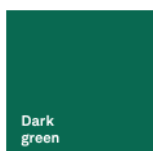




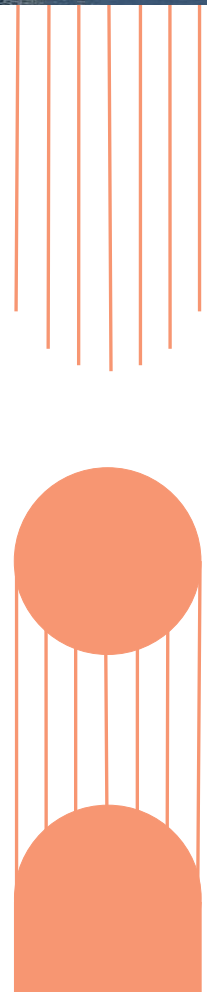
Vi er Norges ledende knutepunktutvikler

Bane NOR Eiendom AS er en statseid og kommersiell eiendomsaktør. Vi eier, utvikler og forvalter jernbanestasjoner, togverksteder og en rekke sentrumsnære eiendommer med tilknytning til jernbanen over hele landet. Målet er å understøtte togtrafikken, samt å skape kollektivknutepunkt med boliger og næringsbygg som bidrar til at flere velger tog, buss, sykkel eller gange fremfor privatbilen.

Bane NOR Eiendom er som ledende knutepunktutvikler en av Norges største eiendomsaktører. Vi er heleid av Bane NOR SF, og har hovedkontor i Oslo samt regionskontorer i Kristiansand, Stavanger, Bergen, Skien og Trondheim.



S&P Global
Ratings



Høydepunkter

- I **september** ble det signert leieavtale med Drammen kommune for ny legevakt / helsehus i prosjektet Drammen Helsepark.
- I **oktober** ble første salgstrinn i Stasjonskvartalet i Trondheim lansert. Ved utgangen av 2025 er 75% av enhetene solgt, og neste salgstrinn planlegges lansert tidlig i 2026.
- I **desember** ble det inngått leieavtale med Vår Energi for bygging av selskapets nye hovedkontor i Stavanger. Prosjektet utvikles sammen med samarbeidspartner og omfatter et samlet areal på om lag 35.000 kvm.
- I **desember** ble nye Trondheim S åpnet av samferdselsministeren. Det nye kollektivknutepunktet legger til rette for en sømløs reisekjede, og er et viktig bidrag i utviklingen av en ny og grønn bydel i Trondheim.
- Gevinst ved salg av eiendom i **3. tertial** utgjør 85 MNOK. Dette er noe under forventning og skyldes at enkelte salgsprosesser er forskjøvet i tid.
- Resultat før skatt for **3. tertial** er -55 MNOK, i tråd med forventning gitt forskyvningene i enkelte salgsprosesser. EBITDA hittil i år er 751 MNOK.

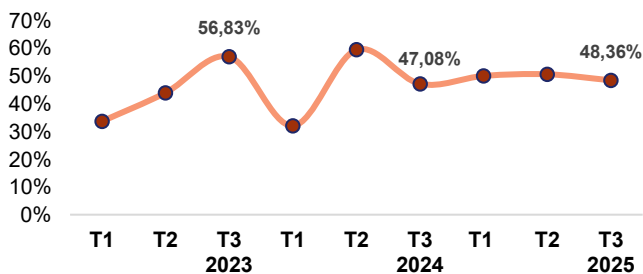


lundhagem

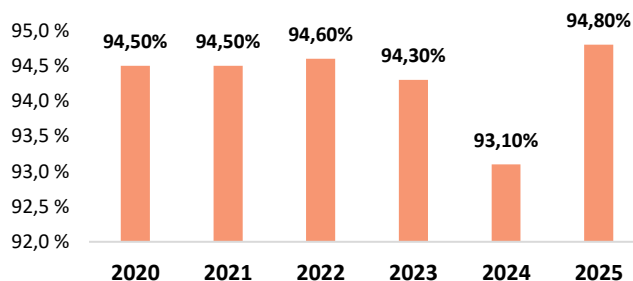
Nøkkeltall

Tall i MNOK	Tertial		Hittil i år	
	T3-2025	T3-2024	T3-2025	T3-2024
Finansielle nøkkeltall	GRS	GRS	GRS	GRS
Leieinntekter	489	480	1 387	1 362
Gevinst fra salg av eiendom ¹⁾	85	44	143	88
EBITDA	327	317	887	792
Resultat før skatt i perioden	(55)	73	(122)	(97)
Investeringer ²⁾	977	959	2 741	2 057
Netto rentebærende gjeld	-	-	11 550	11 873
Markedsverdi ³⁾	-	-	31 539	28 067
Tilgjengelig likviditet ⁴⁾	-	-	1 879	1 734
Andre finansielle nøkkeltall				
Gjennomsnittlig lånerente			4,3 %	4,8 %
Andel grønn finansiering			81,0 %	69,0 %
Sikringsgrad			56,0 %	58,0 %
WAULT ⁵⁾			5,3 år	5,8 år
Durasjon rentebærende gjeld			3,6 år	3,8 år
Durasjon rentesikring			3,0 år	3,4 år

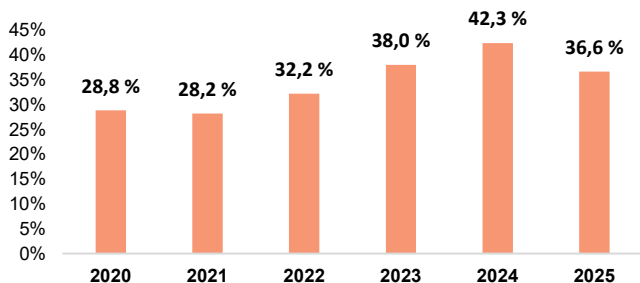
EBITDA-margin



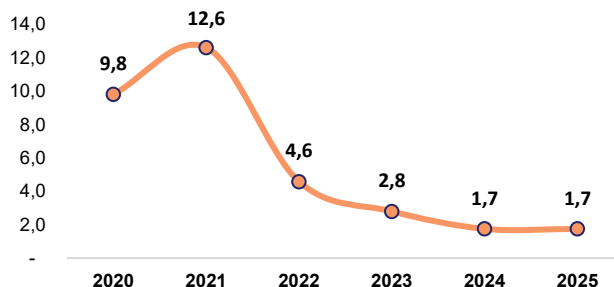
Utleiegrad



Belåningsgrad (LTV) ⁶⁾



Rentebetjeningsevne (ICR) ⁷⁾



1) Prosjekter som regnskapsmessig bruttoføres etter prinsipp om løpende avregning er medtatt som nettoføring i tabellen

2) Består av investeringer i heleide selskaper/prosjekter og eiendomskjøp (inkl. lease)

3) Basert på ekstern verdsettelse utført pr. 31.12.2025, justert for investeringer, kjøp og salg i perioden

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

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

6) Loan-to-value (LTV): Basert på ekstern verdsettelse utført ved årsslutt (31.12), justert for investeringer, kjøp og salg i perioden

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

Finansiell utvikling

Driftsinntekter

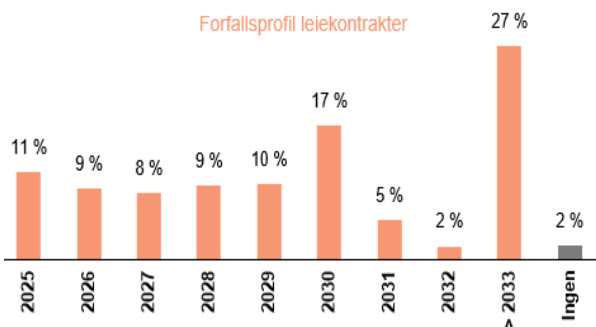
Totale leieinntekter, korrigert for inflasjon, er på nivå med 2024. Enkelte bygg er tatt ut av produksjon (Strandgata 19 og Sundland J) samt at Kammerherreløkka er solgt mens andre bygg som Kongsvinger Elvebredden har gitt økte leieinntekter.

MNOK (Hittil i år)	T3-25	T3-24	%Δ
Sum leieinntekter	1 387	1 362	2

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

MNOK (Hittil i år)	T3-25	T3-24	%Δ
Kontortjenester	22	21	8
Reklame	93	90	4
Parkering	38	34	14
Toalett og oppbevaring	28	24	19
Andre inntekter	40	35	15
Sum andre inntekter	223	203	9

Den økonomiske ledigheten i porteføljen var 5,2% ved utgangen av tertialet, som er en forbedring sammenlignet med samme periode i 2024. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leiekontrakter («WAULT») ligger på 5,3 år, der forfall fordeler seg relativt jevnt i årene fremover:



Driftskostnader

Andre driftskostnader er omtrent på nivå med samme periode i fjor. Kostnader knyttet til management fee og prosjekteringskostnader drar opp sammenlignet med fjoråret. Andre kostnader er redusert som følge av at fjoråret hadde betydelige kostnader knyttet til en del mindre rivingsprosjekter og reparasjoner av bygningskader etter ekstremværet «Hans».

MNOK (Hittil i år)	T3-25	T3-24	%Δ
Vedlikeholdskostnader	196	191	3
Andre eierkostnader	211	208	1
Sum eierkostnader	407	399	2
Management fee ¹⁾	274	262	4
Prosjektering ²⁾	65	54	21
Innleiekostnader	46	43	8
Andre kostnader	48	80	-40
Sum kostnader	432	438	-1
Sum andre driftskostnader	840	837	0

Driftsresultat før avskrivninger (EBITDA)

EBITDA før salgsgevinster og resultatandeler fra felleskontrollerte virksomheter er noe opp sammenlignet med samme periode i fjor. Salgsgevinster består av byggherregevinster fra boligprosjektet Professor Smiths Hage i Drammen, samt flere mindre tomtesalg. Bidrag fra felleskontrollerte virksomheter er negativt primært grunnet nedskrivning av prosjekter i Drammen Helsepark.

MNOK (Hittil i år)	T3-25	T3-24	%Δ
EBITDA før SG og FKV	751	728	3
Salgsgevinster (SG) ³⁾	143	88	63
Resultatandel FKV ⁴⁾	(7)	(24)	-71
EBITDA	887	792	12

Finansposter

Gjennomsnittrenten endte i 2025 endte på 4,3%, som er 0,5% bedre enn i 2024. Bane NOR Eiendom har rentesikret deler av låneporteføljen. Mer informasjon på side 7.

MNOK (Hittil i år)	T3-25	T3-24	%Δ
Finansinntekter	42	35	22
Finanskostnader	(631)	(519)	22
Aktiverte byggelånsrenter	89	41	117
Netto finansposter	(499)	(443)	13

Periodens resultat før skatt

EBITDA per T3 2025 påvirkes positivt av salgsgevinster og bidrag fra FKV.

MNOK (Hittil i år)	T3-25	T3-24	%Δ
EBITDA	887	792	12
Netto finansposter	(499)	(443)	13
Av- og nedskrivninger	(510)	(446)	14
Resultat før skatt	(122)	(97)	~

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

2) Tidligfasekostnader i utviklingsprosjekter, herunder område- og detaljreguleringsarbeid og generell prosjekteringsarbeid som er valgt resultatført

3) Prosjekter som regnskapsmessig bruttoføres etter prinsipp om løpende avregning er medtatt i EBITDA ekskludert salgsgevinster

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

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

Boligsalg

Det er solgt 53 boliger i T3 2025 og totalt 108 hittil i år. Ved tertials slutt hadde porteføljen 101 usolgte enheter i prosjekter der Bane NOR Eiendom er hel- eller deleier. Av disse var 48 under oppføring, 28 ferdigstilt og klare for overtakelse, mens 32 var ute for salg, men ikke under bygging.

Press på prosjektmarginer har medført utsatt byggestart for enkelte prosjekter. Til tross for dette har salgsaktiviteten økt. Det planlegges flere salgsstarter i 2026, blant annet i Diamanten Eiendomsutvikling, Solvang Park, Skien Brygge og nye salgstrinn i Hinnavågen. Det forventes at boligsalget vil styrke seg ytterligere det neste halvåret.

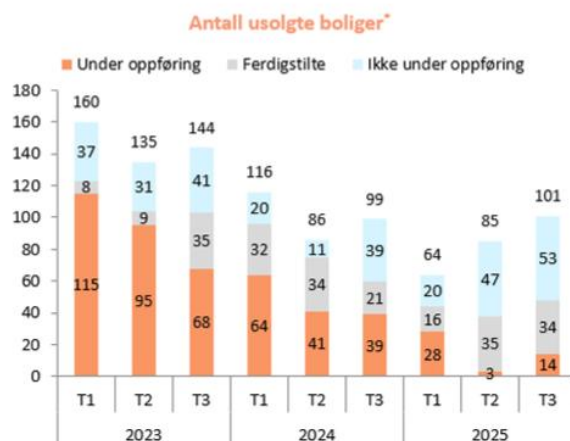
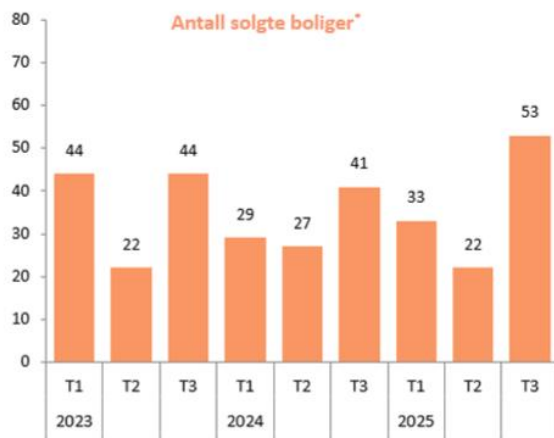
Trondheim stasjonsenter har siden salgsstart i oktober solgt 40 av 53 enheter. Det er

totalt 234 enheter i prosjektet, og det planlegges salgsstart av 59 enheter til i 2026.

I Paradis boligutvikling 1 gjenstår det kun én leilighet igjen totalt i prosjektet.

Korrigert for eierandel utgjør salg hittil i år 83 enheter, med en samlet verdi på MNOK 470. Porteføljen av usolgte boliger tilsvarer 101 enheter, hvor 72,5 ligger i heleide selskaper og resterende ligger i deleide. Samlet salgsverdi på usolgte enheter er MNOK 475.

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



Hinnavågen
Illustrasjon

1) «Usolgte boliger» inkluderer usolgte boliger på prosjekter som har hatt salgsstart men ikke enda er igangsatt/ hatt byggestart
2) Tabellene viser totalt antall solgte og usolgte boliger i alle heleide- og samarbeidsprosjekter, og er ikke justert for eierandel

Investeringer og Transaksjoner

Investeringer

Tabellene under viser utviklingen i balanseførte og resultatførte prosjektinvesteringer de siste årene. Investeringsnivået påvirkes særlig av større prosjekter, blant annet Drammen Helsepark.

Nedenfor følger en oversikt over pågående heleide prosjekter med total investeringsramme på over MNOK 100. Prosjektene er sortert etter størrelsen på totalrammen, slik at de med høyest investeringsramme vises øverst.

Investeringer i heleide prosjekter

Tall i MNOK	2025	2024	2023	2022	2021
Kjøp av tomter	341	218	1 350	195	1 134
Utviklingseiendom inkl. DHP	1 659	1 092	644	474	974
Investeringsseiendom	680	701	410	559	837
Balanseførte investeringer	2 680	2 011	2 405	1 228	2 945
Resultatførte prosjektkostander	61	46	95	103	57
SUM	2 741	2 057	2 500	1 331	3 002

Pågående prosjekter med totalramme over MNOK 100

Prosjekt	Kommune	Prosjekttype	Ferdigstillelse	Påløpt	Totalramme
Trondheim Stasjonsenter Bolig	Trondheim	Bolig	2027	114	1075
Trondheim S Terminalbygget	Trondheim	Næring	2026	720	869
Støren Verksted	Støren	Verksted	2026	665	664
Quadrum Kontor	Kristiansand	Kontor	2027	185	593
Grorud Verksted - Nybygg Fløy O	Oslo	Verksted	2025	32	550
Quadrum Hotell	Kristiansand	Hotell	2027	153	484
Sundland bygg	Oslo	Verksted	2026	171	450
Professor Smiths Hage	Drammen	Bolig	2025	372	383
Trondheim Stasjonsenter B3	Trondheim	Næring	2028	135	305
Professor Smiths Hage B1.5	Drammen	Bolig	2027	76	260
Grorud Verksted - Spor og hensetting	Oslo	Verksted	2026	227	254
Holmestrand Rådhus	Holmestrand	Kontor	2026	72	215
Stavanger Paradis	Stavanger	Infrastruktur	2026	192	173
Trondheim Stasjonsenter B1	Trondheim	Næring	2028	93	170
Marienburg Ombygging maler- og snekkerverksted	Oslo	Verksted	2026	144	153
Grorud Verksted - Utvidelse av spor	Oslo	Verksted	2026	113	138
Trondheim Stasjonsenter Parkering	Trondheim	Parkering	2028	56	136
Hamar Science Park AS	Hamar	Infrastruktur	2027	0	128
Drammen Helsepark	Drammen	Helsepark		543	
Sum				4 062	6 998



Finansiering

Netto rentebærende gjeld var ved utgangen av perioden MNOK 11 550, med en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,6 år. Belåningsgraden var 36,6 %¹⁾ ved periodeslutt. All rentebærende gjeld utstedes med negativ pantsettelse og likestilling av kreditorer («pari passu») for å sikre at konsernet har en fleksibel låneportefølje diversifisert over flere finansieringskilder. 100% av konsernets eiendeler er ikke-pantsatt. Eneste finansielle covenant er belåningsgrad mindre enn 65%.

Konsernet har en langsiktig kredittrating fra Nordic Credit Rating på «A», som underbygger at Bane NOR Eiendom drar nytte av å være stateid via Bane NOR SF med en robust utleiportefølje av solide offentlige leietakere og utviklings-eiendommer på attraktive knutepunkter.

Bane NOR Eiendom har en ambisjon om at 100% av langsiktige finansieringskilder skal være grønn. Konsernet har i dag en bærekraftslinket rullerende trekkfasilitet og etablert Green Finance Framework med «Dark Green» stempel fra S&P. Det henvises til årlig Green Finance Report for mer informasjon

rundt grønne finansieringskilder og allokering til prosjekter. Tabellen viser andel grønn finansiering:



Bane NOR Eiendom rentesikrer låneporteføljen gjennom flytende-til-fast rentebytteavtaler, og hadde et totalt rentesikringsvolum (inkl. fastrenteobligasjoner) på MNOK 6 500 ved utgangen av perioden, med en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,6 år. Sikringsgraden utgjorde 56 % ved periodeslutt.

Forfallsprofil rentebærende gjeld	0-1 år	1-3 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

	Årlig Sikringsvolum ²⁾		Gjennomsnittlig kredittmargin	
	Beløp (MNOK)	Sikringsrente (%)	Beløp (MNOK)	Kredittmargin (%)
0-1 år	5 700	3,06	2 474	0,74
1-2 år	4 000	3,25	1 195	0,84
2-3 år	2 300	3,35	1 514	0,80
3-4 år	1 500	3,17	970	0,69
4-5 år	1 300	3,22	1 973	0,61
5-6 år	400	3,04	1 075	0,52
6-7 år	-	-	1 425	0,50
7-8 år	-	-	431	0,56
8-9 år	-	-	-	-
9-10 år	-	-	500	-
>10 år	-	-	-	-
Sum		3,18	11 558	0,70

1) Ekstern markedsvurdering gjøres årlig ved slutten av året. Gjennom året beregnes belåningsgrad på inngående markedsverdi i året, justert for løpende investeringer, kjøp og salg av eiendom

2) Totalt volum av rentesikring pr. år, inkludert rentebytteavtaler med oppstart i fremtiden. Fastrenteobligasjoner er medtatt eks. kredittmargin

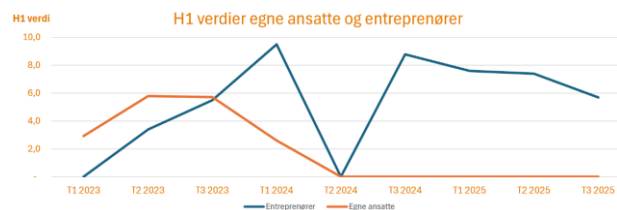
Annen informasjon

Helse, miljø og sikkerhet

Bane NOR Eiendom jobber aktivt med helse, miljø og sikkerhet både innad og utad mot sine samarbeidspartnere

For mer informasjon om Bane NOR Eiendoms arbeid med helse, miljø og sikkerhet kan det anbefales å lese årsrapporten vår.

Nedenfor er en oversikt over 12-måneder rullerende H1-verdier for prosjekter i egenregi og egne ansatte:



$H1 \text{ verdi} = (\text{Antall timer fravær som følge av skade} \times 1.000.000) / (\text{totalt timer arbeidet})$

Bærekraft og samfunnsansvar

Tog er en optimal transportform. Ingen andre transportmidler klarer å frakte like mange mennesker like energieffektivt og arealmessig fornuftig.

Bane NOR Eiendoms samfunnsoppdrag er å utvikle og forvalte velfungerende knutepunkt og serviceanlegg som gjør det mer attraktivt å reise med tog. Vi tilbyr gode fasiliteter på stasjonene for de reisende, og moderne verksteder, godsterminaler og driftsbygg for togoperatørene.

Med sentrale tomter rundt stasjoner over hele landet er Bane NOR Eiendom en viktig bidragsyter til bærekraftig by- og stedsutvikling gjennom knutepunktutvikling. Når flere mennesker samles rundt kollektivknutepunkt, styrkes grunnlaget for arbeidsplasser, handel, service og kultur.

Bærekraft inngår i alt vi gjør som forvalter av Norges mest mangfoldige og komplekse eiendomsportefølje; fra kulturminner og verdensarv til moderne skoler, boligkomplekser og høyteknologiske næringsbygg. Energieffektivisering, klimagassreduksjoner og naturforvaltning bidrar til måloppnåelse innen Bane NORs vesentlige bærekraft temaer.

«BREEAM-in-use» testes samtidig ut på flere bygg og satsing på produksjon av fornybar energi vurderes implementert i deler av eiendomsmassen. For øyeblikket er det totalt 9 kontorbygg under oppføring i hel- og deleide selskaper som tilfredsstillende BREEAM-NOR Excellent sertifisering. Vi har tre "komplekser" med ferdigstilte BREEAM-Excellent bygg (Quadrum, Voss og Kristiansund).

Sommeren 2025 ble Kongsvinger Elvebredden overlevert til leietaker, og bygget tilfredsstillende BREEAM-Outstanding. Bane NOR Eiendom jobber videre med strenge miljøvalg knyttet til materialbruk, energiforbruk og livsløpskostnader i alle prosjekter.

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

Risikostyring

Bane NOR Eiendom driver kontinuerlig risikostyring, primært gjennom ledelsens tertialvise gjennomganger av konsernets risikomatrixe. Identifiserte risikofaktorer beskrives og klassifiseres basert på konsekvens av mulig utfall og sannsynligheten for at hendelsen inntreffer. Bane NOR Eiendom har både finansielle og ikke-finansielle risikoer. For ytterligere informasjon om konsernets risikostyringsprosess henvises det til årsrapporten.

Fremtidsutsikter

Bane NOR Eiendom har en solid finansiell- og likviditetssituasjon med lav belåningsgrad og et robust inntektsgrunnlag. Konsernet er godt rustet, både til å håndtere svakere markedsforhold og høyere renter, og til å utnytte de muligheter som måtte by seg.

Eierforhold

Bane NOR Eiendom er et underkonsern som eies 100% av Bane NOR SF og konsolideres inn i Bane NOR sitt konsernregnskap.

Hendelser etter balansedagen

Ingen vesentlige hendelser etter balansedagen.

Ledelsens uttalelser om delårsrapporten

Styret og administrerende direktør bekrefter at delårsrapporten er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og god regnskapsskikk, og at den gir et rettviseende bilde av konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Videre gir delårsrapporten oversikt over de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer konsernet står overfor.

Delårsrapporten er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift, som styret og administrerende direktør anser at er til stede.

Anders Riiber
styrets leder

Trine-Marie Hagen
styremedlem

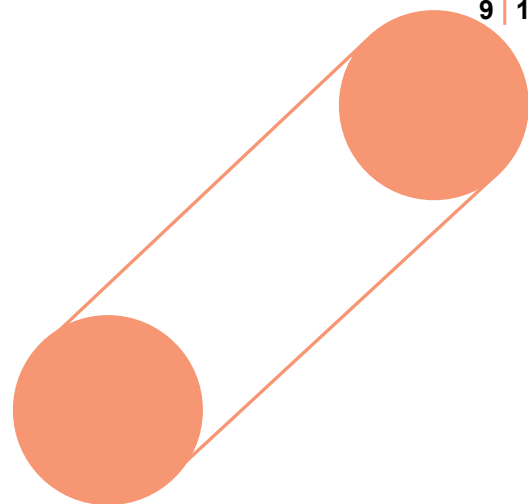
Martin Mæland
styremedlem

Helga Nes
styremedlem

Hans Kristian Voldstad
styremedlem

Jon-Erik Lunøe
administrerende direktør

Resultatregnskap



Tall i MNOK	Tertial		Hittil i år	
	T3-2025	T3-2024	T3-2025	T3-2024
Leieinntekter	489	480	1 387	1 362
Salgsinntekter, eiendomsprosjekter	61	42	79	60
Salgsgevinster, eiendomsprosjekter	73	38	129	91
Andre driftsinntekter	81	87	203	203
Sum driftsinntekter	704	647	1 798	1 717
Prosjektkostnader, eiendomsprosjekter	(49)	(36)	(65)	(64)
Avskrivninger og nedskrivninger	(207)	(108)	(510)	(446)
Andre driftskostnader	(300)	(320)	(840)	(837)
Sum driftskostnader	(556)	(464)	(1 414)	(1 347)
Resultatandel etter egenkapitalmetoden	(28)	25	(7)	(24)
Driftsresultat	120	208	377	346
Finansinntekter	20	19	42	35
Finanskostnader	(195)	(154)	(541)	(478)
Netto finansposter	(175)	(135)	(499)	(443)
Resultat før skatt	(55)	73	(122)	(97)
Skattekostnad	63	(20)	63	18
Resultat etter skatt i perioden	8	53	(59)	(79)
Utvidet resultat (OCI)	-	-	-	-
Totalresultat	8	53	(59)	(79)
Totalresultatet tilordnes				
Aksjonær i morselskapet	8	48	(59)	(79)
Minoritetsinteresser	(0)	6	(0)	-

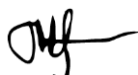
Balanse

Tall i MNOK	Tertial	
	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER		
Utsatt skattefordel	185	52
Øvrige immaterielle eiendeler	16	18
Varige driftsmidler	48	51
Investerings eiendom	11 618	10 934
Investering i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap	1 494	845
Investering i andre aksjer	8	8
Andre langsiktige fordringer	-	-
Lån til felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap	422	166
Sum anleggsmidler	13 791	12 074
Utviklings eiendom under utvikling for salg	4 268	4 408
Varelager	-	0
Kundefordringer	62	362
Andre kortsiktige fordringer	259	241
Markedsbaserte finansielle instrumenter	-	-
Kontanter & kontantekvivalenter	8	52
Sum omløpsmidler	4 596	5 063
Sum eiendeler	18 387	17 136
EGENKAPITAL OG GJELD		
Aksjekapital	506	484
Annen egenkapital	5 386	3 550
Minoritetsinteresser	1	-
Årets resultat etter skatt	(59)	(79)
Sum egenkapital	5 834	3 954
Leveringsforpliktelser	328	336
Utsatt skatt	-	-
Langsiktig rentebærende gjeld	9 083	9 300
Sum langsiktig gjeld	9 411	9 636
Kortsiktig rentebærende gjeld	2 474	2 625
Betalbar skatt	0	9
Leverandørgjeld	241	213
Annen kortsiktig gjeld	426	700
Sum kortsiktig gjeld	3 141	3 546
Sum gjeld	12 552	13 182
Sum egenkapital og gjeld	18 387	17 136

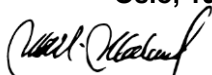
Oslo, 19.03.2026



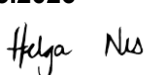
Anders Riiber
styrets leder



Trine-Marie Hagen
styremedlem



Martin Mæland
styremedlem



Helga Nes
styremedlem



Hans Kristian Voldstad
styremedlem



Jon-Erik Lunøe
administrerende direktør

Egenkapitalendringer

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

Tall i MNOK	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Minoritets-interess	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.23	484	3 600	-	4 084
Resultat etter skatt i perioden		(79)	-	(79)
Fisjon	(8)	(21)		(29)
Tingsinnskudd	8	21		29
Utbytte		(50)	-	(50)
Egenkapital 31.12.24	484	3 470	-	3 954
Resultat etter skatt i perioden		(59)	(0)	(59)
Kapitalinnskudd fra minoritet				-
Fisjon	(2)	(27)		(29)
Tingsinnskudd	2	27		29
Emisjon	22	1 917		1 939
Andre endringer		(1)	1	(0)
Egenkapital 31.12.25	506	5 328	1	5 834

Kontantstrømoppstillingen

Tall i MNOK	Tertial		Hittil i år	
	T3-2025	T3-2024	T3-2025	T3-2024
Resultat før skatt	(55)	73	(122)	(97)
Betalt skatt	(2)	9	(9)	(37)
Avskrivninger og nedskrivninger	207	108	510	446
Netto kostnadsførte renter	175	126	495	433
Netto betalte renter	(213)	(225)	(512)	(494)
Resultatandel etter egenkapitalmetoden	28	(25)	7	24
Salgsgevinster, eiendomsprosjekter	(86)	(16)	(144)	(88)
Endring i arbeidskapital og tidsavgrensningsposter	(158)	(125)	100	(9)
Netto kontantstrøm (til)/fra driften	(104)	(76)	325	177
Innbetaling ved salg av eiendom	20	27	862	115
Utbetaling ved investering i investeringseiendom	(854)	(309)	(1 382)	(919)
Utbetaling ved investering i utviklingseiendom	(202)	(348)	(1 076)	(835)
Netto lån til/fra FKV og TS	(98)	103	(171)	(27)
Netto investering i FKV og TS	(66)	(138)	(96)	(269)
Utbetaling ved kjøp av andre investeringer	-	-	-	-
Mottatt utbytte	15	136	38	179
Netto kontantstrøm (til)/fra investeringer	(1 185)	(528)	(1 825)	(1 756)
Innbetaling ved opptak av gjeld	3 400	1 790	6 300	2 218
Utbetaling ved nedbetaling av gjeld	(2 242)	(1 139)	(4 844)	(1 489)
Utbetalt utbytte	-	-	-	-
Netto kontantstrøm (til)/fra finansiering	1 158	651	1 456	729
Netto endring i kontanter & kontantekvivalenter	(131)	47	(44)	(849)
Kontanter & kontantekvivalenter, periodestart	139	4	52	901
Kontanter & kontantekvivalenter, periodeslutt	8	52	8	52

Noter

01 Regnskapsprinsipper

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

Delårsrapporten er en konsolidering av Bane NOR Eiendom AS sine hel- og deleide selskaper. Datter selskaper og selskaper der Bane NOR Eiendom AS har kontroll innregnes linje for linje etter bruttomethoden. Felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper innregnes etter egenkapitalmetoden.

Delårsrapporten er ikke revidert.

02 Endret regnskapsspråk IFRS til GRS

Konsernet har med effekt fra 01.01.2024 endret regnskapsspråk fra forenklet IFRS (i henhold til regnskapslovens §3-9), til God Regnskapsføringsskikk (GRS)¹⁾.

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

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