

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 2025	Q4 2024	31.12.2025	31.12.2024
Verdiendring i:				
Investeringseiendommer i resultatregnskapet	192	504	533	346
Investeringseiendommer i felleskontrollerte virksomheter	-30	18	-49	4
Investeringseiendommer i tilknyttede selskaper	-2	8	1	-10
Finansielle instrumenter i resultatregnskapet	-11	189	-128	429
Finansielle instrumenter felleskontrollerte virksomheter	-1	5	-11	5
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	148	725	346	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.

	Q4 2025	Q4 2024	31.12.2025	31.12.2024
Resultat før skattekostnad	568	1 262	2 415	2 863
Skattekostnad i felleskontrollerte virksomheter	6	1	6	11
Skattekostnad i tilknyttede selskaper	3	4	9	6
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-148	-725	-346	-774
Valutagevinst	–	-17	–	–
Valutatap	50	–	95	24
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	478	527	2 179	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.

	31.12.2025	31.12.2024
Sum egenkapital	32 998	32 045
Sum egenkapital og gjeld	65 694	63 058
Egenkapitalandel	50 %	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.

	31.12.2025	31.12.2024
Majoritetens andel av egenkapital	32 855	31 660
Utsatt skatt, eksklusiv utsatt skatt knyttet til omløpsmidler	7 904	7 623
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 %	-2 156	-2 079
Langsiktig substansverdi	38 603	37 204
Antall aksjer (egne aksjer ikke medregnet)	101 478 908	101 478 908
Langsiktig substansverdi per aksje i NOK	380	367
Egenkapital per aksje	324	312

5. Likviditetsreserver

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

	31.12.2025	31.12.2024
Utrukne kommitterte lånefasiliteter	8 903	6 478
Bankinnskudd og kontanter	118	83
Likviditetsreserver	9 021	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.

	31.12.2025	31.12.2024
Sertifikatlån	2 219	257
Obligasjonslån	2 435	1 885
Gjeld til kredittinstitusjoner	108	1 263
Avdrag neste 12 mnd.	4 762	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.

	31.12.2025	31.12.2024
Obligasjonslån, langsiktig	14 063	10 801
Obligasjonslån, kortsiktig	2 435	1 885
Sertifikatlån, kortsiktig	2 219	257
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	3 594	7 135
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	108	1 263
Rentebærende gjeld¹⁾	22 419	21 342
Bankinnskudd og kontanter	-118	-83
Netto rentebærende gjeld	22 301	21 259
Markedsverdi eiendommer (se ARM 11)	60 937	58 612
Belåningsgrad	37 %	36 %

¹⁾ Usikret del av rentebærende gjeld (gjeld hvor konsernet ikke har stilt sikkerhet) 18 717 12 943

8. Rente per balansedag

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

	31.12.2025	31.12.2024
Annualiserte rentekostnader på rentebærende gjeld per balansedag	1 074	1 187
Annualiserte rentekostnader på løpende renteswapavtaler per balansedag	-104	-137
Annualiserte rentekostnader per balansedag	970	1 049
Rentebærende gjeld	22 419	21 342
Rente per balansedag	4,32 %	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.).

	31.12.2025	31.12.2024
Forvaltningsresultat siste 12 mnd.	3 169	3 120
Ordinære avskrivninger siste 12 mnd.	13	13
Forvaltningsresultat før avskrivninger siste 12 mnd.	3 182	3 133
Rentekostnader på rentebærende gjeld siste 12 mnd.	1 248	1 258
Renteinntekter siste 12 mnd.	-215	-201
Netto rentekostnader siste 12 mnd.	1 034	1 057
Rentedekningsgrad	3,1	3,0

10. Netto investeringer

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

	Q4 2025	Q4 2024	31.12.2025	31.12.2024
Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	328	221	1 213	707
Kjøp av selskaper	346	861	622	901
Kjøp av driftsmidler (kjøp og salg)	-1	3	24	13
Andre investeringer (kjøp og salg)	36	22	324	142
Netto investeringer	709	1 107	2 184	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.

	31.12.2025	31.12.2024
Markedsverdi Investeringseiendommer - eiet (se note 8)	60 751	58 427
Markedsverdi Eierbenyttede eiendommer	187	185
Markedsverdi eiendommer	60 937	58 612

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

Markedsverdi eiendommer felleskontrollerte virksomheter (konsernets andel)	1 946	1 931
Markedsverdi eiendommer tilknyttede selskaper (konsernets andel)	888	882

12. Annualisert leieinntektsnivå

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

	31.12.2025	31.12.2024
Annualisert markedsleie utleide lokaler	4 052	3 968
Annualisert markedsleie ledige lokaler	223	157
Annualisert leieinntektsnivå	4 275	4 125

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

Annualisert markedsleie utleide lokaler FKV/TS (konsernets andel)	179	177
Annualisert markedsleie ledige lokaler FKV/TS (konsernets andel)	6	8
Annualisert leieinntektsnivå FKV/TS (konsernets andel)	185	185
Sum annualisert leieinntektsnivå	4 460	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.

	31.12.2025	31.12.2024
Annualisert leieinntektsnivå	4 275	4 125
Gårdeierkostnader	534	542
Annualisert netto leieinntektsnivå	3 741	3 583
Markedsverdi eiendommer	60 937	58 612
Justering markedsverdi for tomter o.a.	623	437
Markedsverdi eiendommer etter justering	60 314	58 175
Avkastningskrav (yield)	6,2 %	6,2 %