



Ski stasjon
Foto: Niklas Gogstad

Vi er Norges ledende knutepunktutvikler

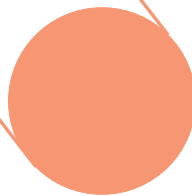
Bane NOR Eiendom AS er en statseid og kommersiell eiendomsaktør. Vi eier, utvikler og forvalter jernbanestasjoner, togverksteder og en rekke sentrumsnære eiendommer med tilknytning til jernbanen over hele landet. Målet er å understøtte togtrafikken, samt å skape attraktive kollektivknutepunkt med boliger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

Bane NOR Eiendom er en av Norges største eiendomsaktører med om lag 180 årsverk¹⁾. Vi er heleid av Bane NOR SF, og har hovedkontor i Oslo samt regionskontorer i Kristiansand, Stavanger, Bergen, Skien og Trondheim.



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

Høydepunkter



- Vi kjøpte ut Eidos av Drammen Helsepark i **mars** for å sikre byggestart for hotell og kontorbygg som utgjør første byggetrinn. Vi holder aksjeposten i midlertidig eie.
- Bane NOR Eiendom fikk i **mars** «dark green» stempel av S&P Global på sitt nye grønne rammeverk, som er den høyst mulige akkrediteringen.
- Vi planlegger å bygge flere hoteller fremover. I **mars** inngikk vi intensjonsavtale med Strawberry gruppen om at de skal drifte våre nye hoteller i Kristiansand (Comfort Hotel Quadrum som åpner i 2026), og Kristiansund (Quality Hotel Kristiansund).
- I **februar** signerte vi avtale med Veidekke om å bygge nytt Rådhus for Holmestrand kommune. Bygget blir et BREEAM Very Good, med energiklasse A.
- Det er i løpet av T1 ferdigstilt 115 boliger ved 2 ulike utviklingsprosjekter, der Bane NOR andel utgjør 3.551 kvm.
- Besluttet byggestart for Skeiane bolig trinn 1 med 47 enheter i **april**
- Østbanehallen vant prisen «Årets innovative idé» på Kjøpesenterkonferansen i **mars**
- Nordic Credit Rating fornyet i **april** sin A-rating med stabile utsikter på konsernet

Byggetrinn 1

2025/2026

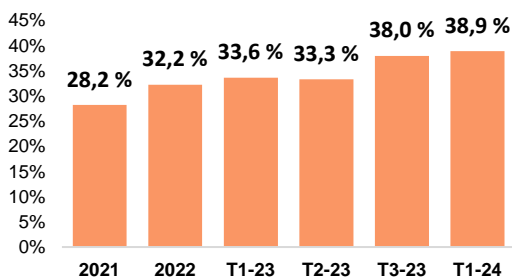
Drammen Helsepark



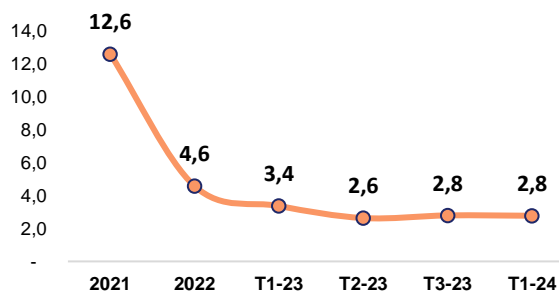
Nøkkeltall

Tall i MNOK	Tertial		År			
	T1-2024	T1-2023	2023	2023	2022	2021
Finansielle nøkkeltall	GRS	GRS	GRS	IFRS	IFRS	IFRS
Leieinntekter	444	385	1 280	1 280	1 081	939
Gevinst fra salg av eiendom ¹⁾	(4)	31	108	128	24	437
EBITDA	152	218	837	863	572	1 324
Resultat før skatt i perioden	(179)	17	(47)	(36)	157	1 030
Investeringer ²⁾	594	964	2 405	2 405	1 228	2 945
Netto rentebærende gjeld	10 182	8 850	9 712	9 712	8 326	6 653
Markedsverdi ³⁾	25 595	25 612	25 595	25 595	25 612	23 560
Tilgjengelig likviditet ⁴⁾	2 064	1 858	2 901	2 901	1 712	1 765
Andre finansielle nøkkeltall						
Rentebetjeningsevne (ICR) ⁵⁾	2,8x	3,4x	2,8x	2,8x	4,6x	12,6x
Belåningsgrad (LTV) ³⁾	38,9 %	33,6 %	38,0 %	38,0 %	32,2 %	28,2 %
Gjennomsnittlig lånerente	5,0 %	4,0 %	4,4 %	4,4 %	2,0 %	1,7 %
Andel grønn finansiering	75,0 %	60,0 %	73,0 %	73,0 %	47,7 %	38,7 %
Sikringsgrad	64,4 %	38,8 %	57,2 %	57,2 %	41,7 %	47,6 %
EBITDA-margin	34,0 %	36,9 %	48,4 %	49,2 %	38,6 %	65,5 %
Utleiegrad	93,9 %	94,6 %	94,3 %	94,3 %	94,6 %	94,5 %
WAULT ⁶⁾	5,6 år	6,8 år	5,6 år	5,6 år	5,9 år	5,5 år
Durasjon rentebærende gjeld	4,6 år	3,3 år	4,8 år	4,8 år	3,4 år	3,5 år
Durasjon rentesikring	3,9 år	3,4 år	4,2 år	4,2 år	3,6 år	4,2 år

Belåningsgrad (LTV)



Rentebetjeningsevne (ICR)



1) Prosjekter som regnskapsmessig bruttøføres 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

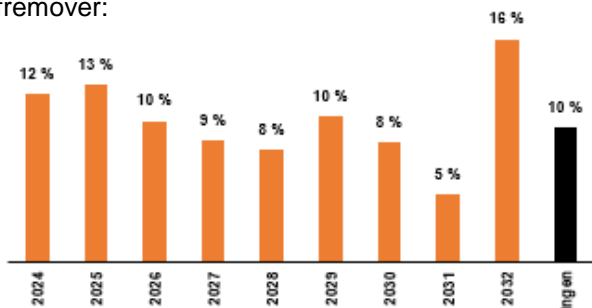
Totale leieinntekter har økt med 15% fra samme periode i fjor. En stor del av økningen er som følge av oppkjøp av driftseiendom og ferdigstillelse av ny eiendomsmasse.

MNOK (Hittil i år)	GRS T1-24	GRS T1-23	%Δ
Stasjoner	141	131	7
Verksteder	135	134	1
Annen jernbaneeiendom	168	120	40
Sum leieinntekter	444	385	15

Andre inntekter består i stor del av reklameinntekter, dieselsalg til togoperatører, kontortjenester og andre tilleggstjenester på og rundt stasjonene. Dieselinntektene 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 naturlig nok redusert driftskostnadene omtrent tilsvarende. Andre inntekter øker primært som følge av parkering.

MNOK (Hittil i år)	GRS T1-24	GRS T1-23	%Δ
Reklameinntekter	24	25	-3
Salg av diesel	2	87	-98
Andre inntekter	24	20	22
Sum andre inntekter	50	131	-62

Den økonomiske ledigheten i porteføljen var 6,1% ved utgangen av tertialet som er en økning på 0,4% fra inngangen til året. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leie-kontrakter («WAULT») er stabil på 5,6 år, der forfall fordeler seg relativt jevnt i årene fremover:



Driftskostnader

Andre driftskostnader er redusert med 21% 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 rivningsprosjekter og reparasjon av byggningsskader ut over det som er dekket av forsikringene. Dette anses som midlertidig og forbigående. I tillegg er andel felleskostnader på eiers hånd (ledighet) flyttet fra Andre kostnader til Eierkostnader i 2024 (reklassifisering). Justert for diesel er kostnadsnivået totalt på nivå med fjoråret.

MNOK (Hittil i år)	GRS T1-24	GRS T1-23	%Δ
Vedlikeholdskostnader	43	45	-4
Andre eierkostnader	123	53	132
Sum eierkostnader	166	98	69
Management fee ¹⁾	86	91	-6
Prosjektering ²⁾	20	39	-48
Kjøp av diesel	-	85	-100
Andre kostnader	23	58	-61
Sum kostnader	129	273	-53
Sum andre driftskostnader	295	372	-21

Driftsresultat før avskrivninger (EBITDA)

EBITDA før salgsgvinster og resultatandeler fra felleskontrollerte virksomheter har økt med 37% sammenlignet med samme periode i fjor. Dette skyldes primært oppkjøp av driftseiendom og ferdigstillelse av ny eiendomsmasse.

Salgsgvinster er negative i T1 2024 grunnet mindre justeringer fra fjoråret, mens bidrag fra felleskontrollerte virksomheter er negative grunnet nedskrivning av prosjekter i Drammen Helsepark.

MNOK (Hittil i år)	GRS T1-24	GRS T1-23	%Δ
EBITDA før SG og FKV	198	145	37
Salgsgvinster (SG) ³⁾	(4)	31	-113
Resultatandel FKV ⁴⁾	(43)	42	-202
EBITDA	152	218	-30

Finansposter

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

MNOK (Hittil i år)	GRS T1-24	GRS T1-23	%Δ
Finansinntekter	9	10	n/a
Finanskostnader	(182)	(114)	60
Aktiverte byggelånsrenter	10	11	-6
Verdiendring IRS ⁵⁾	-	-	0
Netto finansposter	(163)	(93)	76

Periodens resultat før skatt

Resultat før skatt i T1 2024 er vesentlig påvirket av engangseffekter knyttet til nedskrivninger og økte finansieringskostnader.

MNOK (Hittil i år)	GRS T1-24	GRS T1-23	%Δ
EBITDA	152	218	-30
Netto finansposter	(163)	(93)	76
Av- og nedskrivninger	(169)	(108)	56
Resultat før skatt	(179)	17	-1 132

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

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

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

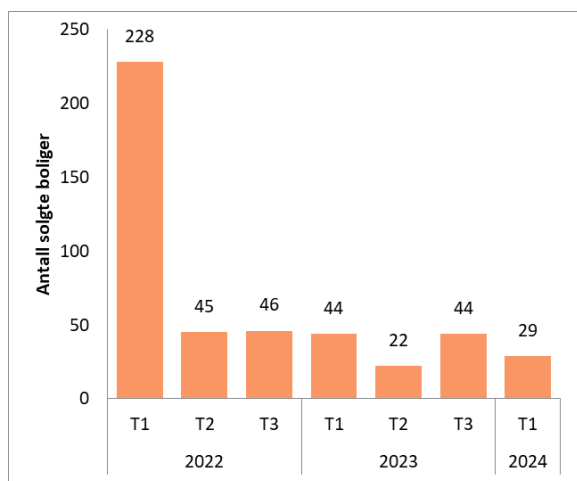
5) Verdiendring av finansielle instrumenter (herunder rentebytteavtaler/IRS) føres fra og med regnskapsåret 2024 ikke lenger over resultatet etter reglene i forenklet IFRS. Tallene for 2023 er omarbeidet til sammenligning.

Boligsalg

Det er solgt 29 boliger i T1 2024. Ved utgangen av tertialet var det brutto 96 usolgte enheter¹⁾ i boligprosjekter hvor Bane NOR Eiendom er hel- eller deleier. 64 av disse var under oppføring og 32 var ferdigstilte boliger klare for overtagelse.

Boligsalget har falt som følge av utfordrende markedsforhold. Derfor har også oppstart av nye boligprosjekter blitt utsatt slik at antall usolgte ferdigstilte boliger har holdt seg på nivå med forrige tertialet. I løpet av T1 2024 er det ferdigstilt 115 boliger på 2 ulike prosjekter som ved utgangen tertialet har 8 usolgte boliger.

Antall solgte boliger ²⁾

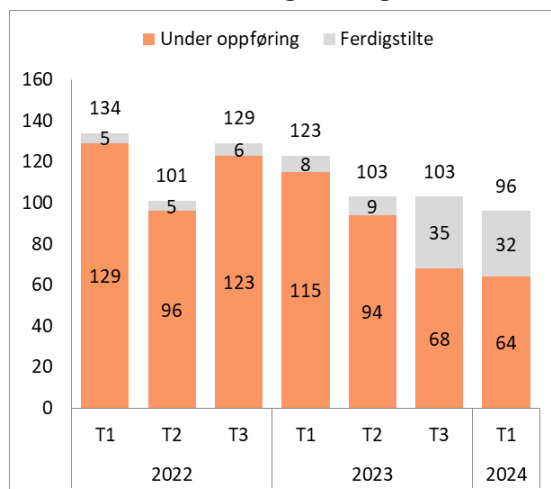


Utsatt oppstart av nye fører til en nedgang i totalt prosjektvolum og antall boliger solgt.

Justert for eierandel i samarbeidsprosjekter er Bane NOR Eiendoms' nettoandel av usolgte enheter 64. Usolgte boliger i heleide selskaper utgjør 11 enheter, til en samlet anslått salgsverdi på MNOK 75.

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

Antall usolgte boliger ²⁾



Strandholmen (Holmestrand)

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.

Eiendomskjøpene i T1 2024 utgjør MNOK 111 og består i hovedsak av tomter i området rundt Heggstadmoen utenfor Trondheim.

Investeringer i heleide prosjekter

Tall i MNOK	T1-2024	T1-2023	2023	2022	2021
Kjøp av tomter	111	621	1 350	195	1 134
Utviklingseiendom	326	236	644	474	974
Investeringseiendom	158	107	410	559	837
- Verksteder	78	64	211	293	669
- Stasjoner	24	34	128	140	75
- Jernbaneeiendom	55	10	84	127	94
- Admin	0		(12)	-	-
Sum investeringer	594	964	2 405	1 228	2 945
Resultatført	20	39	95	103	57

Pågående prosjekter med totalramme over MNOK 100

Prosjekt	Kommune	Prosjekttipe	Ferdig-stillelse	Total-ramme	Påløpt
Trondheim S, Terminalbygget ¹⁾	Trondheim	Stasjon/Retail/Kontor	2025	1 190	471
Elvebredden kontorbygg	Kongsvinger	Næring	2025	457	145
Proffen Hageby	Drammen	Bolig	2024	383	367
Marienburg Kontorbygg	Trondheim	Næring	2025	195	64
Grorud verksted	Oslo	Verksted	2024	138	82
Sum				2 363	1 129

Elvebredden Kontorbygg i Kongsvinger.

Området ved Kongsvinger stasjon skal utvikles til et effektivt knutepunkt med næring, service og boliger.



1) Kontordelen av terminalbygget bygges til å imøtekomme BREEAM-NOR Excellents sertifiseringskriterier

2) Politihuset klassifiserer ikke til sertifisering på grunn av leietakerspesifikke krav, men er bygd til BREEAM-NOR Very Good standard

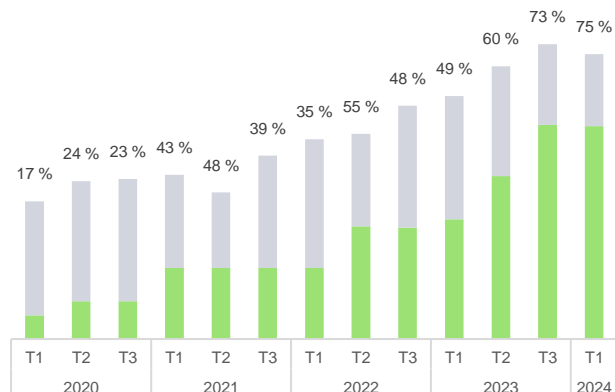
Finansiering

Netto rentebærende gjeld var ved utgangen av perioden MNOK 10 182, med en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 4,6 år. Belåningsgraden var 38,9% 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 6 561 ved utgangen av perioden, med en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,9 år. Sikringsgraden utgjorde 64% ved periodeslutt.

Forfallsprofil rentebærende gjeld	0-1 år	1-3 år	3-5 år	5+ år	Totalt	%
Sertifikatlån	0	0	0	0	0	0
Obligasjonslån	0	2 375	2 150	800	5 325	52
Banklån	124	240	247	2 437	3 048	30
Gjeld til Bane NOR SF	0	537	500	836	1 873	18
Brutto rentebærende gjeld	124	3 153	2 897	4 073	10 246	100
Kontanter & kontantekvivalenter	64	0	0	0	64	
Netto rentebærende gjeld	60	3 153	2 897	4 073	10 182	
Ubenyttede kommitterte trekkfasiliteter	500	1 500	0	0	2 000	
%	25	75	0	0	100	

Årlig Sikringsvolum ¹⁾

	Beløp (MNOK)	Sikringsrente (%)
0-1 år	6 561	2,92
1-2 år	4 336	2,92
2-3 år	4 036	3,00
3-4 år	3 436	3,31
4-5 år	2 636	3,38
5-6 år	1 636	3,29
6-7 år	1 636	3,29
7-8 år	836	4,25
Sum	3,16	

Gjennomsnittlig kredittmargin

	Beløp (MNOK)	Kredittmargin (%)
0-1 år	124	1,16
1-2 år	1 920	1,15
2-3 år	1 232	1,22
3-4 år	1 695	1,24
4-5 år	1 201	1,31
5-6 år	1 470	1,29
6-7 år	649	1,36
7-8 år	75	1,39
Sum	10 246	1,23

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

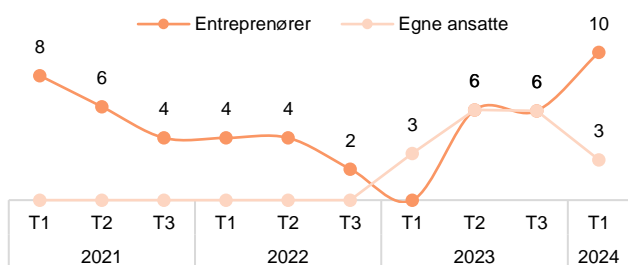
Annen informasjon

Helse, miljø og sikkerhet

Bane NOR Eiendom jobber aktivt med helse, miljø og sikkerhet både innad og utad mot sine samarbeidspartnere. I forhold til sikkerhet og kvalitet er det i løpet av T1 2024 blant annet gjennomført 1 leverandørrevisjon, samt utarbeidet opplæringsmaterieill til leverandører innen sikringsbevissthet, og etablert sjekklister for risikovurdering i prosjekt, basert på krav i gjeldende lover og forskrifter og Bane NOR sitt styringssystem.

For mer informasjon om Bane NOR Eiendoms arbeid med helse, miljø og sikkerhet, se side 51 i årsrapporten for 2023.

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



H1 verdi = (Antall timer fravær som følge av skade x 1.000.000) / (totalt timer arbeidet)

Bærekraft og samfunnsansvar

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

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

I tilknytning til de mange stasjonene og jernbanarealene 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.

Bane NOR Eiendom skal etterstrebe å være et forbilde i eiendomsbransjen med sin bærekraftspraksis. Konsernet har innarbeidet FNs bærekraftsmål i sine strategier og langtidsplaner. «BREEAM-in-use» testes samtidig ut på flere bygg og satsing på produksjon av fornybar energi vurderes implementert i deler av eiendomsmassen.

Nye næringsbygg- og knutepunktprosjekter har som mål å oppnå minimum BREEAM-NOR Excellent sertifisering. I øyeblikket er det totalt 10 kontorbygg under oppføring i hel- og deliede selskaper som tilfredstiller BREEAM-NOR Excelent sertifisering. I tillegg tar Bane NOR Eiendom strenge miljøvalg knyttet til materialbruk, energiforbruk og livsløpskostnader i alle prosjekter.

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

Risikostyring

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

Fremtidsutsikter

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

Eierforhold

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

Hendelser etter balansedagen

Ingen vesentlige hendelser etter balansedagen.

Ledelsens uttalelser om delårsrapporten

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

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

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	
	T1-2024	T1-2023
Leieinntekter	444	385
Salgsinntekter, eiendomsprosjekter	18	68
Salgsgevinster, eiendomsprosjekter	6	23
Andre driftsinntekter	50	131
Sum driftsinntekter	517	607
Prosjektkostnader, eiendomsprosjekter	(28)	(59)
Avskrivninger og nedskrivninger	(169)	(108)
Andre driftskostnader	(295)	(372)
Sum driftskostnader	(492)	(539)
Resultatandel etter egenkapitalmetoden	(43)	42
Driftsresultat	(17)	110
Finansinntekter	9	10
Finanskostnader	(172)	(103)
Netto finansposter	(163)	(93)
Resultat før skattekostnad	(179)	17
Skattekostnad	39	(4)
Resultat etter skatt i perioden	(140)	14
Utvidet resultat (OCI)	-	-
Totalresultat	(140)	14
Totalresultatet tilordnes		
Aksjonær i morselskapet	(134)	14
Minoritetsinteresser	(6)	-

Balanse

Tall i MNOK

EIENDELER

	30.04.2024	30.04.2023
Utsatt skattefordel	41	52
Øvrige immaterielle eiendeler	22	28
Varige driftsmidler	69	87
Investerings eiendom	9 045	7 548
Investering i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap	713	705
Investering i andre aksjer	30	15
Andre langsiktige fordringer	18	-
Lån til felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap	192	216
Sum anleggsmidler	10 130	8 651
Utviklings eiendom under utvikling for salg	4 047	4 955
Varelager	12	5
Kundefordringer	1 044	416
Andre kortsiktige fordringer	362	412
Kontanter & kontantekvivalenter	64	69
Sum omløpsmidler	5 528	5 857
Sum eiendeler	15 658	14 508
EGENKAPITAL OG GJELD		
Aksjekapital	484	484
Annen egenkapital	3 575	3 624
Minoritetsinteresser	(3)	-
Periodens resultat etter skatt	(140)	14
Sum egenkapital	3 915	4 122
Leveringsforpliktelser	341	351
Utsatt skatt	-	64
Langsiktig rentebærende gjeld	10 122	7 026
Sum langsiktig gjeld	10 463	7 441
Kortsiktig rentebærende gjeld	124	1 893
Betalbar skatt	(21)	(33)
Leverandørgjeld	348	363
Annen kortsiktig gjeld	828	721
Sum kortsiktig gjeld	1 280	2 945
Sum gjeld	11 743	10 386
Sum egenkapital og gjeld	15 658	14 508

Oslo, 12. juni 2024

Thor Gjermund Eriksen
styrets leder

Trine-Marie Hagen
styremedlem

Martin Mæland
styremedlem

Helga Nes
styremedlem

Hans Kristian Voldstad
styremedlem

Jon-Erik Lunøe
administrerende direktør

Egenkapitalendringer

Tall i MNOK	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Minoritets-interesser	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2022	484	3 670	-	4 154
Justering overgang IFRS til GRS		(46)	-	(46)
Egenkapital 01.01.2023	484	3 624	-	4 108
Resultat etter skatt i perioden		(53)	-	(53)
Utbytte		-	-	-
Egenkapital 31.12.2023	484	3 571	-	4 055
Resultat etter skatt i perioden		(134)	(6)	(140)
Andre endringer		(2)	2	-
Egenkapital 30.04.2024	484	3 435	(3)	3 915

Kontantstrømoppstillingen

Tall i MNOK	T1-2024	T1-2023
Resultat før skatt	(179)	12
Betalt skatt	(47)	(103)
Avskrivninger og nedskrivninger	169	108
Netto kostnadsførte renter	162	93
Netto betalte renter	(134)	(91)
Resultatandel etter egenkapitalmetoden	43	(39)
Verdiendring finansielle instrumenter	-	(3)
Salgsgevinster, eiendomsprosjekter	4	(23)
Endring i arbeidskapital	84	417
Netto kontantstrøm (til)/fra driften	101	371
Innbetaling ved salg av eiendom	60	40
Utbetaling ved kjøp av eiendom	(171)	(467)
Utbetaling ved påkost./inv. i investeringseiendom	(158)	(71)
Utbetaling ved investering i utviklingseiendom	(326)	(287)
Netto lån til/fra FKV og TS	(24)	(6)
Netto investering i FKV og TS	10	(3)
Mottatt utbytte	20	65
Netto kontantstrøm (til)/fra investeringer	(589)	(729)
Innbetaling ved opptak av gjeld	-	1 150
Utbetaling ved nedbetaling av gjeld	(350)	(790)
Utbetalt utbytte	-	-
Netto kontantstrøm (til)/fra finansiering	(350)	360
Netto endring i kontanter & kontantekvivalenter	(837)	2
Kontanter & kontantekvivalenter, periodestart	901	64
Kontanter & kontantekvivalenter, periodeslutt	64	66

Noter

01 Regnskapsprinsipper

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

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

Delårsrapporten er ikke revidert.

02 Endret regnskapsspråk IFRS til GRS

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

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

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