

Årsrapport → 2025



Lillestrøm

GARÇON
bakeri/café



Norges ledende knutepunktutvikler

Som en statseid og kommersiell eiendomsaktør har Bane NOR Eiendom AS et viktig samfunnsoppdrag. Sammen med jernbanen bygger vi fremtidens byer.

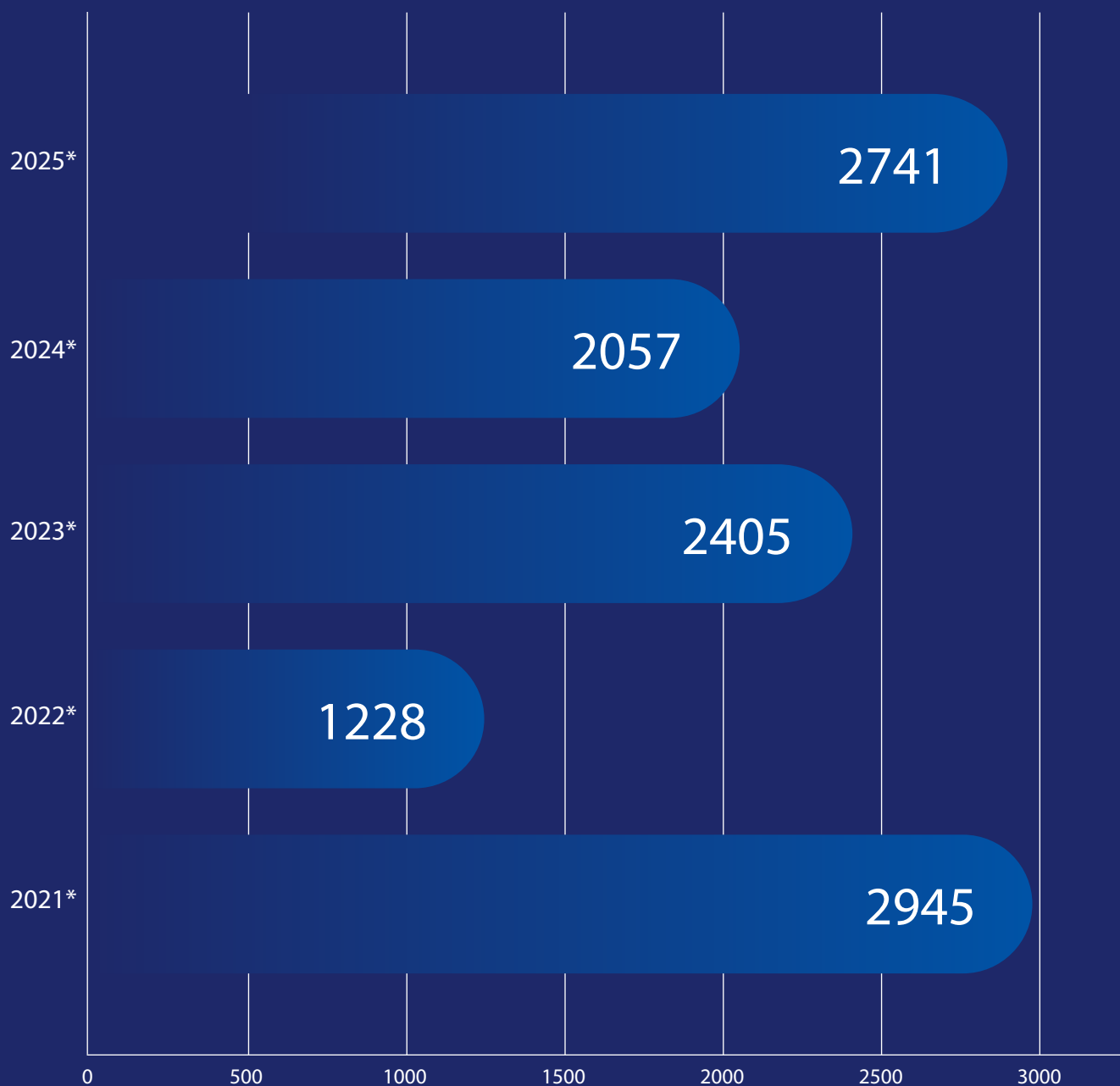
Som en av Norges største eiendomsaktører og landets ledende knutepunktutvikler, eier, utvikler og forvalter vi jernbanestasjoner, togverksteder og en rekke sentrumsnære eiendommer over hele landet. I tillegg tilbyr vi også togoperatørene funksjonelle og moderne verksteder, terminaler og driftsbygg.

Målet vårt er å skape attraktive knutepunkt med boliger, kontor- og næringsbygg samt hoteller, som bidrar til at flere velger å reise miljøvennlig med tog, annen kollektivtransport, sykkel og gange. I tillegg tilbyr vi de reisende gode fasiliteter på stasjonene, som hyggelige serveringssteder, fine butikker og parkering for både sykler og biler.

Selskapet har mange dyktige medarbeidere som samlet sett bidrar med 190 årsverk. De har ledende kompetanse i forvaltning og utvikling

av eiendom. Vi er en del av Bane NOR SF og har hovedkontor i Oslo samt regionkontorer i Kristiansand, Stavanger, Bergen, Skien, Narvik og Trondheim.

Investeringer i millioner kroner (2021-2025)



Investeringer i Bane NOR Eiendom konsernet. Tall i MNOK.

* Inkl. kjøp av eiendommer

Året i tall

912

Bygninger

190

Årsverk

5 000 000

Utviklingspotensial i kvadratmeter

190

Utviklingsprosjekter

94,75 %

Utleiegrad

828 000

Forvaltningsareal i kvadratmeter

3 100

Leiekontrakter

32

Estimert markedsverdi av eiendommer og pågående utviklingsprosjekter i milliarder kroner³

Fordeling type bygg

337

Stasjoner

215

Lager

15

Verksted

66

Kontor

85

Bolig

198

Øvrige

Finansielle nøkkeltall, MNOK Bane NOR Eiendom AS konsern

	2024	2025
Leieinntekter	1 362	1 387
Salgsgevinster inkl byggherregevinster ¹	88	147
Andre driftsinntekter	203	203
Sum inntekter	1 653	1 737
Bidrag fra FKV og TS ²	-24	-7
Driftskostnader	-1 283	-1 350
Driftsresultat	346	377
Resultat før skatt	-97	-122
Årsresultat (etter skatt)	-79	-59

¹ Byggherregevinster er bruttoført i årsregnskapet og består av påløpte inntekter og kostnader knyttet til prosjekter i egenregi (100 % eid)

² Felleskontrollert virksomhet (FKV) og Tilknyttede selskaper (TS)

³ Basert på verddivurdering utført av anerkjent eksternt tredjepart

Innhold

6 Leder

8 Året som gikk

9 Tertial 1

12 Tertial 2

15 Tertial 3

22 Verdiskaping

23 Lønnsom knutepunktutvikling

26 Elvebredden – et forbildeprosjekt

28 Ny mottaksbase på Sundland

31 Samarbeid med Kirkens Bymisjon

34 Styrets årsberetning

35 Årsberetning 2025 Bane NOR Eiendom AS

41 Styret og ledelse

42 Ledergruppen

44 Styret

46 Årsregnskap

51 Noter

75 Revisors beretning



2025 ble et år preget av god aktivitet og store investeringer

Året har bekreftet at vår strategi om å utvikle attraktive knutepunktprosjekter og eiendommer relatert til jernbanen står støtt, til tross for et krevende finansielt marked.

Selv med et høyt rentenivå har selskapet levert solide resultater, styrket porteføljen og tatt viktige steg mot en mer bærekraftig fremtid. Markeds situasjonen for boligsalg har vært krevende, og påvirket oss på linje med andre aktører. Likevel ser vi positivt på årene som kommer, med flere prosjekter klare for salg og realisering. Selskapet

har i perioden investert betydelig i næringsbygg og verksteder, og interessen for hotellene våre har vært god. Dette viser styrken i porteføljen vår og bekrefter strategien om å utvikle attraktive og sentrale eiendommer på knutepunkt.

Året har vært rikt på milepæler

Vi markerte åpningen av nye Trondheim S i desember med blant annet samferdselsministeren til stede. Salget og igangsettingen av nye boliger på stasjonen pågår, og interessen er god. Kontorbygget ved Kongsvinger stasjon ble ferdigstilt og sertifisert med BREEAM NOR Outstanding.

Det er også avklart at detaljreguleringen for Nye Oslo S skal legges ut på offentlig høring. Rett ved Holmestrand stasjon bygger vi nytt rådhus. Flere steder i landet er det igangsatt bygging av flere nye verksteder som mottaksbase for nye tog på Sundland i Drammen og nødverksted i Bodø. Fremdriften for byggingen av Drammen Helsepark er god, og leieavtale for ny legevakt og helsehus er inngått.

Oslo S Shopping hadde ny omsetningsrekord, noe som understreker betydningen av gode handelsmuligheter på knutepunktet. Selskapet har også posisjonert seg ved kjøp av noen eiendommer som er til nytte for jernbanen, og som kan regnes hjem økonomisk. Dette gjør vi for å bidra til Bane NORs formål.

Leieavtalen med Vår Energi om nytt hovedkontor ved Paradis stasjon i Stavanger og med Visma på Trondheim S viser at attraktive, stasjonsnære kontorbygg er ettertraktet også i et mer rolig kontormarked. Slike prosjekter ved knutepunkt bidrar til at flere reiser kollektivt.

Finansiell robusthet gir handlingsrom

Resultatene i 2025 er preget av at flere budsjetterte eiendomssalg i 2025 har tatt lengre tid å realisere, men som vil gi resultatteffekt i 2026. Vi står allikevel trygt finansielt, med solide muskler og langsiktighet som fundament. Våre finansielle nøkkeltall som LTV og ICR reflekteres i en «A»-rating, noe som gir oss handlingsrom til å gjennomføre strategisk viktige prosjekter også fremover. Resultat før skatt ble -122 MNOK i tråd med forventning.

Forvaltning, drift og vedlikehold

Forvaltningen og driften av våre stasjoner, næringsbygg, kontor og hoteller søkes å gjøres på en effektiv og god måte. Utleiegraden var på 95 prosent. Vi har en stor andel verneverdige og historiske bygg som vi tar ansvar for å vedlikeholde, og det er gledelig å se for eksempel det dyktige restaureringsarbeidet som har blitt gjort på fasaden av verneverdige Hamar stasjon.

Bidrar til reduserte utslipp og bærekraftige lokalsamfunn

Som forvalter og eier av landets stasjonsbygg med tilhørende jernbaneareal, har vi et tydelig ansvar for å utvikle og forvalte kollektivknutepunktene. Vi tilrettelegger for gode overganger mellom transportmidler og fortetter med boliger, arbeidsplasser og næringsvirksomhet rundt stasjonene. Vi bygger dessuten på grått areal som allerede er asfaltert, gruslagt eller bygget på fra før - og ikke på grønt.

Summen av vårt arbeid bidrar til reduserte klimagassutslipp og mer bærekraftige lokalsamfunn, og gjør det enklere for flere å reise med tog og annen kollektivtransport. Slik bidrar vi til at flere reiser med tog, samtidig som det sparer andre og grønnere arealer fra nedbygging. Dette er kjernen i vår virksomhet.

Godt rustet for fremtiden

Vi går inn i 2026 med en sterk portefølje, solid finansiell posisjon og et tydelig ambisjonsnivå for videre utvikling av knutepunkter, verksteder, andre jernbaneeiendommer og næringsområder over hele landet. Sammen med mine dyktige kollegaer i Bane NOR Eiendom deler jeg et genuint ønske om å forvalte og utvikle

eiendomsarven fra jernbanen til det beste for samfunnet. Vi tar en aktiv rolle i det grønne skiftet, og med den kompetansen som finnes hos oss har vi de beste forutsetninger for å gjøre enda mer i årene som kommer. Jeg er stolt over det vi får til sammen, og gleder meg til alt vi skal utrette i årene som kommer.

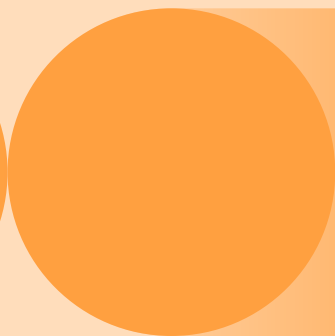


Jon-Erik Lunøe

Jon-Erik Lunøe,
administrerende direktør
i Bane NOR Eiendom AS



→ Året som gikk





I gang med det nye rådhuset i Holmestrand *Eiendomsutvikling*

I januar ble kontrakten signert og i mars ble byggearbeidet igangsatt. Rådhuset blir nærmeste nabo til Holmestrand stasjon, og det var en viktig faktor for kommunen da de valgte beliggenhet for sine 260 ansatte som vil få sin arbeidsplass her i 2026.

Den gamle smia som er det eneste bygget som står igjen etter den gamle jernbanestasjonen fra 1881, vil bli et møtested for kulturelle aktiviteter.



Ny legevakt/helsehus i Drammen Helsepark AS *Knutepunktutvikling*

Drammen Helsepark AS er heleid av Bane NOR Eiendom, og i mars ble det besluttet i styret at datterselskapet kunne inngå en langsiktig leieavtale på 17.000 kvadratmeter med Drammen kommune. Det nye bygget skal huse både kommunal legevakt, akutt-plasser og omsorgsplasser, og vil ligge i tilknytning til det nye sykehuset i Drammen.





Kulturskatter renoveres *Samfunnsansvar*

Vi tar vare på gamle stasjonsbygg, og på nedlagte Meheia stasjon har det pågått omfattende arbeid. Det har blitt fjernet feil maling og løs puss, og vegger er ferdig restaurert. Den vakre portalen (bildet), kom på plass i mars.



Salgsrekord og nok en pris for Oslo S og Østbanehallen *Eiendomsforvaltning*

Omsetningen for 2025 endte på 1 405 millioner kroner, og det er opp 6 prosent. Antall besøkende var 46 millioner, og det er en økning på 2 prosent.

To år på rad har Østbanehallen vunnet prisen Årets Markedsaktivitet og i år var det med konseptet «The Østbaneterminal». Ole Henry Snildalsli tilbragte syv dager inne i Østbanehallen uten mulighet til å forlate senteret, og det resulterte i syv episoder på Snapchat gjennom et skreddersydd Snapshow.

Respsen på kampanjen var meget god og førte til en besöksøkning på hele 19 prosent i kampanjeperioden som varte i 7 uker.



Fra v.: Terje Lien (Dinamo), Torsten Heldal (Bane NOR Eiendom), Gøril Halvorsen (Bane NOR Eiendom), Morten Mørken (Placewise) og Stian Tørres (Scala Eiendom).

Nytt SP-selskap – Mo Utvikling AS *Eiendomsutvikling*

Sammen med SiU Invest AS skal vi utvikle tomten på ca. 8 mål i Mo sentrum. Partene eier like mye av kvartalet, og en mulighetsstudie som er gjennomført viser at eiendommen kan bebygges med ca. 12.000 kvm bolig.



Nytt venteromskonsept *Eiendomsforvaltning*

Venteromskonseptet Hotbox ble klargjort og tatt i bruk på flere stasjoner for å gi de reisende et bedre tilbud hvor det tidligere ikke var noen fasiliteter. Spesielt på vinterstid har dette blitt et kjærkomment supplement.



Fra v.: Svein Olav Ellingsen (prosjektsjef, Bane NOR Eiendom AS), Morten Austestad (dir. Utvikling, Bane NOR Eiendom AS), Asbjørn Udjus (adm.dir.. J.B. Ugland Eiendom) og Jorunn Aarrestad (ansvarlig for eiendomsutvikling og økonomi, J.B. Ugland Eiendom).



Illustrasjon av Skien Brygge



Sammen med J.B. Ugland Eiendom skal vi utvikle Skien Brygge *Eiendomsutvikling*

Ved vannkanten av Skien sentrum skal vi forvandle tidligere jernbane- og havneområde til en moderne og pulserende del av sentrum med boliger, næringsliv, kultur og åpne byrom som inviterer til liv og aktivitet. Prosjektet kobler byen tettere på vannspeilet, og legger til rette for attraktive møteplasser der folk kan samles, oppleve og leve – både i hverdagen og ved de spesielle anledningene.

Det er inngått en totalentreprisekontrakt med Backe Vestfold Telemark AS. Entreprisen omfatter oppføring av ca. 20.800 kvadratmeter bruksareal (BTA) og omfatter boliger, Comfort hotell, kontorbygg og parkeringskjeller i tillegg til byrom og offentlige møteplasser. Planlagt ferdigstillelse er satt til 2. halvår 2027.

Bildet viser fase 1 av prosjektet og endelige løsninger vil kunne avvike fra illustrasjonen.



Vi har vokst ut av Oslo S *Knutepunktutvikling*

Oslo S, slik vi kjenner den i dag, er ikke rigget for å møte dagens eller fremtidens behov. Stasjonen har kapasitetsutfordringer og det forventes en stor økning i antall reisende i årene som kommer.

Vi ønsker å utvikle Oslo S så stasjonen blir mer attraktiv for byen og de reisende, sammen med et høyhus med arbeidsplasser og aktiviteter som gjør Oslo S til en destinasjon. Forslaget følger kommunens høyhusstrategi og skal bidra til miljøvennlig transport.

Det er levert to planforslag til Plan- og bygningsetaten, med to alternativer for høyhuset (100 meter og 82 meter). Planforslaget skal til offentlig ettersyn våren 2026.

Vi ønsker offentlig debatt og at Oslo-folk får si sin mening om utvikling av Oslo S.

Illustrasjoner av slik stasjonshallen og høyhuset kan bli.



Signering: Jørn Johansen, direktør for Serviceanlegg i Bane NOR Eiendom, og Svend-Harald Maalen, daglig leder i Seltor, skrev under kontrakten. Bak f.v. Gaute Lorentzen og Terje Fossler fra Bane NOR Eiendom; Martin Hasle, Henrik Kristiansen og Jan-Frode Eng fra Seltor.



Seltor-gruppen bygger ny mottaksbase ved Sundland verksted, Drammen *Verksted*

Basen skal stå ferdig i 2027 og skal brukes til testing, opplæring og vedlikehold av 17 nye togsett, med opsjon på opptil 100 totalt.

Prosjektet innebærer utvidelse av eksisterende toghall og installasjon av moderne løftesystem. Det satses også på bærekraft med betong som gir netto nullutslipp, noe som reduserer karbonavtrykket.



Drone gjør vindus- og fasadevask til en lek *Eiendomsforvaltning*

De fleste byggene våre langs jernbanen er tilnærmet umulig å vaske med tradisjonelt utstyr. Med drone lar det seg enkelt gjennomføre, og fasade og vinduer vaskes med varmt høytrykk og kjemi.



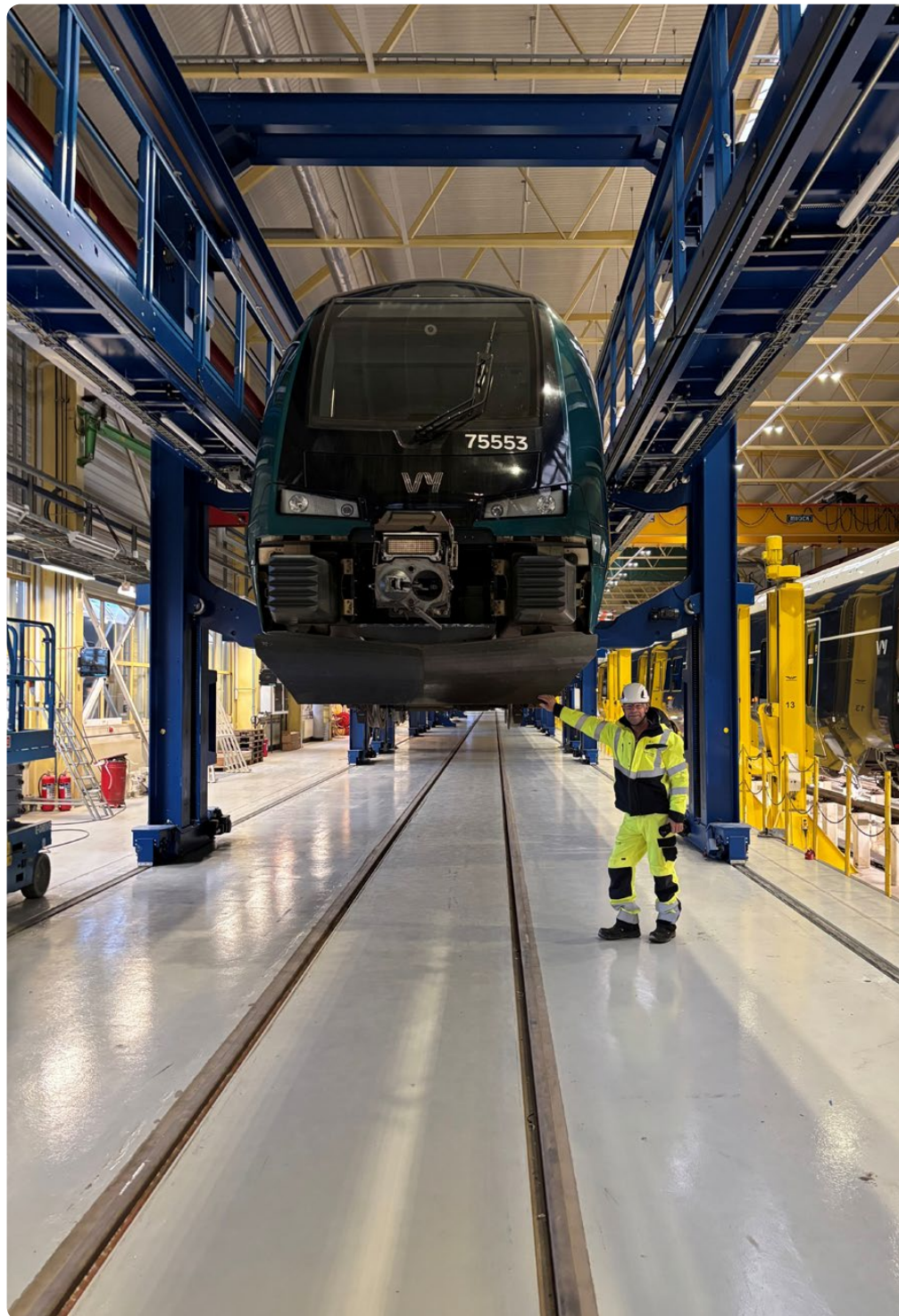


Markering av ny løftelinje på Sundland verksted, Drammen Verksted

Vi markerte åpningen av første del av den nye Windhoff-løftelinja på 110 meter på Sundland verksted som er et viktig steg mot fremtidens vedlikehold av fjerntog.

Når tilbygget står ferdig i 2027, blir løftelinja dobbelt så lang – og den første i Skandinavia som kan løfte hele 220 meter samtidig, med denne teknologien. Dette gir raskere vedlikehold og færre driftsavbrudd for alle reisende.

For første gang ble det støpt med evoZero-sement som er verdens første sement som muliggjør nær null utslipp, i ett av våre verkstedprosjekter.





Snøhetta vant arkitektkonkurransen for Skamarken i Drammen

Eiendomsutvikling

Sammen med Snøhetta skal vi utvikle en ny møteplass langs Drammenselva, og ambisjonen for Skamarken – området mellom Drammenselva og toglinjene på Strømsø – er at møteplassen skal bli like viktig for Drammen som Deichman og Operaen er for Oslo.

Vinnerforslaget inkluderer elvepromenade som knytter Strømsø til sentrum, bystrand, brygger og bademuligheter samt kulturtilbud, servering og byliv året rundt.

Prosjektet skal gi Drammen en ny møteplass med rom for både store begivenheter og hverdagsliv, og ferdigstilling er planlagt innen 2030.



Salg av kontorbygget The Box, Stavanger

Eiendomsutvikling

Sammen med K2 selger vi kontorbygget The Box til Storebrand Eiendomsfond Norge.

Bygget, som blir Norconsults regionhovedkontor, står ferdig sommeren 2026 og markerer starten på utviklingen av Paradis til Stavangers mest moderne bydel og kollektivknutepunkt.

Området transformeres fra jernbaneinfrastruktur til en bærekraftig bydel med boliger, næringsbygg og grønne byrom. Salget bekrefter prosjektets attraktivitet, og partene fremhever satsing på bærekraft, energieffektivitet og langsiktig samarbeid.





Knutepunktutvikling i Paradis *Eiendomsutvikling*

Vår Energi har signert leiekontrakt og flytter inn i nytt kontorbygg i 2029, rett ved Paradis stasjon i Stavanger. De ansatte kan enten gå, sykle eller ta toget til jobb, og vi bygger på grått - det er miljøvennlig knutepunktutvikling i praksis.

Prosjektet utvikles sammen med K2 Stavanger og arkitektkontoret Ghilardi + Hellsten. Vår Energi er eneste leietaker i prosjektet som fullt utbygd har kapasitet til 1.500 arbeidsplasser. Prosjektets samlede areal er omtrent 35.000 kvm.



Utvider verkstedkapasiteten på Grorud *Verksted*

Jernbaneverkstedet på Grorud i Oslo skal utvides med en ny verkstedbygning, og vi har inngått kontrakt med ØMF Asker Ringerike AS.

Ny verkstedhall, kalt fløy O, bygges sør for dagens anlegg på Grorud – den første utvidelsen siden 1967. Bygget får en grunnflate på 5.800 kvadratmeter og skal være fleksibelt for vedlikehold av alle motorvogntyper, lokomotiver og gule maskiner.

Hallen blir 140 meter lang med tre spor for tog opptil 115 meter, og det legges til rette for fremtidig utvidelse. Nybygget inkluderer kontorer, garderober, lager og elektronikkverksted, samt moderne løfteutstyr fra Windhoff for mer effektivt arbeid.

Dahlrail skal leie hallen til togvedlikehold. Prosjektet utføres som generalentreprise med ferdigstillelse høsten 2027.



Morten Stray Floberghagen, direktør Eiendomsforvaltning i Bane NOR Eiendom (t.v.) og Kristoffer Lundquist, medgründer og CEO i Propely.



Vi har valgt Propely som leverandør av nytt FDV-system *Eiendomsforvaltning*

Det nye systemet vil effektivisere og standardisere håndtering av drift og vedlikehold, samt tegninger, dokumentasjon og teknisk utstyr. Det nye systemet piloteres våren 2026, og full utrulling gjennomføres høsten 2026.

Avtalen kommer etter en omfattende anbudskonkurranse med ni tilbydere, der Propely med BIM2Share som underleverandør ble vurdert som den totalt sett beste løsningen.



Stasjonskvartalet – boliger midt i knutepunktet *Eiendomsutvikling*

På Brattøra i Trondheim utvikles boligprosjektet Stasjonskvartalet med førsteklasses beliggenhet, moderne leiligheter, gjennomtenkte materialvalg og arkitektonisk kvalitet. Prosjektet har fått en svært god mottakelse og blitt en salgssuksess med 40 av 53 leiligheter solgt i første byggetrinn!

Utbyggingen skjer i direkte tilknytning til Trondheim S, et av landets viktigste kollektivknutepunkter. Her møtes tog, buss, båt og sykkel – og nå også boliger. Det gir en unik mulighet til å bo og jobbe med alt man trenger i umiddelbar nærhet. Samtidig gir prosjektet en betydelig klimagevinst ved å bygge på allerede grått areal, fremfor å ta i bruk skog eller dyrket mark.





Kongsvinger stasjon vokser videre – hotell og bærekraft i sentrum

Eiendomsutvikling

Elvebredden-prosjektet ved stasjonen er det første bygget i Norge som er sertifisert til BREEAM-NOR Outstanding etter den nye BREEAM v6-manualen. Prosjektet er utviklet i samarbeid med Backe, Rambøll og COWI. Elvebredden huser blant annet Statistisk sentralbyrå og har hatt høye miljøambisjoner fra start. Gjennom målrettet innsats innen energi, materialbruk og sosial bærekraft ble prosjektet løftet fra nivået Excellent til Outstanding.

Neste milepæl er nytt hotell i samarbeid med Capitane Hotels om utvikling av neste byggetrinn ved Kongsvinger stasjon. Prosjektet er en del av den pågående transformasjonen av stasjonsområdet, som allerede inkluderer ny stasjonspark, kollektivterminal og kontorbygget Elvebredden.

Elvebredden (grønt bygg til høyre) ligger vis-a-vis Kongsvinger stasjon



Gisle Holst Roness fra JC Decaux (t.v.) og Morten Stray Floberghagen fra Bane NOR Eiendom.



Vi har inngått ny reklameavtale med JCDecaux

Eiendomsforvaltning

Den nye reklameavtalen gir bedre betingelser, redusert risiko, sikrer minimum en årlig merverdi på 18 millioner kroner og en samlet inntekt på 1,5 milliarder kroner over en periode på inntil 8 år.

Avtalen gjelder fra januar 2026, og er en av de største avtalene for utendørsreklame i Norge, spesielt på grunn av Oslo S og andre stasjoner med stort antall reisende.



Første støp på Skien Brygge

Eiendomsutvikling

I desember gjennomførte entreprenør Backe den aller første støpen av bunnplaten i det som blir første byggetrinn i det omfattende byutviklingsprosjektet.

Det første støpet omfatter området nærmest Tollboden og ytterst mot kaikanten. 230 kubikk betong ble lagt ut over et areal på 530 kvadratmeter, og utgjør den første av totalt ti støpeprosesser i første byggetrinn. Målet er at hele området skal ha fast dekke før sommeren.

Hele området på Skien Brygge skal få et sammenhengende bunndekke i betong. Under bakken etableres blant annet parkeringskjeller, garderober og sykkelparkering. Over dette skal det reise seg boligbygg, hotell, næringsbygg og attraktive uteområder.





Fra v.: Ordfører Kent Ranum i Trondheim kommune, samferdselsminister Jon-Ivar Nygard og konsernsjef Agnete Johnsgaard-Lewis i Bane NOR.



Høytidelig åpning av Trondheim S - Norges mest moderne knutepunkt

Knutepunktutvikling

Nye Trondheim S ble offisielt åpnet av samferdselsminister Jon-Ivar Nygård 11. desember. Det nye kollektivknutepunktet gir en effektiv reisehverdag, og er en stor milepæl i utviklingen av en ny og grønn bydel i Trondheim.

Stasjonen samler tog, buss og båt i én sømløs reiseopplevelse, med moderne terminaler, handel og kontorlokaler. Prosjektet er en viktig del av Trondheims nullvekstmål for biltrafikk og skal gjøre kollektivtransport mer attraktiv.

Prosjektet er et tydelig eksempel på hvordan jernbanens arealer kan gi store gevinster for byutviklingen: Nye Trondheim S har blitt mer enn et sted folk reiser igjennom. Prosjektet viser hvordan vi kan skape levende byområder på grå flater, ved å aktivisere stasjonsarealene og bygge tettere rundt kollektivknutepunktene.



→ Verdiskaping



Lønnsom knutepunktutvikling som gir grønn vekst og gode byrom

Tidligere stasjonsområder har utviklet seg til moderne knutepunkter med kontorer, hoteller, butikker og boliger.



– Med solid finansiering og langsiktig perspektiv er vi en sentral samfunnsutvikler og en pålitelig samarbeidspartner

Sven Erik Pløen, Finansdirektør i Bane NOR Eiendom.



Spydspiss i utviklingen

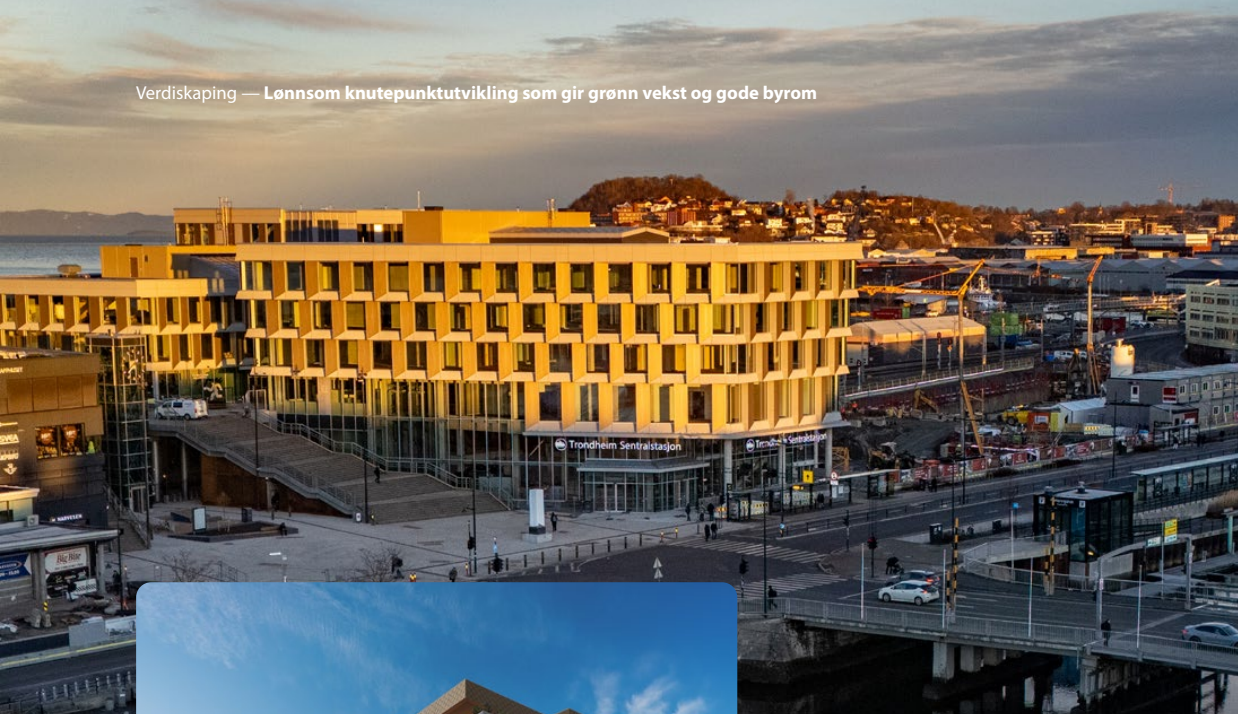
– Vi skaper mer enn transport – vi utvikler helhetlige løsninger som inkluderer mennesker, opplevelser og samfunnets infrastruktur. For å få til gode knutepunkt, spiller vi på lag med lokale myndigheter og private eiendomsutviklere. Vårt mål er at flere skal ta mer tog, og vi jobber for minst mulig støy, trygge byrom, folkehelse og hele livsløp fra ung til gammel.

Fra undergrunnen til høyden

I utviklingen av prosjektene er det viktig å få med mange fra start. Utbyggingen foregår under, over, og rundt selve knutepunktet. For å sikre gode helhetlige løsninger må premisser på plass tidlig. Bane NOR Eiendom eier grunnen og utvikler mye selv.

– Store utviklingsprosjekter krever tett samarbeid med flere aktører, sier Pløen. Eiendomsutvikling er kapital-krevende, og med dagens høye renter er finansiering i sterkere fokus enn før. Aktører med kortsiktig perspektiv kan utfordre langsiktige mål, derfor må helhetlige løsninger som ivaretar bærekraft og samfunnsansvar være integrert fra start. Samtidig er det viktig at kommuner som premissgiver kommer tidlig på banen når staten investerer milliarder i ny infrastruktur.

Pløen forteller at de ser en trend med reprising av eiendom lokalisert på knutepunkt, hvor både långivere og leietakere – og dermed også potensielle kjøpere – mener at dette gir en god risk-reward.



Rett ved Trondheim S skal boligprosjektet Stasjonskvartalet reise seg.



Illustrasjon av Skien Brygge.



Illustrasjon av boligprosjektet Stabekk Torg.

Moderne kontorer på en stasjon er de siste lokalene som står ledig. God offentlig kommunikasjon og grønt bygg har også gradvis gått fra et «bør»-krav til «skal»-krav i anbudprosesser.

Nye Trondheim S er et grønt byutviklingsprosjekt og blir hjertet i en ny og levende bydel som binder sammen Midtbyen, Brattøra og østre bydeler. Mellom Nye Trondheim S og politistasjonen skal det bygges 235 nye leiligheter.

Samarbeidsprosjekter gir gunstige finansielle vilkår for alle

– Våre samarbeidsprosjekter på knutepunktene har nytte av vår posisjon og soliditet når vi skal skaffe finansiering. Bane NOR Eiendom er best in class med «A» fra Nordic Credit Rating og «Dark green» fra S&P (mørke grønne bærekraft), forteller Pløen og avslutter med å forklare:

– Vi eier en stor og unik tomtebank, og har solid balanse kombinert med variert virksomhet. Det gir et finansielt handlingsrom som er avgjørende

for å sikre gjennomføringsevne. Vi samarbeider med langsiktige investorer, lokale næringsdrivende og myndigheter for å utvikle levende miljøer rundt togstasjoner.



Elvebredden – et forbildeprosjekt for bærekraft og knutepunktutvikling

I 2025 ble Elvebredden ved Kongsvinger stasjon ferdigstilt – et kontorbygg som setter en ny standard for bærekraft i norsk byggebransje.

Bygget er på 11.000 kvadratmeter fordelt over sju etasjer og huser blant annet Statistisk sentralbyrå. Prosjektet har oppnådd BREEAM-NOR Outstanding-sertifisering etter den nyeste BREEAM v6-manualen, som stiller strengere krav til miljø, energi, materialbruk og sosial bærekraft. Dette gjør Elvebredden til det første bygget

i Norge med denne sertifiseringen under den nye standarden.

Ambisiøse miljømål og samarbeid

Prosjektet startet med mål om BREEAM-NOR Excellent, men gjennom tett samarbeid mellom Bane NOR Eiendom, Backe Romerike, COWI og Rambøll ble ambisjonen løftet til



Outstanding. Sertifiseringen bekrefter at prosjektet ikke bare oppfyller minstekrav, men integrerer bærekraft i strategi, prosess og konkrete tiltak. Bygget har solceller på taket som produserer strøm til eget forbruk, og materialvalg og dokumentasjon har fulgt strenge miljøkrav.



Mer enn et bygg – utvikling av knutepunktet

Elvebredden er første byggetrinn i utviklingen av området rundt Kongsvinger stasjon til et moderne knutepunkt med næring, service og boliger. Prosjektet utløste rekkefølgekrav som har resultert i en ny kollektivterminal og en oppgradert stasjonspark med benker, sykkelparkering og Bikely-bokser for sikker innlåsing av sykler. Dette styrker både mobilitet og byliv.

Et prosjekt som inspirerer

– Vi er stolte av å ha levert et prosjekt som setter en ny standard i Norge. Elvebredden viser hvordan ambisiøse bærekraftsmål kan realiseres gjennom godt samarbeid, sier Odd Arne Lian, prosjektsjef i Bane NOR Eiendom.

Grønn Byggallianse omtaler prosjektet som et forbilde for bransjen og oppfordrer til deling av erfaringer for å inspirere andre aktører.

Med Elvebredden har Bane NOR Eiendom bidratt til både et topp moderne kontorbygg og en helhetlig utvikling av Kongsvinger som by. Prosjektet er et tydelig eksempel på hvordan knutepunktutvikling og bærekraft kan gå hånd i hånd.

Ny mottaksbase på Sundland – fremdrift, innovasjon og bærekraft

I 2025 har Bane NOR Eiendom tatt store steg i utviklingen av den nye mottaksbasen for fjerntog ved Sundland verksted i Drammen. Prosjektet er en strategisk satsing som skal sikre moderne vedlikeholdsløsninger, høy effektivitet og legge til rette for bruk av nye fjerntog. Arbeidet har gått inn i en fase med økt aktivitet, og flere viktige milepæler er nådd.





Illustrasjon av det nye fjerntoget fra Stadlers.

Bakgrunn – nye tog krever ny infrastruktur

Norske tog har inngått kontrakt med Stadler om levering av 17 nye fjerntog med en lengde på 220 meter. De første togene er planlagt satt i drift i 2026, og det vil være behov for en operativ mottaksbase fra medio samme år. Togsettene vil ankomme fortløpende i perioden etter dette.

Ved mottak av nye tog er det nødvendig å etablere en dedikert mottaksbase for funksjonstesting, teknisk opplæring, vedlikeholdsarbeid og garantihåndtering. Bane NOR Eiendom, i samarbeid med Norske tog, har identifisert Sundland og eksisterende bygg J som det mest hensiktsmessige alternativet, basert på tekniske, logistiske og kapasitetsmessige vurderinger.

Eksisterende bygg J har en lengde på 200 meter og en bredde på ca. 30 meter, og er dermed ikke tilstrekkelig dimensjonert for håndtering av de nye togsettene. For å imøtekomme kravene til mottak og innendørs behandling av tog på 220 meter, utvides bygget mot vest med en ny hall på 116 x 30 meter. Etter utvidelsen vil den



totale lengden være tilstrekkelig for full innkjøring og operasjonell behandling av de nye togsettene.

Fremdrift i byggarbeidene

Byggingen av mottaksbasen har hatt god fremdrift gjennom året.

Første betongstøp ble gjennomført i oktober, med levering av ca. 250 m³ betong. Totalt skal det støpes om lag 2 800 m³ betong, og over 90 prosent av dette vil være med evoZero-sement – verdens første sement med netto null CO₂-utslipp. Bruken av evoZero gir en



Togverkstedene på Sundland.

estimert reduksjon på 532 tonn CO₂. Dette er et konkret eksempel på hvordan vi omsetter nasjonale klimamål til praktiske løsninger.

EvoZero-sementen er utviklet av Heidelberg Materials og produseres ved karbonfangstanlegget i Brevik, som inngår i Langskip-prosjektet – Norges satsing på karbonfangst og -lagring. Sementen gir betong med dokumentert og gjennomsporbar karbonprofil, og markerer et globalt gjennombrudd for utslippsfri sementproduksjon. Prosjektet på Sundland er det første der vi tar teknologien i bruk i stor skala, i samarbeid med entreprenøren Seltor og Norske tog som fremtidig leietaker.

Teknologisk oppgradering – Windhoff USA 200

Parallelt med byggearbeidene har installasjonen av en ny løftelinje startet. Windhoff USA 200 gjør det mulig å løfte hele togsett samtidig, med integrert kran og gangbane for fleksibelt vedlikehold. Når systemet er fullt operativt, vil verkstedet kunne utføre flere typer arbeid parallelt – fra bytte av vinduer til arbeid på tak og understell. Dette gir økt effektivitet og kortere nedetid for togene, noe som bidrar til bedre ressursutnyttelse og høyere driftsstabilitet.

Sikkerhet og kompleksitet

Byggearbeidene skjer i et område med spor i drift, noe som krever høy grad av planlegging og sikkerhetstiltak. Entreprenøren Seltor Gruppen AS

har totalentreprisen og samarbeider tett med oss for å sikre fremdrift og minimal påvirkning på eksisterende verkstedsdrift.

Strategisk betydning

Når mottaksbasen står ferdig, vil den styrke Sundlands rolle som nasjonalt senter for togvedlikehold og logistikk. Prosjektet kombinerer effektivitet, sikkerhet og bærekraft – og viser hvordan innovasjon og klimaløsninger kan integreres i store infrastrukturprosjekter. Dette er et viktig bidrag til vårt mål om å redusere utslipp og bygge fremtidens jernbane.



Vi samarbeider med Kirkens Bymisjon om et tryggere og hyggeligere stasjonsmiljø

Mens vi løper, står det alltid noen igjen. Noen som ikke har et mål. Ikke i dag hvert fall. De skal ingen steder, de forsøker å bli. Oppsøke et miljø eller bare være i fred. Være en del av en by – uten å være til bry. Men noen må bry seg. Det er det medmenneskelighet handler om!

– Kirkens Bymisjon bidrar til at vi blir kjent med mennesker vi ellers ikke ville møtt og som gir oss nye perspektiver, sier Morten Stray Floberghagen, Direktør Eiendomsforvaltning i Bane NOR Eiendom.

Oslo S er et av Norges aller største knutepunkt. Her møtes mennesker fra alle samfunnslag. Så mange som 170.000 mennesker passerer gjennom bygningen hver eneste dag. Mange av disse oppholder seg der over lengre tid.

– Samarbeidet med Kirkens Bymisjon ble til for flere år siden, etter en studie som undersøkte hvordan vi kunne løse de ulike utfordringene på Oslo S uten flere vektere og mer politi. Vi har hatt svært god erfaring med Kirkens

Bymisjons arbeid på Oslo S, og har nå utvidet samarbeidet for å sikre virksomheten og å kunne bidra på flere stasjoner, sier Floberghagen.

I dag samarbeider de to partene i flere byer og en nasjonal intensjonsavtale som åpner for dialog om utfordringer og behov der både Bane NOR Eiendom og Kirkens Bymisjon er til stede.

Omsorg, ikke vakthold

Som et alternativ til mer vakthold og synlig politi opprettet Kirkens Bymisjon i 2009 tilbudet «Sporet», et oppsøkende arbeid på stasjonen i samarbeid med Bane NOR Eiendom. Regionleder Nora Blaasvær i Kirkens Bymisjon, region øst, forklarer hvorfor dette er så viktig:

– Mennesker i alle tenkelige livssituasjoner er innom Oslo S i løpet av et døgn. For Kirkens Bymisjon er det helt naturlig å være synlig til stede på Oslo S, midt i mylderet, som et tilbud til mennesker som av veldig ulike grunner trenger noen. For svært mange mennesker i utfordrende livssituasjoner er det mye riktigere å bli møtt av Kirkens Bymisjons kompetente ansatte og frivillige, enn av vektere og politi. Bane NOR Eiendom har stått trofast og tydelig sammen med oss i dette arbeidet fra starten av, noe vi setter svært stor pris på. Initiativet skal med sin tilstedeværelse fremme trivsel, trygghet og helse.





Nora Blaasvær, Regionleder Kirkens Bymisjon.



Morten Stray Floberghagen, Direktør Eiendomsforvaltning.

De ansatte på stasjonen tilbyr råd og veiledning, stillerom og samtale for dem som ønsker det. De henviser og følger videre til blant annet legevakt, NAV, andre tiltak i Kirkens Bymisjon, Uteseksjonen og andre tjenester.

– Avtalen vår med «Sporet» er en gjensidig samarbeidsavtale og ikke et sponsorat, forklarer Floberghagen.

– Hadde vi ikke hatt dette samarbeidet, hadde vi måttet engasjere flere vektere på Oslo S, og miljøet der hadde helt sikkert vært tøffere og ikke så hyggelig som i dag.

Gjør våre medarbeidere stolte
Arbeidstreningsprosjektet «I jobb» gjør også en god jobb rundt Oslo S og bidrar til å trekke opp inntrykket av området. For hele målet med samarbeidet med Kirkens Bymisjon er å gjøre stasjonsområdet tryggere, hyggeligere og mer inkluderende. På sin egen nettside forteller Kirkens Bymisjon mer om

hvem de treffer i mengden av mennesker på vei et sted:

– Det er ikke alle som skal rekke et tog, shoppe eller drikke kaffe. I vrimmelen av mennesker finnes også mennesker med rusrelaterte utfordringer, dårlig psykisk helse, ensomhet, bostedsløse og personer med demens. Her er unge som opplever møtet med storbyen spennende, men også utrygt og skremmende. Vi møter mennesker som opplever større og mindre livskriser, noen ganger kan en samtale være det som skal til. «Sporet» har prest til stede en gang pr uke.

Målet er å skape et tryggere, hyggeligere og mer inkluderende miljø ved Oslo S og i nærområdet
– At vi samarbeider med Kirkens Bymisjon gjør våre medarbeidere stolte. Vi har også opplevd at samarbeidet gjør oss til en mer attraktiv arbeidsgiver, fortsetter Floberghagen.

– Vi skal ha en stasjon som er tilrettelagt for alle, og samarbeidet gjør at vi kan møte mennesker på en unik måte. Her møter vi byens barn, besteforeldre, tilreisende og andre som trenger hjelp på ulikt vis. Det er vi glad for at vi får til gjennom et strategisk viktig samarbeid med Kirkens Bymisjon. Vi opplever at samarbeidet gir verdighet for alle som oppholder seg på stasjonen, og vi erfarer at Oslo S er trygg for alle, avslutter Floberghagen.



→ Styrets årsberetning

Årsberetning 2025

Bane NOR Eiendom AS

Styret i Bane NOR Eiendom AS konsernet (heretter Bane NOR Eiendom) legger med dette fram årsberetningen og årsregnskapet for 2025. Bane NOR Eiendom er en av de største eiendomsaktørene i Norge, landets ledende knutepunktutvikler, og en viktig steds- og byutviklingsaktør.

Bane NOR Eiendom har en utviklingsportefølje på rundt 200 prosjekter i ulike faser av utvikling, og har som mål å skape attraktive og bærekraftige bolig- og næringsområder i hele landet, med fokus på kvalitet, innovasjon og kundetilfredshet.

Bane NOR Eiendom forvalter og drifter også en betydelig mengde bygg og grunnarealer. Dette omfatter ved utgangen av året et brutto forvaltningsareal på 828.000 m² fordelt på 912 bygg.

Virksomhetens art

Bane NOR Eiendom driver utvikling, forvaltning og omsetning av fast eiendom, samt hva som herved står i forbindelse, for å skape god avkastning over tid. Selskapet skal gjennom sin virksomhet legge til rette for at flere velger å benytte tog. Geografisk er virksomheten tett knyttet til det norske jernbanenettet, og først og fremst til togstasjoner og knutepunkter i byer og tettsteder.

Bane NOR Eiendom er opptatt av langsiktig, bærekraftig knutepunktutvikling der ambisjonen om å få flere til å ta toget står sentralt. Bane NOR

Eiendom AS bidrar også finansielt til Bane NORs kjernevirksomhet gjennom verdiskaping i den kommersielle eiendomsporteføljen. Når eiendommer som ikke vurderes som strategisk riktige å eie over tid avhendes, så frigjøres kapital som kan reinvesteres i tråd med selskapets strategi eller utbetales som utbytte til eier og derigjennom bidra til andre jernbaneformål.

Bane NOR Eiendom består ved utgangen av 2025, av morselskapet Bane NOR Eiendom AS med 116 datterselskaper og 42 felleskontrollerte virksomheter. Konsernet har hovedkontor i Oslo, og har regionskontorer i Bergen, Trondheim, Stavanger, Kristiansand og Skien.

Årets resultat og stilling

Bane NOR Eiendom fikk i 2025 et underskudd i resultat før skatt på MNOK -122 (MNOK -97 i 2024) [1]. Reduksjonen i resultat fra 2024 forklares av flere faktorer, men spesielt økte rentekostnader og nedskrivning i et heleid datterselskap.

Leieinntektene økte med 2 prosent fra i fjor, hvorav inflasjonsjustering trekker leien opp med 3 prosent, delvis motvirket av at enkelte bygg har gått ut av porteføljen.

Salgsinntekter fra eiendomsprosjekter økte med MNOK 18 sammenlignet med 2024. Dette er lavere enn forventet og skyldes fortsatt lav aktivitet i markedet. Salgsgevinster er MNOK 38 høyere enn i 2024, men er fortsatt

bak forventning grunnet at flere salg er skjøvet til 2026. Driftskostnadene ekskludert av- og nedskrivninger er på linje med fjoråret, men av- og nedskrivninger har økt med MNOK 64 sammenlignet med 2024, hovedsakelig grunnet nedskrivninger i et heleid datterselskap, i tillegg til at man i 2024 gjorde enkelte oppskrivninger. Resultat fra investeringer viser et tap på MNOK 7 i 2025 (MNOK 24) som er en forbedring på MNOK 17 sammenlignet med 2024.

Eiendomsporteføljen hadde en estimert markedsverdi ved utgangen av 2025 på MNOK 31.539 (MNOK 28.067), noe som er MNOK 15.981 (13.061) høyere enn bokført verdi på MNOK 15.558 (MNOK 15.006). Det er i 2025 en netto tilgang til porteføljen på MNOK 1.913 (2.480) knyttet til investeringer i pågående prosjekter, tomtekjøp og selskapskjøp, samt avgang ved salg av eiendom.

Det ble ferdigstilt 44 (407) boliger på 1 (5) ulike utviklingsprosjekter der Bane NOR Eiendoms andel utgjør 2.459m² (13.462 m²) i løpet av året. I tillegg ble det ferdigstilt 11.959 m² (11.908 m²) næringsareal, der kontorbygg til SSB i Kongsvinger utgjorde brorparten.

Det var ingen salg av næringsbygg i 2025, men det ble solgt totalt 108 (97) boliger der vår andel utgjorde 83 (50) enheter, på 15 (11) ulike boligprosjekter. Det er sammenlignet med 2024 en liten økning i boligsalget i 2025, men generelt en betydelig nedgang i

[1] Tall i parentes gjelder samme periode foregående år.

boligsalg, sammenlignet med tidligere år. Økt inflasjon og renteøkninger har satt lønnsomheten i enkelte prosjekter under press og resultert i utsatt byggestart for flere prosjekter. Samtidig anses etterspørselen etter nye boliger og næringsarealer på sentrale knutepunkt fortsatt god på sikt, noe som støtter opp om selskapets posisjon som en av Norges ledende eiendomsutviklere.

Bane NOR Eiendoms totalkapital var MNOK 18.387 per 31.12.2025 (MNOK 17.136), mens egenkapitalandelen var 32 prosent (23 prosent). Belåningsgraden er beregnet basert på markedsverdi av eiendomsporteføljen og viser 36,6 prosent per 31.12.2025 (42,3 prosent).

Driftsresultat på MNOK 377 (MNOK 346), er 9 prosent høyere enn fjoråret og skyldes primært redusert negativt

resultatbidrag fra FKV på MNOK 17, samt økte leieinntekter og salgsinntekter fra eiendomsprosjektene. Årets avskrivninger og nedskrivninger ender på MNOK 510 (MNOK 446). Økningen på MNOK 64 skyldes hovedsakelig en nedskrivning i 2025 på MNOK 42, samt at det var en oppskrivning på MNOK 33 i 2024.

Netto finanskostnader i 2025 er MNOK 499 (MNOK 443). Økningen mot 2024 på MNOK 56 skyldes hovedsakelig en høyere gjennomsnittlig gjeldsbelastning gjennom året i tillegg til avbruddsgebyr fra konvertering av et fastrentelån med morselskap.

Netto rentebærende gjeld per 31.12.2025 var MNOK 11.550 (MNOK 11.873), hvorav MNOK 2.467 (MNOK 2.573) er kortsiktig gjeld med forfall innen ett år. Netto rentebærende gjeld er redusert med MNOK 367

sammenlignet med 2024 hovedsakelig forklart av gjeldskonvertering som har redusert gjeldsbildet, som delvis er utliknet av netto økte investeringer igjennom året med tilhørende låneopptrekk.

Konsernet hadde en tilgjengelig likviditet tilsvarende MNOK 1.879 (MNOK 1.734), som består av MNOK 1.500 i ubenyttet kommittert kredittfasilitet, MNOK 371 i gjenstående driftskredittramme, og MNOK 8 kontanter og kontantekvivalenter.

Kontantstrømmen for 2025 reflekterer et positivt bidrag fra driften med lånefinansiert investeringsaktivitet ettersom det ikke er noen store salgsgevinster i år. Utbytte fra felleskontrollerte virksomheter utgjorde MNOK 38 (MNOK 179), mens utbytte utbetalt til Bane NOR Statsforetaket utgjorde MNOK 0 (MNOK 0).

Forfallsprofil rentebærende gjeld	0-1 år	4-3 år	3-5 år	5+ år	Totalt	%
Sertifikatlån	1 100	0	0	0	1 100	10
Obligasjonslån	850	2 450	2 650	2 850	8 800	76
Banklån	524	209	293	581	1 608	14
Gjeld til Bane NOR SF	0	50	0	0	50	0
Brutto rentebærende gjeld	2 474	2 709	2 943	3 431	11 558	100
Kontanter & kontantekvivalenter	8	0	0	0	8	
Netto rentebærende gjeld	2 467	2 709	2 943	3 431	11 550	
Ubenyttede kommitterte trekkfasiliteter	371	1 500	0	0	1 871	
%	20	80	0	0	100	

Tabellen viser forfallsprofilen for konsernets rentebærende gjeld, hvor gjeld med forfall mellom 0-1 år anses som kortsiktig

[1] Tall i parentes gjelder samme periode foregående år.

Fremtidsutsikter

Bane NOR Eiendom har en solid balanse og en økonomisk ledighet i eiendomsporteføljen ved utgangen av året på 5,2 prosent (5,9 prosent). Dette reflekterer en stabil og relativt langsiktig kundemasse med en gjennomsnittlig gjenværende varighet av leiekontraktene på 5,3 år (5,8 år).

Bane NOR Eiendom har en rekke spennende prosjekter under utvikling og bygging over store deler av landet. Nye Trondheim S bidrar i byutviklingen med et nytt terminal- og kontorbygg i milliardklassen som hadde offisiell åpning i slutten av 2025. I nærheten av togstasjonen fortsettes det å bygge flere bygg som skal romme 235 nye boliger og ca. 5.000 m² næringsareal med butikker.

I Kristiansand er Quadrum Port under oppføring, som det siste byggetrinn i knutepunktet Quadrum. Det reises nå et kontorbygg og et hotell på totalt ca. 26.000 m². Sammen med de andre byggene har prosjektet transformert området og skapt et variert og livlig bymiljø.

Campus Kristiansund er et annet milliardprosjekt. Her skal det skapes et felles miljø for forskning, innovasjon og utdanning på Nordmøre på ca. 20.000 m² og som ligger rett ved kollektivknutepunkt (bussterminal).

Sør i Paradis, Stavanger, et område som har vært under transformasjon, planlegges det nå å fortette utbyggingen med et boligprosjekt som skal romme ca. 130 enheter og et nytt kontorbygg på ca. 35.000 m² utleid til Vår Energi.

Prosjektene vil være nært knyttet til Paradis togstasjon og legger til rette for at flere skal ta tog.

Bane NOR Eiendom har flere store prosjekter i Drammens-regionen, i ulike faser. Det største pågående byggeprosjektet er utbyggingen av Drammen Helsepark, som blir en ny helse- og innovasjonsbydel på Brakerøya – like ved Brakerøya stasjon og nye Drammen sykehus.

Professor Smiths Hageby, Godsløkka, Grønlandskvartalet og Tangenkaia er andre pågående prosjekter i regionen, hvor det skal reises nye bolig- og kontorbygg – alle sentralt beliggende i nærheten av kollektive knutepunkter.

Arbeidsmiljø og personale

Bane NOR Eiendom har ingen egne ansatte, men kjøper personaltjenester fra divisjon Eiendom og Serviceanlegg (EiS) i Bane NOR SF. EiS har om lag 314 årsverk, som forvalter eiendom og leverer øvrige tjenester i divisjonen uavhengig av om eiendommene eller serviceanleggene eies av Bane NOR SF eller Bane NOR Eiendom.

Dette sikrer samhandlingssynergier og stordriftsfordeler på tvers av virksomheten. Av de totalt 314 årsverkene i EiS belastes om lag 190 årsverk til Bane NOR Eiendom. Bane NOR Eiendoms personalkostnader kommer fram i regnskapet under noten tilhørende «Andre driftskostnader» som «Kjøp av personell og tjenester fra Bane NOR SF». I tillegg til personalkostnader, omfatter posten tilknyttede administrative kostnader. Posten avregnes ved hver årsslutt mot faktisk forbruk.

Redegjøringsplikt etter åpenhetsloven

Åpenhetsloven pålegger virksomhetene en informasjonsplikt og en plikt til å gjennomføre aktsomhetsvurderinger som skal redegjøres for i en årlig redegjørelse. Aktsomhetsvurderingene skal analysere risikoen for om det skjer brudd på menneskerettigheter eller anstendige arbeidsforhold internt, i leverandørkjeder og hos øvrige forretningspartnere. Vurderingene skal utføres i tråd med OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper. En redegjørelse av Bane NOR Eiendoms aktsomhet i tråd med kravene i åpenhetsloven er tilgjengelig på banenor.no.

Bærekraft og samfunnsansvar

Bane NOR Eiendom skal etterstrebe å være et forbilde i eiendomsbransjen med sin bærekraft-praksis. Vi skal bygge opp under de konkurransefortrinn vi har med våre sentrale tomter, vår unike tilgang til skjæringspunktet mellom eiendom og jernbane, en stor og variert eiendomsportefølje, samt Norges største portefølje av kulturhistorisk eiendom.

Samfunnsoppdraget vårt er å utvikle 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 serviceanlegg.

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

[1] Tall i parentes gjelder samme periode foregående år.

by- og stedsutvikling gjennom knutepunktutvikling. Når flere mennesker samles på ett sted, blir områdene mer interessante for arbeidsgivere samtidig som det gir grobunn for et større tilbud innen handel, næring, service og kultur. Samtidig må vi ivareta muligheten for sømløs mobilitet rundt knutepunktene.

I den gjeldende bærekraftstrategien står det at nye næringsbygg- og knutepunktprosjekter skal ha som mål å oppnå minimum BREEAM-NOR Excellent sertifisering. I tillegg tar Bane NOR Eiendom strenge miljøvalg knyttet til materialbruk, energiforbruk og livsløpskostnader i alle prosjekter. Samtidig har det vist seg i løpet av 2025 at enkelte store leietakere og finansinstitusjoner har lagt større vekt på EUs taksonomikrav for miljø i bygg.

Bane NOR Eiendom jobber videre med forberedelser for rapportering i henhold til EUs bærekraftsdirektiv (CSRD) og taksonomi. Fokuset er primært på miljøtemaer som er identifisert som vesentlige for Bane NOR og Bane NOR Eiendom. Disse temaene er E1 (Klimaendringer), E4 (Naturmangfold og økosystemer) og E5 (Ressursbruk og sirkulær økonomi).

Nye rapporteringskrav anses som en mulighet for virksomheten vår. Det vil bidra til å synliggjøre det gode arbeidet vi allerede gjør, og vil gi et forbedret kunnskapsgrunnlag og styringsverktøy for investeringer og drift. Det pågår prosesser som vil resultere i konkrete mål for miljøtemaene listet over, samt ibrukstakelse av løsninger

for blant annet måling av klimagassutslipp fra store prosjekter og ombruk av bygningselementer, inventar og møblering. I den forbindelse drar Bane NOR Eiendom nytte av sitt medlemskap hos Grønn byggallianse og Construction City Cluster, samt partnerskap hos Proptech Norway og Sirkulær ressursentral.

Bane NOR Eiendoms bærekraftstrategi er fortsatt gyldig. Det er derimot behov for justeringer av strategien sett i lys av det nye regelverket (som delvis dupliserer diverse sertifiseringsordninger) og oppdatert konsernstrategi i Bane NOR. I 2025 har vi kommet lenger med etablering av systemer som underbygger miljømålene våre innen klimagass, energieffektivisering, ombruk, avfall mm. I 2026 vil konkrete mål innenfor disse temaene fastsettes i en justert bærekraftstrategi.

Helse, miljø og sikkerhet

Bane NOR Eiendom jobber aktivt med helse, miljø og sikkerhet både innad og utad mot sine samarbeidspartnere, og er opptatt av å være en ansvarlig byggherre. Helse, miljø og sikkerhet står fast på agendaen i selskapets møter og følges aktivt opp ved kontroll og revisjoner.

Sikkerhet og operative vurderinger rundt risiko er et sentralt element i virksomhetsstyringen, og risikovurderinger gjennomføres systematisk for å identifisere tiltak som kan redusere uønskede hendelser. Selskapet legger stor vekt på kontinuerlig forbedring av sikkerhetsarbeidet, med særlig fokus på å forebygge alvorlige hendelser

både i prosjektgjennomføring og i den daglige driften. Bane NOR Eiendom følger de samme prinsippene for sikkerhet og risikostyring som Bane NOR-konsernet, der nullvisjonen for drepte og hardt skadde ligger til grunn for alt sikkerhetsarbeid. Det gjennomføres regelmessige analyser av både tekniske, organisatoriske og operative forhold for å sikre at identifiserte risikoer håndteres på en effektiv måte. Videre inngår erfaringsoverføring fra hendelser og revisjoner som en integrert del av læringsprosessen, slik at kunnskap om risikoforhold kan omsettes til forbedringstiltak. Selskapet prioriterer tett dialog med leverandører og samarbeidspartnere for å sikre en enhetlig forståelse av risikobildet i alle prosjekter. Dette bidrar til at Bane NOR Eiendom kan opprettholde høy standard for helse, miljø og sikkerhet i alle ledd av virksomheten.

Det har i 2025 ikke vært noen skader med fravær for egne ansatte. Det har vært fire skader med fravær hos entreprenør i våre prosjekter gjennomført i 100 prosent eide selskaper:

- Prosjekt ved Ski stasjon, skade på ansatt som fikk fingeren i klem.
- Quadrum Port, skade på ansatt ved kutt i hånden fra arbeid med vinkelsliper.
- Bygg Sundland Verksted, skade på ansatt ved brudd i to tær i forbindelse med lossing av jernbaneskiner.
- Bygg Sundland Verksted, skade på ansatt fra kutt i finger.

For alle de fire skadetilfellene omtalt ovenfor var de berørte medarbeiderne tilbake i full jobb innen rimelig tid.

[1] Tall i parentes gjelder samme periode foregående år.

H1 rullende gjennomsnittsverdi egne ansatte er per utgangen av året 0,0 og for prosjekter 5.714.

Det ble i høst gjennomført en beredskapsøvelse på Alnabru, i samarbeid med andre divisjoner i Bane NOR. Det ble gjennomført 2 leverandørrevisjoner. Hovedformålet med revisjonsaktiviteter er å vurdere hensiktsmessigheten, tilstrekkeligheten og virkningen av etablerte prosedyrer og rutiner. Revisjonsfunn viser behov for noen utbedringer og presiseringer som er fulgt opp.

Landsverneplanen for jernbanens kulturminner ble vedtatt av Samferdselsdepartementet høsten 2025.

474 bygninger ble overordnet screenet for ulike klimarisikoer som kan påvirke drift og vedlikehold av bygningsmassen. 67 av disse bygningene ble risikovurdert. Disse risikovurderingene ble gjennomført i verktøyet Telescope. I løpet av 2025 ble det gjennomført tre vesentlige tiltak for å redusere negativ påvirkning eller styrke positiv påvirkning knyttet til natur på eiendommer langs jernbanen.

- Røros- og Solørbanen: På stasjoner langs Røros- og Solørbanen er gressarealer erstattet med blomsterenger for å styrke forholdene for pollinerende insekter
- Kongsvingerbanen: Bekjempelse av kjempespringfrø på Haga, Disenå og Galterud
- Østfoldbanen: Bekjempelse av kanadagullris mellom Ski og Ås

Bane NOR Eiendom har strenge

miljøkrav knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av eksisterende bygningsmasse. Gjennom sin miljøpraksis bidrar selskapet aktivt ved utforming av nye bransjemessige miljøstandarder.

Hendelser etter balansedagen

Det har ikke oppstått noen hendelser etter balansedagen som antas å påvirke Bane NOR Eiendoms finansielle stilling i vesentlig grad.

Risikoforhold

Bane NOR Eiendom skal ha en moderat risikoprofil og driver kontinuerlig risikostyring. Selskapet oppnår en moderat risikoprofil først og fremst ved å ha en sterk bevissthet om og forståelse av hvilke forhold som driver inntjening, og ved å tilstrebe en best mulig kapitalstyring innenfor vedtatt strategi.

Styret i Bane NOR Eiendom prioriterer kontinuerlig risikostyring og har etablert rutiner for å begrense selskapets eksponeringer til et akseptabelt nivå. Disse er i tråd med Bane NOR-konsernets standarder og prosedyrer. Virksomheten har etablert styreansvarsforsikring med dekningsomfang i samsvar med markedspraksis.

Særskilt omtale av virksomhetens finansielle risikoer og håndtering av disse:

Valutarisiko:

Bane NOR Eiendom eier og utvikler eiendom utelukkende i Norge og har ingen eierinteresser i utenlandsk virksomhet eller eksponering mot finansielle instrumenter denominert i utenlandsk valuta ved årsslutt.

Konsernet har ingen vesentlig valutaeksponering.

Prisrisiko:

Bane NOR Eiendom er eksponert for prisrisiko i leiemarkedet for industri- og næringseiendom, samt markedet for omsetning av boliger og næringseiendom, geografisk begrenset til Norge med det sentrale østlandsområdet som tyngdepunkt. Konsernet har en naturlig sikring mot prisrisiko på selskapets inntekter gjennom at leiekontrakter som hovedregel justeres årlig i henhold til den generelle prisutviklingen. For å redusere markedsrisikoen igangsettes som hovedregel ikke bygging av nye eiendomsprosjekter (næringsbygg og boliger) før minst 50 prosent av prosjektet er utleid eller solgt.

Renterisiko:

Bane NOR Eiendom finansierer deler av sin virksomhet gjennom opptak av gjeld. Dette gir en eksponering mot endringer i markedsrenten. For å redusere effekten av endringer i markedsrenten inngås det rentesikringsavtaler. Se note 19 for ytterligere detaljer.

Kredittrisiko:

Kredittrisiko er risikoen for tap som følge av at kunder eller motpart er ikke har evne eller vilje til å oppfylle sine forpliktelser overfor konsernet. Bane NOR Eiendom er eksponert for kredittrisiko gjennom alle sine fordringer på leietakere og kunder, og mot motpart i større eiendomstransaksjoner. Denne kredittrisikoen vurderes som lav da konsernets leietakere i all hovedsak består av solide private aktører og offentlige leietakere, hvor

[1] Tall i parentes gjelder samme periode foregående år.

andelen offentlige leietakere utgjør ca. 70 prosent av konsernets leieinntekt. Ledigheten i eiendomsmassen målt etter leieverdi er også lav og var ved utgangen av året 5,2 prosent med en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på kontraktene på 5,3 år.

Likviditetsrisiko:

Likviditetsrisiko er risikoen for at konsernet ikke er i stand til å refinansiere eller møte sine forpliktelser til leverandører, kreditorer eller andre motparter. For å redusere refinansieringsrisiko, er konsernets policy å til enhver tid ha tilgjengelig likviditet (kredittfasiliteter + kontanter) som er større enn kortsiktig gjeld 12 måneder frem. Konsernet har per årsslutt to kommitterte kredittfasiliteter på til sammen MNOK 2 000, hvorav MNOK 500 benyttes for å håndtere løpende likviditetssvingninger.

Bane NOR Eiendom følger utviklingen i norsk økonomi og eiendomsmarkedene nøye, og vurderer løpende aktuelle risikoreduserende tiltak.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede.

Styrets arbeid

Styret i Bane NOR Eiendom består av fem medlemmer, hvorav alle er valgt av generalforsamlingen. Styrets leder er konserndirektør økonomi og finans i Bane NOR SF. Styret har i 2025 avholdt ni styremøter. Styret har behandlet saker av strategisk, økonomisk, juridisk og organisatorisk karakter, samt fulgt opp selskapets drift, resultat, risiko og kontroll. Styret har også gjennomført en egen evaluering av sitt arbeid og sammensetning, og konkludert med at styret fungerer godt og har den nødvendige kompetansen og mangfoldet.

Styret har i 2025 mottatt en samlet godtgjørelse på MNOK 0,6. Internt ansatte styremedlemmer (ansatt i Bane NOR) mottar ikke godtgjørelse for utøvelse av sine verv. Eksterne styremedlemmer har hver mottatt 122 500 kroner for utøvelse av sine verv. Godtgjørelsen er fastsatt av generalforsamlingen, basert på en sammenligning med tilsvarende selskaper og en vurdering av styrets arbeidsomfang og ansvar.

Aksjonærforhold

Bane NOR SF eier 100 prosent av aksjene i Bane NOR Eiendom AS. Regnskapet til Bane NOR Eiendom

består av morselskapet Bane NOR Eiendom AS, dets heleide og deleide datterselskaper, samt investeringer i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper hvor egenkapitalmetoden benyttes for konsolidering.

Bane NOR Eiendom AS

Årsresultat og disponeringer

Årsresultat etter skatt for Bane NOR Eiendom AS (morselskapet) ble i 2025 MNOK 257 (MNOK 163). Hovedendringen i 2025 sammenlignet med 2024 er lavere salgsgvinster fra eiendomsprosjekter MNOK -118 og utbytte fra felleskontrollerte virksomheter MNOK -140, oppveiet av økte finansinntekter på MNOK 482, som består av økt utbytte fra heleide datterselskaper MNOK 358 og gevinst fra salg av aksjer MNOK 184.

Styret foreslår følgende bruk av resultatet i Bane NOR Eiendom AS (morselskapet):

Utbytte	MNOK	0
Overført til annen egenkapital	MNOK	257
Sum disponert	MNOK	257

Oslo, 19. mars 2026

Styret


Anders Riiber
styrets leder


Trine-Marie Hagen
styremedlem


Hans Kristian Voldstad
styremedlem

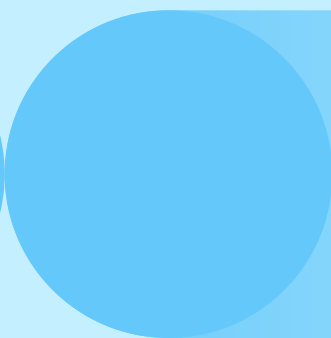

Helga Nes
styremedlem


Martin Mæland
styremedlem


Jon-Erik Lunøe
administrerende direktør



→ Styret og ledelse



Ledergruppen



Jon-Erik Lunøe
Administrerende direktør

Jon-Erik Lunøe har ledet divisjonen siden 2019, og var konstituert konsernsjef i Bane NOR i perioden februar - september 2025. Lunøe har tidligere vært blant annet adm. dir. i OBOS Nye Hjem og adm.dir. i Selvaagbygg og direktør for forretningsutvikling i NCC Construction.

Han har utdanning fra University of Manchester Institute of Science and Technology, Manchester, og er utdannet sivilingeniør og har en mastergrad i Project Management.



Morten Austestad
Direktør Prosjekter

Morten Austestad har vært ansatt som direktør Prosjekter i Bane NOR Eiendom AS siden 2011, og hadde den samme stillingen også i perioden 2006–2008. Han har erfaring fra finans og eiendom fra Aberdeen Property Investors og Alfred Berg Industrifinans. Austestad er utdannet siviløkonom fra Norges Handelshøyskole i Bergen.



Sjur Helseth
Direktør Fag og utvikling

Sjur Helseth har vært ansatt som direktør for fag- og utviklingsstaben siden 2019. Han var tidligere assisterende avdelingsdirektør, og regionaldirektør i Strategi og samfunn i Jernbaneverket. Helseth har mange års ledererfaring, blant annet fra Riksantikvaren, og er utdannet sivilarkitekt.



Jørn Johansen
Direktør Serviceanlegg

Jørn Johansen har vært direktør for Serviceanlegg siden 2018. Tidligere konserndirektør Virksomhetsstyring i Bane NOR, og har hatt ulike lederstillinger i næringsliv og forvaltning. Utdannet siviløkonom fra Handelshøgskolan i Gøteborg.



Morten Stray Floberghagen
Direktør Eiendomsforvaltning

Morten Stray Floberghagen har hatt stillingen som direktør Eiendomsforvaltning i Bane NOR Eiendom siden april 2025 etter omorganisering, og var tidligere direktør Jernbaneeiendom før han kom fra stillingen som direktør Verkstedutvikling. Han ble ansatt som eiendomssjef i selskapet i 2010. Før han kom til selskapet drev Floberghagen sitt eget eiendomsmeglerselskap og hadde diverse styreverv. Floberghagen har studert eiendomsjuss og økonomi ved BI.



Magnus Jahr
Økonomidirektør

Magnus Jahr har vært ansatt som økonomidirektør i Bane NOR Eiendom siden oktober 2025. Han har bred erfaring innen finans, økonomistyring og eiendom fra selskaper som Bertel O. Steen Eiendom, Samfunnsbygg, Hemfosa og Höegh Eiendom. Jahr er utdannet med mastergrad i regnskap og revisjon samt bachelor i finans fra Handelshøyskolen BI.



Niall Ó Muiré
*Direktør Bærekraft og
forretningsutvikling*

Niall Ó Muiré har hatt stillingen som direktør Bærekraft og forretningsutvikling i Bane NOR Eiendom fra september 2023. Han jobbet som prosjektsjef i samme selskap fra 2019. Ó Muiré har erfaring fra blant annet Rambøll og McKinsey hvor han jobbet som forretningsrådgiver. Ó Muiré er utdannet arkitekt fra University of Edinburgh og har i tillegg master i energi, miljø og forretning.



Anette Palm Vesterkjær
HR Leder

Anette Palm Vesterkjær begynte som HR leder i Bane NOR Eiendom i juni 2022. Hun kom fra stillingen som prosjektleder organisasjon og endring i HR konsernstab i Bane NOR. Vesterkjær har bred erfaring fra HR-fagfeltet, og har jobbet i selskapet siden 2009, og har de siste årene jobbet mye med omstillingsprosesser, organisasjonsutvikling, HR tech og strategi- og kulturimplementering. Hun er utdannet Master of Science i Ledelse og organisasjonspsykologi fra handelshøyskolen BI.



Anne-Line Ottesen
Leder kommunikasjon

Anne-Line Ottesen har hatt stillingen som leder kommunikasjon for Bane NOR Eiendom siden april 2025. Hun har lang erfaring innen markedsførings- og kommunikasjonsledelse fra selskaper som Telenor, Hafslund, Rambøll og Spordrift. Ottesen er utdannet fra Universitetet i Oslo og Handelshøyskolen BI.

Styret i Bane NOR Eiendom AS

Styret består av fem medlemmer og ledes av Bane NORs konserndirektør Økonomi og finans i Bane NOR SF.



Anders Riiber
Styreleder

Anders Riiber begynte i Bane NOR 1. april 2024. Han kom fra stillingen som direktør for Økonomi og Styring i Forsvaret, en rolle han har hatt siden 2020.

Riiber har også vært økonomisjef og konstituert direktør for Virksomhetsstyring i Enova SF og konserndirektør Økonomi og Finans/CFO i Sporveien Oslo AS.

I tillegg til sitt verv som styreleder for Bane NOR Eiendom, er han også konserndirektør økonomi og finans i Bane NOR SF.



Helga Nes
Styremedlem

Helga Nes har vært styremedlem siden 2017. Hun er daglig leder i eget konsulentfirma, VadNes, som driver med lederutvikling og mentoraktiviteter. Nes var utbyggingsdirektør i Bane NOR fram til 2018. Hun har mer enn 30 års omfattende og allsidig ledererfaring fra Hydro og Statoil (nå Equinor), blant annet som direktør for konsernstaber og fellestjenester og medlem av konsernledelsen i Statoil.

Nes er utdannet Cand.real. (M.Sc.) Organisk kjemi ved Universitetet i Trondheim og har en MBA i Strategi og ledelse fra Handelshøyskolen BI.



Hans Kristian Voldstad
Styremedlem

Hans Kristian Voldstad har sittet i styret i Bane NOR Eiendom AS (tidl. ROM Eiendom AS) siden 2004. Han er eiendomsutvikler og -investor og eier eiendomsselskapet Voldstad Eiendom AS som igjen er hovedeier i Niklasberg AB i Sverige. Voldstad var tidligere eiendomsdirektør i Fagbygg/BPA. I tillegg til vervet i Bane NOR Eiendom AS har Voldstad styreverv i egne selskaper.

Voldstad er utdannet siviløkonom ved NHH.



Trine-Marie Hagen
Styremedlem

Trine-Marie Hagen har vært styremedlem siden 2022. Hun er CFO i Felleskjøpet Agri SA. Hagen har erfaring som CFO i Ekornes ASA og i Mentor Medier AS. Hun har også hatt flere roller i Norske Skogindustrier ASA, blant annet økonomisjef ved to fabrikker. Hagen har styreverv i Norske Skog ASA og i flere av datterselskap av Felleskjøpet Agri SA.

Hagen er utdannet Siviløkonomi fra Handelshøyskolen i Bergen og har også 1. avdeling jus.



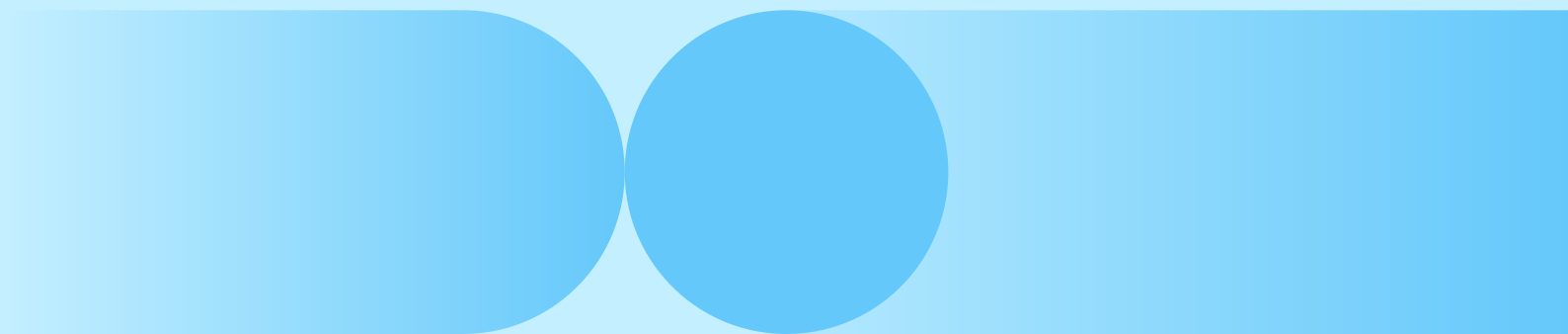
Martin Mæland
Styremedlem

Martin Mæland har vært styremedlem siden 2019. Han er konsulent og investor, og har flere styreverv, bl.a. i NRC Group ASA, PPI ASA og Consto AS. Han leder Skattetakstnemnda for næringseiendom i Oslo kommune og var tidligere konsernsjef i OBOS i over 30 år.

Mæland var medlem av Oslo Bystyre fra 1975-79 og vara fra 1979-83, og har vært medlem og styreleder av en rekke styrer i børsnoterte, statlige, kommunale, kooperative og private selskaper, i tillegg til utvalgsmedlem i flere offentlige utredninger. Utdannet cand. mag. i realfag og cand.oecon. (sosialøkonom).



→ **Årsregnskap**



Resultatregnskap

Bane NOR Eiendom AS				Konsern	
2025	2024		Note	2025	2024
1 156 803	1 115 837	Leieinntekter	1	1 387 296	1 361 888
0	0	Salgsinntekter, eiendomsprosjekter	2	78 573	60 313
0	117 574	Salgsgevinster, eiendomsprosjekter		129 228	91 458
157 223	163 857	Andre driftsinntekter	1	203 096	203 456
1 314 026	1 397 268	Sum driftsinntekter		1 798 193	1 717 115
0	0	Prosjektkostnader eiendomsprosjekter	2	64 295	63 713
589	539	Lønns- og personalkostnad	3	589	539
355 239	362 645	Avskrivninger og nedskrivninger	4, 5	509 865	446 048
784 705	748 452	Andre driftskostnader	6	839 481	836 525
1 140 533	1 111 636	Sum driftskostnader		1 414 230	1 346 825
0	0	Resultat fra investering i felleskontrollert virksomhet	7	-6 998	-24 034
38 410	178 679	Mottatt utbytte	7	0	0
211 903	464 311	Driftsresultat		376 965	346 256
706 171	224 037	Finansinntekter	8	42 291	34 623
720 994	521 939	Finanskostnader	8	541 296	477 889
-14 823	-297 902	Netto finansresultat		-499 005	-443 266
197 080	166 409	Resultat før skattekostnad		-122 040	-97 010
-59 500	3 173	Skattekostnad	9	-63 265	-17 842
256 580	163 236	Årsresultat		-58 775	-79 168

Tall i tusen kroner

Balanse

Bane NOR Eiendom AS				Konsern	
2025	2024	Eiendeler	Note	2025	2024
128 399	76 009	Utsatt skattefordel	9	185 281	51 847
16 202	18 000	Øvrige immaterielle eiendeler	4	16 202	18 000
144 601	94 009	Sum immaterielle eiendeler		201 483	69 847
7 212 738	6 895 123	Investerings eiendom	5	11 618 083	10 934 371
43 095	43 769	Varige driftsmidler	5	48 469	51 228
7 255 833	6 938 892	Sum varige driftsmidler		11 666 552	10 985 599
5 809 477	3 828 506	Investeringer i datterselskap	7	0	0
1 799 291	1 062 972	Investeringer i felleskontrollert virksomhet	7	1 493 635	845 012
6 517	6 517	Investeringer i aksjer og andeler	10	7 517	7 517
350 719	356 719	Andre fordringer	11, 12, 13	421 596	165 921
7 966 004	5 254 714	Sum finansielle anleggsmidler		1 922 748	1 018 450
15 366 438	12 287 615	Sum anleggsmidler		13 790 783	12 073 896
1 703 661	1 214 519	Utviklingseiendom for salg	14	4 267 741	4 407 588
56 486	251 860	Kundefordringer	11	62 126	362 353
200 587	342 645	Andre fordringer	11, 12, 13	258 529	241 123
1 104 385	1 909 526	Bankinnskudd	16	7 564	51 529
3 065 119	3 718 550	Sum omløpsmidler		4 595 960	5 062 593
18 431 557	16 006 165	Sum eiendeler		18 386 743	17 136 489

Tall i tusen kroner

Balanse

Bane NOR Eiendom AS				Konsern	
2025	2024		Note	2025	2024
		Egenkapital og gjeld			
506 000	484 000	Aksjekapital	17	506 000	484 000
5 629 583	3 455 935	Annen egenkapital	17	5 328 364	3 470 384
6 135 583	3 939 935	Sum egenkapital		5 834 364	3 954 384
328 098	336 086	Leveringsforpliktelse	18	328 098	336 086
0	0	Utsatt skatt	9	0	0
328 098	336 086	Sum avsetninger for forpliktelser		328 098	336 086
9 083 333	9 299 730	Rentebærende gjeld	19	9 083 333	9 299 730
9 083 333	9 299 730	Sum annen langsiktig gjeld		9 083 333	9 299 730
2 345 238	1 707 000	Rentebærende gjeld	19	2 474 169	2 624 694
185 493	135 142	Leverandørgjeld	12, 13	240 723	212 770
0	4 154	Betalbar skatt	9	478	9 123
353 812	584 118	Annen kortsiktig gjeld	12, 20	425 578	699 702
2 884 543	2 430 414	Sum kortsiktig gjeld		3 140 948	3 546 289
12 295 974	12 066 230	Sum gjeld		12 552 379	13 182 105
18 431 557	16 006 165	Sum egenkapital og gjeld		18 386 743	17 136 489

Tall i tusen kroner

Oslo, 19. mars 2026
Styret


Anders Riiber
styrets leder


Trine-Marie Hagen
styremedlem


Hans Kristian Voldstad
styremedlem


Helga Nes
styremedlem


Martin Mæland
styremedlem


Jon-Erik Lunøe
administrerende direktør

Kontantstrømoppstilling

Bane NOR Eiendom AS			Konsern	
2025	2024		2025	2024
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
197 080	166 409	Resultat før skattekostnad	-122 040	-97 010
-4 154	-6 979	Betalt skatt	-9 123	-37 288
-7 988	-7 988	Inntektsføring leveringsforpliktelse	-7 988	-7 988
447 239	362 645	Avskrivninger og nedskrivninger	509 865	446 048
450 065	287 393	Kostnadsførte renter rentebærende gjeld	495 308	433 282
-434 021	-337 416	Betalte renter rentebærende gjeld	-512 225	-494 474
0	0	Resultat fra investering i felleskontrollert virksomhet	6 998	24 034
-38 410	-178 679	Mottatt utbytte	0	0
-171 825	967	Gevinst salg aksjer	0	967
19 227	-117 574	Salgsgevinster	-143 506	-88 058
62 292	42 816	Endring arbeidskapital	34 375	151 518
148 899	-252 157	Endring andre tidsavgrensningsposter	73 607	-153 339
668 404	-40 563	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	325 271	177 692
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
0	95 230	Innbetaling salg utviklingseiendom og varige driftsmidler	862 529	115 340
-653 568	-694 769	Investering i varige driftsmidler og investeringseiendom	-1 381 683	-919 440
-510 454	-413 876	Investering utviklingseiendom	-1 076 687	-835 168
-168 424	-28 993	Netto betaling lån til felleskontrollert virksomhet	-171 537	-28 993
184 421	-167 940	Netto betaling lån til datterselskap	0	0
-96 076	-269 432	Netto betaling investering felleskontrollert virksomhet	-96 076	-269 432
-3 190 511	-127 525	Netto betaling investering i datterselskap	0	0
678 086	4 285	Innbetaling salg av aksjer	0	4 285
0	-2 145	Utbetaling kjøp av aksjer	0	-1 525
38 410	178 679	Mottatt utbytte	38 410	178 679
-3 718 116	-1 426 486	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 825 044	-1 756 254
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
6 300 000	1 900 000	Innbetalinger rentebærende gjeld	6 300 000	2 217 694
-4 055 429	-1 489 000	Utbetalinger rentebærende gjeld	-4 844 192	-1 489 000
0	0	Utbetalt utbytte	0	0
2 244 571	411 000	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1 455 808	728 694
-805 141	-1 056 049	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-43 965	-849 868
1 909 526	2 965 575	Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	51 529	901 397
1 104 385	1 909 526	Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	7 564	51 529

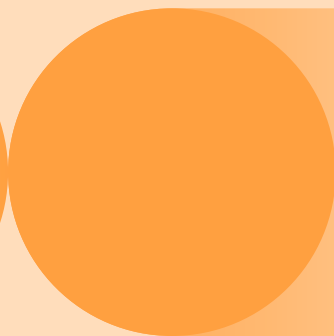
Tall i tusen kroner

trøm stasjon



Foto
Nikola Gogson, Bane NOR

→ **Noter**



Noter

Note 1	Inntekter
Note 2	Eiendomsprosjekter
Note 3	Lønnskostnader, antall årsverk, godtgjørelser m.m.
Note 4	Øvrige immaterielle eiendeler
Note 5	Varige driftsmidler og investeringseiendom
Note 6	Driftskostnader
Note 7	Datterselskap og felleskontrollert virksomhet
Note 8	Finansinntekter og finanskostnader
Note 9	Skatt
Note 10	Investering i andre aksjer
Note 11	Fordringer
Note 12	Mellomværende med selskap i samme konsern
Note 13	Transaksjoner med nærstående parter
Note 14	Utviklingseiendom for salg
Note 15	Virkelig verdi av investeringseiendom og utviklingseiendom
Note 16	Bankinnskudd
Note 17	Egenkapital og eierinformasjon
Note 18	Leveringsforpliktelse
Note 19	Rentebærende gjeld
Note 20	Annen kortsiktig gjeld
Note 21	Hendelser etter balansedagen

Regnskapsprinsipper

Generelt

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Regnskapet vil gjøres tilgjengelig på <https://www.banenor.no/>

Konsolidering

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Bane NOR Eiendom AS med datterselskaper. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom de juridiske enhetene i konsernet er eliminert. I konsernregnskapet er posten aksjer i datterselskap erstattet med datterselskapenes eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper.

Datterselskapene er regnskapsført i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som er oppført i konsernregnskapet til virkelig verdi på konsernetableringstidspunktet. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over eiendelenes forventede levetid. Merverdier på tomter og utviklingseiendom avskrives ikke. Konsernets felleskontrollerte virksomheter regnskapsføres etter egenkapitalmetoden. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvarer andelen av egenkapitalen i den felleskontrollerte virksomheten, korrigert for eventuelle merverdier fra kjøpet og urealiserte interngevinster. Resultatandelen i regnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i den felleskontrollerte virksomheten, og korrigeres for avskrivning av merverdier og

urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen som en separat driftsrelatert inntekt.

Bruk av estimater

Ved utarbeidelse av konsernregnskapet må selskapets ledelse utøve skjønn, foreta estimater og gjøre forutsetninger som påvirker poster i resultat, balanse og noter. Estimater og forutsetninger er basert på historisk erfaring og forventninger om fremtidige hendelser som anses å være rimelige. Estimater og forutsetninger endres over tid og er gjenstand for løpende vurdering. Faktiske tall vil kunne avvike fra regnskapsførte estimater. Resultateffekt av estimatavvik og endrede estimater og forutsetninger regnskapsføres i den perioden endringen oppstår.

Estimater og antakelser/forutsetninger som har vesentlig betydning for konsernregnskapet er følgende:

Vurdering av virkelig verdi på anleggsmidler og enkelte omløpsmidler
Konsernet har betydelige balanseførte verdier knyttet til investeringseiendom, og utviklingseiendom. Disse eiendelene testes for nedskrivninger når det foreligger indikatorer på mulige verdifall. Gjenvinnbart beløp fra kontantgenererende enheter er fastsatt ved beregninger av bruksverdi for anleggsmidler og realisasjonsverdi for omløpsmidler. Disse beregninger krever bruk av estimater.

Inntekter

Inntekter fra utleie av fast eiendom resultatføres over leieavtalenes løpetid. Gevinst ved salg av eiendom resultatføres i perioden risiko og kontroll overføres kjøper

(overtagelsestidspunktet), med unntak av salgsgevinster relatert til eiendom som oppføres for salg (anleggskontrakter). For eiendom som oppføres for salg, herunder bolig- og næringsprosjekter, innregnes inntekt i takt med salgsgrad og ferdigstillingsgrad på eiendommen. Løpende avregningsinntekt utgjør forventet prosjektinntekt multiplisert med salgsgrad og ferdigstillingsgrad.

Hovedregel for klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig og langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen for eiendelen, med fradrag for eventuelle rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter. Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet. Renter som gjelder tilvirkning av anleggsmidler balanseføres.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Egentilvirkede driftsmidler dekomponeres i vesentlige bestanddeler med ulik levetid og balanseføres ved ferdigstillelse. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer, tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives over levetiden til påkostningen (dekomponert).

Vesentlige leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell. Slike eiendeler har en tilsvarende motpost i form av en balanseført gjeldsforpliktelse.

Aksjer i datterselskaper, felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper

Datterselskaper er foretak som morselskapet direkte eller indirekte har bestemmende innflytelse over. Normalt vil eierandel på over 50 prosent uansett medføre at et selskap vurderes å være datterselskap. Felleskontrollert virksomhet er foretak som morselskapet direkte eller indirekte har felles kontroll på, sammen med andre eiere. Ingen eier har alene bestemmende innflytelse, men gjennom avtale har partene etablert felles kontroll over foretaket.

Aksjer i datterselskaper og felleskontrollert virksomhet bokføres til anskaffelseskost i morselskapets selskapsregnskap, men nedskrives til virkelig verdi dersom det inntre verdifall som vurderes ikke å være forbigående. Nedskrivninger reverseres dersom grunnlaget for nedskrivning ikke lengre er til stede. Kostprisen økes

når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utbytter resultatføres i utgangspunktet som inntekt hos morselskapet. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

Andre aksjer

Andre aksjer regnskapsføres til anskaffelseskost i konsernregnskapet, men nedskrives til virkelig verdi dersom det inntre verdifall som vurderes ikke å være forbigående. Nedskrivninger reverseres dersom grunnlaget for nedskrivning ikke lengre er til stede.

Utviklingseiendom

Eiendom, herunder tomter og prosjekter, som er under utvikling og tiltenkt etterfølgende salg, er klassifisert som utviklingseiendom. Utviklingseiendom er verdsatt til laveste av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Utviklingseiendom nedskrives dersom det vurderes at virkelig verdi er lavere enn anskaffelseskost.

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse, knyttet til konsernets boligprosjekter og øvrige eiendomsprosjekter under oppføring for kunde, vurderes etter løpende avregningsmetode. Fullførelsesgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Valuta

Fordringer og gjeld, samt pengeposter i utenlandsk valuta, er vurdert til balansedagens kurs.

Finansielle og operasjonelle leieavtaler

Leieavtaler som overfører det vesentligste av økonomisk risiko og kontroll fra utleier til leietaker behandles som finansielle leieavtaler. Øvrige leieavtaler behandles som operasjonelle leieavtaler.

Sikring

Konsernet har inngått kontrakter for å rentesikre lån. Det er kun rentesikringer som er inngått med det formål å sikre kontantstrømmer for konkrete lån som behandles som rentesikring.

Konsernets sikringsbokføring gjennomføres i samsvar med NRS 18, alternativ 2, slik at realisererte og urealiserte gevinster og tap på sikringsinstrumentet ikke regnskapsføres før sikringsinstrumentet realiseres. Verdi av sikringsobjektet balanseføres ikke. Akkumulerte gevinster og tap som ikke er resultatført vises i noteplysninger til regnskapet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter konsernets kontanter og bankinnskudd.

Note 1

Inntekter

Bane NOR Eiendom AS			Konsern	
2025	2024		2025	2024
		Leieinntekter fordelt på avdeling som forvalter eiendommene		
689 818	682 774	Eiendomsforvaltning	936 204	941 352
444 374	411 190	Serviceanlegg	445 633	411 190
22 612	21 873	Øvrige eiendommer	5 460	9 346
1 156 803	1 115 837	Sum leieinntekter	1 387 296	1 361 888
		Andre driftsinntekter		
93 193	89 966	Reklameinntekter	93 193	89 966
37 961	33 295	Andre omsetningsbaserte inntekter (parkering, toaletter mv.)	66 768	59 520
5 562	5 905	Utleie av utstyr og tjenester til jernbaneverksteder	5 562	5 905
	0	Inntekter fra salg av diesel	3 866	4 168
20 507	34 691	Andre inntekter	33 707	43 897
157 223	163 857	Sum andre driftsinntekter	203 096	203 456

Note 2

Eiendomsprosjekter

Konsernet har flere utviklingsprosjekter gjennom egne datterselskap. Nedenfor er en oversikt over de vesentligste prosjektene som har generert byggherregevinster ved realisasjon/salg eller løpende avregning.

Konsern			
2025	Inntekter	Kostnader	Netto resultat
Proffen Hageby (boliger, Drammen)	78 573	-64 295	14 278
Sum	78 573	-64 295	14 278
2024			
Proffen Hageby (boliger, Drammen)	60 313	-51 013	9 300
Riverside (boliger, Fredrikstad)	0	-12 700	-12 700
Sum	60 313	-63 713	-3 400

Tall i tusen kroner

Note 3

Lønnskostnader, antall årsverk, godtgjørelser m.m.

Bane NOR Eiendom AS			Konsern	
2025	2024	Lønnskostnader	2025	2024
559	481	Godtgjørelse til styret, inkludert arbeidsgiveravgift	559	481
0	0	Pensjonskostnader	0	0
30	58	Andre personalkostnader	30	58
589	539	Sum lønnskostnader	589	539
0	0	Sysselsatte årsverk	0	0

Tall i tusen kroner

Selskapet har ingen ansatte. Med unntak for godtgjørelse til styret ligger alle lønns- og pensjonsforpliktelser i Bane NOR SF. Administrerende direktør har sitt ansettelsesforhold og lønnes fra Bane NOR SF.

Bane NOR Eiendom AS har inngått avtale om leveranse av personell og avtale om kjøp av tjenester og fellesanskaffelser med Bane NOR SF. Avtalen sikrer tilgang til kompetanse og kapasitet til å lede, drifte og forvalte selskapet. I tillegg kjøper utviklingsprosjektene ressurstimer fra Bane NOR SF etter behov.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styrets leder eller andre nærstående parter.

Bane NOR Eiendom AS			Konsern	
2025	2024	Kostnadsført godtgjørelse til revisor (tall eksklusive mva.)	2025	2024
1 434	1 205	Lovpålagt revisjon	2 969	2 747
0	298	Andre attestasjonstjenester	0	298
1 434	1 503	Sum kostnadsført	2 969	3 045

Tall i tusen kroner

Note 4

Øvrige immaterielle eiendeler

Bane NOR Eiendom AS og Konsern	Lisenser
Anskaffelseskost 01.01.	30 000
Tilgang	7 003
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12.	37 003
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	12 000
Årets avskrivninger	8 801
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	20 801
Sum balanseført verdi 31.12.	16 202
Forventet økonomisk levetid	5 år

Tall i tusen kroner

Note 5

Varige driftsmidler og investeringseiendom

Bane NOR Eiendom AS	Investeringseiendom			
	Varige driftsmidler	Under oppføring	Ferdigutviklet	Sum investeringseiendom
Anskaffelseskost 01.01.	243 192	1 059 180	9 057 202	10 116 382
Tilgang	14 894	376 662	250 511	627 173
Overføring mellom anleggsgrupper	0	0	0	0
Overføring til/fra utviklingseiendom	0	0	21 312	21 312
Anskaffelseskost 31.12.	258 086	1 435 842	9 329 025	10 764 867
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	199 423	0	3 221 259	3 221 259
Avskrivninger	15 568	0	330 870	330 870
Nedskrivning/reversering av nedskrivning	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	214 991	0	3 552 129	3 552 129
Sum balanseført verdi 31.12.	43 095	1 435 842	5 776 896	7 212 738
Forventet økonomisk levetid	2-10 år		5-50 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	

Konsern	Investeringseiendom			
	Varige driftsmidler	Under oppføring	Ferdigutviklet	Sum investeringseiendom
Anskaffelseskost 01.01.	252 386	1 645 927	12 895 783	14 541 710
Tilgang	18 329	679 208	677 143	1 356 351
Overføring mellom anleggsgrupper	0	0	0	0
Overføring til/fra utviklingseiendom	0	0	186 779	186 779
Avgang	-3 567	0	-375 875	-375 875
Anskaffelseskost 31.12.	267 148	2 325 135	13 383 830	15 708 965
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	201 158	0	3 607 339	3 607 339
Avskrivninger	17 521	0	441 543	441 543
Nedskrivning/reversering av nedskrivning	0	0	42 000	42 000
Avgang	0	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	218 679	0	4 090 882	4 090 882
Sum balanseført verdi 31.12.	48 469	2 325 135	9 292 948	11 618 083
Forventet økonomisk levetid	2-10 år		5-50 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	

Note 6

Driftskostnader

Bane NOR Eiendom AS			Konsern	
2025	2024		2025	2024
		Maskinleie, materiell og vedlikehold		
186 769	187 416	Reparasjon og vedlikehold	196 357	190 769
86 808	71 426	Kontorlokaler og publikumsområder mv.	99 534	88 125
273 742	262 077	Leie av personell fra Bane NOR SF	273 742	262 077
11 652	10 411	Konsulenttjenester	12 080	12 705
3 757	2 582	Kurs-, møte- og kontorkostnader	3 790	2 582
3 843	3 566	Telefon, datasamband, porto o.l.	3 850	3 580
218 134	210 974	Andre kostnader	250 128	276 687
784 705	748 452	Sum andre driftskostnader	839 481	836 525

Note 7

Datterselskap og felleskontrollert virksomhet

Datterselskap

Alle datterselskap har forretningskontor i Oslo, og eier-/stemmeandel er 100%.

Selskap

Bane NOR Serviceeiendom AS	Bne Langhus AS	Byterminalen Stavanger AS
Bne 20legend AS	Bne Lensmannslia AS	Drammen Helsepark AS
Bne 254 Vikersund AS	Bne LFC AS	Drammen Stasjon A1 AS
Bne Asker AS	Bne Lillehammer Jernbanetorget AS	Drammen Stasjon A3 AS
Bne Baneveien 57 AS	Bne Lillehammer Skysstasjon AS	Flekkefjordbanen Utvikling AS
Bne Brueland AS	Bne Lisleby Utvikling AS	Fosnagaten 12 AS
Bne C6 AS	Bne Lørenskog AS	Grenstølveien 40 AS
Bne Cecilienborg AS	Bne Narvik Godsterminal AS	Grønland 21 AS
Bne Egersund AS	Bne Nordfjordeid AS	Heggstadmoen Næringspark 7 AS
Bne Fagernes Narvik AS	Bne Nordisk Lys AS	Industriveien 49 A AS
Bne Frodegaten 23 AS	Bne Orkanger AS	Industriveien 49 AS
Bne Ganddal AS	Bne Oslo gate 7 AS	Industriveien 49 B AS
Bne Godsløkka AS	Bne Paradis 1 AS	Inkubator Sundland AS
Bne Grønland 13 AS	Bne Parkering AS	Jernbaneveien 27 AS
Bne Grønland 32 AS	Bne Riverside AS	Lierstranda Tomteselskap AS
Bne H29 AS	Bne Sandefjord Rosenvoldsgate AS	Moss Tomteselskap AS
Bne H30 AS	Bne Sandvika Torg AS	Mysen S16 Næring AS
Bne H31 AS	Bne Schweigaardsgate 40-46 AS	Mysen S22 Utvikling AS
Bne H32 AS	Bne Schweigaardsgate 41-51 AS	Paradis Boligutvikling 1B AS
Bne H33 AS	Bne Schweigaardsgate 51 I AS	Paradis Boligutvikling 2 AS
Bne H34 AS	Bne Schweigaardsgate 51 II AS	Paradis Næring 1 AS
Bne H35 AS	Bne Schweigaardsgate 51 III AS	Professor Smiths Hage Utvikling AS
Bne H36 AS	Bne Schweigaardsgate 51 IV AS	Pshu Næring AS
Bne H37 AS	Bne Science Park AS	Quadrum AS
Bne Hamar Bolig AS	Bne Skamarken AS	Quadrum Bygg A AS
Bne Hamar Strandsonen Infrastruktur AS	Bne Ski Holtegrenda AS	Quadrum Bygg C AS
Bne Holmestrand Næringsutvikling AS	Bne Ski Hotell AS	Quadrum Bygg D AS
Bne Horten AS	Bne Ski Jernbanesvingen Kontor AS	Skien Brygge AS
Bne Hvalstad Bolig AS	Bne Ski Vestveien AS	Skøyen Knutepunkt Utvikling AS
Bne Hvalstad Næring AS	Bne Ski Vestveien Parkering AS	Sol og Vann AS
Bne Hvalstad Parkering AS	Bne Ski Vestveien Sør AS	Stabæk Torg Utvikling AS
Bne Jernkroken 16 AS	Bne Stryn AS	Strandsonen Næringshubb AS
Bne Kanalhotellet AS	Bne Strømmen AS	Togdiesel AS
Bne Kløfta Bolig AS	Bne Tønsberg Stasjon Tomteselskap AS	Torggutua AS
Bne Kongsvinger Elvebredden AS	Bne Tønsberg Utvikling AS	Trolløya Eiendom AS
Bne Kongsvinger Hotell AS	Bne Voss Knutepunktet AS	Trondheim Stasjonssenter AS
Bne Lagårdsveien felt G AS	Bne X6 AS	Trondheim Stasjonssenter Gryta AS
Bne Lagårdsveien felt I AS	Bne Økern AS	
Bne Lagårdsveien Veiareal AS	Bne Årnes AS	
	Brakerøya Tomteselskap AS	

Felleskontrollert virksomhet i Bane NOR Eiendom underkonsern:

Navn	Forretnings-kontor	Eier-/stemme-andel, %
Bne Holmestrand Bolig AS	Oslo	50 %
Devoldholmen Utvikling Holding AS	Oslo	50 %
Diamanten Eiendomsutvikling AS	Stavanger	50 %
Eidos Eiendomsutvikling AS	Lier	23 %
Ha10e MFL AS	Oslo	50 %
Ha2b AS	Oslo	50 %
Hamar Science Park AS	Hamar	50 %
Harbitzkvartalene Utvikling AS	Oslo	50 %
Hinna Stasjon Utvikling AS	Stavanger	50 %
Hokksund Vest Utvikling AS	Oslo	50 %
Hommelvik Stasjonsby AS	Malvik	50 %
Innlandet Næringsutvikling AS	Gjøvik	50 %
Jessheim Byutvikling AS	Ullensaker	50 %
Kjærlighetsstien Bolig AS	Levanger	50 %
Knutepunkt Porsgrunn AS	Porsgrunn	50 %
Kongsberg Utvikling AS	Kongsberg	50 %
Lagårdsveien Utvikling AS	Oslo	50 %
Lillehammer Science Park AS	Oslo	50 %
Lurhaugen Utvikling AS	Oslo	50 %
Mysen S16 Utvikling AS	Oslo	50 %
Nyhavna Hotell AS	Hamar	50 %
Oslo S Parkering Holding AS	Oslo	50 %
Oslobolig AS	Oslo	25 %
Paléhaven Holding AS	Oslo	50 %
Paradis Boligutvikling 1 AS	Stavanger	50 %
Paradis Stasjon Bolig AS	Stavanger	50 %
Perleporten Asker AS	Asker	50 %
Sagtomta Utvikling Mysen AS	Indre Østfold	33 %
Sjøsidan Moss AS	Moss	50 %
Skeiane Stasjon Utvikling AS	Stavanger	50 %
Skien Brygge Utvikling AS	Skien	50 %
Snipetorp AS	Oslo	50 %
Spikkestad Sentrum AS	Asker	25 %
Stasjonsgarasjen Voss AS	Oslo	50 %
Stasjonskvartalet Utvikling AS	Oslo	50 %
Steinkjer Fylkeshus AS	Hamar	33 %
Strandsonen Utvikling AS	Hamar	50 %
Tangenkaia AS	Drammen	50 %
Trivium Paradis AS	Stavanger	50 %
Vikersund Utvikling AS	Modum	50 %
Voss Stasjon - Hotell AS	Oslo	50 %
Åstadveien ABC Utvikling AS	Asker	50 %

Årets resultatandel fra felleskontrollert virksomhet	Konsern	
	2025	2024
Resultatandel	-14 300	-53 297
Endring negativ egenkapitalandel	7 302	17 963
Internegevinster	0	11 300
Årets resultatandel	-6 998	-24 034

Spesifikasjon balanseført verdi 31.12. felleskontrollert virksomhet	Konsern	
	2025	2024
Spesifikasjon balanseført verdi 31.12. felleskontrollert virksomhet		
Balanseført verdi 01.01.	845 012	647 091
Årets resultatandel	-6 998	-24 034
Endring internegevinst/merverdi	436 406	-36 169
Mottatt utbytte	-38 410	-178 679
Tilbakebetalt egenkapital	-32 851	-468
Kapitaløkning	290 476	437 271
Sum balanseført verdi 31.12.	1 493 635	845 012

Note 8

Finansinntekter og finanskostnader

Bane NOR Eiendom AS			Konsern	
2025	2024	Finansinntekter	2025	2024
22 736	10 061	Renteinntekter	26 417	18 409
13 118	13 725	Renteinntekter fra felleskontrollert virksomhet	13 118	13 725
124 782	199 373	Renteinntekter fra foretak i samme konsern	0	1 085
358 358	0	Resultatført utbytte fra datterselskap	0	0
183 665	0	Gevinst ved salg aksjer	0	0
3 512	878	Andre finansinntekter	2 756	1 404
706 171	224 037	Sum finansinntekter	42 291	34 623
2025	2024	Finanskostnader	2025	2024
490 625	396 559	Rentekostnader	490 686	399 118
176 509	143 976	Rentekostnader til foretak i samme konsern	133 551	108 535
-56 433	-29 983	Balanseførte byggelånsrenter	-89 394	-41 152
92 000	0	Nedskrivning av finansielle eiendeler	0	0
11 840	0	Tap ved salg aksjer	0	0
6 453	11 387	Andre finanskostnader	6 453	11 388
720 994	521 939	Sum finanskostnader	541 296	477 889

Note 9

Skatt

Skattepolicy

Alle selskapene i Bane NOR SF Konsern har som prinsipp å være ansvarlige skatteyttere. Konsernet skal etter beste evne følge skatteregler, anerkjent praksis, rapporterings- og opplysningskrav. Ved behov innhentes det råd fra eksterne rådgivere. Dette for å forsikre seg om at konsernet holder seg innenfor gjeldende skatteregulverk.

Konsernet søker å tilpasse seg skatteområdet forretningsmessig optimalt

innenfor gjeldende regelverk. Dette betyr at konsernet benytter retten til å gi lovlige konsernbidrag mellom selskapene i konsernet, benytter etablerte avskrivningsmuligheter og gjør andre skattemessige disposisjoner innenfor gjeldende skatteregulverk.

Bane NOR med datterselskaper er underlagt og rapporterer til Skatteetaten avdeling storbedrift vedrørende skatt og merverdiavgift. Konsernet har som mål å medvirke til en åpen dialog

med skattemyndighetene, herunder å gi fullstendige, nøyaktige og tidsriktige opplysninger i skattemeldinger og annen korrespondanse med skattemyndighetene. Dette gjelder spesielt der det er gjort egne vurderinger om hvordan skatteregler og praksis skal forstås.

Årets beregning av betalbar og utsatt skatt

Bane NOR Eiendom AS			Konsern	
2025	2024		2025	2024
		Årets skattekostnad i resultatregnskapet		
0	4 154	Betalbar skatt	24 470	32 428
-59 500	-7 960	Endring i utsatt skatt	-78 075	-57 249
0	6 979	For lite/mye avsatt skatt tidligere år	-9 660	6 979
-59 500	3 173	Skattekostnad i resultatregnskapet	-63 265	-17 842
Betalbar skatt i balansen				
0	4 154	Årets betalbare skatt	24 470	32 428
0	0	Skatt på avgitt konsernbidrag	-23 992	-28 931
0	0	For lite/mye avsatt skatt tidligere år	0	5 626
0	4 154	Betalbar skatt i balansen	478	9 123
Avstemming fra nominell til faktisk skattesats				
197 080	166 409	Ordinært resultat før skattekostnad	-122 040	-97 010
43 358	36 610	Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (22%)	-26 849	-21 342
<i>Justert for skatteeffekten av følgende poster:</i>				
-104 597	-38 130	Permanente forskjeller (fritaksmetoden)	-31 171	5 687
0	0	Permanente forskjeller (resultatandel FKV)	-953	220
1 739	1 732	Ikke fradragsberettigede kostnader	1 739	1 732
0	6 979	For lite/mye avsatt skatt tidligere år	-9 660	12 512
0	-4 018	Andre poster	3 629	-16 651
-59 500	3 173	Skattekostnad	-63 265	-17 842
-30 %	2 %	Effektiv skattesats	52 %	18 %

Beregning av utsatt skatt

Bane NOR Eiendom AS			Konsern	
2025	2024		2025	2024
		Midlertidige forskjeller		
597 495	629 375	Anleggsmidler	588 876	318 466
17 856	18 490	Omløpsmidler	17 856	-6 510
-241 895	-302 368	Gevinst- og tapskonto	-291 403	-325 940
210 176	0	Underskudd til fremføring	444 362	235 679
0	0	Annet	0	13 973
583 632	345 497	Grunnlag for utsatt skatt	842 188	235 668
128 399	76 009	(Utsatt skatt)/utsatt skattefordel i balansen	185 281	51 847

Note 10

Investering i andre aksjer

Navn	Andel	Selskap	Konsern
		2025	2025
Herefoss Energi AS	25 %	117	117
Marnadal Stasjonsutvikling AS	30 %	75	75
Sentralstasjonen AS	10 %	175	175
Oslo og Akershus Trafikkservice AS	29 %	4 000	4 000
Telescopeco AS	5 %	2 150	2 150
Cecilienborg Bolig AS	50 %	0	1 000
Sum		6 517	7 517

Note 11

Fordringer

Bane NOR Eiendom AS			Konsern	
2025	2024		2025	2024
		Kundefordringer		
58 961	256 164	Kundefordringer til pålydende	64 798	371 154
-2 475	-4 304	Avsetning til tap på kundefordringer	-2 672	-8 801
56 486	251 860	Sum kundefordringer	62 126	362 353
		Andre fordringer		
98 253	24 250	Til gode merverdiavgift	112 163	60 289
43 680	242 870	Fordring på selskap i samme konsern	4 744	22 993
71 478	69 942	Forskuddsbetalte kostnader og påløpte inntekter	130 602	97 879
-12 824	5 583	Andre kortsiktige fordringer	11 020	59 962
200 587	342 645	Sum andre fordringer	258 529	241 123
		Fordringer med forfall senere enn ett år		
28 015	199 253	Lån til foretak i samme konsern	0	0
322 704	157 466	Lån til felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper	421 596	165 921
350 719	356 719	Sum fordringer med forfall senere enn ett år	421 596	165 921

Note 12

Mellomværende med selskap i samme konsern

Bane NOR Eiendom AS			Konsern	
2025	2024	Lån til:	2025	2024
28 015	199 253	Konsernselskaper	0	0
322 704	157 466	Felleskontrollert virksomhet	421 596	165 921
350 719	356 719	Sum	421 596	165 921
Fordringer på:				
43 680	242 870	Konsernselskaper	4 744	22 993
43 680	242 870	Sum	4 744	22 993
Gjeld til:				
184 330	145 541	Konsernselskaper	159 940	116 286
184 330	145 541	Sum	159 940	116 286
Lån fra:				
50 000	1 872 730	Morselskap	50 000	1 872 730
50 000	1 872 730	Sum	50 000	1 872 730

Note 13

Transaksjoner med nærstående parter

Bane NOR Eiendom AS med datterselskaper er et underkonsern i Bane NOR SF konsernet. Bane NOR SF (konsernets ultimatemorselskap) er 100 % eid av Samferdselsdepartementet.

Nærstående parter for Bane NOR Eiendom AS er definert som:

1. Selskaper eid direkte eller indirekte av Samferdselsdepartementet, herunder VY, Mantena, Norske Tog, Entur mfl.
2. Jernbanedirektoratet
3. Selskaper i Bane NOR SF Konsern, inkludert Bane NOR Eiendom konsern
4. Felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskap

Bane NOR Eiendom AS	1.	2.	3.	4.	
31.12.25	SD	JDIR	SF Konsern	FKV	Sum
Leieinntekter (note 1)	311 596	39	218 260		529 895
Andre driftsinntekter (note 1)			11 459		11 459
Andre driftskostnader (note 6)			285 285		285 285
Rentekostnader til nærstående (note 8)			176 509		176 509
Renteinntekter fra nærstående (note 8)			124 782	13 118	137 900
Lån til nærstående (note 12)			28 015	322 704	350 719
Kortsiktige fordringer (note 12)			43 680		43 680
Kortsiktige gjeld (note 12)			184 330		184 330
Lån fra nærstående (note 12)			50 000		50 000

Konsern	1.	2.	3.	4.	
31.12.25	SD	JDIR	SF Konsern	FKV	Sum
Leieinntekter (note 1)	312 180	39	233 745		545 964
Andre driftsinntekter (note 1)			16 178		16 178
Andre driftskostnader (note 6)			281 138		281 138
Rentekostnader til nærstående (note 8)			133 551		133 551
Renteinntekter fra nærstående (note 8)				13 118	13 118
Lån til nærstående (note 12)				421 596	421 596
Kortsiktige fordringer (note 12)			4 744		4 744
Kortsiktige gjeld (note 12)			159 940		159 940
Lån fra nærstående (note 12)			50 000		50 000

Note 14

Utviklingseiendom for salg

Bane NOR Eiendom AS			Konsern	
2025	2024	Varelager og utviklingseiendom for salg	2025	2024
1 214 519	786 714	Balanseført verdi 1.1	4 407 588	4 064 130
-21 312	1 806	Overført til /fra investeringseiendom	-186 779	-376 814
510 454	436 174	Tilgang	1 076 687	857 466
0	-10 175	Salg	-1 029 755	-137 194
0	0	Nedskrivning/reversering av nedskrivning	0	0
1 703 661	1 214 519	Sum varelager og utviklingseiendom for salg	4 267 741	4 407 588

Note 15

Virkelig verdi av investeringseiendom og utviklingseiendom

Årlig innhentes det en verdivurdering av investerings- og utviklingseiendommene. Verdivurderingene utføres av en uavhengig, profesjonell og anerkjent aktør i tillegg til administrasjonens egne vurderinger. Verdsettelsene omfatter kun eiendommer som eies og utvikles av Bane NOR Eiendom AS og heleide datterselskaper. I tillegg eier konsernet betydelige eiendomsverdier gjennom felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskap som ikke er inkludert i verdsettelsen, se note 7 for mer informasjon rundt konsernets investeringer i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskap.

Investeringseiendommene verdsettes basert på estimerte fremtidige kontantstrømmer fra leiekontrakter, diskontert med en beregningsyield som fremkommer dels av direkte observerbar markedsinformasjon og skjønnsmessige vurderinger med vektlegging av blant annet eiendommens tekniske tilstand, beliggenhet, omsetning av sammenlignbare eiendommer, lokale markedsforhold, ledighet og løpetid på eksisterende leiekontrakter.

Utviklingseiendommene verdsettes ved å estimere dagens verdi av utviklingspotensialet til eiendommen, gitt reguleringer på eiendommen pr. verdsettelsesdato, og andre kjente vesentlige forhold som beliggenhet, grunnforhold, omsetning av sammenlignbare eiendommer, lokale markedsforhold og eksisterende bebyggelse.

Virkelig verdi vist nedenfor reflekterer verdivurdering fra ekstern verdivurderer. Administrasjonen har i tillegg gjort egne verdivurderinger av enkelte bygg og kontantgenerende enheter som i noen tilfeller viser andre verdier enn ekstern verdivurderer, og lagt disse til grunn ved nedskrivningsvurderinger. Eksterne verdivurderinger omfatter de største objektene, men inkluderer ikke alle objekter.

Konsern		
2025	Virkelig verdi	Bokført verdi
Investeringseiendom med tilhørende leveringsforpliktelser	20 973 000	11 289 985
Utviklingseiendom for salg	10 566 000	4 267 741
Sum	31 539 000	15 557 726
2024	Virkelig verdi	Bokført verdi
Investeringseiendom med tilhørende leveringsforpliktelser	16 556 000	10 598 285
Utviklingseiendom for salg	11 511 000	4 407 588
Sum	28 067 000	15 005 873

Note 16

Bankinnskudd

Bane NOR Eiendom AS		Konsern	
2025	2024	2025	2024
383	2 552	7 564	51 529
1 104 002	1 906 974	0	0
1 104 385	1 909 526	7 564	51 529
0	0	447	750

herav bundne bankinnskudd;

Bundne bankinnskudd

Note 17

Egenkapital og eierinformasjon

Foretaket er 100 prosent eid av Bane NOR SF.

Bane NOR Eiendom AS			
Endring i egenkapital	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.23	484 000	3 344 859	3 828 859
Årets resultat		163 236	163 236
Fisjon	-7 753	-20 919	-28 672
Tingsinnskudd	7 753	20 919	28 672
Avsatt utbytte		-50 000	-50 000
Mor-datter fusjon		-2 160	-2 160
Sum egenkapital 31.12.24	484 000	3 455 935	3 939 935
Årets resultat		256 580	256 580
Emisjon	22 000	1 916 755	1 938 755
Fisjon	-2 002	-26 722	-28 724
Tingsinnskudd	2 002	26 722	28 724
Mor-datter fusjon		313	313
Sum egenkapital 31.12.25	506 000	5 629 583	6 135 583

Konsern			
Endring i egenkapital	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.23	484 000	3 599 552	4 083 552
Årets resultat		-79 168	-79 168
Fisjon	-7 753	7 753	0
Tingsinnskudd	7 753	-7 753	0
Avsatt utbytte		-50 000	-50 000
Sum egenkapital 31.12.24	484 000	3 470 384	3 954 384
Årets resultat		-58 775	-58 775
Emisjon	22 000	1 916 755	1 938 755
Fisjon	-2 002	2 002	0
Tingsinnskudd	2 002	-2 002	0
Sum egenkapital 31.12.25	506 000	5 328 364	5 834 364

Bane NOR Eiendom AS var overdragende selskap i fisjon-fusjon gjennomført med skatte- og regnskapsmessig kontinuitet. Overtagende selskap var Professor Smiths Hage Utvikling II AS og Bne Kongsvinger Elvebredden II AS. Overtagende selskaper ble fusjonert med sine respektive prosjektselskap (Professor Smiths Hage Utvikling AS og Bne Kongsvinger Elvebredden II AS) på tidspunktet for sletting av overtagende selskap.

Note 18

Leveringsforpliktelse

Leveringsforpliktelsen oppstår som følge av bruttoføring av offentlige tilskudd, og er motposten til aktiverte kostnader relatert til jernbaneinfrastruktur finansiert med offentlige tilskudd. Leveringsforpliktelsen inntektsføres i takt med avskrivning av eiendelene de offentlige tilskuddene har finansiert.

Bane NOR Eiendom AS			Konsern	
2025	2024	Årets endring i leveringsforpliktelse	2025	2024
336 086	344 073	Leveringsforpliktelse 01.01.	336 086	344 073
-7 988	-7 988	Årets inntektsføring	-7 988	-7 988
328 098	336 086	Sum	328 098	336 086

Note 19

Rentebærende gjeld

Bane NOR Eiendom AS			Konsern	
2025	2024	Rentebærende gjeld	2025	2024
8 800 000	5 636 000	Obligasjonslån	8 800 000	5 636 000
1 478 571	2 998 000	Banklån	1 478 571	3 598 000
1 100 000	500 000	Sertifikatlån	1 100 000	500 000
50 000	1 872 730	Gjeld til Bane NOR SF	50 000	1 872 730
0	0	Benyttet kassekreditt	128 931	317 694
11 428 571	11 006 730	Sum rentebærende gjeld	11 557 502	11 924 424
9 083 333	9 299 730	<i>herav langsiktig gjeld</i>	9 083 333	9 299 730
2 345 238	1 707 000	<i>herav kortsiktig gjeld</i>	2 474 169	2 624 694

Forfallstruktur Bane NOR Eiendom AS	2026	2027	2028	2029	> 2030
Rentebærende gjeld	2 345 238	1 195 238	1 513 988	970 238	5 403 869

Forfallstruktur Konsern	2026	2027	2028	2029	> 2030
Rentebærende gjeld	2 474 169	1 195 238	1 513 988	970 238	5 403 869

Trekkfasiliteter Bane NOR Eiendom AS og Konsern	2026	2027	2028	2029	> 2030
Ubenyttede kommitterte trekkfasiliteter	371 069	1 500 000			

Rentesikringsprofil Bane NOR Eiendom AS og Konsern	2026	2027	2028	2029	> 2030
Sikringsvolum	6 500 000	5 700 000	4 000 000	2 300 000	1 500 000

Virkelig verdi på sikringsinstrumenter

Bane NOR Eiendom AS			Konsern	
2025	2024	Ikke bokført gevinst(+)/tap(-) på sikringsinstrumenter	2025	2024
152 531	205 553	Rentesikringsinstrumenter	152 531	205 553
152 531	205 553	Sum ikke bokført gevinst (+)/tap(-) på sikringsinstrumenter	152 531	205 553

Covenantskrav (Bane NOR Eiendom Konsern)	Krav	2025	2024
Belåningsgrad i forhold til markedsverdi	< 65,0 %	36,6 %	42,3 %

Pant og sikkerhetsstillelser

Hverken Bane NOR Eiendom AS eller andre selskaper i konsernet har pantsatt eller stilt eiendommer eller andre eiendeler som sikkerhet per 31. desember 2025.

Note 20

Annen kortsiktig gjeld

Bane NOR Eiendom AS			Konsern	
2025	2024	Annen kortsiktig gjeld	2025	2024
105 666	298 273	Uopptjent inntekt	106 802	390 737
112 960	138 509	Påløpte kostnader	112 468	146 214
132 158	95 875	Gjeld til selskap i samme konsern	104 272	65 416
0	50 000	Avsatt utbytte	0	50 000
3 028	1 461	Annen kortsiktig gjeld	102 036	47 335
353 812	584 118	Sum annen kortsiktig gjeld	425 578	699 702

Note 21

Hendelser etter balansedagen

Det er ingen kjente, vesentlige hendelser av betydning som har oppstått etter balansedagen for regnskapsåret 2025.



BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Bane Nor Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bane Nor Eiendom AS.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. 	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen per 31. desember 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
--	--

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen og annen informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å



rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvissende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Ekaterina Volodina
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Foto

- | | | | | | |
|----|--------------------------------|----|-------------------------------|----|--------------------------|
| 1 | Nikolas Gogstad | 17 | Momentum Arkitekter | 29 | Tom Atle Bordevik |
| 2 | Nikolas Gogstad | 18 | Bane NOR Eiendom | 30 | Tom Atle Bordevik |
| 6 | Ghilardi + Hellsten arkitekter | 18 | EVE Visual Technologies | 31 | Torstein Ihle |
| 7 | Terje Borud | 19 | Bane NOR Eiendom | 32 | Torstein Ihle |
| 8 | Nikolas Gogstad | 19 | Knut Neerland | 33 | Kirkens Bymisjon |
| 9 | Eve.tech Lemon | 20 | Per Åge Eriksen | 33 | Nikolas Gogstad |
| 9 | Nordic Office of Architecture | 21 | Strømsnes + og Marilee Goulet | 34 | Nikolas Gogstad |
| 10 | Bane NOR Eiendom | 22 | EVE Visual Technologies | 41 | Tyge Møller Christiansen |
| 11 | Bane NOR Eiendom | 23 | Reiulf Ramstad Arkitekter | 42 | Aksel Jermstad |
| 12 | Per Åge Eriksen | 24 | Nikolas Gogstad | 43 | Aksel Jermstad |
| 12 | Plyo | 25 | Strømsnes + og Marilee Goulet | 44 | Aksel Jermstad |
| 13 | Reiulf Ramstad Arkitekter | 25 | EVE Visual Technologies | 44 | Bane NOR |
| 14 | Bane NOR Eiendom | 25 | Vigsnes Kosberg Arkitekter | 45 | Aksel Jermstad |
| 15 | Tom Atle Bordevik | 26 | Knut Neerland | 45 | Bane NOR |
| 16 | Snøhetta | 27 | Knut Neerland | 46 | Nikolas Gogstad |
| 16 | Norconsult | 28 | Tom Atle Bordevik | 51 | Nikolas Gogstad |
| 17 | Ghilardi + Hellsten | 29 | Norske tog | 77 | Nikolas Gogstad |



Bane NOR Eiendom AS

Schweigaards gate 33, 0191 Oslo

Sentralbord: 22 45 50 00

E-post: eiendom@banenor.no

banoreiendom.no

Rapporten kan også leses på
banoreiendom.no/rapporter