



Ski stasjon
Foto: Niklas Gogstad

Vi er Norges ledende knutepunktutvikler

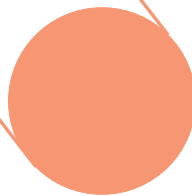
Bane NOR Eiendom AS er en statseid og kommersiell eiendomsaktør. Vi eier, utvikler og forvalter jernbanestasjoner, togverksteder og en rekke sentrumsnære eiendommer med tilknytning til jernbanen over hele landet. Målet er å understøtte togtrafikken, samt å skape attraktive kollektivknutepunkt med boliger 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 180 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



- Årets Knutepunktkonferanse gikk av stabelen i **mai**, og tok for seg ulike aspekter ved å legge til rette for gode byrom og fortetting i sentrum og på knutepunkt.
- I **august** tredde Bane NOR Eiendom AS inn som aksjonær i oppstartselskapet Ei Solutions. Selskapet utvikler verktøy som hjelper eiendomsselskaper med å håndtere bærekraftsrisiko i deres eiendomsporteføljer.
- Campus Kristiansund ble overlevert fra entreprenør Betonmast Røsand i **august**, og i løpet av september flytter om lag 900 studenter og 350 faste arbeidsplasser inn i det BREEAM-NOR Excellent sertifiserte nybygget på 20.000 kvm.
- Nordea signerte leiekontrakt i det nye Terminalbygget på Trondheim S i **august**, og vil sammen med Trøndelag fylkeskommune og finansselskapet Söderberg & Partners fylle opp ca 70% av de nye 600-800 nye kontorplassene som skal stå ferdig i 2025.
- Det er i løpet av T2 ferdigstilt 271 boliger ved 4 ulike utviklingsprosjekter, der Bane NOR Eiendoms andel utgjør 8.883 kvm.

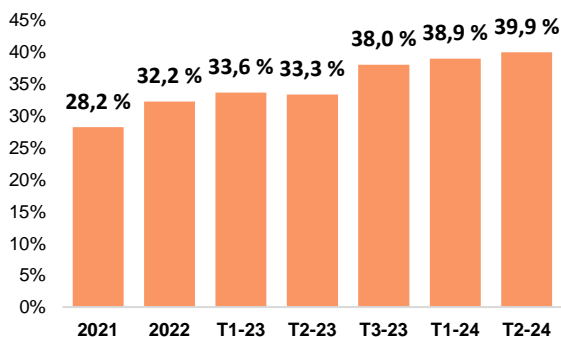


Campus Kristiansund
Foto: HS Studio

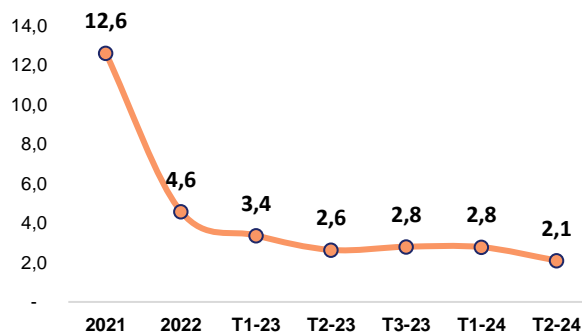
Nøkkeltall

Tall i MNOK	Tertial		Hittil i år		År	
	T2-2024	T2-2023	T2-2024	T2-2023	2023	2023
Finansielle nøkkeltall	GRS	GRS	GRS	GRS	GRS	IFRS
Leieinntekter	438	415	882	800	1 280	1 280
Gevinst fra salg av eiendom ¹⁾	48	8	44	40	108	128
EBITDA	324	243	476	461	837	863
Resultat før skatt i perioden	10	(18)	(170)	(0)	(47)	(36)
Investeringer ²⁾	503	273	1 098	1 237	2 405	2 405
Netto rentebærende gjeld	10 670	8 992	10 670	8 992	9 712	9 712
Markedsverdi ³⁾	25 595	26 924	25 595	26 924	25 595	25 595
Tilgjengelig likviditet ⁴⁾	1 576	2 828	1 576	2 828	2 901	2 901
Andre finansielle nøkkeltall						
Rentebetjeningsevne (ICR) ⁵⁾			2,1x	2,6x	2,8x	2,8x
Belåningsgrad (LTV) ³⁾			39,9 %	33,3 %	38,0 %	38,0 %
Gjennomsnittlig lånerente			5,1 %	4,2 %	4,4 %	4,4 %
Andel grønn finansiering			75,0 %	60,0 %	73,0 %	73,0 %
Sikringsgrad			69,0 %	47,0 %	57,2 %	57,2 %
EBITDA-margin			47,6 %	41,5 %	48,4 %	49,2 %
Utleiegrad			93,3 %	94,1 %	94,3 %	94,3 %
WAULT ⁶⁾			5,5 år	5,8 år	5,6 år	5,6 år
Durasjon rentebærende gjeld			4,3 år	3,3 år	4,8 år	4,8 år
Durasjon rentesikring			3,5 år	3,6 år	4,2 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

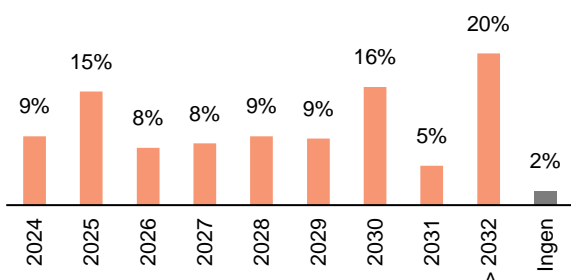
Totale leieinntekter har økt med 10% fra samme periode i fjor. En stor del av økningen er som følge av oppkjøp av driftseiendom og ferdigstillelse av ny eiendomsmasse.

MNOK (Hittil i år)	T2-24	T2-23	%Δ
Stasjoner	284	271	5
Verksteder	270	273	-1
Annen jernbaneeiendom	328	256	28
Sum leieinntekter	882	800	10

Andre inntekter består i stor del av reklameinntekter, kontortjenester og andre tilleggstjenester på og rundt stasjonene. Diesel inntektene er sterkt redusert fra samme periode i fjor som følge av at Circle K overtok salg av drivstoff fra sommeren 2023 slik at vi nå kun reflekterer netto omsetningen. Dette har også redusert driftskostnadene omtrent tilsvarende. Andre inntekter øker primært som følge av parkering.

MNOK (Hittil i år)	T2-24	T2-23	%Δ
Reklameinntekter	54	50	8
Salg av diesel	3	107	-97
Andre inntekter	60	51	17
Sum andre inntekter	117	209	-44

Den økonomiske ledigheten i porteføljen var 6,7% ved utgangen av tertialet som er en økning på 0,6% fra T1. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leiekontrakter («WAULT») er stabil på 5,5 år, der forfall fordeler seg relativt jevnt i årene fremover:



Driftskostnader

Andre driftskostnader er redusert med 19% fra samme periode i fjor. Dette skyldes i all hovedsak at diesel kostnadene ikke lenger bruttoføres, men også at resultatførte prosjekteringskostnader er redusert. Når det gjelder eierkostnader så er de økt som følge av mindre pågående rivingsprosjekter og reparasjon av bygningsskader etter ekstremværet «Hans» - ut over det som er dekket av forsikringene. Dette anses som midlertidig og forbigående.

MNOK (Hittil i år)	T2-24	T2-23	%Δ
Vedlikeholdskostnader	116	99	17
Andre eierkostnader	159	152	5
Sum eierkostnader	276	251	10
Management fee ¹⁾	172	164	5
Prosjektering ²⁾	32	85	-62
Kjøp av diesel	-	106	-100
Andre kostnader	38	31	21
Sum kostnader	241	386	-37
Sum andre driftskostnader	517	637	-19

Driftsresultat før avskrivninger (EBITDA)

EBITDA før salgsgevinster og resultatandeler fra felleskontrollerte virksomheter har økt med 30% sammenlignet med samme periode i fjor. Dette skyldes primært oppkjøp av driftseiendom og ibrukttagelse av ny eiendomsmasse.

Salgsgevinster utgjør MNOK 44 som består av flere mindre tomtsalg, mens bidrag fra felleskontrollerte virksomheter er negativt primært grunnet nedskrivning av prosjekter i Drammen Helsepark.

MNOK (Hittil i år)	T2-24	T2-23	%Δ
EBITDA før SG og FKV	482	372	30
Salgsgevinster (SG) ³⁾	44	40	11
Resultatandel FKV ⁴⁾	(49)	49	-201
EBITDA	476	461	3

Finansposter

Totale rentekostnader øker sammenlignet med samme periode i fjor. Dette skyldes økt rentenivå og økt netto rentebærende gjeld. Gjennomsnittrenten på låneporteføljen hittil i år er beregnet til 5,1%, mot 4,2% i samme periode i fjor. Bane NOR Eiendom har rentesikret deler av låneporteføljen. Mer informasjon om dette på side 7.

MNOK (Hittil i år)	T2-24	T2-23	%Δ
Finansinntekter	16	29	-46
Finanskostnader	(348)	(245)	42
Aktiverte byggelånsrenter	24	18	31
Verdiendring IRS ⁵⁾	-	-	0
Netto finansposter	(308)	(197)	57

Periodens resultat før skatt

Resultat før skatt per T2 2024 er vesentlig påvirket av engangseffekter knyttet til nedskrivninger i FKV, samt økte finansieringskostnader. Økte avskrivninger oppveies av økte bidrag for driften og henger sammen med vekst i antall bygg og arealer i driftsporteføljen.

MNOK (Hittil i år)	T2-24	T2-23	%Δ
EBITDA	476	461	3
Netto finansposter	(308)	(197)	57
Av- og nedskrivninger	(338)	(264)	28
Resultat før skatt	(170)	(0)	~

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 medfatt i EBITDA ekskludert salgsgevinster

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

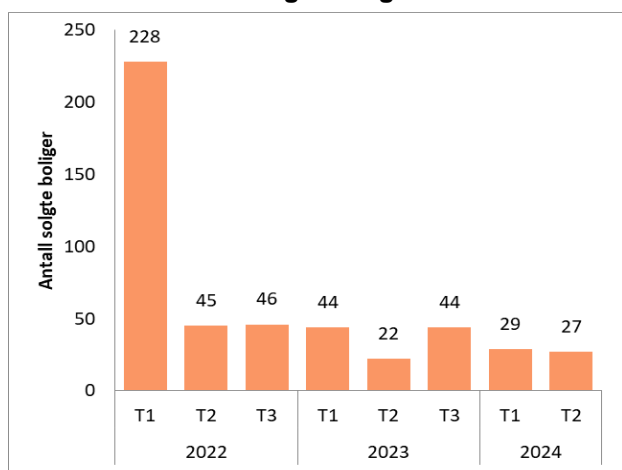
5) Verdiendring av finansielle instrumenter (herunder rentebytteavtaler/IRS) føres fra og med regnskapsåret 2024 ikke lenger over resultatet etter reglene i forenklet IFRS. Tallene for 2023 er omarbeidet til sammenligning.

Boligsalg

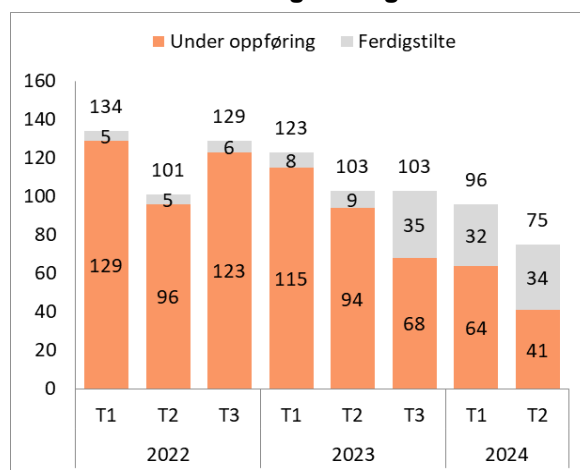
Det er solgt 27 boliger i T2 2024. Ved utgangen av tertialet var det brutto 75 usolgte enheter¹⁾ i boligprosjekter hvor Bane NOR Eiendom er hel- eller deleier. 41 av disse var under oppføring og 34 var ferdigstilte boliger klare for overtagelse.

Boligsalget har falt som følge av utfordrende markedsforhold. Derfor har også oppstart av nye boligprosjekter blitt utsatt. Antall usolgte ferdigstilte boliger er på samme nivå sammenlignet med utgangen av T1 2024. I løpet av T2 2024 er det ferdigstilt 271 boliger, og per utgangen av tertialet er det ferdigstilt 389 boliger ved 5 ulike prosjekter.

Antall solgte boliger ²⁾



Antall usolgte boliger ²⁾



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 T2 2024 utgjør MNOK 171, og består i hovedsak av tomter i området rundt Heggstadmoen utenfor Trondheim og Bestumstubben i Oslo.

Investeringer i heleide prosjekter

Tall i MNOK	T2-2024	T2-2023	2023	2022	2021
Kjøp av tomter	171	583	1 350	195	1 134
Utviklingseiendom	487	396	644	474	974
Investeringseiendom	439	221	410	559	837
- Verksteder	252	124	211	293	669
- Stasjoner	52	80	128	140	75
- Jernbaneeiendom	134	27	84	127	94
- Admin	1	11	12	-	-
Balansførte investeringer	1 098	1 199	2 405	1 228	2 945
Resultatførte projektkostnader	32	85	95	103	57
SUM	1 129	1 284	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	2025	841	401
Kongsvinger Elvebredden	Kongsvinger	Næring	2025	457	204
Marienburg	Trondheim	Næring	2025	100	112
Grorud Verksted Spor og hensetting	Oslo	Verksted	2024	254	75
Sundland bygg J, Tilbygg	Drammen	Verksted	2026	450	54
Grorud Verksted	Oslo	Verksted	2024	138	102
Professor Smiths Hage	Drammen	Bolig	2024	383	369
Sum				2 622	1 317

Trondheim Sentralstasjon
Foto: Arkitema



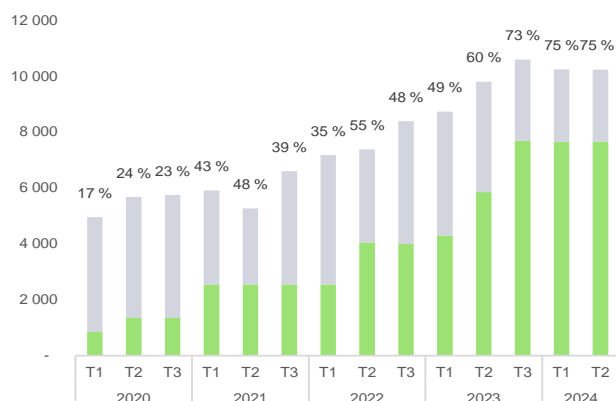
Finansiering

Netto rentebærende gjeld var ved utgangen av perioden MNOK 10 670, med en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 4,3 år. Belåningsgraden var 39,9%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 utleieportefølje av solide offentlige leietakere og utviklings-eiendommer på attraktive knutepunkter.

Bane NOR Eiendom har en ambisjon om at 100% av langsiktige finansieringskilder skal være grønn. 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 7 361 ved utgangen av perioden, med en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,5 år. Sikringsgraden utgjorde 69% 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	1 175	1 950	2 200	0	5 325	50
Banklån	576	240	765	1 894	3 476	33
Gjeld til Bane NOR SF	0	787	250	836	1 873	18
Brutto rentebærende gjeld	1 751	2 978	3 215	2 730	10 674	100

Kontanter & kontantekvivalenter	4	0	0	0	4
Netto rentebærende gjeld	1 747	2 978	3 215	2 730	10 670

Ubenyttede kommitterte trekkfasiliteter	72	1 500	0	0	1 572
%	5	95	0	0	100

Årlig Sikringsvolum ²⁾

	Beløp (MNOK)	Sikringsrente (%)
0-1 år	6 936	3,23
1-2 år	5 336	3,22
2-3 år	4 036	3,00
3-4 år	3 236	3,33
4-5 år	1 836	3,24
5-6 år	1 636	3,29
6-7 år	1 236	3,86
7-8 år	836	4,25
8-9 år	836	4,25
9-10 år	-	-
>10 år	-	-
Sum	3,31	

Gjennomsnittlig kredittmargin

	Beløp (MNOK)	Kredittmargin (%)
	1 751	1,11
	1 582	1,18
	1 395	1,23
	945	1,24
	2 270	1,32
	146	1,33
	649	1,36
	75	1,39
	649	1,39
	1 211	1,38
	-	-
Sum	10 674	1,23

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

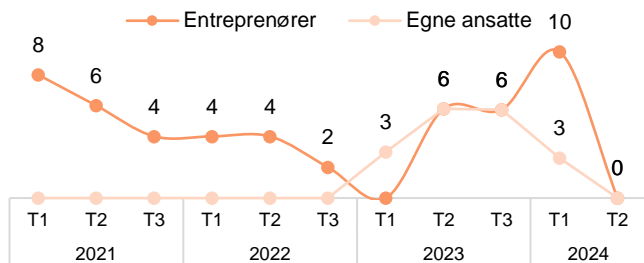
Annen informasjon

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, se side 51 i årsrapporten for 2023.

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.

Thor Gjermund Eriksen
styrets leder

Trine-Marie Hagen
styremedlem

Martin Mæland
styremedlem

Helga Nes
styremedlem

Hans Kristian Voldstad
styremedlem

Jon-Erik Lunøe
administrerende direktør

I øyeblikket er det totalt 9 kontorbygg under oppføring i hel- og deleide selskaper som tilfredsstiller BREEAM-NOR Excellent sertifisering. I tillegg tar Bane NOR Eiendom strenge miljøvalg knyttet til materialbruk, energiforbruk og livsløpskostnader i alle prosjekter.

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

Resultatregnskap

Tall i MNOK	Tertial		Hittil i år	
	T2-2024	T2-2023	T2-2024	T2-2023
Leieinntekter	438	415	882	800
Salgsinntekter, eiendomsprosjekter	-	52	18	120
Salgsgevinster, eiendomsprosjekter	48	2	54	25
Andre driftsinntekter	67	77	117	209
Sum driftsinntekter	553	546	1 070	1 153
Prosjektkostnader, eiendomsprosjekter	(0)	(45)	(28)	(105)
Avskrivninger og nedskrivninger	(169)	(156)	(338)	(264)
Andre driftskostnader	(222)	(265)	(517)	(637)
Sum driftskostnader	(391)	(467)	(883)	(1 006)
Resultatandel etter egenkapitalmetoden	(7)	7	(49)	49
Driftsresultat	155	87	138	196
Finansinntekter	7	19	16	29
Finanskostnader	(152)	(123)	(324)	(226)
Netto finansposter	(145)	(104)	(308)	(197)
Resultat før skattekostnad	10	(18)	(170)	(0)
Skattekostnad	(2)	4	37	0
Resultat etter skatt i perioden	8	(14)	(132)	(0)
Utvidet resultat (OCI)	-	-	-	-
Totalresultat	8	(14)	(132)	(0)
Totalresultatet tilordnes				
Aksjonær i morselskapet	8	(14)	(127)	(0)
Minoritetsinteresser	(0)	-	(6)	-

Balanse

Tall i MNOK	31.08.2024	31.08.2023	31.12.2023
EIENDELER			
Utsatt skattefordel	44	52	69
Øvrige immaterielle eiendeler	20	26	24
Varige driftsmidler	60	104	75
Investerings eiendom	9 279	7 504	9 221
Investering i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap	817	697	647
Investering i andre aksjer	37	23	6
Andre langsiktige fordringer	18	-	-
Lån til felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap	260	217	266
Sum anleggsmidler	10 535	8 623	10 308
Utviklings eiendom under utvikling for salg	4 250	5 084	4 064
Varelager	7	1	1
Kundefordringer	937	338	373
Andre kortsiktige fordringer	151	146	141
Kontanter & kontantekvivalenter	4	828	901
Sum omløpsmidler	5 349	6 397	5 481
Sum eiendeler	15 884	15 020	15 789
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	484	484	484
Annen egenkapital	3 575	3 624	3 624
Minoritetsinteresser	5	-	-
Årets resultat etter skatt	(132)	(0)	(53)
Sum egenkapital	3 931	4 108	4 055
Leveringsforpliktelser	339	347	344
Utsatt skatt	-	64	64
Langsiktig rentebærende gjeld	8 923	8 801	10 211
Sum langsiktig gjeld	9 261	9 212	10 619
Kortsiktig rentebærende gjeld	1 751	1 001	403
Betalbar skatt	(18)	(36)	30
Leverandørgjeld	229	134	151
Annen kortsiktig gjeld	730	601	530
Sum kortsiktig gjeld	2 692	1 701	1 115
Sum gjeld	11 953	10 912	11 734
Sum egenkapital og gjeld	15 884	15 020	15 789

Oslo, 23 Oktober 2024

Thor Gjermund Eriksen
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 31.12.2022	484	3 670	-	4 154
Endret regnskapsspråk fra ifrs til grs 1.1.23		(46)	-	(46)
Egenkapital 01.01.2023	484	3 624	-	4 108
Resultat etter skatt i perioden		(53)	-	(53)
Utbytte		-	-	-
Egenkapital 31.12.2023	484	3 571	-	4 055
Resultat etter skatt i perioden		(127)	(6)	(132)
Kapitalinnskudd fra minoritet			8	8
Andre endringer		(2)	2	-
Egenkapital 31.08.2024	484	3 442	5	3 931

Kontantstrømoppstillingen

Tall i MNOK	Tertial		Hittil i år	
	T2-2024	T2-2023	T2-2024	T2-2023
Resultat før skatt	10	156	(170)	168
Betalt skatt	1	(0)	(46)	(103)
Avskrivninger og nedskrivninger	169	110	338	218
Netto kostnadsførte renter	144	48	307	141
Netto betalte renter	(135)	(40)	(269)	(131)
Resultatandel etter egenkapitalmetoden	7	-	49	(39)
Verdiendring finansielle instrumenter	-	(79)	-	(82)
Salgsgevinster, eiendomsprosjekter	(76)	(5)	(72)	(27)
Endring i andre tidsavgrensingsposter	(12)	72	115	489
Netto kontantstrøm (til)/fra driften	107	262	252	634
Innbetaling ved salg av eiendom	28	-	88	40
Utbetaling ved kjøp av eiendom	-	-	(171)	(467)
Utbetaling ved påkost./inv. i investeringseiendom	(282)	(160)	(439)	(231)
Utbetaling ved investering i utviklingseiendom	(161)	(316)	(487)	(603)
Netto lån til/fra FKV og TS	(107)	0	(130)	(6)
Netto investering i FKV og TS	(96)	(4)	(131)	(7)
Mottatt utbytte	23	20	43	85
Netto kontantstrøm (til)/fra investeringer	(595)	(460)	(1 228)	(1 189)
Innbetaling ved opptak av gjeld	428	1 950	428	3 100
Utbetaling ved nedbetaling av gjeld	-	(1 752)	(350)	(2 542)
Utbetalt utbytte	-	-	-	-
Netto kontantstrøm (til)/fra finansiering	428	198	78	558
Netto endring i kontanter & kontantekvivalenter	(60)	(0)	(897)	2
Kontanter & kontantekvivalenter, periodestart	64	66	901	64
Kontanter & kontantekvivalenter, periodeslutt	4	66	4	66

Noter

01 Regnskapsprinsipper

Delårsrapporten er utarbeidet i henhold til God Regnskapsføringsskikk (GRS)¹⁾. Regnskapsprinsippene som er brukt i utarbeidelsen av denne delårsrapporten samsvarer IKKE med prinsippene som er anvendt i siste avlagte årsregnskap (som fulgte IFRS).

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