

# OLAV THON EIENDOMSSLSKAP

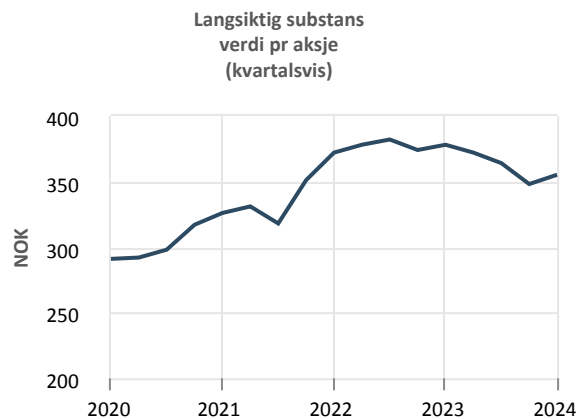


## RAPPORT 1. KVARTAL 2024

# NØKKELTALL

	ARM <sup>1)</sup>	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
MNOK				
Netto leieinntekter		865	851	3 366
Verdiendring inv.eiendommer og finansielle instrumenter	<a href="#">1</a>	257	-279	-4 330
Resultat før skattekostnad		814	234	-2 177
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	<a href="#">2</a>	562	594	2 261
Egenkapitalandel	<a href="#">3</a>	51 %	52 %	50 %
Egenkapital per aksje (kroner)	<a href="#">4</a>	303	321	297
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner)	<a href="#">4</a>	355	378	348
Netto kontantstrøm fra drift		527	473	2 035
Likviditetsreserver	<a href="#">5</a>	7 458	4 571	5 382
Avdrag neste 12 mnd.	<a href="#">6</a>	2 875	1 902	1 527
Rentebærende gjeld	<a href="#">7</a>	20 526	21 153	20 997
Rente per balansedag	<a href="#">8</a>	5,19 %	4,41 %	5,17 %
Belåningsgrad	<a href="#">7</a>	36 %	35 %	37 %
Rentedekningsgrad	<a href="#">9</a>	3,0	3,6	3,1
Netto investeringer	<a href="#">10</a>	183	1 428	2 025
Markedsverdi eiendommer	<a href="#">11</a>	56 786	60 227	56 568
Annualisert leieinntektsnivå	<a href="#">12</a>	3 920	3 660	3 800
Avkastningskrav (yield)	<a href="#">13</a>	6,0 %	5,3 %	5,9 %
Omsetning eide kjøpesentre		13 105	12 529	60 568
Børskurs (kroner)		222,0	171,0	186,5

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



# HOVEDPUNKTER i 1. KVARTAL

- Konsernet hadde en god utvikling i 1. kvartal, og resultat før skattekostnad ble 814 millioner kroner (234).
- Verdiendring investeringseiendommer utgjorde 63 millioner kroner (-197), og verdiendring finansielle instrumenter utgjorde totalt 233 millioner kroner (-6) i kvartalet.
- Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta ble 562 millioner kroner (594) i 1. kvartal.
- Konsernets leieinntekter i 1. kvartal beløp seg til 958 millioner kroner, en økning på 5,8 % fra samme periode i fjor.
- Konsernets finansielle posisjon er solid, og ved kvartalsskiftet var konsernets egenkapitalandel 51 % (52 %), og likviditetsreserven økte til 7 458 millioner kroner (4 571).
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen i 1. kvartal var 13 105 millioner kroner (12 529), en økning på 5 % fra samme periode i fjor.

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

---

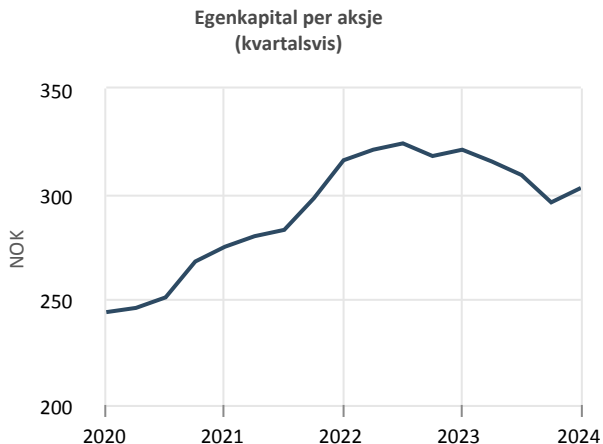


## FINANSIELL STILLING/BALANSE PER 31.03.2024

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 60 966 millioner kroner (63 815), hvorav investeringseiendommene utgjorde 56 796 millioner kroner (60 224)<sup>1</sup>.

Samlet egenkapital var 31 093 millioner kroner (32 970), og egenkapitalandelen<sup>2</sup> var 51 % (52 %).

Egenkapital per aksje var 303 kroner (321), mens «Langsiktig substansverdi per aksje»<sup>2</sup> er beregnet til 355 kroner (378).



Egenkapital per aksje har siden 31.03.2020 økt med 24 %.

Rentebærende gjeld var 20 526 millioner kroner (21 153), og belåningsgraden ("Loan to Value")<sup>2</sup> var 36 % (35 %).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 1 880 millioner kroner (1 913).

## RESULTATSAMMENDRAG FOR 1. KVARTAL

Resultat før skattekostnad ble 814 millioner kroner (234).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde 257 millioner kroner (-279)<sup>3</sup>.

Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta ble dermed 562 millioner kroner (594).

## LEIEINNTEKTER OG EIENDOMSRELATERTE INNTEKTER/KOSTNADER

Brutto leieinntekter var 958 millioner kroner (905).

Eiendomsrelaterte inntekter var 306 millioner kroner (326) og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommens felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 399 millioner kroner (380), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 246 millioner kroner (264).

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 57 millioner kroner (33).

Netto leieinntekter utgjorde dermed 865 millioner kroner (851).

## VERDIENDRING AV INVESTERINGSEIENDOMMER

Verdien på konsernets investeringseiendommer ble i 1. kvartal økt med 63 millioner kroner (-197).

Verdiøkningen i 1. kvartal forklares i hovedsak med økning i leieinntektene, bl.a. som følge av konsumprisjustering. Verdiøkningen ble dempet av at gjennomsnittlig avkastningskrav som benyttes i verdivurdering av eiendomsporteføljen økte fra 5,9 % til 6,0 %.

Konsernets eiendomsportefølje består av eiendomssegmentene:

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

I 1. kvartal hadde eiendomssegmentene ulik verdiutvikling.

Verdien på konsernets kjøpesentereieendom økte med 129 millioner kroner (-45), mens verdien på næringseiendom ble redusert med -66 millioner kroner (-151).

## ANDEL RESULTAT I FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Konsernets andel av resultat i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper utgjorde -8 millioner kroner (-34).

<sup>1</sup> Se note 8

<sup>2</sup> For definisjoner se alternative resultatmål (ARM) i slutten av rapporten

<sup>3</sup> Inkluderer felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper

Verdiendringer på investeringseiendommer og finansielle instrumenter i disse selskapene utgjorde -39 millioner kroner (-76).

Den samlede oversikten over konsernets andel av resultat og balanse for disse selskapene finnes i note [9](#).

## ANDRE DRIFTSINNEKTER OG -KOSTNADER

Andre driftsinntekter var 16 millioner kroner (14) og var i hovedsak salgsinntekter fra annen virksomhet.

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 64 millioner kroner (60), mens ordinære avskrivninger beløp seg til 3 millioner kroner (6).

## FINANSINNEKTER OG -KOSTNADER

Netto finansposter utgjorde -55 millioner kroner (-335), hvorav verdiendringer på finansielle instrumenter utgjorde 233 millioner kroner (-6).

Netto rentekostnader utgjorde 280 millioner kroner (233), hvorav 10 millioner kroner (0) var kostnader knyttet til terminering av renteswaper.

Økte rentekostnader forklares i hovedsak av økt gjennomsnittrente på gjelden.

Urealisert valutatap knyttet til valutakursen for svenske kroner utgjorde -3 millioner kroner (-88).

## VERDIENDRINGER FINANSIELLE INSTRUMENTER

I 1. kvartal økte de langsiktige markedsrentene (swaprentene) både i Norge og Sverige.

I Norge økte 5 års swaprente med 0,45 prosentpoeng til 3,88 %, mens 10-årsrenten økte med 0,37 prosentpoeng til 3,70 %.

I Sverige økte 5 års swaprente med 0,35 prosentpoeng til 2,73 %, mens 10-årsrenten falt med 0,29 prosentpoeng til 2,65 %.

Renteutviklingen økte markedsverdien på finansielle instrumenter med 233 millioner kroner (-6) i 1. kvartal.

## KONTANTSTRØM OG LIKVIDITET

### 1. kvartal

Netto kontantstrøm fra driften var 527 millioner kroner (473).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 637 millioner kroner (640).

Investeringsaktivitetene belastet likviditeten netto -139 millioner kroner (-1 388), mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten -479 millioner kroner (749).

Valutakurseffekten på bankbeholdningen var 0 millioner kroner (4), og konsernets likviditetsbeholdning økte dermed med 19 millioner kroner (5).

Per 31.03.2024 var likviditetsreserven 7 458 millioner kroner (4 571), og besto av kortsiktige plasseringer på 245 millioner kroner (259) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 7 213 millioner kroner (4 312).

## INVESTERINGER

Konsernets netto investeringer i 1. kvartal var 183 millioner kroner (1 428).

## STØRRE EIENDOMSPROSJEKTER<sup>4</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 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.

<sup>4</sup> Over 50 millioner NOK

## INVESTERINGSEIENDOMMER PER 31.03.2024

Verdien av eiendomsporteføljen var vurdert til 56 786 millioner kroner (60 227), basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 6,0 % (5,3 %)⁵.

Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlig avkastningskrav:

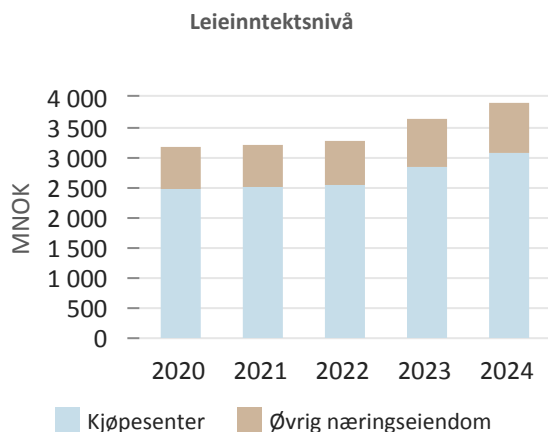
Kjøpesentereieendom	6,4 % (5,7 %)
Næringseiendom	5,0 % (4,3 %)

Årlig leieinntektsnivå var 3 920 millioner kroner (3 660)⁶.

Eiendomsporteføljen fordeles på følgende hovedsegmenter:

Segment	Markedsverdi (Andel)	Leieinntektsnivå (Andel)
Kjøpesentereieendom	73 % (73 %)	79 % (78 %)
Nærings-eieendom	27 % (28 %)	43 % (43 %)

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



Leieinntektsnivået har de siste 5 årene økt med 22,5 %.

## EIENDOMSPORTEFØLJEN EIET GJENNOM FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Konsernets andel av leieinntektsnivået i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 230 millioner kroner (220).

Konsernets andel av eiendomsverdiene var 3 310 millioner kroner (3 314)⁶.

## KJØPESENTEROMRÅDET

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

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

I kjøpesentersporteføljen inngår blant annet Norges største kjøpesenters målt etter omsetning, Lagunen Storsenters i Bergen, og totalt 6 av landets 8 største kjøpesenters.

## Butikkomsetning

I 1. kvartal var butikkomsetningen i konsernets kjøpesentersportefølje 13 105 millioner kroner (12 529)⁷.

Fordelt på kvartalets måneder hadde kjøpesentersene følgende butikkomsetning i 1. kvartal:

	2024	2023	Endring
Januar	4 280	4 074	5,1 %
Februar	4 289	3 914	9,6 %
Mars	4 536	4 541	-0,1 %
<b>Sum Q1</b>	<b>13 105</b>	<b>12 529</b>	<b>4,6 %</b>

## Norge

I 1. kvartal hadde konsernets kjøpesenters i Norge en butikkomsetning på 12 188 millioner kroner (11 659).

## Sverige

I Sverige hadde kjøpesentersene en butikkomsetning på 907 millioner svenske kroner (887) i 1. kvartal.

## RISIKOFAKTORER

For Olav Thon Eiendomsselskap ASA vurderes de største risikofaktorene 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 31.03.2024 er basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 6,0 %. De siste 3 år har avkastningskravet variert mellom 4,9 % og 6,0 %.

<sup>5</sup> For definisjoner se alternative resultatmål (ARM) i slutten av rapporten

<sup>6</sup> For definisjoner se alternative resultatmål (ARM) i slutten av rapporten

<sup>7</sup> Sammenligningstall korrigert

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 2023.

## 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 1. kvartal 24 136 millioner kroner (21 040), og fordeles på følgende hovedgrupper:

MNOK	Beløp
Flytende rente til fastrente	10 590
Fastrente til flytende rente	4 223
Flytende rente til fastrente – fremtidsstart	9 323
<b>Sum</b>	<b>24 136</b>

Ved kvartalsskiftet var samlet markedsverdi på 307 millioner kroner (-115).

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 svært god både i bank- og kapitalmarkedene.

I 1. kvartal var konsernets finansieringskilder både det nordiske bankmarkedet og kapitalmarkedene i Norge og Sverige.

I bankmarkedet det ble inngått nye langsiktige låneavtaler på 4 milliarder norske kroner, mens det i kapitalmarkedene ble tatt opp nye lån på 2 575 millioner norske kroner og 200 millioner svenske kroner.

## RENTEBÆRENDE GJELD OG GJELDSFORFALL

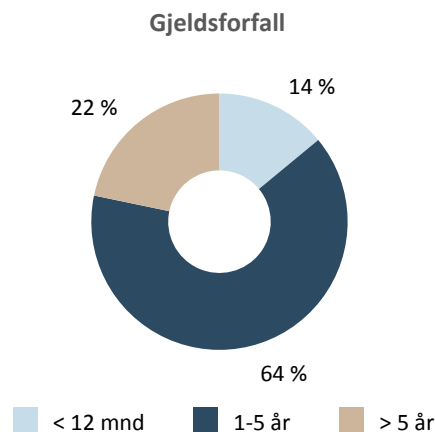
Ved utgangen av 1. kvartal var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 13 383 millioner kroner (11 760), fordelt på:

Norge:	12 469 millioner NOK (10 750)
Sverige:	900 millioner SEK (1 000)

Samlede kredittrammer var 27 739 millioner kroner (25 465), hvorav ubenyttet del utgjorde 7 213 millioner kroner (4 312).

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

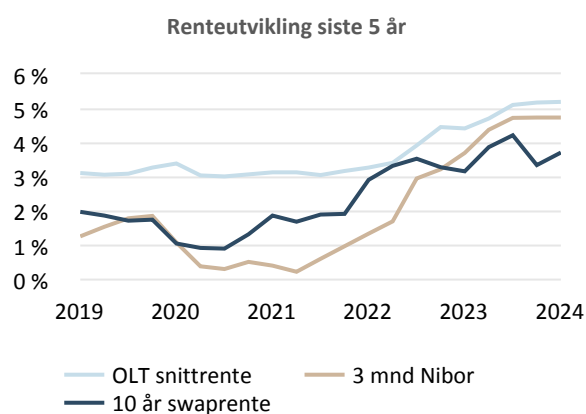
Gjelden som var trukket opp ved kvartalsskiftet, hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,7 år (3,1). 14 % (9 %) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.



Dagens likviditetsreserver er tilstrekkelige til å refinansiere all gjeld som forfaller både i bank- og kapitalmarkedet, frem til 4. kvartal 2025.

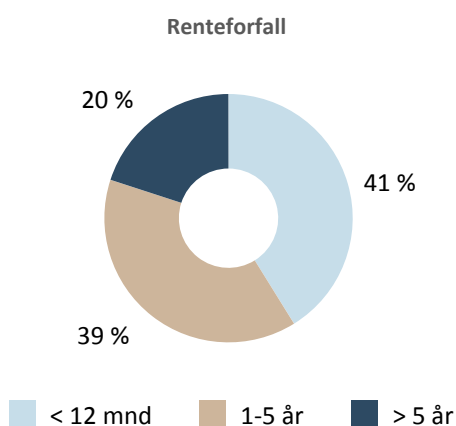
## GJENNOMSNIITSRENTE OG RENTEFORFALL

Ved utgangen av 1. kvartal hadde konsernet en fastrenteandel på 59 % (55 %), med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,3 år (3,4).



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

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



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

## AKSJEINFORMASJON

Ved utgangen av 1. kvartal var sluttkursen på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap ASA 222 kroner, en økning fra 186,5 ved kvartalets start.

I 1. kvartal var høyeste og laveste notering henholdsvis 223 og 183,5 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
<b>1. kvartal 2024</b>	19 %	2 %
<b>Siste 12 mnd.</b>	37 %	10 %
<b>Siste 24 mnd.</b>	25 %	5 %
<b>Siste 36 mnd.</b>	47 %	25 %
<b>Siste 60 mnd.</b>	61 %	51 %

I 1. kvartal ble det omsatt 586 000 aksjer (343 000), og gjennomført 4 005 handler (1 758) av aksjen over Oslo Børs.

## AKSJONÆRER

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

Ved kvartalsskiftet hadde selskapet 4 177 aksjonærer, og norske investorer eide 96,2 % av aksjene.

Ved kvartalsskiftet var selskapets børsverdi 22,5 milliarder kroner (17,7), 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 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>

## 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 høyere enn Norges Banks inflasjonsmål. 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. mai 2024

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

## OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

## OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i MNOK	Note	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Leieinntekter	<a href="#">6</a>	958	905	3 722
Eiendomsrelaterte inntekter		306	326	1 098
Eiendomsrelaterte kostnader	<a href="#">6</a>	-399	-380	-1 454
<b>Netto leieinntekter</b>	<a href="#">7</a>	<b>865</b>	<b>851</b>	<b>3 366</b>
Andre driftsinntekter		16	14	56
Andre driftskostnader		-17	-16	-56
Administrasjonskostnader	<a href="#">6</a>	-47	-44	-179
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger		-3	-6	-17
<b>Forvaltningsresultat</b>	<a href="#">7</a>	<b>814</b>	<b>800</b>	<b>3 171</b>
Verdiendring investeringseiendommer	<a href="#">8</a>	63	-197	-4 361
Andel resultat i FKV og TS	<a href="#">9</a>	-8	-34	-28
<b>Driftsresultat</b>	<a href="#">7</a>	<b>869</b>	<b>569</b>	<b>-1 218</b>
Finansinntekter	<a href="#">10</a>	51	7	26
Finanskostnader	<a href="#">10</a>	-339	-336	-1 169
Verdiendring finansielle instrumenter		233	-6	183
<b>Netto finansposter</b>		<b>-55</b>	<b>-335</b>	<b>-959</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>814</b>	<b>234</b>	<b>-2 177</b>
Endring utsatt skatt		-103	-26	841
Betalbar skatt		-76	-26	-317
<b>Skattekostnad</b>		<b>-178</b>	<b>-52</b>	<b>524</b>
<b>Resultat</b>		<b>635</b>	<b>182</b>	<b>-1 653</b>
<b>Andre inntekter og kostnader:</b>				
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>				
Omregningsdifferanser valuta		4	110	116
<b>Totalresultat</b>		<b>639</b>	<b>292</b>	<b>-1 538</b>
<b>Resultat tilordnet:</b>				
Aksjonærer		633	178	-1 568
Ikke-kontrollerende eierinteresser		3	3	-85
<b>Totalresultat tilordnet:</b>				
Aksjonærer		637	288	-1 452
Ikke-kontrollerende eierinteresser		3	3	-85
Resultat per aksje - basis og utvannet (i hele kroner)		6	2	-15

## OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

## OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i MNOK	Note	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
<b>EIENDELER</b>				
Investerings eiendommer	<a href="#">8</a>	56 796	60 224	56 577
Eierbenyttede eiendommer		184	185	184
Varige driftsmidler		46	46	46
Andeler i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper	<a href="#">9</a>	1 880	1 913	1 899
Finansielle anleggsmidler		708	356	442
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>59 615</b>	<b>62 725</b>	<b>59 149</b>
Kundefordringer og andre fordringer		1 106	831	1 126
Bankinnskudd		245	259	226
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 351</b>	<b>1 090</b>	<b>1 352</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>60 966</b>	<b>63 815</b>	<b>60 501</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>				
Aksjekapital		101	101	101
Overkurs		318	318	318
Annen egenkapital		30 315	32 109	29 677
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		358	441	340
<b>Sum egenkapital</b>		<b>31 093</b>	<b>32 970</b>	<b>30 437</b>
Utsatt skatt		7 254	8 017	7 149
Leieforpliktelse		207	211	204
Langsiktig rentebærende gjeld	<a href="#">11</a>	17 652	19 250	19 471
Annen langsiktig gjeld	<a href="#">11</a>	152	117	57
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 265</b>	<b>27 594</b>	<b>26 880</b>
Betalbar skatt		230	133	308
Kortsiktig rentebærende gjeld	<a href="#">12</a>	2 875	1 902	1 527
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	<a href="#">12</a>	1 503	1 215	1 349
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 608</b>	<b>3 250</b>	<b>3 184</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 873</b>	<b>30 845</b>	<b>30 064</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>60 966</b>	<b>63 815</b>	<b>60 501</b>

## OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA , KONSERNREGNSKAP

**KONTANTSTRØMOPPSTILLING**

<i>Beløp i MNOK</i>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>	<b>31.12.2023</b>
Netto kontantstrøm fra drift	527	473	2 035
Kostnadsførte renter	331	240	1 062
Betalte renter	-290	-235	-1 032
Betalte skatter	-154	-118	-234
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter	222	281	199
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>637</b>	<b>640</b>	<b>2 030</b>
Utbetalinger ved kjøp av inv.eiendom og varige driftsmidler	-112	-184	-705
Kjøp av datterselskaper	-17	-1 222	-1 222
Utbetalinger ved andre investeringer	-10	18	-48
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-139</b>	<b>-1 388</b>	<b>-1 975</b>
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	4 801	3 162	8 483
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-5 278	-2 411	-7 895
Avdrag leieforpliktelser	-2	-2	-8
Utbetaling av utbytte	-	-	-672
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-479</b>	<b>749</b>	<b>-92</b>
Valutakurseffekter bankbeholdning	-	4	9
<b>Netto endringer i bankinnskudd</b>	<b>19</b>	<b>5</b>	<b>-28</b>
Bankbeholdning ved periodens start	226	254	254
Bankbeholdning ved periodens slutt	245	259	226

## OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA , KONSERNREGNSKAP

## OPPSTILLING AV ENDRINGER I EGENKAPITAL

(Beløp i millioner kroner)	Aksje- kapital	Overkurs	Omregnings- differanser	Opptjent egenkapital	Sikrings- reserve	Majoritets- aksjonærenes andel av egenkapital	Ikke- kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 31.12.22</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>32 673</b>
Resultat				178		178	3	182
Andre inntekter og kostnader			110			110		110
Aksjeutbytte				0		0	0	0
Andre endringer				5		5	0	5
<b>Egenkapital 31.03.23</b>	<b>101</b>	<b>318</b>	<b>-6</b>	<b>32 127</b>	<b>-12</b>	<b>32 529</b>	<b>441</b>	<b>32 970</b>
Resultat				-1 746		-1 746	-89	-1 835
Andre inntekter og kostnader			5			5		5
Aksjeutbytte				-660		-660	-12	-672
Andre endringer				-32		-32	0	-32
<b>Egenkapital 31.12.23</b>	<b>101</b>	<b>318</b>	<b>0</b>	<b>29 689</b>	<b>-12</b>	<b>30 097</b>	<b>340</b>	<b>30 437</b>
Resultat				633		633	3	635
Andre inntekter og kostnader			4			4		4
Aksjeutbytte				0		0	0	0
Andre endringer				2		2	15	17
<b>Egenkapital 31.03.24</b>	<b>101</b>	<b>318</b>	<b>4</b>	<b>30 323</b>	<b>-12</b>	<b>30 735</b>	<b>358</b>	<b>31 093</b>

**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 15.05.2024. Delårsregnskapet er ikke revidert.

**NOTE 2 REGNSKAPSPRINSIPPER**

Den finansielle informasjonen er avlagt i samsvar med IFRS<sup>®</sup> Accounting Standards som er godkjent 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 2023.

**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 2023.

**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 31.03.2024:

Regnskapslinje	Motpart	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Leieinntekter	Selskaper i Thon Holding konsern	35	24	109
Eiendomsrelaterte kostnader	Selskaper i Thon Holding konsern	10	10	41
Administrasjonskostnader	Selskaper i Thon Holding konsern	44	41	165

**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.

<b>Driftssegmentresultat 31.03.2024</b>	<b>Driftssegment</b>			<b>Geografiske områder</b>			
	Kjøpesenter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	721	237		958	896	62	958
Eiendomsrelaterte inntekter	249	57		306	286	19	306
Eiendomsrelaterte kostnader	-305	-94		-399	-362	-36	-399
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>665</b>	<b>200</b>	<b>-</b>	<b>865</b>	<b>820</b>	<b>45</b>	<b>865</b>
Andre driftsinntekter	6		11	16	16		16
Andre driftskostnader	-9		-8	-17	-17		-17
Administrasjonskostnader	-37	-10		-47	-42	-4	-47
Ordinære avskrivinger	-2	-1		-3	-3	-	-3
<b>Forvaltningsresultat</b>	<b>623</b>	<b>189</b>	<b>2</b>	<b>814</b>	<b>774</b>	<b>41</b>	<b>814</b>
Verdiendring investeringseiendommer	129	-66		63	48	14	63
Andel resultat i FKV og TS	-8	-		-8	-8		-8
<b>Driftsresultat</b>	<b>743</b>	<b>123</b>	<b>2</b>	<b>869</b>	<b>814</b>	<b>55</b>	<b>869</b>

<b>Driftssegmentresultat 31.03.2023</b>	<b>Driftssegment</b>			<b>Geografiske områder</b>			
	Kjøpesenter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	674	232		905	851	54	905
Eiendomsrelaterte inntekter	278	48		326	307	19	326
Eiendomsrelaterte kostnader	-291	-90		-380	-346	-34	-380
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>661</b>	<b>190</b>	<b>-</b>	<b>851</b>	<b>812</b>	<b>39</b>	<b>851</b>
Andre driftsinntekter	2		12	14	14		14
Andre driftskostnader	-7		-9	-16	-16		-16
Administrasjonskostnader	-34	-10		-44	-40	-4	-44
Ordinære avskrivinger	-3	-3		-6	-6	-	-6
<b>Forvaltningsresultat</b>	<b>619</b>	<b>178</b>	<b>3</b>	<b>800</b>	<b>765</b>	<b>35</b>	<b>800</b>
Verdiendring investeringseiendommer	-45	-151		-197	-183	-14	-197
Andel resultat i FKV og TS	-34	-		-34	-34		-34
<b>Driftsresultat</b>	<b>540</b>	<b>27</b>	<b>3</b>	<b>569</b>	<b>548</b>	<b>21</b>	<b>569</b>

Driftssegmentresultat 31.12.23	Driftssegment				Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	2 790	932		3 722	3 499	223	3 722
Eiendomsrelaterte inntekter	957	141		1 098	1 028	70	1 098
Eiendomsrelaterte kostnader	-1 119	-335		-1 454	-1 336	-117	-1 454
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>2 628</b>	<b>738</b>	<b>—</b>	<b>3 366</b>	<b>3 191</b>	<b>175</b>	<b>3 366</b>
Andre driftsinntekter	12		45	56	56		56
Andre driftskostnader	-17		-39	-56	-56		-56
Administrasjonskostnader	-141	-38		-179	-164	-15	-179
Ordinære avskrivninger	-9	-9		-17	-17	-0	-17
<b>Forvaltningsresultat</b>	<b>2 473</b>	<b>691</b>	<b>6</b>	<b>3 171</b>	<b>3 010</b>	<b>160</b>	<b>3 171</b>
Verdiendring investeringseiendommer	-2 632	-1 729		-4 361	-4 229	-132	-4 361
Andel resultat i FKV og TS	-30	3		-28	-28		-28
<b>Driftsresultat</b>	<b>-189</b>	<b>-1 036</b>	<b>6</b>	<b>-1 218</b>	<b>-1 247</b>	<b>29</b>	<b>-1 218</b>

## NOTE 8 INVESTERINGSEIENDOM

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Investeringseiendom - eiet - virkelig verdi 01.01	56 382	57 509	57 509
Investeringseiendom - rett til bruk eiendeler - virkelig verdi 01.01	195	190	190
<b>Sum virkelig verdi investeringseiendom 01.01</b>	<b>56 577</b>	<b>57 699</b>	<b>57 699</b>
Tilgang:			
-Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	109	183	692
-Tilgang selskaper/investeringseiendom	36	2 308	2 308
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi	65	-194	-4 350
Netto endring rett til bruk eiendeler som følge av justering til virkelig verdi	-3	-3	-11
Tilgang og avgang rett til bruk eiendeler	4	17	17
Valutaeffekter	7	215	223
Andre endringer	—	—	0
<b>Sum virkelig verdi investeringseiendom 31.12</b>	<b>56 796</b>	<b>60 224</b>	<b>56 577</b>
herav investeringseiendom - eiet	56 599	60 020	56 382
herav investeringseiendom - rett til bruk eiendeler	197	204	195

Under presenteres en sensitivitetsanalyse som viser endringer i eiendomsverdier for eiet investeringseiendom ved endring i avkastningskrav og markedsleie per 31.03.2024.

Avkastningskrav	Leienivå		
	-10 %	Uendret	+10 %
- 1,0 %-poeng	61 013	67 724	74 436
- 0,5 %-poeng	55 554	61 659	67 764
Uendret	51 000	56 599	62 199
+ 0,5 %-poeng	47 143	52 314	57 485
+ 1,0 %-poeng	43 835	48 638	53 441



**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>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>	<b>31.12.2023</b>
Driftsinntekter	56	54	216
Verdiendring investeringseiendom	-43	-41	-157
Verdiendring finansielle instrumenter	5	1	2
Kostnader	-32	-27	-110
Skattekostnad	-	1	-7
<b>Resultat</b>	<b>-14</b>	<b>-13</b>	<b>-56</b>
Investeringseiendom	2 459	2 462	2 449
Øvrige eiendeler	195	205	184
<b>Sum eiendeler</b>	<b>2 654</b>	<b>2 667</b>	<b>2 633</b>
Egenkapital	1 348	1 406	1 363
Langsiktig gjeld	1 191	1 165	1 175
Kortsiktig gjeld	115	95	95
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>2 654</b>	<b>2 667</b>	<b>2 633</b>
<b>Tilknyttede selskaper</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>	<b>31.12.2023</b>
Driftsinntekter	16	15	63
Verdiendring investeringseiendom	-	-36	3
Kostnader	-8	-6	-29
Skattekostnad	-2	6	-8
<b>Resultat</b>	<b>6</b>	<b>-21</b>	<b>29</b>
Investeringseiendom	890	852	896
Øvrige eiendeler	84	83	82
<b>Sum eiendeler</b>	<b>974</b>	<b>936</b>	<b>978</b>
Egenkapital	532	507	537
Langsiktig gjeld	422	413	424
Kortsiktig gjeld	20	15	18
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>974</b>	<b>936</b>	<b>978</b>

**NOTE 10 FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER**

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Renteinntekter	8	7	26
Renteinntekter derivater	43	0	0
Valutagevinst	-	-	-
Øvrige finansinntekter	-	-	1
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>51</b>	<b>7</b>	<b>26</b>
Rentekostnader obligasjonslån	-159	-115	-515
Rentekostnader sertifikatlån	-10	-6	-20
Rentekostnader derivater	-23	-22	-25
Annen rentekostnad	-126	-93	-489
Rentekostnader leieforpliktelser	-3	-3	-13
Rentekostnader ved terminering av renteswap	-10	0	0
Valutatap	-3	-88	-93
Øvrige finanskostnader	-5	-8	-14
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>-339</b>	<b>-336</b>	<b>-1 169</b>
<b>Valutaposter</b>			
Omregningsdifferanser valuta (ført over andre inntekter og kostnader)	4	110	116
Valutakurseffekter bankbeholdninger	-	4	9
Øvrige valutaposter	-3	-92	-102
<b>Sum valutaeffekter</b>	<b>1</b>	<b>22</b>	<b>23</b>

**NOTE 11 LANGSIKTIG GJELD**

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Obligasjonslån	10 536	9 950	10 309
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 116	9 300	9 161
<b>Sum langsiktig rentebærende gjeld</b>	<b>17 652</b>	<b>19 250</b>	<b>19 471</b>
Virkelig verdi renteswapavtaler*	107	87	14
Annen gjeld	46	29	43
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>152</b>	<b>117</b>	<b>57</b>

\* Langsiktig del av renteswapavtaler med positiv virkelig verdi på 337 millioner kroner per 1. kvartal, er klassifisert som finansielle anleggsmidler.

**NOTE 12 KORTSIKTIG GJELD**

	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>	<b>31.12.2023</b>
Sertifikatlån	853	404	–
Obligasjonslån	1 994	1 406	1 500
Gjeld til kredittinstitusjoner	28	92	27
<b>Sum kortsiktig rentebærende gjeld</b>	<b>2 875</b>	<b>1 902</b>	<b>1 527</b>
Virkelig verdi renteswapavtaler*	58	28	–
Leieforpliktelser	8	8	8
Leverandørgjeld	189	141	157
Påløpte renter	116	49	74
Skyldige offentlige avgifter	203	144	100
Mottatt ikke opptjent leieinntekt	718	627	788
Annen gjeld	210	218	223
<b>Sum leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld</b>	<b>1 503</b>	<b>1 215</b>	<b>1 349</b>

\* Kortsiktig del av renteswapavtaler med positiv virkelig verdi på 134 millioner kroner per 1. kvartal, er klassifisert som kundefordringer og andre fordringer.

## 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.

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Verdiendring i:			
Investeringseiendommer i resultatregnskapet	63	-197	-4 361
Investeringseiendommer i felleskontrollerte virksomheter	-43	-41	-157
Investeringseiendommer i tilknyttede selskaper	–	-36	3
Finansielle instrumenter i resultatregnskapet	233	-6	183
Finansielle instrumenter felleskontrollerte virksomheter	5	1	2
<b>Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter</b>	<b>257</b>	<b>-279</b>	<b>-4 330</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.

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Resultat før skattekostnad	814	234	-2 177
Skattekostnad i felleskontrollerte virksomheter	–	-1	7
Skattekostnad i tilknyttede selskaper	2	-6	8
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-257	279	4 330
Valutagevinst	–	–	–
Valutatap	3	88	93
<b>Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta</b>	<b>562</b>	<b>594</b>	<b>2 261</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.

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Sum egenkapital	31 093	32 970	30 437
Sum egenkapital og gjeld	60 966	63 815	60 501
<b>Egenkapitalandel</b>	<b>51 %</b>	<b>52 %</b>	<b>50 %</b>

#### 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.

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Majoritetens andel av egenkapital	30 735	32 529	30 097
Utsatt skatt, eksklusiv utsatt skatt knyttet til omløpsmidler	7 292	8 011	7 143
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 %	-1 989	-2 185	-1 948
<b>Langsiktig substansverdi</b>	<b>36 038</b>	<b>38 355</b>	<b>35 292</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>355</b>	<b>378</b>	<b>348</b>
<b>Egenkapital per aksje</b>	<b>303</b>	<b>321</b>	<b>297</b>

#### 5. Likviditetsreserver

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

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Utrukne kommitterte lånefasiliteter	7 213	4 312	5 156
Bankinnskudd og kontanter	245	259	226
<b>Likviditetsreserver</b>	<b>7 458</b>	<b>4 571</b>	<b>5 382</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.

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Sertifikatlån	853	404	–
Obligasjonslån	1 994	1 406	1 500
Gjeld til kredittinstitusjoner	28	92	27
<b>Avdrag neste 12 mnd.</b>	<b>2 875</b>	<b>1 902</b>	<b>1 527</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 konsernet belåningsgrad.

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Obligasjonslån, langsiktig	10 536	9 950	10 309
Obligasjonslån, kortsiktig	1 994	1 406	1 500
Sertifikatlån, kortsiktig	853	404	0
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	7 116	9 300	9 161
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	28	92	27
<b>Rentebærende gjeld<sup>1)</sup></b>	<b>20 526</b>	<b>21 153</b>	<b>20 997</b>
Bankinnskudd og kontanter	-245	-259	-226
<b>Netto rentebærende gjeld</b>	<b>20 282</b>	<b>20 894</b>	<b>20 772</b>
Markedsverdi eiendommer (se ARM 11)	56 786	60 227	56 568
<b>Belåningsgrad</b>	<b>36 %</b>	<b>35 %</b>	<b>37 %</b>

<sup>1)</sup> Usikret del av rentebærende gjeld (gjeld hvor konsernet ikke har stilt sikkerhet) 13 383 11 510 11 809

## 8. Rente per balansedag

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

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Annualiserte rentekostnader på rentebærende gjeld per balansedag	1 105	865	1 130
Annualiserte rentekostnader på løpende renteswapavtaler per balansedag	-40	68	-43
<b>Annualiserte rentekostnader per balansedag</b>	<b>1 066</b>	<b>933</b>	<b>1 086</b>
Rentebærende gjeld	20 526	21 153	20 997
<b>Rente per balansedag</b>	<b>5,19 %</b>	<b>4,41 %</b>	<b>5,17 %</b>

## 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.).

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Forvaltningsresultat siste 12 mnd.	3 186	2 893	3 171
Ordinære avskrivninger siste 12 mnd.	15	23	17
<b>Forvaltningsresultat før avskrivninger siste 12 mnd.</b>	<b>3 201</b>	<b>2 916</b>	<b>3 188</b>
Rentekostnader på rentebærende gjeld siste 12 mnd.	1 130	822	1 048
Renteinntekter siste 12 mnd.	-70	-20	-26
<b>Netto rentekostnader siste 12 mnd.</b>	<b>1 060</b>	<b>802</b>	<b>1 023</b>
<b>Rentedekningsgrad</b>	<b>3,0</b>	<b>3,6</b>	<b>3,1</b>

## 10. Netto investeringer

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

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	109	183	692
Kjøp av selskaper	17	1 222	1 222
Kjøp av driftsmidler (kjøp og salg)	3	-	11
Andre investeringer (kjøp og salg)	54	24	99
<b>Netto investeringer</b>	<b>183</b>	<b>1 428</b>	<b>2 025</b>

## 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.

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Markedsverdi Investeringseiendommer - eiet (se note 8)	56 599	60 020	56 382
Markedsverdi Eierbenyttede eiendommer	187	206	187
<b>Markedsverdi eiendommer</b>	<b>56 786</b>	<b>60 227</b>	<b>56 568</b>

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

Markedsverdi eiendommer felleskontrollerte virksomheter (konsernets andel)	2 420	2 462	2 410
Markedsverdi eiendommer tilknyttede selskaper (konsernets andel)	890	853	896

## 12. Annualisert leieinntektsnivå

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

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Annualisert markedsleie utleide lokaler	3 775	3 533	3 665
Annualisert markedsleie ledige lokaler	145	127	135
<b>Annualisert leieinntektsnivå</b>	<b>3 920</b>	<b>3 660</b>	<b>3 800</b>

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

Annualisert markedsleie utleide lokaler FKV/TS (konsernets andel)	224	214	224
Annualisert markedsleie ledige lokaler FKV/TS (konsernets andel)	6	6	6
<b>Annualisert leieinntektsnivå FKV/TS (konsernets andel)</b>	<b>230</b>	<b>220</b>	<b>230</b>
<b>Sum annualisert leieinntektsnivå</b>	<b>4 150</b>	<b>3 880</b>	<b>4 030</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 deler av eiendommer.

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Annualisert leieinntektsnivå	3 920	3 660	3 800
Gårdeierkostnader	533	494	499
<b>Annualisert netto leieinntektsnivå</b>	<b>3 387</b>	<b>3 166</b>	<b>3 301</b>
Markedsverdi eiendommer	56 786	60 227	56 568
Justering markedsverdi for tomter o.a.	606	473	586
<b>Markedsverdi eiendommer etter justering</b>	<b>56 179</b>	<b>59 753</b>	<b>55 983</b>
<b>Avkastningskrav (yield)</b>	<b>6,0 %</b>	<b>5,3 %</b>	<b>5,9 %</b>







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

TEL.: +47 23 08 00 00  
E-POST: [firmapost.olt@olavthon.no](mailto:firmapost.olt@olavthon.no)

olt.no