

# OLAV THON EIENDOMSSKAP

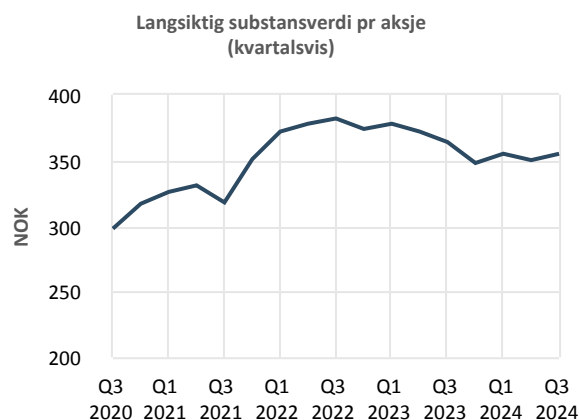
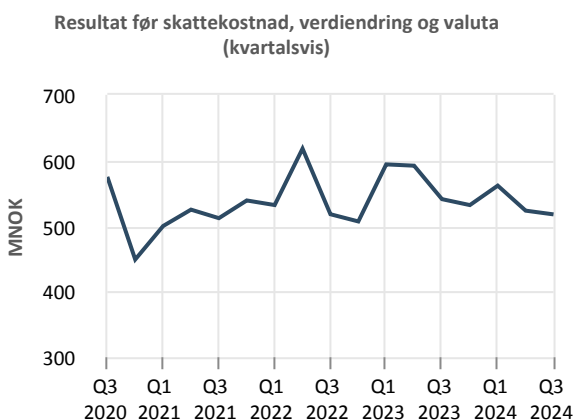


**RAPPORT 3. KVARTAL 2024**

# NØKKELTALL

Beløp i MNOK	ARM <sup>1)</sup>	3. kvartal 2024	3. kvartal 2023	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Netto leieinntekter		831	825	2 526	2 523	3 366
Verdiendring inv.eiendommer og finansielle instr.	<a href="#">1</a>	48	-1 332	50	-2 020	-4 330
Resultat før skattekostnad		502	-763	1 601	-356	-2 177
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	<a href="#">2</a>	518	541	1 603	1 727	2 261
Egenkapitalandel	<a href="#">3</a>			51 %	51 %	50 %
Egenkapital per aksje (kroner)	<a href="#">4</a>			302	309	297
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner)	<a href="#">4</a>			355	364	348
Netto kontantstrøm fra drift		433	531	1 463	1 588	2 035
Likviditetsreserver	<a href="#">5</a>			9 221	5 232	5 382
Avdrag neste 12 mnd.	<a href="#">6</a>			4 754	2 427	1 527
Rentebærende gjeld	<a href="#">7</a>			20 864	21 063	20 997
Rente per balansedag	<a href="#">8</a>			4,89 %	5,10 %	5,17 %
Belåningsgrad	<a href="#">7</a>			36 %	36 %	37 %
Rentedekningsgrad	<a href="#">9</a>			2,9	3,3	3,1
Netto investeringer	<a href="#">10</a>	218	135	657	1 830	2 025
Markedsverdi eiendommer	<a href="#">11</a>			57 052	58 249	56 568
Annualisert leieinntektsnivå	<a href="#">12</a>			4 000	3 770	3 800
Avkastningskrav (yield)	<a href="#">13</a>			6,1 %	5,7 %	5,9 %
Omsetning eide kjøpesentre		14 597	14 448	42 374	41 232	58 931
Børskurs (kroner)				225,0	165,0	186,5

<sup>1)</sup> Definisjon, beregning og forklaring på bruk av alternative resultatmål (ARM) er tatt inn på side [21](#) i rapporten.



# HOVEDPUNKTER I 3. KVARTAL

- Konsernet hadde en tilfredsstillende utvikling i 3. kvartal, og resultat før skattekostnad ble 502 millioner kroner (-763).
- Konsernets leieinntekter i 3. kvartal beløp seg til 946 millioner kroner (922).
- Verdiendring investeringseiendommer utgjorde 108 millioner kroner (-1 308), og verdiendring finansielle instrumenter utgjorde totalt -106 millioner kroner (80) i kvartalet.
- Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta ble 518 millioner kroner (541) i 3. kvartal.
- Konsernets finansielle posisjon er solid. Ved kvartalsskiftet var egenkapitalandelen 51 % (51 %), og likviditetsreserven utgjorde 9 221 millioner kroner (5 232).
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen i 3. kvartal var 14 597 millioner kroner (14 448), en økning på 1 % fra samme periode i fjor.

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

---



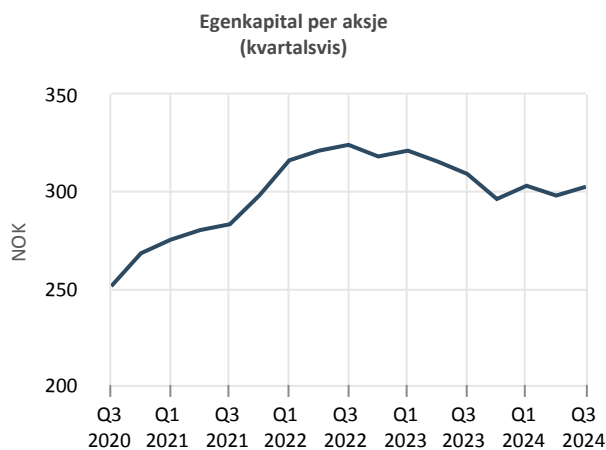
Bilder: Heggedal Hage - Boliger for salg

## FINANSIELL STILLING/BALANSE PER 30.09.2024

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 61 106 millioner kroner (62 205), hvorav investeringseiendommene utgjorde 57 059 millioner kroner (58 252)<sup>1</sup>.

Samlet egenkapital var 31 064 millioner kroner (31 780), og egenkapitalandelen<sup>2</sup> var 51 % (51 %).

Egenkapital per aksje var 302 kroner (309), mens «Langsiktig substansverdi per aksje»<sup>2</sup> er beregnet til 355 kroner (364).



Egenkapital per aksje har siden 30.09.2020 økt med 20 %.

Rentebærende gjeld var 20 864 millioner kroner (21 063), og belåningsgraden ("Loan to Value")<sup>2</sup> var 36 % (36 %).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 1 935 millioner kroner (1 940).

## RESULTATSAMMENDRAG FOR 3. KVARTAL

Resultat før skattekostnad ble 502 millioner kroner (-763).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde 48 millioner kroner (-1 332)<sup>3</sup>.

Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta<sup>2</sup> ble dermed 518 millioner kroner (541).

## LEIEINNTEKTER OG EIENDOMSRELATERTE INNTEKTER/ KOSTNADER

Brutto leieinntekter var 946 millioner kroner (922).

Eiendomsrelaterte inntekter var 225 millioner kroner (222) og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommens felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 340 millioner kroner (319), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 199 millioner kroner (187).

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 61 millioner kroner (53).

Netto leieinntekter utgjorde dermed 831 millioner kroner (825).

## VERDIENDRING AV INVESTERINGSEIENDOMMER

Verdien på konsernets investeringseiendommer ble i 3. kvartal økt med 108 millioner kroner (-1 308).

Verdiøkningen i 3. kvartal forklares i hovedsak av leievekst på eiendomsporteføljen, mens avkastningskravet som benyttes i verddivurdering av eiendomsporteføljen var uendret på 6,1 %.

Konsernets eiendomsportefølje består av eiendomssegmentene:

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

I 3. kvartal utviklet verdiene i eiendomssegmentene seg ulikt.

Verdien på konsernets kjøpesentereieendom ble redusert med 29 millioner kroner (-751), mens verdien på næringseiendom økte med 136 millioner kroner (-556).

## ANDEL RESULTAT I FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Konsernets andel av resultat i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper utgjorde 67 millioner kroner (-66).

Verdiendringer på investeringseiendommer og finansielle instrumenter i disse selskapene utgjorde 46 millioner kroner (-104).

<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

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

### ANDRE DRIFTSINNEKTER OG -KOSTNADER

Andre driftsinntekter var 17 millioner kroner (14) og består i hovedsak av salgsinntekter fra annen virksomhet.

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 67 millioner kroner (57), mens ordinære avskrivninger beløp seg til 3 millioner kroner (3).

### FINANSINNEKTER OG -KOSTNADER

Netto finansposter utgjorde -453 millioner kroner (-168), hvorav verdiendringer på finansielle instrumenter utgjorde -106 millioner kroner (80).

Netto rentekostnader utgjorde 283 millioner kroner (265). Økningen av rentekostnader forklares i hovedsak av økt gjennomsnittsrente på gjelden.

Urealisert valutatap knyttet til valutakursen for svenske kroner utgjorde -55 millioner kroner (22).

### VERDIENDRINGER FINANSIELLE INSTRUMENTER

I 3. kvartal falt de langsiktige markedsrentene (swaprentene) betydelig både i Norge og Sverige.

I Norge falt 5 års swaprente med 0,42 prosentpoeng til 3,54 %, mens 10-årsrenten falt med 0,29 prosentpoeng til 3,51 %.

I Sverige ble 5 års swaprente redusert med 0,53 prosentpoeng til 2,05 %, mens 10-årsrenten ble redusert med 0,34 prosentpoeng til 2,25 %.

Renteutviklingen medførte en reduksjon av markedsverdien på finansielle instrumenter med -106 millioner kroner (80), i kvartalet.

### KONTANTSTRØM OG LIKVIDITET

#### 3. kvartal

Netto kontantstrøm fra driften var 433 millioner kroner (531).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 685 millioner kroner (807).

Investeringsaktivitetene belastet likviditeten netto -231 millioner kroner (-191), mens finansieringsaktivitetene

belastet likviditeten med -506 millioner kroner (-569).

Valutakurseffekten på bankbeholdningen var 1 millioner kroner (7), og konsernets likviditetsbeholdning ble redusert med -51 millioner kroner (54).

#### 30.09.2024

For årets tre første kvartaler sett under ett var netto kontantstrøm fra driften 1 463 millioner kroner (1 588).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 1 415 millioner kroner (2 012).

Investeringsaktivitetene belastet likviditeten netto -607 millioner kroner (-2 138) mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten med -926 millioner kroner (76).

Valutakurseffekten på bankbeholdningen var 1 millioner kroner (11).

I årets tre første kvartaler ble dermed konsernets likviditetsbeholdning redusert med -116 millioner kroner (-39).

Per 30.09.2024 var likviditetsreserven 9 221 millioner kroner (5 232), og besto av kortsiktige plasseringer på 109 millioner kroner (215) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 9 112 millioner kroner (5 017).

### INVESTERINGER

Konsernets netto investeringer i 3. kvartal var 218 millioner kroner (135).

I årets tre første kvartaler sett under ett var netto investeringer 657 millioner kroner (1 830).

### STØRRE EIENDOMSPROSJEKTER<sup>4</sup>

#### Under oppføring

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

Kjøpesentereiendommen utvides med et nytt tilbygg på 4 500 kvadratmeter. Siste del av utvidelsen ferdigstilles 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 som bl.a. vil inneholde nye arealer for handel, servering og kontor, er planlagt ferdigstilt i 4. kvartal 2025.

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

## Under planlegging

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har flere eiendomsprosjekter under planlegging. Prosjektene gjennomføring avhenger blant annet av offentlige tillatelser og markedsforhold.

## INVESTERINGSEIENDOMMER PER 30.09.2024

Verdien av eiendomsporteføljen var vurdert til 57 052 millioner kroner (58 249), basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 6,1 % (5,7 %)<sup>5</sup>.

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

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

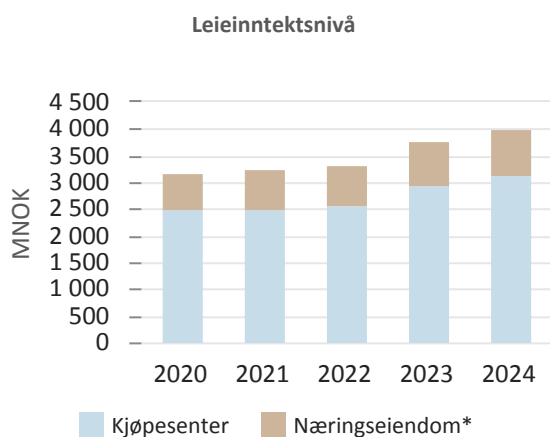
Årlig leieinntektsnivå var 4 000 millioner kroner (3 770)<sup>5</sup>.

Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlig avkastningskrav:

Kjøpesentereiendom	6,5 % (6,1 %)
Næringseiendom	5,1 % (4,7 %)

Eiendomsporteføljen fordeles på følgende hovedsegmenter:

Segment	Markedsverdi (Andel)	Leieinntektsnivå (Andel)
Kjøpesentereiendom	73 % (73 %)	78 % (78 %)
Nærings-eiendom	27 % (27 %)	22 % (22 %)



Leieinntektsnivået har de siste 5 årene økt med 25,0 %

\* Omfatter handel/kontor, bolig og øvrig næringsseiendom.

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

<sup>6</sup> Sammenligningstall korrigert

## 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 3 385 millioner kroner (3 319).

## KJØPESENTEROMRÅDET

Ved kvartalsskiftet 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 kjøpesentre målt etter omsetning, Lagunen Storsenter i Bergen, og totalt 6 av landets 8 største kjøpesentre.

## Butikkomsetning

I 3. kvartal var butikkomsetningen i konsernets kjøpesenterportefølje 14 597 millioner kroner (14 448)<sup>6</sup>.

Fordelt på kvartalets måneder hadde kjøpesentrene følgende butikkomsetning i 3. kvartal:

	2024	2023	Endring
Juli	5 071	4 908	3,3 %
August	5 152	4 991	3,2 %
September	4 375	4 549	-3,8 %
<b>Sum Q3</b>	<b>14 597</b>	<b>14 448</b>	<b>1,0 %</b>

I årets tre første kvartaler sett under ett var omsetningen 42 374 millioner kroner (41 232).

## Norge

I 3. kvartal hadde konsernets kjøpesentre i Norge en butikkomsetning på 13 651 millioner kroner (13 546).

I årets tre første kvartaler var butikkomsetningen på 39 498 millioner kroner (38 447).

## Sverige

I Sverige hadde kjøpesentrene en butikkomsetning på 921 millioner svenske kroner (930) i 3. kvartal, og 2 876 millioner kroner i årets tre første kvartaler (2 813).

## 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 30.09.2024 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.

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 3. kvartal 23 719 millioner kroner (21 672), og fordeles på følgende hovedgrupper:

MNOK	Beløp
Flytende rente til fastrente	10 591
Fastrente til flytende rente	3 829
Flytende rente til fastrente – fremtidsstart	9 299
<b>Sum</b>	<b>23 719</b>

Ved kvartalsskiftet var samlet markedsverdi på 314 millioner kroner (383).

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

I bankmarkedet det ble inngått nye langsiktige låneavtaler på 2 200 millioner norske kroner, mens det i kapitalmarkedene ble tatt opp nye lån på 2 300 millioner norske kroner og 500 millioner svenske kroner.

## RENTEBÆRENDE GJELD OG GJELDSFORFALL

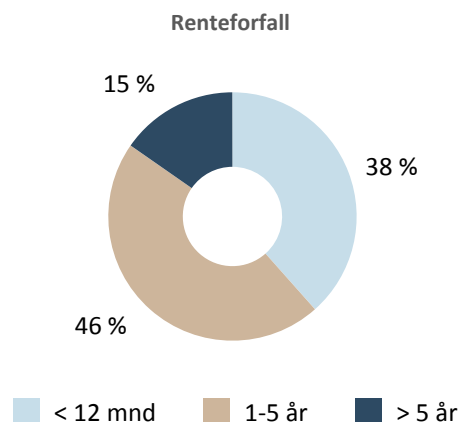
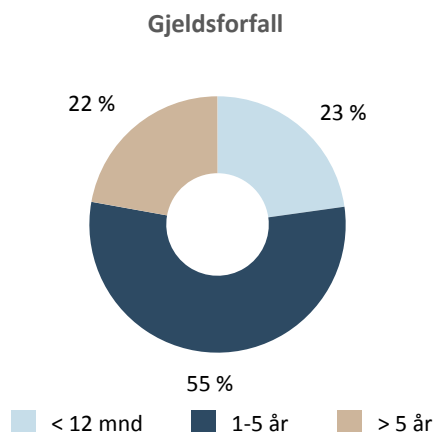
Ved utgangen av 3. kvartal var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 15 109 millioner kroner (11 683), fordelt på:

Norge:	13 339 millioner NOK (10 750)
Sverige:	1 700 millioner SEK (950)

Samlede kredittrammer var 29 976 millioner kroner (26 080), hvorav ubenyttet del utgjorde 9 112 millioner kroner (5 017).

For spesifikasjon 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 (2,5). 23 % (12 %) 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 31.03.2027.

62 % av konsernets rentebærende gjeld har rentebinding over 12 måneder, og gjennomsnittlig rentebinding er 3,2 år.

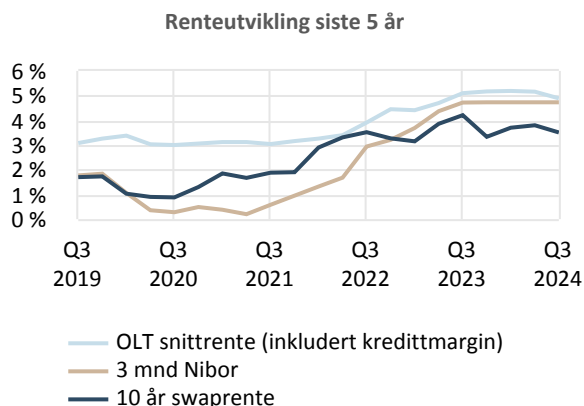
### GJENNOMSNIITSRENTE OG RENTEFORFALL

Ved utgangen av 3. kvartal hadde konsernet en fastrenteandel på 62 % (55 %), med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,2 år (3,2).

### AKSJEINFORMASJON

Ved utgangen av 3. kvartal var sluttkursen på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap ASA 225 kroner, en økning fra 224 ved kvartalets start.

Høyeste og laveste notering i kvartalet var henholdsvis 235 og 213 kroner.



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

	Avkastning OLT	OSEBX
<b>3. kvartal 2024</b>	0 %	0 %
<b>hittil i 2024</b>	24 %	8 %
<b>Siste 12 mnd.</b>	41 %	10 %
<b>Siste 24 mnd.</b>	33 %	31 %
<b>Siste 36 mnd.</b>	28 %	22 %
<b>Siste 60 mnd.</b>	80 %	60 %

Konsernets gjennomsnittrente (inkludert kredittmargin) var 4,9 % (5,1 %) fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Andel av gjeld	Gjennomsnittrente
NOK	86 % (88 %)	5,1 % (5,2 %)
SEK	14 % (12 %)	3,6 % (4,3 %)

I 3. kvartal ble det omsatt 478 000 aksjer (630 000), og gjennomført 2 402 (2 627) handler av aksjen over Oslo Børs.

I årets tre første kvartaler ble det omsatt 1 472 000 aksjer (1 400 000) og gjennomført 9.015 (4 576) handler av aksjen over Oslo Børs.

### AKSJONÆRER

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

Ved kvartalsskiftet hadde selskapet 4 224 aksjonærer (3 752), og norske investorer eide 94,7 % (97,6 %) av aksjene.



Ved kvartalsskiftet var selskapets børsverdi 22,8 milliarder kroner (16,7), og selskapets største eiere var:

<b>Største aksjonærer</b>	<b>Eierandel</b>
Olav Thon Gruppen AS (inkl. DS)	75,4 %
J.P. Morgan SA (Nom.)	4,5 %
M.P. Pensjon	2,3 %
Folketrygdfondet	1,2 %
Otto Olsen Invest AS	1,0 %
Øvrige eiere	15,6 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>

## **FREMTIDSUTSIKTER**

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

Prisveksten har falt betydelig gjennom 2024, men er fremdeles høyere enn Norges Banks inflasjonsmål.

Norges Bank har holdt styringsrenten uendret på 4,50 % siden desember 2023, og signaliserer at renten sannsynligvis holdes på dette nivået ut året.

Fortsatt geopolitisk usikkerhet, prisvekst i overkant av Norges Banks inflasjonsmål og et høyere rentenivå 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 et høyere rentenivå og makroøkonomisk usikkerhet.

Oslo, 06. november 2024

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

## OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

## OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i MNOK	Note	Q3 2024	Q3 2023	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Leieinntekter	<a href="#">6</a>	946	922	2 848	2 773	3 722
Eiendomsrelaterte inntekter		225	222	756	789	1 098
Eiendomsrelaterte kostnader	<a href="#">6</a>	-340	-319	-1 078	-1 038	-1 454
<b>Netto leieinntekter</b>	<a href="#">7</a>	<b>831</b>	<b>825</b>	<b>2 526</b>	<b>2 523</b>	<b>3 366</b>
Andre driftsinntekter		17	14	50	42	56
Andre driftskostnader		-14	-13	-45	-39	-56
Administrasjonskostnader	<a href="#">6</a>	-53	-45	-143	-133	-179
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger		-3	-3	-9	-13	-17
<b>Forvaltningsresultat</b>	<a href="#">7</a>	<b>779</b>	<b>779</b>	<b>2 379</b>	<b>2 379</b>	<b>3 171</b>
Verdiendring investeringseiendommer	<a href="#">8</a>	108	-1 308	-158	-2 445	-4 361
Andel resultat i FKV og TS	<a href="#">9</a>	67	-66	57	13	-28
<b>Driftsresultat</b>	<a href="#">7</a>	<b>954</b>	<b>-595</b>	<b>2 279</b>	<b>-53</b>	<b>-1 218</b>
Finansinntekter	<a href="#">10</a>	49	29	186	20	26
Finanskostnader	<a href="#">10</a>	-395	-277	-1 104	-816	-1 169
Verdiendring finansielle instrumenter		-106	80	240	492	183
<b>Netto finansposter</b>		<b>-453</b>	<b>-168</b>	<b>-678</b>	<b>-304</b>	<b>-959</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>502</b>	<b>-763</b>	<b>1 601</b>	<b>-356</b>	<b>-2 177</b>
Endring utsatt skatt		-40	249	-166	298	841
Betalbar skatt		-68	-95	-187	-215	-317
<b>Skattekostnad</b>		<b>-108</b>	<b>154</b>	<b>-353</b>	<b>83</b>	<b>524</b>
<b>Resultat</b>		<b>393</b>	<b>-609</b>	<b>1 248</b>	<b>-273</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		68	-26	50	52	116
<b>Totalresultat</b>		<b>461</b>	<b>-635</b>	<b>1 298</b>	<b>-221</b>	<b>-1 538</b>
<b>Resultat tilordnet:</b>						
Aksjonærer		392	-588	1 244	-237	-1 568
Ikke-kontrollerende eierinteresser		1	-21	4	-36	-85
<b>Totalresultat tilordnet:</b>						
Aksjonærer		460	-614	1 294	-185	-1 452
Ikke-kontrollerende eierinteresser		1	-21	4	-36	-85
Resultat per aksje - basis og utvannet (hele kroner)		4	-6	12	-2	-15

## OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

## OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i MNOK	Note	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
<b>EIENDELER</b>				
Investerings eiendommer	<a href="#">8</a>	57 059	58 252	56 577
Eierbenyttede eiendommer		183	185	184
Varige driftsmidler		49	40	46
Andeler i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper	<a href="#">9</a>	1 935	1 940	1 899
Finansielle anleggsmidler		756	651	442
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>59 981</b>	<b>61 068</b>	<b>59 149</b>
Kundefordringer og andre fordringer		1 016	922	1 126
Bankinnskudd		109	215	226
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 125</b>	<b>1 137</b>	<b>1 352</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>61 106</b>	<b>62 205</b>	<b>60 501</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>				
Aksjekapital		101	101	101
Overkurs		318	318	318
Annen egenkapital		30 264	30 971	29 677
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		380	389	340
<b>Sum egenkapital</b>		<b>31 064</b>	<b>31 780</b>	<b>30 437</b>
Utsatt skatt		7 320	7 688	7 149
Leieforpliktelse		200	204	204
Langsiktig rentebærende gjeld	<a href="#">11</a>	16 110	18 636	19 471
Annen langsiktig gjeld	<a href="#">11</a>	148	34	57
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>23 778</b>	<b>26 562</b>	<b>26 880</b>
Betalbar skatt		183	205	308
Kortsiktig rentebærende gjeld	<a href="#">12</a>	4 754	2 427	1 527
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	<a href="#">12</a>	1 328	1 231	1 349
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 265</b>	<b>3 863</b>	<b>3 184</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>30 042</b>	<b>30 426</b>	<b>30 064</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>61 106</b>	<b>62 205</b>	<b>60 501</b>

## OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA , KONSERNREGNSKAP

**KONTANTSTRØMOPPSTILLING**

<i>Beløp i MNOK</i>	<b>Q3 2024</b>	<b>Q3 2023</b>	<b>30.09.2024</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2023</b>
Netto kontantstrøm fra drift	433	531	1 463	1 588	2 035
Kostnadsførte renter	331	272	1 039	759	1 062
Betalte renter	-327	-266	-991	-773	-1 032
Betalte skatter	2	-7	-313	-235	-234
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter	245	276	217	672	199
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>685</b>	<b>807</b>	<b>1 415</b>	<b>2 012</b>	<b>2 030</b>
Utbetalinger ved kjøp av inv.eiendom og varige driftsmidler	-182	-125	-497	-574	-705
Kjøp av datterselskaper	-	-	-40	-1 222	-1 222
Utbetalinger fra andre investeringer	-49	-66	-70	-343	-48
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-231</b>	<b>-191</b>	<b>-607</b>	<b>-2 138</b>	<b>-1 975</b>
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	3 329	1 288	15 722	5 898	8 483
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-3 833	-1 855	-15 928	-5 144	-7 895
Avdrag leieforpliktelser	-2	-2	-6	-6	-8
Utbetaling av utbytte	-	-	-714	-672	-672
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-506</b>	<b>-569</b>	<b>-926</b>	<b>76</b>	<b>-92</b>
Valutakurseffekter bankbeholdning	1	7	1	11	9
<b>Netto endringer i bankinnskudd</b>	<b>-51</b>	<b>54</b>	<b>-116</b>	<b>-39</b>	<b>-28</b>
Bankbeholdning ved periodens start	161	161	226	254	254
Bankbeholdning ved periodens slutt	109	215	109	215	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				-237		-237	-36	-273
Andre inntekter og kostnader			52			52		52
Aksjeutbytte				-660		-660	-12	-672
Andre endringer				1		1	-1	0
<b>Egenkapital 30.09.23</b>	<b>101</b>	<b>318</b>	<b>-63</b>	<b>31 046</b>	<b>-12</b>	<b>31 391</b>	<b>389</b>	<b>31 780</b>
Resultat				-1 330		-1 330	-50	-1 380
Andre inntekter og kostnader			63			63		63
Aksjeutbytte				0		0	0	-1
Andre endringer				-27		-27	1	-26
<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				1 244		1 244	4	1 248
Andre inntekter og kostnader			50			50		50
Aksjeutbytte				-710		-710	-4	-714
Andre endringer				3		3	40	42
<b>Egenkapital 30.09.24</b>	<b>101</b>	<b>318</b>	<b>50</b>	<b>30 225</b>	<b>-12</b>	<b>30 684</b>	<b>380</b>	<b>31 064</b>

**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 06.11.2024. 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 30.09.2024:

Regnskapslinje	Motpart	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Leieinntekter	Selskaper i Thon Holding konsern	96	85	109
Eiendomsrelaterte kostnader	Selskaper i Thon Holding konsern	30	27	41
Administrasjonskostnader	Selskaper i Thon Holding konsern	134	123	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 Q3 2024	Driftssegment			Konsern	Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet		Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	738	208		946	889	57	946
Eiendomsrelaterte inntekter	209	17		225	207	18	225
Eiendomsrelaterte kostnader	-300	-40		-340	-313	-27	-340
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>647</b>	<b>184</b>	<b>-</b>	<b>831</b>	<b>783</b>	<b>48</b>	<b>831</b>
Andre driftsinntekter	5		12	17	17		17
Andre driftskostnader	-5		-9	-14	-14		-14
Administrasjonskostnader	-41	-12		-53	-49	-4	-53
Ordinære avskrivinger	-3	-		-3	-3		-3
<b>Forvaltningsresultat</b>	<b>603</b>	<b>172</b>	<b>4</b>	<b>779</b>	<b>735</b>	<b>45</b>	<b>779</b>
Verdiendring investeringseiendommer	-29	136		108	124	-16	108
Andel resultat i FKV og TS	67	-		67	67		67
<b>Driftsresultat</b>	<b>642</b>	<b>309</b>	<b>4</b>	<b>954</b>	<b>926</b>	<b>28</b>	<b>954</b>

Driftssegmentresultat Q3 2023 *	Driftssegment			Konsern	Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet		Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	723	199		922	866	56	922
Eiendomsrelaterte inntekter	205	17		222	205	17	222
Eiendomsrelaterte kostnader	-270	-48		-319	-293	-26	-319
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>657</b>	<b>168</b>	<b>-</b>	<b>825</b>	<b>778</b>	<b>47</b>	<b>825</b>
Andre driftsinntekter	1		13	14	14		14
Andre driftskostnader	-3		-9	-13	-13		-13
Administrasjonskostnader	-36	-8		-45	-41	-4	-45
Ordinære avskrivinger	-2	-1		-3	-3	-	-3
<b>Forvaltningsresultat</b>	<b>616</b>	<b>159</b>	<b>4</b>	<b>779</b>	<b>735</b>	<b>43</b>	<b>779</b>
Verdiendring investeringseiendommer	-751	-556		-1 308	-1 202	-106	-1 308
Andel resultat i FKV og TS	-66	-		-66	-66		-66
<b>Driftsresultat</b>	<b>-201</b>	<b>-398</b>	<b>4</b>	<b>-595</b>	<b>-532</b>	<b>-63</b>	<b>-595</b>

Driftssegmentresultat 30.09.2024	Driftssegment				Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	2 229	619		2 848	2 672	176	2 848
Eiendomsrelaterte inntekter	669	87		756	700	56	756
Eiendomsrelaterte kostnader	-927	-151		-1 078	-989	-89	-1 078
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>1 971</b>	<b>555</b>	<b>-</b>	<b>2 526</b>	<b>2 383</b>	<b>143</b>	<b>2 526</b>
Andre driftsinntekter	21		30	50	50		50
Andre driftskostnader	-21		-23	-45	-45		-45
Administrasjonskostnader	-113	-30		-143	-131	-12	-143
Ordinære avskrivinger	-8	-1		-9	-9	-	-9
<b>Forvaltningsresultat</b>	<b>1 850</b>	<b>523</b>	<b>6</b>	<b>2 379</b>	<b>2 249</b>	<b>131</b>	<b>2 379</b>
Verdiendring investeringseiendommer	41	-198		-158	-145	-12	-158
Andel resultat i FKV og TS	57	-		57	57		57
<b>Driftsresultat</b>	<b>1 947</b>	<b>325</b>	<b>6</b>	<b>2 279</b>	<b>2 160</b>	<b>118</b>	<b>2 279</b>

Driftssegmentresultat 30.09.2023 *	Driftssegment				Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	2 172	601		2 773	2 603	169	2 773
Eiendomsrelaterte inntekter	711	78		789	738	51	789
Eiendomsrelaterte kostnader	-888	-150		-1 038	-946	-92	-1 038
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>1 995</b>	<b>529</b>	<b>-</b>	<b>2 523</b>	<b>2 395</b>	<b>128</b>	<b>2 523</b>
Andre driftsinntekter	8		34	42	42		42
Andre driftskostnader	-13		-27	-39	-39		-39
Administrasjonskostnader	-107	-26		-133	-122	-11	-133
Ordinære avskrivinger	-11	-2		-13	-13	-	-13
<b>Forvaltningsresultat</b>	<b>1 871</b>	<b>501</b>	<b>8</b>	<b>2 379</b>	<b>2 262</b>	<b>117</b>	<b>2 379</b>
Verdiendring investeringseiendommer	-1 469	-976		-2 445	-2 316	-129	-2 445
Andel resultat i FKV og TS	11	1		13	13		13
<b>Driftsresultat</b>	<b>413</b>	<b>-474</b>	<b>8</b>	<b>-53</b>	<b>-41</b>	<b>-12</b>	<b>-53</b>



Driftssegmentresultat 31.12.23 *	Driftssegment				Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	2 907	815		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
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>2 655</b>	<b>711</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	-143	-36		-179	-164	-15	-179
Ordinære avskrivninger	-15	-3		-17	-17	-0	-17
<b>Forvaltningsresultat</b>	<b>2 491</b>	<b>673</b>	<b>6</b>	<b>3 171</b>	<b>3 010</b>	<b>160</b>	<b>3 171</b>
Verdiendring investeringseiendommer	-2 634	-1 727		-4 361	-4 229	-132	-4 361
Andel resultat i FKV og TS	-30	3		-28	-28		-28
<b>Driftsresultat</b>	<b>-173</b>	<b>-1 051</b>	<b>6</b>	<b>-1 218</b>	<b>-1 247</b>	<b>29</b>	<b>-1 218</b>

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

## NOTE 8 INVESTERINGSEIENDOM

	30.09.2024	30.09.2023	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	486	570	692
-Tilgang selskaper/investeringseiendom	59	2 308	2 308
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi	-149	-2 437	-4 350
Netto endring rett til bruk eiendeler som følge av justering til virkelig verdi	-8	-8	-11
Tilgang og avgang rett til bruk eiendeler	4	17	17
Valutaeffekter	90	103	223
Andre endringer	-	1	0
<b>Sum virkelig verdi investeringseiendom 31.12</b>	<b>57 059</b>	<b>58 252</b>	<b>56 577</b>
herav investeringseiendom - eiet	56 867	58 054	56 382
herav investeringseiendom - rett til bruk eiendeler	192	198	195

Under presenteres en sensitivitetsanalyse som viser endringer i eiendomsverdier for eiet investeringseiendom ved endring i avkastningskrav og markedsleie per 30.09.2024.

Avkastningskrav	Leienivå		
	-10 %	Uendret	+10 %
- 1,0 %-poeng	61 107	67 840	74 572
- 0,5 %-poeng	55 726	61 861	67 995
Uendret	51 223	56 867	62 491
+ 0,5 %-poeng	47 399	52 608	57 817
+ 1,0 %-poeng	44 111	48 955	53 799

**NOTE 9 FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER**

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

<b>Felleskontrollerte virksomheter</b>	<b>Q3 2024</b>	<b>Q3 2023</b>	<b>30.09.2024</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2023</b>
Driftsinntekter	54	50	161	156	216
Verdiendring investeringseiendom	52	-71	-14	-66	-157
Verdiendring finansielle instrumenter	-5	2	-1	16	2
Kostnader	-32	-25	-86	-78	-110
Skattekostnad	-7	-	-9	-20	-7
<b>Resultat</b>	<b>62</b>	<b>-44</b>	<b>51</b>	<b>8</b>	<b>-56</b>
Investeringseiendom			2 550	2 445	2 449
Øvrige eiendeler			222	243	184
<b>Sum eiendeler</b>			<b>2 772</b>	<b>2 688</b>	<b>2 633</b>
Egenkapital			1 411	1 427	1 363
Langsiktig gjeld			1 275	1 171	1 175
Kortsiktig gjeld			86	91	95
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>			<b>2 772</b>	<b>2 688</b>	<b>2 633</b>
<b>Tilknyttede selskaper</b>	<b>Q3 2024</b>	<b>Q3 2023</b>	<b>30.09.2024</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2023</b>
Driftsinntekter	16	15	47	45	63
Verdiendring investeringseiendom	-	-34	-18	-17	3
Kostnader	-8	-8	-22	-21	-29
Skattekostnad	-2	5	-2	-2	-8
<b>Resultat</b>	<b>6</b>	<b>-22</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>29</b>
Investeringseiendom			873	874	896
Øvrige eiendeler			95	77	82
<b>Sum eiendeler</b>			<b>968</b>	<b>951</b>	<b>978</b>
Egenkapital			524	513	537
Langsiktig gjeld			419	419	424
Kortsiktig gjeld			24	18	18
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>			<b>968</b>	<b>951</b>	<b>978</b>

**NOTE 10 FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER**

	Q3 2024	Q3 2023	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Renteinntekter	9	7	33	20	26
Renteinntekter derivater	40	–	107	–	–
Valutagevinst	–	22	–	–	–
Tilbakekjøp obligasjonslån	–	–	46	–	–
Øvrige finansinntekter	–	–	–	–	1
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>49</b>	<b>29</b>	<b>186</b>	<b>20</b>	<b>26</b>
Rentekostnader obligasjonslån *	-198	-131	-495	-362	-515
Rentekostnader sertifikatlån	-29	-7	-60	-18	-20
Rentekostnader derivater	-3	1	-62	-34	-25
Annen rentekostnad	-98	-131	-325	-335	-489
Rentekostnader leieforpliktelser	-3	-3	-10	-10	-13
Terminering av renteswap **	0	–	-86	–	–
Valutatap	-55	–	-41	-41	-93
Øvrige finanskostnader	-10	-4	-24	-16	-14
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>-395</b>	<b>-277</b>	<b>-1 104</b>	<b>-816</b>	<b>-1 169</b>
<b>Valutaposter</b>					
Omregningsdifferanser valuta (ført over andre inntekter og kostnader)	68	-26	50	52	116
Valutakurseffekter bankbeholdninger	1	7	1	11	9
Øvrige valutaposter	-55	15	-42	-52	-102
<b>Sum valutaeffekter</b>	<b>13</b>	<b>-4</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>23</b>

\* I 3. kvartal ble det bokført 24 millioner kroner i rentekostnader på obligasjonslån som gjelder 2. kvartal 2024.

\*\* Akkumulerte tall påvirkes av at konsernet i 2. kvartal 2024 gjorde et tilbakekjøp av et obligasjonslån og terminerte 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**

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Obligasjonslån	10 396	9 283	10 309
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 714	9 353	9 161
<b>Sum langsiktig rentebærende gjeld</b>	<b>16 110</b>	<b>18 636</b>	<b>19 471</b>
Virkelig verdi renteswapavtaler*	103	–	14
Annen gjeld	45	34	43
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>148</b>	<b>34</b>	<b>57</b>

\* Langsiktig del av renteswapavtaler med positiv virkelig verdi på 311 millioner kroner per 3. kvartal, er klassifisert som finansielle anleggsmidler.

**NOTE 12 KORTSIKTIG GJELD**

	<b>30.09.2024</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2023</b>
Sertifikatlån	2 821	244	–
Obligasjonslån	1 893	2 156	1 500
Gjeld til kredittinstitusjoner	40	27	27
<b>Sum kortsiktig rentebærende gjeld</b>	<b>4 754</b>	<b>2 427</b>	<b>1 527</b>
Virkelig verdi renteswapavtaler*	–	–	–
Leieforpliktelser	8	8	8
Leverandørgjeld	117	120	157
Påløpte renter	122	31	74
Skyldige offentlige avgifter	162	153	100
Mottatt ikke opptjent leieinntekt	734	660	788
Annen gjeld	186	260	223
<b>Sum leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld</b>	<b>1 328</b>	<b>1 231</b>	<b>1 349</b>

\* Kortsiktig del av renteswapavtaler med positiv virkelig verdi på 105 millioner kroner per 3. 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.

	Q3 2024	Q3 2023	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Verdiendring i:					
Investeringseiendommer i resultatregnskapet	108	-1 308	-158	-2 445	-4 361
Investeringseiendommer i felleskontrollerte virksomheter	52	-71	-14	-66	-157
Investeringseiendommer i tilknyttede selskaper	–	-34	-18	-17	3
Finansielle instrumenter i resultatregnskapet	-106	80	240	492	183
Finansielle instrumenter felleskontrollerte virksomheter	-5	2	-1	16	2
<b>Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter</b>	<b>48</b>	<b>-1 332</b>	<b>50</b>	<b>-2 020</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.

	Q3 2024	Q3 2023	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Resultat før skattekostnad	502	-763	1 601	-356	-2 177
Skattekostnad i felleskontrollerte virksomheter	7	–	9	20	7
Skattekostnad i tilknyttede selskaper	2	-5	2	2	8
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-48	1 332	-50	2 020	4 330
Valutagevinst	–	-22	–	–	–
Valutatap	55	–	41	41	93
<b>Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta</b>	<b>518</b>	<b>541</b>	<b>1 603</b>	<b>1 727</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.

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Sum egenkapital	31 064	31 780	30 437
Sum egenkapital og gjeld	61 106	62 205	60 501
<b>Egenkapitalandel</b>	<b>51 %</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.

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Majoritetens andel av egenkapital	30 684	31 390	30 097
Utsatt skatt, eksklusiv utsatt skatt knyttet til omløpsmidler	7 358	7 682	7 143
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 %	-2 007	-2 095	-1 948
<b>Langsiktig substansverdi</b>	<b>36 035</b>	<b>36 978</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>364</b>	<b>348</b>
<b>Egenkapital per aksje</b>	<b>302</b>	<b>309</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.

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Utrukne kommitterte lånefasiliteter	9 112	5 017	5 156
Bankinnskudd og kontanter	109	215	226
<b>Likviditetsreserver</b>	<b>9 221</b>	<b>5 232</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.

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Sertifikatlån	2 821	244	–
Obligasjonslån	1 893	2 156	1 500
Gjeld til kredittinstitusjoner	40	27	27
<b>Avdrag neste 12 mnd.</b>	<b>4 754</b>	<b>2 427</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.

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Obligasjonslån, langsiktig	10 396	9 283	10 309
Obligasjonslån, kortsiktig	1 893	2 156	1 500
Sertifikatlån, kortsiktig	2 821	244	0
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	5 714	9 353	9 161
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	40	27	27
<b>Rentebærende gjeld<sup>1)</sup></b>	<b>20 864</b>	<b>21 063</b>	<b>20 997</b>
Bankinnskudd og kontanter	-109	-215	-226
<b>Netto rentebærende gjeld</b>	<b>20 754</b>	<b>20 848</b>	<b>20 772</b>
Markedsverdi eiendommer (se ARM 11)	57 052	58 249	56 568
<b>Belåningsgrad</b>	<b>36 %</b>	<b>36 %</b>	<b>37 %</b>

<sup>1)</sup> Usikret del av rentebærende gjeld (gjeld hvor konsernet ikke har stilt sikkerhet) 15 109 11 683 11 809

## 8. Rente per balansedag

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

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Annualiserte rentekostnader på rentebærende gjeld per balansedag	1 145	1 114	1 130
Annualiserte rentekostnader på løpende renteswapavtaler per balansedag	-124	-40	-43
<b>Annualiserte rentekostnader per balansedag</b>	<b>1 021</b>	<b>1 074</b>	<b>1 086</b>
Rentebærende gjeld	20 864	21 063	20 997
<b>Rente per balansedag</b>	<b>4,89 %</b>	<b>5,10 %</b>	<b>5,17 %</b>

## 9. Rentedeckningsgrad

Rentedeckningsgrad 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.).

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Forvaltningsresultat siste 12 mnd.	3 171	3 060	3 171
Ordinære avskrivninger siste 12 mnd.	14	18	17
<b>Forvaltningsresultat før avskrivninger siste 12 mnd.</b>	<b>3 185</b>	<b>3 078</b>	<b>3 188</b>
Rentekostnader på rentebærende gjeld siste 12 mnd.	1 243	970	1 048
Renteinntekter siste 12 mnd.	-146	-26	-26
<b>Netto rentekostnader siste 12 mnd.</b>	<b>1 096</b>	<b>944</b>	<b>1 023</b>
<b>Rentedeckningsgrad</b>	<b>2,9</b>	<b>3,3</b>	<b>3,1</b>

## 10. Netto investeringer

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

	Q3 2024	Q3 2023	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	179	124	486	570	692
Kjøp av selskaper	–	–	40	1 222	1 222
Kjøp av driftsmidler (kjøp og salg)	3	1	11	1	11
Andre investeringer (kjøp og salg)	36	10	121	37	99
<b>Netto investeringer</b>	<b>218</b>	<b>135</b>	<b>657</b>	<b>1 830</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.

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Markedsverdi Investeringseiendommer - eiet (se note 8)	56 867	58 054	56 382
Markedsverdi Eierbenyttede eiendommer	185	195	187
<b>Markedsverdi eiendommer</b>	<b>57 052</b>	<b>58 249</b>	<b>56 568</b>

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

Markedsverdi eiendommer felleskontrollerte virksomheter (konsernets andel)	2 512	2 445	2 410
Markedsverdi eiendommer tilknyttede selskaper (konsernets andel)	873	874	896



## 12. Annualisert leieinntektsnivå

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

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Annualisert markedsleie utleide lokaler	3 856	3 641	3 665
Annualisert markedsleie ledige lokaler	144	129	135
<b>Annualisert leieinntektsnivå</b>	<b>4 000</b>	<b>3 770</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	224	224
Annualisert markedsleie ledige lokaler FKV/TS (konsernets andel)	9	6	6
<b>Annualisert leieinntektsnivå FKV/TS (konsernets andel)</b>	<b>230</b>	<b>230</b>	<b>230</b>
<b>Sum annualisert leieinntektsnivå</b>	<b>4 230</b>	<b>4 000</b>	<b>4 030</b>

## 13. Avkastningskrav (yield)

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

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Annualisert leieinntektsnivå	4 000	3 770	3 800
Gårdeierkostnader	538	492	499
<b>Annualisert netto leieinntektsnivå</b>	<b>3 462</b>	<b>3 278</b>	<b>3 301</b>
Markedsverdi eiendommer	57 052	58 249	56 568
Justering markedsverdi for tomter o.a.	517	596	586
<b>Markedsverdi eiendommer etter justering</b>	<b>56 535</b>	<b>57 653</b>	<b>55 983</b>
<b>Avkastningskrav (yield)</b>	<b>6,1 %</b>	<b>5,7 %</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](http://olt.no)