

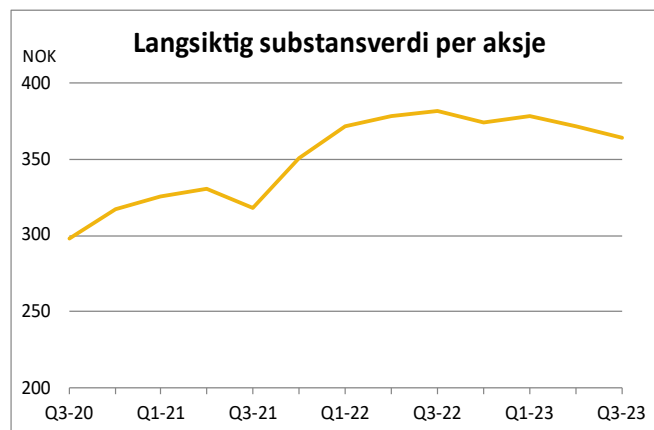
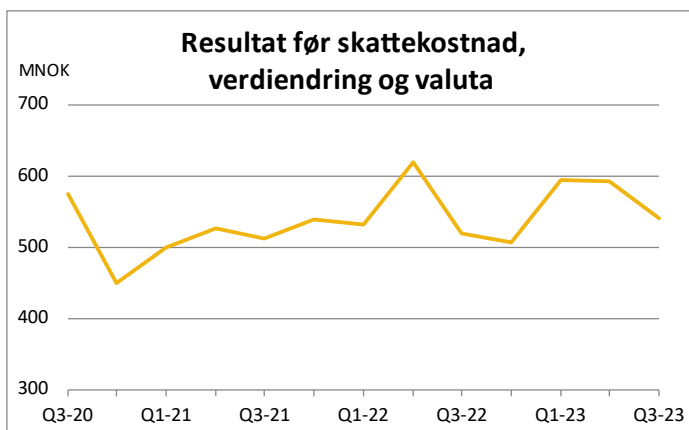


# Rapport 3. kvartal 2023

# NØKKELTALL

MNOK	ARM*	3. kvartal		3. kvartal		
		2023	2022	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Netto leieinntekter		825	716	2 523	2 152	2 879
Verdiendring inv.eiendommer og finansielle instrumenter	1	-1 332	-467	-2 020	2 282	920
Resultat før skattekostnad		-763	48	-356	3 933	3 134
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	2	541	518	1 727	1 668	2 174
Egenkapitalandel	3			51 %	52 %	52 %
Egenkapital per aksje (kroner)	4			309	324	318
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner)	4			364	382	374
Netto kontantstrøm fra drift		531	467	1 588	1 540	2 045
Likviditetsreserver	5			5 232	5 438	5 139
Avdrag neste 12 mnd.	6			2 427	2 243	2 623
Rentebærende gjeld	7			21 063	20 513	20 227
Rente per balansedag	8			5,10 %	3,91 %	4,45 %
Belåningsgrad	7			36 %	34 %	35 %
Rentedekningsgrad	9			3,3	4,1	3,8
Netto investeringer	10	135	150	1 830	611	889
Markedsverdi eiendommer	11			58 249	58 754	57 715
Annualisert leieinntektsnivå	12			3 770	3 350	3 385
Avkastningskrav (yield)	13			5,69 %	4,95 %	5,10 %
Omsetning eide kjøpesentre		14 872	13 872	42 352	39 689	57 032
Børskurs (kroner)				165,0	179,5	175,5

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



# Olav Thon Eiendomsselskap

## Rapport for 3. kvartal 2023

### Hovedpunkter:

- Konsernet hadde et godt operativt resultat også i 3. kvartal, og resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta beløp seg til 541 millioner kroner (518)
- Etter nedjustering av verdien på konsernets eiendomsportefølje med 1.308 millioner kroner (-532) ble resultat før skattekostnad -763 millioner kroner (48)
- Konsernets leieinntekter i 3. kvartal beløp seg til 922 millioner kroner (787)
- Konsernets finansielle posisjon er solid, og ved utgangen av 3. kvartal var konsernets egenkapitalandel 51 % (52) og likviditetsreserven var 5.232 millioner kroner (5.438)
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen i 3. kvartal var 14.872 millioner kroner, en øking på 7,2 % fra 3. kvartal 2022

**FINANSIELL STILLING / BALANSE PER 30.09.23**

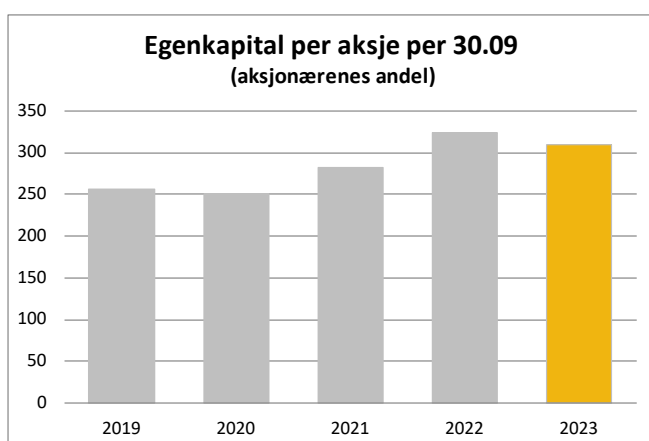
Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 62.205 millioner kroner (63.618), hvorav investeringseiendommene utgjorde 58.252 millioner kroner (58.742).

Samlet egenkapital var 31.780 millioner kroner (33.359), og egenkapitalandelen var 51 % (52).

Egenkapital per aksje (aksjonærenes andel)<sup>1</sup> var 309 kroner (324), mens «Langsiktig substansverdi per aksje»<sup>1</sup> er beregnet til 364 kroner (382).

Rentebærende gjeld var 21.063 millioner kroner (20.513) og belåningsgraden<sup>1</sup> ("Loan to Value") var 36 % (34).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte og virksomheter og tilknyttede selskaper var 1.940 millioner kroner (3.115).



Egenkapital per aksje har siden 30.09.2019 økt med 21 %.

**RESULTATSAMMENDRAG FOR 3. KVARTAL**

Resultat før skattekostnad ble -763 millioner kroner (48).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde samlet -1.332 millioner kroner (-467)<sup>2</sup>.

Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta ble dermed 541 millioner kroner (518).

**LEIEINNTEKTER OG EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER**

Brutto leieinntekter var 922 millioner kroner (787).

Eiendomsrelaterte inntekter var 222 millioner kroner (237) og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 319 millioner kroner (308), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 187 millioner kroner (197).

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 53 millioner kroner (36).

Netto leieinntekter utgjorde dermed 825 millioner kroner (716).

**VERDIENDRING AV INVESTERINGSEIENDOMMER**

Verdien på konsernets investeringseiendommer ble i 3. kvartal nedjustert med -1.308 millioner kroner (-532).

Verdinedgangen forklares i hovedsak med at gjennomsnittlig avkastningskrav som benyttes i verdivurdering av eiendomsporteføljen økte fra 5,48 % % til 5,69 %.

Økning i leieinntektene demper verdinedgangen på eiendomsporteføljen betydelig.

Konsernets eiendomsportefølje består av eiendomssegmentene:

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

I 3. kvartal ble verdiene i begge eiendomssegmentene nedjustert.

Verdien på konsernets kjøpesentereieendom ble nedjustert med 751 millioner kroner (357), mens verdien på næringseiendom ble nedjustert med 557 millioner kroner (176).

**ANDEL RESULTAT I FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER**

Konsernets andel av resultat i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper utgjorde -66 millioner kroner (-11).

Nedgangen fra i fjor forklares i hovedsak av at verdiendringer på investeringseiendommer og finansielle instrumenter i disse selskapene utgjorde -103 millioner kroner (-62).

Andel av resultat og balanse i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper påvirkes også av at konsernets eierandel i Sørlandssenteret DA økte fra 50 % til 100 % i 1. kvartal 2023.

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

**ANDRE DRIFTSINNTEKTER OG KOSTNADER**

Andre driftsinntekter var 14 millioner kroner (13) og var i hovedsak salgsinntekter fra annen virksomhet.

<sup>1</sup> For definisjoner se alternative resultatmål (ARM) i slutten av rapporten

<sup>2</sup> Inkluderer felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 58 millioner kroner (52), mens ordinære avskrivninger beløp seg til 3 millioner kroner (5).

#### FINANSINNTEKTER OG KOSTNADER

Netto finansposter utgjorde -168 millioner kroner (-80), hvorav verdiendringer på finansielle instrumenter utgjorde 80 millioner kroner (127).

Netto rentekostnader utgjorde 265 millioner kroner (193), hvorav rentekostnader for leieforpliktelser var 3 millioner kroner (3).

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

Urealisert valutagevinst knyttet til valutakursen for svenske kroner utgjorde 22 millioner kroner (-9).

#### VERDIENDRINGER FINANSIELLE INSTRUMENTER

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

I Norge økte 5 års Swaprente med 0,22 prosentpoeng til 4,44 %, mens 10 års renten økte med 0,38 prosentpoeng til 4,24 %,

I Sverige økte 5 års Swaprente med 0,17 prosentpoeng til 3,57 %, mens 10 års renten økte med 0,36 prosentpoeng til 3,45 %,

Renteutviklingen økte markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter med 80 millioner kroner (127).

#### KONTANTSTRØM OG LIKVIDITET

Netto kontantstrøm fra driften i 3. kvartal var 531 millioner kroner (467).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 807 millioner kroner (627).

Investeringsaktivitetene belastet likviditeten 191 millioner kroner (112), mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten 569 millioner kroner (400).

Valutakurseffekter på bankbeholdninger var 7 millioner kroner (0), og likviditetsbeholdningen økte dermed med 54 millioner kroner (115).

Ved kvartalsskiftet var likviditetsreserven 5.232 millioner kroner (5.438), og besto av kortsiktige plasseringer på 215 millioner kroner (310) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 5.017 millioner kroner (5.128).

#### INVESTERINGER

Konsernets netto investeringer i 3. kvartal var 135 millioner kroner (150).

I årets tre første kvartaler var de samlede netto investeringene 1.830 millioner kroner (611).

#### STØRRE EIENDOMSPROSJEKTER<sup>3</sup>

##### Under oppføring

###### Arnliot Gellines vei 1, Oslo

Eiendom sentralt i Oslo øst med et samlet areal på 2.500 kvadratmeter. Eiendommen med 22 boliger for utleie planlegges ferdigstilt i 2024.

###### Amfi Elverum, Elverum (50 % eierandel)

Kjøpesentereiendommen utvides med et nytt tilbygg på 4.500 kvadratmeter. Utvidelsen planlegges ferdigstilt i 2. halvår 2024.

##### Under planlegging

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

#### INVESTERINGSEIENDOMMER PER 30.09.23

Verdien av eiendomsporteføljen var ved kvartalsskiftet vurdert til 58.249 millioner kroner (58.754), basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,69 % (4,95).

Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlige avkastningskrav:

Kjøpesentereiendom	6,06 % (5,31)
Næringseiendom	4,66 % (4,08)

Årlig leieinntektsnivå var 3.770 millioner kroner (3.350).

Eiendomsporteføljen fordeles på følgende hovedsegmenter:

	Markedsverdi (Andel)	Leieinntektsnivå (Andel)
Kjøpesentereiendom	73 %	78 %
Næringseiendommer	27 %	22 %
<b>Totalportefølje</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Ledigheten i eiendomsporteføljen var 3,4 % (3,2).

<sup>3</sup> Over 50 millioner NOK

## EIENDOMSPORTEFØLJEN EIET GJENNOM FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Konsernets andel av leieinntektsnivået i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 230 millioner kroner (285).

Konsernets andel av eiendomsverdiene i disse selskapene var 3.319 millioner kroner (4.512).

## KJØPESENTEROMRÅDET

Ved kvartalsskiftet eide Olav Thon Eiendomsselskap helt eller delvis 60 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 14,872 millioner kroner (13.872).

Fordelt på kvartalets måneder hadde kjøpesentrene følgende butikkomsetning:

	2023	2022	Endring
Juli	5 050	4 683	7,8 %
August	5 143	4 795	7,3 %
September	4 679	4 394	6,5 %
<b>Sum 3. kvartal</b>	<b>14 872</b>	<b>13 872</b>	<b>7,2 %</b>

Per 3. kvartal var omsetningen 42.352 millioner kroner (39.680).

### Norge

I 3. kvartal hadde konsernets norske kjøpesentre en butikkomsetning på 13.965 millioner kroner (12.996). Per 3. kvartal var omsetningen 39.569 millioner kroner (37.117).

### 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 30.09.23 er basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,69 %. De siste tre årene har avkastningskravet variert mellom 4,90 % og 5,69 %.

Endringer i avkastningskrav og markedsleie påvirker verdien av eiendomsporteføljen direkte. Beregninger av dette finnes i note 8.

## 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 2022.

## FINANSIELLE INSTRUMENTER

Konsernets finansielle instrumenter (renteswaper) bokføres til markedsverdi.

Renteswapene benyttes i hovedsak til å sikre konsernets langsiktige rentebinding, og dermed redusere den finansielle risikoen.

Porteføljen av finansielle instrumenter var ved utgangen av 3. kvartal 21.672 millioner kroner (18.582), og fordeles på følgende hovedgrupper:

MNOK	Beløp
Flytende rente til fastrente	11 301
Fastrente til flytende rente	3 583
Flytende rente til fastrente – fremtidsstart	6 788
<b>Sum</b>	<b>21 672</b>

Ved utgangen av 3. kvartal var samlet markedsverdi på 383 millioner kroner (-49).

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 til tross for generelt svake kapitalmarkeder i 3. kvartal.

I 3. kvartal var konsernets finansieringskilder i hovedsak kapitalmarkedene i Norge og Sverige, hvor det tatt opp nye lån på 500 millioner norske kroner og 950 millioner svenske kroner.

## RENTEBÆRENDE GJELD OG FORFALLSSTRUKTUR

Ved utgangen av 3. kvartal var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 11.683 millioner kroner (12.516), fordelt på:

Norge: 10.756 millioner NOK (11.438)  
Sverige: 950 millioner SEK (1.110)

Samlede kredittrammer var 26.080 millioner kroner (25.641), hvorav ubenyttet del utgjorde 5.017 millioner kroner (5.128).

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 2,5 år (3,2). 12 % (11) av gjelden forfaller til betaling innen ett år.

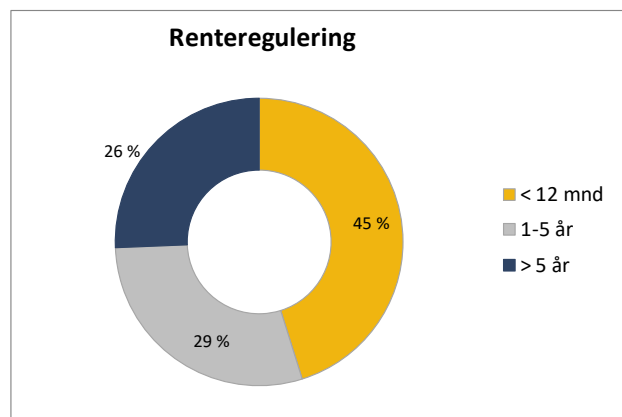
Dagens likviditetsreserver er tilstrekkelig til å refinansiere all gjeld som forfaller i bank- og kapitalmarkedet frem til 1. kvartal 2025.

## GJENNOMSNIITSRENTE OG RENTEREGULERING

Ved utgangen av 3. kvartal hadde konsernet en gjennomsnittlig rentebinding på 3,2 år (3,4), og en fastrenteandel på 54 % (56).

Konsernets gjennomsnittrente (inkludert kredittmargin) var 5,10 % (3,91), fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Andel av gjeld	Gjennomsnittrente
NOK	88 %	5,21 %
SEK	12 %	4,32 %



## AKSJEINFORMASJON

Ved utgangen av 3. kvartal var sluttkursen på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap 165 kroner, en nedgang fra 167,5 kroner fra kvartalets begynnelse.

Høyeste og laveste notering i kvartalet var henholdsvis 173 og 163,5 kroner.

Aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap har gitt følgende avkastning (medregnet utbytte) sammenliknet med utviklingen på Oslo Børs:

	Avkastning OLT	OSEBX
3. kvartal 2023	-1 %	6 %
Hittil i 2023	-2 %	9 %
Siste 12 måneder	-4 %	17 %
Siste 24 måneder	-4 %	13 %
Siste 36 måneder	32 %	59 %
Siste 60 måneder	22 %	48 %

I 3. kvartal ble det omsatt 630.000 aksjer (2.627.979), og gjennomført 2.627 (2.874) handler av aksjen over Oslo Børs.

I årets ni første måneder ble det omsatt 1,4 millioner aksjer (4,9), og gjennomført 4.576 (9.709) handler av aksjen over Oslo Børs.

## AKSJONÆRER

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har utstedt 101.478.908 aksjer, som har like rettigheter.

Ved utgangen av 3. kvartal hadde selskapet 3.752 aksjonærer, og norske investorer eide 97,6 % av aksjene.

Ved kvartalsskiftet var selskapets børsverdi 16,7 milliarder kroner (18,6), og selskapets største eiere var:

Navn	Eierandel
Olav Thon Gruppen AS m/datterselskaper	75,4 %
MP Pensjon	2,3 %
Folketrygdfondet	1,7 %
VPF Nordea Verdi	1,6 %
J.P Morgan SE	1,3 %
Øvrig eiere	17,7 %
<b>Sum</b>	<b>100 %</b>

#### FREMTIDSUTSIKTER

Etter en høy vekst i norsk økonomi i 2022, har veksten har avtatt i inneværende år. Til tross for dette er arbeidsledigheten lav, og lønnsveksten relativt høy. Prisveksten har avtatt noe, men er fortsatt vesentlig høyere enn Norges Banks inflasjonsmål.

For å dempe den høye inflasjonen har Norges Bank de siste to årene økt styringsrenten fra 0 % til 4,25 %, og signaliserer at renten trolig vil bli økt videre.

Økende geopolitisk usikkerhet, vedvarende høy inflasjon og kraftige renteøkninger bidrar til usikkerhet om den økonomiske utviklingen både i Norge og globalt i tiden fremover.

Konsernets solide markedsposisjon og finansielle stilling forventes å kunne bidra til en fortsatt god operativ resultatutvikling i tiden fremover, til tross for betydelige høyere renter og vedvarende usikkerhet om den økonomiske utviklingen.

Oslo, 08.11.2023

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA



OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

# OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i MNOK	Note	Q3 2023	Q3 2022	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Leieinntekter	6	922	787	2 773	2 377	3 219
Eiendomsrelaterte inntekter		222	237	789	732	1 006
Eiendomsrelaterte kostnader	6	-319	-308	-1 038	-957	-1 346
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>7</b>	<b>825</b>	<b>716</b>	<b>2 523</b>	<b>2 152</b>	<b>2 879</b>
Andre driftsinntekter		14	13	42	138	158
Andre driftskostnader		-13	-12	-39	-64	-83
Administrasjonskostnader	6	-45	-40	-133	-137	-180
Ordinære avskrivninger		-3	-5	-13	-21	-26
<b>Forvaltningsresultat</b>	<b>7</b>	<b>779</b>	<b>672</b>	<b>2 379</b>	<b>2 067</b>	<b>2 747</b>
Verdiendring investeringseiendommer	8	-1 308	-532	-2 445	1 302	114
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	9	-66	-11	13	164	122
<b>Driftsresultat</b>	<b>7</b>	<b>-595</b>	<b>128</b>	<b>-53</b>	<b>3 533</b>	<b>2 984</b>
Finansinntekter	10	29	5	20	17	58
Finanskostnader	10	-277	-212	-816	-556	-786
Verdiendring finansielle instrumenter		80	127	492	939	878
<b>Netto finansposter</b>		<b>-168</b>	<b>-80</b>	<b>-304</b>	<b>400</b>	<b>150</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-763</b>	<b>48</b>	<b>-356</b>	<b>3 933</b>	<b>3 134</b>
Endring utsatt skatt		249	45	298	-632	-444
Betalbar skatt		-95	-56	-215	-194	-224
<b>Skattekostnad</b>		<b>154</b>	<b>-11</b>	<b>83</b>	<b>-826</b>	<b>-668</b>
<b>Resultat</b>		<b>-609</b>	<b>37</b>	<b>-273</b>	<b>3 107</b>	<b>2 466</b>
<b>Andre inntekter og kostnader:</b>						
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>						
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		-26	12	52	-2	-45
<b>Totalresultat</b>		<b>-635</b>	<b>49</b>	<b>-221</b>	<b>3 105</b>	<b>2 420</b>
<b>Resultat tilordnet:</b>						
Majoritetsaksjonærene		-588	44	-237	3 071	2 452
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-21	-7	-36	35	14
<b>Totalresultat tilordnet:</b>						
Majoritetsaksjonærene		-614	55	-185	3 069	2 406
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-21	-7	-36	35	14
Resultat per aksje - basis og utvannet (i hele kroner)		-6	0	-2	30	24

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

# OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i MNOK	Note	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>				
Investeringseiendommer	8	58 252	58 742	57 699
Eierbenyttede eiendommer		185	186	186
Varige driftsmidler		40	49	50
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	9	1 940	3 115	2 965
Finansielle anleggsmidler		651	414	374
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>61 068</b>	<b>62 506</b>	<b>61 274</b>
Kundefordringer og andre fordringer		922	802	1 056
Bankinnskudd		215	310	254
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 137</b>	<b>1 112</b>	<b>1 310</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>62 205</b>	<b>63 618</b>	<b>62 584</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>				
Aksjekapital		101	101	101
Overkurs		318	318	318
Annen egenkapital		30 971	32 480	31 815
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		389	460	438
<b>Sum egenkapital</b>		<b>31 780</b>	<b>33 359</b>	<b>32 673</b>
Utsatt skatt		7 688	8 131	7 940
Leieforpliktelse		204	204	196
Langsiktig rentebærende gjeld	11	18 636	18 270	17 605
Annen langsiktig gjeld	11	34	27	100
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>26 562</b>	<b>26 632</b>	<b>25 841</b>
Betalbar skatt		205	197	225
Kortsiktig rentebærende gjeld	12	2 427	2 243	2 622
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	12	1 231	1 187	1 224
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 863</b>	<b>3 628</b>	<b>4 070</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>30 426</b>	<b>30 259</b>	<b>29 911</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>62 205</b>	<b>63 618</b>	<b>62 584</b>

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

# SAMMENDRATT KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i MNOK	Q3 2023	Q3 2022	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Netto kontantstrøm fra drift	531	467	1 588	1 540	2 045
Kostnadsførte renter	272	198	759	536	760
Betalte renter	-266	-221	-773	-543	-747
Betalte skatter	-7	-2	-235	-206	-207
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter (endring i arbeidskapital)	276	185	672	-155	-608
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>807</b>	<b>627</b>	<b>2 012</b>	<b>1 173</b>	<b>1 243</b>
Utbetalinger ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler	-125	-132	-574	-476	-706
Salg av datterselskaper	-	-	-	-	191
Kjøp av datterselskaper	-	-0	-1 222	-249	-263
Innbetalinger ved andre investeringer	-66	20	-343	112	240
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-191</b>	<b>-112</b>	<b>-2 138</b>	<b>-613</b>	<b>-537</b>
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	1 288	2 099	5 898	7 965	9 404
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-1 855	-2 099	-5 144	-7 567	-9 206
Avdrag leieforpliktelser	-2	-2	-6	-6	-8
Utbetaling av utbytte	-	-	-672	-691	-691
Utbetalinger ved kjøp av egne aksjer	-	-398	-	-398	-398
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-569</b>	<b>-400</b>	<b>76</b>	<b>-698</b>	<b>-900</b>
Valutakurseffekter bankbeholdninger	7	0	11	-0	-0
<b>Netto endring i bankbeholdning</b>	<b>54</b>	<b>115</b>	<b>-39</b>	<b>-138</b>	<b>-194</b>
Bankbeholdning ved periodens start	161	195	254	448	448
Bankbeholdning ved periodens slutt	215	310	215	310	254

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
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>104</b>	<b>318</b>	<b>-70</b>	<b>30 567</b>	<b>-12</b>	<b>30 907</b>	<b>436</b>	<b>31 342</b>
Resultat	-	-	-	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
<b>Egenkapital 30.09.2022</b>	<b>101</b>	<b>318</b>	<b>-72</b>	<b>32 563</b>	<b>-12</b>	<b>32 899</b>	<b>460</b>	<b>33 359</b>
Resultat	-	-	-	-620	-	-620	-22	-641
Andre inntekter og kostnader	-	-	-43	-	-	-43	-	-43
Aksjeutbytte	-	-	-	-	-	-	-	-
Andre endringer	-	-	-	-1	-	-1	-1	-1
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>101</b>	<b>318</b>	<b>-116</b>	<b>31 943</b>	<b>-12</b>	<b>32 235</b>	<b>438</b>	<b>32 672</b>
Resultat	-	-	-	-237	-	-237	-36	-273
Andre inntekter og kostnader	-	-	52	-	-	52	-	52
Aksjeutbytte	-	-	-	-660	-	-660	-12	-672
Andre endringer	-	-	-	1	-	1	-1	0
<b>Egenkapital 30.09.2023</b>	<b>101</b>	<b>318</b>	<b>-63</b>	<b>31 046</b>	<b>-12</b>	<b>31 391</b>	<b>389</b>	<b>31 780</b>

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 8. november 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 2022.

## Note 3 ENDRINGER I KONSERNSTRUKTUR

Det er ingen vesentlige endringer i konsernstrukturen i kvartalet.

## Note 4 ESTIMATER

Utarbeidelsen av delårsregnskapet innebærer bruk av vurderinger, estimater og forutsetninger som påvirker bruken av regnskapsprinsipper og regnskapsførte beløp knyttet til resultat og balanse. Ved utarbeidelsen av delårsregnskapet har ledelsen lagt til grunn de samme vurderingene relatert til anvendelsen av regnskapsprinsipper som ble lagt til grunn for konsernregnskapet for 2022.

## 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 regnskapsført per 30.09.2023:

Regnskapslinje	Motpart	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Leieinntekter	Selskaper i Thon Holding konsern	85	63	94
Eiendomsrelaterte kostnader	Selskaper i Thon Holding konsern	7	8	17
Administrasjonskostnader	Selskaper i Thon Holding konsern	123	113	154

## 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 2023	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	686	235	-	922	866	56	922
Eiendomsrelaterte inntekter	197	25	-	222	205	17	222
Eiendomsrelaterte kostnader	-238	-81	-	-319	-293	-26	-319
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>645</b>	<b>180</b>	<b>-</b>	<b>825</b>	<b>778</b>	<b>47</b>	<b>825</b>
Andre driftsinntekter	1	-	13	14	14	-	14
Andre driftskostnader	-3	-	-9	-13	-13	-	-13
Administrasjonskostnader	-35	-9	-	-45	-41	-4	-45
Ordinære avskrivninger	-1	-2	-	-3	-3	-0	-3
<b>Forvaltningsresultat</b>	<b>606</b>	<b>168</b>	<b>4</b>	<b>779</b>	<b>735</b>	<b>43</b>	<b>779</b>
Verdiendring investeringseiendommer	-751	-557	-	-1 308	-1 202	-106	-1 308
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	-66	0	-	-66	-66	-	-66
<b>Driftsresultat</b>	<b>-210</b>	<b>-388</b>	<b>4</b>	<b>-595</b>	<b>-532</b>	<b>-63</b>	<b>-595</b>

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
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>556</b>	<b>159</b>	<b>-</b>	<b>716</b>	<b>687</b>	<b>29</b>	<b>716</b>
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
<b>Forvaltningsresultat</b>	<b>521</b>	<b>148</b>	<b>3</b>	<b>672</b>	<b>646</b>	<b>26</b>	<b>672</b>
Verdiendring investeringseiendommer	-357	-176	-	-532	-525	-7	-532
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	-11	0	-	-11	-11	-	-11
<b>Driftsresultat</b>	<b>153</b>	<b>-28</b>	<b>3</b>	<b>128</b>	<b>110</b>	<b>19</b>	<b>128</b>



## Note 7 SEGMENTINFORMASJON (forts.)

30.09.2023	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	2 070	703	-	2 773	2 603	169	2 773
Eiendomsrelaterte inntekter	686	102	-	789	738	51	789
Eiendomsrelaterte kostnader	-793	-246	-	-1 038	-946	-92	-1 038
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>1 964</b>	<b>559</b>	<b>-</b>	<b>2 523</b>	<b>2 395</b>	<b>128</b>	<b>2 523</b>
Andre driftsinntekter	8	-	34	42	42	-	42
Andre driftskostnader	-13	-	-27	-39	-39	-	-39
Administrasjonskostnader	-105	-28	-	-133	-122	-11	-133
Ordinære avskrivninger	-6	-7	-	-13	-13	-0	-13
<b>Forvaltningsresultat</b>	<b>1 848</b>	<b>524</b>	<b>8</b>	<b>2 379</b>	<b>2 262</b>	<b>117</b>	<b>2 379</b>
Verdiendring investeringseiendommer	-1 467	-978	-	-2 445	-2 316	-129	-2 445
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	11	1	-	13	13	-	13
<b>Driftsresultat</b>	<b>392</b>	<b>-452</b>	<b>8</b>	<b>-53</b>	<b>-41</b>	<b>-12</b>	<b>-53</b>

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
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>1 671</b>	<b>481</b>	<b>-</b>	<b>2 152</b>	<b>2 069</b>	<b>83</b>	<b>2 152</b>
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
<b>Forvaltningsresultat</b>	<b>1 614</b>	<b>446</b>	<b>7</b>	<b>2 067</b>	<b>1 994</b>	<b>73</b>	<b>2 067</b>
Verdiendring investeringseiendommer	962	340	-	1 302	1 186	116	1 302
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	164	0	-	164	164	-	164
<b>Driftsresultat</b>	<b>2 740</b>	<b>786</b>	<b>7</b>	<b>3 533</b>	<b>3 345</b>	<b>189</b>	<b>3 533</b>

31.12.2022	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	2 375	844	-	3 219	3 015	203	3 219
Eiendomsrelaterte inntekter	883	123	-	1 006	937	69	1 006
Eiendomsrelaterte kostnader	-1 063	-283	-	-1 346	-1 190	-155	-1 346
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>2 194</b>	<b>684</b>	<b>-</b>	<b>2 879</b>	<b>2 762</b>	<b>117</b>	<b>2 879</b>
Andre driftsinntekter*	103	-	55	158	158	-	158
Andre driftskostnader	-39	-	-44	-83	-83	-	-83
Administrasjonskostnader	-143	-37	-	-180	-167	-14	-180
Ordinære avskrivninger	-16	-10	-	-26	-26	-	-26
<b>Forvaltningsresultat</b>	<b>2 099</b>	<b>637</b>	<b>11</b>	<b>2 747</b>	<b>2 644</b>	<b>103</b>	<b>2 747</b>
Verdiendring investeringseiendommer	174	-60	-	114	5	109	114
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	122	-1	-	122	122	-	122
<b>Driftsresultat</b>	<b>2 396</b>	<b>577</b>	<b>11</b>	<b>2 984</b>	<b>2 771</b>	<b>212</b>	<b>2 984</b>

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

## Note 8 INVESTERINGSEIENDOM

	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Investerings eiendom - eiet - virkelig verdi 01.01	57 509	56 530	56 530
Investerings eiendom - rett til bruk eiendeler - virkelig verdi 01.01	190	337	337
Sum investerings eiendom - virkelig verdi 01.01	57 699	56 866	56 866
Tilgang ved kjøp og påkostninger	570	460	684
Tilgang og avgang selskaper	2 308	250	262
Netto endring som følge av justering til virkelig verdi	-2 437	1 311	126
Netto endring rett til bruk eiendeler som følge av justering til virkelig verdi	-8	-8	-11
Tilgang og avgang rett til bruk eiendeler	17	-128	-136
Valutaeffekter	103	-8	-94
Andre endringer	1	-0	1
<b>Virkelig verdi ved utgangen av perioden</b>	<b>58 252</b>	<b>58 742</b>	<b>57 699</b>
herav investerings eiendom - eiet	58 054	58 542	57 509
herav investerings eiendom - rett til bruk eiendeler	198	200	190

Under presenteres en sensitivitetsanalyse som viser endringer i eiendomsverdier ved endring i avkastningskrav og markedsleie per 30.09.2023.

	Virkelig verdi investerings eiendom (eiet)	Leienivå		
		- 10 %	Uendret	+ 10 %
Avkastningskrav	- 1,0 %-poeng	63 334	70 304	77 275
	- 0,5 %-poeng	57 290	63 589	69 888
	Uendret	52 308	58 054	63 800
	+ 0,5 %-poeng	48 131	53 413	58 695
	+ 1,0 %-poeng	44 579	49 466	54 353

**Note 9 FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER**

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

<b>Felleskontrollerte virksomheter</b>	<b>Q3 2023</b>	<b>Q3 2022</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>31.12.2022</b>
Driftsinntekter	50	71	156	219	297
Verdiendring investeringseiendom	-71	-62	-66	-13	-105
Verdiendring finansielle instrumenter	2	4	16	27	23
Kostnader	-25	-35	-78	-97	-135
Skattekostnad	0	7	-20	-13	7
<b>Resultat</b>	<b>-44</b>	<b>-15</b>	<b>8</b>	<b>123</b>	<b>86</b>

Investeringseiendom			2 445	3 610	3 549
Øvrige eiendeler			243	312	217
<b>Sum eiendeler</b>			<b>2 688</b>	<b>3 922</b>	<b>3 766</b>
Egenkapital			1 427	2 582	2 437
Langsiktig gjeld			1 171	1 241	1 230
Kortsiktig gjeld			91	99	99
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>			<b>2 688</b>	<b>3 922</b>	<b>3 766</b>

<b>Tilknyttede selskaper</b>	<b>Q3 2023</b>	<b>Q3 2022</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>31.12.2022</b>
Driftsinntekter	15	14	45	41	59
Verdiendring investeringseiendom	-34	-4	-17	26	10
Kostnader	-8	-5	-21	-14	-23
Skattekostnad	5	-1	-2	-12	-10
<b>Resultat</b>	<b>-22</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>41</b>	<b>36</b>

Investeringseiendom			874	902	887
Øvrige eiendeler			77	117	124
<b>Sum eiendeler</b>			<b>951</b>	<b>1 018</b>	<b>1 011</b>
Egenkapital			513	533	528
Langsiktig gjeld			419	468	464
Kortsiktig gjeld			18	17	18
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>			<b>951</b>	<b>1 018</b>	<b>1 011</b>

**Note 10 FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER**

	Q3 2023	Q3 2022	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Renteinntekter	7	5	20	9	15
Valutagevinst	22	0	0	8	43
Øvrige finansinntekter	-	-	0	0	-0
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>29</b>	<b>5</b>	<b>20</b>	<b>17</b>	<b>58</b>
Rentekostnader	-269	-195	-749	-524	-745
Rentekostnader leieforpliktelser	-3	-3	-10	-12	-15
Valutatap	-0	-9	-41	0	0
Øvrige finanskostnader	-4	-5	-16	-21	-25
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>-277</b>	<b>-212</b>	<b>-816</b>	<b>-556</b>	<b>-786</b>

**VALUTAPOSTER**

Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta	-26	12	52	-2	-45
Valutakurseffekter bankbeholdninger	7	0	11	-0	-0
Øvrige valutaposter	14	-9	-52	8	43
<b>Sum valutaeffekter</b>	<b>-4</b>	<b>3</b>	<b>11</b>	<b>6</b>	<b>-3</b>

**Note 11 LANGSIKTIG GJELD**

	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Obligasjonslån	9 283	10 300	9 500
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 353	7 970	8 105
<b>Sum langsiktig rentebærende gjeld</b>	<b>18 636</b>	<b>18 270</b>	<b>17 605</b>
Virkelig verdi renteswapavtaler*	-	-0	70
Annen gjeld	34	27	31
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>34</b>	<b>27</b>	<b>100</b>

\* Langsiktig del av renteswapavtaler har positiv virkelig verdi på 298 millioner kroner per 3. kvartal, og er klassifisert som finansielle anleggsmidler.

**Note 12 KORTSIKTIG GJELD**

	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Sertifikatlån	244	495	378
Obligasjonslån	2 156	1 721	2 155
Gjeld til kredittinstitusjoner	27	27	88
<b>Sum kortsiktig rentebærende gjeld</b>	<b>2 427</b>	<b>2 243</b>	<b>2 622</b>
Virkelig verdi renteswapavtaler*	-	76	40
Leieforpliktelser	8	8	7
Leverandørgjeld	120	125	139
Påløpte renter	31	24	44
Skyldig offentlige avgifter	153	137	87
Annen gjeld	920	817	906
<b>Sum leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld</b>	<b>1 231</b>	<b>1 187</b>	<b>1 224</b>

\* Kortsiktig del av renteswapavtaler har positiv virkelig verdi på 85 millioner kroner per 3. kvartal, og er klassifisert som kundefordringer og andre fordringer.

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 2023	Q3 2022	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Verdiendring investeringseiendommer i resultatregnskapet	-1 308	-532	-2 445	1 302	114
Verdiendring investeringseiendommer i felleskontrollerte virksomheter	-71	-62	-66	-13	-105
Verdiendring investeringseiendommer i tilknyttede selskaper	-34	-4	-17	26	10
Verdiendring finansielle instrumenter i resultatregnskapet	80	127	492	939	878
Verdiendring finansielle instrumenter i felleskontrollerte virksomheter	2	4	16	27	23
<b>Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter</b>	<b>-1 332</b>	<b>-467</b>	<b>-2 020</b>	<b>2 282</b>	<b>920</b>

## 2. Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta

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

	Q3 2023	Q3 2022	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Resultat før skattekostnad	-763	48	-356	3 933	3 134
Skattekostnad i felleskontrollerte virksomheter	-0	-7	20	13	-7
Skattekostnad i tilknyttede selskaper	-5	1	2	12	10
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	1 332	467	2 020	-2 282	-920
Valutagevinst	-22	-0	-0	-8	-43
Valutatap	0	9	41	-0	-0
<b>Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta</b>	<b>541</b>	<b>518</b>	<b>1 727</b>	<b>1 668</b>	<b>2 174</b>

## 3. Egenkapitalandel

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

	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Sum egenkapital	31 780	33 359	32 673
Sum egenkapital og gjeld	62 205	63 618	62 584
<b>Egenkapitalandel</b>	<b>51 %</b>	<b>52 %</b>	<b>52 %</b>

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

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

	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Majoritetens andel av egenkapital	31 390	32 899	32 235
Utsatt skatt, eksklusiv utsatt skatt knyttet til omløpsmidler	7 682	8 117	7 926
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 %	-2 095	-2 214	-2 162
<b>Langsiktig substansverdi</b>	<b>36 978</b>	<b>38 803</b>	<b>37 999</b>
Antall aksjer (egne aksjer ikke medregnet)	101 478 908	101 478 908	101 478 908
<b>Langsiktig substansverdi per aksje i NOK</b>	<b>364</b>	<b>382</b>	<b>374</b>
<b>Egenkapital per aksje</b>	<b>309</b>	<b>324</b>	<b>318</b>

**5. Likviditetsreserver**

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

	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Utrukne kommitterte lånefasiliteter	5 017	5 128	4 885
Bankinnskudd og kontanter	215	310	254
<b>Likviditetsreserver</b>	<b>5 232</b>	<b>5 438</b>	<b>5 139</b>

**6. 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.

	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Sertifikatlån	244	495	378
Obligasjonslån	2 156	1 721	2 155
Gjeld til kredittinstitusjoner	27	27	88
<b>Avdrag neste 12 mnd.</b>	<b>2 427</b>	<b>2 243</b>	<b>2 622</b>

**7. 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.

	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Obligasjonslån, langsiktig	9 283	10 300	9 500
Obligasjonslån, kortsiktig	2 156	1 721	2 155
Sertifikatlån, kortsiktig	244	495	378
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	9 353	7 970	8 105
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	27	27	88
<b>Rentebærende gjeld*</b>	<b>21 063</b>	<b>20 513</b>	<b>20 227</b>
Bankinnskudd og kontanter	-215	-310	-254
<b>Netto rentebærende gjeld</b>	<b>20 848</b>	<b>20 204</b>	<b>19 973</b>
Markedsverdi eiendommer (se ARM 11)	58 249	58 754	57 715
<b>Belåningsgrad</b>	<b>36 %</b>	<b>34 %</b>	<b>35 %</b>

\* Usikret del av rentebærende gjeld (gjeld hvor konsernet ikke har stilt sikkerhet)



**ALTERNATIVE RESULTATMÅL (forts.)****8. Rente per balansedag**

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

	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Annualiserte rentekostnader på rentebærende gjeld per balansedag	1 114	683	803
Annualiserte rentekostnader på løpende renteswapavtaler per balansedag	-40	119	97
<b>Annualiserte rentekostnader per balansedag</b>	<b>1 074</b>	<b>802</b>	<b>901</b>
Rentebærende gjeld	21 063	20 513	20 227
<b>Rente per balansedag</b>	<b>5,10 %</b>	<b>3,91 %</b>	<b>4,45 %</b>

**9. Rentedeckningsgrad**

Rentedeckningsgrad er et mål på konsernets evne til å betale sine renteforpliktelser. Det beregnes ved å dele forvaltningsresultat før avskrivninger (rullerende 12 mnd.) på netto rentekostnader fra rentebærende gjeld (rullerende 12 mnd.).

	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Forvaltningsresultat (rullerende 12 mnd.)	3 060	2 717	2 747
Ordinære avskrivninger (rullerende 12 mnd.)	18	33	26
<b>Forvaltningsresultat før avskrivninger (rullerende 12 mnd.)</b>	<b>3 078</b>	<b>2 750</b>	<b>2 773</b>
Rentekostnader på rentebærende gjeld (rullerende 12 mnd.)	970	676	745
Renteinntekter (rullerende 12 mnd.)	-26	-9	-15
<b>Netto rentekostnader (rullerende 12 mnd.)</b>	<b>944</b>	<b>667</b>	<b>730</b>
<b>Rentedeckningsgrad</b>	<b>3,3</b>	<b>4,1</b>	<b>3,8</b>

**10. Netto investeringer**

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

	Q3 2023	Q3 2022	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	124	130	570	460	684
Kjøp og salg av selskaper	0	0	1 222	59	71
Kjøp og salg av driftsmidler	1	2	1	11	18
Andre investeringer (kjøp og salg)	10	17	37	81	115
<b>Netto investeringer</b>	<b>135</b>	<b>150</b>	<b>1 830</b>	<b>611</b>	<b>889</b>

**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.

	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Markedsverdi Investeringseiendommer - eiet (se note 8)	58 054	58 542	57 509
Markedsverdi Eierbenyttede eiendommer	195	212	206
<b>Markedsverdi eiendommer</b>	<b>58 249</b>	<b>58 754</b>	<b>57 715</b>

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

Markedsverdi eiendommer felleskontrollert virksomhet (konsernets andel)	2 445	3 610	3 549
Markedsverdi eiendommer tilknyttede selskaper (konsernets andel)	874	902	887

**12. Annualisert leieinntektsnivå**

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

	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Annualisert markedsleie utleide lokaler	3 641	3 244	3 268
Annualisert markedsleie ledige lokaler	129	106	117
<b>Annualisert leieinntektsnivå</b>	<b>3 770</b>	<b>3 350</b>	<b>3 385</b>

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

Annualisert markedsleie utleide lokaler FKV/TS (konsernets andel)	224	272	286
Annualisert markedsleie ledige lokaler FKV/TS (konsernets andel)	6	13	9
<b>Annualisert leieinntektsnivå FKV/TS (konsernets andel)</b>	<b>230</b>	<b>285</b>	<b>295</b>

<b>Sum annualisert leieinntektsnivå</b>	<b>4 000</b>	<b>3 635</b>	<b>3 680</b>
---	--------------	--------------	--------------

**13. Avkastningskrav (yield)**

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

	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Annualisert leieinntektsnivå	3 770	3 350	3 385
Gårdeierkostnader	492	464	464
<b>Annualisert netto leieinntektsnivå</b>	<b>3 278</b>	<b>2 886</b>	<b>2 921</b>
Markedsverdi eiendommer	58 249	58 754	57 715
Justering markedsverdi for tomter o.a.	596	493	424
<b>Markedsverdi eiendommer etter justering</b>	<b>57 653</b>	<b>58 261</b>	<b>57 291</b>
<b>Avkastningskrav (yield)</b>	<b>5,69 %</b>	<b>4,95 %</b>	<b>5,10 %</b>



Bilder: Amfi Steinkjer

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

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