

OLAV THON
EIENDOMSSKAP

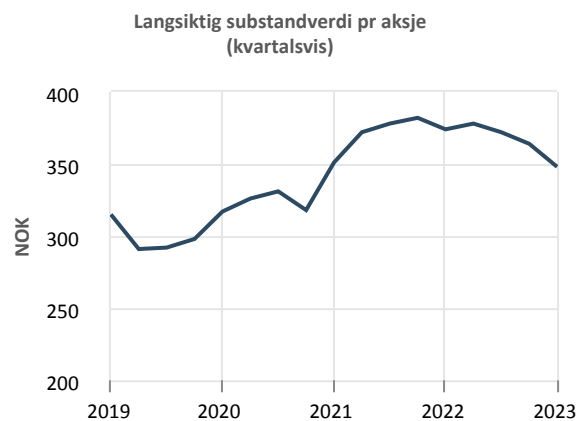
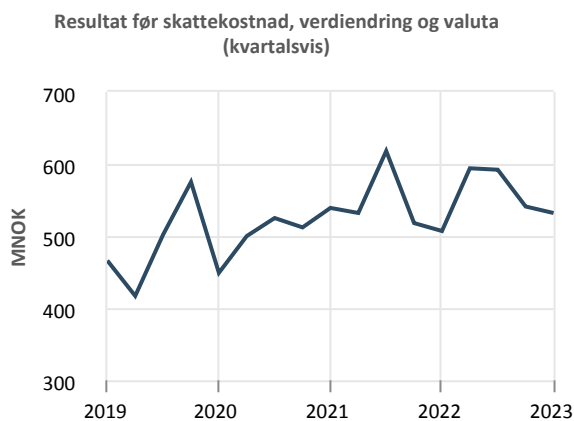


**RAPPORT FOR 4. KVARTAL OG FORELØPIG
ÅRSRESULTAT 2023**

NØKKELTALL

	ARM ¹⁾	4. kvartal 2023	4. kvartal 2022	31.12.2023	31.12.2022
MNOK					
Netto leieinntekter		838	727	3 361	2 879
Verdiendring inv.eiendommer og finansielle instrumenter	1	-2 312	-1 362	-4 332	920
Resultat før skattekostnad		-1 826	-799	-2 183	3 134
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	2	532	506	2 259	2 174
Egenkapitalandel	3			50 %	52 %
Egenkapital per aksje (kroner)	4			296	318
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner)	4			348	374
Netto kontantstrøm fra drift		443	494	2 032	2 045
Likviditetsreserver	5			5 382	5 139
Avdrag neste 12 mnd.	6			1 527	2 622
Rentebærende gjeld	7			20 997	20 227
Rente per balansedag	8			5,17 %	4,45 %
Belåningsgrad	7			37 %	35 %
Rentedekningsgrad	9			3,1	3,8
Netto investeringer	10	199	273	2 029	889
Markedsverdi eiendommer	11			56 568	57 715
Annualisert leieinntektsnivå	12			3 800	3 385
Avkastningskrav (yield)	13			5,90 %	5,10 %
Omsetning eide kjøpesentre		18 219	17 343	60 568	57 032
Børskurs (kroner)				186,5	175,5

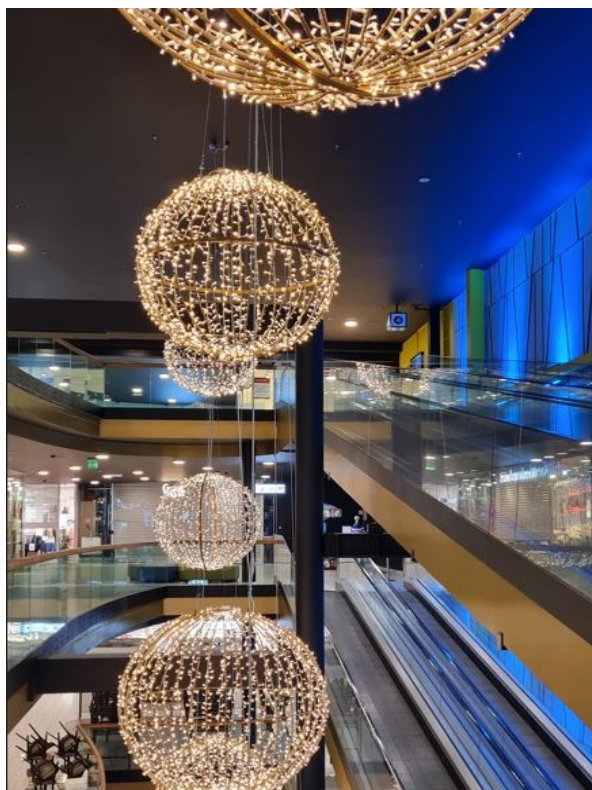
¹⁾ Definisjon, beregning og forklaring på bruk av alternative resultatmål (ARM) er tatt inn på side [20](#) i rapporten.



HOVEDPUNKTER:

- Konsernet hadde et godt operativt resultat også i 4. kvartal, og resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta beløp seg til 532 millioner kroner (506).
- Konsernets leieinntekter i 4. kvartal beløp seg til 947 millioner kroner, en økning på 12,6 % fra samme periode i fjor.
- Verdiendring av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde totalt -2 312 millioner kroner (-1 362), og resultat før skattekostnad ble -1 826 millioner kroner (-799) i 4. kvartal.
- Konsernets foreløpige årsresultat før skattekostnad i 2023 ble -2 183 millioner kroner (3 134), og resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta beløp seg til 2 259 millioner kroner (2 174).
- Konsernets finansielle posisjon er solid, og ved årsskiftet var konsernets egenkapitalandel 50 % (52 %), og likviditetsreserven var 5 382 millioner kroner (5 139).
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen i 4. kvartal var 18 219 millioner kroner (17 343), en økning på 5 % fra samme periode i fjor.
- Styret foreslår at det utbetales utbytte for 2023 med 7,00 kroner per aksje (6,50).

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

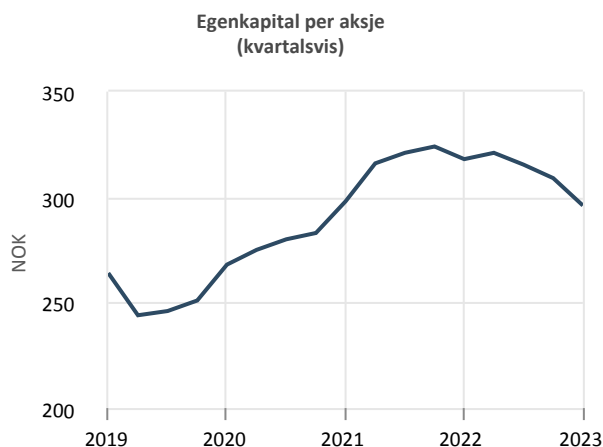


FINANSIELL STILLING/BALANSE PER 31.12.2023

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 60 492 millioner kroner (62 584), hvorav investeringseiendommene utgjorde 56 577 millioner kroner (57 699)¹.

Samlet egenkapital var 30 385 millioner kroner (32 673), og egenkapitalandelen² var 50 % (52 %).

Egenkapital per aksje var 296 kroner (318), mens «Langsiktig substansverdi per aksje»² er beregnet til 348 kroner (374).



Egenkapital per aksje har siden 31.12.2019 økt med 12 %.

Rentebærende gjeld var 20 997 millioner kroner (20 227), og belåningsgraden ("Loan to Value")² var 37 % (35 %).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 1 903 millioner kroner (2 965).

RESULTATSAMMENDRAG FOR 4. KVARTAL

Resultat før skattekostnad ble -1 826 millioner kroner (-799).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde -2 312 millioner kroner (-1 362)³.

Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta ble dermed 532 millioner kroner (506).

LEIEINTEKTER OG EIENDOMSRELATERTE INNTEKTER/KOSTNADER

Brutto leieinntekter var 947 millioner kroner (842).

Eiendomsrelaterte inntekter var 309 millioner kroner (274) og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 419 millioner kroner (389), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 260 millioner kroner (251).

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 85 millioner kroner (38).

Netto leieinntekter utgjorde dermed 838 millioner kroner (727).

VERDIENDRING AV INVESTERINGSEIENDOMMER

Verdien på konsernets investeringseiendommer ble i 4. kvartal nedjustert med -1 922 millioner kroner (-1 188).

Verdinedgangen i 4. kvartal forklares i hovedsak med at gjennomsnittlig avkastningskrav som benyttes i verdiprøving av eiendomsporteføljen økte fra 5,69 % til 5,90 %.

Konsernets eiendomsportefølje består av eiendomssegmentene:

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

I 4. kvartal ble verdiene i begge eiendomssegmentene nedjustert.

Verdien på konsernets kjøpesentereieendom ble redusert med -1 197 millioner kroner (-788), mens verdien på næringseiendom ble redusert med -724 millioner kroner (-400).

ANDEL RESULTAT I FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Konsernets andel av resultat i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper utgjorde -37 millioner kroner (-42).

¹ Se note 8

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

³ Inkluderer felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper

Verdiendringer på investeringseiendommer og finansielle instrumenter i disse selskapene utgjorde -81 millioner kroner (-113).

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 DRIFTSINNEKTER OG KOSTNADER

Andre driftsinntekter var 14 millioner kroner (21) og var i hovedsak salgsinntekter fra annen virksomhet.

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 61 millioner kroner (62), mens ordinære avskrivninger beløp seg til 4 millioner kroner (5).

FINANSINNEKTER OG KOSTNADER

Netto finansposter utgjorde -654 millioner kroner (-250), hvorav verdiendringer på finansielle instrumenter utgjorde -309 millioner kroner (-61).

Netto rentekostnader utgjorde 278 millioner kroner (218), hvorav rentekostnader for leieforpliktelser var 3 millioner kroner (3).

Økte rentekostnader forklares både av noe høyere rentebærende gjeld og økt gjennomsnittrente på gjelden.

Urealisert valutatap knyttet til valutakursen for svenske kroner utgjorde -52 millioner kroner (35).

VERDIENDRINGER FINANSIELLE INSTRUMENTER

I 4. kvartal falt de langsiktige markedsrentene (swaprentene) betydelig både i Norge og Sverige.

I Norge falt 5 års swaprente med 1,01 prosentpoeng til 3,43 %, mens 10-årsrenten falt med 0,91 prosentpoeng til 3,33 %.

I Sverige falt 5 års swaprente med 1,18 prosentpoeng til 2,39 %, mens 10-årsrenten falt med 1,19 prosentpoeng til 2,29 %.

Renteutviklingen reduserte markedsverdien på finansielle instrumenter med -309 millioner kroner (-61) i 4. kvartal.

FORELØPIG ÅRSRESULTAT 2023

Leieinntektene i 2023 beløp seg til 3 720 millioner kroner (3 219).

Eiendomsrelaterte inntekter utgjorde 1 098 millioner kroner (1 006), mens eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 1 457 millioner kroner (1 346).

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 210 millioner kroner (149).

Netto leieinntekter utgjorde 3 361 millioner kroner (2 879).

Andre driftsinntekter var 56 millioner kroner (158), og var i 2023 i hovedsak driftsinntekter fra annen virksomhet.

Sammenlikningstallene for andre driftsinntekter og -kostnader påvirkes i stor grad av at forvaltningsselskapet Amfi Drift AS ble solgt i 2022 med en gevinst på 69 millioner kroner.

Verdien av konsernets investeringseiendommer ble nedjustert med -4 367 millioner kroner (114).

Verdien av konsernets næringseiendommer, som inkluderer utleieboliger, ble redusert med -1 702 millioner (-60), mens verdien på porteføljen av kjøpesentereieendom ble redusert med -2 665 millioner kroner (174).

Netto finansposter utgjorde -958 millioner kroner (150), hvorav verdiendringer på finansielle instrumenter utgjorde 183 millioner kroner (878).

Netto rentekostnader utgjorde 1 036 millioner kroner (745), hvorav rentekostnader knyttet til leieforpliktelser var 13 millioner kroner (15).

Økte rentekostnader forklares i all hovedsak av høyere gjennomsnittrente på konsernets rentebærende gjeld.

Urealisert valutatap knyttet til valutakursen for den svenske kronen utgjorde -93 millioner kroner (43).

Markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter økte med 183 millioner kroner (878), som følge av økte langsiktige markedsrenter i Norge og Sverige gjennom 2023.

Resultat før skattekostnad ble -2 183 millioner kroner (3 134).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter i 2023 utgjorde totalt -4 332 millioner kroner (920).

Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta ble dermed 2 259 millioner kroner (2 174).

KONTANTSTRØM OG LIKVIDITET

4. kvartal

Netto kontantstrøm fra driften var 443 millioner kroner (494).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 21 millioner kroner (269).

Investeringsaktivitetene økte likviditeten netto 160 millioner kroner (-111), mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten -168 millioner kroner (-213).

Valutakurseffekten på bankbeholdningen var -2 millioner kroner (0), og konsernets likviditetsbeholdning økte dermed med 11 millioner kroner (-55).

2023

For 2023 sett under ett var netto kontantstrøm fra driften 2 032 millioner kroner (2 045).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 2 033 millioner kroner (1 243).

Investeringsaktivitetene belastet likviditeten netto -1 978 millioner kroner (-537), mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten med -92 millioner kroner (-900).

Valutakurseffekten på bankbeholdningen var 9 millioner kroner (0).

I 2023 ble dermed konsernets likviditetsbeholdning redusert med -28 millioner kroner (-194).

Per 31.12.2023 var likviditetsreserven 5 382 millioner kroner (5 139), og besto av kortsiktige plasseringer på 226 millioner kroner (254) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 5 156 millioner kroner (4 885).

INVESTERINGER

Konsernets netto investeringer i 4. kvartal var 199 millioner kroner (273).

I 2023 sett under ett var netto investeringer 2 029 millioner kroner (889).

STØRRE EIENDOMSPROSJEKTER⁴

Under oppføring

Arnljot Gellines vei 1, Oslo

Eiendom sentralt i Oslo øst med et samlet areal på 2 500 kvadratmeter. Eiendommen med 22 boliger for utleie ferdigstilles i 2. kvartal 2024.

Amfi Elverum, Elverum (50 % eierandel)

Kjøpesentereiendommen utvides med et nytt tilbygg på 4 500 kvadratmeter. Utvidelsen planlegges ferdigstilt i 2. halvår 2024.

Lagunen Storsenter, Bergen (42 % eierandel)

Kjøpesentere utvides med et 15 100 kvadratmeter stort nybygg i tillegg til at eksisterende senter utvides med 2 400 kvadratmeter. Utvidelsen vil bl.a. inneholde nye arealer for handel, servering og kontor, og er planlagt ferdigstilt i 4. kvartal 2025.

Under planlegging

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

INVESTERINGSEIENDOMMER PER 31.12.2023

Verdien av eiendomsporteføljen var vurdert til 56 568 millioner kroner (57 715), basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,90 % (5,10 %).

Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlig avkastningskrav:

Kjøpesentereiendom	6,24 % (5,46 %)
Næringseiendom	4,93 % (4,21 %)

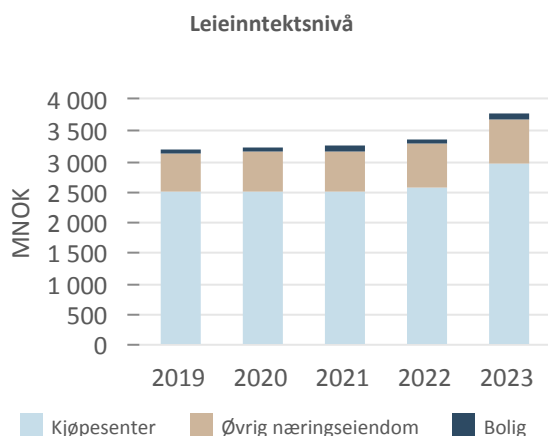
Årlig leieinntektsnivå var 3 800 millioner kroner (3 385).

Eiendomsporteføljen fordeles på følgende hovedsegmenter:

Segment	Markedsverdi (Andel)	Leieinntektsnivå (Andel)
Kjøpesentereiendom	73 % (71 %)	78 % (77 %)
Nærings-eiendom	27 % (29 %)	22 % (23 %)

⁴ Over 50 millioner NOK

Ledigheten i eiendomsporteføljen var 3,6 % (3,5 %).



Leieinntektsnivået har de siste 5 årene økt med 18,2 %.

EIENDOMSPORTEFØLJEN EIET GJENNOM FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Konsernets andel av leieinntektsnivået i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 230 millioner kroner (295).

Konsernets andel av eiendomsverdiene var 3 306 millioner kroner (4 436).

KJØPESENTEROMRÅDET

Ved årsskiftet eide Olav Thon Eiendomsselskap ASA helt eller delvis 60 kjøpesentre i Norge og Sverige.

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

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

Butikkomsetning

I 4. kvartal var butikkomsetningen i konsernets kjøpesenterportefølje 18 219 millioner kroner (17 343).

Fordelt på kvartalets måneder hadde kjøpesentrene følgende butikkomsetning i 4. kvartal:

	2023	2022	Endring
Oktober	4 827	4 623	4,4 %
November	5 881	5 512	6,7 %
Desember	7 511	7 208	4,2 %
Sum Q4	18 219	17 343	5,1 %

I 2023 sett under ett var omsetningen 60 568 millioner kroner (57 032).

Norge

I 4. kvartal hadde konsernets kjøpesentre i Norge en butikkomsetning på 17 110 millioner kroner (16 155), og 56 679 millioner kroner (53 453) i 2023.

Sverige

I Sverige hadde kjøpesentrene en butikkomsetning på 1 091 millioner svenske kroner (1 060) i 4. kvartal, og 3 904 millioner kroner (3 765) i 2023.

RISIKOFAKTORER

De største risikofaktorene for Olav Thon Eiendomsselskap ASA 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 næringsseiendom som investeringsobjekt.

Verdivurderingen per 31.12.2023 er basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,90 %. De siste 3 år har avkastningskravet variert mellom 4,90 % og 5,90 %.

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

FINANSMARKEDET

Finansiell risiko for Olav Thon Eiendomsselskap ASA 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 4. kvartal 24 867 millioner kroner (19 943), og fordeles på følgende hovedgrupper:

MNOK	Beløp
Flytende rente til fastrente	11 337
Fastrente til flytende rente	4 210
Flytende rente til fastrente – fremtidsstart	9 320
Sum	24 867

Ved årsskiftet var samlet markedsverdi på 74 millioner kroner (-110).

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 kreditttrammer i nordiske banker og gjeld opptatt i kapitalmarkedene i Norge og Sverige.

Tilgangen til finansiering vurderes som svært god både i bank- og kapitalmarkedene.

I 4. kvartal var konsernets finansieringskilder i hovedsak det norske kapitalmarkedet hvor det ble inngått nye langsiktige låneavtaler på 600 millioner norske kroner.

RENTEBÆRENDE GJELD OG GJELDSFORFALL

Ved utgangen av 4. kvartal var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 11 809 millioner kroner (12 033), fordelt på:

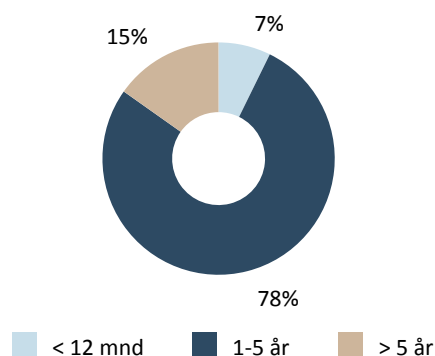
Norge:	11 100 millioner NOK (11 088)
Sverige:	700 millioner SEK (1 000)

Samlede kreditttrammer var 26 154 millioner kroner (25 112), hvorav ubenyttet del utgjorde 5 156 millioner kroner (4 885).

For spesifisering av konsernets rentebærende gjeld, henvises det til note [11](#) og [12](#) og til «[Alternative resultatmål](#)» i rapporten.

Gjelden som var trukket opp ved årsskiftet hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,5 år (3,0). 7 % (13 %) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

Gjeldsforfall

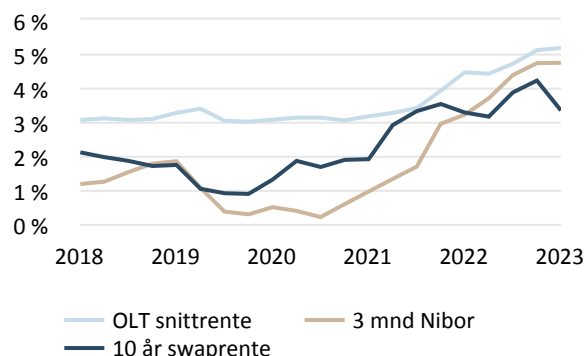


Dagens likviditetsreserver er tilstrekkelig til å refinansiere all gjeld som forfaller både i bank- og kapitalmarkedet, frem til 2. kvartal 2025.

GJENNOMSNIITSRENTE OG RENTEFORFALL

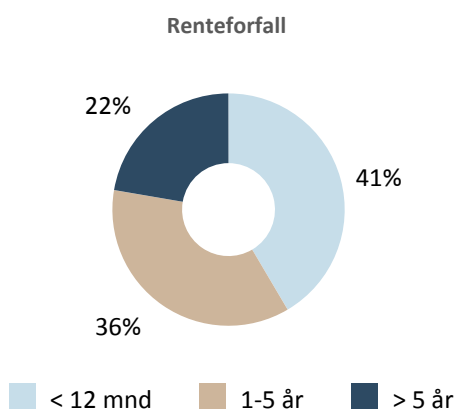
Ved utgangen av 4. kvartal hadde konsernet en fastrenteandel på 59 % (57 %), med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,5 år (3,5).

Renteutvikling siste 5 år



Konsernets gjennomsnittrente (inkludert kredittmargin) var 5,2 % (4,5 %), fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Andel av gjeld	Gjennomsnittrente
NOK	88 % (87 %)	5,3 % (4,6 %)
SEK	12 % (13 %)	4,3 % (3,1 %)



59 % av konsernets rentebærende gjeld har rentebinding over 1 år, og gjennomsnittlig rentebinding er 3,5 år.

AKSJEINFORMASJON

Ved utgangen av 4. kvartal var sluttkursen på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap ASA 186,5 kroner, en økning fra 165 ved kvartalets start.

Høyeste og laveste notering i kvartalet var henholdsvis 188 og 160 kroner.

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

	Avkastning OLT	OSEBX
4. kvartal 2023	13 %	1 %
Siste 12 mnd.	10 %	10 %
Siste 24 mnd.	2 %	9 %
Siste 36 mnd.	11 %	34 %
Siste 60 mnd.	46 %	64 %

I 4. kvartal ble det omsatt 1 144 000 aksjer (1 059 000), og gjennomført 2 070 handler (3 245) av aksjen over Oslo Børs.

I 2023 ble det omsatt 2,5 millioner aksjer (5,6) og gjennomført 6 745 handler (11 830) av aksjen over Oslo Børs.

AKSJONÆRER

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har utstedt 101 478 908 aksjer, som har like rettigheter.

Ved årsskiftet hadde selskapet 3 773 aksjonærer, og norske investorer eide 97,6 % av aksjene.

Ved årsskiftet var selskapets børsverdi 18,9 milliarder kroner (18,2), og selskapets største eiere var:

Største aksjonærer	Eierandel
Olav Thon Gruppen AS (inkl. DS)	75,4 %
MP Pensjon	2,3 %
VPF Nordea Norge Verdi	1,6 %
J. P. Morgan SE	1,3 %
Folketrygdfondet	1,2 %
Øvrige eiere	18,2 %
Total	100 %

UTBYTTE

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

Styret vil foreslå for selskapets generalforsamling at det utbetales utbytte for 2023 med 7 kroner per aksje.

FREMTIDSUTSIKTER

Veksten i norsk økonomi avtok gjennom 2023 og er nå på et lavt nivå. Til tross for dette er arbeidsledigheten svært lav og lønnsveksten relativt høy.

Prisveksten har avtatt noe, men er fortsatt betydelig høyere enn Norges Banks mål. For å dempe prisveksten har Norges Bank siden høsten 2021 økt styringsrenten fra 0 til 4,50 %, og signaliserer at styringsrenten trolig vil bli holdt uendret i tiden fremover.

Økende geopolitisk usikkerhet, fortsatt 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 fremover, til tross for betydelige høyere renter og vedvarende usikkerhet om den økonomiske utviklingen.

Oslo, 15. februar 2024

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i MNOK	Note	Q4 2023	Q4 2022	31.12.2023	31.12.2022
Leieinntekter	6	947	842	3 720	3 219
Eiendomsrelaterte inntekter		309	274	1 098	1 006
Eiendomsrelaterte kostnader	6	-419	-389	-1 457	-1 346
Netto leieinntekter	7	838	727	3 361	2 879
Andre driftsinntekter		14	21	56	158
Andre driftskostnader		-16	-19	-56	-83
Administrasjonskostnader	6	-45	-44	-178	-180
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger		-4	-5	-17	-26
Forvaltningsresultat	7	787	680	3 167	2 747
Verdiendring investeringseiendommer	8	-1 922	-1 188	-4 367	114
Andel resultat i FKV og TS	9	-37	-42	-25	122
Driftsresultat	7	-1 172	-549	-1 224	2 984
Finansinntekter	10	12	41	32	58
Finanskostnader	10	-357	-229	-1 173	-786
Verdiendring finansielle instrumenter		-309	-61	183	878
Netto finansposter		-654	-250	-958	150
Resultat før skattekostnad		-1 826	-799	-2 183	3 134
Endring utsatt skatt		433	188	731	-444
Betalbar skatt		-35	-30	-250	-224
Skattekostnad		398	158	480	-668
Resultat		-1 429	-641	-1 702	2 466
Andre inntekter og kostnader:					
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>					
Omregningsdifferanser valuta		62	-43	114	-45
Totalresultat		-1 366	-685	-1 588	2 420
Resultat tilordnet:					
Aksjonærer		-1 383	-620	-1 621	2 452
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-46	-22	-81	14
Totalresultat tilordnet:					
Aksjonærer		-1 321	-663	-1 506	2 406
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-46	-22	-81	14
Resultat per aksje - basis og utvannet (i hele kroner)		-14	-6	-16	24

OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

<i>Beløp i MNOK</i>	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Investerings eiendommer	8	56 577	57 699
Eierbenyttede eiendommer		184	186
Varige driftsmidler		44	50
Andeler i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper	9	1 903	2 965
Finansielle anleggsmidler		442	374
Sum anleggsmidler		59 150	61 274
Kundefordringer og andre fordringer		1 116	1 056
Bankinnskudd		226	254
Sum omløpsmidler		1 342	1 310
Sum eiendeler		60 492	62 584
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital		101	101
Overkurs		318	318
Annen egenkapital		29 622	31 815
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		343	438
Sum egenkapital		30 385	32 673
Utsatt skatt		7 262	7 940
Leieforpliktelse		204	196
Langsiktig rentebærende gjeld	11	19 471	17 605
Annen langsiktig gjeld	11	41	100
Sum langsiktig gjeld		26 977	25 841
Betalbar skatt		242	225
Kortsiktig rentebærende gjeld	12	1 527	2 622
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	12	1 361	1 224
Sum kortsiktig gjeld		3 130	4 070
Sum gjeld		30 107	29 911
Sum egenkapital og gjeld		60 492	62 584

OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA , KONSERNREGNSKAP

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

<i>Beløp i MNOK</i>	Q4 2023	Q4 2022	31.12.2023	31.12.2022
Netto kontantstrøm fra drift	443	494	2 032	2 045
Kostnadsførte renter	289	225	1 066	760
Betalte renter	-265	-204	-1 037	-747
Betalte skatter	2	-1	-233	-207
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter	-449	-244	206	-608
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	21	269	2 033	1 243
Utbetalinger ved kjøp av inv.eiendom og varige driftsmidler	-134	-225	-708	-706
Salg av datterselskaper	-	-	-	191
Kjøp av datterselskaper	-	-13	-1 222	-263
Innbetalinger ved andre investeringer	295	128	-48	240
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	160	-111	-1 978	-537
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	2 585	1 428	8 483	9 404
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-2 751	-1 639	-7 895	-9 206
Avdrag leieforpliktelser	-2	-2	-8	-8
Utbetaling av utbytte	-	-	-672	-691
Utbetaling ved kjøp av egne aksjer	-	-	-	-398
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-168	-213	-92	-900
Valutakurseffekter bankbeholdning	-2	-	9	-
Netto endringer i bankinnskudd	11	-55	-28	-194
Bankbeholdning ved periodens start	215	310	254	448
Bankbeholdning ved periodens slutt	226	254	226	254

OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA , KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV ENDRINGER I EGENKAPITAL

<i>Beløp i MNOK</i>	Aksje- kapital	Overkurs	Omregnings- differanser	Opptjent egenkapital	Sikrings- reserve	Majoritets- aksjonærenes andel av egenkapital	Ikke- kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.21	104	318	-70	30 567	-12	30 907	436	31 342
Resultat				2 452		2 452	14	2 466
Andre inntekter og kostnader			-45			-45		-45
Kjøp egne aksjer	-2			-396		-398		-398
Aksjeutbytte				-674		-674	-17	-691
Andre endringer				-6		-6	5	-1
Egenkapital 31.12.22	101	318	-116	31 943	-12	32 235	438	32 673
Resultat				-1 621		-1 621	-81	-1 702
Andre inntekter og kostnader			114			114		114
Kjøp egne aksjer	-			-		-		-
Aksjeutbytte				-660		-660	-12	-672
Andre endringer				-27		-27	-1	-28
Egenkapital 31.12.23	101	318	-1	29 635	-12	30 042	343	30 385

OLAV THON EIENDOMSSELSKAP 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 15.02.2024. 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 31.12.2023:

Regnskapslinje	Motpart	31.12.2023	31.12.2022
Leieinntekter	Selskaper i Thon Holding konsern	109	94
Eiendomsrelaterte kostnader	Selskaper i Thon Holding konsern	14	17
Administrasjonskostnader	Selskaper i Thon Holding konsern	165	154

NOTE 7 SEGMENTINFORMASJON

Konsernet har aktiviteter innenfor to strategiske driftssegmenter og to geografiske områder. De to driftssegmentene representerer ulike leietakerbehov og er derfor styrt delvis uavhengig av hverandre. Inndelingen i driftssegmenter samsvarer med styringsstrukturen og den interne rapporteringen til konsernets beslutningstakere, definert som styret. Inndelingen gjenspeiler en inndeling basert på virksomhetstype.

Driftssegmentresultat Q4 2023	Driftssegment			Geografiske områder			
	Kjøpesenter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	718	229		947	894	53	947
Eiendomsrelaterte inntekter	271	38		309	291	19	309
Eiendomsrelaterte kostnader	-336	-83		-419	-393	-25	-419
Netto leieinntekter	653	185	-	838	791	47	838
Andre driftsinntekter	4		11	14	14		14
Andre driftskostnader	-4		-12	-16	-16		-16
Administrasjonskostnader	-35	-9		-45	-41	-4	-45
Ordinære avskrivinger	-2	-2		-4	-4		-4
Forvaltningsresultat	615	173	-1	787	744	43	787
Verdiendring investeringseiendommer	-1 197	-724		-1 922	-1 916	-6	-1 922
Andel resultat i FKV og TS	-39	1		-37	-37		-37
Driftsresultat	-621	-550	-1	-1 172	-1 209	37	-1 172

Driftssegmentresultat Q4 2022	Driftssegment			Geografiske områder			
	Kjøpesenter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	614	227		842	783	59	842
Eiendomsrelaterte inntekter	241	32		274	257	17	274
Eiendomsrelaterte kostnader	-264	-125		-389	-347	-41	-389
Netto leieinntekter	592	135	-	727	693	34	727
Andre driftsinntekter	9		11	21	21		21
Andre driftskostnader	-9		-10	-19	-19		-19
Administrasjonskostnader	-34	-10		-44	-40	-4	-44
Ordinære avskrivinger	-3	-2		-5	-5	-	-5
Forvaltningsresultat	556	123	1	680	650	30	680
Verdiendring investeringseiendommer	-788	-400		-1 188	-1 181	-6	-1 188
Andel resultat i FKV og TS	-41	-1		-42	-42		-42
Driftsresultat	-273	-278	1	-549	-573	24	-549

Driftssegmentresultat 31.12.2023	Driftssegment				Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	2 788	932		3 720	3 497	223	3 720
Eiendomsrelaterte inntekter	958	141		1 098	1 028	70	1 098
Eiendomsrelaterte kostnader	-1 129	-328		-1 457	-1 340	-117	-1 457
Netto leieinntekter	2 617	744	-	3 361	3 186	175	3 361
Andre driftsinntekter	12		45	56	56		56
Andre driftskostnader	-17		-39	-56	-56		-56
Administrasjonskostnader	-141	-38		-178	-164	-15	-178
Ordinære avskrivninger	-8	-9		-17	-17	-	-17
Forvaltningsresultat	2 463	698	6	3 167	3 006	160	3 167
Verdiendring investeringseiendommer	-2 665	-1 702		-4 367	-4 232	-135	-4 367
Andel resultat i FKV og TS	-27	3		-25	-25		-25
Driftsresultat	-229	-1 002	6	-1 224	-1 250	25	-1 224

Driftssegmentresultat 31.12.2022	Driftssegment				Geografiske områder		
	Kjøpesenter	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
Netto leieinntekter	2 194	684	-	2 879	2 762	117	2 879
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
Forvaltningsresultat	2 099	637	11	2 747	2 644	103	2 747
Verdiendring investeringseiendommer	174	-60		114	5	109	114
Andel resultat i FKV og TS	122	-1		122	122		122
Driftsresultat	2 396	577	11	2 984	2 771	212	2 984

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

NOTE 8 INVESTERINGSEIENDOM

	31.12.2023	31.12.2022
Investeringseiendom - eiet - virkelig verdi 01.01	57 509	56 530
Investeringseiendom - rett til bruk eiendeler - virkelig verdi 01.01	190	337
Sum virkelig verdi investeringseiendom 01.01	57 699	56 866
Tilgang:		
-Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	698	684
-Tilgang selskaper/investeringseiendom	2 308	262
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi	-4 356	126
Netto endring rett til bruk eiendeler som følge av justering til virkelig verdi	-11	-11
Tilgang og avgang rett til bruk eiendeler	17	-136
Valutaeffekter	223	-94
Andre endringer	-	1
Sum virkelig verdi investeringseiendom 31.12	56 577	57 699
herav investeringseiendom - eiet	56 382	57 509
herav investeringseiendom - rett til bruk eiendeler	195	190

Under presenteres en sensitivitetsanalyse som viser endringer i eiendomsverdier for eiet investeringseiendom ved endring i avkastningskrav og markedsleie per 31.12.2023.

Avkastningskrav	Leienivå		
	-10 %	Uendret	+10 %
- 1,0 %-poeng	61 051	67 770	74 488
- 0,5 %-poeng	55 452	61 549	67 645
Uendret	50 802	56 382	61 962
+ 0,5 %-poeng	46 879	52 023	57 166
+ 1,0 %-poeng	43 524	48 295	53 066

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 2023	Q4 2022	31.12.2023	31.12.2022
Driftsinntekter	60	78	216	297
Verdiendring investeringseiendom	-89	-93	-155	-105
Verdiendring finansielle instrumenter	-13	-5	2	23
Kostnader	-31	-39	-109	-135
Skattekostnad	13	21	-8	7
Resultat	-61	-37	-53	86
Investeringseiendom			2 449	3 548
Øvrige eiendeler			188	218
Sum eiendeler			2 637	3 766
Egenkapital			1 366	2 437
Langsiktig gjeld			1 176	1 230
Kortsiktig gjeld			95	99
Sum egenkapital og gjeld			2 637	3 766
Tilknyttede selskaper	Q4 2023	Q4 2022	31.12.2023	31.12.2022
Driftsinntekter	17	18	63	59
Verdiendring investeringseiendom	20	-16	3	10
Kostnader	-8	-9	-29	-23
Skattekostnad	-7	1	-8	-10
Resultat	23	-5	29	36
Investeringseiendom			896	887
Øvrige eiendeler			82	124
Sum eiendeler			978	1 010
Egenkapital			537	528
Langsiktig gjeld			424	464
Kortsiktig gjeld			17	18
Sum egenkapital og gjeld			978	1 010

NOTE 10 FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER

	Q4 2023	Q4 2022	31.12.2023	31.12.2022
Renteinntekter	11	6	31	15
Valutagevinst	–	35	–	43
Øvrige finansinntekter	1	–	1	–
Sum finansinntekter	12	41	32	58
Rentekostnader	-286	-221	-1 053	-745
Rentekostnader leieforpliktelser	-3	-3	-13	-15
Valutatap	-52	–	-93	–
Øvrige finanskostnader	-16	-5	-14	-25
Sum finanskostnader	-357	-229	-1 173	-786
Valutaposter				
Omregningsdifferanser valuta (ført over andre inntekter og kostnader)	62	-43	114	-45
Valutakurseffekter bankbeholdninger	-2	–	9	–
Øvrige valutaposter	-50	35	-102	43
Sum valutaeffekter	10	-9	21	-3

NOTE 11 LANGSIKTIG GJELD

	31.12.2023	31.12.2022
Obligasjonslån	10 309	9 500
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 161	8 105
Sum langsiktig rentebærende gjeld	19 471	17 605
Virkelig verdi renteswapavtaler*	–	70
Annen gjeld	41	31
Sum annen langsiktig gjeld	41	100

* Langsiktig del av renteswapavtaler har positiv virkelig verdi på 87 millioner kroner per 4. kvartal, og er klassifisert som finansielle anleggsmidler.

NOTE 12 KORTSIKTIG GJELD

	31.12.2023	31.12.2022
Sertifikatlån	–	378
Obligasjonslån	1 500	2 155
Gjeld til kredittinstitusjoner	27	88
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	1 527	2 622
Virkelig verdi renteswapavtaler*	14	40
Leieforpliktelser	8	7
Leverandørgjeld	158	139
Påløpte renter	73	44
Skyldige offentlige avgifter	101	87
Mottatt ikke opptjent leieinntekt	788	725
Annen gjeld	219	181
Sum leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	1 361	1 224

OLAV THON EIENDOMSSELSKAP 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 2023	Q4 2022	31.12.2023	31.12.2022
Verdiendring i:				
Investeringseiendommer i resultatregnskapet	-1 922	-1 188	-4 367	114
Investeringseiendommer i felleskontrollerte virksomheter	-89	-93	-155	-105
Investeringseiendommer i tilknyttede selskaper	20	-16	3	10
Finansielle instrumenter i resultatregnskapet	-309	-61	183	878
Finansielle instrumenter felleskontrollerte virksomheter	-13	-5	2	23
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-2 312	-1 362	-4 332	920

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 2023	Q4 2022	31.12.2023	31.12.2022
Resultat før skattekostnad	-1 826	-799	-2 183	3 134
Skattekostnad i felleskontrollerte virksomheter	-13	-21	8	-7
Skattekostnad i tilknyttede selskaper	7	-1	8	10
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	2 312	1 362	4 332	-920
Valutagevinst	-	-35	-	-43
Valutatap	52	-	93	-
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	532	506	2 259	2 174

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.

	31.12.2023	31.12.2022
Sum egenkapital	30 385	32 673
Sum egenkapital og gjeld	60 492	62 584
Egenkapitalandel	50 %	52 %

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.

	31.12.2023	31.12.2022
Majoritetens andel av egenkapital	30 042	32 235
Utsatt skatt, eksklusiv utsatt skatt knyttet til omløpsmidler	7 256	7 926
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 %	-1 979	-2 162
Langsiktig substansverdi	35 318	37 999
Antall aksjer (egne aksjer ikke medregnet)	101 478 908	101 478 908
Langsiktig substansverdi per aksje i NOK	348	374
Egenkapital per aksje	296	318

5. Likviditetsreserver

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

	31.12.2023	31.12.2022
Utrukne kommitterte lånefasiliteter	5 156	4 885
Bankinnskudd og kontanter	226	254
Likviditetsreserver	5 382	5 139

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.

	31.12.2023	31.12.2022
Sertifikatlån	–	378
Obligasjonslån	1 500	2 155
Gjeld til kredittinstitusjoner	27	88
Avdrag neste 12 mnd.	1 527	2 622

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 konsernet belåningsgrad.

	31.12.2023	31.12.2022
Obligasjonslån, langsiktig	10 309	9 500
Obligasjonslån, kortsiktig	1 500	2 155
Sertifikatlån, kortsiktig	–	378
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	9 161	8 105
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	27	88
Rentebærende gjeld¹⁾	20 997	20 227
Bankinnskudd og kontanter	-226	-254
Netto rentebærende gjeld	20 772	19 973
Markedsverdi eiendommer (se ARM 11)	56 568	57 715
Belåningsgrad	37 %	35 %

¹⁾ Usikret del av rentebærende gjeld (gjeld hvor konsernet ikke har stilt sikkerhet) 11 809 10 995

8. Rente per balansedag

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

	31.12.2023	31.12.2022
Annualiserte rentekostnader på rentebærende gjeld per balansedag	1 130	803
Annualiserte rentekostnader på løpende renteswapavtaler per balansedag	-43	97
Annualiserte rentekostnader per balansedag	1 086	901
Rentebærende gjeld	20 997	20 227
Rente per balansedag	5,17 %	4,45 %

9. Rentedeckningsgrad

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

	31.12.2023	31.12.2022
Forvaltningsresultat siste 12 mnd.	3 167	2 747
Ordinære avskrivninger siste 12 mnd.	17	26
Forvaltningsresultat før avskrivninger siste 12 mnd.	3 184	2 773
Rentekostnader på rentebærende gjeld siste 12 mnd.	1 053	745
Renteinntekter siste 12 mnd.	-31	-15
Netto rentekostnader siste 12 mnd.	1 022	730
Rentedekningsgrad	3,1	3,8

10. Netto investeringer

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

	Q4 2023	Q4 2022	31.12.2023	31.12.2022
Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	128	219	698	684
Kjøp av selskaper	–	13	1 222	71
Kjøp av driftsmidler (kjøp og salg)	7	6	8	18
Andre investeringer (kjøp og salg)	64	35	101	115
Netto investeringer	199	273	2 029	889

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.

	31.12.2023	31.12.2022
Markedsverdi Investeringseiendommer - eiet (se note 8)	56 382	57 509
Markedsverdi Eierbenyttede eiendommer	187	206
Markedsverdi eiendommer	56 568	57 715

I tillegg eier konsernet eiendommer gjennom felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper:

Markedsverdi eiendommer felleskontrollerte virksomheter (konsernets andel)	2 410	3 549
Markedsverdi eiendommer tilknyttede selskaper (konsernets andel)	896	887

12. Annualisert leieinntektsnivå

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

	31.12.2023	31.12.2022
Annualisert markedsleie utleide lokaler	3 665	3 268
Annualisert markedsleie ledige lokaler	135	117
Annualisert leieinntektsnivå	3 800	3 385

I tillegg eier konsernet eiendommer gjennom felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper:

Annualisert markedsleie utleide lokaler FKV/TS (konsernets andel)	224	286
Annualisert markedsleie ledige lokaler FKV/TS (konsernets andel)	6	9
Annualisert leieinntektsnivå FKV/TS (konsernets andel)	230	295
Sum annualisert leieinntektsnivå	4 030	3 680

13. Avkastningskrav (yield)

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

	31.12.2023	31.12.2022
Annualisert leieinntektsnivå	3 800	3 385
Gårdeierkostnader	499	464
Annualisert netto leieinntektsnivå	3 301	2 921
Markedsverdi eiendommer	56 568	57 715
Justering markedsverdi for tomter o.a.	586	424
Markedsverdi eiendommer etter justering	55 983	57 291
Avkastningskrav (yield)	5,90 %	5,10 %



OLAV THON EIENDOMSELSKAP ASA
STENERSGATA 2A
POSTBOKS 489 SENTRUM
0105 OSLO

TEL.: +47 23 08 00 00
E-POST: firmapost.olt@olavthon.no

olt.no