

OLAV THON
EIENDOMSSKAP

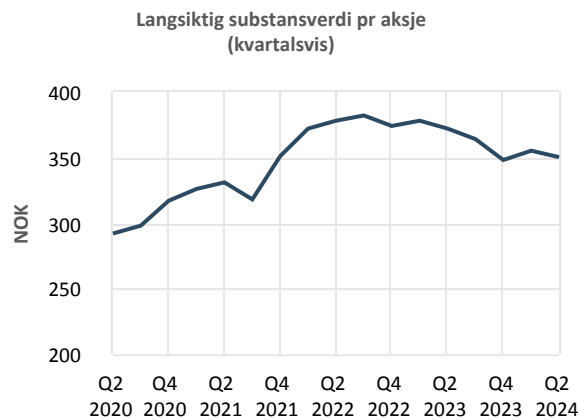
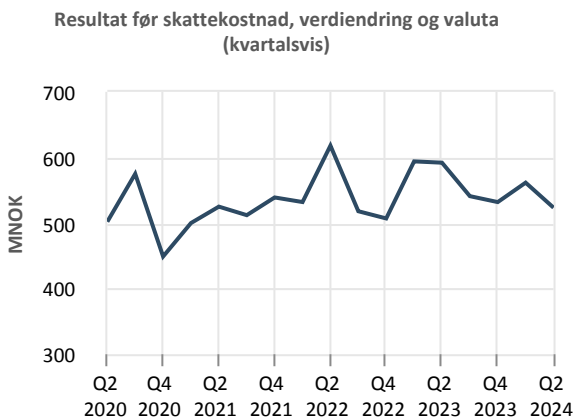


RAPPORT 2. KVARTAL OG 1. HALVÅR 2024

NØKKELTALL

	ARM ¹⁾	2. kvartal 2024	2. kvartal 2023	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
MNOK						
Netto leieinntekter		829	848	1 694	1 699	3 366
Verdiendring inv.eiendommer og finansielle	1	-254	-409	2	-688	-4 330
Resultat før skattekostnad		286	173	1 099	407	-2 177
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	2	523	592	1 085	1 185	2 261
Egenkapitalandel	3			50 %	51 %	50 %
Egenkapital per aksje (kroner)	4			298	315	297
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner)	4			350	372	348
Netto kontantstrøm fra drift		503	584	1 030	1 057	2 035
Likviditetsreserver	5			7 782	4 910	5 382
Avdrag neste 12 mnd.	6			3 340	2 862	1 527
Rentebærende gjeld	7			21 271	21 672	20 997
Rente per balansedag	8			5,16 %	4,70 %	5,17 %
Belåningsgrad	7			37 %	36 %	37 %
Rentedekningsgrad	9			2,9	3,4	3,1
Netto investeringer	10	256	267	439	1 695	2 025
Markedsverdi eiendommer	11			56 641	59 486	56 568
Annualisert leieinntektsnivå	12			3 970	3 730	3 800
Avkastningskrav (yield)	13			6,1 %	5,5 %	5,9 %
Omsetning eide kjøpesentre		14 697	14 258	27 776	26 730	60 568
Børskurs (kroner)				224,0	167,5	186,5

¹⁾ Definisjon, beregning og forklaring på bruk av alternative resultatmål (ARM) er tatt inn på side [23](#) i rapporten.



HOVEDPUNKTER I 2. KVARTAL

- Konsernet hadde en tilfredsstillende utvikling i 2. kvartal, og resultat før skattekostnad ble 286 millioner kroner (173).
- Verdiendring investeringseiendommer utgjorde -328 millioner kroner (-940), og verdiendring finansielle instrumenter utgjorde totalt 113 millioner kroner (418) i kvartalet.
- Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta ble 523 millioner kroner (592) i 2. kvartal.
- Konsernets leieinntekter i 2. kvartal beløp seg til 944 millioner kroner (946).
- Konsernets finansielle posisjon er solid, og ved halvårsskiftet var konsernets egenkapitalandel 50 % (51 %), og likviditetsreserven økte til 7 782 millioner kroner (4 910).
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen i 2. kvartal var 14 697 millioner kroner (14 258), en økning på 3 % fra samme periode i fjor.

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



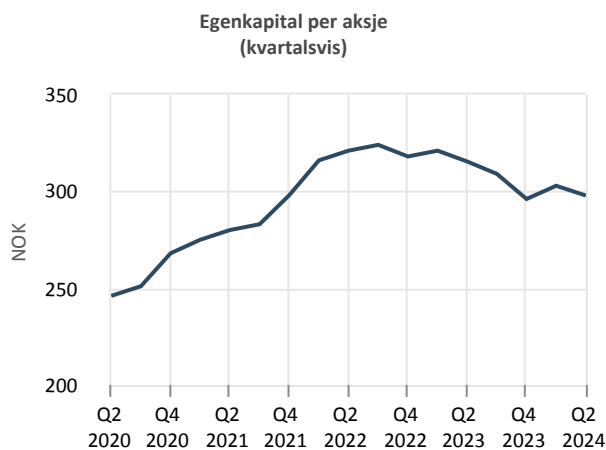
Bilder: Oasen Storsenter

FINANSIELL STILLING/BALANSE PER 30.06.2024

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 61 009 millioner kroner (63 658), hvorav investeringseiendommene utgjorde 56 651 millioner kroner (59 485)¹.

Samlet egenkapital var 30 600 millioner kroner (32 416), og egenkapitalandelen² var 50 % (51 %).

Egenkapital per aksje var 298 kroner (315), mens «Langsiktig substansverdi per aksje»² er beregnet til 350 kroner (372).



Egenkapital per aksje har siden 30.06.2020 økt med 21 %.

Rentebærende gjeld var 21 271 millioner kroner (21 672), og belåningsgraden ("Loan to Value")² var 37 % (36 %).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 1 864 millioner kroner (2 018).

RESULTATSAMMENDRAG FOR 2. KVARTAL

Resultat før skattekostnad ble 286 millioner kroner (173).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde -254 millioner kroner (-409)³.

Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta² ble dermed 523 millioner kroner (592).

LEIEINNTEKTER OG EIENDOMSRELATERTE INNTEKTER/KOSTNADER

Brutto leieinntekter var 944 millioner kroner (946). I 2. kvartal 2023 ble det inntektsført 15 millioner i meromsetningsleie for 2022 i forbindelse med overtakelsen av Sørlandssenteret.

Eiendomsrelaterte inntekter var 225 millioner kroner (241) og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommens felleskostnader og drift av senterforeninger. Sørlandssenteret bidro med 6 millioner kroner (18) i 2. kvartal 2024, hvor nedgangen i hovedsak forklares av avregning av felleskostnader.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 340 millioner kroner (339), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 207 millioner kroner (208).

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 44 millioner kroner (39).

Netto leieinntekter utgjorde dermed 829 millioner kroner (848). Effekter knyttet til overtakelsen av Sørlandssenteret i 2. kvartal 2023 forklarer hovedårsaken til nedgangen.

VERDIENDRING AV INVESTERINGSEIENDOMMER

Verdien på konsernets investeringseiendommer ble i 2. kvartal nedjustert med -328 millioner kroner (-940).

Verdinedgangen i 2. kvartal forklares i hovedsak av at gjennomsnittlig avkastningskrav som benyttes i verddivurdering av eiendomsporteføljen økte fra 6,0 % til 6,1 %.

Konsernets eiendomsportefølje består av eiendomssegmentene:

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

I 2. kvartal ble verdiene i begge eiendomssegmentene nedjustert.

Verdien på konsernets kjøpesentereieendom ble redusert med -58 millioner kroner (-672), mens verdien på næringseiendom ble redusert med -270 millioner kroner (-268).

¹ Se note 8

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

³ Inkluderer felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper

ANDEL RESULTAT I FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Konsernets andel av resultat i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper utgjorde -2 millioner kroner (112).

Verdiendringer på investeringseiendommer og finansielle instrumenter i disse selskapene utgjorde -40 millioner kroner (112).

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

ANDRE DRIFTSINNTEKTER OG -KOSTNADER

Andre driftsinntekter var 17 millioner kroner (13) og består i hovedsak av salgsinntekter fra annen virksomhet.

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 57 millioner kroner (55), mens ordinære avskrivninger beløp seg til 3 millioner kroner (4).

FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER

Netto finansposter utgjorde -170 millioner kroner (200), hvorav verdiendringer på finansielle instrumenter utgjorde 113 millioner kroner (418).

Netto rentekostnader utgjorde 260 millioner kroner (240). Økningen av rentekostnader forklares i hovedsak av økt gjennomsnittrente på gjelden.

I forbindelse med tilbakekjøp av et obligasjonslån på 1.236 millioner kroner med fastrentekupong, ble det innteksført en gevinst på 46 millioner kroner.

I 2. kvartal ble det bokført kostnader på 76 millioner kroner ved terminering av renteswaper, hvorav 56 millioner kroner av disse må sees i sammenheng med tilbakekjøp av obligasjonslånet nevnt over.

Det henvises til note [10](#) i kvartalsrapporten for nærmere forklaring.

Urealisert valutagevinst knyttet til valutakursen for svenske kroner utgjorde 17 millioner kroner (26).

VERDIENDRINGER FINANSIELLE INSTRUMENTER

I 2. kvartal utviklet de langsiktige markedsrentene (swaprentene) seg ulikt i Norge og Sverige.

I Norge økte 5 års swaprente med 0,08 prosentpoeng til 3,96 %, mens 10-årsrenten økte med 0,10 prosentpoeng til 3,80 %.

I Sverige ble 5 års swaprente redusert med 0,14 prosentpoeng til 2,59 %, mens 10-årsrenten ble redusert med 0,05 prosentpoeng til 2,60 %.

Renteutviklingen og terminering av inngåtte renteswaper medførte en økning av markedsverdien på finansielle instrumenter med 113 millioner kroner (418), i kvartalet.

RESULTATSAMMENDRAG FOR 1. HALVÅR

Leieinntektene i 2024 beløp seg til 1 902 millioner kroner (1 851).

Eiendomsrelaterte inntekter utgjorde 531 millioner kroner (567) mens eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 738 millioner kroner (719).

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 101 millioner kroner (72).

Netto leieinntekter utgjorde 1 694 millioner kroner (1 699).

Andre driftsinntekter var 33 millioner kroner (27), og består i hovedsak av driftsinntekter fra annen virksomhet.

Verdien av konsernets investeringseiendommer ble nedjustert med -265 millioner kroner (-1 137), hvorav verdiendring på kjøpesentereieendom var 69 millioner kroner (-722), mens verdiendringen på næringseiendom, som inkluderer utleieboliger, var -335 millioner kroner (-415).

Netto finansposter utgjorde -225 millioner kroner (-136), hvorav verdiendringer på finansielle instrumenter utgjorde 346 millioner kroner (413).

Netto rentekostnader utgjorde 530 millioner kroner (474), hvorav rentekostnader knyttet til leieforpliktelser var 7 millioner kroner (7).

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

Urealisert valutagevinst knyttet til valutakursen for den svenske kronen utgjorde 14 millioner kroner (-63).

Markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter økte med 346 millioner kroner (413), som følge av økte langsiktige markedsrenter i Norge og Sverige gjennom 2024 og kansellering av renteswaper.

Resultat før skattekostnad ble 1 099 millioner kroner (407).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter i 2024 utgjorde totalt 2 millioner kroner (-688).

Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta ble dermed 1 085 millioner kroner (1 185).

KONTANTSTRØM OG LIKVIDITET

2. kvartal

Netto kontantstrøm fra driften var 503 millioner kroner (584).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 93 millioner kroner (565).

Investeringsaktivitetene belastet likviditeten netto -237 millioner kroner (-559), mens finansieringsaktivitetene økte likviditeten med 60 millioner kroner (-104).

Valutakurseffekten på bankbeholdningen var 0 millioner kroner (0), og konsernets likviditetsbeholdning ble redusert med -84 millioner kroner (-98).

1. halvår

For 1. halvår sett under ett var netto kontantstrøm fra driften 1 030 millioner kroner (1 057).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 730 millioner kroner (1 205).

Investeringsaktivitetene belastet likviditeten netto -376 millioner kroner (-1 947) mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten med -419 millioner kroner (645).

Valutakurseffekten på bankbeholdningen var 0 millioner kroner (4).

I 1. halvår ble dermed konsernets likviditetsbeholdning redusert med -65 millioner kroner (-93).

Per 30.06.2024 var likviditetsreserven 7 782 millioner kroner (4 910), og besto av kortsiktige plasseringer på 161 millioner kroner (161) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 7 621 millioner kroner (4 748).

INVESTERINGER

Konsernets netto investeringer i 2. kvartal var 256 millioner kroner (267).

I 1. halvår sett under ett var netto investeringer 439 millioner kroner (1 695).

STØRRE EIENDOMSPROSJEKTER⁴

Ferdigstilt

Arnljot Gellines vei 1, Oslo

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

Under oppføring

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 30.06.2024

Verdien av eiendomsporteføljen var vurdert til 56 641 millioner kroner (59 486), basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 6,1 % (5,5 %)⁵.

Eiendomsporteføljen hadde ved halvårsskiftet et samlet utleibart areal på 1,9 millioner kvadratmeter.

Ledigheten i eiendomsporteføljen var 3,6 % (3,4 %).

Årlig leieinntektsnivå var 3 970 millioner kroner (3 730)⁵.

Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlig avkastningskrav:

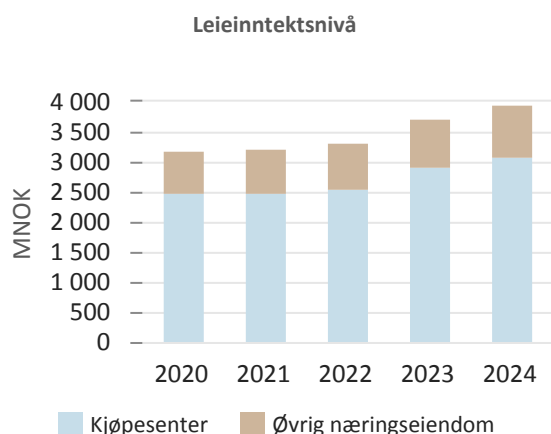
Kjøpesentereiendom	6,5 % (5,9 %)
Næringsseiendom	5,2 % (4,4 %)

⁴ Over 50 millioner NOK

⁵ For definisjoner se alternative resultatmål (ARM) i slutten av rapporten

Eiendomsporteføljen fordeles på følgende hovedsegmenter:

Segment	Markedsverdi (Andel)	Leieinntektsnivå (Andel)
Kjøpesenter-eiendom	74 % (73 %)	79 % (79 %)
Nærings-eiendom	26 % (27 %)	22 % (21 %)



Leieinntektsnivået har de siste 5 årene økt med 24,1 %.

EIENDOMSPORTEFØLJEN EIET GJENNOM FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

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

Konsernets andel av eiendomsverdiene var 3 300 millioner kroner (3 415)⁶.

KJØPESENTEROMRÅDET

Ved halvårsskiftet 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 8 største kjøpesentre.

Butikkomsetning

I 2. kvartal var butikkomsetningen i konsernets kjøpesenterportefølje 14 697 millioner kroner (14 258)⁶.

Fordelt på kvartalets måneder hadde kjøpesentrene følgende butikkomsetning i 2. kvartal:

	2024	2023	Endring
April	4 559	4 290	6,3 %
Mai	5 020	4 665	7,6 %
Juni	5 118	5 303	-3,5 %
Sum Q2	14 697	14 258	3,1 %

I 1. halvår sett under ett var omsetningen 27 776 millioner kroner (26 730).

Norge

I 2. kvartal hadde konsernets kjøpesentre i Norge en butikkomsetning på 13.690 millioner kroner (13.244).

I 1. halvår var butikkomsetningen på 25.847 millioner kroner (24.849).

Sverige

I Sverige hadde kjøpesentrene en butikkomsetning på 1.007 millioner svenske kroner (1.013) i 2. kvartal, og 1.930 millioner kroner i 1. halvår (1.882).

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 næringsseiendom som investeringsobjekt.

Verdivurderingen per 30.06.2024 er basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 6,1 %. De siste 3 år har avkastningskravet variert mellom 4,9 % og 6,1 %.

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.

⁶ Sammenligningstall korrigert

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 2. kvartal 22 473 millioner kroner (21 012), og fordeles på følgende hovedgrupper:

MNOK	Beløp
Flytende rente til fastrente	9 053
Fastrente til flytende rente	4 114
Flytende rente til fastrente – fremtidsstart	9 305
Sum	22 473

Ved halvårsskiftet var samlet markedsverdi på 420 millioner kroner (303).

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. 500 - 600 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 2. kvartal var konsernets finansieringskilder både det nordiske bankmarkedet og kapitalmarkedene i Norge og Sverige.

I bankmarkedet det ble inngått nye langsiktige låneavtaler på 2 850 millioner norske kroner, mens det i kapitalmarkedene ble tatt opp nye lån på 4 750 millioner norske kroner og 700 millioner svenske kroner.

RENTEBÆRENDE GJELD OG GJELDSFORFALL

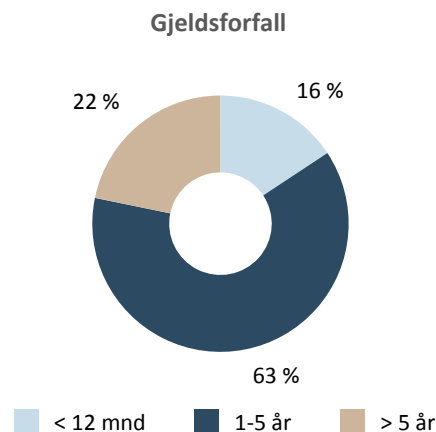
Ved utgangen av 2. kvartal var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 14 556 millioner kroner (11 741), fordelt på:

Norge: 13 151 millioner NOK (10 750)
Sverige: 1 400 millioner SEK (1 000)

Samlede kredittrammer var 28 892 millioner kroner (26 420), hvorav ubenyttet del utgjorde 7 621 millioner kroner (4 748).

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

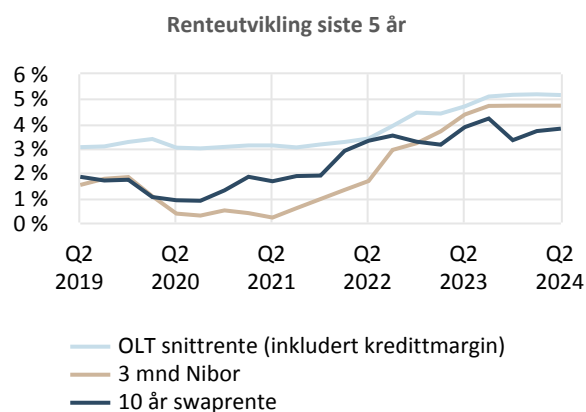
Gjelden som var trukket opp ved halvårsskiftet, hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,9 år (2,8). 16 % (13 %) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.



Dagens likviditetsreserver er tilstrekkelige til å refinansiere all gjeld som forfaller både i bank- og kapitalmarkedet, frem til 2. kvartal 2026.

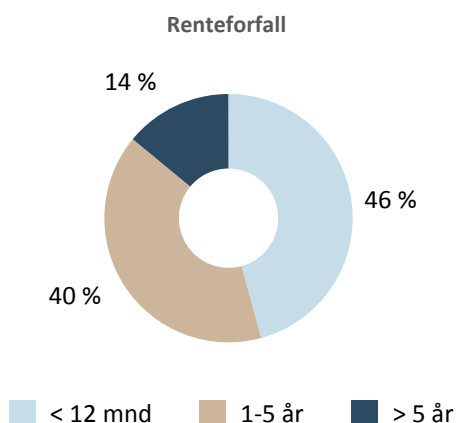
GJENNOMSNIITSRENTE OG RENTEFORFALL

Ved utgangen av 2. kvartal hadde konsernet en fastrenteandel på 54 % (56 %), med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,0 år (3,2).



Konsernets gjennomsnittrente (inkludert kredittmargin) var 5,2 % (4,7 %) fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Andel av gjeld	Gjennomsnittrente
NOK	87 % (89 %)	5,3 % (4,8 %)
SEK	13 % (11 %)	4,0 % (3,8 %)



54 % av konsernets rentebærende gjeld har rentebinding over 12 måneder, og gjennomsnittlig rentebinding er 3,0 år.

AKSJEINFORMASJON

Ved utgangen av 2. kvartal var sluttkursen på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap ASA 224 kroner, en økning fra 222 ved kvartalets start. I 2. kvartal ble det utbetalt 7 kroner per aksje i utbytte.

I 2. kvartal var høyeste og laveste notering henholdsvis 232 og 216 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
2. kvartal 2024	4 %	6 %
1. halvår 2024	24 %	9 %
Siste 12 mnd.	38 %	19 %
Siste 24 mnd.	43 %	20 %
Siste 36 mnd.	40 %	26 %
Siste 60 mnd.	73 %	60 %

I 2. kvartal ble det omsatt 409.000 aksjer (383 000), og gjennomført 2.608 handler (1.433) av aksjen over Oslo Børs.

I 1. halvår ble det omsatt 995.000 aksjer (726.000) og gjennomført 6.613 handler (3.191) av aksjen over Oslo Børs.

AKSJONÆRER

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

Ved halvårsskiftet hadde selskapet 4.255 aksjonærer (3.755), og norske investorer eide 97,1 % (97,8 %) av aksjene.

Ved halvårsskiftet var selskapets børsverdi 22,7 milliarder kroner (17,4), og selskapets største eiere var:

Største aksjonærer	Eierandel
Olav Thon Gruppen AS (inkl. DS)	75,4 %
MP Pensjon	2,3 %
VPF Nordea Norge Verdi	1,5 %
J. P. Morgan SE	1,4 %
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.

Selskapets ordinære generalforsamling besluttet å utbetale et utbytte for 2023 med 7 kroner per aksje, som ble utbetalt til aksjonærene i mai.

FREMTIDSUTSIKTER

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

Prisveksten har falt betydelig gjennom det siste året, 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 en god stund fremover.

Vedvarende geopolitisk usikkerhet, prisvekst høyere enn Norges Banks inflasjonsmål 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 betydelig høyere renter og vedvarende usikkerhet om den økonomiske utviklingen.

Oslo, 14. august 2024

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

ERKLÆRING I HENHOLD TIL VERDIPAPIRHANDELLOVENS §5-5

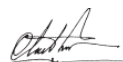
Vi bekrefter at selskapets halvårsregnskap for 1. halvår 2024 etter beste overbevisning er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernet og selskapets eiendeler, gjeld, finansiell stilling og resultat som helhet.

Styrets bekrefter at halvårsberetningen gir en rettviseende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til konsernet og selskapet, sammen med en beskrivelse av de meste sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer konsernet står overfor.

Oslo, 14. august 2024
Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA



Kjetil Nilsen
Styreleder



Olav Thon
Styremedlem



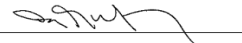
Sissel Berdal Haga Thon
Styremedlem



Line Norbye
Styremedlem



Elisabeth Holvik
Styremedlem



Dag Tangevald-Jensen
Administrerende direktør

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i MNOK	Note	Q2 2024	Q2 2023	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
Leieinntekter	6	944	946	1 902	1 851	3 722
Eiendomsrelaterte inntekter		225	241	531	567	1 098
Eiendomsrelaterte kostnader	6	-340	-339	-738	-719	-1 454
Netto leieinntekter	7	829	848	1 694	1 699	3 366
Andre driftsinntekter		17	13	33	27	56
Andre driftskostnader		-14	-10	-31	-26	-56
Administrasjonskostnader	6	-43	-45	-90	-89	-179
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger		-3	-4	-6	-10	-17
Forvaltningsresultat	7	786	801	1 600	1 601	3 171
Verdiendring investeringseiendommer	8	-328	-940	-265	-1 137	-4 361
Andel resultat i FKV og TS	9	-2	112	-10	79	-28
Driftsresultat	7	455	-27	1 324	542	-1 218
Finansinntekter	10	103	32	151	13	26
Finanskostnader	10	-386	-251	-722	-561	-1 169
Verdiendring finansielle instrumenter		113	418	346	413	183
Netto finansposter		-170	200	-225	-136	-959
Resultat før skattekostnad		286	173	1 099	407	-2 177
Endring utsatt skatt		-23	75	-125	49	841
Betalbar skatt		-44	-95	-119	-120	-317
Skattekostnad		-67	-19	-245	-71	524
Resultat		219	154	854	335	-1 653
Andre inntekter og kostnader:						
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>						
Omregningsdifferanser valuta		-21	-32	-17	78	116
Totalresultat		198	122	837	414	-1 538
Resultat tilordnet:						
Aksjonærer		219	173	852	351	-1 568
Ikke-kontrollerende eierinteresser		0	-19	3	-15	-85
Totalresultat tilordnet:						
Aksjonærer		198	140	835	429	-1 452
Ikke-kontrollerende eierinteresser		0	-19	3	-15	-85
Resultat per aksje - basis og utvannet (hele kroner)		2	2	8	3	-15

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i MNOK	Note	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
EIENDELER				
Investerings eiendommer	8	56 651	59 485	56 577
Eierbenyttede eiendommer		183	185	184
Varige driftsmidler		48	43	46
Andeler i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper	9	1 864	2 018	1 899
Finansielle anleggsmidler		770	583	442
Sum anleggsmidler		59 517	62 314	59 149
Kundefordringer og andre fordringer		1 332	1 183	1 126
Bankinnskudd		161	161	226
Sum omløpsmidler		1 492	1 344	1 352
Sum eiendeler		61 009	63 658	60 501
EGENKAPITAL OG GJELD				
Aksjekapital		101	101	101
Overkurs		318	318	318
Annen egenkapital		29 801	31 586	29 677
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		379	410	340
Sum egenkapital		30 600	32 416	30 437
Utsatt skatt		7 277	7 939	7 149
Leieforpliktelse		206	209	204
Langsiktig rentebærende gjeld	11	17 931	18 810	19 471
Annen langsiktig gjeld	11	120	35	57
Sum langsiktig gjeld		25 533	26 993	26 880
Betalbar skatt		113	117	308
Kortsiktig rentebærende gjeld	12	3 340	2 862	1 527
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	12	1 422	1 270	1 349
Sum kortsiktig gjeld		4 876	4 249	3 184
Sum gjeld		30 409	31 242	30 064
Sum egenkapital og gjeld		61 009	63 658	60 501

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA , KONSERNREGNSKAP

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

<i>Beløp i MNOK</i>	Q2 2024	Q2 2023	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
Netto kontantstrøm fra drift	503	584	1 030	1 057	2 035
Kostnadsførte renter	376	247	708	487	1 062
Betalte renter	-375	-272	-664	-507	-1 032
Betalte skatter	-161	-110	-315	-229	-234
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter	-250	116	-28	397	199
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	93	565	730	1 205	2 030
Utbetalinger ved kjøp av inv.eiendom og varige driftsmidler	-203	-264	-315	-449	-705
Kjøp av datterselskaper	-23	-	-40	-1 222	-1 222
Utbetalinger ved andre investeringer	-11	-295	-21	-277	-48
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-237	-559	-376	-1 947	-1 975
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	7 593	1 448	12 394	4 610	8 483
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-6 817	-878	-12 095	-3 289	-7 895
Avdrag leieforpliktelser	-2	-2	-4	-4	-8
Utbetaling av utbytte	-714	-672	-714	-672	-672
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	60	-104	-419	645	-92
Valutakurseffekter bankbeholdning	-	-	-	4	9
Netto endringer i bankinnskudd	-84	-98	-65	-93	-28
Bankbeholdning ved periodens start	245	259	226	254	254
Bankbeholdning ved periodens slutt	161	161	161	161	226

OLAV THON EIENDOMSSELSKAP 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
Egenkapital 31.12.22	101	318	-116	31 943	-12	32 235	438	32 673
Resultat				351		351	-15	335
Andre inntekter og kostnader			78			78		78
Aksjeutbytte				-660		-660	-12	-672
Andre endringer				2		2	0	2
Egenkapital 30.06.23	101	318	-38	31 636	-12	32 007	410	32 416
Resultat				-1 918		-1 918	-70	-1 989
Andre inntekter og kostnader			38			38		38
Aksjeutbytte				0		0	0	0
Andre endringer				-29		-29	0	-29
Egenkapital 31.12.23	101	318	0	29 689	-12	30 097	340	30 437
Resultat				852		852	3	854
Andre inntekter og kostnader			-17			-17		-17
Aksjeutbytte				-710		-710	-4	-714
Andre endringer				0		0	39	40
Egenkapital 30.06.24	101	318	-18	29 830	-12	30 221	379	30 600

OLAV THON EIENDOMSSKAP 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 14.08.2024. Delårsregnskapet er ikke revidert.

NOTE 2 REGNSKAPSPRINSIPPER

Den finansielle informasjonen er avlagt i samsvar med IFRS[®] 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 30.06.2024:

Regnskapslinje	Motpart	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
Leieinntekter	Selskaper i Thon Holding konsern	64	57	109
Eiendomsrelaterte kostnader	Selskaper i Thon Holding konsern	22	19	41
Administrasjonskostnader	Selskaper i Thon Holding konsern	84	83	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.

Driftssegmentresultat Q2 2024	Driftssegment			Geografiske områder			
	Kjøpesenter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	773	171		944	887	57	944
Eiendomsrelaterte inntekter	205	20		225	206	19	225
Eiendomsrelaterte kostnader	-290	-49		-340	-313	-26	-340
Netto leieinntekter	688	141	-	829	780	49	829
Andre driftsinntekter	10		6	17	17		17
Andre driftskostnader	-8		-6	-14	-14		-14
Administrasjonskostnader	-35	-8		-43	-39	-4	-43
Ordinære avskrivinger	-3	-		-3	-3		-3
Forvaltningsresultat	653	133	-	786	740	45	786
Verdiendring investeringseiendommer	-58	-270		-328	-318	-10	-328
Andel resultat i FKV og TS	-2	-		-2	-2		-2
Driftsresultat	592	-137	-	455	420	35	455

Driftssegmentresultat Q2 2023 *	Driftssegment			Geografiske områder			
	Kjøpesenter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	762	184		946	886	60	946
Eiendomsrelaterte inntekter	220	21		241	226	15	241
Eiendomsrelaterte kostnader	-295	-45		-339	-307	-32	-339
Netto leieinntekter	687	160	-	848	805	43	848
Andre driftsinntekter	4		9	13	13		13
Andre driftskostnader	-2		-8	-10	-10		-10
Administrasjonskostnader	-36	-9		-45	-41	-4	-45
Ordinære avskrivinger	-4	-1		-4	-4	-	-4
Forvaltningsresultat	649	151	1	801	762	39	801
Verdiendring investeringseiendommer	-672	-268		-940	-931	-9	-940
Andel resultat i FKV og TS	111	1		112	112		112
Driftsresultat	89	-116	1	-27	-57	30	-27

Driftssegmentresultat 30.06.2024	Driftssegment				Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	1 546	356		1 902	1 783	119	1 902
Eiendomsrelaterte inntekter	461	70		531	492	38	531
Eiendomsrelaterte kostnader	-627	-111		-738	-676	-63	-738
Netto leieinntekter	1 380	315	-	1 694	1 600	94	1 694
Andre driftsinntekter	16		17	33	33		33
Andre driftskostnader	-17		-14	-31	-31		-31
Administrasjonskostnader	-71	-18		-90	-82	-8	-90
Ordinære avskrivninger	-6	-1		-6	-6	-	-6
Forvaltningsresultat	1 302	296	3	1 600	1 514	86	1 600
Verdiendring investeringseiendommer	69	-335		-265	-269	4	-265
Andel resultat i FKV og TS	-11	-		-10	-10		-10
Driftsresultat	1 360	-39	3	1 324	1 234	90	1 324

Driftssegmentresultat 30.06.2023 *	Driftssegment				Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	1 483	368		1 851	1 738	114	1 851
Eiendomsrelaterte inntekter	506	61		567	533	34	567
Eiendomsrelaterte kostnader	-618	-102		-719	-653	-66	-719
Netto leieinntekter	1 372	327	-	1 699	1 617	81	1 699
Andre driftsinntekter	6		21	27	27		27
Andre driftskostnader	-9		-17	-26	-26		-26
Administrasjonskostnader	-71	-18		-89	-81	-8	-89
Ordinære avskrivninger	-9	-1		-10	-10	-	-10
Forvaltningsresultat	1 289	308	4	1 601	1 527	74	1 601
Verdiendring investeringseiendommer	-722	-415		-1 137	-1 114	-23	-1 137
Andel resultat i FKV og TS	78	1		79	79		79
Driftsresultat	644	-106	4	542	492	51	542

Driftssegmentresultat 31.12.23 *	Driftssegment				Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	2 999	723		3 722	3 499	223	3 722
Eiendomsrelaterte inntekter	992	105		1 098	1 028	70	1 098
Eiendomsrelaterte kostnader	-1 244	-209		-1 454	-1 336	-117	-1 454
Netto leieinntekter	2 747	620	-	3 366	3 191	175	3 366
Andre driftsinntekter	12		45	56	56		56
Andre driftskostnader	-17		-39	-56	-56		-56
Administrasjonskostnader	-143	-36		-179	-164	-15	-179
Ordinære avskrivninger	-15	-3		-17	-17	-0	-17
Forvaltningsresultat	2 583	582	6	3 171	3 010	160	3 171
Verdiendring investeringseiendommer	-2 546	-1 815		-4 361	-4 229	-132	-4 361
Andel resultat i FKV og TS	-30	3		-28	-28		-28
Driftsresultat	7	-1 231	6	-1 218	-1 247	29	-1 218

* Segmentfordelingen mellom kjøpesenter og næring er endret i sammenligningstallene etter en fornyet vurdering av parkeringsvirksomheten.

NOTE 8 INVESTERINGSEIENDOM

	30.06.2024	30.06.2023	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
Sum virkelig verdi investeringseiendom 01.01	56 577	57 699	57 699
Tilgang:			
-Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	307	446	692
-Tilgang selskaper/investeringseiendom	59	2 308	2 308
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi	-260	-1 132	-4 350
Netto endring rett til bruk eiendeler som følge av justering til virkelig verdi	-6	-5	-11
Tilgang og avgang rett til bruk eiendeler	4	17	17
Valutaeffekter	-31	153	223
Andre endringer	-	-	0
Sum virkelig verdi investeringseiendom 31.12	56 651	59 485	56 577
herav investeringseiendom - eiet	56 457	59 284	56 382
herav investeringseiendom - rett til bruk eiendeler	194	201	195

Under presenteres en sensitivitetsanalyse som viser endringer i eiendomsverdier for eiet investeringseiendom ved endring i avkastningskrav og markedsleie per 30.06.2024.

Avkastningskrav	Leienivå		
	-10 %	Uendret	+10 %
- 1,0 %-poeng	60 660	67 331	74 002
- 0,5 %-poeng	55 333	61 411	67 490
Uendret	50 873	56 457	62 040
+ 0,5 %-poeng	47 086	52 249	57 411
+ 1,0 %-poeng	43 830	48 631	53 432

NOTE 9 FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

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

Felleskontrollerte virksomheter	Q2 2024	Q2 2023	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
Driftsinntekter	51	52	107	106	216
Verdiendring investeringseiendom	-22	46	-66	5	-157
Verdiendring finansielle instrumenter	–	13	5	14	2
Kostnader	-23	-26	-54	-53	-110
Skattekostnad	-2	-22	-2	-21	-7
Resultat	4	64	-10	52	-56
Investeringseiendom			2 465	2 509	2 449
Øvrige eiendeler			218	224	184
Sum eiendeler			2 683	2 733	2 633
Egenkapital			1 349	1 470	1 363
Langsiktig gjeld			1 239	1 180	1 175
Kortsiktig gjeld			95	83	95
Sum egenkapital og gjeld			2 683	2 733	2 633
Tilknyttede selskaper	Q2 2024	Q2 2023	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
Driftsinntekter	16	15	32	30	63
Verdiendring investeringseiendom	-17	53	-18	17	3
Kostnader	-7	-7	-14	-13	-29
Skattekostnad	2	-13	–	-7	-8
Resultat	-6	48	–	27	29
Investeringseiendom			873	907	896
Øvrige eiendeler			74	79	82
Sum eiendeler			947	986	978
Egenkapital			515	547	537
Langsiktig gjeld			419	426	424
Kortsiktig gjeld			13	13	18
Sum egenkapital og gjeld			947	986	978

NOTE 10 FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER

	Q2 2024	Q2 2023	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
Renteinntekter	16	6	24	13	26
Renteinntekter derivater	25	–	68	–	–
Valutagevinst	17	26	14	–	–
Tilbakekjøp obligasjonslån	46	–	46	–	–
Øvrige finansinntekter	–	–	–	–	1
Sum finansinntekter	103	32	151	13	26
Rentekostnader obligasjonslån	-139	-115	-298	-231	-515
Rentekostnader sertifikatlån	-21	-4	-31	-10	-20
Rentekostnader derivater	-37	-13	-60	-35	-25
Annen rentekostnad	-100	-111	-227	-204	-489
Rentekostnader leieforpliktelser	-3	-3	-7	-7	-13
Terminering av renteswap *	-76	–	-86	–	–
Valutatap	–	–	–	-63	-93
Øvrige finanskostnader	-10	-4	-15	-12	-14
Sum finanskostnader	-386	-251	-722	-561	-1 169
Valutaposter					
Omregningsdifferanser valuta (ført over andre inntekter og kostnader)	-21	-32	-17	78	116
Valutakurseffekter bankbeholdninger	–	–	–	4	9
Øvrige valutaposter	17	25	14	-66	-102
Sum valutaeffekter	-4	-6	-3	16	23

* I 2. kvartal har konsernet gjort et tilbakekjøp av et obligasjonslån og terminert tilhørende renteswap. Under «Terminering av renteswap» er det kostnadsført 56 millioner kroner som må ses i sammenheng med inntektsføring av 46 MNOK under «Tilbakekjøp obligasjonslån».

NOTE 11 LANGSIKTIG GJELD

	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
Obligasjonslån	11 243	8 950	10 309
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 688	9 860	9 161
Sum langsiktig rentebærende gjeld	17 931	18 810	19 471
Virkelig verdi renteswapavtaler*	84	–	14
Annen gjeld	36	35	43
Sum annen langsiktig gjeld	120	35	57

* Langsiktig del av renteswapavtaler med positiv virkelig verdi på 373 millioner kroner per 2. kvartal, er klassifisert som finansielle anleggsmidler.

NOTE 12 KORTSIKTIG GJELD

	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
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	3 340	2 862	1 527
Virkelig verdi renteswapavtaler*	20	–	–
Leieforpliktelser	8	8	8
Leverandørgjeld	164	137	157
Påløpte renter	117	24	74
Skyldige offentlige avgifter	145	112	100
Mottatt ikke opptjent leieinntekt	795	776	788
Annen gjeld	173	214	223
Sum leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	1 422	1 270	1 349

* Kortsiktig del av renteswapavtaler med positiv virkelig verdi på 151 millioner kroner per 2. kvartal, er klassifisert som kundefordringer og andre fordringer.

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
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-254	-409	2	-688	-4 330

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
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	523	592	1 085	1 185	2 261

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
Egenkapitalandel	50 %	51 %	50 %

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
Langsiktig substansverdi	35 541	37 776	35 292
Antall aksjer (egne aksjer ikke medregnet)	101 478 908	101 478 908	101 478 908
Langsiktig substansverdi per aksje i NOK	350	372	348
Egenkapital per aksje	298	315	297

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
Likviditetsreserver	7 782	4 910	5 382

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
Avdrag neste 12 mnd.	3 340	2 862	1 527

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
Rentebærende gjeld¹⁾	21 271	21 672	20 997
Bankinnskudd og kontanter	-161	-161	-226
Netto rentebærende gjeld	21 111	21 511	20 772
Markedsverdi eiendommer (se ARM 11)	56 641	59 486	56 568
Belåningsgrad	37 %	36 %	37 %

¹⁾ 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
Annualiserte rentekostnader per balansedag	1 098	1 020	1 086
Rentebærende gjeld	21 271	21 672	20 997
Rente per balansedag	5,16 %	4,70 %	5,17 %

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
Forvaltningsresultat før avskrivninger siste 12 mnd.	3 184	2 973	3 188
Rentekostnader på rentebærende gjeld siste 12 mnd.	1 183	896	1 048
Renteinntekter siste 12 mnd.	-104	-24	-26
Netto rentekostnader siste 12 mnd.	1 079	872	1 023
Rentedekningsgrad	2,9	3,4	3,1

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
Netto investeringer	256	267	439	1 695	2 025

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
Markedsverdi eiendommer	56 641	59 486	56 568

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
Annualisert leieinntektsnivå	3 970	3 730	3 800

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
Annualisert leieinntektsnivå FKV/TS (konsernets andel)	230	230	230
Sum annualisert leieinntektsnivå	4 200	3 960	4 030

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
Annualisert netto leieinntektsnivå	3 434	3 229	3 301
Markedsverdi eiendommer	56 641	59 486	56 568
Justering markedsverdi for tomter o.a.	623	551	586
Markedsverdi eiendommer etter justering	56 018	58 935	55 983
Avkastningskrav (yield)	6,1 %	5,5 %	5,9 %



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