

**OLAV THON**  
EIENDOMSSKAP

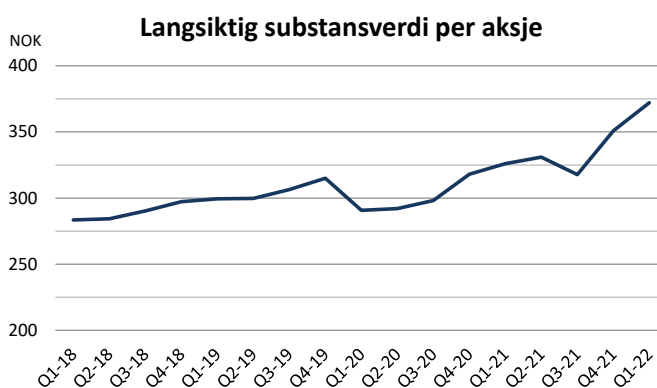


**RAPPORT 1. KVARTAL 2022**

# NØKKELTALL

Beløp i mnok	ARM*	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2021
Netto leieinntekter		718	686	2 774
Verdiendring inv.eiendommer og finansielle instrumenter	1	1 891	497	2 647
Resultat før skattekostnad		2 468	1 087	4 767
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	2	532	500	2 068
Egenkapitalandel	3	52 %	48 %	51 %
Egenkapital per aksje (kroner)	4	316	275	298
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner)	4	372	326	351
Netto kontantstrøm fra drift	5	536	560	1 997
Likviditetsreserver	6	6 314	7 696	8 214
Avdrag neste 12 mnd	7	3 444	5 058	3 335
Rentebærende gjeld	8	20 193	20 509	20 114
Rente per balansedag	9	3,26 %	3,12 %	3,16 %
Belåningsgrad	8	33 %	37 %	35 %
Netto investeringer	10	431	246	559
Markedsverdi eiendommer	11	58 285	54 733	56 734
Annualisert leieinntektsnivå	12	3 315	3 250	3 270
Avkastningskrav (netto yield)	13	4,91 %	5,18 %	4,97 %
Omsetning eide kjøpesentre		11 818	11 000	54 999
Børskurs (kroner)		188,0	163,5	195,6

\* Definisjon, beregning og forklaring på bruk av alternative resultatmål (ARM) er tatt inn til slutt i rapporten.



# Olav Thon Eiendomsselskap

## Rapport for 1. kvartal 2022

### HOVEDPUNKTENE I KVARTALSRAPPORTEN ER SOM FØLGER<sup>1</sup>:

- Konsernet hadde en solid finansiell utvikling i kvartalet, og resultat før skattekostnad ble 2.468 millioner kroner (1.087).
- Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta ble 532 millioner kroner (500).
- Konsernets finansielle posisjon er solid, og ved kvartalsskiftet var konsernets egenkapitalandel 52 % (48), og likviditetsreserven var 6.314 millioner kroner (7.696).
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet var 11.818 millioner kroner (11.000), en økning på 7,4 %.
- Konsernets datterselskap Amfi Drift AS, som forvalter kjøpesentre for eksterne og interne eiere, ble i 2. kvartal 2022 solgt til søsterkonsernet Thon Holding AS.



<sup>1</sup> Tallene i parentes er tall fra samme periode/tidspunkt i fjor

**FINANSIELL STILLING / BALANSE PER 31.03.22**

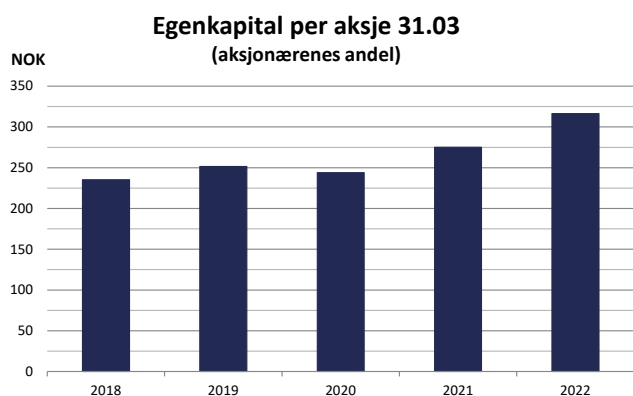
Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 63.603 millioner kroner (59.855), hvorav investeringseiendommene utgjorde 58.080 millioner kroner (54.530).

Samlet egenkapital var 33.229 millioner kroner (28.905), og egenkapitalandelen var 52 % (48).

Egenkapital per aksje (aksjonærenes andel) var 316 kroner (275), mens «Langsiktig substansverdi per aksje» er beregnet til 372 kroner (326).

Rentebærende gjeld var 20.193 millioner kroner (20.509) og belåningsgraden <sup>2</sup> ("Loan to Value") var 34 % (37).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper var 3.102 millioner kroner (2.802).



Egenkapital per aksje har siden 2018 økt med 35 %.

**RESULTATSAMMENDRAG FOR 1. KVARTAL**

Resultat før skattekostnad ble 2.468 millioner kroner (1.087).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde totalt 1.891 millioner kroner (497)<sup>3</sup>.

Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valutaposter beløp seg til 532 millioner kroner (500).

**LEIEINNTEKTER OG EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER**

Leieinntektene var 783 millioner kroner (733).

Eiendomsrelaterte inntekter var 281 millioner kroner (260) og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 345 millioner kroner (308), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 254 millioner kroner (209).

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 46 millioner kroner (36).

Netto leieinntekter utgjorde dermed 718 millioner kroner (686).

**VERDIENDRING AV INVESTERINGSEIENDOMMER**

Verdien av konsernets investeringseiendommer økte i 1. kvartal med 1.272 millioner kroner (61).

Konsernets eiendomssegmenter består av eiendomssegmentene:

- Kjøpesentereieendom i Norge og Sverige
- Næringseiendom inkludert utleieboliger, primært i Oslo området

I 1. kvartal hadde begge eiendomssegmentene en positiv verdiutvikling.

Verdien på konsernets kjøpesentereieendom økte med 886 millioner kroner (-80), mens verdien på næringseiendom økte med 386 millioner kroner (141).

**ANDEL RESULTAT I FELLESKONTROLLERTE OG TILKNYTTETE SELSKAPER**

Konsernets andel av resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper utgjorde 99 millioner kroner (62).

Økningen fra i fjor forklares i hovedsak av at verdiendringer på investeringseiendommer og finansielle instrumenter i disse selskapene utgjorde 52 millioner kroner (28).

Den samlede oversikt over resultat og balanse for disse selskapene finnes i note 9 i kvartalsrapporten.

**ANDRE DRIFTSINNTEKTER OG KOSTNADER**

Andre driftsinntekter beløp seg til 41 millioner kroner (33) og var i hovedsak salgsinntekter fra annen virksomhet (32) og inntekter knyttet til forvaltning av eiendommer for eksterne eiere (9).

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 96 millioner kroner (84), mens ordinære avskrivninger beløp seg til 9 millioner kroner (8).

**FINANSINNTEKTER OG KOSTNADER**

Netto finansposter utgjorde 446 millioner kroner (340), hvorav verdiendringer på finansielle instrumenter beløp seg til 570 millioner kroner (411).

Netto rentekostnader utgjorde 163 millioner kroner (165), hvorav rentekostnader for leieforpliktelser var 5 millioner kroner (6).

Urealisert valutagevinst knyttet til for svenske kroner utgjorde 50 millioner kroner (104).

<sup>2</sup> For definisjoner se alternative resultatmål (ARM) i slutten av rapporten

<sup>3</sup> Inkluderer felleskontrollertvirksomhet og tilknyttede selskaper

## VERDIENDRINGER FINANSIELLE INSTRUMENTER

I 1. kvartal steg de langsiktige markedsrentene (swaprentene) betydelig både i Norge og Sverige.

I Norge steg 10 års Swaprente med 1,00 prosentpoeng til 2,90 %, mens tilsvarende rente i Sverige steg med 0,95 prosentpoeng til 1,91 %.

Renteutviklingen økte markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter med 570 millioner kroner (411).

## KONTANTSTRØM OG LIKVIDITET

Netto kontantstrøm fra driften var 536 millioner kroner (560).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 455 millioner kroner (426).

Investeringsaktivitetene belastet likviditeten 388 millioner kroner (229), mens finansieringsaktivitetene tilførte likviditeten 169 millioner kroner (-311).

Valutakurseffekten på bankbeholdningen var - 2 millioner kroner (-2), og i 1. kvartal økte dermed konsernets likviditetsbeholdning med 235 millioner kroner (-117).

Per 31.03.22 var likviditetsreserven 6.314 millioner kroner (7.696), og besto av kortsiktige plasseringer på 683 millioner kroner (367) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 5.631 millioner kroner (7.329).

## INVESTERINGER

Konsernets netto investeringer i 1. kvartal var 431 millioner kroner (246).

## STØRRE EIENDOMSPROSJEKTER<sup>4</sup>

### Under oppføring

#### Bernt Ankers gate 6, Oslo

Eiendom på 5.600 kvadratmeter i Oslo sentrum med 46 boliger og 4 mindre næringslokaler for utleie. Siste del av prosjektet ferdigstilles i 2. kvartal 2022.

#### Brages veg 1 og 3, Gardermoen Park Ullensaker

To logistikkeiendommer på henholdsvis 23.600 og 23.000 kvadratmeter. Brages vei 1 ble ferdigstilt i 1. kvartal 2022, mens Brages vei 3 ferdigstilles i 2. kvartal 2022.

#### Arnliot Gellines vei 1, Oslo

Eiendom på 2.500 kvadratmeter sentralt i Oslo Øst med 22 boliger for utleie. Eiendommen planlegges ferdigstilt i 2022/ 2023.

#### Amfi Vågen, Sandnes

Kjøpesentereiendommen på ca. 40.000 kvadratmeter fornyes og oppgraderes, bl.a. med nye arealer for servering og opplevelser. I

tilllegg utvides senteret med ytterligere 750 kvadratmeter nytt areal. Ombyggingen planlegges ferdigstilt sommeren 2022.

### Under planlegging

Olav Thon Eiendomsselskap har flere eiendomsprosjekter under planlegging. Prosjektene er primært knyttet til videreutvikling av egen eiendomsportefølje, og gjennomføring avhenger blant annet av offentlige tillatelser og markedsforhold.

## EIENDOMSPORTEFØLJEN PER 31.03.22

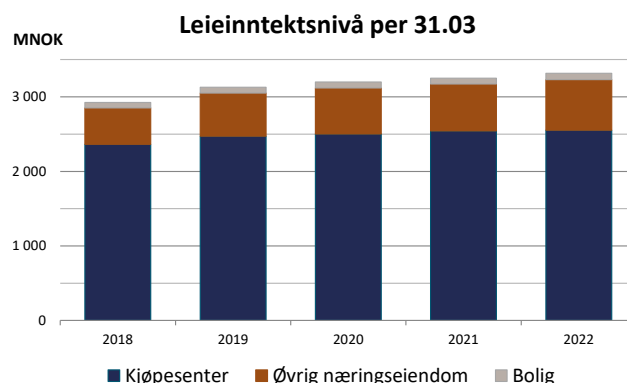
Verdien av eiendomsporteføljen var vurdert til 58.080 millioner kroner (54.530), basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 4,91 % (5,18).

Årlig leieinntektsnivå var 3.315 millioner kroner (3.250).

Eiendomsporteføljen fordeles på følgende hovedsegmenter:

	Markedsverdi (Andel)	Leieinntektsnivå (Andel)	Yield
Kjøpesentereiendom	71 %	77 %	5,28 %
Øvrige nærings-eiendommer	29 %	23 %	4,01 %
<b>Totalportefølje</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>4,91 %</b>

Ledigheten i eiendomsporteføljen var 3,5 % (4,0).



Leieinntektsnivået har de siste 5 år økt med 13 %.

## EIENDOMSPORTEFØLJEN EIET GJENNOM FELLESKONTROLLERTE OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Konsernets andel av leieinntektsnivået i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper var 285 millioner kroner (275).

Konsernets andel av eiendomsverdiene var 4.485 millioner kroner (4.281).

## KJØPESENTEROMRÅDET

Ved kvartalsskiftet eide Olav Thon Eiendomsselskap helt eller delvis 61 kjøpesentre i Norge og Sverige.

<sup>4</sup> Over 50 millioner NOK

Konsernets datterselskap Amfi Drift AS, som forvalter kjøpesentre for eksterne og interne eiere, ble i 2. kvartal 2022 solgt til søsterkonsernet Thon Holding AS.

Olav Thon Eiendomsselskap er Norges ledende kjøpesenteraktør og har en solid markedsposisjon.

I kjøpesenterporteføljen inngår blant annet Norges største kjøpesenter målt etter omsetning, Lagunen Storsenter i Bergen, samt 6 av landets 9 største kjøpesentre.

### Butikkomsetning

Butikkomsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies helt eller delvis av konsernet var i første kvartal 11.818 millioner kroner (11.000).

Konsernets kjøpesentre hadde følgende butikkomsetning i 1. kvartal, fordelt på kvartalets måneder:

	2022	2021	Endring
Januar	3 806	3 640	4,6 %
Februar	3 715	3 352	10,8 %
Mars	4 297	4 008	7,2 %
<b>Sum 1. kvartal</b>	<b>11 818</b>	<b>11 000</b>	<b>7,4 %</b>

### Norge

Konsernets norske kjøpesentre hadde i 1. kvartal en butikkomsetning på 11.037 millioner kroner (10.275).

### Sverige

I Sverige hadde kjøpesentrene en butikkomsetning på 781 millioner svenske kroner (828).

## RISIKOFAKTORER

De største risikofaktorene for Olav Thon Eiendomsselskap vurderes å være markedsmessig og finansiell risiko knyttet til eiendoms- og finansmarkedene i Norge og Sverige.

## EIENDOMSMARKEDET

Utviklingen i eiendomsmarkedet i Norge og Sverige påvirkes både av den makroøkonomiske utviklingen og etterspørselen etter næringseiendom som investeringsobjekt.

Endringer i avkastningskrav og markedsleie påvirker verdien av eiendomsporteføljen direkte. Beregninger av dette finnes i note 8 i kvartalsrapporten og på selskapets nettside olt.no.

Verdivurderingen per 31.03.22 er basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 4,91 %. De siste 3 år har avkastningskravet variert mellom 4,91 % og 5,35 %.

## FINANSMARKEDET

Finansiell risiko for Olav Thon Eiendomsselskap vurderes i hovedsak å være konsernets tilgang til finansiering i bank- og kapitalmarkedene.

Risikoen dempes ved lav belåningsgrad, balansert gjeldsportefølje og betydelige likviditetsreserver.

Konsernets finansiering beskrives nærmere i neste avsnitt, og for flere detaljer om finansiell risikostyring, henvises det til årsrapporten for 2021 og til selskapets nettside olt.no.

## FINANSIELLE INSTRUMENTER

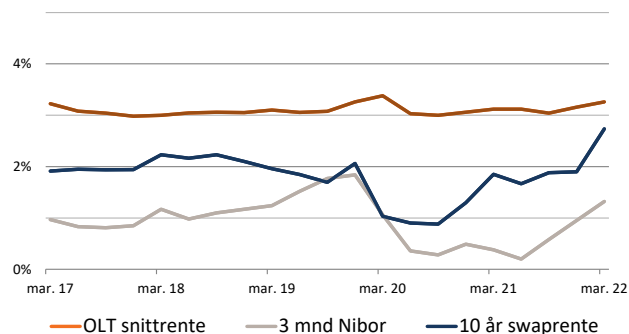
Konsernets finansielle instrumenter (renteswaper) bokføres til markedsverdi. Renteswapene benyttes i hovedsak til å sikre konsernet langsiktig rentebinding.

Porteføljen av finansielle instrumenter var ved utgangen av 1. kvartal 18.034 millioner kroner (13.801), og hadde en markedsverdi på - 418 millioner kroner (-1.337).

Markedsverdien påvirkes både av endringer i det langsiktige rentenivået, og av gjenværende løpetid på de finansielle instrumentene.

En endring i det langsiktige rentenivået med ett prosentpoeng antas å endre porteføljens markedsverdi med ca. 600 – 700 millioner kroner.

### Renteutvikling siste 5 år



Per 31.03.22 var konsernets gjennomsnittrente 3,26 %<sup>5</sup>.

## FINANSIERING

Konsernets gjeldsportefølje består av langsiktige kredittrammer i nordiske banker og gjeld opptatt i kapitalmarkedene i Norge og Sverige.

Tilgangen til finansiering vurderes som god, på tross av at kapitalmarkedene utviklet seg svakt i de første månedene av kvartalet.

Konsernets finansieringskilder i 1. kvartal var både kapitalmarkedene i Norge og Sverige og det nordiske bankmarkedet.

I kapitalmarkedene ble det opptatt nye lån på 900 millioner norske kroner og 850 millioner svenske kroner.

I tillegg ble det etablert en langsiktig låneavtale på 800 millioner kroner med en nordisk bank.

<sup>5</sup> lån i NOK og SEK

**RENTEBÆRENDE GJELD OG FORFALLSSTRUKTUR**

Ved utgangen av første kvartal var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 12.703 millioner kroner (12.228), fordelt på:

Norge: 10.730 millioner NOK (10.031)

Sverige: 2.100 millioner SEK (2.250)

Samlede kredittrammer var 25.824 millioner kroner (27.338), hvorav ubenyttet del utgjorde 5.631 millioner kroner (7.329).

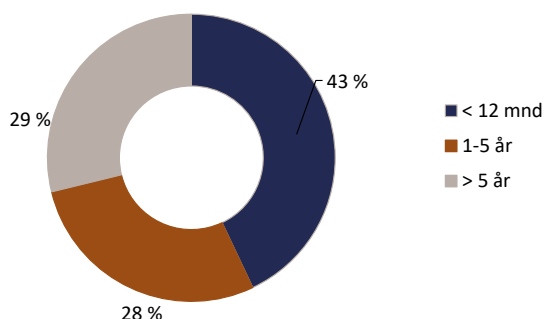
For spesifikasjon av konsernets rentebærende gjeld henvises det til note 11 og 12 og til note 8 i «Alternative resultatmål» i rapporten.

Gjelden hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,0 år (2,8), og 17 % (25) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

Ved utgangen av 1. kvartal hadde konsernet en fastrente andel på 57 % (57), med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,7 år (3,6).

Konsernets gjennomsnittrente var 3,26 % (3,12), fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Andel av gjeld	Gjennomsnittrente
NOK	87 %	3,57 %
SEK	13 %	1,14 %

**Renteregulering**

57 % av rentebærende gjeld har rentebinding over 1 år, og gjennomsnittlig rentebinding er 3,7 år.

**AKSJONÆRFORHOLD**

Ved utgangen av 1. kvartal var sluttkursen på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap 184,00 kroner, ned fra 195,60 ved kvartalets begynnelse

De siste årene har aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap gitt følgende avkastning (medregnet utbytte) sammenliknet med utviklingen på Oslo Børs:

	Avkastning OLT	OSEBX
1. kvartal 2022	-4 %	4 %
Siste 12 mnd.	16 %	19 %
Siste 24 mnd.	71 %	78 %
Siste 36 mnd.	28 %	45 %

I 1. kvartal ble det omsatt 1.176.689 aksjer (2.892.188), og gjennomført 3.590 (4.805) handler av aksjen over Oslo Børs.

Høyeste og laveste notering i kvartalet var henholdsvis 199,80 og 177,00 kroner

Ved kvartalsskiftet var selskapets børsverdi 19,5 milliarder kroner (16,9), og selskapets største eiere var:

Olav Thon Gruppen AS m/datterselskaper	73,9 %
Folketrygdfondet	2,4 %
MP Pensjon	2,2 %
VPF Nordea Norge	1,8 %
J.P. Morgan S.E.	1,1 %
Øvrig eiere	18,6 %
<b>SUM</b>	<b>100 %</b>

**FREMTIDSUTSIKTER**

Veksten i norsk økonomi øker igjen, og forholdene i norsk økonomi er i ferd med å normaliseres etter at samfunnet er gjenåpnet.

Norges Bank har økt styringsrenten fra 0 % til 0,75 %, og signaliserer at renten vil bli økt videre i tråd med normalisering av norsk økonomi.

Krigen i Ukraina skaper økt usikkerhet rundt den økonomiske utviklingen både i Norge og i verden i tiden fremover, og kan påvirke konsernets rammebetingelser negativt.

Alt i alt forventes konsernets solide markedsposisjon og sterke finansielle stilling å bidra til fortsatt god resultatutvikling i tiden fremover, selv med økt usikkerhet og høyere markedsrenter.

Oslo, 19.05.2022

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

# OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i MNOK	Note	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2021
Leieinntekter	6	783	733	2 990
Eiendomsrelaterte inntekter		281	260	939
Eiendomsrelaterte kostnader		-345	-308	-1 155
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>7</b>	<b>718</b>	<b>686</b>	<b>2 774</b>
Andre driftsinntekter		41	33	165
Andre driftskostnader		-41	-35	-154
Administrasjonskostnader	6	-55	-49	-197
Ordinære avskrivninger		-9	-8	-32
<b>Forvaltningsresultat</b>	<b>7</b>	<b>654</b>	<b>627</b>	<b>2 558</b>
Verdiendring investeringseiendommer	8	1 272	61	1 802
Verdiendring rett til bruk eiendeler		-3	-3	-12
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	9	99	62	283
<b>Driftsresultat</b>	<b>7</b>	<b>2 022</b>	<b>747</b>	<b>4 631</b>
Finansinntekter	10	52	106	118
Finanskostnader	10	-176	-177	-699
Verdiendring finansielle instrumenter		570	411	716
<b>Netto finansposter</b>		<b>446</b>	<b>340</b>	<b>136</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 468</b>	<b>1 087</b>	<b>4 767</b>
Endring utsatt skatt		-460	-148	-736
Betalbar skatt		-67	-74	-208
<b>Skattekostnad</b>		<b>-527</b>	<b>-222</b>	<b>-944</b>
<b>Resultat</b>		<b>1 941</b>	<b>865</b>	<b>3 822</b>
<b>Andre inntekter og kostnader:</b>				
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>				
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		-55	-97	-103
<b>Totalresultat</b>		<b>1 886</b>	<b>768</b>	<b>3 720</b>
<b>Resultat tilordnet:</b>				
Majoritetsaksjonærene		1 934	858	3 770
Ikke-kontrollerende eierinteresser		6	7	53
<b>Totalresultat tilordnet:</b>				
Majoritetsaksjonærene		1 880	761	3 667
Ikke-kontrollerende eierinteresser		6	7	53
Resultat per aksje - basis og utvannet (i hele kroner)		19	8	36



OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

**OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING**

Beløp i MNOK	Note	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2021
<b>EIENDELER</b>				
Utsatt skattefordel		0	326	0
Investeringseiendommer	8	58 080	54 530	56 530
Eierbenyttede eiendommer		187	189	187
Rett til bruk eiendeler		212	347	337
Varige driftsmidler		52	70	58
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	9	3 102	2 802	3 004
Finansielle anleggsmidler		436	432	445
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>62 070</b>	<b>58 696</b>	<b>60 560</b>
Kundefordringer og andre fordringer		850	793	992
Bankinnskudd		683	367	448
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 533</b>	<b>1 159</b>	<b>1 440</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>63 603</b>	<b>59 855</b>	<b>62 000</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>				
Aksjekapital		104	104	104
Overkurs		318	318	318
Annen egenkapital		32 364	28 090	30 484
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		443	393	436
<b>Sum egenkapital</b>		<b>33 229</b>	<b>28 905</b>	<b>31 342</b>
Utsatt skatt		7 950	7 233	7 493
Leieforpliktelse		215	348	341
Langsiktig rentebærende gjeld	11	16 748	15 451	16 780
Annen langsiktig gjeld	11	175	994	712
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 088</b>	<b>24 026</b>	<b>25 325</b>
Betalbar skatt		185	116	209
Kortsiktig rentebærende gjeld	12	3 445	5 058	3 335
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	12	1 656	1 751	1 790
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 286</b>	<b>6 925</b>	<b>5 333</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>30 374</b>	<b>30 951</b>	<b>30 658</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>63 603</b>	<b>59 855</b>	<b>62 000</b>

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

**SAMMENDRATT KONTANTSTRØMOPPSTILLING**

Beløp i MNOK	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2021
Netto kontantstrøm fra drift	536	560	1 997
Kostnadsførte renter	165	168	670
Betalte renter	-172	-172	-667
Betalte skatter	-90	-128	-169
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter (endring i arbeidskapital)	15	-3	-147
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>455</b>	<b>426</b>	<b>1 684</b>
Innbetalinger ved salg av investeringseiendom og varige driftsmidler	-	-	366
Utbetalinger ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler	-157	-238	-873
Utbetalinger ved kjøp av datterselskaper	-240	-	-
Inn/-utbetalinger ved andre investeringer	9	9	14
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-388</b>	<b>-229</b>	<b>-492</b>
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	3 033	3 879	14 550
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-2 862	-4 188	-15 245
Avdrag leieforpliktelser	-2	-2	-11
Utbetaling av utbytte	-	-	-520
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>169</b>	<b>-311</b>	<b>-1 226</b>
Valutakurseffekter bankbeholdninger	-2	-2	-2
<b>Netto endring i bankbeholdning</b>	<b>235</b>	<b>-117</b>	<b>-36</b>
Bankbeholdning ved periodens start	448	484	484
Bankbeholdning ved periodens slutt	683	367	448

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

## OPPSTILLING AV ENDRINGER I EGENKAPITAL

Beløp i MNOK	Aksje- kapital	Overkurs	Omregnings- differanser	Opptjent egenkapital	Sikrings- reserve	Majoritets- aksjonærenes andel av egenkapital	Ikke- kontrollerende eierinteresser	Sum egen- kapital
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>104</b>	<b>318</b>	<b>32</b>	<b>27 310</b>	<b>-12</b>	<b>27 752</b>	<b>385</b>	<b>28 136</b>
Resultat	-	-	-	858	-	858	7	865
Andre inntekter og kostnader	-	-	-97	-	-	-97	-	-97
Aksjeutbytte	-	-	-	-	-	-	-	-
Andre endringer	-	-	-	1	-	1	-	1
<b>Egenkapital 31.03.2021</b>	<b>104</b>	<b>318</b>	<b>-65</b>	<b>28 169</b>	<b>-12</b>	<b>28 514</b>	<b>393</b>	<b>28 905</b>
Resultat	-	-	-	2 912	-	2 912	46	2 957
Andre inntekter og kostnader	-	-	-5	-	-	-5	-	-5
Aksjeutbytte	-	-	-	-518	-	-518	-2	-520
Andre endringer	-	-	-	4	-	4	1	5
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>104</b>	<b>318</b>	<b>-70</b>	<b>30 567</b>	<b>-12</b>	<b>30 907</b>	<b>436</b>	<b>31 342</b>
Resultat	-	-	-	1 934	-	1 934	6	1 941
Andre inntekter og kostnader	-	-	-55	-	-	-55	-	-55
Aksjeutbytte	-	-	-	-	-	-	-	-
Andre endringer	-	-	-	0	-	0	-	0
<b>Egenkapital 31.03.2022</b>	<b>104</b>	<b>318</b>	<b>-125</b>	<b>32 501</b>	<b>-12</b>	<b>32 787</b>	<b>443</b>	<b>33 229</b>

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

# NOTER TIL REGNSKAPET

Beløp i MNOK

## Note 1 GENERELL INFORMASJON

Olav Thon Eiendomsselskap ASA er hjemmehørende i Norge og er notert på Oslo Børs. Hovedkontoret er lokalisert i Oslo. Konsernregnskapet omfatter Olav Thon Eiendomsselskap ASA med datterselskaper og konsernets andeler i felleskontrollerte virksomheter og i tilknyttede selskaper. Konsernet har virksomhet i Norge og Sverige. Delårsregnskapet ble fastsatt av styret 19. mai 2022. Delårsregnskapet er ikke revidert.

## Note 2 REGNSKAPSPRINSIPPER

Den finansielle informasjonen er utarbeidet i samsvar med internasjonale standarder for finansiell rapportering (IFRS) som utstedt av IASB og vedtatt av EU. Konsernregnskapet er utarbeidet i henhold til IAS 34 - Delårsrapportering.

Regnskapsprinsippene som er lagt til grunn for delårsrapporten er i overensstemmelse med prinsippene benyttet ved utarbeidelse av årsrapporten for 2021.

## Note 3 ENDRINGER I KONSERNSTRUKTUR

Det er ingen vesentlige endringer i konsernstrukturen i kvartalet.

## Note 4 ESTIMATER

Utarbeidelsen av delårsregnskapet innebærer bruk av vurderinger, estimater og forutsetninger som påvirker bruken av regnskapsprinsipper og regnskapsførte beløp knyttet til resultat og balanse. Ved utarbeidelsen av delårsregnskapet har ledelsen lagt til grunn de samme vurderingene relatert til anvendelsen av regnskapsprinsipper som ble lagt til grunn for konsernregnskapet for 2021.

## Note 5 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Det er ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som har betydning for vurderingen av konsernets finansielle stilling og resultat.

## Note 6 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

Følgende transaksjoner med nærstående parter er gjennomført/avtalt per 31.03.2022:

Regnskapslinje	Motpart	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2021
Leieinntekter	Selskaper i Thon Holding konsern	20	20	82
Administrasjonskostnader	Selskaper i Thon Holding konsern	38	33	128

**Note 7 SEGMENTINFORMASJON**

Konsernet har aktiviteter innenfor to strategiske driftssegmenter og to geografiske områder. Inndelingen i driftssegmenter samsvarer med styringsstrukturen og den interne rapporteringen til konsernets beslutningstakere, definert som styret. Inndelingen gjenspeiler en inndeling basert på virksomhetstype.

31.03.2022	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	573	210	-	783	731	51	783
Eiendomsrelaterte inntekter	243	38	-	281	263	18	281
Eiendomsrelaterte kostnader	-264	-81	-	-345	-293	-52	-345
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>552</b>	<b>167</b>	<b>-</b>	<b>718</b>	<b>701</b>	<b>17</b>	<b>718</b>
Andre driftsinntekter	20	-	22	41	41	-	41
Andre driftskostnader	-20	-	-21	-41	-41	-	-41
Administrasjonskostnader	-47	-8	-	-55	-52	-3	-55
Ordinære avskrivninger	-6	-3	-	-9	-9	-0	-9
<b>Forvaltningsresultat</b>	<b>498</b>	<b>155</b>	<b>1</b>	<b>654</b>	<b>640</b>	<b>14</b>	<b>654</b>
Verdiendring investeringseiendommer	886	386	-	1 272	1 141	131	1 272
Verdiendring rett til bruk eiendeler	-2	-1	-	-3	-3	-	-3
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	99	0	-	99	99	-	99
<b>Driftsresultat</b>	<b>1 481</b>	<b>540</b>	<b>1</b>	<b>2 022</b>	<b>1 877</b>	<b>145</b>	<b>2 022</b>

31.03.2021	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	541	192	-	733	680	53	733
Eiendomsrelaterte inntekter	236	25	-	260	244	16	260
Eiendomsrelaterte kostnader	-232	-76	-	-308	-278	-30	-308
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>545</b>	<b>141</b>	<b>-</b>	<b>686</b>	<b>647</b>	<b>39</b>	<b>686</b>
Andre driftsinntekter	15	-	18	33	33	-	33
Andre driftskostnader	-17	-	-18	-35	-35	-	-35
Administrasjonskostnader	-41	-8	-	-49	-46	-3	-49
Ordinære avskrivninger	-5	-3	-	-8	-8	-0	-8
<b>Forvaltningsresultat</b>	<b>497</b>	<b>130</b>	<b>-0</b>	<b>627</b>	<b>591</b>	<b>35</b>	<b>627</b>
Verdiendring investeringseiendommer	-80	141	-	61	129	-68	61
Verdiendring rett til bruk eiendeler	-2	-1	-	-3	-3	-	-3
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	66	-4	-	62	62	-	62
<b>Driftsresultat</b>	<b>480</b>	<b>267</b>	<b>-0</b>	<b>747</b>	<b>780</b>	<b>-33</b>	<b>747</b>

31.12.2021	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	2 188	801	-	2 990	2 796	193	2 990
Eiendomsrelaterte inntekter	826	113	-	939	868	71	939
Eiendomsrelaterte kostnader	-851	-304	-	-1 155	-1 033	-121	-1 155
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>2 164</b>	<b>610</b>	<b>-</b>	<b>2 774</b>	<b>2 631</b>	<b>143</b>	<b>2 774</b>
Andre driftsinntekter	91	-	74	165	165	-	165
Andre driftskostnader	-90	-	-63	-154	-154	-	-154
Administrasjonskostnader	-164	-33	-	-197	-184	-13	-197
Ordinære avskrivninger	-19	-12	-	-32	-32	-	-32
<b>Forvaltningsresultat</b>	<b>1 982</b>	<b>565</b>	<b>11</b>	<b>2 558</b>	<b>2 428</b>	<b>130</b>	<b>2 558</b>
Verdiendring investeringseiendommer	845	957	-	1 802	1 849	-47	1 802
Verdiendring rett til bruk eiendeler	-9	-3	-	-12	-12	-	-12
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	279	4	-	283	283	-	283
<b>Driftsresultat</b>	<b>3 097</b>	<b>1 523</b>	<b>11</b>	<b>4 631</b>	<b>4 548</b>	<b>83</b>	<b>4 631</b>

### Note 8 INVESTERINGSEIENDOM

	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2021
Virkelig verdi ved inngangen til året	56 530	54 453	54 453
Tilgang ved kjøp og påkostninger	151	235	859
Tilgang og avgang selskaper/investeringseiendom	241	-	-369
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi	1 272	61	1 802
Valutaeffekter	-113	-218	-215
Andre endringer	-1	-0	-
<b>Virkelig verdi ved utgangen av perioden</b>	<b>58 080</b>	<b>54 530</b>	<b>56 530</b>

Under presenteres en sensitivitetsanalyse som viser endringer i eiendomsverdier ved endring i avkastningskrav og markedsleie per 31.03.2022.

	Virkelig verdi investeringseiendom	Leienivå		
		- 10 %	Uendret	+ 10 %
Avkastningskrav	- 1,0 %-poeng	65 572	72 813	80 053
	- 0,5 %-poeng	58 191	64 612	71 033
	Uendret	52 313	58 080	63 848
	+ 0,5 %-poeng	47 520	52 755	57 990
	+ 1,0 %-poeng	43 537	48 330	53 122

**Note 9 FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER**

Tabellene nedenfor viser konsernets andel av resultat- og balanseposter for felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper.

<b>Felleskontrollerte virksomheter</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.12.2021</b>
Driftsinntekter	95	92	287
Verdiendring investeringseiendom	39	15	129
Verdiendring finansielle instrumenter	16	11	17
Kostnader	-52	-50	-122
Skattekostnad	-5	-12	-54
<b>Resultat</b>	<b>93</b>	<b>56</b>	<b>258</b>
Investeringseiendom	3 620	3 422	3 563
Øvrige eiendeler	291	243	259
<b>Sum eiendeler</b>	<b>3 911</b>	<b>3 665</b>	<b>3 822</b>
Egenkapital	2 551	2 257	2 458
Langsiktig gjeld	1 248	1 293	1 262
Kortsiktig gjeld	112	115	101
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>3 911</b>	<b>3 665</b>	<b>3 822</b>

<b>Tilknyttede selskaper</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.12.2021</b>
Driftsinntekter	14	13	59
Verdiendring investeringseiendom	-3	2	-5
Kostnader	-4	-6	-21
Skattekostnad	-1	-2	-7
<b>Resultat</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>25</b>
Investeringseiendom	865	859	858
Øvrige eiendeler	163	166	169
<b>Sum eiendeler</b>	<b>1 028</b>	<b>1 025</b>	<b>1 027</b>
Egenkapital	551	545	545
Langsiktig gjeld	460	464	467
Kortsiktig gjeld	16	16	15
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>1 028</b>	<b>1 025</b>	<b>1 027</b>

**Note 10 FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER**

	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2021
Renteinntekter	2	2	5
Valutagevinst	50	104	113
Øvrige finansinntekter	-	0	0
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>52</b>	<b>106</b>	<b>118</b>
Rentekostnader	-160	-161	-645
Rentekostnader leieforpliktelser	-5	-6	-25
Valutatap	-0	-0	-0
Øvrige finanskostnader	-11	-10	-28
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>-176</b>	<b>-177</b>	<b>-699</b>

**VALUTAPOSTER**

Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta	-55	-97	-103
Valutakurseffekter bankbeholdninger	-2	-2	-2
Øvrige valutaposter	52	107	115
<b>Sum valutaeffekter</b>	<b>-4</b>	<b>7</b>	<b>10</b>

**Note 11 LANGSIKTIG GJELD**

	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2021
Obligasjonslån	9 363	7 465	10 215
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 385	7 986	6 565
<b>Sum langsiktig rentebærende gjeld</b>	<b>16 748</b>	<b>15 451</b>	<b>16 780</b>
Virkelig verdi renteswapavtaler	151	958	689
Annen gjeld	24	36	22
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>175</b>	<b>994</b>	<b>712</b>

**Note 12 KORTSIKTIG GJELD**

	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2021
Sertifikatlån	948	1 676	1 725
Obligasjonslån	2 391	3 087	1 583
Gjeld til kredittinstitusjoner	105	295	27
<b>Sum kortsiktig rentebærende gjeld</b>	<b>3 445</b>	<b>5 058</b>	<b>3 335</b>
Virkelig verdi renteswapavtaler	267	380	299
Leieforpliktelser	9	9	9
Leverandørgjeld	176	214	137
Påløpte renter	25	24	31
Skyldig offentlige avgifter	143	129	115
Annen gjeld	1 036	996	1 200
<b>Sum leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld</b>	<b>1 656</b>	<b>1 751</b>	<b>1 790</b>



OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

# ALTERNATIVE RESULTATMÅL

Beløp i MNOK

Olav Thon Eiendomsselskap ASA utarbeider finansiell informasjon i samsvar med internasjonale standarder for finansiell rapportering (IFRS). I tillegg ønsker selskapet å presentere alternative resultatmål for å gi leserne en bedre forståelse av de underliggende økonomiske resultatene i selskapet.

## 1. Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter

Verdiendringer på investeringseiendommer og finansielle instrumenter påvirker konsernets resultat før skattekostnad. Disse resultatpostene vurderes å være mer bestemt av eksterne faktorer enn de øvrige resultatpostene.

	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2021
Verdiendring investeringseiendommer i resultatregnskapet	1 272	61	1 802
Verdiendring rett til bruk eiendeler i resultatregnskapet	-3	-3	-12
Verdiendring investeringseiendommer i felleskontrollerte selskaper	39	15	129
Verdiendring investeringseiendommer i tilknyttede selskaper	-3	2	-5
Verdiendring finansielle instrumenter i resultatregnskapet	570	411	716
Verdiendring finansielle instrumenter felleskontrollert virksomhet	16	11	17
<b>Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter</b>	<b>1 891</b>	<b>497</b>	<b>2 647</b>

## 2. Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta

Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta vurderes å gi leserne en bedre forståelse av konsernets operative driftsutvikling.

	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2021
Resultat før skattekostnad	2 468	1 087	4 767
Skattekostnad i felleskontrollerte virksomheter	5	12	54
Skattekostnad i tilknyttede selskaper	1	2	7
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-1 891	-497	-2 647
Valutagevinst	-50	-104	-113
Valutatap	0	0	0
<b>Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta</b>	<b>532</b>	<b>500</b>	<b>2 068</b>

## 3. Egenkapitalandel

Egenkapitalandel er konsernets samlede bokførte egenkapital dividert på konsernets samlede egenkapital og gjeld på balansedagen, og viser hvor stor del av eiendelene som er finansiert med egenkapital.

	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2021
Sum egenkapital	33 229	28 905	31 342
Sum egenkapital og gjeld	63 603	59 855	62 000
<b>Egenkapitalandel</b>	<b>52 %</b>	<b>48 %</b>	<b>51 %</b>

**ALTERNATIVE RESULTATMÅL (forts.)****4. Langsiktig substansverdi og egenkapital per aksje**

Langsiktig substansverdi per aksje basert på en markedsmessig vurdering av gjeldsforpliktelsen utsatt skatt. Egenkapital per aksje beregnes som majoritetens andel av egenkapitalen dividert på antall askjer.

	<b>31.03.2022</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.12.2021</b>
Majoritetens andel av egenkapital	32 786	28 512	30 906
Utsatt skatt, eksklusiv utsatt skatt knyttet til omløpsmidler	7 936	7 225	7 493
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 %	-2 164	-1 970	-2 043
<b>Langsiktig substansverdi</b>	<b>38 558</b>	<b>33 767</b>	<b>36 355</b>
Antall aksjer	103 623 171	103 623 171	103 623 171
<b>Langsiktig substansverdi per aksje i NOK</b>	<b>372</b>	<b>326</b>	<b>351</b>
<b>Egenkapital per aksje</b>	<b>316</b>	<b>275</b>	<b>298</b>

**5. Netto kontantstrøm fra drift**

Netto kontantstrøm fra driften vurderes å gi leserne en bedre forståelse av hvilken likviditet som genereres fra konsernets operative virksomhet. Dette er av betydning for vurdering av konsernets finansielle resultater og finansielle posisjon.

	<b>31.03.2022</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.12.2021</b>
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	455	426	1 684
Kostnadsførte/betalte renter	-6	-4	3
Betalte skatter	-90	-128	-169
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter	15	-3	-147
<b>Netto kontantstrøm fra drift</b>	<b>536</b>	<b>560</b>	<b>1 997</b>

**6. Likviditetsreserver**

Beregning av likviditetsreserver vurderes å gi leseren en bedre forståelse av konsernets evne til å betjene kortsiktige likviditetsbehov.

	<b>31.03.2022</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.12.2021</b>
Utrukne kommitterte lånefasiliteter	5 631	7 329	7 766
Bankinnskudd og kontanter	683	367	448
<b>Likviditetsreserver</b>	<b>6 314</b>	<b>7 696</b>	<b>8 214</b>

**7. Avdrag neste 12 mnd**

Avdrag neste 12 mnd viser rentebærende gjeld som forfaller de neste 12 månedene, og gir et bilde av konsernets kommende forpliktelser.

	<b>31.03.2022</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.12.2021</b>
Sertifikatlån	948	1 676	1 725
Obligasjonslån	2 391	3 087	1 583
Gjeld til kredittinstitusjoner	105	295	27
<b>Avdrag neste 12 mnd.</b>	<b>3 444</b>	<b>5 058</b>	<b>3 335</b>

**ALTERNATIVE RESULTATMÅL (forts.)****8. Netto rentebærende gjeld og belåningsgrad**

Oppdeling av konsernets samlede gjeld i rentebærende- og ikke-rentebærende gjeld vurderes å gi leserne en bedre forståelse av konsernets gjeldssituasjon og konsernets finansielle stilling. Netto rentebærende gjeld fremkommer ved å trekke konsernets bankinnskudd fra rentebærende gjeld. Netto rentebærende gjeld benyttes blant annet i beregning av konsernet belåningsgrad.

	<b>31.03.2022</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.12.2021</b>
Obligasjonslån, langsiktig	9 363	7 465	10 215
Obligasjonslån, kortsiktig	2 391	3 087	1 583
Sertifikatlån, kortsiktig	948	1 676	1 725
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	7 385	7 986	6 565
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	105	295	27
<b>Rentebærende gjeld*</b>	<b>20 193</b>	<b>20 509</b>	<b>20 114</b>
Bankinnskudd og kontanter	-683	-367	-448
<b>Netto rentebærende gjeld</b>	<b>19 510</b>	<b>20 142</b>	<b>19 666</b>
Markedsverdi eiendommer	58 285	54 733	56 734
<b>Belåningsgrad</b>	<b>33 %</b>	<b>37 %</b>	<b>35 %</b>
* Usikret del av rentebærende gjeld (gjeld hvor konsernet ikke har stilt sikkerhet)	11 023	8 197	11 843

**9. Rente per balansedag**

Rente per balansedag er regnskapsførte rentekostnader på balansedagen omregnet til annualiserte renter dividert på rentebærende gjeld på balansedagen.

	<b>31.03.2022</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.12.2021</b>
Annualiserte rentekostnader på rentebærende gjeld per balansedag	408	276	330
Annualiserte rentekostnader på løpende renteswapavtaler per balansedag	251	364	306
<b>Annualiserte rentekostnader per balansedag</b>	<b>658</b>	<b>639</b>	<b>635</b>
Rentebærende gjeld	20 193	20 509	20 114
<b>Rente per balansedag</b>	<b>3,26 %</b>	<b>3,12 %</b>	<b>3,16 %</b>

**10. Netto investeringer**

Netto investeringer er virkelig verdi av kjøp og salg av investeringseiendom, samt øvrige netto investeringer.

	<b>31.03.2022</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.12.2021</b>
Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	151	235	859
Kjøp og salg av selskaper	241	0	-369
Kjøp av driftsmidler (kjøp og salg)	3	3	12
Andre investeringer (kjøp og salg)	36	9	57
<b>Netto investeringer</b>	<b>431</b>	<b>246</b>	<b>559</b>

**ALTERNATIVE RESULTATMÅL (forts.)****11. Markedsverdi eiendommer**

Markedsverdi eiendommer viser summen av markedsverdi for investeringseiendommer og eierbenyttede eiendommer, som regnskapsføres etter ulike regnskapsprinsipper i konsernets balanse.

	<b>31.03.2022</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.12.2021</b>
Markedsverdi Investeringseiendommer	58 080	54 530	56 530
Markedsverdi Eierbenyttede eiendommer	205	203	205
<b>Markedsverdi eiendommer</b>	<b>58 285</b>	<b>54 733</b>	<b>56 734</b>

I tillegg eier konsernet eiendommer gjennom felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper:

Markedsverdi eiendommer felleskontrollert virksomhet (konsernets andel)	3 620	3 422	3 563
Markedsverdi eiendommer tilknyttede selskaper (konsernets andel)	865	859	858

**12. Annualisert leieinntektsnivå**

Annualisert leieinntektsnivå viser eiendomsporteføljens forventede markedsleie for utleide og ledige lokaler, og gir et bilde av konsernets inntjeningspotensiale.

	<b>31.03.2022</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.12.2021</b>
Annualisert markedsleie utleide lokaler	3 198	3 121	3 150
Annualisert markedsleie ledige lokaler	117	129	120
<b>Annualisert leieinntektsnivå</b>	<b>3 315</b>	<b>3 250</b>	<b>3 270</b>

I tillegg eier konsernet eiendommer gjennom felleskontrollert virksomhet (FKV) og tilknyttede selskaper (TS):

Annualisert markedsleie utleide lokaler FKV/TS (konsernets andel)	270	261	271
Annualisert markedsleie ledige lokaler FKV/TS (konsernets andel)	15	14	14
<b>Annualisert leieinntektsnivå FKV/TS (konsernets andel)</b>	<b>285</b>	<b>275</b>	<b>285</b>

<b>Sum annualisert leieinntektsnivå</b>	<b>3 600</b>	<b>3 525</b>	<b>3 555</b>
-----------------------------------------	--------------	--------------	--------------

**13. Avkastningskrav (netto yield)**

Avkastningskrav (netto yield) er annualisert leieinntektsnivå fratrukket normaliserte (over tid) gårdeierkostnader dividert på markedsverdi eiendommer justert for tomter og aktuelle ikke leieinntektsinnbringende del av eiendommer.

	<b>31.03.2022</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.12.2021</b>
Annualisert leieinntektsnivå	3 315	3 250	3 270
Gårdeierkostnader	471	440	477
<b>Annualisert netto leieinntektsnivå</b>	<b>2 844</b>	<b>2 810</b>	<b>2 793</b>
Markedsverdi eiendommer	58 285	54 733	56 734
Justering markedsverdi for tomter o.a.	405	512	572
<b>Markedsverdi eiendommer etter justering</b>	<b>57 880</b>	<b>54 221</b>	<b>56 163</b>
<b>Avkastningskrav (netto yield)</b>	<b>4,91 %</b>	<b>5,18 %</b>	<b>4,97 %</b>



OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA  
STENERSGATA 2A  
POSTBOKS 489 SENTRUM  
0105 OSLO  
TEL: +47 23 08 00 00

[olt.no](http://olt.no)