

## OLAV THON EIENDOMSSKAP 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.

	Q2 2024	Q2 2023	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
Verdiendring i:					
Investeringseiendommer i resultatregnskapet	-328	-940	-265	-1 137	-4 361
Investeringseiendommer i felleskontrollerte virksomheter	-22	46	-66	5	-157
Investeringseiendommer i tilknyttede selskaper	-17	53	-18	17	3
Finansielle instrumenter i resultatregnskapet	113	418	346	413	183
Finansielle instrumenter felleskontrollerte virksomheter	-	13	5	14	2
<b>Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter</b>	<b>-254</b>	<b>-409</b>	<b>2</b>	<b>-688</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.

	Q2 2024	Q2 2023	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
Resultat før skattekostnad	286	173	1 099	407	-2 177
Skattekostnad i felleskontrollerte virksomheter	2	22	2	21	7
Skattekostnad i tilknyttede selskaper	-2	13	-	7	8
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	254	409	-2	688	4 330
Valutagevinst	-17	-26	-14	-	-
Valutatap	-	-	-	63	93
<b>Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta</b>	<b>523</b>	<b>592</b>	<b>1 085</b>	<b>1 185</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.

	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
Sum egenkapital	30 600	32 416	30 437
Sum egenkapital og gjeld	61 009	63 658	60 501
<b>Egenkapitalandel</b>	<b>50 %</b>	<b>51 %</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.

	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
Majoritetens andel av egenkapital	30 221	32 006	30 097
Utsatt skatt, eksklusiv utsatt skatt knyttet til omløpsmidler	7 315	7 933	7 143
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 %	-1 995	-2 163	-1 948
<b>Langsiktig substansverdi</b>	<b>35 541</b>	<b>37 776</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>350</b>	<b>372</b>	<b>348</b>
<b>Egenkapital per aksje</b>	<b>298</b>	<b>315</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.

	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
Utrukne kommitterte lånefasiliteter	7 621	4 748	5 156
Bankinnskudd og kontanter	161	161	226
<b>Likviditetsreserver</b>	<b>7 782</b>	<b>4 910</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.

	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
Sertifikatlån	2 001	397	–
Obligasjonslån	1 312	2 395	1 500
Gjeld til kredittinstitusjoner	28	70	27
<b>Avdrag neste 12 mnd.</b>	<b>3 340</b>	<b>2 862</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.

	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
Obligasjonslån, langsiktig	11 243	8 950	10 309
Obligasjonslån, kortsiktig	1 312	2 395	1 500
Sertifikatlån, kortsiktig	2 001	397	0
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	6 688	9 860	9 161
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	28	70	27
<b>Rentebærende gjeld<sup>1)</sup></b>	<b>21 271</b>	<b>21 672</b>	<b>20 997</b>
Bankinnskudd og kontanter	-161	-161	-226
<b>Netto rentebærende gjeld</b>	<b>21 111</b>	<b>21 511</b>	<b>20 772</b>
Markedsverdi eiendommer (se ARM 11)	56 641	59 486	56 568
<b>Belåningsgrad</b>	<b>37 %</b>	<b>36 %</b>	<b>37 %</b>

<sup>1)</sup> Usikret del av rentebærende gjeld (gjeld hvor konsernet ikke har stilt sikkerhet) 14 556 11 741 11 809

## 8. Rente per balansedag

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

	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
Annualiserte rentekostnader på rentebærende gjeld per balansedag	1 180	1 020	1 130
Annualiserte rentekostnader på løpende renteswapavtaler per balansedag	-82	-	-43
<b>Annualiserte rentekostnader per balansedag</b>	<b>1 098</b>	<b>1 020</b>	<b>1 086</b>
Rentebærende gjeld	21 271	21 672	20 997
<b>Rente per balansedag</b>	<b>5,16 %</b>	<b>4,70 %</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.).

	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
Forvaltningsresultat siste 12 mnd.	3 170	2 953	3 171
Ordinære avskrivninger siste 12 mnd.	14	20	17
<b>Forvaltningsresultat før avskrivninger siste 12 mnd.</b>	<b>3 184</b>	<b>2 973</b>	<b>3 188</b>
Rentekostnader på rentebærende gjeld siste 12 mnd.	1 183	896	1 048
Renteinntekter siste 12 mnd.	-104	-24	-26
<b>Netto rentekostnader siste 12 mnd.</b>	<b>1 079</b>	<b>872</b>	<b>1 023</b>
<b>Rentedekningsgrad</b>	<b>2,9</b>	<b>3,4</b>	<b>3,1</b>

## 10. Netto investeringer

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

	Q2 2024	Q2 2023	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	199	263	307	446	692
Kjøp av selskaper	23	–	40	1 222	1 222
Kjøp av driftsmidler (kjøp og salg)	4	1	7	1	11
Andre investeringer (kjøp og salg)	30	3	85	27	99
<b>Netto investeringer</b>	<b>256</b>	<b>267</b>	<b>439</b>	<b>1 695</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.

	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
Markedsverdi Investeringseiendommer - eiet (se note 8)	56 457	59 284	56 382
Markedsverdi Eierbenyttede eiendommer	185	201	187
<b>Markedsverdi eiendommer</b>	<b>56 641</b>	<b>59 486</b>	<b>56 568</b>

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

Markedsverdi eiendommer felleskontrollerte virksomheter (konsernets andel)	2 427	2 509	2 410
Markedsverdi eiendommer tilknyttede selskaper (konsernets andel)	873	907	896

## 12. Annualisert leieinntektsnivå

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

	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
Annualisert markedsleie utleide lokaler	3 827	3 601	3 665
Annualisert markedsleie ledige lokaler	143	129	135
<b>Annualisert leieinntektsnivå</b>	<b>3 970</b>	<b>3 730</b>	<b>3 800</b>

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

Annualisert markedsleie utleide lokaler FKV/TS (konsernets andel)	221	223	224
Annualisert markedsleie ledige lokaler FKV/TS (konsernets andel)	9	7	6
<b>Annualisert leieinntektsnivå FKV/TS (konsernets andel)</b>	<b>230</b>	<b>230</b>	<b>230</b>
<b>Sum annualisert leieinntektsnivå</b>	<b>4 200</b>	<b>3 960</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.

	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
Annualisert leieinntektsnivå	3 970	3 730	3 800
Gårdeierkostnader	536	501	499
<b>Annualisert netto leieinntektsnivå</b>	<b>3 434</b>	<b>3 229</b>	<b>3 301</b>
Markedsverdi eiendommer	56 641	59 486	56 568
Justering markedsverdi for tomter o.a.	623	551	586
<b>Markedsverdi eiendommer etter justering</b>	<b>56 018</b>	<b>58 935</b>	<b>55 983</b>
<b>Avkastningskrav (yield)</b>	<b>6,1 %</b>	<b>5,5 %</b>	<b>5,9 %</b>