

OLAV THON
EIENDOMSSKAP

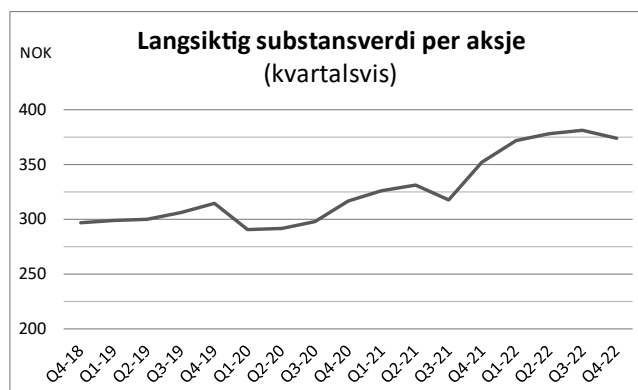


RAPPORT 4. KVARTAL OG FORELØPIG ÅRSRESULTAT 2022

Nøkkeltall

Beløp i mnok	ARM*	4. kvartal		31.12.	
		2022	2021	2022	2021
Netto leieinntekter		720	698	2 872	2 774
Verdiendring inv.eiendommer og finansielle instrumenter	1	-1 358	1 538	924	2 647
Resultat før skattekostnad		-796	2 077	3 138	4 767
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	2	507	531	2 175	2 068
Egenkapitalandel	3			52 %	51 %
Egenkapital per aksje (kroner)	4			318	298
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner)	4			374	351
Netto kontantstrøm fra drift	5	488	537	2 028	1 997
Likviditetsreserver	6			5 119	8 214
Avdrag neste 12 mnd	7			2 623	3 335
Rentebærende gjeld	8			20 227	20 114
Rente per balansedag	9			4,45 %	3,16 %
Belåningsgrad	8			35 %	35 %
Netto investeringer	10	273	223	883	559
Markedsverdi eiendommer	11			57 715	56 734
Annualisert leieinntektsnivå	12			3 385	3 270
Avkastningskrav (netto yield)	13			5,10 %	4,97 %
Omsetning eide kjøpesentre		17 343	17 192	57 032	55 235
Børskurs (kroner)				175,5	195,6

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



Olav Thon Eiendomsselskap

Rapport for 4. kvartal og foreløpig årsresultat 2022

HOVEDPUNKTENE I KVARTALSRAPPORTEN ER SOM FØLGER¹:

- Konsernet hadde et godt operativt resultat også i 4. kvartal, og resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta beløp seg til 507 millioner kroner (531)
- Etter nedjustering av verdien på konsernets eiendomsportefølje med 1.183 millioner ble resultat før skatt i 4.kvartal -796 millioner kroner (2.077)
- Konsernets foreløpige årsresultat før skattekostnad i 2022 ble 3.138 millioner kroner (4.767)
- Konsernets finansielle posisjon er solid, og ved årsskiftet var konsernets egenkapitalandel 52 % (51) og likviditetsreserven var 5.119 millioner kroner (8.214)
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen i 4. kvartal var 17.343, en økning på 1 % fra 4. kvartal 2021, men en økning på 13 % fra 4. kvartal i 2019, siste normalår før pandemien
- I 4.kvartal ble det inngått avtale om å overta 50 % av Sørlandssenteret i Kristiansand kommune. Etter overtakelsen i januar 2023 er Olav Thon Eiendomsselskap eneeier av Sørlandssenteret
- Styret foreslår at det utbetales utbytte for 2022 med 6,5 kroner per aksje (6,50)

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

FINANSIELL STILLING / BALANSE PER 31.12.22

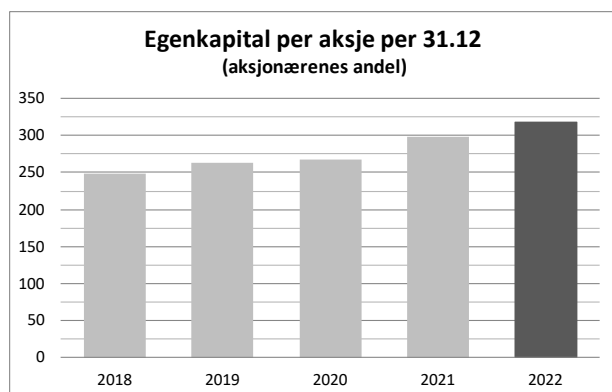
Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 62.568 millioner kroner (62.000) hvorav investeringseiendommene utgjorde 57.699 millioner kroner (56.866) ².

Samlet egenkapital var 32.694 millioner kroner (31.342), og egenkapitalandelen var 52 % (51).

Egenkapital per aksje (aksjonærenes andel) var 318 kroner (298), mens «Langsiktig substansverdi per aksje» er beregnet til 374 kroner (351).

Rentebærende gjeld var 20.227 millioner kroner (20.114) og belåningsgraden³ ("Loan to Value") var 35 % (35).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 2.970 millioner kroner (3.004).



Egenkapital per aksje har de siste 5 årene økt med 28 %.

RESULTATSAMMENDRAG FOR 4. KVARTAL

Resultat før skattekostnad ble -796 millioner kroner (2.077).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde samlet -1.358 millioner kroner (1.538)⁴.

Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta beløp seg til 507 millioner kroner (531).

LEIEINNTEKTER OG EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER

Brutto leieinntekter var 843 millioner kroner (769).

Andre eiendomsrelaterte inntekter var 271 millioner kroner (255), og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

² Se note 8

³ Se side 2 for definisjoner

⁴ Inkluderer felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 394 millioner kroner (326), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 256 millioner kroner (219).

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 38 millioner kroner (6).

Konsernets energikostnader som ikke viderefaktureres konsernets leietakere utgjorde 8 millioner kroner (6).

Energikostnader utgjør også hoveddelen av konsernets andel av felleskostnader på ledig arealer som beløper seg til 42 millioner kroner (32).

Netto leieinntekter beløp seg til 720 millioner kroner (698).

VERDIENDRING AV INVESTERINGSEIENDOMMER

Verdien på konsernets investeringseiendommer ble i 4. kvartal nedjustert med 1.183 millioner kroner (1.345).

Verdinedgangen forklares i hovedsak med at gjennomsnittlig avkastningskrav i verddivurderingen av eiendomsporteføljen økte fra 4,95 % til 5,10 %.

Konsernets eiendomsportefølje består av:

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

4. kvartal ble verdiene i begge eiendomssegmentene nedjustert.

Verdien av konsernets kjøpesentereieendommer ble nedjustert med 783 millioner kroner (648), mens verdien på næringseiendom ble nedjustert med 400 millioner kroner (697).

ANDEL RESULTAT I FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Konsernets andel av resultat i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper utgjorde - 38 millioner kroner (123).

Nedgangen fra i fjor forklares i hovedsak av at verdiendringer på investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde - 115 millioner kroner (99).

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

ANDRE DRIFTSINNTEKTER OG KOSTNADER

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

Andre driftsinntekter beløp seg til 21 millioner kroner (60) og var i hovedsak salgsinntekter fra annen virksomhet.

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 62 millioner kroner (95), mens ordinære avskrivninger beløp seg til 5 millioner kroner (12).

FINANSINNTEKTER OG KOSTNADER

Netto finansposter utgjorde -249 millioner kroner (-42), hvorav verdiendringer på finansielle instrumenter utgjorde -61 millioner kroner (93).

Netto rentekostnader utgjorde 220 millioner kroner (158), hvorav rentekostnader knyttet til leieforpliktelser var 3 millioner kroner (6).

Økte rentekostnader forklares av økt gjennomsnittrente på konsernets rentebærende gjeld.

Urealisert agio knyttet til valutakursen for den svenske kronen utgjorde 35 millioner kroner (38).

VERDIENDRINGER PÅ FINANSIELLE INSTRUMENTER

I 4. kvartal falt de langsiktige markedsrentene i Norge, mens de var stabile i Sverige.

I Norge falt 10 års renten med 0,24 prosentpoeng til 3,27 %, mens tilsvarende rente i Sverige falt med 0,01 prosentpoeng til 3,13 %.

Renteutviklingen reduserte markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter med 61 millioner kroner (93).

FORELØPIG ÅRSRESULTAT 2022

Leieinntektene i 2022 beløp seg til 3.220 millioner kroner (2.990).

Andre eiendomsrelatert inntekter utgjorde 1.003 millioner kroner (939), mens eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 1.351 millioner kroner (1.155).

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 149 millioner kroner (112).

Konsernets energikostnader som ikke viderefaktureres konsernets leietakere utgjorde 28 millioner kroner (16).

Energikostnader utgjør også hoveddelen av konsernets andel av felleskostnader på ledig arealer som beløper seg til 127 millioner kroner (98).

Netto leieinntekter utgjorde 2.872 millioner kroner (2.774).

Verdien av konsernets investeringseiendommer økte med 119 millioner kroner (1.790).

Verdien av konsernets næringseiendommer, som inkluderer utleieboliger, ble redusert med 60 millioner (954), mens verdien på porteføljen av kjøpesentereieendom økte med 179 millioner kroner (837).

Netto finansposter utgjorde 151 millioner kroner (136), hvorav verdiendringer på finansielle instrumenter utgjorde 878 millioner kroner (716).

Netto rentekostnader utgjorde 746 millioner kroner (665), hvorav rentekostnader knyttet til leieforpliktelser var 15 millioner kroner (25).

Økte rentekostnader forklares av høyere gjennomsnittrente på konsernets rentebærende gjeld.

Urealisert agio knyttet til valutakursen for den svenske kronen utgjorde 43 millioner kroner (113).

Markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter økte med 878 millioner kroner (716), som følge av økte langsiktige markedsrenter i Norge og Sverige gjennom 2022.

Resultat før skattekostnad ble 3.138 millioner kroner (4.767).

Samlede verdiendringer av konsernets investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde 924 millioner kroner (2.647) inkl. felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskap.

Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta ble dermed 2.175 millioner kroner (2.068).

KONTANTSTRØM OG LIKVIDITET

4 kvartal

Netto kontantstrøm fra driften var 488 millioner kroner (537).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 249 millioner kroner (440).

Investeringsaktivitetene belastet likviditeten 111 millioner kroner (202), mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten 213 millioner kroner (196).

Valutakurseffektene på bankbeholdningen var 0 millioner kroner (-1), og likviditetsbeholdningen ble dermed redusert med 75 millioner kroner (40).

2022

I 2022 sett under ett var netto kontantstrøm fra driften 2.028 millioner kroner (1.997).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 1.231 millioner kroner (1.684).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -532 millioner kroner (-492) mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten 911 millioner kroner (1.226).

Valutakurseffekter på bankbeholdningen var 0 millioner kroner (-2), og i 2022 ble dermed konsernets likviditetsbeholdning redusert med 213 millioner kroner (36).

Ved årsskiftet var likviditetsreserven 5.119 millioner kroner (8.214), og besto av kortsiktige plasseringer på 235 millioner kroner (448) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 4.885 millioner kroner (7.766).

INVESTERINGER

Konsernets netto investeringer i 4. kvartal var 273 millioner kroner (223). I 2022 var de samlede nettoinvesteringene 883 millioner kroner (559).

STØRRE EIENDOMSKJØP

Sørlandssenteret, Kristiansand

I 4. kvartal ble det inngått avtale om å overta 50 % av Sørlandssenteret i Kristiansand kommune. Etter overtakelsen i januar 2023 er Olav Thon Eiendomsselskap eneeier av Sørlandssenteret.

Sørlandssenteret, som er lokalisert 12 km nordøst for Kristiansand, er det største kjøpesenteret i Agder. I 2022 var den samlede leietakeromsetningen 2,9 milliarder kroner og Sørlandssenteret var dermed Norges 6. største kjøpesenter målt etter omsetning. I 2022 oppnådde senteret leieinntekter på 137 millioner kroner.

Amfi Ulsteinvik

I 4. kvartal ble det inngått avtale om å kjøpe Amfi Ulsteinvik, som konsernet i flere år har forvaltet for eksterne eier. Kjøpesenteret, som ligger i Ulsteinvik i Møre og Romsdal fylke, har et bruttoareal på 12.000 kvm. og i 2022 hadde senteret leieinntekter på 14 millioner kroner.

Kjøpesenteret ble overtatt medio januar 2023.

STØRRE EIENDOMSPROSJEKTER⁵

Under oppføring

Amfi Vågen, Sandnes

Kjøpesentereiendommen på ca. 40.000 kvadratmeter fornyes og oppgraderes, bl.a. med 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/ 2024.

Under planlegging

Olav Thon Eiendomsselskap arbeider med flere større eiendomsprosjekter, i hovedsak knyttet til videreutvikling av egen eiendomsportefølje. Gjennomføring av disse prosjektene avhenger blant annet av offentlige tillatelser og markedsforhold.

EIENDOMSPORTEFØLJEN PER 31.12.22

Verdien av eiendomsporteføljen var vurdert til 57.699 millioner kroner (56.866), basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,10 % (4,97).

Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlige avkastningskrav:

Kjøpesentereiendom:	5,46 % (5,34 %)
Næringsseiendom:	4,21 % (4,08 %)

Årlig leieinntektsnivå var 3.385 millioner kroner (3.270), med følgende segmentfordeling:

	Markedsverdi (Andel)	Leieinntektsnivå (Andel)
Kjøpesentereiendom	71 %	77 %
Øvrige nærings-eiendommer	29 %	23 %
Totalportefølje	100 %	100 %

Ledigheten i eiendomsporteføljen var 3,5 % (3,7).

EIENDOMSPORTEFØLJEN EIET GJENNOM FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Konsernets andel av leieinntektsnivået i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 295 millioner kroner (285).

Konsernets andel av eiendomsverdiene i disse selskapene var 4.436 millioner kroner (4.421).

KJØPESENTEROMRÅDET

Ved årsskiftet 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 5 av landets 6 største kjøpesentre, herunder Lagunen Storsenter i Bergen som er Norges største kjøpesenter målt etter omsetning.

Butikkomsetning

I 4. kvartal var butikkomsetningen i konsernets kjøpesenterportefølje 17.343 millioner kroner (17.192).

Fordelt på kvartalets måneder, hadde kjøpesentrene følgende butikkomsetning:

MNOK	2022	2021	2019	Endring fra 2021	Endring fra 2019
Oktober	4 623	4 725	4 157	-2 %	11 %
November	5 512	5 396	4 905	2 %	12 %
Desember	7 208	7 071	6 324	2 %	14 %
SUM 4. kvartal	17 343	17 192	15 386	1 %	13 %

I 2022 var butikkomsetningen 57.032 millioner kroner (55.235).

⁵ Over 50 millioner NOK

Norge

I 4. kvartal hadde konsernets norske kjøpesentre en butikkomsättning på 16.336 millioner kroner (16.155). I 2022 var omsetningen 53.453 millioner kroner (51.647).

Sverige

I Sverige hadde kjøpesentrene en butikkomsättning på 1.060 millioner svenske kroner i 4. kvartal (1.053), og 3.765 millioner svenske kroner i 2022 (3.581).

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 av den makroøkonomiske utviklingen og etterspørselen etter næringseiendom som investeringsobjekt.

Verdivurderingen per 31.12.22 er basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,10 %. 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 i rapporten 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. Renteswapene benyttes i hovedsak til å sikre konsernet langsiktig rentebinding.

Porteføljen av finansielle instrumenter var ved årsskiftet 19.943 millioner kroner, og fordeles på følgende hovedgrupper:

MNOK	Beløp
Flytende rente til fastrente	11 243
Fastrente til flytende rente	2 900
Flytende rente til fastrente - fremtidsstart	5 800
Sum	19 943

Ved årsskiftet var samlet markedsverdi -110 millioner kroner (-988).

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. 550 – 650 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 relativt svake kapitalmarkeder også i 4. kvartal.

På tross av dette var konsernets finansieringskilder i hovedsak kapitalmarkedene i Norge og Sverige også i 4. kvartal, hvor det ble tatt opp nye lån på 1.000 millioner norske kroner og 400 millioner svenske kroner.

RENTEBÆRENDE GJELD OG FORFALLSTRUKTUR

Ved årsskiftet var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 12.033 millioner kroner (13.523), fordelt på:

Norge: 11.088 millioner NOK (11.230)
Sverige: 1.000 millioner SEK (2.250)

Samlede kredittrammer var 25.112 millioner kroner (27.880), hvorav ubenyttet del utgjorde 4.885 millioner kroner (7.766).

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

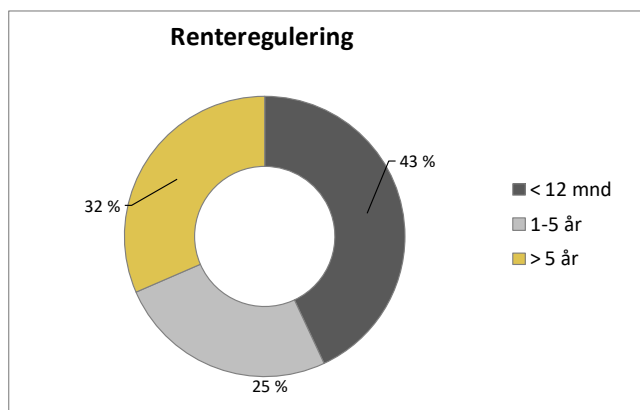
Gjelden hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,0 år (3,0). 13 % (17) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

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

GJENNOMSNIITSRENTE OG FORFALLSSTRUKTUR

Ved årsskiftet var konsernets gjennomsnittrente 4,45 % (3,16), fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Andel av gjeld	Gjennomsnittrente
NOK	87 %	4,64 %
SEK	13 %	3,13 %



Ved årsskiftet hadde konsernet en fastrente andel på 57 % (57), med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,5 år (3,9).

AKSJEINFORMASJON

Ved utgangen av 4. kvartal var siste omsetningskurs på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap 175,50 kroner, en nedgang fra 179,50 kroner ved kvartalets begynnelse.

Høyeste og laveste notering i kvartalet var henholdsvis 182 og 164 kroner.

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

	Avkastning OLT	OSEBX
2022	-7 %	-1 %
Siste 2 år	2 %	22 %
Siste 3 år	14 %	26 %
Siste 5 år	16 %	47 %

I 2022 ble det omsatt 5,6 millioner aksjer (5,3), og gjennomført 11.830 (18.024) handler av aksjen over Oslo Børs. Høyeste og laveste notering i 2022 var henholdsvis 199,80 og 164 kroner.

AKSJONÆRER

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har utstedt 103 623 171 aksjer som har like rettigheter. Per 31.12.2022 eide selskapet 2 144 263 egne aksjer, slik at antallet stemmeberettigede aksjer er dermed 101 478 908.

Ved årsskiftet hadde selskapet 3.744 aksjonærer, og norske investorer eide 97,8 % av aksjene.

Ved årsskiftet var selskapets børsverdi 18,2 milliarder kroner (20,3), og selskapets 5 største eiere var som følger:

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 %
Øvrige eiere	18,1 %
SUM	100 %

UTBYTTE

Selskapets utbyttepolitikk tilsier at aksjonærene skal motta et utbytte tilsvarende 30 – 40 % av konsernets resultat eksklusive verdiendringer, gitt tilfredsstillende soliditet og likviditet.

Styret vil foreslå for selskapets generalforsamling at det utbetales utbytte for 2022 med 6,50 kroner per aksje.

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 økte Norges Bank i 2022 styringsrenten fra 0,5 % til 2,75 %, og signaliserer at renten vil bli økt videre til rundt 3 % i 1. halvår 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 operativ resultatutvikling i tiden fremover.

Oslo, 15.02.2023

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i MNOK	Note	Q4 2022	Q4 2021	31.12.2022	31.12.2021
Leieinntekter	6	843	769	3 220	2 990
Eiendomsrelaterte inntekter		271	255	1 003	939
Eiendomsrelaterte kostnader	6	-394	-326	-1 351	-1 155
Netto leieinntekter	7	720	698	2 872	2 774
Andre driftsinntekter	3	21	60	158	165
Andre driftskostnader		-18	-42	-83	-154
Administrasjonskostnader	6	-44	-53	-180	-197
Ordinære avskrivninger		-5	-12	-26	-32
Forvaltningsresultat	7	674	650	2 741	2 558
Verdiendring investeringseiendommer	8	-1 183	1 345	119	1 790
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	9	-38	123	126	283
Driftsresultat	7	-547	2 119	2 986	4 631
Finansinntekter	10	42	38	59	118
Finanskostnader	10	-230	-173	-786	-699
Verdiendring finansielle instrumenter		-61	93	878	716
Netto finansposter		-249	-42	151	136
Resultat før skattekostnad		-796	2 077	3 138	4 767
Endring utsatt skatt		192	-410	-441	-736
Betalbar skatt		-16	28	-210	-208
Skattekostnad		176	-382	-650	-944
Resultat		-620	1 695	2 487	3 822
Andre inntekter og kostnader:					
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>					
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		-43	-38	-45	-103
Totalresultat		-663	1 657	2 442	3 720
Resultat tilordnet:					
Majoritetsaksjonærene		-598	1 656	2 474	3 770
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-22	39	14	53
Totalresultat tilordnet:					
Majoritetsaksjonærene		-641	1 618	2 428	3 667
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-22	39	14	53
Resultat per aksje - basis og utvannet (i hele kroner)		-6	16	24	36

OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i MNOK	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
Investeringseiendommer	8	57 699	56 866
Eierbenyttede eiendommer		186	187
Varige driftsmidler		50	58
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	9	2 970	3 004
Finansielle anleggsmidler		374	445
Sum anleggsmidler		61 278	60 560
Kundefordringer og andre fordringer		1 055	992
Bankinnskudd		235	448
Sum omløpsmidler		1 290	1 440
Sum eiendeler		62 568	62 000
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital		101	104
Overkurs		318	318
Annen egenkapital		31 837	30 484
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		438	436
Sum egenkapital		32 694	31 342
Utsatt skatt		7 936	7 493
Leieforpliktelse		196	341
Langsiktig rentebærende gjeld	11	17 604	16 780
Annen langsiktig gjeld	11	99	712
Sum langsiktig gjeld		25 835	25 325
Betalbar skatt		211	209
Kortsiktig rentebærende gjeld	12	2 623	3 335
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	12	1 205	1 790
Sum kortsiktig gjeld		4 039	5 333
Sum gjeld		29 874	30 658
Sum egenkapital og gjeld		62 568	62 000

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

SAMMENDRATT KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i MNOK	Q4 2022	Q4 2021	31.12.2022	31.12.2021
Netto kontantstrøm fra drift	488	537	2 028	1 997
Kostnadsførte renter	226	160	762	670
Betalte renter	-206	-159	-748	-667
Betalte skatter	-1	-31	-207	-169
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter (endring i arbeidskapital)	-258	-67	-604	-147
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	249	440	1 231	1 684
Innbetalinger ved salg av investeringseiendom og varige driftsmidler	-	0	-	366
Utbetalinger ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler	-225	-178	-701	-873
Salg av datterselskaper	-	-	191	-
Kjøp av datterselskaper	-13	-	-263	-
Innbetalinger ved andre investeringer	128	-24	240	14
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-111	-202	-532	-492
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	1 428	2 259	9 393	14 550
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-1 639	-2 461	-9 206	-15 245
Avdrag leieforpliktelser	-2	-2	-8	-11
Utbetaling av utbytte	-	8	-691	-520
Utbetalinger ved kjøp av egne aksjer	-	-	-398	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-213	-196	-911	-1 226
Valutakurseffekter bankbeholdninger	-0	-1	-0	-2
Netto endring i bankbeholdning	-75	40	-213	-36
Bankbeholdning ved periodens start	310	407	448	484
Bankbeholdning ved periodens slutt	235	448	235	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
Egenkapital 31.12.2020	104	318	32	27 310	-12	27 752	385	28 136
Resultat	-	-	-	3 770	-	3 770	53	3 822
Andre inntekter og kostnader	-	-	-103	-	-	-103	-	-103
Aksjeutbytte	-	-	-	-518	-	-518	-2	-520
Andre endringer	-	-	-	5	-	5	1	6
Egenkapital 31.12.2021	104	318	-70	30 567	-12	30 907	436	31 342
Resultat	-	-	-	2 474	-	2 474	14	2 487
Andre inntekter og kostnader	-	-	-45	-	-	-45	-	-45
Kjøp egne aksjer	-2	-	-	-396	-	-398	-	-398
Aksjeutbytte	-	-	-	-674	-	-674	-17	-691
Andre endringer	-	-	-	-7	-	-7	5	-2
Egenkapital 31.12.2022	101	318	-116	31 964	-12	32 256	438	32 694

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 15. februar 2023. 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

Olav Thon Eiendomsselskap ASA signerte i desember 2022 avtale om kjøp av resterende 50 % av aksjene i Sørlandssenteret DA, som består av Norges 6. største kjøpesenter målt i omsetning. I 2022 oppnådde senteret leieinntekter på 137 millioner kroner. Selskapet ble overtatt 6. januar 2023.

Ut over dette er det 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 regnskapsført per 31.12.2022:

Regnskapslinje	Motpart	31.12.2022	31.12.2021
Leieinntekter	Selskaper i Thon Holding konsern	94	82
Eiendomsrelaterte kostnader	Selskaper i Thon Holding konsern	17	-
Administrasjonskostnader	Selskaper i Thon Holding konsern	154	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 ekstern 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.

Q4 2022	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	615	227	-	843	784	59	843
Eiendomsrelaterte inntekter	239	32	-	271	255	17	271
Eiendomsrelaterte kostnader	-270	-125	-	-394	-353	-41	-394
Netto leieinntekter	585	135	-	720	686	34	720
Andre driftsinntekter	9	-	11	21	21	-	21
Andre driftskostnader	-9	-	-9	-18	-18	-	-18
Administrasjonskostnader	-35	-8	-	-44	-40	-4	-44
Ordinære avskrivninger	-2	-3	-	-5	-5	0	-5
Forvaltningsresultat	548	124	2	674	643	30	674
Verdiendring investeringseiendommer	-783	-400	-	-1 183	-1 176	-6	-1 183
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	-37	-1	-	-38	-38	-	-38
Driftsresultat	-271	-277	2	-547	-570	24	-547

Q4 2021	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	560	208	-	769	720	48	769
Eiendomsrelaterte inntekter	214	41	-	255	239	16	255
Eiendomsrelaterte kostnader	-227	-99	-	-326	-290	-36	-326
Netto leieinntekter	547	150	-	698	669	28	698
Andre driftsinntekter	32	-	27	60	60	-	60
Andre driftskostnader	-16	-	-26	-42	-42	-	-42
Administrasjonskostnader	-45	-8	-	-53	-50	-3	-53
Ordinære avskrivninger	-9	-3	-	-12	-12	-0	-12
Forvaltningsresultat	510	139	2	650	625	25	650
Verdiendring investeringseiendommer	648	697	-	1 345	1 362	-17	1 345
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	116	7	-	123	123	-	123
Driftsresultat	1 274	843	2	2 119	2 111	8	2 119

31.12.2022	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	2 376	844	-	3 220	3 016	203	3 220
Eiendomsrelaterte inntekter	880	123	-	1 003	935	69	1 003
Eiendomsrelaterte kostnader	-1 000	-352	-	-1 351	-1 196	-155	-1 351
Netto leieinntekter	2 256	615	-	2 872	2 755	117	2 872
Andre driftsinntekter*	100	-	58	158	158	-	158
Andre driftskostnader	-34	-	-49	-83	-83	-	-83
Administrasjonskostnader	-145	-35	-	-180	-167	-14	-180
Ordinære avskrivninger	-15	-11	-	-26	-26	-0	-26
Forvaltningsresultat	2 162	569	9	2 741	2 638	103	2 741
Verdiendring investeringseiendommer	179	-60	-	119	10	109	119
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	127	-1	-	126	126	-	126
Driftsresultat	2 468	509	9	2 986	2 774	212	2 986

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

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	837	954	-	1 790	1 838	-47	1 790
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

	31.12.2022	31.12.2021
Investerings eiendom - eiet - virkelig verdi 01.01	56 530	54 453
Investerings eiendom - rett til bruk eiendeler - virkelig verdi 01.01	337	347
Sum investerings eiendom - virkelig verdi 01.01	56 867	54 800
Tilgang ved kjøp og påkostninger	679	859
Tilgang og avgang selskaper	263	-369
Netto endring som følge av justering til virkelig verdi	131	1 802
Netto endring rett til bruk eiendeler som følge av justering til virkelig verdi	-11	-12
Tilgang og avgang rett til bruk eiendeler	-136	1
Valutaeffekter	-94	-215
Andre endringer	0	-1
Virkelig verdi ved utgangen av perioden	57 699	56 866
herav investerings eiendom - eiet	57 509	56 530
herav investerings eiendom - rett til bruk eiendeler	190	337

Under presenteres en sensitivitetsanalyse som viser endringer i eiendomsverdier ved endring i avkastningskrav og markedsleie per 31.12.2022.

	Virkelig verdi investerings eiendom (eiet)	Leienivå		
		- 10 %	Uendret	+ 10 %
Avkastningskrav	- 1,0 %-poeng	64 325	71 425	78 525
	- 0,5 %-poeng	57 382	63 711	70 040
	Uendret	51 801	57 509	63 218
	+ 0,5 %-poeng	47 215	52 414	57 613
	+ 1,0 %-poeng	43 381	48 154	52 927

Note 9 FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

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

Felleskontrollerte virksomheter	Q4 2022	Q4 2021	31.12.2022	31.12.2021
Driftsinntekter	79	74	298	287
Verdiendring investeringseiendom	-93	88	-105	129
Verdiendring finansielle instrumenter	-5	3	23	17
Kostnader	-34	-33	-130	-122
Skattekostnad	19	-25	6	-54
Resultat	-33	107	91	258
Investeringseiendom			3 549	3 563
Øvrige eiendeler			222	259
Sum eiendeler			3 771	3 822
Egenkapital			2 442	2 458
Langsiktig gjeld			1 230	1 262
Kortsiktig gjeld			100	101
Sum egenkapital og gjeld			3 771	3 822

Tilknyttede selskaper	Q4 2022	Q4 2021	31.12.2022	31.12.2021
Driftsinntekter	18	19	59	59
Verdiendring investeringseiendom	-17	8	9	-5
Kostnader	-8	-6	-22	-21
Skattekostnad	1	-5	-10	-7
Resultat	-5	16	36	25
Investeringseiendom			887	858
Øvrige eiendeler			123	169
Sum eiendeler			1 010	1 027
Egenkapital			528	545
Langsiktig gjeld			465	467
Kortsiktig gjeld			17	15
Sum egenkapital og gjeld			1 010	1 027

Note 10 FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER

	Q4 2022	Q4 2021	31.12.2022	31.12.2021
Renteinntekter	6	0	15	5
Valutagevinst	35	38	43	113
Øvrige finansinntekter	1	-0	1	0
Sum finansinntekter	42	38	59	118
Rentekostnader	-223	-152	-746	-645
Rentekostnader leieforpliktelser	-3	-6	-15	-25
Valutatap	0	-0	0	-0
Øvrige finanskostnader	-4	-15	-24	-28
Sum finanskostnader	-230	-173	-786	-699

VALUTAPOSTER

Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta	-43	-38	-45	-103
Valutakurseffekter bankbeholdninger	-0	-1	-0	-2
Øvrige valutaposter	35	39	43	115
Sum valutaeffekter	-9	-0	-3	10

Note 11 LANGSIKTIG GJELD

	31.12.2022	31.12.2021
Obligasjonslån	9 500	10 215
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 104	6 565
Sum langsiktig rentebærende gjeld	17 604	16 780
Virkelig verdi renteswapavtaler	70	689
Annen gjeld	29	22
Sum annen langsiktig gjeld	99	712

Note 12 KORTSIKTIG GJELD

	31.12.2022	31.12.2021
Sertifikatlån	378	1 725
Obligasjonslån	2 155	1 583
Gjeld til kredittinstitusjoner	89	27
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	2 623	3 335
Virkelig verdi renteswapavtaler	40	299
Leieforpliktelser	7	9
Leverandørgjeld	152	137
Påløpte renter	44	31
Skyldig offentlige avgifter	87	115
Annen gjeld	874	1 200
Sum leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	1 205	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.

	Q4 2022	Q4 2021	31.12.2022	31.12.2021
Verdiendring investeringseiendommer i resultatregnskapet	-1 183	1 345	119	1 790
Verdiendring investeringseiendommer i felleskontrollerte virksomheter	-93	88	-105	129
Verdiendring investeringseiendommer i tilknyttede selskaper	-17	8	9	-5
Verdiendring finansielle instrumenter i resultatregnskapet	-61	93	878	716
Verdiendring finansielle instrumenter i felleskontrollerte virksomheter	-5	3	23	17
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-1 358	1 538	924	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.

	Q4 2022	Q4 2021	31.12.2022	31.12.2021
Resultat før skattekostnad	-796	2 077	3 138	4 767
Skattekostnad i felleskontrollerte virksomheter	-19	25	-6	54
Skattekostnad i tilknyttede selskaper	-1	5	10	7
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	1 358	-1 538	-924	-2 647
Valutagevinst	-35	-38	-43	-113
Valutatap	-0	0	-0	0
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	507	531	2 175	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.

	31.12.2022	31.12.2021
Sum egenkapital	32 694	31 342
Sum egenkapital og gjeld	62 568	62 000
Egenkapitalandel	52 %	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.

	31.12.2022	31.12.2021
Majoritetens andel av egenkapital	32 256	30 906
Utsatt skatt, eksklusiv utsatt skatt knyttet til omløpsmidler	7 922	7 493
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 %	-2 161	-2 043
Langsiktig substansverdi	38 018	36 355
Antall aksjer (egne aksjer ikke medregnet)	101 478 908	103 623 171
Langsiktig substansverdi per aksje i NOK	375	351
Egenkapital per aksje	318	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.

	Q4 2022	Q4 2021	31.12.2022	31.12.2021
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	249	440	1 231	1 684
Kostnadsførte/betalte renter	21	1	13	3
Betalte skatter	-1	-31	-207	-169
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter	-258	-67	-604	-147
Netto kontantstrøm fra drift	488	537	2 028	1 997

6. Likviditetsreserver

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

	31.12.2022	31.12.2021
Utrukne kommitterte lånefasiliteter	4 885	7 766
Bankinnskudd og kontanter	235	448
Likviditetsreserver	5 119	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.

	31.12.2022	31.12.2021
Sertifikatlån	378	1 725
Obligasjonslån	2 155	1 583
Gjeld til kredittinstitusjoner	89	27
Avdrag neste 12 mnd.	2 623	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.

	31.12.2022	31.12.2021
Obligasjonslån, langsiktig	9 500	10 215
Obligasjonslån, kortsiktig	2 155	1 583
Sertifikatlån, kortsiktig	378	1 725
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	8 104	6 565
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	89	27
Rentebærende gjeld*	20 227	20 114
Bankinnskudd og kontanter	-235	-448
Netto rentebærende gjeld	19 992	19 666
Markedsverdi eiendommer (se ARM 11)	57 715	56 734
Belåningsgrad	35 %	35 %
* Usikret del av rentebærende gjeld (gjeld hvor konsernet ikke har stilt sikkerhet)	10 995	11 843

9. Rente per balansedag

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

	31.12.2022	31.12.2021
Annualiserte rentekostnader på rentebærende gjeld per balansedag	803	330
Annualiserte rentekostnader på løpende renteswapavtaler per balansedag	97	306
Annualiserte rentekostnader per balansedag	901	635
Rentebærende gjeld	20 227	20 114
Rente per balansedag	4,45 %	3,16 %

10. Netto investeringer

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

	Q4 2022	Q4 2021	31.12.2022	31.12.2021
Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	219	213	679	859
Kjøp og salg av selskaper	13	0	72	-369
Kjøp og salg av driftsmidler	6	1	16	12
Andre investeringer (kjøp og salg)	35	9	116	57
Netto investeringer	273	223	883	559

ALTERNATIVE RESULTATMÅL (forts.)

11. Markedsverdi eiendommer

Markedsverdi eiendommer viser summen av markedsverdi for investeringseiendommer eiet og eierbenyttede eiendommer, som regnskapsføres etter ulike regnskapsprinsipper i konsernets balanse. Markedsverdien inkluderer ikke investeringseiendom definert som rett til bruk eiendeler.

	31.12.2022	31.12.2021
Markedsverdi Investeringseiendommer - eiet (se note 8)	57 509	56 530
Markedsverdi Eierbenyttede eiendommer	206	205
Markedsverdi eiendommer	57 715	56 734

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

Markedsverdi eiendommer felleskontrollert virksomhet (konsernets andel)	3 549	3 563
Markedsverdi eiendommer tilknyttede selskaper (konsernets andel)	887	858

12. Annualisert leieinntektsnivå

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

	31.12.2022	31.12.2021
Annualisert markedsleie utleide lokaler	3 268	3 150
Annualisert markedsleie ledige lokaler	117	120
Annualisert leieinntektsnivå	3 385	3 270

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

Annualisert markedsleie utleide lokaler FKV/TS (konsernets andel)	286	271
Annualisert markedsleie ledige lokaler FKV/TS (konsernets andel)	9	14
Annualisert leieinntektsnivå FKV/TS (konsernets andel)	295	285

Sum annualisert leieinntektsnivå	3 680	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.

	31.12.2022	31.12.2021
Annualisert leieinntektsnivå	3 385	3 270
Gårdeierkostnader	464	477
Annualisert netto leieinntektsnivå	2 921	2 793
Markedsverdi eiendommer	57 715	56 734
Justering markedsverdi for tomter o.a.	424	572
Markedsverdi eiendommer etter justering	57 291	56 163
Avkastningskrav (netto yield)	5,10 %	4,97 %



Bilder: Lagunen Storsenter

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

olt.no