

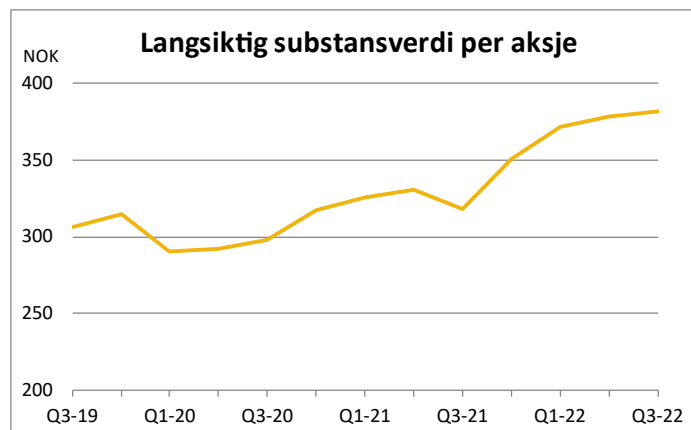
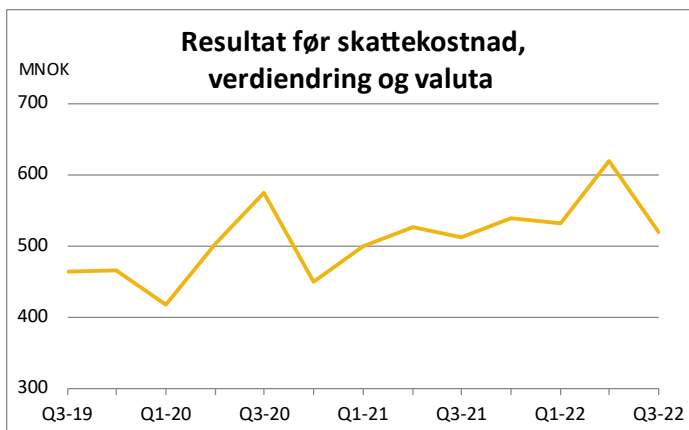


Rapport 3. kvartal 2022

NØKKELTALL

Beløp i mnok	ARM*	3. kvartal	3. kvartal	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
		2022	2021			
Netto leieinntekter		716	687	2 152	2 077	2 774
Verdiendring inv.eiendommer og finansielle instrumenter	1	-467	592	2 282	1 109	2 647
Resultat før skattekostnad		48	1 099	3 933	2 690	4 767
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	2	518	512	1 668	1 537	2 068
Egenkapitalandel	3			52 %	49 %	51 %
Egenkapital per aksje (kroner)	4			324	283	298
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner)	4			382	334	351
Netto kontantstrøm fra drift	5	467	468	1 540	1 468	1 997
Likviditetsreserver	6			5 438	8 425	8 214
Avdrag neste 12 mnd	7			2 243	4 422	3 335
Rentebærende gjeld	8			20 513	20 389	20 114
Rente per balansedag	9			3,91 %	3,04 %	3,16 %
Belåningsgrad	8			34 %	36 %	35 %
Netto investeringer	10	150	223	611	365	559
Markedsverdi eiendommer	11			58 754	55 289	56 734
Annualisert leieinntektsnivå	12			3 350	3 260	3 270
Avkastningskrav (netto yield)	13			4,95 %	5,12 %	4,97 %
Omsetning eide kjøpesentre		13 872	14 148	39 689	38 039	54 999
Børskurs (kroner)				179,5	186,0	195,6

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



Olav Thon Eiendomsselskap

Rapport for 3. kvartal 2022

Hovedpunktene i kvartalsrapporten er som følger: ¹

- Konsernet hadde et godt operativt resultat i 3. kvartal, og resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta beløp seg til 518 millioner kroner (512)
- Etter nedjustering av verdien på konsernets eiendomsportefølje med 529 millioner kroner ble resultat før skatt 48 millioner kroner (1.099)
- Konsernets finansielle posisjon er solid, og ved utgangen av 3. kvartal var konsernets egenkapitalandel 52 % (49) og likviditetsreserven var 5.438 millioner kroner (8.425)
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen i 3. kvartal var 13.872 millioner kroner, en nedgang på 2 % fra 3. kvartal 2021, men en økning på 15 % fra 3. kvartal i siste normalår 2019
- Olav Thon Eiendomsselskap lanserte i september et tilbud til aksjonærene om tilbakekjøp av inntil 3 millioner aksjer. Ved akseptfristens utløp kjøpte selskapet tilbake 2.144.263 egne aksjer (2,1 %) for 185 kroner per aksje.



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

FINANSIELL STILLING / BALANSE PER 30.09.22

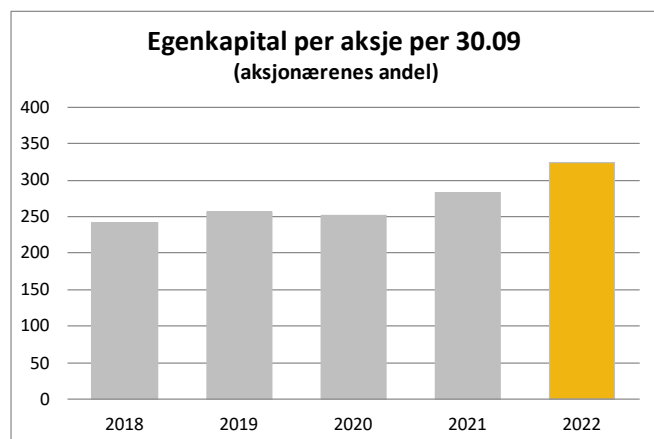
Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 63.618 millioner kroner (60.485), hvorav investeringseiendommene utgjorde 58.542 millioner kroner (55.084).

Samlet egenkapital var 33.359 millioner kroner (29.674), og egenkapitalandelen var 52 % (49).

Egenkapital per aksje (aksjonærenes andel) var 324 kroner (283), mens «Langsiktig substansverdi per aksje» er beregnet til 382 kroner (334).

Rentebærende gjeld var 20.513 millioner kroner (20.389) og belåningsgraden² ("Loan to Value") var 34 % (36).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 3.115 millioner kroner (2.891).



Egenkapital per aksje har siden 30.09.2018 økt med 34 %.

RESULTATSAMMENDRAG FOR 3. KVARTAL

Resultat før skattekostnad ble 48 millioner kroner (1.099).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde samlet -467 millioner kroner (592)³.

Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta ble dermed 518 millioner kroner (512).

LEIEINNTEKTER OG EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER

Brutto leieinntekter var 787 millioner kroner (748).

Eiendomsrelaterte inntekter var 237 millioner kroner (211) og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommens felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 308 millioner kroner (271), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 197 millioner kroner (169).

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 36 millioner kroner (41).

Konsernets energikostnader som ikke viderefaktureres konsernets leietakere utgjorde 6 millioner (3).

Energikostnader utgjør også hoveddelen av konsernets andel av felleskostnader på ledige arealer som beløper seg til 29 millioner kroner (20).

Netto leieinntekter utgjorde dermed 716 millioner kroner (687), som er en økning på 5,3%.

VERDIENDRING AV INVESTERINGSEIENDOMMER

Verdien på konsernets investeringseiendommer ble i 3. kvartal nedjustert med -529 millioner kroner (350).

Verdinedgangen forklares i hovedsak med at gjennomsnittlig avkastningskrav i verddivurdering av eiendomsporteføljen økte fra 4,90% til 4,95 %.

Konsernets eiendomsportefølje består av eiendomssegmentene:

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

I 3. kvartal ble verdiene i begge eiendomssegmentene nedjustert.

Verdien av konsernets kjøpesentereiendom ble redusert med -355 millioner kroner (76), mens verdien på næringseiendom ble nedjustert med -175 millioner kroner (274).

Det henvises også til senere avsnitt om konsernets eiendomsportefølje og til note 8.

ANDEL RESULTAT I FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Konsernets andel av resultat i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper utgjorde -11 millioner kroner (74).

Nedgangen fra i fjor forklares i stor grad av at verdiendringer på investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde -62 millioner kroner (41).

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

ANDRE DRIFTSINNTEKTER OG KOSTNADER

Andre driftsinntekter og kostnader påvirkes i betydelig grad av at forvaltningsselskapet Amfi Drift AS ble solgt i 2. kvartal 2022.

² For definisjoner se alternative resultatmål (ARM) i slutten av rapporten

³ Inkluderer felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper

Andre driftsinntekter beløp seg til 13 millioner kroner (34) og var i hovedsak salgsinntekter fra annen virksomhet.

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 52 millioner kroner (81), mens ordinære avskrivninger beløp seg til 5 millioner kroner (6).

FINANSINNTEKTER OG KOSTNADER

Netto finansposter utgjorde -80 millioner kroner (45), hvorav verdiendringer på finansielle instrumenter utgjorde 127 millioner kroner (204).

Netto rentekostnader utgjorde 193 millioner kroner (173), hvorav rentekostnader for leieforpliktelser var 3 millioner kroner (6).

Økte rentekostnader forklares i sin helhet av økt gjennomsnittsrente på konsernets rentebærende gjeld.

Urealisert valutatap knyttet til valutakursen for svenske kroner utgjorde -9 millioner kroner (0).

VERDIENDRINGER FINANSIELLE INSTRUMENTER

I 3. kvartal steg de langsiktige markedsrentene (swaprenten) både i Norge og Sverige.

I Norge steg 10 års swaprente med 0,21 prosentpoeng til 3,52 %, mens tilsvarende rente i Sverige steg med 0,13 prosentpoeng til 3,14 %.

Renteutviklingen og kortere gjenværende løpetid økte markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter med 127 millioner kroner (204).

KONTANTSTRØM OG LIKVIDITET

Netto kontantstrøm fra driften i 3. kvartal var 467 millioner kroner (468).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 627 millioner kroner (623).

Investeringsaktivitetene belastet likviditeten 112 millioner kroner (198), mens finansaktivitetene belastet likviditeten 400 millioner kroner (313).

Valutakurseffekter på bankbeholdninger var 0 millioner kroner (4), og likviditetsbeholdningen økte dermed med 115 millioner kroner (115).

Ved kvartalskiftet var likviditetsreserven 5.438 millioner kroner (8.425), og besto av kortsiktige plasseringer på 310 millioner kroner (407) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 5.128 millioner kroner (8.018).

INVESTERINGER

Konsernets netto investeringer i 3. kvartal var 150 millioner kroner (223).

I årets tre første kvartaler var de samlede netto investeringene 611 millioner kroner (365).

STØRRE EIENDOMSPROSJEKTER⁴

Under oppføring

Amfi Vågen, Sandnes

Kjøpesentereieendommen på ca. 40.000 kvadratmeter fornyes og oppgraderes med blant annet nye arealer for servering og opplevelser. I tillegg utvides senteret med ytterligere 750 kvadratmeter nytt areal. Siste del av utvidelsen, med 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 bearbeider flere større eiendomsprosjekter, i hovedsak knyttet til videreutvikling av egen eiendomsportefølje. Gjennomføring av disse prosjektene avhenger blant annet av offentlige tillatelser og markedsforhold.

INVESTERINGSEIENDOMMER PER 30.09.22

Verdien av eiendomsporteføljen var ved kvartalskiftet vurdert til 58.542 millioner kroner (55.084), basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 4,95 % (5,12).

Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlige avkastningskrav:

Kjøpesentereieendom	5,31 % (5,46)
Næringseiendom	4,08 % (4,24)

Årlig leieinntektsnivå var 3.350 millioner kroner (3.260), med følgende segmentfordeling:

	Markedsverdi (Andel)	Leieinntektsnivå (Andel)
Kjøpesentereieendom	71 %	77 %
Næringseiendommer	29 %	23 %
Totalportefølje	100 %	100 %

Ledigheten i eiendomsporteføljen var 3,2 % (3,8).

⁴ Over 50 millioner NOK

EIENDOMSPORTEFØLJEN EIET GJENNOM FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

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

Konsernets andel av eiendomsverdiene i disse selskapene var 4.512 millioner kroner (4.314).

KJØPESENTEROMRÅDET

Ved kvartalsskiftet eide Olav Thon Eiendomsselskap helt eller delvis 59 kjøpesentre i Norge og Sverige.

Olav Thon Eiendomsselskap er Norges ledende kjøpesenteraktør med en solid markedsposisjon.

I kjøpesenterporteføljen inngår blant annet Norges største kjøpesenter målt etter omsetning; Lagunen Storsenter i Bergen, og totalt 5 av landets 6 største kjøpesentre.

Butikkomsetning

I 3. kvartal var butikkomsetningen i konsernets kjøpesentre 13.872 millioner kroner (14.148).

Fordelt på kvartalets måneder, hadde kjøpesentrene følgende butikkomsetning:

MNOK	2022	2021	2019	Endring fra 2021	Endring fra 2019
Juli	4 685	5 079	4 146	-8 %	13 %
August	4 795	4 675	4 331	3 %	11 %
September	4 392	4 394	3 789	0 %	16 %
SUM 3. kvartal	13 872	14 148	13 832	-2 %	15 %

Per 3. kvartal var omsetningen 39.689 millioner kroner (38.039).

Norge

I 3. kvartal hadde konsernets norske kjøpesentre en butikkomsetning på 12.996 millioner kroner (13.290). Per 3. kvartal var omsetningen 37.117 millioner kroner (35.492).

Sverige

I Sverige hadde kjøpesentrene en butikkomsetning på 925 millioner svenske kroner (847) i 3. kvartal og 2.705 millioner kroner i årets ni første måneder (2.528).

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.

Verdivurderingen per 30.09.22 er basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 4,95 %. De siste 3 år har avkastningskravet variert mellom 4,90 % og 5,35 %.

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

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. Renteswaper benyttes i hovedsak til å sikre konsernet langsiktig rentebinding.

Porteføljen av finansielle instrumenter var ved utgangen av 3. kvartal 18.582 millioner kroner (14.584) med en markedsverdi på -49 millioner kroner (-1.125).

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 porteføljens markedsverdi med ca. 600 – 700 millioner kroner.

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 svake kapitalmarkeder i 3. kvartal.

Konsernets finansieringskilder i 3. kvartal var i hovedsak kapitalmarkedene i Norge og Sverige, hvor det tatt opp nye lån på 1.200 millioner norske kroner og 510 millioner svenske kroner.

RENTEBÆRENDE GJELD OG FORFALLSSTRUKTUR

Ved utgangen av 3. kvartal var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 12.516 millioner kroner (14.034), fordelt på:

Norge: 11.438 millioner NOK (11.784)
Sverige: 1.110 millioner SEK (2.250)

Samlede kredittrammer var 25.641 millioner kroner (28.406), hvorav ubenyttet del utgjorde 5.128 millioner kroner (8.018).

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

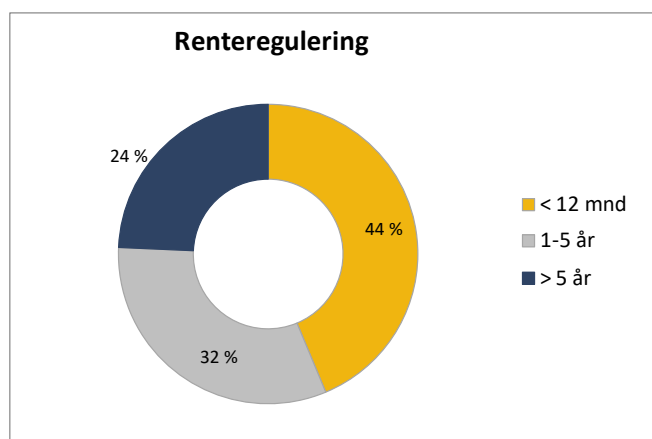
Gjelden hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,2 år (2,9). 11 % (22) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

Dagens likviditetsreserver er tilstrekkelige til å refinansiere all gjeld som forfaller i bank- og kapitalmarkedet i 2023 og 2024.

GJENNOMSNIITSRENTE OG RENTEREGULERING

Ved utgangen av 3. kvartal var konsernets gjennomsnittrente 3,91 % (3,04), fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Andel av gjeld	Gjennomsnittrente
NOK	88 %	4,12 %
SEK	12 %	2,35 %



Ved utgangen av 3. kvartal hadde konsernet en gjennomsnittlig rentebinding på 3,4 år (3,6), og en fastrenteandel på 56 % (57).

AKSJEINFORMASJON

Ved utgangen av 3. kvartal var sluttkursen på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap 179,5 kroner, en økning fra 166,5 kroner fra kvartalets begynnelse.

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

	Avkastning OLT	OSEBX
3. kvartal 2022	8 %	-5 %
Hittil i 2022	-5 %	-8 %
Siste 12 måneder	-4 %	-5 %
Siste 24 måneder	27 %	26 %
Siste 36 måneder	23 %	27 %

I 3. kvartal ble det omsatt 2.627.979 aksjer (555.000), og gjennomført 2.874 (5.256) handler av aksjen over Oslo Børs. Høyeste og laveste notering i kvartalet var henholdsvis 189,5 og 165 kroner.

I årets ni første måneder ble det omsatt 4,9 millioner aksjer (4,2), og gjennomført 9.709 (14.423) handler av aksjen over Oslo Børs.

TILBAKEKJØP AV EGNE AKSJER

Olav Thon Eiendomsselskap lanserte i september et tilbud til selskapets aksjonærer om tilbakekjøp av inntil 3 millioner aksjer. Ved akseptfristens utløp kjøpte selskapet tilbake 2.144.263 aksjer for 185 kroner per aksje. Selskapets beholdning av egne aksjer etter denne transaksjonen er 2.144.263 aksjer (2,1 %).

AKSJONÆRER

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har utstedt 103 623 171 aksjer, som har like rettigheter. Per 30.09.2022 eide selskapet 2.144.263 egne aksjer, slik at antall stemmeberettigede aksjer er dermed 101.478.908.

Ved utgangen av 3. kvartal hadde selskapet 3.685 aksjonærer, og norske investorer eide 97,6 % av aksjene.

Ved kvartalsskiftet var selskapets børsverdi 18,6 milliarder kroner (19,3), og selskapets 5 største eiere var følgende:

Navn	%
Olav Thon Gruppen AS m/datterselskaper	73,9 %
Folketrygdfondet	2,3 %
MP Pensjon	2,2 %
Olav Thon Eiendomsselskap ASA	2,1 %
VPF Nordea Verdi	1,4 %
Øvrig eiere	18,1 %
Sum	100 %

FREMTIDSUTSIKTER

Norsk økonomi er inne i en høykonjunktur og arbeidsledigheten har falt til lave nivåer, men det er tydelige tegn til lavere vekst i økonomien. Prisveksten har økt betydelig, og er vesentlig høyere enn Norges Banks inflasjonsmål.

For å dempe den økende inflasjonen har Norges Bank i løpet av 2022 økt styringsrenten fra 0,5 % til 2,25 %, og signaliserer at renten vil bli økt videre til rundt 3 % i 2023.

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

På tross av økt usikkerhet forventes konsernets sterke markedsposisjon og solide finansielle stilling å kunne bidra til en fortsatt god resultatutvikling i tiden fremover.

Oslo, 03.11.2022

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i MNOK	Note	Q3 2022	Q3 2021	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Leieinntekter	6	787	748	2 377	2 221	2 990
Eiendomsrelaterte inntekter		237	211	732	684	939
Eiendomsrelaterte kostnader	6	-308	-271	-957	-829	-1 155
Netto leieinntekter	7	716	687	2 152	2 077	2 774
Andre driftsinntekter	3	13	34	138	106	165
Andre driftskostnader		-12	-36	-64	-112	-154
Administrasjonskostnader	6	-40	-45	-137	-143	-197
Ordinære avskrivninger		-5	-6	-21	-20	-32
Forvaltningsresultat	7	672	634	2 067	1 907	2 558
Verdiendring investeringseiendommer	8	-529	350	1 311	454	1 802
Verdiendring rett til bruk eiendeler		-3	-3	-8	-9	-12
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	9	-11	74	164	160	283
Driftsresultat	7	128	1 055	3 533	2 512	4 631
Finansinntekter	10	5	20	17	88	118
Finanskostnader	10	-212	-180	-556	-533	-699
Verdiendring finansielle instrumenter		127	204	939	623	716
Netto finansposter		-80	45	400	178	136
Resultat før skattekostnad		48	1 099	3 933	2 690	4 767
Endring utsatt skatt		45	-174	-632	-326	-736
Betalbar skatt		-56	-115	-194	-236	-208
Skattekostnad		-11	-289	-826	-562	-944
Resultat		37	810	3 107	2 127	3 822
Andre inntekter og kostnader:						
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>						
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		12	-10	-2	-64	-103
Totalresultat		49	800	3 105	2 063	3 720
Resultat tilordnet:						
Majoritetsaksjonærene		44	804	3 071	2 114	3 770
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-7	6	35	14	53
Totalresultat tilordnet:						
Majoritetsaksjonærene		55	794	3 069	2 049	3 667
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-7	6	35	14	53
Resultat per aksje - basis og utvannet (i hele kroner)		0	8	30	20	36

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i MNOK	Note	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
EIENDELER				
Utsatt skattefordel		-	327	0
Investerings eiendommer	8	58 542	55 084	56 530
Eierbenyttede eiendommer		186	188	187
Rett til bruk eiendeler		200	340	337
Varige driftsmidler		49	61	58
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	9	3 115	2 891	3 004
Finansielle anleggsmidler		414	410	445
Sum anleggsmidler		62 506	59 302	60 560
Kundefordringer og andre fordringer		802	776	992
Bankinnskudd		310	407	448
Sum omløpsmidler		1 112	1 183	1 440
Sum eiendeler		63 618	60 485	62 000
EGENKAPITAL OG GJELD				
Aksjekapital		101	104	104
Overkurs		318	318	318
Annen egenkapital		32 480	28 855	30 484
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		460	397	436
Sum egenkapital		33 359	29 674	31 342
Utsatt skatt		8 131	7 411	7 493
Leieforpliktelse		204	342	341
Langsiktig rentebærende gjeld	11	18 270	15 968	16 780
Annen langsiktig gjeld	11	27	825	712
Sum langsiktig gjeld		26 632	24 545	25 325
Betalbar skatt		197	267	209
Kortsiktig rentebærende gjeld	12	2 243	4 422	3 335
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	12	1 187	1 578	1 790
Sum kortsiktig gjeld		3 628	6 267	5 333
Sum gjeld		30 259	30 812	30 658
Sum egenkapital og gjeld		63 618	60 485	62 000

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

SAMMENDRATT KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i MNOK	Q3 2022	Q3 2021	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Netto kontantstrøm fra drift	467	468	1 540	1 468	1 997
Kostnadsførte renter	198	173	536	511	670
Betalte renter	-221	-165	-543	-508	-667
Betalte skatter	-2	5	-206	-139	-169
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter (endring i arbeidskapital)	185	143	-155	-87	-147
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	627	623	1 173	1 245	1 684
Innbetalinger ved salg av investeringseiendom og varige driftsmidler	-	-1	-	366	366
Utbetalinger ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler	-132	-216	-476	-695	-873
Kjøp av datterselskaper	-0	-	-249	-	-
Innbetalinger ved andre investeringer	20	19	112	38	14
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-112	-198	-613	-291	-492
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	2 099	5 056	7 965	12 291	14 550
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-2 099	-4 838	-7 567	-12 784	-15 245
Avdrag leieforpliktelser	-2	-2	-6	-8	-11
Utbetaling av utbytte	-	-529	-691	-529	-520
Utbetalinger ved kjøp av egne aksjer	-398	-	-398	-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-400	-313	-698	-1 030	-1 226
Valutakurseffekter bankbeholdninger	0	4	-0	-1	-2
Netto endring i bankbeholdning	115	115	-138	-76	-36
Bankbeholdning ved periodens start	195	292	448	484	484
Bankbeholdning ved periodens slutt	310	407	310	407	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	-	-	-	2 114	-	2 114	14	2 127
Andre inntekter og kostnader	-	-	-64	-	-	-64	-	-64
Aksjeutbytte	-	-	-	-518	-	-518	-10	-528
Andre endringer	-	-	-	-6	-	-6	8	2
Egenkapital 30.09.2021	104	318	-32	28 899	-12	29 277	397	29 674
Resultat	-	-	-	1 656	-	1 656	39	1 695
Andre inntekter og kostnader	-	-	-38	-	-	-38	-	-38
Aksjeutbytte	-	-	-	-	-	-	8	8
Andre endringer	-	-	-	12	-	12	-8	4
Egenkapital 31.12.2021	104	318	-70	30 567	-12	30 907	436	31 342
Resultat	-	-	-	3 071	-	3 071	35	3 107
Andre inntekter og kostnader	-	-	-2	-	-	-2	-	-2
Kjøp egne aksjer	-2	-	-	-396	-	-398	-	-398
Aksjeutbytte	-	-	-	-674	-	-674	-17	-691
Andre endringer	-	-	-	-5	-	-5	6	0
Egenkapital 30.09.2022	101	318	-72	32 563	-12	32 899	460	33 359

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 3. november 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 ble solgt 1. april 2022 (se note 6). Transaksjonen vurderes å ikke medføre betydelig effekt på fremtidig resultat før skatt.

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 30.09.2022:

Regnskapslinje	Motpart	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Leieinntekter	Selskaper i Thon Holding konsern	63	61	82
Eiendomsrelaterte kostnader	Selskaper i Thon Holding konsern	8	-	-
Administrasjonskostnader	Selskaper i Thon Holding konsern	113	96	128

1. april 2022 ble Amfi Drift AS solgt til Thon Holding AS for 191 millioner kroner, som er ansett å være på armlengdes avstand basert på eksternt verdsettelse. 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.

Q3 2022	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	582	205	-	787	740	47	787
Eiendomsrelaterte inntekter	213	24	-	237	219	18	237
Eiendomsrelaterte kostnader	-239	-70	-	-308	-272	-37	-308
Netto leieinntekter	556	159	-	716	687	29	716
Andre driftsinntekter	1	-	13	13	13	-	13
Andre driftskostnader	-2	-	-10	-12	-12	-	-12
Administrasjonskostnader	-31	-9	-	-40	-37	-3	-40
Ordinære avskrivninger	-3	-2	-	-5	-5	-0	-5
Forvaltningsresultat	521	148	3	672	646	26	672
Verdiendring investeringseiendommer	-355	-175	-	-529	-522	-7	-529
Verdiendring rett til bruk eiendeler	-2	-1	-	-3	-3	-	-3
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	-11	0	-	-11	-11	-	-11
Driftsresultat	153	-28	3	128	110	19	128

Q3 2021	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	547	201	-	748	704	44	748
Eiendomsrelaterte inntekter	188	23	-	211	194	17	211
Eiendomsrelaterte kostnader	-210	-61	-	-271	-243	-28	-271
Netto leieinntekter	525	162	-	687	655	32	687
Andre driftsinntekter	12	-	22	34	34	-	34
Andre driftskostnader	-17	-	-19	-36	-36	-	-36
Administrasjonskostnader	-37	-8	-	-45	-42	-3	-45
Ordinære avskrivninger	-3	-3	-	-6	-6	0	-6
Forvaltningsresultat	480	151	2	634	604	29	634
Verdiendring investeringseiendommer	274	76	-	350	368	-18	350
Verdiendring rett til bruk eiendeler	-2	-1	-	-3	-3	-	-3
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	73	0	-	74	74	-	74
Driftsresultat	826	226	2	1 055	1 043	11	1 055

30.09.2022	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	1 760	617	-	2 377	2 232	145	2 377
Eiendomsrelaterte inntekter	641	91	-	732	680	52	732
Eiendomsrelaterte kostnader	-730	-227	-	-957	-843	-114	-957
Netto leieinntekter	1 671	481	-	2 152	2 069	83	2 152
Andre driftsinntekter*	91	-	47	138	138	-	138
Andre driftskostnader	-25	-	-40	-64	-64	-	-64
Administrasjonskostnader	-110	-27	-	-137	-127	-10	-137
Ordinære avskrivninger	-13	-8	-	-21	-21	-0	-21
Forvaltningsresultat	1 614	446	7	2 067	1 994	73	2 067
Verdiendring investeringseiendommer	969	342	-	1 311	1 195	116	1 311
Verdiendring rett til bruk eiendeler	-6	-2	-	-8	-8	-	-8
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	164	0	-	164	164	-	164
Driftsresultat	2 740	786	7	3 533	3 345	189	3 533

*Inkluderer gevinst ved salget av Amfi Drift konsern på 69 millioner kroner.

30.09.2021	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	1 628	593	-	2 221	2 076	145	2 221
Eiendomsrelaterte inntekter	613	72	-	684	629	55	684
Eiendomsrelaterte kostnader	-623	-206	-	-829	-744	-85	-829
Netto leieinntekter	1 617	459	-	2 077	1 962	115	2 077
Andre driftsinntekter	49	-	57	106	106	-	106
Andre driftskostnader	-59	-	-53	-112	-112	-	-112
Administrasjonskostnader	-119	-24	-	-143	-133	-10	-143
Ordinære avskrivninger	-11	-9	-	-20	-20	0	-20
Forvaltningsresultat	1 478	426	4	1 907	1 802	105	1 907
Verdiendring investeringseiendommer	195	259	-	454	484	-31	454
Verdiendring rett til bruk eiendeler	-6	-2	-	-9	-9	-	-9
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	163	-3	-	160	160	-	160
Driftsresultat	1 829	679	4	2 512	2 437	74	2 512

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

	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Virkelig verdi ved inngangen til året	56 530	54 453	54 453
Tilgang ved kjøp og påkostninger	460	689	859
Tilgang og avgang selskaper	250	-369	-369
Netto endring som følge av justering til virkelig verdi	1 311	454	1 802
Valutaeffekter	-8	-144	-215
Andre endringer	-1	2	-
Virkelig verdi ved utgangen av perioden	58 542	55 084	56 530

Under presenteres en sensitivitetsanalyse som viser endringer i eiendomsverdier ved endring i avkastningskrav og markedsleie per 30.09.2022.

	Virkelig verdi	Leienivå		
	investeringseiendom	- 10 %	Uendret	+ 10 %
Avkastningskrav				
- 1,0 %-poeng	65 941	73 213	80 485	
- 0,5 %-poeng	58 598	65 055	71 511	
Uendret	52 737	58 542	64 347	
+ 0,5 %-poeng	47 950	53 223	58 496	
+ 1,0 %-poeng	43 966	48 797	53 627	

Note 9 FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

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

Felleskontrollerte virksomheter	Q3 2022	Q3 2021	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Driftsinntekter	93	90	286	276	287
Verdiendring investeringseiendom	-62	37	-13	41	129
Verdiendring finansielle instrumenter	4	4	27	14	17
Kostnader	-57	-50	-164	-152	-122
Skattekostnad	7	-14	-13	-28	-54
Resultat	-15	66	123	150	258

Investeringseiendom			3 610	3 471	3 563
Øvrige eiendeler			312	254	259
Sum eiendeler			3 922	3 725	3 822
Egenkapital			2 582	2 351	2 458
Langsiktig gjeld			1 241	1 267	1 262
Kortsiktig gjeld			99	107	101
Sum egenkapital og gjeld			3 922	3 725	3 822

Tilknyttede selskaper	Q3 2022	Q3 2021	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Driftsinntekter	14	14	41	40	59
Verdiendring investeringseiendom	-4	0	26	-14	-5
Kostnader	-5	-4	-14	-14	-21
Skattekostnad	-1	-2	-12	-3	-7
Resultat	4	8	41	10	25

Investeringseiendom			902	843	858
Øvrige eiendeler			117	175	169
Sum eiendeler			1 018	1 018	1 027
Egenkapital			533	540	545
Langsiktig gjeld			468	464	467
Kortsiktig gjeld			17	14	15
Sum egenkapital og gjeld			1 018	1 018	1 027

Note 10 FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER

	Q3 2022	Q3 2021	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Renteinntekter	5	0	9	5	5
Valutagevinst	0	12	8	75	113
Øvrige finansinntekter	-	8	0	8	0
Sum finansinntekter	5	20	17	88	118
Rentekostnader	-195	-167	-524	-492	-645
Rentekostnader leieforpliktelser	-3	-6	-12	-19	-25
Valutatap	-9	0	0	-0	-0
Øvrige finanskostnader	-5	-7	-21	-22	-28
Sum finanskostnader	-212	-180	-556	-533	-699

VALUTAPOSTER

Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta	12	-10	-2	-64	-103
Valutakurseffekter bankbeholdninger	0	4	-0	-1	-2
Øvrige valutaposter	-9	8	8	76	115
Sum valutaeffekter	3	2	6	10	10

Note 11 LANGSIKTIG GJELD

	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Obligasjonslån	10 300	9 680	10 215
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 970	6 288	6 565
Sum langsiktig rentebærende gjeld	18 270	15 968	16 780
Virkelig verdi renteswapavtaler*	-0	796	689
Annen gjeld	27	29	22
Sum annen langsiktig gjeld	27	825	712

* Langsiktig del av renteswapavtaler har positiv virkelig verdi på 28 millioner kroner per 3. kvartal, og er klassifisert som finansielle anleggsmidler.

Note 12 KORTSIKTIG GJELD

	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Sertifikatlån	495	1 950	1 725
Obligasjonslån	1 721	2 404	1 583
Gjeld til kredittinstitusjoner	27	68	27
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	2 243	4 422	3 335
Virkelig verdi renteswapavtaler	76	329	299
Leieforpliktelser	8	9	9
Leverandørgjeld	125	143	137
Påløpte renter	24	31	31
Skyldig offentlige avgifter	137	122	115
Annen gjeld	817	944	1 200
Sum leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	1 187	1 578	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.

	Q3 2022	Q3 2021	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Verdiendring investeringseiendommer i resultatregnskapet	-529	350	1 311	454	1 802
Verdiendring rett til bruk eiendeler i resultatregnskapet	-3	-3	-8	-9	-12
Verdiendring investeringseiendommer i felleskontrollerte virksomheter	-62	37	-13	41	129
Verdiendring investeringseiendommer i tilknyttede selskaper	-4	0	26	-14	-5
Verdiendring finansielle instrumenter i resultatregnskapet	127	204	939	623	716
Verdiendring finansielle instrumenter i felleskontrollerte virksomheter	4	4	27	14	17
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-467	592	2 282	1 109	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.

	Q3 2022	Q3 2021	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Resultat før skattekostnad	48	1 099	3 933	2 690	4 767
Skattekostnad i felleskontrollerte virksomheter	-7	14	13	28	54
Skattekostnad i tilknyttede selskaper	1	2	12	3	7
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	467	-592	-2 282	-1 109	-2 647
Valutagevinst	-0	-12	-8	-75	-113
Valutatap	9	-0	-0	0	0
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	518	512	1 668	1 537	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.

	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Sum egenkapital	33 359	29 674	31 342
Sum egenkapital og gjeld	63 618	60 485	62 000
Egenkapitalandel	52 %	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 aksjer.

	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Majoritetens andel av egenkapital	32 899	29 277	30 906
Utsatt skatt, eksklusiv utsatt skatt knyttet til omløpsmidler	8 117	7 403	7 493
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 %	-2 214	-2 019	-2 043
Langsiktig substansverdi	38 803	34 661	36 355
Antall aksjer (egne aksjer ikke medregnet)	101 478 908	103 623 171	103 623 171
Langsiktig substansverdi per aksje i NOK	382	334	351
Egenkapital per aksje	324	283	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.

	Q3 2022	Q3 2021	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	627	623	1 173	1 245	1 684
Kostnadsførte/betalte renter	-23	8	-7	3	3
Betalte skatter	-2	5	-206	-139	-169
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter	185	143	-155	-87	-147
Netto kontantstrøm fra drift	467	468	1 540	1 468	1 997

6. Likviditetsreserver

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

	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Utrukne kommitterte lånefasiliteter	5 128	8 018	7 766
Bankinnskudd og kontanter	310	407	448
Likviditetsreserver	5 438	8 425	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.

	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Sertifikatlån	495	1 950	1 725
Obligasjonslån	1 721	2 404	1 583
Gjeld til kredittinstitusjoner	27	68	27
Avdrag neste 12 mnd.	2 243	4 422	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.

	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Obligasjonslån, langsiktig	10 300	9 680	10 215
Obligasjonslån, kortsiktig	1 721	2 404	1 583
Sertifikatlån, kortsiktig	495	1 950	1 725
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	7 970	6 288	6 565
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	27	68	27
Rentebærende gjeld*	20 513	20 389	20 114
Bankinnskudd og kontanter	-310	-407	-448
Netto rentebærende gjeld	20 204	19 982	19 666
Markedsverdi eiendommer	58 754	55 289	56 734
Belåningsgrad	34 %	36 %	35 %
* Usikret del av rentebærende gjeld (gjeld hvor konsernet ikke har stilt sikkerhet)	11 478	11 489	11 843

9. Rente per balansedag

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

	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Annualiserte rentekostnader på rentebærende gjeld per balansedag	683	277	330
Annualiserte rentekostnader på løpende renteswapavtaler per balansedag	119	342	306
Annualiserte rentekostnader per balansedag	802	619	635
Rentebærende gjeld	20 513	20 389	20 114
Rente per balansedag	3,91 %	3,04 %	3,16 %

10. Netto investeringer

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

	Q3 2022	Q3 2021	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	130	213	460	689	859
Kjøp og salg av selskaper	0	0	59	-369	-369
Kjøp og salg av driftsmidler	2	1	11	5	12
Andre investeringer (kjøp og salg)	17	9	81	40	57
Netto investeringer	150	223	611	365	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.

	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Markedsverdi Investeringseiendommer	58 542	55 084	56 530
Markedsverdi Eierbenyttede eiendommer	212	205	205
Markedsverdi eiendommer	58 754	55 289	56 734

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

Markedsverdi eiendommer felleskontrollert virksomhet (konsernets andel)	3 610	3 471	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.

	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Annualisert markedsleie utleide lokaler	3 244	3 137	3 150
Annualisert markedsleie ledige lokaler	106	123	120
Annualisert leieinntektsnivå	3 350	3 260	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	3 635	3 535	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.

	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Annualisert leieinntektsnivå	3 350	3 260	3 270
Gårdeierkostnader	464	445	477
Annualisert netto leieinntektsnivå	2 886	2 815	2 793
Markedsverdi eiendommer	58 754	55 289	56 734
Justering markedsverdi for tomter o.a.	493	273	572
Markedsverdi eiendommer etter justering	58 261	55 016	56 163
Avkastningskrav (netto yield)	4,95 %	5,12 %	4,97 %



Bilder: Thon Hotel Storo

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

olt.no