
 STEINKJER

T3
2024

September - Desember

Vi er Norges ledende knutepunktutvikler

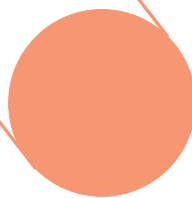
Bane NOR Eiendom AS er en statseid og kommersiell eiendomsaktør. Vi eier, utvikler og forvalter jernbanestasjoner, togverksteder og en rekke sentrumsnære eiendommer med tilknytning til jernbanen over hele landet. Målet er å understøtte togtrafikken, samt å skape attraktive kollektivknutepunkt med boliger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

Bane NOR Eiendom er en av Norges største eiendomsaktører med om lag 190 årsverk¹⁾. Vi er heleid av Bane NOR SF, og har hovedkontor i Oslo samt regionskontorer i Kristiansand, Stavanger, Bergen, Skien og Trondheim.



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

Høydepunkter



- I **oktober** ble det inngått avtale med Olav Thon Gruppen om å selge 50% av vårt kontorbygg Strandgata 19 i Oslo med oppgjør i januar. Sammen med Olav Thon skal prosjektet «Paléhaven» utvikles til å bli et kontor med høy kvalitet.
- Kammerherreløkka kontor og hotell i Porsgrunn ble solgt i **desember** med overtakelse i januar. Kjøper er Pensjonskassen for Helseforetakene i Hovedstadsområdet (PKH)
- Den årlig verdivurdering viser at markedsverdien på eiendomsporteføljen holder seg stabil, kun med en svak tilbakegang mot 2023 med 0,8% justert for kjøp, salg og investeringer
- Resultatet bedret seg i **3. tertial** med 53 MNOK, fra -132 MNOK i 2. tertial til -79 MNOK ved årsslutt, som primært skyldes økte bidrag fra prosjekter i Felleskontrollerte virksomheter og netto reverserte nedskrivninger fra tidligere år

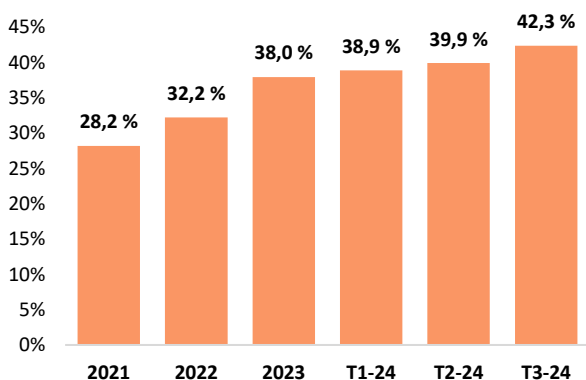


Nye fylkets hus på Steinkjer
Foto: Ole Martin Wold

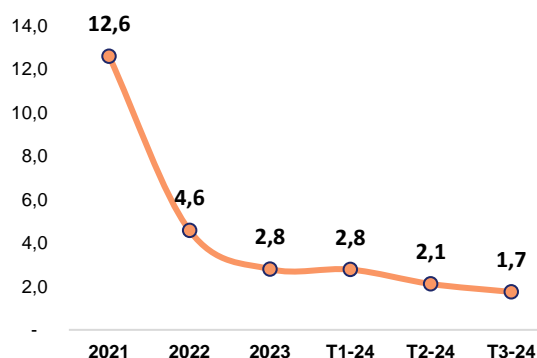
Nøkkeltall

Tall i MNOK	Tertial		Hittil i år	
	T3-2024	T3-2023	T3-2024	T3-2023
Finansielle nøkkeltall	GRS	GRS	GRS	GRS
Leieinntekter	480	479	1 362	1 280
Gevinst fra salg av eiendom ¹⁾	44	69	88	108
EBITDA	317	376	792	837
Resultat før skatt i perioden	73	(47)	(97)	(47)
Investeringer ²⁾	959	1 168	2 057	2 405
Netto rentebærende gjeld	11 873	9 694	11 873	9 694
Markedsverdi ³⁾	28 067	25 860	28 067	25 860
Tilgjengelig likviditet ⁴⁾	1 734	2 901	1 734	2 901
Andre finansielle nøkkeltall				
Rentebetjeningsevne (ICR) ⁵⁾			1,7x	2,8x
Belåningsgrad (LTV) ³⁾			42,3 %	38,0 %
Gjennomsnittlig lånerente			4,8 %	4,4 %
Andel grønn finansiering			69,0 %	73,0 %
Sikringsgrad			58,0 %	57,2 %
EBITDA-margin			48,6 %	48,4 %
Utleiegrad			93,1 %	94,3 %
WAULT ⁶⁾			5,8 år	5,6 år
Durasjon rentebærende gjeld			3,8 år	4,8 år
Durasjon rentesikring			3,4 år	4,2 år

Belåningsgrad (LTV)



Rentebetjeningsevne (ICR)



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

2) Består av investeringer i heleide selskaper/prosjekter og eiendomskjøp

3) Loan-to-value (LTV): Basert på ekstern verdsettelse utført pr. 31.12.2023, justert for investeringer, kjøp og salg i perioden

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

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

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

Finansiell utvikling

Driftsinntekter

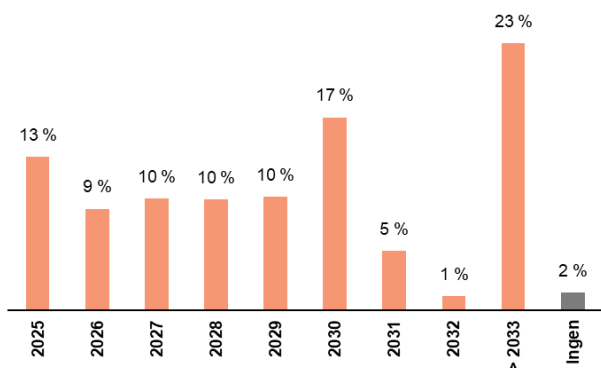
Totale leieinntekter har økt med 6% fra samme periode i fjor. Noe av økningen skyldes oppkjøp og ferdigstillelse av ny eiendomsmasse.

MNOK (Hittil i år)	T3-24	T3-23	%Δ
Stasjoner	440	421	4
Verksteder	411	405	2
Annen jernbaneeiendom	511	454	13
Sum leieinntekter	1 362	1 280	6

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

MNOK (Hittil i år)	T3-24	T3-23	%Δ
Reklameinntekter	90	79	14
Salg av diesel	4	109	-96
Andre inntekter	109	106	3
Sum andre inntekter	203	293	-31

Den økonomiske ledigheten i porteføljen var 6,9% ved utgangen av tertialet som er en økning på 0,2% fra T2 og 1,2% fra utgangen av fjoråret. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leiekontrakter («WAULT») har økt marginalt til 5,8 år, der forfall fordeler seg relativt jevnt i årene fremover:



Driftskostnader

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

MNOK (Hittil i år)	T3-24	T3-23	%Δ
Vedlikeholdskostnader	191	169	13
Andre eierkostnader	273	214	27
Sum eierkostnader	464	384	21
Management fee ¹⁾	262	244	7
Prosjektering ²⁾	46	95	-52
Kjøp av diesel	-	106	-100
Andre kostnader	65	63	3
Sum kostnader	373	508	-27
Sum andre driftskostnader	837	892	-6

Driftsresultat før avskrivninger (EBITDA)

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

Salgsgevinster utgjør MNOK 88 som består av byggherregevinster fra boligprosjektet Professor Smiths hage i Drammen, samt flere mindre tomtesalg, mens bidrag fra felleskontrollerte virksomheter er negativt primært grunnet nedskrivning av prosjekter i Drammen Helsepark.

MNOK (Hittil i år)	T3-24	T3-23	%Δ
EBITDA før SG og FKV	728	682	7
Salgsgevinster (SG) ³⁾	88	108	-19
Resultatandel FKV ⁴⁾	(24)	47	-151
EBITDA	792	837	-5

Finansposter

Totale rentekostnader øker sammenlignet med fjoråret. Dette skyldes en kombinasjon av økte renter, og en økning i netto rentebærende gjeld. Gjennomsnittrenten for låneporteføljen i 2024 er beregnet til 4,8%, mot 4,4% i 2023. Bane NOR Eiendom har rentesikret deler av låneporteføljen. Mer informasjon om dette på side 7.

MNOK (Hittil i år)	T3-24	T3-23	%Δ
Finansinntekter	35	27	26
Finanskostnader	(519)	(372)	39
Aktiverte byggelånsrenter	41	36	13
Verdiendring IRS ⁵⁾	-	-	0
Netto finansposter	(443)	(309)	44

Periodens resultat før skatt

EBITDA per T3 2024 påvirkes negativt av engangseffekter knyttet til nedskrivninger i FKV. Av- og nedskrivninger er lavere enn fjoråret grunnet reduserte netto nedskrivninger i år sammenlignet med i fjor.

MNOK (Hittil i år)	T3-24	T3-23	%Δ
EBITDA	792	837	-5
Netto finansposter	(443)	(309)	44
Av- og nedskrivninger	(446)	(576)	-23
Resultat før skatt	(97)	(47)	~

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

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

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

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

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

Boligsalg

Det er solgt 41 boliger i T3 2024 og 97 for året totalt. Ved utgangen av tertialet var det 60 usolgte enheter¹⁾ i boligprosjekter hvor Bane NOR Eiendom er hel- eller deleier. 39 av disse var under oppføring og 21 var ferdigstilte boliger klare for overtagelse.

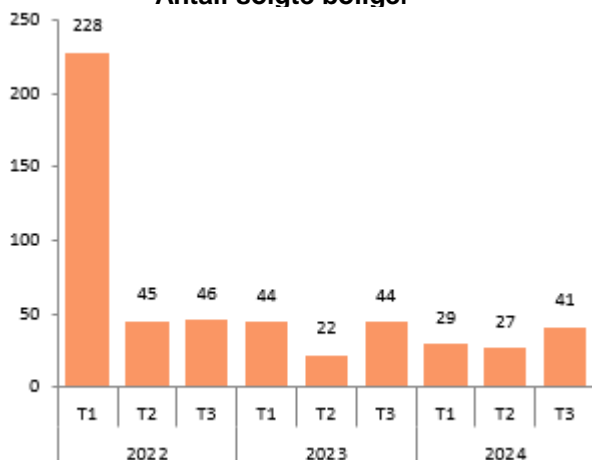
Boligsalget har falt som følge av utfordrende markedsforhold der også oppstart av nye boligprosjekter er blitt utsatt. Antall usolgte ferdigstilte boliger er noe økt fra utgangen av forrige tertial, men på nivå med fjoråret.

Det er i 2024 ferdigstilt 407 boliger ved 5 ulike utviklingsprosjekter.

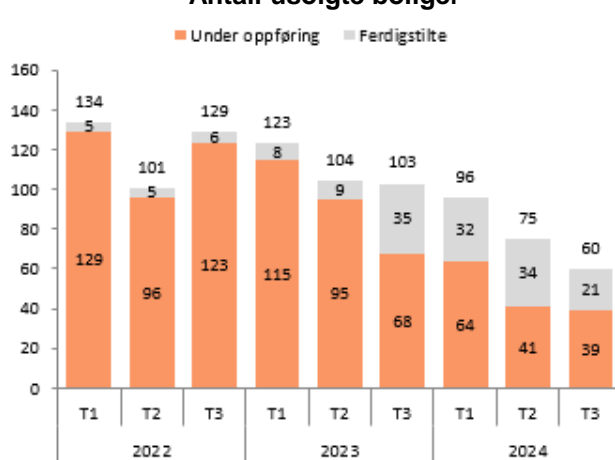
Justert for eierandel i samarbeidsprosjekter er Bane NOR Eiendoms' nettoandel av usolgte enheter under oppføring eller ferdigstilt, 28 stk. Usolgte boliger i heleide selskaper utgjør 6 enheter, til en samlet anslått salgsverdi på MNOK 53.

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

Antall solgte boliger ²⁾



Antall usolgte boliger ²⁾



Skeiane stasjon
Foto: Powerhouse

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

Investeringer og Transaksjoner

Investeringer

Tabellene under viser investeringer i heleide prosjekter og en oversikt over pågående heleide prosjekter med en total investeringsramme over MNOK 100.

Tomtekjøpene per T3 2024 utgjør MNOK 218 og består i hovedsak av tomter i området rundt Heggstadmoen utenfor Trondheim, Nybyen i Drammen og rundt knutepunktene på Lillehammer og Ski.

Investeringer i heleide prosjekter

Tall i MNOK	2024	2023	2022	2021
Kjøp av tomter	218	1 350	195	1 134
Utviklingseiendom	1 092	644	474	974
Investeringseiendom	701	410	559	837
- Verksteder	396	211	293	669
- Stasjoner	90	128	140	75
- Jernbaneeiendom	205	84	126	94
- Admin	10	-12	0	0
Balansførte investeringer	2 011	2 405	1 228	2 945
Resultatførte prosjektkostander	46	95	103	57
SUM	2 057	2 500	1 331	3 002

Pågående prosjekter med totalramme over MNOK 100

Prosjekt	Kommune	Prosjekttipe	Ferdig-stillelse	Total-ramme	Påløpt
Trondheim S	Trondheim	Stasjon/Retail/Kontor	2025	841	500
Kongsvinger Elvebredden	Kongsvinger	Næring	2025	457	282
Marienburg	Trondheim	Næring	2025	153	133
Grorud Verksted Spor og hensetting	Oslo	Verksted	2024	254	144
Sundland bygg J, Tilbygg	Drammen	Verksted	2026	450	57
Grorud Verksted	Oslo	Verksted	2024	138	108
Professor Smiths Hage	Drammen	Bolig	2024	383	370
Sum				2 675	1 595

Trondheim Sentralstasjon
Foto: Arkitema



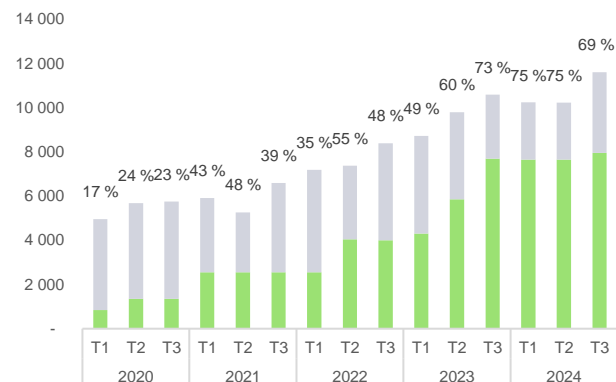
Finansiering

Netto rentebærende gjeld var ved utgangen av perioden MNOK 11 873, med en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,8 år. Belåningsgraden var 42,3%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 6 912 ved utgangen av perioden, med en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,4 år. Sikringsgraden utgjorde 58 % ved periodeslutt.

Forfallsprofil rentebærende gjeld	0-1 år	1-3 år	3-5 år	5+ år	Totalt	%
Sertifikatlån	500	0	0	0	500	4
Obligasjonslån	1 036	1 900	2 200	500	5 636	47
Banklån	1 089	190	784	1 852	3 916	33
Gjeld til Bane NOR SF	0	787	250	836	1 873	16
Brutto rentebærende gjeld	2 625	2 878	3 234	3 187	11 924	100

Kontanter & kontantekvivalenter	52	0	0	0	52
Netto rentebærende gjeld	2 574	2 878	3 234	3 187	11 873

Ubenyttede kommitterte trekkfasiliteter	182	1 500	0	0	1 682
%	11	89	0	0	100

	Årlig Sikringsvolum ²⁾		Gjennomsnittlig kredittmargin	
	Beløp (MNOK)	Sikringsrente (%)	Beløp (MNOK)	Kredittmargin (%)
0-1 år	5 936	3,03	2 625	1,10
1-2 år	5 136	3,01	1 482	1,16
2-3 år	3 636	3,25	1 395	1,21
3-4 år	2 636	3,38	1 764	1,22
4-5 år	1 836	3,24	1 470	1,24
5-6 år	1 636	3,29	697	1,29
6-7 år	1 236	3,86	575	1,30
7-8 år	836	4,25	75	1,39
8-9 år	-	-	1 841	1,40
9-10 år	-	-	-	-
>10 år	-	-	-	-
Sum		3,22	11 925	1,20

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

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

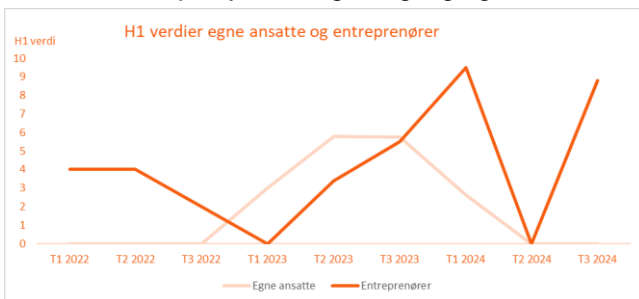
Annen informasjon

Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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



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

Bærekraft og samfunnsansvar

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

Samfunnsoppdraget til Bane NOR Eiendom er å utvikle og forvalte velfungerende knutepunkt og serviceanlegg for jernbanen med mål om at flere velger å bruke toget, gjennom å tilby de reisende gode fasiliteter på stasjonene og togoperatørene funksjonelle og moderne verksteder, godsterminaler og driftsbygg.

I tilknytning til de mange stasjonene og jernbanearealene landet rundt har konsernet en rekke sentrale tomter. På disse tomtene er Bane NOR Eiendom en viktig bidragsyter til bærekraftig by- og stedsutvikling gjennom knutepunktutvikling. Når flere mennesker samles på ett sted med god kollektivdekning, blir områdene mer interessante for arbeidsgivere samtidig som det gir grobunn for et større tilbud innen handel, næring, service og kultur.

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

«BREEAM-in-use» testes samtidig ut på flere bygg og satsing på produksjon av fornybar energi vurderes implementert i deler av eiendomsmassen.

I øyeblikket er det totalt 6 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 Kristansund). I tillegg tar Bane NOR Eiendom strenge miljøvalg knyttet til materialbruk, energiforbruk og livsløpskostnader i alle prosjekter.

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

Risikostyring

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

Fremtidsutsikter

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

Eierforhold

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

Hendelser etter balansedagen

Ingen vesentlige hendelser etter balansedagen.

Ledelsens uttalelser om delårsrapporten

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

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

Thor Gjermund Eriksen
styrets leder

Trine-Marie Hagen
styremedlem

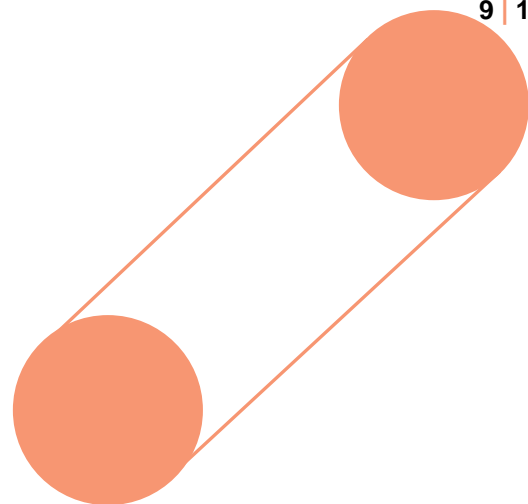
Martin Mæland
styremedlem

Helga Nes
styremedlem

Hans Kristian Voldstad
styremedlem

Jon-Erik Lunøe
administrerende direktør

Resultatregnskap



Tall i MNOK	Tertial		Hittil i år	
	T3-2024	T3-2023	T3-2024	T3-2023
Leieinntekter	480	479	1 362	1 280
Salgsinntekter, eiendomsprosjekter	42	39	60	159
Salgsgevinster, eiendomsprosjekter	38	61	91	85
Andre driftsinntekter	87	84	203	293
Sum driftsinntekter	647	664	1 717	1 817
Prosjektkostnader, eiendomsprosjekter	(36)	(31)	(64)	(136)
Avskrivninger og nedskrivninger	(108)	(311)	(446)	(576)
Andre driftskostnader	(320)	(254)	(837)	(892)
Sum driftskostnader	(464)	(597)	(1 347)	(1 603)
Resultatandel etter egenkapitalmetoden	25	(2)	(24)	47
Driftsresultat	208	65	346	261
Finansinntekter	19	(2)	35	27
Finanskostnader	(154)	(110)	(478)	(336)
Netto finansposter	(135)	(112)	(443)	(309)
Resultat før skattekostnad	73	(47)	(97)	(47)
Skattekostnad	(20)	(11)	18	(10)
Resultat etter skatt i perioden	53	(58)	(79)	(58)
Utvidet resultat (OCI)	-	-	-	-
Totalresultat	53	(58)	(79)	(58)
Totalresultatet tilordnes				
Aksjonær i morselskapet	48	(58)	(79)	(58)
Minoritetsinteressent	6	-	-	-

Balanse

Tall i MNOK

EIENDELER

	31.12.2024	31.12.2023
Utsatt skattefordel	52	33
Øvrige immaterielle eiendeler	18	24
Varige driftsmidler	51	75
Investerings eiendom	10 934	9 221
Investering i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap	845	647
Investering i andre aksjer	8	6
Andre langsiktige fordringer	-	-
Lån til felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap	166	266
Sum anleggsmidler	12 074	10 272
Utviklings eiendom under utvikling for salg	4 408	4 064
Varelager	0	1
Kundefordringer	362	373
Andre kortsiktige fordringer	241	141
Kontanter & kontantekvivalenter	52	901
Sum omløpsmidler	5 063	5 481
Sum eiendeler	17 136	15 753
EGENKAPITAL OG GJELD		
Aksjekapital	484	484
Annen egenkapital	3 550	3 657
Minoritetsinteresser	-	-
Årets resultat etter skatt	(79)	(58)
Sum egenkapital	3 954	4 084
Leveringsforpliktelser	336	344
Utsatt skatt	-	-
Langsiktig rentebærende gjeld	9 300	10 196
Sum langsiktig gjeld	9 636	10 540
Kortsiktig rentebærende gjeld	2 625	400
Betalbar skatt	9	30
Leverandørgjeld	213	151
Annen kortsiktig gjeld	700	549
Sum kortsiktig gjeld	3 546	1 130
Sum gjeld	13 182	11 670
Sum egenkapital og gjeld	17 136	15 753

Oslo, 04 mars 2025

Thor Gjermund Eriksen
styrets leder

Trine-Marie Hagen
styremedlem

Martin Mæland
styremedlem

Helga Nes
styremedlem

Hans Kristian Voldstad
styremedlem

Jon-Erik Lunøe
administrerende direktør

Egenkapitalendringer

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

Tall i MNOK	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Minoritets- interess	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2022_ifrs	484	3 670	-	4 154
Endret regnskapsspråk fra ifrs til grs_1.1.23		37	-	37
Egenkapital 01.01.2023	484	3 707	-	4 191
Resultat etter skatt i perioden		(58)	-	(58)
Utbytte		(50)	-	(50)
Egenkapital 31.12.2023	484	3 600	-	4 084
Resultat etter skatt i perioden		(79)	-	(79)
Kapitalinnskudd fra minoritet				-
Fisjon	-8	(21)		(29)
Tingsinnskudd	8	21		29
Utbytte		(50)		(50)
Andre endringer		-	-	-
Egenkapital 31.12.2024	484	3 470	-	3 954

Kontantstrømoppstillingen

Tall i MNOK	Tertial		Hittil i år	
	T3-2024	T3-2023	T3-2024	T3-2023
Resultat før skatt	73	(47)	(97)	(47)
Betalt skatt	9	52	(37)	(51)
Avskrivninger og nedskrivninger	108	309	446	569
Netto kostnadsførte renter	126	114	433	310
Netto betalte renter	(225)	(135)	(494)	(308)
Resultatandel etter egenkapitalmetoden	(25)	2	24	(47)
Salgsgevinster, eiendomsprosjekter	(16)	(69)	(88)	(108)
Endring i arbeidskapital og tidsavgrensingsposter	(125)	(367)	(9)	50
Netto kontantstrøm (til)/fra driften	(75)	(141)	177	368
Innbetaling ved salg av eiendom	27	230	115	319
Utbetaling ved investering i investeringseiendom	(309)	(860)	(919)	(1 550)
Utbetaling ved investering i utviklingseiendom	(348)	(92)	(835)	(507)
Netto lån til/fra FKV og TS	103	(51)	(27)	(51)
Netto investering i FKV og TS	(138)	13	(269)	1
Mottatt utbytte	136	35	179	115
Netto kontantstrøm (til)/fra investeringer	(528)	(725)	(1 756)	(1 673)
Innbetaling ved opptak av gjeld	1 790	3 798	2 218	7 698
Utbetaling ved nedbetaling av gjeld	(1 139)	(2 859)	(1 489)	(5 506)
Utbetalt utbytte	-	-		(50)
Netto kontantstrøm (til)/fra finansiering	651	939	729	2 142
Netto endring i kontanter & kontantekvivalenter	48	73	(849)	837
Kontanter & kontantekvivalenter, periodestart	4	828	901	64
Kontanter & kontantekvivalenter, periodeslutt	52	901	52	901

Noter

01 Regnskapsprinsipper

Delårsrapporten er utarbeidet i henhold til God Regnskapsføringsskikk (GRS)¹⁾. Regnskapsprinsippene som er brukt i utarbeidelsen av denne delårsrapporten samsvarer IKKE med prinsippene som er anvendt i siste avlagte årsregnskap for 2023 (som fulgte IFRS).

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

Delårsrapporten er ikke revidert.

02 Endret regnskapsspråk IFRS til GRS

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

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

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