

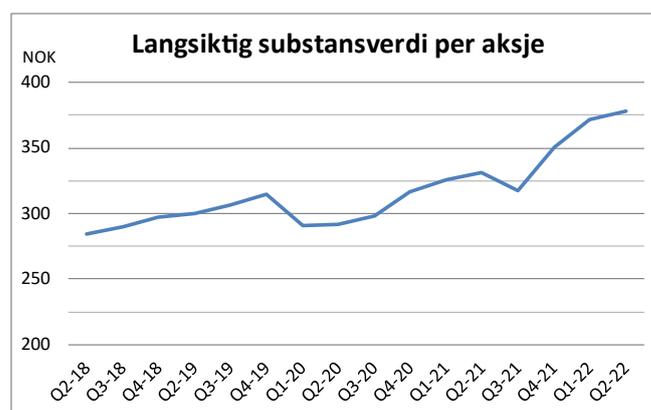
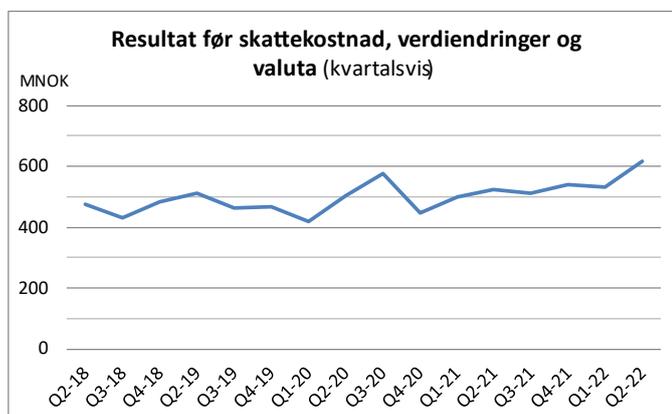


RAPPORT 2. KVARTAL OG 1. HALVÅR 2022

NØKKELTALL

Beløp i mnok	ARM*	2. kvartal		2. kvartal		
		2022	2021	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Netto leieinntekter		718	703	1 436	1 389	2 774
Verdiendring inv.eiendommer og finansielle instrumenter	1	857	19	2 749	516	2 647
Resultat før skattekostnad		1 418	503	3 885	1 590	4 767
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	2	618	525	1 150	1 025	2 068
Egenkapitalandel	3			53 %	49 %	51 %
Egenkapital per aksje (kroner)	4			321	280	298
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner)	4			378	331	351
Netto kontantstrøm fra drift	5	537	440	1 074	1 000	1 997
Likviditetsreserver	6			5 681	7 303	8 214
Avdrag neste 12 mnd	7			2 445	5 111	3 335
Rentebærende gjeld	8			20 495	20 189	20 114
Rente per balansedag	9			3,40 %	3,12 %	3,16 %
Belåningsgrad	8			34 %	36 %	35 %
Netto investeringer	10	30	-106	461	141	559
Markedsverdi eiendommer	11			59 123	54 746	56 734
Annualisert leieinntektsnivå	12			3 340	3 250	3 270
Avkastningskrav (netto yield)	13			4,90 %	5,16 %	4,97 %
Omsetning eide kjøpesentre		13 999	12 766	25 816	23 851	54 999
Børskurs (kroner)				166,5	178,0	195,6

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



OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA

Rapport for 2. kvartal og 1. halvår 2022

HOVEDPUNKTENE*:

- Konsernet hadde en god utvikling også i 2. kvartal, og resultat før skattekostnad ble 1.418 millioner kroner (503).
- Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta ble 618 millioner kroner (525).
- Konsernets finansielle posisjon er ytterligere styrket, og ved halvårsskiftet var konsernets egenkapitalandel 53 % (49), og likviditetsreserven var 5.681 millioner kroner (7.303).
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen i 2. kvartal var 13.999 millioner kroner (12.766).
- Forvaltningsselskapet Amfi Drift AS ble i 2. kvartal solgt med en gevinst på 69 millioner kroner.

*Tallene i parentes er tall fra samme periode/tidspunkt i fjor

FINANSIELL STILLING / BALANSE PER 30.06.22

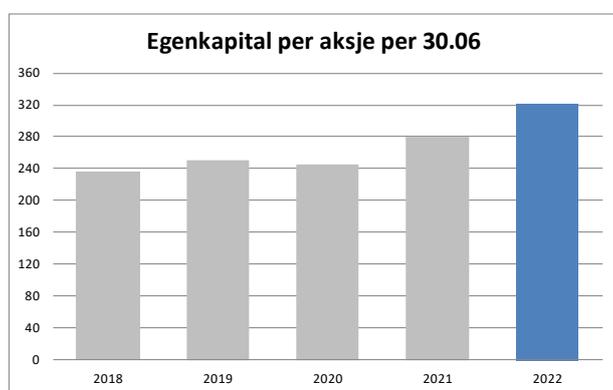
Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 64.090 millioner kroner (59.956), hvorav investeringseiendommene utgjorde 58.918 millioner kroner (54.543).

Samlet egenkapital var 33.709 millioner kroner (29.399), og egenkapitalandelen var 53 % (49).

Egenkapital per aksje var 321 kroner (280), mens «Langsiktig substansverdi per aksje» er beregnet til 378 kroner (331).¹

Rentebærende gjeld var 20.495 millioner kroner (20.189), og belåningsgraden ("Loan to Value")² var 34 % (36).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 3.126 millioner kroner (2.826).



Egenkapital per aksje har siden 30.06.2018 økt med 36 %.

RESULTATSAMMENDRAG FOR 2. KVARTAL

Resultat før skattekostnad ble 1.418 millioner kroner (503).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde totalt 857 millioner kroner (19)³.

Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta ble dermed 618 millioner kroner (525).

LEIEINNTEKTER OG EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER

Brutto leieinntekter var 807 millioner kroner (740).

Eiendomsrelaterte inntekter var 214 millioner kroner (213) og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 303 millioner kroner (250), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 194 millioner kroner (156).

¹ Se ARM for definisjoner

² Se ARM for definisjoner

³ Inkluderer felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 30 millioner kroner (29).

Netto leieinntekter utgjorde dermed 718 millioner kroner (703).

VERDIENDRING AV INVESTERINGSEIENDOMMER

Verdien på konsernets investeringseiendommer økte i 2. kvartal med 568 millioner kroner (43).

Konsernets eiendomsportefølje består av eiendomssegmentene:

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

I 2. kvartal hadde begge eiendomssegmentene en positiv verdiutvikling.

Verdien på konsernets kjøpesentereieendom økte med 437 millioner kroner (1), mens verdien på næringseiendom økte med 131 millioner kroner (42).

ANDEL RESULTAT I FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Konsernets andel av resultat i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper utgjorde 76 millioner kroner (24).

Økningen fra i fjor forklares i hovedsak av at verdiendringer på investeringseiendommer. Finansielle instrumenter i disse selskapene utgjør 49 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 og kostnader påvirkes av at forvaltningsselskapet Amfi Drift AS i 2. kvartal ble solgt med en gevinst på 69 millioner kroner. Det henvises til note 3 i kvartalsrapporten.

Andre driftsinntekter var 83 millioner kroner (39) og var i tillegg til ovennevnte salsgevinst, i hovedsak salgsinntekter fra annen virksomhet.

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 52 millioner kroner (89), mens ordinære avskrivninger beløp seg til 7 millioner kroner (6).

FINANSINNTEKTER OG KOSTNADER

Netto finansposter utgjorde 35 millioner kroner (-207), hvorav verdiendringer på finansielle instrumenter utgjorde 242 millioner kroner (8).

Netto rentekostnader utgjorde 170 millioner kroner (168), hvorav rentekostnader for leieforpliktelser var 3 millioner kroner (6).

Urealisert valutatap knyttet til valutakursen for svenske kroner utgjorde 33 millioner kroner (41).

VERDIENDRINGER FINANSIELLE INSTRUMENTER

I 2. kvartal steg de langsiktige markedsrentene (swaprentene) videre både i Norge og Sverige.

I Norge steg 10 års swaprente med 0,41 prosentpoeng til 3,31 %, mens tilsvarende rente i Sverige steg med 1,1 prosentpoeng til 3,01 %.

Renteutviklingen og kortere gjenværende løpetid økte markedsverdien på de finansielle instrumenter med 242 millioner kroner (8) i 2. kvartal.

RESULTATSAMMENDRAG FOR 1. HALVÅR

Resultat før skattekostnad ble 3.885 millioner kroner (1.590).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde totalt 2.749 millioner kroner (516).

Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta var dermed 1.150 millioner kroner (1.025).

KONTANTSTRØM OG LIKVIDITET

2. kvartal

Netto kontantstrøm fra driften var 537 millioner kroner (440).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 91 millioner kroner (196).

Investeringsaktivitetene belastet likviditeten netto 113 millioner kroner (136), mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten 467 millioner kroner (-405).

Valutakurseffekten på bankbeholdningen var 2 millioner kroner (-2), og i 2. kvartal ble dermed konsernets likviditetsbeholdning redusert med 488 millioner kroner (-74).

1. halvår

For 1. halvår sett under ett var netto kontantstrøm fra driften 1.074 millioner kroner (1.000).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 546 millioner kroner (622).

Investeringsaktivitetene belastet likviditeten 501 millioner kroner (93), mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten 298 millioner kroner (716).

Valutakurseffekten på bankbeholdningen var 0 millioner kroner (-5).

I 1. halvår ble dermed konsernets likviditetsbeholdning redusert med 253 millioner kroner (192).

Per 30.06.2022 var likviditetsreserven 5.681 millioner kroner (7.303), og besto av kortsiktige plasseringer på 195 millioner

kroner (292) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 5.486 millioner kroner (7.011).

INVESTERINGER

Konsernets nettoinvesteringer i 2. kvartal var 30 millioner kroner (-106).

I 1. halvår sett under ett var netto investeringer 461 millioner kroner (141).

STØRRE EIENDOMSPROSJEKTER⁴

Ferdigstilt

Bernt Ankers gate 6, Oslo

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

Brages vei 3, Gardermoen Park, Ullensaker

Logistikkbygg på 23.000 kvadratmeter ble ferdigstilt i 2. kvartal 2022.

Under oppføring

Amfi Vågen, Sandnes

Kjøpesentereiendommen på ca. 40.000 kvadratmeter fornyes og oppgraderes med bl.a. nye arealer for servering og opplevelser. I tillegg utvides senteret med ytterligere 750 kvadratmeter nytt areal. Siste del av utvidelsen, bl.a. en mathall, ferdigstilles i 2023.

Arnliot Gellines vei 1, Oslo

Eiendom sentralt i Oslo øst med et samlet areal på 2.500 kvadratmeter. Bygg med 22 boliger for utleie planlegges ferdigstilt i 2023.

Under planlegging

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

INVESTERINGSEIENDOMMER PER 30.06.22

Verdien av eiendomsporteføljen var vurdert til 58.918 millioner kroner (54.543), basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 4,90 % (5,16).

Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlig avkastningskrav:

Kjøpesentereiendom	5,27 % (5,51)
Øvrige næringsseiendommer	3,99 % (4,28)

⁴ Over 50 millioner NOK

Årlig leieinntektsnivå var 3.340 millioner kroner (3.250), med følgende segmentfordeling:

	Markedsverdi (Andel)	Leieinntektsnivå (Andel)	Yield
Kjøpesentereiendom	71 %	77 %	5,27 %
Øvrige nærings-eiendommer	29 %	23 %	3,99 %
Totalportefølje	100 %	100 %	4,90 %

Ledigheten i eiendomsporteføljen var 3,3 % (3,8).

EIENDOMSPORTEFØLJEN EIET GJENNOM FELLESKONTROLLERTE OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Konsernets andel av leieinntektsnivået i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 288 millioner kroner (275).

Konsernets andel av eiendomsverdiene var 4.548 millioner kroner (4.266).

KJØPESENEROMRÅDET

Ved utgangen av 1. halvår eide Olav Thon Eiendomsselskap helt eller delvis 59 kjøpesentre i Norge og Sverige.

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 og totalt 5 av landets 7 største kjøpesentre.

Butikkomsetning

I 2. kvartal var butikkomsetningen i konsernets kjøpesenterportefølje 13.999 millioner kroner (12.766).

I 1. halvår sett under ett var omsetningen 25.816 millioner kroner (23.851).

Kjøpesentre hadde følgende butikkomsetning i 2 kvartal, fordelt på kvartalets måneder:

MNOK	2022	2021	2019	Endring fra 2021	Endring fra 2019
April	4 555	3 344	3 738	33 %	19 %
Mai	4 575	4 322	4 056	6 %	13 %
Juni	4 969	5 122	4 266	-3 %	16 %
Sum Q2	13 999	12 788	12 060	9 %	16 %

Norge

I 2. kvartal hadde konsernets norske kjøpesentre i Norge en butikkomsetning på 13.084 millioner kroner (11.927).

I 1. halvår var butikkomsetningen på 24.121 millioner kroner (22.202).

Sverige

I Sverige hadde kjøpesentrene en butikkomsetning på 957 millioner svenske kroner (866) i 2. kvartal, og 1.780 millioner kroner i første halvår (1.642).

RISIKOFAKTORER

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

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 30.06.22 er basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 4,90 %. De siste 3 år har avkastningskravet variert mellom 4,90 % 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.

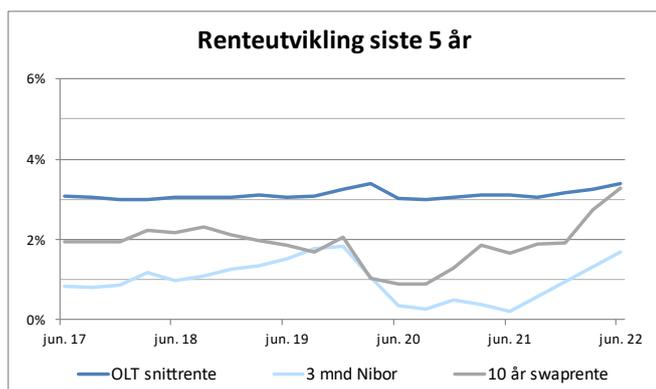
FINANSIELLE INSTRUMENTER

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 2. kvartal 18.389 millioner kroner (14.584) med en markedsverdi på -175 millioner kroner (-1.330).

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

En endring i rentenivået med ett prosentpoeng antas å endre markedsverdien av porteføljen med ca. 600-700 millioner kroner.



Per 30.06.22 var konsernets gjennomsnittrente 3,4 %⁵.

FINANSIERING

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

Tilgangen til finansiering vurderes som tilfredsstillende på tross av at kapitalmarkedene utviklet seg gradvis svakere i 2. kvartal.

Konsernets finansieringskilder i 2. kvartal var i hovedsak kapitalmarkedene i Norge og Sverige hvor det ble det opptatt nye lån på 1.500 millioner norske kroner og 650 millioner svenske kroner.

RENTEBÆRENDE GJELD OG FORFALLSSTRUKTUR

Ved utgangen av 2. kvartal var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 12.886 millioner kroner (11.766), fordelt på:

Norge: 11.680 millioner NOK (9.502)
Sverige: 1.250 millioner SEK (2.250)

Samlede kredittrammer var 25.981 millioner kroner (27.199), hvorav ubenyttet del utgjorde 5.846 millioner kroner (7.010).

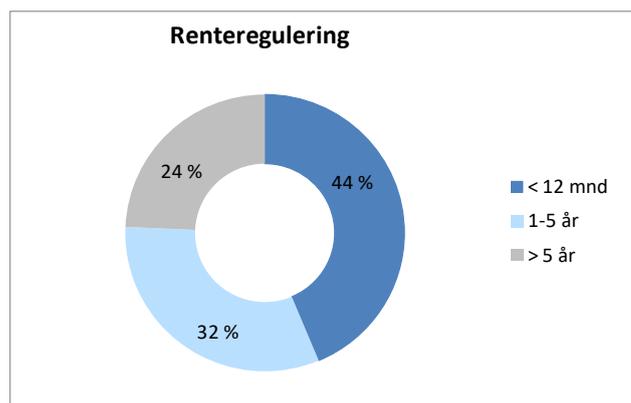
For spesifikasjon av konsernets rentebærende gjeld, henvises det til note 11 og 12 og til «Alternative resultatmål» i kvartalsrapporten.

Gjelden hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,2 år (2,7). 12 % (25) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år. Dagens likviditetsreserver er tilstrekkelig til å refinansiere all gjeld som forfaller både i bank- og kapitalmarkedet, frem til 30.06.2024.

Ved utgangen av 2. kvartal hadde konsernet en fastrenteandel på 56 % (57), med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,6 år (3,8).

Konsernets gjennomsnittrente var 3,40 % (3,12), fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Andel av gjeld	Gjennomsnittrente
NOK	88 %	3,64 %
SEK	12 %	1,66 %



56 % av konsernets rentebærende gjeld har rentebinding over 1 år, og gjennomsnittlig rentebinding er 3,6 år.

AKSJONÆRFORHOLD

Ved utgangen av 2. kvartal var sluttkursen på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap 166,5 kroner, ned fra 188 ved kvartalets start.

Utbytte for 2021 på 6,50 kroner per aksje ble utbetalt i juni.

De siste kvartalene / årene har aksjene gitt følgende avkastning (medregnet utbytte) sammenliknet med utviklingen på Oslo Børs:

	AvkastningOLT	OSEBX
Q2 2022	-8 %	-4 %
H1 2022	-12 %	0 %
Siste 12 mnd.	0 %	8 %
Siste 24 mnd.	27 %	52 %
Siste 36 mnd.	24 %	37 %

Høyeste og laveste notering i kvartalet var henholdsvis 191,5 og 165,5 kroner.

Det ble i 2. kvartal omsatt 1.059.000 aksjer (764.000), og gjennomført 3.245 (4.362) handler av aksjen over Oslo Børs.

I 1. halvår ble det omsatt 2.235.000 aksjer (3.656.000) og gjennomført 6.835 (9.167) handler av aksjen over Oslo Børs.

Ved halvårsskiftet var selskapets børsverdi 17,3 milliarder kroner (18,4), og selskapets største eiere var:

Olav Thon Gruppen AS and subsidiaries	73.9 %
Folketrygdfondet	2.4 %
MP Pensjon	2.2 %
VPF Nordea Norge	1.8 %
J.P. Morgan SE	1.2 %
Other shareholders	18.6 %
Total	100 %

⁵ lån i NOK og SEK

FREMTIDSUTSIKTER

Norsk økonomi er inne i en høykonjunktur og arbeidsledigheten har falt til lave nivåer. Samtidig har høyere energipriser medført økt prisstigning, men også den underliggende inflasjonen er nå høyere enn Norges Banks inflasjonsmål.

For å dempe den økende inflasjonen økte Norges Bank styringsrenten fra 0,75 % til 1,25 % i juni, og signaliserer at renten skal økes både hyppigere og kraftigere i tiden fremover for å dempe inflasjonen. Norges Banks prognose viser at styringsrenten skal heves til rundt 3 % mot sommeren 2023.

Krigen i Ukraina, økende inflasjon og relativt kraftige renteøkninger skaper økt usikkerhet om den økonomiske utviklingen både i Norge og i verden i tiden fremover.

På tross av dette forventes konsernets solide markedsposisjon og sterke finansielle stilling med lav belåningsgrad og solide likviditetsreserver å kunne bidra til fortsatt god resultatutvikling i tiden fremover.

Oslo, 11.08.2022

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

ERKLÆRING I HENHOLD TIL VERDIPAPIRHANDELLOVENS §5-5

Vi bekrefter at selskapets halvårsregnskap for 1. halvår 2022 etter beste overbevisning er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernet og selskapets eiendeler, gjeld, finansiell stilling og resultat som helhet.

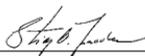
Styrets beretning gir så langt styret kjenner til, en rettviseende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til konsernet og selskapet, sammen med en beskrivelse av de meste sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer konsernet står overfor.

Oslo, 11.08.2022

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA



Olav Thon
styrets formann



Stig O. Jacobsen
styremedlem



Sissel Berdal Haga Thon
styremedlem



Line Norbye
Styremedlem



Elisabeth Holvik
styremedlem



Dag Tangevald-Jensen
adm. direktør

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i MNOK	Note	Q2 2022	Q2 2021	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Leieinntekter	6	807	740	1 590	1 473	2 990
Eiendomsrelaterte inntekter		214	213	495	473	939
Eiendomsrelaterte kostnader		-303	-250	-649	-558	-1 155
Netto leieinntekter	7	718	703	1 436	1 389	2 774
Andre driftsinntekter	3	83	39	124	72	165
Andre driftskostnader		-12	-41	-52	-76	-154
Administrasjonskostnader	6	-41	-49	-96	-98	-197
Ordinære avskrivninger		-7	-6	-16	-14	-32
Forvaltningsresultat	7	741	647	1 396	1 273	2 558
Verdiendring investeringseiendommer	8	568	43	1 840	104	1 802
Verdiendring rett til bruk eiendeler		-3	-3	-6	-6	-12
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	9	76	24	175	86	283
Driftsresultat	7	1 383	710	3 405	1 457	4 631
Finansinntekter	10	2	3	21	68	118
Finanskostnader	10	-210	-217	-353	-354	-699
Verdiendring finansielle instrumenter		242	8	812	419	716
Netto finansposter		35	-207	480	133	136
Resultat før skattekostnad		1 418	503	3 885	1 590	4 767
Endring utsatt skatt		-217	-4	-678	-152	-736
Betalbar skatt		-71	-47	-138	-121	-208
Skattekostnad		-289	-51	-815	-273	-944
Resultat		1 129	452	3 070	1 317	3 822
Andre inntekter og kostnader:						
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>						
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		41	43	-14	-55	-103
Totalresultat		1 170	495	3 056	1 263	3 720
Resultat tilordnet:						
Majoritetsaksjonærene		1 093	452	3 028	1 310	3 770
Ikke-kontrollerende eierinteresser		36	0	42	7	53
Totalresultat tilordnet:						
Majoritetsaksjonærene		1 134	494	3 014	1 255	3 667
Ikke-kontrollerende eierinteresser		36	0	42	7	53
Resultat per aksje - basis og utvannet (i hele kroner)		11	4	29	13	36

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i MNOK	Note	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
EIENDELER				
Utsatt skattefordel		-0	327	0
Investeringseiendommer	8	58 918	54 543	56 530
Eierbenyttede eiendommer		186	188	187
Rett til bruk eiendeler		203	343	337
Varige driftsmidler		52	65	58
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	9	3 126	2 826	3 004
Finansielle anleggsmidler		406	421	445
Sum anleggsmidler		62 892	58 713	60 560
Kundefordringer og andre fordringer		1 003	950	992
Bankinnskudd		195	292	448
Sum omløpsmidler		1 198	1 242	1 440
Sum eiendeler		64 090	59 956	62 000
EGENKAPITAL OG GJELD				
Aksjekapital		104	104	104
Overkurs		318	318	318
Annen egenkapital		32 827	28 585	30 484
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		461	393	436
Sum egenkapital		33 709	29 399	31 342
Utsatt skatt		8 175	7 240	7 493
Leieforpliktelse		209	347	341
Langsiktig rentebærende gjeld	11	18 050	15 078	16 780
Annen langsiktig gjeld	11	54	997	712
Sum langsiktig gjeld		26 488	23 662	25 325
Betalbar skatt		143	147	209
Kortsiktig rentebærende gjeld	12	2 445	5 111	3 335
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	12	1 305	1 636	1 790
Sum kortsiktig gjeld		3 893	6 894	5 333
Sum gjeld		30 381	30 556	30 658
Sum egenkapital og gjeld		64 090	59 956	62 000

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

SAMMENDRATT KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i MNOK	Q2 2022	Q2 2021	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Netto kontantstrøm fra drift	537	440	1 074	1 000	1 997
Kostnadsførte renter	172	171	338	338	670
Betalte renter	-150	-171	-322	-343	-667
Betalte skatter	-114	-15	-204	-143	-169
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter (endring i arbeidskapital)	-355	-227	-339	-230	-147
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	91	196	546	622	1 684
Innbetalinger ved salg av investeringseiendom og varige driftsmidler	-	367	-	367	366
Utbetalinger ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler	-187	-241	-344	-479	-873
Utbetalinger ved kjøp av datterselskaper	-9	-	-249	-	-
Inn-/utbetalinger ved andre investeringer	83	11	92	20	14
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-113	136	-501	-93	-492
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	2 833	3 357	5 866	7 236	14 550
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-2 607	-3 758	-5 468	-7 946	-15 245
Avdrag leieforpliktelser	-2	-4	-4	-6	-11
Utbetaling av utbytte	-691	-	-691	-	-520
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-467	-405	-298	-716	-1 226
Valutakurseffekter bankbeholdninger	2	-2	-0	-5	-2
Netto endring i bankbeholdning	-488	-74	-253	-192	-36
Bankbeholdning ved periodens start	683	367	448	484	484
Bankbeholdning ved periodens slutt	195	292	195	292	448

OLAV THON EIENDOMSSKAP 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
Egenkapital 31.12.2020	104	318	32	27 310	-12	27 752	385	28 136
Resultat	-	-	-	1 310	-	1 310	7	1 317
Andre inntekter og kostnader	-	-	-55	-	-	-55	-	-55
Aksjeutbytte	-	-	-	-	-	-	-	-
Andre endringer	-	-	-	-1	-	-1	1	-0
Egenkapital 30.06.2021	104	318	-22	28 619	-12	29 007	393	29 399
Resultat	-	-	-	2 460	-	2 460	45	2 505
Andre inntekter og kostnader	-	-	-48	-	-	-48	-	-48
Aksjeutbytte	-	-	-	-518	-	-518	-2	-520
Andre endringer	-	-	-	6	-	6	-	6
Egenkapital 31.12.2021	104	318	-70	30 567	-12	30 907	436	31 342
Resultat	-	-	-	3 028	-	3 028	42	3 070
Andre inntekter og kostnader	-	-	-14	-	-	-14	-	-14
Aksjeutbytte	-	-	-	-674	-	-674	-17	-691
Andre endringer	-	-	-	2	-	2	-	2
Egenkapital 30.06.2022	104	318	-84	32 922	-12	33 249	461	33 709

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP 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 tilknyttede selskaper. Konsernet har virksomhet i Norge og Sverige. Delårsregnskapet ble fastsatt av styret 11. august 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

Amfi Drift AS med datterselskapene Amfi Kreativ AS og Amfi Drift Storebrand AS er solgt pr. 1. april 2022 (se note 6). Transaksjonen vurderes å ikke medføre betydelig effekt på fremtidig resultat før skatt.

Utover dette er det 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 30.06.2022:

Regnskapslinje	Motpart	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Leieinntekter	Selskaper i Thon Holding konsern	43	40	82
Administrasjonskostnader	Selskaper i Thon Holding konsern	76	65	128

Per 1. april 2022 er Amfi Drift AS solgt til Thon Holding AS for 191 millioner kroner. Salget er gjennomført for å samle driften av konsernets eiendomsportefølje. Thon Holding AS forvalter fra før en vesentlig del av konsernets eiendomsportefølje og ivaretar den overordnede ledelse av forvaltningen. Thon Holding AS er nærstående til selskapets hovedaksjonær, Olav Thon Gruppen AS.

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.

Q2 2022	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	605	202	-	807	761	46	807
Eiendomsrelaterte inntekter	185	29	-	214	199	16	214
Eiendomsrelaterte kostnader	-227	-76	-	-303	-278	-25	-303
Netto leieinntekter	563	155	-	718	681	37	718
Andre driftsinntekter*	70	-	12	83	83	-	83
Andre driftskostnader	-4	-	-8	-12	-12	-	-12
Administrasjonskostnader	-31	-10	-	-41	-38	-3	-41
Ordinære avskrivninger	-4	-2	-	-7	-6	-0	-7
Forvaltningsresultat	595	143	4	741	708	33	741
Verdiendring investeringseiendommer	437	131	-	568	577	-9	568
Verdiendring rett til bruk eiendeler	-2	-1	-	-3	-3	-	-3
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	76	0	-	76	76	-	76
Driftsresultat	1 105	273	-	1 383	1 358	25	1 383

*Viser til note 3.

Q2 2021	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	540	200	-	740	692	49	740
Eiendomsrelaterte inntekter	189	24	-	213	191	22	213
Eiendomsrelaterte kostnader	-181	-69	-	-250	-223	-27	-250
Netto leieinntekter	548	156	-	703	660	44	703
Andre driftsinntekter	22	-	17	39	39	-	39
Andre driftskostnader	-25	-	-15	-41	-41	-	-41
Administrasjonskostnader	-40	-8	-	-49	-45	-3	-49
Ordinære avskrivninger	-3	-3	-	-6	-6	-0	-6
Forvaltningsresultat	500	144	2	647	606	40	647
Verdiendring investeringseiendommer	1	42	-	43	-13	56	43
Verdiendring rett til bruk eiendeler	-2	-1	-	-3	-3	-	-3
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	24	0	-	24	24	-	24
Driftsresultat	523	185	2	710	614	96	710

30.06.2022	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	1 178	412	-	1 590	1 492	97	1 590
Eiendomsrelaterte inntekter	428	67	-	495	461	34	495
Eiendomsrelaterte kostnader	-491	-157	-	-649	-572	-77	-649
Netto leieinntekter	1 115	321	-	1 436	1 382	54	1 436
Andre driftsinntekter*	90	-	34	124	124	-	124
Andre driftskostnader	-23	-	-29	-52	-52	-	-52
Administrasjonskostnader	-78	-18	-	-96	-90	-7	-96
Ordinære avskrivninger	-10	-5	-	-16	-16	-0	-16
Forvaltningsresultat	1 093	298	5	1 396	1 348	47	1 396
Verdiendring investeringseiendommer	1 323	517	-	1 840	1 717	123	1 840
Verdiendring rett til bruk eiendeler	-4	-2	-	-6	-6	-	-6
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	175	0	-	175	175	-	175
Driftsresultat	2 587	814	5	3 405	3 235	170	3 405

*Viser til note 3.

30.06.2021	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	1 081	392	-	1 473	1 372	101	1 473
Eiendomsrelaterte inntekter	425	49	-	473	435	38	473
Eiendomsrelaterte kostnader	-414	-144	-	-558	-500	-57	-558
Netto leieinntekter	1 092	297	-	1 389	1 307	82	1 389
Andre driftsinntekter	37	-	35	72	72	-	72
Andre driftskostnader	-42	-	-33	-76	-76	-	-76
Administrasjonskostnader	-82	-16	-	-98	-91	-7	-98
Ordinære avskrivninger	-8	-6	-	-14	-14	-0	-14
Forvaltningsresultat	997	275	2	1 273	1 198	76	1 273
Verdiendring investeringseiendommer	-79	183	-	104	116	-12	104
Verdiendring rett til bruk eiendeler	-4	-2	-	-6	-6	-	-6
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	89	-4	-	86	86	-	86
Driftsresultat	1 003	452	2	1 457	1 394	63	1 457

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
Netto leieinntekter	2 164	610	-	2 774	2 631	143	2 774
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
Forvaltningsresultat	1 982	565	11	2 558	2 428	130	2 558
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
Driftsresultat	3 097	1 523	11	4 631	4 548	83	4 631

Note 8 INVESTERINGSEIENDOM

	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Virkelig verdi ved inngangen til året	56 530	54 453	54 453
Tilgang ved kjøp og påkostninger	330	476	859
Tilgang og avgang selskaper/investeringseiendom	250	-369	-369
Netto endring som følge av justering til virkelig verdi	1 840	104	1 802
Valutaeffekter	-31	-120	-215
Andre endringer	-1	-0	-
Virkelig verdi ved utgangen av perioden	58 918	54 543	56 530

Under presenteres en sensitivitetsanalyse som viser endringer i eiendomsverdier ved endring i avkastningskrav og markedsleie per 30.06.2022.

	Virkelig verdi investeringseiendom	Leienivå		
		- 10 %	Uendret	+ 10 %
Avkastningskrav	- 1,0 %-poeng	66 561	73 907	81 253
	- 0,5 %-poeng	59 050	65 561	72 073
	Uendret	53 071	58 918	64 765
	+ 0,5 %-poeng	48 199	53 505	58 811
	+ 1,0 %-poeng	44 153	49 009	53 866

Note 9 FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

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

Felleskontrollerte virksomheter	Q2 2022	Q2 2021	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Driftsinntekter	98	94	193	187	287
Verdiendring investeringseiendom	10	-11	49	4	129
Verdiendring finansielle instrumenter	8	-1	24	10	17
Kostnader	-55	-52	-107	-102	-122
Skattekostnad	-15	-2	-20	-14	-54
Resultat	45	28	138	84	258
Investeringseiendom			3 646	3 423	3 563
Øvrige eiendeler			285	240	259
Sum eiendeler			3 931	3 663	3 822
Egenkapital			2 597	2 285	2 458
Langsiktig gjeld			1 215	1 277	1 262
Kortsiktig gjeld			119	101	101
Sum egenkapital og gjeld			3 931	3 663	3 822

Tilknyttede selskaper	Q2 2022	Q2 2021	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Driftsinntekter	13	13	27	26	59
Verdiendring investeringseiendom	32	-16	29	-14	-5
Kostnader	-5	-4	-9	-10	-21
Skattekostnad	-9	1	-10	-1	-7
Resultat	31	-5	37	2	25
Investeringseiendom			902	843	858
Øvrige eiendeler			108	168	169
Sum eiendeler			1 009	1 011	1 027
Egenkapital			529	540	545
Langsiktig gjeld			468	464	467
Kortsiktig gjeld			12	7	15
Sum egenkapital og gjeld			1 009	1 011	1 027

Note 10 FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER

	Q2 2022	Q2 2021	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Renteinntekter	2	3	4	5	5
Valutagevinst	0	0	17	63	113
Øvrige finansinntekter	0	0	0	0	0
Sum finansinntekter	2	3	21	68	118
Rentekostnader	-169	-164	-329	-326	-645
Rentekostnader leieforpliktelser	-3	-6	-9	-13	-25
Valutatap	-33	-41	-0	-0	-0
Øvrige finanskostnader	-5	-6	-15	-15	-28
Sum finanskostnader	-210	-217	-353	-354	-699

VALUTAPOSTER

Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta	41	43	-14	-55	-103
Valutakurseffekter bankbeholdninger	2	-2	-0	-5	-2
Øvrige valutaposter	-35	-39	17	68	115
Sum valutaeffekter	8	2	3	9	10

Note 11 LANGSIKTIG GJELD

	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Obligasjonslån	10 479	7 980	10 215
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 571	7 099	6 565
Sum langsiktig rentebærende gjeld	18 050	15 078	16 780
Virkelig verdi renteswapavtaler	30	966	689
Annen gjeld	24	30	22
Sum annen langsiktig gjeld	54	997	712

Note 12 KORTSIKTIG GJELD

	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Sertifikatlån	627	1 156	1 725
Obligasjonslån	1 780	2 630	1 583
Gjeld til kredittinstitusjoner	38	1 325	27
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	2 445	5 111	3 335
Virkelig verdi renteswapavtaler	146	364	299
Leieforpliktelser	8	9	9
Leverandørgjeld	159	140	137
Påløpte renter	46	23	31
Skyldig offentlige avgifter	96	108	115
Annen gjeld	850	992	1 200
Sum leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	1 305	1 636	1 790

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.

	Q2 2022	Q2 2021	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Verdiendring investeringseiendommer i resultatregnskapet	568	43	1 840	104	1 802
Verdiendring rett til bruk eiendeler i resultatregnskapet	-3	-3	-6	-6	-12
Verdiendring investeringseiendommer i felleskontrollerte virksomheter	10	-11	49	4	129
Verdiendring investeringseiendommer i tilknyttede selskaper	32	-16	29	-14	-5
Verdiendring finansielle instrumenter i resultatregnskapet	242	8	812	419	716
Verdiendring finansielle instrumenter i felleskontrollerte virksomheter	8	-1	24	10	17
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	857	19	2 749	516	2 647

2. Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta

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

	Q2 2022	Q2 2021	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Resultat før skattekostnad	1 418	503	3 885	1 590	4 767
Skattekostnad i felleskontrollerte virksomheter	15	2	20	14	54
Skattekostnad i tilknyttede selskaper	9	-1	10	1	7
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-857	-19	-2 749	-516	-2 647
Valutagevinst	-0	-0	-17	-63	-113
Valutatap	33	41	0	0	0
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	618	525	1 150	1 025	2 068

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.

	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Sum egenkapital	33 709	29 399	31 342
Sum egenkapital og gjeld	64 090	59 956	62 000
Egenkapitalandel	53 %	49 %	51 %

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.

	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Majoritetens andel av egenkapital	33 249	29 007	30 906
Utsatt skatt, eksklusiv utsatt skatt knyttet til omløpsmidler	8 161	7 232	7 493
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 %	-2 226	-1 972	-2 043
Langsiktig substansverdi	39 184	34 266	36 355
Antall aksjer	103 623 171	103 623 171	103 623 171
Langsiktig substansverdi per aksje i NOK	378	331	351
Egenkapital per aksje	321	280	298

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.

	Q2 2022	Q2 2021	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	91	196	546	622	1 684
Kostnadsførte/betalte renter	22	0	15	-5	3
Betalte skatter	-114	-15	-204	-143	-169
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter	-355	-227	-339	-230	-147
Netto kontantstrøm fra drift	537	440	1 074	1 000	1 997

6. Likviditetsreserver

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

	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Utrukne kommitterte lånefasiliteter	5 486	7 010	7 766
Bankinnskudd og kontanter	195	292	448
Likviditetsreserver	5 681	7 303	8 214

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.

	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Sertifikatlån	627	1 156	1 725
Obligasjonslån	1 780	2 630	1 583
Gjeld til kredittinstitusjoner	38	1 325	27
Avdrag neste 12 mnd.	2 445	5 111	3 335

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 konsernets belåningsgrad.

	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Obligasjonslån, langsiktig	10 479	7 980	10 215
Obligasjonslån, kortsiktig	1 780	2 630	1 583
Sertifikatlån, kortsiktig	627	1 156	1 725
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	7 571	7 099	6 565
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	38	1 325	27
Rentebærende gjeld*	20 495	20 189	20 114
Bankinnskudd og kontanter	-195	-292	-448
Netto rentebærende gjeld	20 300	19 897	19 666
Markedsverdi eiendommer	59 123	54 746	56 734
Belåningsgrad	34 %	36 %	35 %
* Usikret del av rentebærende gjeld (gjeld hvor konsernet ikke har stilt sikkerhet)	11 206	8 704	11 843

9. Rente per balansedag

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

	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Annualiserte rentekostnader på rentebærende gjeld per balansedag	457	243	330
Annualiserte rentekostnader på løpende renteswapavtaler per balansedag	239	387	306
Annualiserte rentekostnader per balansedag	697	630	635
Rentebærende gjeld	20 495	20 189	20 114
Rente per balansedag	3,40 %	3,12 %	3,16 %

10. Netto investeringer

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

	Q2 2022	Q2 2021	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	179	241	330	476	859
Kjøp og salg av selskaper	-182	-369	59	-369	-369
Kjøp og salg av driftsmidler	6	0	9	3	12
Andre investeringer (kjøp og salg)	28	22	64	31	57
Netto investeringer	30	-106	461	141	559

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.

	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Markedsverdi Investeringseiendommer	58 918	54 543	56 530
Markedsverdi Eierbenyttede eiendommer	205	203	205
Markedsverdi eiendommer	59 123	54 746	56 734

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

Markedsverdi eiendommer felleskontrollert virksomhet (konsernets andel)	3 646	3 423	3 563
Markedsverdi eiendommer tilknyttede selskaper (konsernets andel)	902	843	858

12. Annualisert leieinntektsnivå

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

	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Annualisert markedsleie utleide lokaler	3 230	3 125	3 150
Annualisert markedsleie ledige lokaler	110	125	120
Annualisert leieinntektsnivå	3 340	3 250	3 270

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

Annualisert markedsleie utleide lokaler FKV/TS (konsernets andel)	272	260	271
Annualisert markedsleie ledige lokaler FKV/TS (konsernets andel)	13	15	14
Annualisert leieinntektsnivå FKV/TS (konsernets andel)	285	275	285

Sum annualisert leieinntektsnivå	3 625	3 525	3 555
---	--------------	--------------	--------------

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.

	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Annualisert leieinntektsnivå	3 340	3 250	3 270
Gårdeierkostnader	465	435	477
Annualisert netto leieinntektsnivå	2 875	2 815	2 793
Markedsverdi eiendommer	59 123	54 746	56 734
Justering markedsverdi for tomter o.a.	438	234	572
Markedsverdi eiendommer etter justering	58 685	54 512	56 163
Avkastningskrav (netto yield)	4,90 %	5,16 %	4,97 %



Bilder: Sandvika Storsenter

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

olt.no