



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	980 374 505
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	BANE NOR EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Schweigaards gate 33 0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Catherine Tabel
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	28.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 31.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	1 115 837 000	1 082 935 000
Salgsgevinster, eiendomsprosjekter	2	117 574 000	18 852 000
Andre driftsinntekter	1	163 857 000	152 251 000
Sum inntekter		1 397 268 000	1 254 038 000
Kostnader			
Lønn og personalkostnader	3	539 000	455 000
Avskrivninger og nedskrivninger	4,5	362 645 000	337 365 000
Andre driftskostnader	6	748 452 000	728 841 000
Sum kostnader		1 111 636 000	1 066 661 000
Driftsresultat		285 632 000	187 377 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Mottatt utbytte	7	178 679 000	115 000 000
Finansinntekter	8	224 037 000	249 360 000
Sum finansinntekter		402 716 000	364 360 000
Finanskostnader	8	521 939 000	579 056 000
Sum finanskostnader		521 939 000	579 056 000
Netto finans		-119 223 000	-214 696 000
Resultat før skattekostnad		166 409 000	-27 319 000
Skattekostnad	9	3 173 000	-9 161 000
Årsresultat		163 236 000	-18 158 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Øvrige immaterielle eiendeler	4	18 000 000	24 000 000
Utsatt skattefordel	9	76 009 000	72 079 000
Sum immaterielle eiendeler		94 009 000	96 079 000
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom	5	6 895 123 000	6 535 903 000
Varige driftsmidler	5	43 769 000	69 939 000
Sum varige driftsmidler		6 938 892 000	6 605 842 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	3 828 506 000	3 569 779 000
Investeringer i tilknyttet selskap	7	1 062 972 000	739 748 000
Investering i aksjer og andeler	10	6 517 000	4 372 000
Andre fordringer	11,12, 13	356 719 000	290 496 000
Sum finansielle anleggsmidler		5 254 714 000	4 604 395 000
Sum anleggsmidler		12 287 615 000	11 306 316 000
Omløpsmidler			
Varer			
Utviklings eiendom for salg	14	1 214 519 000	786 714 000
Sum varer		1 214 519 000	786 714 000
Fordringer			
Kundefordringer	11	251 860 000	50 503 000
Andre fordringer	11,12, 13	342 645 000	136 189 000
Sum fordringer		594 505 000	186 692 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	16	1 909 526 000	2 765 575 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 909 526 000	2 765 575 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum omløpsmidler		3 718 550 000	3 738 981 000
SUM EIENDELER		16 006 165 000	15 045 297 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	17	484 000 000	484 000 000
Sum innskutt egenkapital		484 000 000	484 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	17	3 455 935 000	3 344 859 000
Sum opptjent egenkapital		3 455 935 000	3 344 859 000
Sum egenkapital		3 939 935 000	3 828 859 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Leveringsforpliktelse	18	336 086 000	344 073 000
Sum avsetninger for forpliktelser		336 086 000	344 073 000
Annen langsiktig gjeld			
Rentebærende gjeld	19	9 299 730 000	10 195 730 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 299 730 000	10 195 730 000
Sum langsiktig gjeld		9 635 816 000	10 539 803 000
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig rentebærende gjeld	19	1 707 000 000	400 000 000
Leverandørgjeld	12,13	135 142 000	134 887 000
Betalbar skatt	9	4 154 000	0
Annen kortsiktig gjeld	12,20	584 118 000	341 748 000
Sum kortsiktig gjeld		2 430 414 000	876 635 000
Sum gjeld		12 066 230 000	11 416 438 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 006 165 000	15 245 297 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	1 361 888 000	1 279 787 000
Salgsinntekter, eiendomsprosjekter	2	60 313 000	159 053 000
Salgsgevinster, eiendomsprosjekter		91 458 000	85 043 000
Andre driftsinntekter	1	203 456 000	293 159 000
Sum inntekter		1 717 115 000	1 817 042 000
Kostnader			
Prosjektkostnader eiendomsprosjekter	2	63 713 000	135 979 000
Lønn og personalkostnader	3	539 000	455 000
Avskrivninger og nedskrivninger	4,5	446 048 000	575 556 000
Andre driftskostnader	6	836 525 000	891 189 000
Sum kostnader		1 346 825 000	1 603 179 000
Driftsresultat		370 290 000	213 863 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultat fra investering i FKV	7	-24 034 000	47 481 000
Finansinntekt	8	34 623 000	27 388 000
Sum finansinntekter		10 589 000	74 869 000
Finanskostnader	8	477 889 000	336 076 000
Sum finanskostnader		477 889 000	336 076 000
Netto finans		-467 300 000	-261 207 000
Resultat før skattekostnad		-97 010 000	-47 344 000
Skattekostnad	9	-17 842 000	10 437 000
Årsresultat		-79 168 000	-57 781 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	51 847 000	33 223 000
Øvrige immaterielle eiendeler	4	18 000 000	24 000 000
Sum immaterielle eiendeler		69 847 000	57 223 000
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom	5	10 934 371 000	9 220 827 000
Varige driftsmidler	5	51 228 000	75 073 000
Sum varige driftsmidler		10 985 599 000	9 295 900 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7		
Investering i FV	7	845 012 000	647 091 000
Investering i aksjer og andeler	7	7 517 000	5 992 000
Andre fordringer	11,12, 13	165 921 000	266 183 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 018 450 000	919 266 000
Sum anleggsmidler		12 073 896 000	10 272 389 000
Omløpsmidler			
Varer			
Utviklings eiendom for salg	14	4 407 588 000	4 064 130 000
Sum varer		4 407 588 000	4 064 130 000
Fordringer			
Kundefordringer	11	362 353 000	372 872 000
Andre fordringer	11,12, 13	241 123 000	142 480 000
Sum fordringer		603 476 000	515 352 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	16	51 529 000	901 397 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		51 529 000	901 397 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum omløpsmidler		5 062 593 000	5 480 879 000
SUM EIENDELER		17 136 489 000	15 753 268 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	17	484 000 000	484 000 000
Sum innskutt egenkapital		484 000 000	484 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen Egenkapial	17	3 470 384 000	3 599 552 000
Sum opptjent egenkapital		3 470 384 000	3 599 552 000
Sum egenkapital		3 954 384 000	4 083 552 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Leverandørforpliktelse	18	336 086 000	344 073 000
Sum avsetninger for forpliktelser		336 086 000	344 073 000
Annen langsiktig gjeld			
Rentebærende gjeld	19	9 299 730 000	10 195 730 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 299 730 000	10 195 730 000
Sum langsiktig gjeld		9 635 816 000	10 539 803 000
Kortsiktig gjeld			
Rentebærende gjeld	19	2 624 694 000	400 000 000
Leverandørgjeld	12,13	212 770 000	151 078 000
Betalbar skatt	9	9 123 000	30 309 000
Annen kortsiktig gjeld	12,20	699 702 000	548 526 000
Sum kortsiktig gjeld		3 546 289 000	1 129 913 000
Sum gjeld		13 182 105 000	11 669 716 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 136 489 000	15 753 268 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 593767

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 374 505
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BANE NOR EIENDOM AS
Forretningsadresse: Schweigaards gate 33
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Catherine Tabel
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 30.07.2025



Organisasjonsnr: 980 374 505
BANE NOR EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	1 115 837 000	1 082 935 000
Salgsgevinster, eiendomsprosjekter	2	117 574 000	18 852 000
Andre driftsinntekter	1	163 857 000	152 251 000
Sum inntekter		1 397 268 000	1 254 038 000
Kostnader			
Lønn og personalkostnader	3	539 000	455 000
Avskrivninger og nedskrivninger	4,5	362 645 000	337 365 000
Andre driftskostnader	6	748 452 000	728 841 000
Sum kostnader		1 111 636 000	1 066 661 000
Driftsresultat		285 632 000	187 377 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Mottatt utbytte	7	178 679 000	115 000 000
Finansinntekter	8	224 037 000	249 360 000
Sum finansinntekter		402 716 000	364 360 000
Finanskostnader	8	521 939 000	579 056 000
Sum finanskostnader		521 939 000	579 056 000
Netto finans		-119 223 000	-214 696 000
Resultat før skattekostnad		166 409 000	-27 319 000
Skattekostnad	9	3 173 000	-9 161 000
Årsresultat		163 236 000	-18 158 000



Organisasjonsnr: 980 374 505
BANE NOR EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Øvrige immaterielle eiendeler	4	18 000 000	24 000 000
Utsatt skattefordel	9	76 009 000	72 079 000
Sum immaterielle eiendeler		94 009 000	96 079 000
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom	5	6 895 123 000	6 535 903 000
Varige driftsmidler	5	43 769 000	69 939 000
Sum varige driftsmidler		6 938 892 000	6 605 842 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	3 828 506 000	3 569 779 000
Investeringer i tilknyttet selskap	7	1 062 972 000	739 748 000
Investering i aksjer og andeler	10	6 517 000	4 372 000
Andre fordringer	11, 12, 13	356 719 000	290 496 000
Sum finansielle anleggsmidler		5 254 714 000	4 604 395 000
Sum anleggsmidler		12 287 615 000	11 306 316 000
Omløpsmidler			
Varer			
Utviklings eiendom for salg	14	1 214 519 000	786 714 000
Sum varer		1 214 519 000	786 714 000
Fordringer			
Kundefordringer	11	251 860 000	50 503 000
Andre fordringer	11, 12, 13	342 645 000	136 189 000
Sum fordringer		594 505 000	186 692 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	16	1 909 526 000	2 765 575 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 909 526 000	2 765 575 000
Sum omløpsmidler		3 718 550 000	3 738 981 000
SUM EIENDELER		16 006 165 000	15 045 297 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	17	484 000 000	484 000 000
Sum innskutt egenkapital		484 000 000	484 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	17	3 455 935 000	3 344 859 000
Sum opptjent egenkapital		3 455 935 000	3 344 859 000
Sum egenkapital		3 939 935 000	3 828 859 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Leveringsforpliktelse	18	336 086 000	344 073 000
Sum avsetninger for forpliktelser		336 086 000	344 073 000
Annen langsiktig gjeld			
Rentebærende gjeld	19	9 299 730 000	10 195 730 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 299 730 000	10 195 730 000
Sum langsiktig gjeld		9 635 816 000	10 539 803 000
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig rentebærende gjeld	19	1 707 000 000	400 000 000
Leverandørgjeld	12,13	135 142 000	134 887 000
Betalbar skatt	9	4 154 000	0
Annen kortsiktig gjeld	12,20	584 118 000	341 748 000
Sum kortsiktig gjeld		2 430 414 000	876 635 000
Sum gjeld		12 066 230 000	11 416 438 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 006 165 000	15 245 297 000



Organisasjonsnr: 980 374 505
BANE NOR EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	1 361 888 000	1 279 787 000
Salgsinntekter, eiendomsprosjekter	2	60 313 000	159 053 000
Salgsgevinster, eiendomsprosjekter		91 458 000	85 043 000
Andre driftsinntekter	1	203 456 000	293 159 000
Sum inntekter		1 717 115 000	1 817 042 000
Kostnader			
Prosjektkostnader eiendomsprosjekter	2	63 713 000	135 979 000
Lønn og personalkostnader	3	539 000	455 000
Avskrivninger og nedskrivninger	4,5	446 048 000	575 556 000
Andre driftskostnader	6	836 525 000	891 189 000
Sum kostnader		1 346 825 000	1 603 179 000
Driftsresultat		370 290 000	213 863 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultat fra investering i FKV	7	-24 034 000	47 481 000
Finansinntekt	8	34 623 000	27 388 000
Sum finansinntekter		10 589 000	74 869 000
Finanskostnader	8	477 889 000	336 076 000
Sum finanskostnader		477 889 000	336 076 000
Netto finans		-467 300 000	-261 207 000
Resultat før skattekostnad		-97 010 000	-47 344 000
Skattekostnad	9	-17 842 000	10 437 000
Årsresultat		-79 168 000	-57 781 000



Organisasjonsnr: 980 374 505
BANE NOR EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	51 847 000	33 223 000
Øvrige immaterielle eiendeler	4	18 000 000	24 000 000
Sum immaterielle eiendeler		69 847 000	57 223 000
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	5	10 934 371 000	9 220 827 000
Varige driftsmidler	5	51 228 000	75 073 000
Sum varige driftsmidler		10 985 599 000	9 295 900 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7		
Investering i FV	7	845 012 000	647 091 000
Investering i aksjer og andeler	7	7 517 000	5 992 000
Andre fordringer	11, 12, 13	165 921 000	266 183 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 018 450 000	919 266 000
Sum anleggsmidler		12 073 896 000	10 272 389 000
Omløpsmidler			
Varer			
Utviklingseiendom for salg	14	4 407 588 000	4 064 130 000
Sum varer		4 407 588 000	4 064 130 000
Fordringer			
Kundefordringer	11	362 353 000	372 872 000
Andre fordringer	11, 12, 13	241 123 000	142 480 000
Sum fordringer		603 476 000	515 352 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	16	51 529 000	901 397 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		51 529 000	901 397 000
Sum omløpsmidler		5 062 593 000	5 480 879 000
SUM EIENDELER		17 136 489 000	15 753 268 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	17	484 000 000	484 000 000
Sum innskutt egenkapital		484 000 000	484 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen Egenkapial	17	3 470 384 000	3 599 552 000
Sum opptjent egenkapital		3 470 384 000	3 599 552 000
Sum egenkapital		3 954 384 000	4 083 552 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Leverandørforpliktelse	18	336 086 000	344 073 000
Sum avsetninger for forpliktelser		336 086 000	344 073 000
Annen langsiktig gjeld			
Rentebærende gjeld	19	9 299 730 000	10 195 730 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 299 730 000	10 195 730 000
Sum langsiktig gjeld		9 635 816 000	10 539 803 000
Kortsiktig gjeld			
Rentebærende gjeld	19	2 624 694 000	400 000 000
Leverandørgjeld	12,13	212 770 000	151 078 000
Betalbar skatt	9	9 123 000	30 309 000
Annen kortsiktig gjeld	12,20	699 702 000	548 526 000
Sum kortsiktig gjeld		3 546 289 000	1 129 913 000
Sum gjeld		13 182 105 000	11 669 716 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 136 489 000	15 753 268 000



Organisasjonsnr: 980 374 505
BANE NOR EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Note
5

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets



Organisasjonsnr: 980 374 505
BANE NOR EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

Note
5

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Balansført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
--------------------------------	----------------------------	----------------------------

Anskaffelseskost - balansførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Note
7

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen



Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

Note

11

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Mer om fordringer

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

16

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer



Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bane Nor Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bane Nor Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir selskapsregnskapet et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettvise bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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. Årsrapporten for øvrig forventes å bli gjort tilgjengelig for oss etter denne datoen.

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.

Dersom vi ved gjennomlesing av årsrapporten konkluderer med at rapporten inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å kommunisere forholdet til styret.

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.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen 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)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Volodina, Ekaterina

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1915234

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-14 15:33:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: RP1MD-KVBVR-4ZDHG-P03Q9-3DOG9-8MAS3

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Bane NOR Eiendom AS - Årsregnskap 2024.pdf

Name	Method	Signed at
Voldstad, Hans Kristian	BANKID	2025-03-10 00:11 GMT+01
Lunøe, Jon-Erik	BANKID	2025-03-09 17:50 GMT+01
Mæland, Martin	BANKID	2025-03-07 16:50 GMT+01
Eriksen, Thor Gjermund	BANKID	2025-03-07 16:30 GMT+01
Nes, Helga	BANKID	2025-03-07 12:30 GMT+01
Hagen, Trine-Marie	BANKID	2025-03-10 21:35 GMT+01

Bane NOR Eiendom AS # 133036
12.03.2025 10:33:47



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: 86083A1855A943CBB08161A5B75976AC



Tall i tusen kroner

Balanse

Bane NOR Eiendom AS			Konsern		
2024	2023	Eiendeler	Note	2024	2023
76 009	72 079	Utsatt skattefordel	9	51 847	33 223
18 000	24 000	Øvrige immaterielle eiendeler	4	18 000	24 000
94 009	96 079	Sum immaterielle eiendeler		69 847	57 223
6 895 123	6 535 903	Investerings eiendom	5	10 934 371	9 220 827
43 769	69 939	Varige driftsmidler	5	51 228	75 073
6 938 892	6 605 842	Sum varige driftsmidler		10 985 599	9 295 900
3 828 506	3 569 779	Investeringer i datterselskap	7	0	0
1 062 972	739 748	Investeringer i felleskontrollert virksomhet	7	845 012	647 091
6 517	4 372	Investeringer i aksjer og andeler	10	7 517	5 992
356 719	290 496	Andre fordringer	11, 12, 13	165 921	266 183
5 254 714	4 604 395	Sum finansielle anleggsmidler		1 018 450	919 266
12 287 615	11 306 316	Sum anleggsmidler		12 073 896	10 272 389
1 214 519	786 714	Utviklings eiendom for salg	14	4 407 588	4 064 130
251 860	50 503	Kundefordringer	11	362 353	372 872
342 645	136 189	Andre fordringer	11, 12, 13	241 123	142 480
1 909 526	2 965 575	Bankinnskudd	16	51 529	901 397
3 718 950	3 938 981	Sum omløpsmidler		5 062 593	5 480 879
16 006 165	15 245 297	Sum eiendeler		17 136 489	15 753 268

Bane NOR Eiendom AS # 13303r
12.03.2025 10:33:47

side 2 av 29



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
980374505-2024-ÅRSREGNSKAP



Tall i tusen kroner

Balanse

Bane NOR Eiendom AS			Konsern		
2024	2023	Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
484 000	484 000	Aksjekapital	17	484 000	484 000
3 455 935	3 344 859	Annen egenkapital	17	3 470 384	3 599 552
3 939 935	3 828 859	Sum egenkapital		3 954 384	4 083 552
336 086	344 073	Leveringsforpliktelse	18	336 086	344 073
0	0	Utsatt skatt	9	0	0
336 086	344 073	Sum avsetninger for forpliktelser		336 086	344 073
9 299 730	10 195 730	Rentebærende gjeld	19	9 299 730	10 195 730
9 299 730	10 195 730	Sum annen langsiktig gjeld		9 299 730	10 195 730
1 707 000	400 000	Rentebærende gjeld	19	2 624 694	400 000
135 142	134 887	Leverandørgjeld	12, 13	212 770	151 078
4 154	0	Betalbar skatt	9	9 123	30 309
584 118	341 748	Annen kortsiktig gjeld	12, 20	699 702	548 526
2 430 414	876 635	Sum kortsiktig gjeld		3 546 289	1 129 913
12 066 230	11 416 438	Sum gjeld		13 182 105	11 669 716
16 006 165	15 245 297	Sum egenkapital og gjeld		17 136 489	15 753 268

Oslo, 13. mars 2025

Thor Gjermund Eriksen
styrets leder
(elektronisk signert)

Hans Kristian Voldstad
styremedlem
(elektronisk signert)

Helga Nes
styremedlem
(elektronisk signert)

Martin Mæland
styremedlem
(elektronisk signert)

Trine-Marie Hagen
styremedlem
(elektronisk signert)

Jon-Erik Lunøe
administrerende direktør
(elektronisk signert)

Bane NOR Eiendom AS # 13303r
12.03.2025 10:33:47

side 3 av 29



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Digitally signed by Bane NOR Eiendom AS
DN: cn=Bane NOR Eiendom AS, o=Bane NOR Eiendom AS



Tall i tusen kroner

Kontantstrømpoppstilling

Bane NOR Eiendom AS			Konsern	
2024	2023		2024	2023
166 409	-27 319	Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	-97 010	-47 344
-6 979	-31 000	Resultat før skattekostnad	-37 288	-51 000
-7 988	-7 988	Betalt skatt	-7 988	-7 988
362 645	501 369	Inntektsføring leveringsforpliktelse	446 048	575 556
287 393	207 918	Avskrivninger og nedskrivninger	433 282	309 142
-337 416	-121 611	Kostnadsførte renter rentebærende gjeld	-494 474	-308 234
0	0	Betalte renter rentebærende gjeld	24 034	-47 481
-178 679	-115 000	Resultat fra investering i felleskontrollert virksomhet	0	0
967	-42 051	Mottatt utbytte	967	0
-117 574	-18 852	Gevinst salg aksjer	-88 058	-170 636
42 816	-44 010	Salgsgevinster	151 518	100 626
-252 157	43 909	Endring arbeidskapital	-153 339	14 072
-40 563	345 365	Endring andre tidsavgrensningsposter	177 692	366 713
		Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	177 692	366 713
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
95 230	91 553	Innbetaling salg utviklingseiendom og varige driftsmidler	115 340	319 553
-694 769	-1 449 056	Investering i varige driftsmidler og investeringseiendom	-919 440	-1 549 974
-413 876	-64 713	Investering utviklingseiendom	-835 168	-507 200
-28 993	-50 144	Netto betaling lån til felleskontrollert virksomhet	-28 993	-50 144
-167 940	407 458	Netto betaling lån til datterselskap	0	0
-269 432	1 178	Netto betaling investering felleskontrollert virksomhet	-269 432	1 178
-127 525	-30 145	Netto betaling investering i datterselskap'	0	0
4 285	0	Innbetaling salg av aksjer	4 285	0
-2 145	0	Utbetaling kjøp av aksjer	-1 525	0
178 679	115 000	Mottatt utbytte	178 679	115 000
-1 426 486	-978 869	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 756 254	-1 671 587
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
1 900 000	7 698 152	Innbetalinger rentebærende gjeld	2 217 694	7 698 152
-1 489 000	-5 154 579	Utbetalinger rentebærende gjeld	-1 489 000	-5 505 417
0	-50 000	Utbetalt utbytte	0	-50 000
411 000	2 493 573	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	728 694	2 142 735
-1 056 049	1 860 069	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-849 868	837 861
2 965 575	1 105 506	Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	901 397	63 536
1 909 526	2 965 575	Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	51 529	901 397

Bane NOR Eiendom AS # 133036
12.03.2025 10:33:47

side 4 av 29

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.Document ID:
980374505-2024-10-11-Årsregnskap



Noter

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

Bane NOR Eiendom AS # 133036
12.03.2025 10:33:47

side 5 av 29



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
980374505-2024-10-01-Årsregnskap



Tall i tusen kroner

Note 1 Inntekter

Bane NOR Eiendom AS		Leieinntekter fordelt på avdeling som forvalter eiendommene	Konsern	
2024	2023		2024	2023
411 190	404 742	Jernbaneverksted	411 190	404 742
376 935	366 502	Stasjoner	439 588	421 139
305 839	292 093	Jernbaneeiendom	501 764	464 260
21 873	19 598	Øvrige eiendommer	9 346	-10 354
1 115 837	1 082 935	Sum leieinntekter	1 361 888	1 279 787
2024	2023	Andre driftsinntekter	2024	2023
89 966	78 602	Reklameinntekter	89 966	78 602
33 295	54 956	Andre omsetningsbaserte inntekter (parkering, toaletter mv.)	59 520	54 956
5 905	5 294	Utleie av utstyr og tjenester til jernbaneverksteder	5 905	5 294
0	0	Inntekter fra salg av diesel	4 168	108 548
34 691	13 399	Andre inntekter	43 897	45 759
163 857	152 251	Sum andre driftsinntekter	203 456	293 159

Bane NOR Eiendom AS # 133036
12.03.2025 10:33:47

side 6 av 29



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
980374505-2024-10-10-Årsregnskap



Tall i tusen kroner

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	Inntekter	Kostnader	Netto resultat
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
2023			
Proffen Hageby (boliger, Drammen)	159 053	-135 979	23 074
Sum	159 053	-135 979	23 074

Bane NOR Eiendom AS # 133036
12.03.2025 10:33:47

side 7 av 29



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
980374505-2024-ÅRSREGNSKAP



Tall i tusen kroner

Note 3 Lønnskostnader, antall årsverk, godtgjørelser m.m.

Bane NOR Eiendom AS			Konsern	
2024	2023	Lønnskostnader	2024	2023
481	438	Godtgjørelse til styret, inkludert arbeidsgiveravgift	481	438
0	0	Pensjonskostnader	0	0
58	17	Andre personalkostnader	58	17
539	455	Sum lønnskostnader	539	455
0	0	Sysselsatte årsverk	0	0

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	
2024	2023	Kostnadsført godtgjørelse til revisor (tall eksklusive mva.)	2024	2023
1 205	1 055	Lovpålagt revisjon	2 747	2 608
298	27	Andre attestasjonstjenester	298	156
1 503	1 082	Sum kostnadsført	3 045	2 764

Bane NOR Eiendom AS # 133036
12.03.2025 10:33:47

side 8 av 29



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
980374505-2024-10-01-01-Årsregnskap



Tall i tusen kroner

Note 4 Øvrige immaterielle eiendeler

Bane NOR Eiendom AS og Konsern	Lisenser
Anskaffelseskost 01.01.	30 000
Tilgang	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12.	30 000
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	6 000
Årets avskrivninger	6 000
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	12 000
Sum balanseført verdi 31.12.	18 000
Forventet økonomisk levetid	5 år

Bane NOR Eiendom AS # 133036
12.03.2025 10:33:47

side 9 av 29



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
980374505-2024-12-31-Årsregnskap



Tall i tusen kroner

Note 5 Varige driftsmidler og investeringseiendom

	Varige driftsmidler	Investeringseiendom		
		Under oppføring	Ferdigutviklet	Sum investerings- eiendom
Bane NOR Eiendom AS				
Anskaffelseskost 01.01.	241 046	844 240	8 601 780	9 446 020
Tilgang	2 146	519 987	192 712	712 699
Overføring mellom anleggsgrupper	0	-305 047	305 047	0
Overføring til/fra utviklingseiendom	0	0	-1 806	-1 806
Avgang	0	0	-40 531	-40 531
Anskaffelseskost 31.12.	243 192	1 059 180	9 057 202	10 116 382
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	171 107	0	2 910 117	2 910 117
Avskrivninger	28 316	0	328 328	328 328
Nedskrivning/reversering av nedskrivning	0	0	0	0
Avgang	0	0	-17 186	-17 186
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	199 423	0	3 221 259	3 221 259
Sum balanseført verdi 31.12.	43 769	1 059 180	5 835 943	6 895 123
Forventet økonomisk levetid	2-10 år		5-50 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	
		Investeringseiendom		
	Varige driftsmidler	Under oppføring	Ferdigutviklet	Sum investerings- eiendom
Konsern				
Anskaffelseskost 01.01.	246 460	1 067 042	11 391 588	12 458 630
Tilgang	8 266	522 221	409 029	931 250
Drammen Helsepark AS full konsolidering	0	407 495	428 829	836 324
Overføring mellom anleggsgrupper	0	-641 269	641 269	0
Overføring til/fra utviklingseiendom	0	290 438	86 376	376 814
Avgang	-2 340	0	-61 308	-61 308
Anskaffelseskost 31.12.	252 386	1 645 927	12 895 783	14 541 710
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	171 387	0	3 237 803	3 237 803
Avskrivninger	32 109	0	441 061	441 061
Nedskrivning/reversering av nedskrivning	0	0	-33 122	-33 122
Avgang	-2 338	0	-38 403	-38 403
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	201 158	0	3 607 339	3 607 339
Sum balanseført verdi 31.12.	51 228	1 645 927	9 288 444	10 934 371
Forventet økonomisk levetid	2-10 år		5-50 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	

Bane NOR Eiendom AS # 133036
12.03.2025 10:33:47

side 10 av 29



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
980374505-2024-10-01-11-Årsregnskap



Tall i tusen kroner

Note 6 Driftskostnader

Bane NOR Eiendom AS			Konsern	
2024	2023		2024	2023
0	0	Maskinleie, materiell og vedlikehold	0	105 860
187 416	167 205	Kjøp av diesel	190 769	169 427
71 426	77 645	Reparasjon og vedlikehold	88 125	82 787
262 077	240 401	Kontorlokaler og publikumsområder mv.	262 077	240 401
10 411	10 100	Leie av personell fra Bane NOR SF	12 705	11 843
2 582	4 974	Konsulenttjenester	2 582	4 974
3 566	2 312	Kurs-, møte- og kontorkostnader	3 580	2 329
210 974	226 204	Telefon, datasamband, porto o.l.	276 687	273 568
748 452	728 841	Andre kostnader	836 525	891 189
		Sum andre driftskostnader		

Bane NOR Eiendom AS # 133036
12.03.2025 10:33:47

side 11 av 29



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
980374505-2024-ÅRSREGNSKAP



Tall i tusen kroner

Note 7 Datterselskap og felleskontrollert virksomhet

Datterselskap

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

Selskap

Bane NOR Serviceeiendom AS
Bne 20legend AS
Bne 254 Vikersund AS
Bne Asker AS
Bne Baneveien 57 AS
Bne Brueland AS
Bne C6 AS
Bne Cecilienborg AS
Bne Egersund AS
Bne Flekkefjord II AS
Bne Frodegaten 23 AS
Bne Ganddal AS
Bne Grønland 13 AS
Bne Grønland 32 AS
Bne H21 AS
Bne H22 AS
Bne H24 AS
Bne H25 AS
Bne H26 AS
Bne H27 AS
Bne Hamar Bolig AS
Bne Holmestrand Næringsutvikling AS
Bne Horten AS
Bne Hovemoen Eiendom AS
Bne Hvalstad Bolig AS
Bne Hvalstad Næring AS
Bne Hvalstad Parkering AS
Bne Jernkroken 16 AS
Bne Kanalhotellet AS
Bne Kløfta Bolig AS
Bne Kongsvinger Elvebredden AS
Bne Kongsvinger Elvebredden II AS
Bne Lagårdsveien felt G AS
Bne Lagårdsveien felt I AS
Bne Lagårdsveien Veiareal AS
Bne Langhus AS
Bne Langhus II AS
Bne Lensmannsliia AS
BNE LFC
Bne Lillehammer Skystasjon AS

Selskap

Bne Lisleby Utvikling AS
Bne Lørenskog AS
Bne Møya 27 AS
Bne Narvik Godsterminal AS
Bne Nordfjordeid AS
Bne Nordisk Lys AS
Bne Nye Nybyen AS
Bne Orkanger AS
Bne Paradis 1 AS
Bne Parkering AS
Bne Riverside AS
Bne Sandefjord Rosenvoldsgate AS
Bne Sandvika Torg AS
Bne Schweigaardsgate 40-46 AS
Bne Schweigaardsgate 41-51 AS
Bne Schweigaardsgate 51 I AS
Bne Schweigaardsgate 51 II AS
Bne Schweigaardsgate 51 III AS
Bne Schweigaardsgate 51 IV AS
Bne Science Park AS
Bne Skamarken AS
Bne Ski Jernbanesvingen AS
Bne Ski Vestveien AS
Bne Ski Vestveien Parkering AS
Bne Ski Vestveien Sør AS
Bne Stryn AS
Bne Strømmen AS
Bne Tangen AS
Bne Tangen II AS
Bne Tomt Møya AS
Bne Tønsberg Stasjon Tomteselskap II AS
Bne Voss Knutepunktet AS
Bne X6 AS
Bne Økern AS
Bne Årnes AS
Brakerøya Tomteselskap AS
Byterminalen Stavanger AS
Drammen Helsepark AS
Drammen Stasjon A1 AS
Drammen Stasjon A3 AS

Selskap

Flekkefjordbanen Utvikling AS
Fosnagaten 12 AS
Grenstølveien 40 AS
Grønland 21 AS
Industriveien 49 A AS
Industriveien 49 AS
Industriveien 49 B AS
Industriveien 49 C AS
Inkubator Sundland AS
Jernbanebrygga 63 AS
Jernbanebrygga 63 AS
Jernbaneveien 27 AS
Kammerherreløkka AS
Lierstranda Tomteselskap AS
Moss Tomteselskap AS
Mysen S16 Næring AS
Paléhaven AS
Paléhaven Holding AS (tidl. Bne H23 AS)
Paradis Boligutvikling 1B AS
Paradis Boligutvikling 2 AS
Paradis Næring 1 AS
Professor Smiths Hage Utvikling AS
Professor Smiths Hage Utvikling II AS
Pshu Næring AS
Quadrum AS
Quadrum Bygg A AS
Quadrum Bygg B AS
Quadrum Bygg C AS
Quadrum Bygg D AS
Skien Brygge AS
Skøyen Knutepunkt Utvikling AS
Sol og Vann AS
Stabæk Torg Utvikling AS
Strandgata Moss 25 og 27 AS
Strandsonen Næringshubb AS
Togdiesel AS
Trolløya Eiendom AS
Trondheim Stasjonssenter AS
Trondheim Stasjonssenter Gryta AS

Bane NOR Eiendom AS # 13303r
12.03.2025 10:33:47

side 12 av 29



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
980374505-2024-10-33-47



Tall i tusen kroner

Årets resultatandel fra felleskontrollert virksomhet

	Konsern	
	2024	2023
Resultatandel	-53 297	43 084
Endring negativ egenkapitalandel	17 963	0
Internegevinster	11 300	4 397
Årets resultatandel	-24 034	47 481

Spesifikasjon balanseført verdi 31.12. felleskontrollert virksomhet

	Konsern	
	2024	2023
Balanseført verdi 01.01.	647 091	739 500
Årets resultatandel	-24 034	47 481
Endring internegevinst/merverdi	-36 169	-25 146
Mottatt utbytte	-178 679	-115 000
Tilbakebetalt egenkapital	-468	-24 500
Kapitaløkning	437 271	24 756
Sum balanseført verdi 31.12.	845 012	647 091

Bane NOR Eiendom AS # 133036
12.03.2025 10:33:47

side 14 av 29



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
980374505-2024-12-31-Årsregnskap



Tall i tusen kroner

Note 8 Finansinntekter og finanskostnader

Bane NOR Eiendom AS			Konsern	
2024	2023		2024	2023
10 061	38 105	Finansinntekter	18 409	15 060
13 725	11 178	Renteinntekter	13 725	11 178
199 373	156 447	Renteinntekter fra felleskontrollert virksomhet	1 085	86
0	42 051	Renteinntekter fra foretak i samme konsern	0	0
878	1 579	Gevinst ved salg aksjer	1 404	1 064
224 037	249 360	Andre finansinntekter	34 623	27 388
		Sum finansinntekter		
396 559	298 196	Finanskostnader	399 118	274 384
143 976	128 199	Rentekostnader	108 535	96 638
-29 983	-12 747	Rentekostnader til foretak i samme konsern	-41 152	-36 355
0	164 005	Balanseførte byggelånsrenter	0	0
11 387	1 403	Nedskrivning av finansielle eiendeler	11 388	1 409
521 939	579 056	Andre finanskostnader	477 889	336 076
		Sum finanskostnader		

Bane NOR Eiendom AS # 133036
12.03.2025 10:33:47

side 15 av 29



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
980374505-2024-ÅRSREGNSKAP



Tall i tusen kroner

Note 9 Skatt

Skattepolicy

Alle selskapene i Bane NOR SF Konsern har som prinsipp å være en ansvarlig skatteytare. 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 skatteregelverk.

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 skatteregelverk.

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	
2024	2023		2024	2023
4 154	14 571	Årets skattekostnad i resultatregnskapet		
-7 960	-17 105	Betalbar skatt	32 428	34 425
6 979	-6 627	Endring i utsatt skatt	-57 249	-23 988
3 173	-9 161	For lite/mye avsatt skatt tidligere år	6 979	0
		Skattekostnad i resultatregnskapet	-17 842	10 437
		Betalbar skatt i balansen		
4 154	14 571	Årets betalbare skatt	32 428	34 425
0	-14 571	Skatt på avgitt konsernbidrag	-28 931	0
0	0	For lite/mye avsatt skatt tidligere år	5 626	-4 116
4 154	0	Betalbar skatt i balansen	9 123	30 309
		Avstemming fra nominell til faktisk skattesats		
166 409	-27 319	Ordinært resultat før skattekostnad	-97 010	-47 344
36 610	-6 010	Forventet inntektskatt etter nominell skattesats (22%)	-21 342	-10 416
		<i>Justert for skatteeffekten av følgende poster:</i>		
-38 130	2 289	Permanente forskjeller (fritaksmetoden)	5 687	34 860
0	0	Permanente forskjeller (resultatandel FKV)	220	-10 959
1 732	329	Ikke fradragsberettigede kostnader	1 782	329
0	-205	Ikke skattepliktige inntekter	0	-205
6 979	-6 627	For lite/mye avsatt skatt tidligere år	12 559	-6 627
-4 018	1 063	Andre poster	-16 748	3 455
3 173	-9 161	Skattekostnad	-17 842	10 437
2 %	34 %	Effektiv skattesats	18 %	-22 %

Bane NOR Eiendom AS # 133036
12.03.2025 10:33:47

side 16 av 29



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: 980374505-2024-ÅRSREGNSKAP



Tall i tusen kroner

Beregning av utsatt skatt:

Bane NOR Eiendom AS			Konsern	
2024	2023		2024	2023
629 375	593 540	Midlertidige forskjeller	318 466	280 611
18 490	-6 349	Anleggsmidler	-6 510	-33 174
-302 368	-259 559	Omløpsmidler	-325 940	-289 024
0	0	Gevinst- og tapskonto	235 679	114 493
0	0	Underskudd til fremføring	13 973	78 107
345 497	327 632	Annet	235 668	151 013
		Grunnlag for utsatt skatt		
76 009	72 079	(Utsatt skatt)/utsatt skattefordel i balansen	51 847	33 223

Bane NOR Eiendom AS # 133036
12.03.2025 10:33:47

side 17 av 29



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
980374505-2024-10-10-Årsregnskap



Tall i tusen kroner

Note 10 Investering i andre aksjer

Navn	Andel	Selskap	Konsern	
			2024	2024
Herefoss Energi AS	25 %	117	117	
Marnadal Stasjonsutvikling AS	30 %	75	75	
Sentralstasjonen AS	5 %	175	175	
Oslo og Akershus Trafikkservice AS	29 %	4 000	4 000	
Telescopeco AS	5 %	2 150	2 150	
Cecillienborg Bolig AS	50 %	0	1 000	
Sum		6 517	7 517	

Bane NOR Eiendom AS # 133036
12.03.2025 10:33:47

side 18 av 29



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
980374505-2024-10-01-Årsregnskap



Tall i tusen kroner

Note 11 Fordringer

Bane NOR Eiendom AS			Konsern	
2024	2023		2024	2023
		Kundefordringer		
256 164	58 333	Kundefordringer til pålydende	371 154	381 902
-4 304	-7 830	Avsetning til tap på kundefordringer	-8 801	-9 030
251 860	50 503	Sum kundefordringer	362 353	372 872
		Andre fordringer		
24 250	0	Til gode merverdiavgift	60 289	1
242 870	177 491	Fordring på selskap i samme konsern	22 993	17 652
69 942	31 899	Forskuddsbetalte kostnader og påløpte inntekter	97 879	58 580
5 583	-73 201	Andre kortsiktige fordringer	59 962	66 247
342 645	136 189	Sum andre fordringer	241 123	142 480
		Fordringer med forfall senere enn ett år		
199 253	31 313	Lån til foretak i samme konsern	0	0
157 466	259 183	Lån til felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper	165 921	266 183
356 719	290 496	Sum fordringer med forfall senere enn ett år	165 921	266 183

Bane NOR Eiendom AS # 13303r
12.03.2025 10:33:47

side 19 av 29



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
980374505-2024-ÅRSREGNSKAP



Tall i tusen kroner

Note 12 Mellomværende med selskap i samme konsern

Bane NOR Eiendom AS			Konsern	
2024	2023	Lån til:	2024	2023
199 253	31 313	Konsernselskaper	0	0
157 466	259 183	Felleskontrollert virksomhet	165 921	266 183
356 719	290 496	Sum	165 921	266 183
		Fordringer på:		
242 870	177 491	Konsernselskaper	22 993	17 652
242 870	177 491	Sum	22 993	17 652
		Gjeld til:		
145 541	210 938	Konsernselskaper	116 286	58 618
145 541	210 938	Sum	116 286	58 618
		Lån fra:		
1 872 730	1 872 730	Morselskap	1 872 730	1 872 730
1 872 730	1 872 730	Sum	1 872 730	1 872 730

Bane NOR Eiendom AS # 133036
12.03.2025 10:33:47

side 20 av 29



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
980374505-2024-ÅRSREGNSKAP



Tall i tusen kroner

Note 13 Transaksjoner med nærstående parter

Bane NOR Eiendom AS med datterselskaper er et underkonsern i Bane NOR SF konsernet. Bane NOR SF (konsernets ultimate morselskap) 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 31.12.24	1. SD	2. JDIR	3. SF Konsern	4. FKV	Sum
Leieinntekter (note 1)	326 863	548	208 353		535 764
Andre driftsinntekter (note 1)			6 692		6 692
Andre driftskostnader (note 6)			264 775		264 775
Rentekostnader til nærstående (note 8)			143 976		143 976
Renteinntekter fra nærstående (note 8)			199 373	13 725	213 098
Lån til nærstående (note 12)			199 253	157 466	356 719
Kortsiktige fordringer (note 12)	22 825		242 870		265 695
Kortsiktige gjeld (note 12)			145 541		145 541
Lån fra nærstående (note 12)			1 872 730		1 872 730

Konsern 31.12.24	1. SD	2. JDIR	3. SF Konsern	4. FKV	Sum
Leieinntekter (note 1)	327 737	548	227 064		555 349
Andre driftsinntekter (note 1)			6 797		6 797
Andre driftskostnader (note 6)			266 208		266 208
Rentekostnader til nærstående (note 8)			108 535		108 535
Renteinntekter fra nærstående (note 8)				13 725	13 725
Lån til nærstående (note 12)				165 921	165 921
Kortsiktige fordringer (note 12)	22 825		22 993		45 818
Kortsiktige gjeld (note 12)			116 286		116 286
Lån fra nærstående (note 12)			1 872 730		1 872 730

Bane NOR Eiendom AS # 133036
12.03.2025 10:33:47

side 21 av 29



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
980374505-2024-11-01-Årsregnskap



Tall i tusen kroner

Note 14 Utviklingseiendom for salg

Bane NOR Eiendom AS		Varelager og utviklingseiendom for salg	Konsern	
2024	2023		2024	2023
786 714	722 001	Balansført verdi 1.1	4 064 130	4 674 012
1 806	0	Overført til /fra investeringseiendom	-376 814	-973 918
436 174	64 713	Tilgang	857 466	794 633
-10 175	0	Salg	-137 194	-310 661
0	0	Nedskrivning/reversering av nedskrivning	0	-119 936
1 214 519	786 714	Sum varelager og utviklingseiendom for salg	4 407 588	4 064 130

Bane NOR Eiendom AS # 133036
12.03.2025 10:33:47

side 22 av 29



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
980374505-2024-ÅRSREGNSKAP



Tall i tusen kroner

Note 15 Virkelig verdi av investeringseiendom og utviklingseiendom

Årlig innhentes det en verddivurdering av investerings- og utviklingseiendommene. Verddivurderingene 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.

Investeringsseiendommene verdsettes basert på estimerte fremtidige kontantstrømmer fra leiekontrakter, diskontert med en beregningsyield som fremkommer dels av direkte observerbar markedsinformasjon og skjønsmessige 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 verddivurdering fra ekstern verddivurderer. Administrasjonen har i tillegg gjort egne verddivurderinger av enkelte bygg og kontantgenererende enheter som i noen tilfeller viser andre verdier enn ekstern verddivurderer, og lagt disse til grunn ved nedskrivningsvurderinger. Eksterne verddivurderinger omfatter de største objektene, men inkluderer ikke alle objekter.

Konsern		Virkelig verdi	Bokført verdi
2024			
Investeringsseiendom med tilhørende leveringsforpliktelser		16 556 000	10 598 285
Utviklingseiendom under utvikling for salg		11 511 000	4 407 588
Sum		28 067 000	15 005 873
2023			
Investeringsseiendom med tilhørende leveringsforpliktelser		14 880 000	8 876 754
Utviklingseiendom under utvikling for salg		10 715 000	4 064 130
Sum		25 595 000	12 940 884

Bane NOR Eiendom AS # 133036
12.03.2025 10:33:47

side 23 av 29



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
980374505-2024-12-31-ÅRSREGNSKAP



Tall i tusen kroner

Note 16 Bankinnskudd

Bane NOR Eiendom AS			Konsern	
2024	2023		2024	2023
2 552	1 360	Bankinnskudd og kontanter	51 529	21 640
1 906 974	2 964 215	Bankinnskudd konsernkontoordning	0	879 757
1 909 526	2 965 575	Sum bankinnskudd	51 529	901 397
		<i>herav bundne bankinnskudd;</i>		
0	0	<i>Bundne bankinnskudd</i>	750	0

Bane NOR Eiendom AS # 133036
12.03.2025 10:33:47

side 24 av 29



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
980374505-2024-10-11-Årsregnskap



Tall i tusen kroner

Note 17 Egenkapital og eierinformasjon

Foretaket er 100 prosent eid av Bane NOR SF.

Bane NOR Eiendom AS

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Endring i egenkapital			
Egenkapital 31.12.22	484 000	3 499 291	3 983 291
Endret rammeverk for regnskapsavleggelsen		-86 274	-86 274
Egenkapital 1.1.23	484 000	3 413 017	3 897 017
Årets resultat		-18 158	-18 158
Avsatt utbytte		-50 000	-50 000
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 med TSS B2 AS med skatte- og regnskapsmessig kontinuitet		-2 160	-2 160
Sum egenkapital 31.12.24	484 000	3 455 935	3 939 935

Konsern

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Endring i egenkapital			
Egenkapital 31.12.22	484 000	3 670 043	4 154 043
Endret rammeverk for regnskapsavleggelsen		37 290	37 290
Egenkapital 1.1.23	484 000	3 707 333	4 191 333
Årets resultat		-57 781	-57 781
Avsatt utbytte		-50 000	-50 000
Sum egenkapital 31.12.23	484 000	3 599 552	4 083 552
Årets resultat		-79 168	-79 168
Fisjon	-7 753	-20 919	-28 672
Tingsinnskudd	7 753	20 919	28 672
Avsatt utbytte		-50 000	-50 000
Sum egenkapital 31.12.24	484 000	3 470 384	3 954 384

Konsernet har endret rammeverk for regnskapsavleggelsen. For tidligere perioder ble regnskapet avlagt i samsvar med regnskapsloven og Forskrift om forenklet IFRS. Fra og med denne perioden avlegges regnskapet i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Fjorårstallene er omarbeidet for sammenligningsformål.

Effekt endret rammeverk for regnskapsavleggelsen 1.1.23

	Selskap	Konsern
Finansielle instrumenter til virkelig verdi	-149 194	-149 194
Utsatt skatt herav	32 920	32 920
Øvrige immaterielle eiendeler	30 000	30 000
Løpende avregning eiendomsprosjekter	0	123 564
Effekt endret rammeverk for regnskapsavleggelsen 1.1.23	-86 274	37 290

Bane NOR Eiendom AS var overdragende selskap i fisjon-fusjon gjennomført med skatte- og regnskapsmessig kontinuitet. Overtagende selskap var Bne Tangen II AS, Bne J16 Eiendom II AS, Bne Flekkefjordbanen II AS og Bne Langhus II AS. Overtagende selskaper ble fusjonert med sine respektive prosjektselskap (Bne Tangen AS, Bne Jernkroken 16 AS, Flekkefjordbanen Utvikling AS og Bne Langhus AS) på tidspunktet for sletting av overtagende selskap.

Bane NOR Eiendom AS # 13303r
12.03.2025 10:33:47

side 25 av 29



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
980374505-2024-12-31-Årsregnskap



Tall i tusen kroner

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		Årets endring i leveringsforpliktelse	Konsern	
2024	2023		2024	2023
344 073	352 061	Leveringsforpliktelse 01.01.	344 073	352 061
-7 987	-7 988	Årets inntektsføring	-7 987	-7 988
336 086	344 073	Sum	336 086	344 073

Bane NOR Eiendom AS # 133036
12.03.2025 10:33:47

side 26 av 29



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
980374505-2024-Årsregnskap



Tall i tusen kroner

Note 19 Rentebærende gjeld

Bane NOR Eiendom AS			Konsern	
2024	2023	Rentebærende gjeld	2024	2023
5 636 000	5 325 000	Obligasjonslån	5 636 000	5 325 000
2 998 000	3 098 000	Banklån	3 598 000	3 098 000
500 000	300 000	Sertifikatlån	500 000	300 000
1 872 730	1 872 730	Gjeld til Bane NOR SF	1 872 730	1 872 730
0	0	Benyttet kassekreditt	317 694	0
11 006 730	10 595 730	Sum rentebærende gjeld	11 924 424	10 595 730
<i>9 299 730</i>	<i>10 195 730</i>	<i>herav langsiktig gjeld</i>	<i>9 299 730</i>	<i>10 195 730</i>
<i>1 707 000</i>	<i>400 000</i>	<i>herav kortsiktig gjeld</i>	<i>2 624 694</i>	<i>400 000</i>

Forfallstruktur Bane NOR Eiendom AS	2025	2026	2027	2028	> 2029
Rentebærende gjeld	1 707 000	1 482 000	1 395 000	1 764 000	4 658 730
Forfallstruktur Konsern	2025	2026	2027	2028	> 2029
Rentebærende gjeld	2 624 694	1 482 000	1 395 000	1 764 000	4 658 730
Trekkfasiliteter Bane NOR Eiendom AS og Konsern	2025	2026	2027	2028	> 2029
Ubenyttede kommitterte trekkfasiliteter	187 000	0	1 500 000	0	0
Rentesikringsprofil Bane NOR Eiendom AS og Konsern	2025	2026	2027	2028	2029
Sikringsvolum	5 936 000	5 136 000	3 636 000	2 636 000	1 636 000

Virkelig verdi på sikringsinstrumenter

Bane NOR Eiendom AS			Konsern	
2024	2023	Ikke bokført gevinst(+)/tap(-) på sikringsinstrumenter	2024	2023
205 553	127 829	Rentesikringsinstrumenter	205 553	127 829
205 553	127 829	Sum ikke bokført gevinst (+)/tap(-) på sikringsinstrumenter	205 553	127 829

Covenantskrav (Bane NOR Eiendom Konsern)	Krav	2024	2023
Belåningsgrad i forhold til markedsverdi	< 65,0 %	42,3 %	38,0 %

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 2024.

Bane NOR Eiendom AS # 133036
12.03.2025 10:33:47

side 27 av 29



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
980374505-2024-10-33-47



Tall i tusen kroner

Note 20 Annen kortsiktig gjeld

Bane NOR Eiendom AS			Konsern	
2024	2023	Annen kortsiktig gjeld	2024	2023
298 273	36 538	Uopptjent inntekt	390 737	295 459
138 509	144 719	Påløpte kostnader	146 214	151 081
95 875	151 769	Gjeld til selskap i samme konsern	65 416	85 535
50 000	0	Avsatt utbytte	50 000	0
1 461	8 722	Annen kortsiktig gjeld	47 335	16 451
584 118	341 748	Sum annen kortsiktig gjeld	699 702	548 526

Bane NOR Eiendom AS # 133036
12.03.2025 10:33:47

side 28 av 29



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
980374505-2024-12-10-Årsregnskap



Tall i tusen kroner

Note 21 Hendelser etter balansedagen

Det er ingen kjente, vesentlige hendelser av betydning som har oppstått etter balansedagen for regnskapsåret 2024.

Bane NOR Eiendom AS # 133036
12.03.2025 10:33:47

side 29 av 29



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
980374505-2024-10-11-Årsregnskap



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Bane NOR Eiendom AS - Styrets årsberetning 2024.pdf

Name	Method	Signed at
Lunøe, Jon-Erik	BANKID	2025-03-09 17:50 GMT+01
Mæland, Martin	BANKID	2025-03-07 16:51 GMT+01
Eriksen, Thor Gjermund	BANKID	2025-03-07 16:30 GMT+01
Hagen, Trine-Marie	BANKID	2025-03-10 21:35 GMT+01
Nes, Helga	BANKID	2025-03-07 12:30 GMT+01
Voldstad, Hans Kristian	BANKID	2025-03-10 00:11 GMT+01

Bane NOR Eiendom AS # 133036
12.03.2025 10:32:54



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: 3B9E64666A1241228AEF8E54C7D5DBEE



ÅRSBERETNING 2024

Bane NOR Eiendom AS

Styret i Bane NOR Eiendom AS konsernet (heretter Bane NOR Eiendom) legger med dette fram årsberetningen og årsregnskapet for 2024. 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 ett brutto forvaltningsareal på 790.000 kvadratmeter fordelt på 916 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 består ved utgangen av 2024, av morselskapet Bane NOR Eiendom AS med 119 datterselskaper og 38 felleskontrollerte virksomheter. Konsernet har hovedkontor i Oslo, og har regionskontorer i Bergen, Trondheim, Stavanger, Kristiansand og Skien.

Årets resultat og stilling

Bane NOR Eiendom oppnådde i 2024 et resultat før skatt på MNOK -97 (MNOK -47 i 2023)^[1]. Dette er en reduksjon fra 2023 og skyldes primært økte rentekostnader, mens reduserte nedskrivninger i heleide selskaper oppveies mot økte nedskrivninger i Felleskontrollerte selskaper sammenlignet med fjoråret. Leieinntektene økte med 6 prosent mot fjoråret mens andre driftsinntekter hadde en reduksjon på 31 prosent som skyldes endret forretningsmodell for diesel der salget nå nettoføres. Driftskostnadene ekskludert av- og nedskrivninger er 6 prosent lavere enn fjoråret, men da er dieselkostnader inkludert. Justert for dieselkostnader viser sammenlignbare driftskostnader en 6 prosent økning som henger sammen med generell prisutvikling og økning av forvaltningsareal. Av- og nedskrivninger er ned 23 prosent grunnet lavere netto nedskrivninger av heleide bygg i 2024 enn 2023 i forbindelse med verdivurderinger per årsslutt. Samtidig er underliggende nivå på avskrivninger noe økende grunnet overlevering av flere nybygg til drift.

Eiendomsporteføljen hadde en estimert markedsverdi ved utgangen av 2023 på MNOK 25.967 (MNOK 25.595), noe som er MNOK 13.061 (12.654) høyere enn bokført verdi på MNOK 12.906.

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





INTERN

(MNOK 12.941). Det er i 2024 en netto tilgang til porteføljen på MNOK 2.480 (2.155) knyttet til investert kapital i pågående prosjekter, kjøp av tomter og selskaper, samt noe avgang ved salg av eiendom. Det er tatt nedskrivninger tilsvarende MNOK 33 (158) i forbindelse med verdivurdering av kontantgenererende enheter per årsslutt.

Det ble ferdigstilt 407 (355) boliger på 5 (7) ulike utviklingsprosjekter der Bane NOR Eiendoms andel utgjør 13.462 (17.207) kvm i løpet av året. I tillegg ble det ferdigstilt 11.908 (18.358) kvm næringsareal, der kontorbygg til Trøndelag fylkeskommune i Steinkjer og undervisningsbygget Campus Kristiansund utgjorde brorparten.

Det var ingen salg av næringsbygg i 2024, men det ble solgt totalt 97 (110) boliger der vår andel utgjorde 50 (63) enheter, på 11 (10) ulike boligprosjekter. Dette er en betydelig nedgang fra 2022 da salget endte på 319 enheter der vår andel utgjorde 182 enheter, som jo reflekterer den nedkjølingen av boligmarkedet vi har sett de siste to årene.

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 17.136 per 31.12.2024 (MNOK 15.732), mens egenkapitalandelen var 23 prosent (26 prosent). Belåningsgraden er beregnet basert på markedsverdi av eiendomsporteføljen og viser 42,3 prosent per 31.12.2024 (38,0 prosent).

Driftsresultat på MNOK 346 (MNOK 261), er 32 prosent høyere enn fjoråret og skyldes primært en reduksjon i nedskrivninger av prosjektporteføljen. Årets nedskrivninger ender på MNOK 33 (MNOK 158). Gevinster fra salg av boligprosjekter i hel- og deleide selskaper ender på MNOK 88 (MNOK 108). Bidrag fra utleievirksomheten er omtrent på nivå med fjoråret mens bidrag fra Felleskontrollerte virksomheter er redusert grunnet færre byggestarter knyttet til boligutvikling.

Netto finans ender på MNOK -443 (MNOK -308) som er en økt kostnad på MNOK 134 mot fjoråret. Økte rentekostnader utgjør MNOK 137 av økningen, noe som reflekterer den generelle utviklingen i rentemarkedet i kombinasjon med økt gjeld.

Netto rentebærende gjeld per 31.12.2024 var MNOK 11.873 (MNOK 9.694), hvorav er MNOK 2.574 (MNOK 400) kortsiktig gjeld med forfall innen ett år. Dette er en økning i netto rentebærende gjeld på MNOK 2.179 som følge av økte investeringer og kjøp ut over kontantbidraget fra driften inkludert inntekter fra salg. Per 31.12.2024 utgjorde konsernets kortsiktige gjeld 27 prosent av samlet gjeld (10 prosent).

Konsernet hadde en tilgjengelig likviditet tilsvarende MNOK 1.734 (MNOK 2.901), som består av MNOK 1.500 i ubenyttet kommitert kredittfasilitet, MNOK 182 i gjenstående driftskredittramme og MNOK 52 kontanter og kontantekvivalenter.

²⁰ Tall i parentes gjelder samme periode foregående år.

INTERN



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
1140465471-110741111-1140465471

Bane NOR Eiendom AS # 133036
12.03.2025 10:32:54



INTERN

H1 verdi egne ansatte er per utgangen av året 0,0 og for prosjekter 8,8.

Det ble i høst også gjennomført en øvelse på Nationalteatret stasjon i samarbeid med andre divisjoner i Bane NOR samt Sporveien. Redningsprinsippet som ble testet ut var selv-evakuering, der det deltok 20 «funkiscoacher» med forskjellige funksjonsnedsettelse. I øvelsen ble det sett på hvilke behov for informasjon ulike grupper med funksjonsnedsettelse har for å kunne evakuere seg selv. Konkrete funn og mangler ble avdekket og fulgt opp.

Når det gjelder forvaltning av ytre miljø ble det i 2024 gjennomført kartlegging av fremmede arter i store deler av våre stasjonsområder. Kartleggingen baserte seg på Bane NOR sin prioriteringsliste av fremmede arter, og viste noen forekomster av disse. Vårt arbeid innen kartlegging og håndtering av fremmede arter rapporteres til relevante myndigheter.

I løpet av 2024 ble det gjennomført 2 interne kvalitetsrevisjoner og 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.

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. For ytterligere informasjon rundt Bane NOR Eiendoms finansielle risikostyring, henvises det til note om finansiell risiko i årsregnskapet.

For utviklingsporteføljen er pågående prosjekter godt posisjonert ettersom disse er gjort som totalentrepriser til fastpris med store aktører som har solid egenkapital. Nye prosjekter i utviklingsfase ser økte råvarepriser og høyere priser fra entreprenører og innarbeider dette i kalkyler og resultatkrav før byggestart beslutninger.

For å redusere renterisiko sikres deler av den rentebærende gjelden ved hjelp av rentesikringsavtaler. Sikret andel av rentebærende gjeld er 58 prosent per 31.12.2024 (57 prosent) med en gjenstående løpetid på 3,4 år (4,2 år). Gjennomsnittlig rente for 2024 er 4,8 prosent (4,4 prosent). Sikringsporteføljen hadde en gjennomsnittlig rente på 3,22 mens gjennomsnittlig kredittmargin var 1,20, per årsslutt 2024.

²⁰ Tall i parentes gjelder samme periode foregående år.

INTERN



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
12.03.2025 10:32:54

Bane NOR Eiendom AS # 133036
12.03.2025 10:32:54



INTERN

Thor Gjermund Eriksen
Styrets leder

Trine-Marie Hagen

Hans Kristian Voldstad

Helga Nes

Martin Mæland

Jon-Erik Lunøe
Administrerende direktør

¹⁾ Tall i parentes gjelder samme periode foregående år.

INTERN

Bane NOR Eiendom AS # 133036
12.03.2025 10:32:54



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
13303636A1-13303636363636363636