

OLAV THON

EIENDOMSSKAP

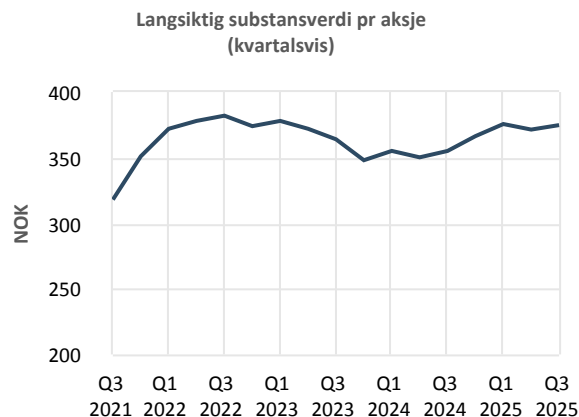
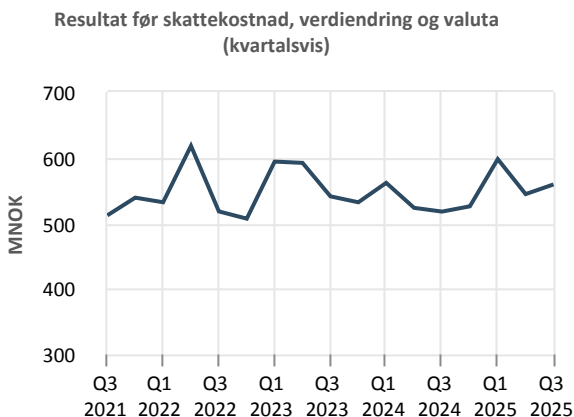


RAPPORT 3. KVARTAL 2025

NØKKELTALL

Beløp i MNOK	ARM ¹⁾	3. kvartal 2025	3. kvartal 2024	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Netto leieinntekter		875	831	2 632	2 526	3 317
Verdiendring inv.eiendommer og finansielle instr.	1	-70	48	198	50	774
Resultat før skattekostnad		486	502	1 847	1 601	2 863
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	2	559	518	1 701	1 603	2 129
Egenkapitalandel	3			51 %	51 %	51 %
Egenkapital per aksje (kroner)	4			319	302	312
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner)	4			375	355	367
Netto kontantstrøm fra drift		541	433	1 585	1 463	1 953
Likviditetsreserver	5			9 387	9 221	6 561
Avdrag neste 12 mnd.	6			5 035	4 754	3 405
Rentebærende gjeld	7			21 925	20 864	21 342
Rente per balansedag	8			4,50 %	4,89 %	4,92 %
Belåningsgrad	7			36 %	36 %	36 %
Rentedekningsgrad	9			3,1	2,9	3,0
Netto investeringer	10	733	218	1 475	657	1 763
Markedsverdi eiendommer	11			59 949	57 052	58 612
Annualisert leieinntektsnivå	12			4 220	4 000	4 125
Avkastningskrav (yield)	13			6,2 %	6,1 %	6,2 %
Omsetning eide kjøpesentre		15 392	14 733	44 216	42 782	62 558
Børskurs (kroner)				273,0	225,0	227,0

¹⁾ Definisjon, beregning og forklaring på bruk av alternative resultatomål (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 486 millioner kroner (502).
- Konsernets leieinntekter beløp seg til 992 millioner kroner (946).
- Verdiendring investeringseiendommer utgjorde -127 millioner kroner (108), og verdiendring finansielle instrumenter beløp seg til 51 millioner kroner (-106).
- Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta ble 559 millioner kroner (518) i 3. kvartal.
- Konsernets finansielle posisjon er solid. Ved kvartalsskiftet var egenkapitalandelen 51 % (51 %), og likviditetsreserven utgjorde 9 387 millioner kroner (9 221).
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen i 3. kvartal var 15 392 millioner kroner (14 733), en økning på 4 % fra samme periode i fjor.
- I 3. kvartal ble det inngått avtale om å overta 40 % av kjøpesenteret Sartor Storsenter i Øygarden kommune, slik at Olav Thon Eiendomsselskap etter overtakelsen er eneeier av senteret.

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

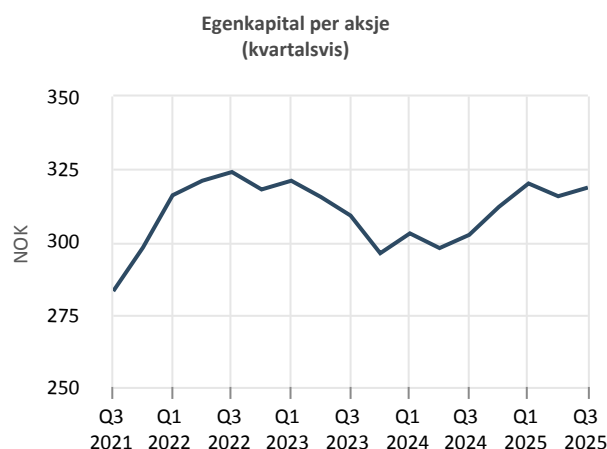
Bildet på forsiden: Stortovet 2, Oslo

FINANSIELL STILLING/BALANSE PER 30.09.2025

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 64 253 millioner kroner (61 106), hvorav investeringseiendommene utgjorde 59 976 millioner kroner (57 059)¹.

Samlet egenkapital var 32 479 millioner kroner (31 064), og egenkapitalandelen² var 51 % (51 %).

Egenkapital per aksje var 319 kroner (302), mens "langsigtig substansverdi per aksje"² er beregnet til 375 kroner (355).



Egenkapital per aksje har siden 30.09.2021 økt med 13 %.

Rentebærende gjeld var 21 925 millioner kroner (20 864), og belåningsgraden ("Loan to Value")² var 36 % (36 %).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 1 781 millioner kroner (1 935).

RESULTATSAMMENDRAG FOR 3. KVARTAL

Resultat før skattekostnad ble 486 millioner kroner (502).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde -70 millioner kroner (48)³.

For mer detaljert informasjon henvises det til [ARM 1](#) under delen «[Alternative resultatmål](#)» i rapporten.

Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta² ble dermed 559 millioner kroner (518).

LEIEINNTEKTER OG EIENDOMSRELATERTE INNTEKTER/KOSTNADER

Brutto leieinntekter var 992 millioner kroner (946).

Eiendomsrelaterte inntekter var 249 millioner kroner (225) og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 365 millioner kroner (340), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 220 millioner kroner (199).

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 69 millioner kroner (60).

Netto leieinntekter utgjorde dermed 875 millioner kroner (831).

VERDIENDRING INVESTERINGSEIENDOMMER

Verdien på konsernets investeringseiendommer var relativt stabile i 3. kvartal, og eiendomsverdiene ble nedjustert med totalt -127 millioner kroner (108).

Verdinedgangen i 3. kvartal forklares i hovedsak av nedjusterte verdier på enkelte eiendommer i porteføljen.

Eiendomsporteføljen består av segmentene:

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

I 3. kvartal hadde begge eiendomssegmentene en relativt flat verdiutvikling.

Konsernets kjøpesentereieendom hadde en negativ verdiendring på -110 millioner kroner (-29), og næringseiendom hadde en negativ verdiendring på -18 millioner kroner (136).

ANDEL RESULTAT I FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Konsernets andel av resultat i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper utgjorde 22 millioner kroner (67).

I disse selskapene utgjorde verdiendringer på investeringseiendommer og finansielle instrumenter totalt 7 millioner kroner (46).

¹ Se note 8

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

³ Inkluderer felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper

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 (17) og består i hovedsak av salgsinntekter fra annen virksomhet.

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 72 millioner kroner (67). Ordinære avskrivninger beløp seg til 3 millioner kroner (3).

FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER

Netto finansposter utgjorde -226 millioner kroner (-453), hvorav verdiendringer på finansielle instrumenter beløp seg til 51 millioner kroner (-106).

Netto rentekostnader utgjorde 271 millioner kroner (283).

Som følge av nedgang i konsernets gjennomsnittsrente er rentekostnadene stabile på tross av noe høyere rentebærende gjeld enn i samme kvartal ifjor.

Valutagevinst knyttet til valutakursen for svenske kroner utgjorde 2 millioner kroner (-55).

VERDIENDRINGER FINANSIELLE INSTRUMENTER

I 3. kvartal var det en økning i de langsiktige markedrentene (swaprentene) både i Norge og Sverige.

I Norge steg 5 års swaprente med 0,34 prosentpoeng til 4,07 %, mens 10-årsrenten økte med 0,31 prosentpoeng til 4,09 %.

I Sverige steg 5 års swaprente med 0,19 prosentpoeng til 2,36 %, mens 10-årsrenten økte med 0,19 prosentpoeng til 2,72 %.

Renteutviklingen bidro til en økning av markedsværdien på finansielle instrumenter med 51 millioner kroner (-106).

KONTANTSTRØM OG LIKVIDITET

3. kvartal

Netto kontantstrøm fra driften var 541 millioner kroner (433).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 668 millioner kroner (685).

Investeringsaktivitetene belastet likviditeten netto -571

millioner kroner (-231), mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten med -71 millioner kroner (-506).

Valutakurseffekten på bankbeholdningen var 4 millioner kroner (1), og konsernets likviditetsbeholdning økte med 30 millioner kroner (-51).

30.09.2025

For årets tre første kvartaler sett under ett var netto kontantstrøm fra driften 1 585 millioner kroner (1 463).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 1 460 millioner kroner (1 415).

Investeringsaktivitetene belastet likviditeten netto -1 155 millioner kroner (-607), mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten med -262 millioner kroner (-926).

Valutakurseffekten på bankbeholdningen var 6 millioner kroner (1).

I årets tre første kvartaler ble dermed konsernets likviditetsbeholdning økt med 49 millioner kroner (-116).

Per 30.09.2025 var likviditetsreserven 9 387 millioner kroner (9 221), og besto av kortsiktige plasseringer på 132 millioner kroner (109) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 9 255 millioner kroner (9 112).

INVESTERINGER

Konsernets netto investeringer i 3. kvartal var 733 millioner kroner (218).

I årets tre første kvartaler sett under ett var netto investeringer 1 475 millioner kroner (657).

EIENDOMSKJØP

Sartor Storsenter, Øygarden kommune

I 3. kvartal ble det inngått avtale om å overta en eierandel på 40 % av Sartor Storsenter i Øygarden kommune i Vestland fylke. Etter overtakelsen er Olav Thon Eiendomsselskap eiere av senteret.

STØRRE EIENDOMSPROSJEKTER⁴ Ferdigstilt

Gardermoen Park, Brages vei 3.

Lager- og logistikkbygget ved siden av Oslo Lufthavn på Gardermoen er blitt utvidet med 10.500 kvm. Bygget er i sin helhet utleid, og ble ferdigstilt i 3. kvartal.

⁴ Over 50 millioner NOK

Under oppføring

Lagunen Storsenter, Bergen (42 % eierandel)
Kjøpesenteret utvides med et nybygg på 15 100 kvadratmeter i tillegg til at eksisterende senter utvides med 2 400 kvadratmeter. Utvidelsen som bl.a. vil inneholde nye arealer for handel, servering og kontor, ferdigstilles i 4. kvartal 2025.

Sandens kjøpesenter, Kristiansand
I Sandens-kvartalet i tilknytning til kjøpesenteret oppføres det et nybygg med handels- og kontorlokaler på 2.200 kvadratmeter. I tillegg gjennomføres det en totalrehabilitering av kjøpesenteret. Prosjektet planlegges gradvis ferdigstilt i 2026.

Jessheim Storsenter, Jessheim
Kjøpesenteret utvides med et nybygg på 2.200 kvadratmeter i tillegg til en parkeringskjeller med 85 parkeringsplasser. Prosjektet planlegges ferdigstilt i 2026.

Heggedal Hage, Asker (Underlandsveien 6-10)
Boligprosjekt på totalt 7.300 BRA-S med 118 boliger for salg er igangsatt ved Heggedal jernbanestasjon i Asker kommune. Mer en halvparten av boligene er solgt, og prosjektet planlegges ferdigstilt i 2027. Varebeholdningen knyttet til prosjektet er spesifisert på egen linje i balansen.

I tillegg til ovennevnte prosjekter gjennomføres det betydelige rehabiliteringsprosjekter på flere av konsernets større eiendommer i Oslo-området.

Under planlegging

Konsernet har flere eiendomsprosjekter under planlegging, og gjennomføring av prosjektene avhenger blant annet av offentlige tillatelser og markedsforhold.

INVESTERINGSEIENDOMMER PER 30.09.2025

Verdien av eiendomsporteføljen var vurdert til 59 949 millioner kroner (57 052), basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 6,2 % (6,1 %)⁵.

Eiendomsporteføljen hadde ved kvartalsskiftet et samlet utleibart areal på 2,0 millioner kvadratmeter.

Ledigheten i eiendomsporteføljen var 4,7 % (3,6 %). Økt ledighet knyttes i hovedsak til et fåtall større nærings-eiendommer i Oslo som er under rehabilitering.

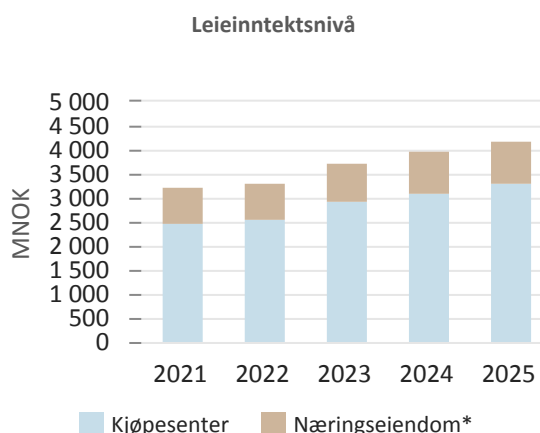
Årlig leieinntektsnivå var 4 220 millioner kroner (4 000)⁶.

Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlige avkastningskrav:

Kjøpesentereiendom	6,6 % (6,5 %)
Nærings-eiendom	5,2 % (5,1 %)

Eiendomsporteføljen fordeles på følgende hovedsegmenter:

Segment	Markedsverdi (Andel)	Leieinntektsnivå (Andel)
Kjøpesenter-eiendom	74 % (73 %)	79 % (78 %)
Nærings-eiendom	26 % (27 %)	21 % (22 %)



Leieinntektsnivået har de siste 5 årene økt med 29,4 %.

* Omfatter handel/kontor, bolig og øvrig nærings-eiendom.

EIENDOMSPORTEFØLJEN EIET GJENNOM FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Konsernets andel av leieinntektsnivået i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 180 millioner kroner (230).

Konsernets andel av eiendomsverdiene var 2 899 millioner kroner (3 385).

KJØPESENTEROMRÅDET

Ved kvartalsskiftet eide Olav Thon Eiendomsselskap helt eller delvis 56 kjøpesentre i Norge og Sverige.

⁵ Inkluderer felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper

⁶ For definisjoner se alternative resultatmål (ARM) i slutten av rapporten

Konsernet er Norges ledende kjøpesenteraktør med en solid markedsposisjon.

I kjøpesenterporteføljen inngår blant annet Norges største kjøpesenter målt etter omsetning, Lagunen Storsenter i Bergen, og totalt 5 av landets 7 største kjøpesentre.

Butikkomsetning

I 3. kvartal var butikkomsetningen i konsernets kjøpesenterportefølje 15 392 millioner kroner (14 733)⁷.

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

	2025	2024	Endring
Juli	5 332	5 100	4,6 %
August	5 276	5 210	1,3 %
September	4 784	4 424	8,1 %
Sum Q3	15 392	14 733	4,5 %

I årets tre første kvartaler sett under ett var butikkomsetningen 44 216 millioner kroner (42 782)⁷.

Norge

I 3. kvartal hadde konsernets kjøpesentre i Norge en butikkomsetning på 14 405 millioner kroner (13 787)⁷.

Sverige

I Sverige hadde kjøpesentrene en butikkomsetning på 931 millioner svenske kroner (921)⁷ i 3. kvartal.

RISIKOFAKTORER

For Olav Thon Eiendomsselskap vurderes de største risikofaktorene å være markedsmessig og finansiell risiko knyttet til eiendoms- og finansmarkedene.

EIENDOMSMARKEDET

Utviklingen i eiendomsmarkedet i Norge og Sverige påvirkes både av den makroøkonomiske utviklingen og etterspørselen etter næringseiendom som investeringsobjekt.

Verdivurderingen per 30.09.2025 er basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 6,2 %. De siste 3 år har avkastningskravet variert mellom 4,9 % og 6,2 %.

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 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 2024.

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 hadde ved utgangen av 3. kvartal en hovedstol på 22 145 millioner kroner (23 719), og fordeles på følgende hovedgrupper:

MNOK	Beløp
Flytende rente til fastrente	12 595
Fastrente til flytende rente	4 750
Flytende rente til fastrente – fremtidsstart	4 800
Sum	22 145

Ved kvartalsskiftet var samlet markedsverdi på 386 millioner kroner (314).

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. 300 - 400 millioner kroner.

FINANSIERING

Konsernets gjeldsportefølje består av langsiktige kreditt-rammer 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 kapitalmarkedene i Norge og Sverige, hvor det ble tatt opp nye lån på 4 400 millioner norske kroner og 475 millioner svenske kroner.

⁷ Sammenligningstall korrigert

RENTEBÆRENDE GJELD OG GJELDSFORFALL

Ved utgangen av 3. kvartal var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 18 583 millioner kroner (15 109), fordelt på:

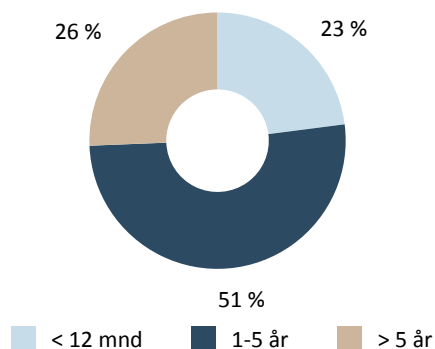
Norge: NOK 17 125 millioner (13 339)
Sverige: SEK 1 375 millioner (1 700)

Samlede kredittrammer var 31 179 millioner kroner (29 976), hvorav ubenyttet del utgjorde 9 255 millioner kroner (9 112).

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 3,9 år (3,7). 23 % (23 %) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

Gjeldsforfall

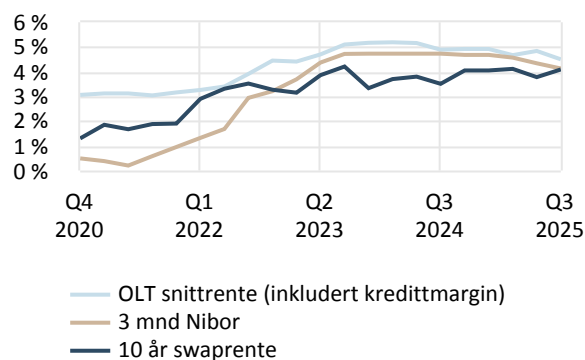


Dagens likviditetsreserver er tilstrekkelige til å refinansiere all gjeld som forfaller både i bank- og kapitalmarkedet, frem til 02.06.2028.

GJENNOMSNIITSRENTE OG RENTEFORFALL

Ved utgangen av 3. kvartal hadde konsernet en fast-renteandel på 64 % (62 %), med en gjennomsnittlig rentebinding på 2,7 år (3,2).

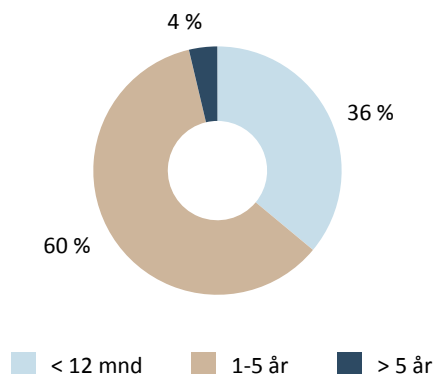
Renteutvikling siste 5 år



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

Valuta	Andel av gjeld	Gjennomsnittsrente
NOK	86 % (86 %)	4,8 % (5,1 %)
SEK	14 % (14 %)	2,8 % (3,6 %)

Renteforfall



64 % av konsernets rentebærende gjeld har rentebinding over 12 måneder, og gjennomsnittlig rentebinding er 2,7 år.

AKSJEINFORMASJON

Ved utgangen av 3. kvartal var sluttkursen på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap ASA 273 kroner, en nedgang fra 293 ved kvartalets start.

Høyeste og laveste notering i kvartalet var henholdsvis 316 og 266 kroner.

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

	Avkastning OLT	OSEBX
3. kvartal 2025	-7 %	1 %
Hittil i 2025	26 %	15 %
Siste 12 mnd.	25 %	16 %
Siste 24 mnd.	74 %	27 %
Siste 36 mnd.	64 %	52 %
Siste 60 mnd.	120 %	88 %

I 3. kvartal ble det omsatt 1.761.000 aksjer (478.000), og gjennomført 9.789 (2.402) handler av aksjen over Oslo Børs.

I årets tre første kvartaler ble det omsatt 3.898.000 aksjer (1.472.000), og gjennomført 21.335 handler (9.015) av aksjen over Oslo Børs.

AKSJONÆRER

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

Ved kvartalsskiftet hadde selskapet 5.090 aksjonærer (4.224), og norske investorer eide 94,2 % (94,7 %) av aksjene.

Ved kvartalsskiftet var selskapets børsverdi 27,7 milliarder kroner (22,8), og selskapets største eiere var:

Største aksjonærer	Eierandel
Thon Gruppen AS (inkl. DS)	75,4 %
J. P. Morgan SE (nom.)	4,8 %
Folketrygdfondet	2,2 %
MP Pensjon	2,1 %
Otto Olsen Invest AS	0,9 %
Øvrige eiere	14,6 %
Total	100 %

FREMTIDSUTSIKTER

Veksten i norsk økonomi har fortsatt å øke etter 2024, men det er ventet at den vil avta i de nærmeste årene. Arbeidsledigheten holder seg lav, men en moderat økning er forventet. Lønnsveksten har gått noe ned sammenliknet med 2024, men ligger fortsatt på et relativt høyt nivå.

Prisveksten har falt betydelig siden 2023, men er fortsatt noe høyere enn Norges Banks inflasjonsmål. De seneste månedene har prisveksten vært noenlunde i tråd med Norges Banks prognoser.

I september kuttet Norges Bank styringsrenten videre ned fra 4,25 % til 4,00 % og signaliserer at renten mest sannsynlig blir satt videre ned i løpet av det neste året.

Vedvarende geopolitisk usikkerhet, globale handelskonflikter og et relativt høyt rentenivå, forsterker usikkerheten om den økonomiske utviklingen både i Norge og utlandet i tiden fremover.

Konsernets solide markedsposisjon og finansielle stilling forventes å kunne bidra til en fortsatt god operativ resultatutvikling fremover til tross for et høyt rentenivå og stor usikkerhet om den makroøkonomiske utvikling.

Oslo, 05. november 2025

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i MNOK	Note	Q3 2025	Q3 2024	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Leieinntekter	6	992	946	2 974	2 848	3 807
Eiendomsrelaterte inntekter		249	225	759	756	1 080
Eiendomsrelaterte kostnader	6	-365	-340	-1 101	-1 078	-1 570
Netto leieinntekter	7	875	831	2 632	2 526	3 317
Andre driftsinntekter		17	17	47	50	75
Andre driftskostnader		-16	-14	-45	-45	-64
Administrasjonskostnader	6	-56	-53	-168	-143	-196
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger		-3	-3	-10	-9	-13
Forvaltningsresultat	7	818	779	2 456	2 379	3 120
Verdiendring investeringseiendommer	8	-127	108	341	-158	346
Andel resultat i FKV og TS	9	22	67	40	57	137
Driftsresultat	7	712	954	2 837	2 279	3 603
Finansinntekter	10	58	49	162	186	249
Finanskostnader	10	-336	-395	-1 035	-1 104	-1 418
Verdiendring finansielle instrumenter		51	-106	-117	240	429
Netto finansposter		-226	-453	-989	-678	-739
Resultat før skattekostnad		486	502	1 847	1 601	2 863
Endring utsatt skatt		-59	-40	-241	-166	-389
Betalbar skatt		-44	-68	-166	-187	-232
Skattekostnad		-104	-108	-406	-353	-621
Resultat		382	393	1 441	1 248	2 242
Andre inntekter og kostnader:						
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>						
Omregningsdifferanser valuta		-2	68	57	50	29
Totalresultat		380	461	1 498	1 298	2 272
Resultat tilordnet:						
Aksjonærer		381	392	1 428	1 244	2 234
Ikke-kontrollerende eierinteresser		1	1	13	4	8
Totalresultat tilordnet:						
Aksjonærer		379	460	1 485	1 294	2 263
Ikke-kontrollerende eierinteresser		1	1	13	4	8
Resultat per aksje - basis og utvannet (hele kroner)		4	4	14	12	22

OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i MNOK	Note	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
EIENDELER				
Investerings eiendommer	8	59 976	57 059	58 633
Eierbenyttede eiendommer		177	183	177
Varige driftsmidler		70	49	55
Andeler i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper	9	1 781	1 935	1 770
Finansielle anleggsmidler		857	756	923
Sum anleggsmidler		62 862	59 981	61 558
Varer		220	33	34
Kundefordringer og andre fordringer		1 039	984	1 383
Bankinnskudd		132	109	83
Sum omløpsmidler		1 391	1 125	1 499
Sum eiendeler		64 253	61 106	63 058
EGENKAPITAL OG GJELD				
Aksjekapital		101	101	101
Overkurs		318	318	318
Annen egenkapital		31 916	30 264	31 241
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		143	380	385
Sum egenkapital		32 479	31 064	32 045
Utsatt skatt		7 828	7 320	7 585
Leieforpliktelse		221	200	214
Langsiktig rentebærende gjeld	11	16 890	16 110	17 937
Annen langsiktig gjeld	11	203	148	128
Sum langsiktig gjeld		25 142	23 778	25 863
Betalbar skatt		166	183	244
Kortsiktig rentebærende gjeld	12	5 035	4 754	3 405
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	12	1 432	1 328	1 500
Sum kortsiktig gjeld		6 632	6 265	5 149
Sum gjeld		31 774	30 042	31 012
Sum egenkapital og gjeld		64 253	61 106	63 058

OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA , KONSERNREGNSKAP

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i MNOK	Q3 2025	Q3 2024	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Netto kontantstrøm fra drift	541	433	1 585	1 463	1 953
Kostnadsførte renter	327	331	959	1 039	1 357
Betalte renter	-334	-327	-955	-991	-1 251
Betalte skatter	2	2	-244	-313	-296
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter	132	245	115	217	-22
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	668	685	1 460	1 415	1 741
Utbetalinger ved kjøp av inv.eiendom og varige driftsmidler	-321	-182	-910	-497	-732
Kjøp av og økt eierandel i datterselskaper	-276	–	-276	-40	-901
Innbetalinger fra andre investeringer	27	-49	31	-70	164
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-571	-231	-1 155	-607	-1 470
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	7 155	3 329	18 954	15 722	21 852
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-7 224	-3 833	-18 467	-15 928	-21 550
Avdrag leieforpliktelser	-2	-2	-6	-6	-8
Utbetaling av utbytte	–	–	-744	-714	-714
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-71	-506	-262	-926	-419
Valutakurseffekter bankbeholdning	4	1	6	1	5
Netto endringer i bankinnskudd	30	-51	49	-116	-143
Bankbeholdning ved periodens start	103	161	83	226	226
Bankbeholdning ved periodens slutt	132	109	132	109	83

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 31.12.23	101	318	0	29 689	-12	30 097	340	30 437
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	43
Egenkapital 30.09.24	101	318	50	30 225	-12	30 684	380	31 064
Resultat				990		990	4	995
Andre inntekter og kostnader			-21			-21		-21
Aksjeutbytte				–		–	–	–
Andre endringer				7		7	0	8
Egenkapital 31.12.24	101	318	29	31 223	-12	31 660	385	32 045
Resultat				1 428		1 428	13	1 441
Andre inntekter og kostnader			57			57		57
Aksjeutbytte				-736		-736	-8	-744
Andre endringer*				-74		-74	-247	-321
Egenkapital 30.09.25	101	318	85	31 842	-12	32 336	143	32 479

*Andre endringer består i hovedsak av egenkapitaltransaksjon ved økt eierandel i datterselskap fra 60 % til 100 %.

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 05.11.2025. 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 2024.

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 2024.

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 30.09.2025:

Regnskapslinje	Motpart	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Leieinntekter	Selskaper i Thon Holding konsern	89	96	119
Eiendomsrelaterte kostnader	Selskaper i Thon Holding konsern	33	30	40
Administrasjonskostnader	Selskaper i Thon Holding konsern	161	134	184

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 2025	Driftssegment				Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	784	208		992	929	62	992
Eiendomsrelaterte inntekter	232	17		249	230	19	249
Eiendomsrelaterte kostnader	-291	-74		-365	-337	-28	-365
Netto leieinntekter	725	150	–	875	822	54	875
Andre driftsinntekter	7		11	17	17		17
Andre driftskostnader	-6		-9	-16	-16		-16
Administrasjonskostnader	-45	-11		-56	-52	-4	-56
Ordinære avskrivinger	-3	–		-3	-3		-3
Forvaltningsresultat	678	139	1	818	768	49	818
Verdiendring investeringseiendommer	-110	-18		-127	-77	-50	-127
Andel resultat i FKV og TS	22	–		22	22		22
Driftsresultat	590	121	1	712	713	-1	712

Driftssegmentresultat Q3 2024	Driftssegment				Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	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
Netto leieinntekter	647	184	–	831	783	48	831
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
Forvaltningsresultat	603	172	4	779	735	45	779
Verdiendring investeringseiendommer	-29	136		108	124	-16	108
Andel resultat i FKV og TS	67	–		67	67		67
Driftsresultat	642	309	4	954	926	28	954

Driftssegmentresultat 30.09.2025	Driftssegment				Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	2 373	600		2 974	2 801	173	2 974
Eiendomsrelaterte inntekter	699	60		759	702	57	759
Eiendomsrelaterte kostnader	-886	-215		-1 101	-1 021	-79	-1 101
Netto leieinntekter	2 186	446	–	2 632	2 481	151	2 632
Andre driftsinntekter	16		31	47	47		47
Andre driftskostnader	-20		-25	-45	-45		-45
Administrasjonskostnader	-134	-34		-168	-157	-12	-168
Ordinære avskrivinger	-9	-1		-10	-10	–	-10
Forvaltningsresultat	2 040	411	6	2 456	2 317	139	2 456
Verdiendring investeringseiendommer	403	-63		341	380	-39	341
Andel resultat i FKV og TS	40	–		40	40		40
Driftsresultat	2 483	348	6	2 837	2 737	100	2 837

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
Netto leieinntekter	1 971	555	–	2 526	2 383	143	2 526
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
Forvaltningsresultat	1 850	523	6	2 379	2 249	131	2 379
Verdiendring investeringseiendommer	41	-198		-158	-145	-12	-158
Andel resultat i FKV og TS	57	–		57	57		57
Driftsresultat	1 947	325	6	2 279	2 160	118	2 279

Driftssegmentresultat 31.12.24	Driftssegment				Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	2 990	817		3 807	3 566	242	3 807
Eiendomsrelaterte inntekter	937	143		1 080	1 005	75	1 080
Eiendomsrelaterte kostnader	-1 334	-236		-1 570	-1 432	-138	-1 570
Netto leieinntekter	2 592	725	–	3 317	3 139	179	3 317
Andre driftsinntekter	35		40	75	75		75
Andre driftskostnader	-34		-29	-64	-64		-64
Administrasjonskostnader	-156	-41		-196	-181	-16	-196
Ordinære avskrivninger	-11	-2		-13	-13	–	-13
Forvaltningsresultat	2 427	682	11	3 120	2 957	163	3 120
Verdiendring investeringseiendommer	448	-102		346	366	-20	346
Andel resultat i FKV og TS	139	-2		137	137		137
Driftsresultat	3 014	578	11	3 603	3 460	143	3 603

NOTE 8 INVESTERINGSEIENDOM

	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Investeringseiendom - eiet - virkelig verdi 01.01	58 427	56 382	56 382
Investeringseiendom - rett til bruk eiendeler - virkelig verdi 01.01	206	195	195
Sum virkelig verdi investeringseiendom 01.01	58 633	56 577	56 577
Tilgang:			
-Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	886	486	707
-Tilgang selskaper/investeringseiendom	–	59	930
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi	349	-149	357
Netto endring rett til bruk eiendeler som følge av justering til virkelig verdi	-8	-8	-11
Tilgang og avgang rett til bruk eiendeler	16	4	21
Valutaeffekter	101	90	52
Andre endringer	–	–	–
Sum virkelig verdi investeringseiendom 30.09./31.12.	59 976	57 059	58 633
herav investeringseiendom - eiet	59 763	56 867	58 427
herav investeringseiendom - rett til bruk eiendeler	213	192	206

Under presenteres en sensitivitetsanalyse som viser endringer i eiendomsverdier for eiet investeringseiendom ved endring i avkastningskrav og markedsleie per 30.09.2025.

Avkastningskrav	Leienivå		
	-10 %	Uendret	+10 %
- 1,0 %-poeng	64 018	71 070	78 121
- 0,5 %-poeng	58 471	64 906	71 341
Uendret	53 815	59 763	65 651
+ 0,5 %-poeng	49 852	55 330	60 807
+ 1,0 %-poeng	46 438	51 537	56 635

NOTE 9 FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

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

Felleskontrollerte virksomheter	Q3 2025	Q3 2024	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Driftsinntekter	44	54	124	161	220
Verdiendring investeringseiendom	7	52	-18	-14	4
Verdiendring finansielle instrumenter	1	-5	-10	-1	5
Kostnader	-33	-32	-80	-86	-102
Skattekostnad	-3	-7	–	-9	-11
Resultat	16	62	16	51	116
Investeringseiendom			2 030	2 550	1 949
Øvrige eiendeler			140	222	204
Sum eiendeler			2 170	2 772	2 152
Egenkapital			1 246	1 411	1 231
Langsiktig gjeld			853	1 275	865
Kortsiktig gjeld			71	86	56
Sum egenkapital og gjeld			2 170	2 772	2 152

Tilknyttede selskaper	Q3 2025	Q3 2024	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Driftsinntekter	16	16	49	47	66
Verdiendring investeringseiendom	-1	–	3	-18	-10
Kostnader	-7	-8	-21	-22	-29
Skattekostnad	-2	-2	-7	-2	-6
Resultat	6	6	24	6	20
Investeringseiendom			888	873	882
Øvrige eiendeler			94	95	101
Sum eiendeler			982	968	983
Egenkapital			535	524	539
Langsiktig gjeld			424	419	421
Kortsiktig gjeld			23	24	24
Sum egenkapital og gjeld			982	968	983

NOTE 10 FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER

	Q3 2025	Q3 2024	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Renteinntekter	13	9	32	33	41
Renteinntekter derivater	43	40	130	107	160
Valutagevinst	2	–	–	–	–
Tilbakekjøp obligasjonslån	–	–	–	46	46
Øvrige finansinntekter	–	–	–	–	3
Sum finansinntekter	58	49	162	186	249
Rentekostnader obligasjonslån	-211	-198	-563	-495	-668
Rentekostnader sertifikatlån	-26	-29	-73	-60	-98
Rentekostnader derivater	-22	-3	-50	-62	-82
Annen rentekostnad	-64	-98	-251	-325	-409
Rentekostnader leieforpliktelser	-4	-3	-11	-10	-13
Terminering av renteswap	0	–	-11	-86	-86
Valutatap	–	-55	-45	-41	-24
Øvrige finanskostnader	-8	-10	-31	-24	-37
Sum finanskostnader	-336	-395	-1 035	-1 104	-1 418
Valutaposter					
Omregningsdifferanser valuta (ført over andre inntekter og kostnader)	-2	68	57	50	29
Valutakurseffekter bankbeholdninger	4	1	6	1	5
Øvrige valutaposter	-2	-55	-52	-42	-29
Sum valutaeffekter	-1	13	11	10	5

NOTE 11 LANGSIKTIG GJELD

	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Obligasjonslån	13 599	10 396	10 801
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 291	5 714	7 135
Sum langsiktig rentebærende gjeld	16 890	16 110	17 937
Virkelig verdi renteswapavtaler*	111	103	84
Annen gjeld	92	45	44
Sum annen langsiktig gjeld	203	148	128

*Langsiktig del av renteswapavtaler med positiv virkelig verdi på 407 millioner kroner (311) per 30.09.2025 er klassifisert som finansielle anleggsmidler.

NOTE 12 KORTSIKTIG GJELD

	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Sertifikatlån	3 004	2 821	257
Obligasjonslån	1 980	1 893	1 885
Gjeld til kredittinstitusjoner	51	40	1 263
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	5 035	4 754	3 405
Virkelig verdi renteswapavtaler*	44	–	23
Leieforpliktelser	8	8	7
Leverandørgjeld	198	117	179
Påløpte renter	184	122	180
Skyldige offentlige avgifter	136	162	111
Mottatt ikke opptjent leieinntekt	687	734	785
Annen gjeld	174	186	215
Sum leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	1 432	1 328	1 500

*Kortsiktig del av renteswapavtaler med positiv virkelig verdi på 135 millioner kroner (105) per 30.09.2025 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 2025	Q3 2024	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Verdiendring i:					
Investeringseiendommer i resultatregnskapet	-127	108	341	-158	346
Investeringseiendommer i felleskontrollerte virksomheter	7	52	-18	-14	4
Investeringseiendommer i tilknyttede selskaper	-1	–	3	-18	-10
Finansielle instrumenter i resultatregnskapet	51	-106	-117	240	429
Finansielle instrumenter felleskontrollerte virksomheter	1	-5	-10	-1	5
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-70	48	198	50	774

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 2025	Q3 2024	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Resultat før skattekostnad	486	502	1 847	1 601	2 863
Skattekostnad i felleskontrollerte virksomheter	3	7	–	9	11
Skattekostnad i tilknyttede selskaper	2	2	7	2	6
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	70	-48	-198	-50	-774
Valutagevinst	-2	–	–	–	–
Valutatap	–	55	45	41	24
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	559	518	1 701	1 603	2 129

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.

	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Sum egenkapital	32 479	31 064	32 045
Sum egenkapital og gjeld	64 253	61 106	63 058
Egenkapitalandel	51 %	51 %	51 %

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.

	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Majoritetens andel av egenkapital	32 336	30 684	31 660
Utsatt skatt, eksklusiv utsatt skatt knyttet til omløpsmidler	7 836	7 358	7 623
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 %	-2 137	-2 007	-2 079
Langsiktig substansverdi	38 035	36 035	37 204
Antall aksjer (egne aksjer ikke medregnet)	101 478 908	101 478 908	101 478 908
Langsiktig substansverdi per aksje i NOK	375	355	367
Egenkapital per aksje	319	302	312

5. Likviditetsreserver

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

	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Utrukne kommitterte lånefasiliteter	9 255	9 112	6 478
Bankinnskudd og kontanter	132	109	83
Likviditetsreserver	9 387	9 221	6 561

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.

	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Sertifikatlån	3 004	2 821	257
Obligasjonslån	1 980	1 893	1 885
Gjeld til kredittinstitusjoner	51	40	1 263
Avdrag neste 12 mnd.	5 035	4 754	3 405

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.

	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Obligasjonslån, langsiktig	13 599	10 396	10 801
Obligasjonslån, kortsiktig	1 980	1 893	1 885
Sertifikatlån, kortsiktig	3 004	2 821	257
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	3 291	5 714	7 135
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	51	40	1 263
Rentebærende gjeld¹⁾	21 925	20 864	21 342
Bankinnskudd og kontanter	-132	-109	-83
Netto rentebærende gjeld	21 793	20 754	21 259
Markedsverdi eiendommer (se ARM 11)	59 949	57 052	58 612
Belåningsgrad	36 %	36 %	36 %
¹⁾ Usikret del av rentebærende gjeld (gjeld hvor konsernet ikke har stilt sikkerhet)	18 583	15 109	12 943

8. Rente per balansedag

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

	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Annualiserte rentekostnader på rentebærende gjeld per balansedag	1 066	1 145	1 187
Annualiserte rentekostnader på løpende renteswapavtaler per balansedag	-80	-124	-137
Annualiserte rentekostnader per balansedag	986	1 021	1 049
Rentebærende gjeld	21 925	20 864	21 342
Rente per balansedag	4,50 %	4,89 %	4,92 %

9. Rentedekningsgrad

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.).

	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Forvaltningsresultat siste 12 mnd.	3 197	3 171	3 120
Ordinære avskrivninger siste 12 mnd.	13	14	13
Forvaltningsresultat før avskrivninger siste 12 mnd.	3 210	3 185	3 133
Rentekostnader på rentebærende gjeld siste 12 mnd.	1 252	1 243	1 258
Renteinntekter siste 12 mnd.	-223	-146	-201
Netto rentekostnader siste 12 mnd.	1 029	1 096	1 057
Rentedekningsgrad	3,1	2,9	3,0

10. Netto investeringer

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

	Q3 2025	Q3 2024	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	311	179	886	486	707
Kjøp av selskaper	276	–	276	40	901
Kjøp av driftsmidler (kjøp og salg)	10	3	25	11	13
Andre investeringer (kjøp og salg)	136	36	289	121	142
Netto investeringer	733	218	1 475	657	1 763

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.

	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Markedsverdi Investeringseiendommer - eiet (se note 8)	59 763	56 867	58 427
Markedsverdi Eierbenyttede eiendommer	187	185	185
Markedsverdi eiendommer	59 949	57 052	58 612

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

Markedsverdi eiendommer felleskontrollerte virksomheter (konsernets andel)	2 012	2 512	1 931
Markedsverdi eiendommer tilknyttede selskaper (konsernets andel)	888	873	882

12. Annualisert leieinntektsnivå

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

	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Annualisert markedsleie utleide lokaler	4 021	3 856	3 968
Annualisert markedsleie ledige lokaler	199	144	157
Annualisert leieinntektsnivå	4 220	4 000	4 125

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

Annualisert markedsleie utleide lokaler FKV/TS (konsernets andel)	175	221	177
Annualisert markedsleie ledige lokaler FKV/TS (konsernets andel)	5	9	8
Annualisert leieinntektsnivå FKV/TS (konsernets andel)	180	230	185
Sum annualisert leieinntektsnivå	4 400	4 230	4 310

13. Avkastningskrav (yield)

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

	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Annualisert leieinntektsnivå	4 220	4 000	4 125
Gårdeierkostnader	530	538	542
Annualisert netto leieinntektsnivå	3 690	3 462	3 583
Markedsverdi eiendommer	59 949	57 052	58 612
Justering markedsverdi for tomter o.a.	556	517	437
Markedsverdi eiendommer etter justering	59 394	56 535	58 175
Avkastningskrav (yield)	6,2 %	6,1 %	6,2 %

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

TEL.: +47 23 08 00 00
E-POST: firmapost.olt@olavthon.no

olt.no