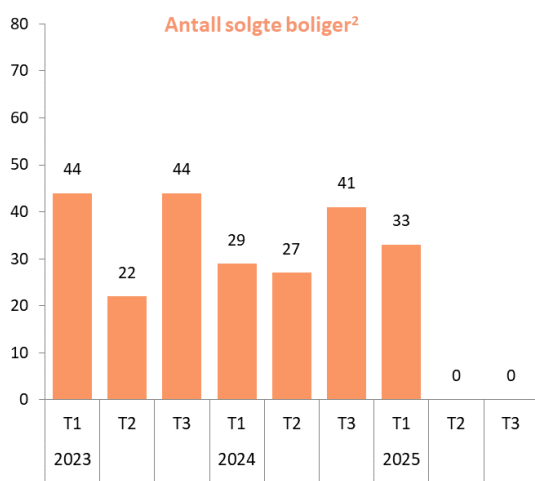
Det er solgt 33 boliger i T1 2025. Ved utgangen av tertialet var det 44 usolgte enheter¹⁾ i boligprosjekter hvor Bane NOR Eiendom er hel- eller deleier. 34 av disse var under oppføring og 10 var ferdigstilte boliger klare for overtagelse.

Boligsalget har falt som følge av utfordrende markedsforhold der også oppstart av nye boligprosjekter er blitt utsatt. Siste boligprosjekt som ble lagt ut var Hinnavågen i Stavanger, som hadde salgsstart i november 2024 med 29 enheter.

Det er i løpet av T1 2025 ikke ferdigstilt noen boliger, mens det planlegges overlevering av Sagtomta 16 på Mysen i løpet av T2 2025.

Justert for eierandel i samarbeidsprosjekter er Bane NOR Eiendoms' nettoandel av usolgte enheter under oppføring eller ferdigstilt, 24 stk. Usolgte boliger i heleide selskaper utgjør 4 enheter, til en samlet anslått salgsverdi på MNOK 36.

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



Skeiane stasjon
Foto: Powerhouse

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.

Tomtekjøpene per T1 2025 utgjør MNOK 2 for et par mindre kjøp.

Investeringer i heleide prosjekter

Tall i MNOK	T1 2025	2024	2023	2022	2021
Kjøp av tomter	2	218	1 350	195	1 134
Utviklingseiendom	500	1 092	644	474	974
Investeringseiendom	185	701	410	559	837
Balansførte investeringer	687	2 011	2 405	1 228	2 945
Resultatførte prosjektkostander	21	46	95	103	57
SUM	707	2 057	2 500	1 331	3 002

Pågående prosjekter med totalramme over MNOK 100

Prosjekt	Kommune	Prosjekttype	Ferdig-stillelse	Total-ramme	Påløpt
Trondheim S	Trondheim	Stasjon/Retail/Kontor	2026	869	589
Kongsvinger Elvebredden	Kongsvinger	Næring	2025	457	339
Drammen helsepark - hotell	Drammen	Næring	2026	541	133
Drammen helsepark - kontor	Drammen	Næring	2026	274	208
Grorud Verksted Spor og hensetting	Oslo	Verksted	2025	254	191
Sundland bygg J, Tilbygg	Drammen	Verksted	2027	450	73
Quadrum Kontor	Kristiansand	Næring	2026	593	59
Quadrum Hotell	Kristiansand	Næring	2026	484	75
Sum				3 921	1 667



Trondheim Sentralstasjon
Foto: Arkitema

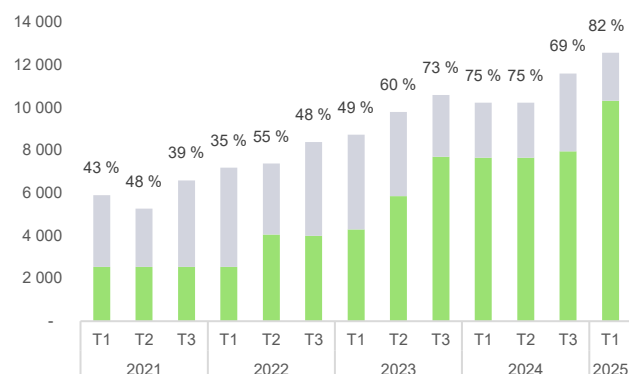
Finansiering

Netto rentebærende gjeld var ved utgangen av perioden MNOK 11 543, med en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 4,5 år. Belåningsgraden var 42,1%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 stateid 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. fastrenteobligasjoner) på MNOK 7 031 ved utgangen av perioden, med en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,5 år. Sikringsgraden utgjorde 61 % ved periodeslutt. Gjennomsnittlig lånerente beregnet til 5,1% for T1 2025 inkludert realiserte sikringer.

Forfallsprofil rentebærende gjeld	0-1 år	1-3 år	3-5 år	5+ år	Totalt	%
Sertifikatlån	0	0	0	0	0	0
Obligasjonslån	1 086	1 950	2 200	2 600	7 836	62
Banklån	95	190	822	1 767	2 874	23
Gjeld til Bane NOR SF	0	787	250	836	1 873	15
Brutto rentebærende gjeld	1 181	2 928	3 272	5 202	12 583	100
Kontanter & kontantekvivalenter	1 040	0	0	0	1 040	
Netto rentebærende gjeld	141	2 928	3 272	5 202	11 543	
Ubenyttede kommitterte trekkfasiliteter	500	1 500	0	0	2 000	
%	25	75	0	0	100	

Årlig Sikringsvolum ²⁾

	Beløp (MNOK)	Sikringsrente (%)
0-1 år	5 136	3,01
1-2 år	4 836	3,08
2-3 år	3 436	3,31
3-4 år	2 636	3,38
4-5 år	1 636	3,29
5-6 år	1 636	3,29
6-7 år	836	4,25
7-8 år	836	4,25
8-9 år	-	-
9-10 år	-	-
>10 år	-	-
Sum	3,26	

Gjennomsnittlig kredittmargin

	Beløp (MNOK)	Kredittmargin (%)
0-1 år	1 181	1,06
1-2 år	1 232	1,09
2-3 år	1 695	1,08
3-4 år	1 201	1,10
4-5 år	2 070	1,02
5-6 år	1 399	1,02
6-7 år	1 925	1,02
7-8 år	649	1,39
8-9 år	1 229	1,38
9-10 år	-	-
>10 år	-	-
Sum	12 583	1,08

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

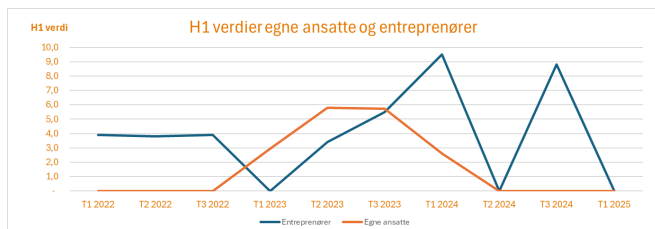
Annen informasjon

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 tilfredsstillende 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 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

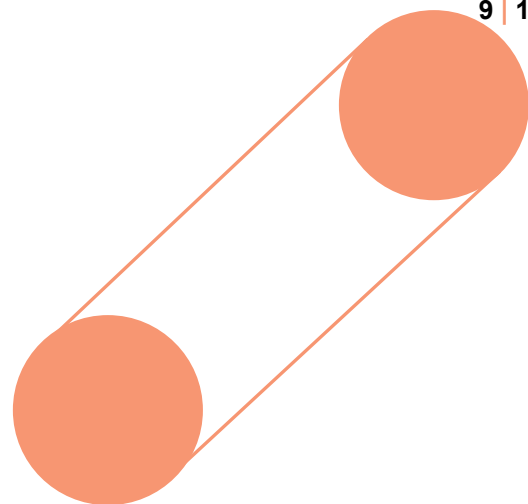
Martin Mæland
styremedlem

Helga Nes
styremedlem

Hans Kristian Voldstad
styremedlem

Knut Ø. Ruud Johansen
administrerende direktør

Resultatregnskap



Tall i MNOK

	T1-2025	T1-2024
Leieinntekter	445	444
Salgsinntekter, eiendomsprosjekter	18	18
Salgsgevinster, eiendomsprosjekter	57	6
Andre driftsinntekter	66	50
Sum driftsinntekter	586	517
Prosjektkostnader, eiendomsprosjekter	(15)	(28)
Avskrivninger og nedskrivninger	(154)	(169)
Andre driftskostnader	(283)	(295)
Sum driftskostnader	(452)	(492)
Resultatandel etter egenkapitalmetoden	9	(43)
Driftsresultat	143	(17)
Finansinntekter	10	9
Finanskostnader	(179)	(172)
Netto finansposter	(169)	(163)
Resultat før skatt	(26)	(179)
Skattekostnad	5	39
Resultat etter skatt i perioden	(21)	(140)
Utvidet resultat (OCI)	-	-
Totalresultat	(21)	(140)
Totalresultatet tilordnes		
Aksjonær i morselskapet	(21)	(134)
Minoritetsinteresser	-	(6)

Balanse

Tall i MNOK	30.04.2025	30.04.2024
EIENDELER		
Utsatt skattefordel	134	41
Øvrige immaterielle eiendeler	21	22
Varige driftsmidler	38	69
Investeringseiendom	10 644	9 045
Investering i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap	1 309	713
Investering i andre aksjer	8	30
Andre langsiktige fordringer	27	18
Lån til felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap	193	192
Sum anleggsmidler	12 374	10 130
Utviklingseiendom under utvikling for salg	3 939	4 047
Varelager	0	12
Kundefordringer	67	1 044
Andre kortsiktige fordringer	474	362
Markedsbaserte finansielle instrumenter	900	-
Konter & kontantekvivalenter	140	64
Sum omløpsmidler	5 520	5 528
Sum eiendeler	17 894	15 658
EGENKAPITAL OG GJELD		
Aksjekapital	484	484
Annen egenkapital	3 464	3 575
Minoritetsinteresser	7	(3)
Periodens resultat etter skatt	(21)	(140)
Sum egenkapital	3 933	3 915
Leveringsforpliktelser	333	341
Utsatt skatt	-	-
Langsiktig rentebærende gjeld	11 402	10 122
Sum langsiktig gjeld	11 735	10 463
Kortsiktig rentebærende gjeld	1 181	124
Betalbar skatt	5	(21)
Leverandørgjeld	162	348
Annen kortsiktig gjeld	878	828
Sum kortsiktig gjeld	2 226	1 280
Sum gjeld	13 961	11 743
Sum egenkapital og gjeld	17 894	15 658

Oslo, 12 juni 2025

Anders Riiber
styrets leder

Trine-Marie Hagen
styremedlem

Martin Mæland
styremedlem

Helga Nes
styremedlem

Hans Kristian Voldstad
styremedlem

Knut Ø. Ruud Johansen
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		(21)	-	(21)
Kapitalinnskudd fra minoritet		(7)	7	-
Utbytte				-
Andre endringer		-	-	-
Egenkapital 30.04.2025	484	3 443	7	3 933

Kontantstrømoppstillingen

Tall i MNOK	T1-2025	T1-2024
Resultat før skatt	(26)	(179)
Betalt skatt	(4)	(47)
Avskrivninger og nedskrivninger	154	169
Netto kostnadsførte renter	167	162
Netto betalte renter	(139)	(134)
Resultatandel etter egenkapitalmetoden	(9)	43
Salgsgevinster, eiendomsprosjekter	(60)	4
Endring i arbeidskapital og tidsavgrensingsposter	174	84
Netto kontantstrøm (til)/fra driften	257	101
Innbetaling ved salg av eiendom	806	60
Utbetaling ved investering i investeringseiendom	(185)	(329)
Utbetaling ved investering i utviklingseiendom	(502)	(326)
Netto lån til/fra FKV og TS	(54)	(24)
Netto investering i FKV og TS	(11)	10
Utbetaling ved kjøp av andre investeringer	(900)	-
Mottatt utbytte	19	20
Netto kontantstrøm (til)/fra investeringer	(827)	(589)
Innbetaling ved opptak av gjeld	1 576	-
Utbetaling ved nedbetaling av gjeld	(918)	(350)
Utbetalt utbytte	-	-
Netto kontantstrøm (til)/fra finansiering	658	(350)
Netto endring i kontanter & kontantekvivalenter	88	(837)
Kontanter & kontantekvivalenter, periodestart	52	901
Kontanter & kontantekvivalenter, periodeslutt	140	64

Noter

01 Regnskapsprinsipper

Delårsrapporten er utarbeidet i henhold til God Regnskapsføringskikk (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 Regnskapsføringskikk (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