

## OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

**ALTERNATIVE RESULTATMÅL**

Beløp i MNOK

Olav Thon Eiendomsselskap ASA utarbeider finansiell informasjon i samsvar med internasjonale standarder for finansiell rapportering (IFRS). I tillegg ønsker selskapet å presentere alternative resultatmål for å gi leserne en bedre forståelse av de underliggende økonomiske resultatene i selskapet.

**1. Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter**

Verdiendringer på investeringseiendommer og finansielle instrumenter påvirker konsernets resultat før skattekostnad. Disse resultatpostene vurderes å være mer bestemt av eksterne faktorer enn de øvrige resultatpostene.

	Q4 2024	Q4 2023	31.12.2024	31.12.2023
Verdiendring i:				
Investeringseiendommer i resultatregnskapet	504	-1 916	346	-4 361
Investeringseiendommer i felleskontrollerte virksomheter	18	-91	4	-157
Investeringseiendommer i tilknyttede selskaper	8	20	-10	3
Finansielle instrumenter i resultatregnskapet	189	-309	429	183
Finansielle instrumenter felleskontrollerte virksomheter	5	-13	5	2
<b>Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter</b>	<b>725</b>	<b>-2 310</b>	<b>774</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.

	Q4 2024	Q4 2023	31.12.2024	31.12.2023
Resultat før skattekostnad	1 262	-1 821	2 863	-2 177
Skattekostnad i felleskontrollerte virksomheter	1	-13	11	7
Skattekostnad i tilknyttede selskaper	4	7	6	8
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-725	2 310	-774	4 330
Valutagevinst	-17	-	-	-
Valutatap	-	52	24	93
<b>Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta</b>	<b>526</b>	<b>534</b>	<b>2 129</b>	<b>2 261</b>

**3. Egenkapitalandel**

Egenkapitalandel er konsernets samlede bokførte egenkapital dividert på konsernets samlede egenkapital og gjeld på balansedagen, og viser hvor stor del av eiendelene som er finansiert med egenkapital.

	31.12.2024	31.12.2023
Sum egenkapital	32 046	30 437
Sum egenkapital og gjeld	63 058	60 501
<b>Egenkapitalandel</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.

	31.12.2024	31.12.2023
Majoritetens andel av egenkapital	31 661	30 097
Utsatt skatt, eksklusiv utsatt skatt knyttet til omløpsmidler	7 589	7 143
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 %	-2 070	-1 948
<b>Langsiktig substansverdi</b>	<b>37 180</b>	<b>35 292</b>
Antall aksjer (egne aksjer ikke medregnet)	101 478 908	101 478 908
<b>Langsiktig substansverdi per aksje i NOK</b>	<b>366</b>	<b>348</b>
<b>Egenkapital per aksje</b>	<b>312</b>	<b>297</b>

#### 5. Likviditetsreserver

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

	31.12.2024	31.12.2023
Utrukne kommitterte lånefasiliteter	6 478	5 156
Bankinnskudd og kontanter	83	226
<b>Likviditetsreserver</b>	<b>6 561</b>	<b>5 382</b>

#### 6. Avdrag neste 12 mnd

Avdrag neste 12 mnd. viser rentebærende gjeld som forfaller de neste 12 månedene, og gir et bilde av konsernets kommende forpliktelser.

	31.12.2024	31.12.2023
Sertifikatlån	257	–
Obligasjonslån	1 885	1 500
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 263	27
<b>Avdrag neste 12 mnd.</b>	<b>3 405</b>	<b>1 527</b>

## 7. Netto rentebærende gjeld og belåningsgrad

Oppdeling av konsernets samlede gjeld i rentebærende og ikke-rentebærende gjeld vurderes å gi leserne en bedre forståelse av konsernets gjeldssituasjon og konsernets finansielle stilling. Netto rentebærende gjeld fremkommer ved å trekke konsernets bankinnskudd fra rentebærende gjeld. Netto rentebærende gjeld benyttes blant annet i beregning av konsernet belåningsgrad.

	31.12.2024	31.12.2023
Obligasjonslån, langsiktig	10 801	10 309
Obligasjonslån, kortsiktig	1 885	1 500
Sertifikatlån, kortsiktig	257	–
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	7 135	9 161
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	1 263	27
<b>Rentebærende gjeld<sup>1)</sup></b>	<b>21 342</b>	<b>20 997</b>
Bankinnskudd og kontanter	-83	-226
<b>Netto rentebærende gjeld</b>	<b>21 259</b>	<b>20 772</b>
Markedsverdi eiendommer (se ARM 11)	58 612	56 568
<b>Belåningsgrad</b>	<b>36 %</b>	<b>37 %</b>
<sup>1)</sup> Usikret del av rentebærende gjeld (gjeld hvor konsernet ikke har stilt sikkerhet)	12 943	11 809

## 8. Rente per balansedag

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

	31.12.2024	31.12.2023
Annualiserte rentekostnader på rentebærende gjeld per balansedag	1 187	1 130
Annualiserte rentekostnader på løpende renteswapavtaler per balansedag	-137	-43
<b>Annualiserte rentekostnader per balansedag</b>	<b>1 049</b>	<b>1 086</b>
Rentebærende gjeld	21 342	20 997
<b>Rente per balansedag</b>	<b>4,92 %</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.).

	31.12.2024	31.12.2023
Forvaltningsresultat siste 12 mnd.	3 119	3 171
Ordinære avskrivninger siste 12 mnd.	12	17
<b>Forvaltningsresultat før avskrivninger siste 12 mnd.</b>	<b>3 131</b>	<b>3 188</b>
Rentekostnader på rentebærende gjeld siste 12 mnd.	1 258	1 048
Renteinntekter siste 12 mnd.	-201	-26
<b>Netto rentekostnader siste 12 mnd.</b>	<b>1 057</b>	<b>1 023</b>
<b>Rentedeckningsgrad</b>	<b>3,0</b>	<b>3,1</b>

## 10. Netto investeringer

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

	Q4 2024	Q4 2023	31.12.2024	31.12.2023
Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	221	128	707	692
Kjøp av selskaper	861	–	901	1 222
Kjøp av driftsmidler (kjøp og salg)	3	7	14	11
Andre investeringer (kjøp og salg)	22	64	142	99
<b>Netto investeringer</b>	<b>1 107</b>	<b>199</b>	<b>1 763</b>	<b>2 025</b>

## 11. Markedsverdi eiendommer

Markedsverdi eiendommer viser summen av markedsverdi for investeringseiendommer eiet og eierbenyttede eiendommer, som regnskapsføres etter ulike regnskapsprinsipper i konsernets balanse. Markedsverdien inkluderer ikke investeringseiendom definert som rett til bruk eiendeler.

	31.12.2024	31.12.2023
Markedsverdi Investeringseiendommer - eiet (se note 8)	58 427	56 382
Markedsverdi Eierbenyttede eiendommer	185	187
<b>Markedsverdi eiendommer</b>	<b>58 612</b>	<b>56 568</b>

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

Markedsverdi eiendommer felleskontrollerte virksomheter (konsernets andel)	1 931	2 410
Markedsverdi eiendommer tilknyttede selskaper (konsernets andel)	882	896

## 12. Annualisert leieinntektsnivå

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

	31.12.2024	31.12.2023
Annualisert markedsleie utleide lokaler	3 968	3 665
Annualisert markedsleie ledige lokaler	157	135
<b>Annualisert leieinntektsnivå</b>	<b>4 125</b>	<b>3 800</b>

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

Annualisert markedsleie utleide lokaler FKV/TS (konsernets andel)	177	224
Annualisert markedsleie ledige lokaler FKV/TS (konsernets andel)	8	6
<b>Annualisert leieinntektsnivå FKV/TS (konsernets andel)</b>	<b>185</b>	<b>230</b>
<b>Sum annualisert leieinntektsnivå</b>	<b>4 310</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.

	31.12.2024	31.12.2023
Annualisert leieinntektsnivå	4 125	3 800
Gårdeierkostnader	542	499
<b>Annualisert netto leieinntektsnivå</b>	<b>3 583</b>	<b>3 301</b>
Markedsverdi eiendommer	58 612	56 568
Justering markedsverdi for tomter o.a.	437	586
<b>Markedsverdi eiendommer etter justering</b>	<b>58 175</b>	<b>55 983</b>
<b>Avkastningskrav (yield)</b>	<b>6,2 %</b>	<b>5,9 %</b>