

## 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.

	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Verdiendring i:			
Investeringseiendommer i resultatregnskapet	759	442	534
Investeringseiendommer i felleskontrollerte virksomheter	–	-13	-53
Investeringseiendommer i tilknyttede selskaper	8	-1	1
Finansielle instrumenter i resultatregnskapet	7	18	-128
Finansielle instrumenter felleskontrollerte virksomheter	2	-8	-11
<b>Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter</b>	<b>776</b>	<b>439</b>	<b>343</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.

	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Resultat før skattekostnad	1 385	1 004	2 416
Skattekostnad i felleskontrollerte virksomheter	4	-2	5
Skattekostnad i tilknyttede selskaper	4	2	9
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-776	-439	-343
Valutagevinst	-103	–	–
Valutatap	–	33	95
<b>Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta</b>	<b>514</b>	<b>598</b>	<b>2 182</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.

	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Sum egenkapital	33 939	32 868	32 994
Sum egenkapital og gjeld	70 893	63 655	65 696
<b>Egenkapitalandel</b>	<b>48 %</b>	<b>52 %</b>	<b>50 %</b>

#### 4. Langsiktig substansverdi og egenkapital per aksje

Langsiktig substansverdi er basert på en markedsmessig vurdering av gjeldsforpliktelsen utsatt skatt. Egenkapital per aksje beregnes som majoritetens andel av egenkapitalen dividert på antall aksjer.

	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Majoritetens andel av egenkapital	33 789	32 479	32 851
Utsatt skatt, eksklusiv utsatt skatt knyttet til omløpsmidler	8 151	7 754	7 950
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 %	-2 223	-2 115	-2 168
<b>Langsiktig substansverdi</b>	<b>39 718</b>	<b>38 118</b>	<b>38 633</b>
Antall aksjer	101 478 908	101 478 908	101 478 908
<b>Egenkapital per aksje</b>	<b>333</b>	<b>320</b>	<b>324</b>

#### 5. Likviditetsreserver

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

	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Utrukne kommitterte lånefasiliteter	11 485	9 880	8 903
Bankinnskudd og kontanter	105	187	118
<b>Likviditetsreserver</b>	<b>11 590</b>	<b>10 067</b>	<b>9 021</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.

	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Sertifikatlån	4 455	3 010	2 219
Obligasjonslån	1 472	2 050	2 435
Gjeld til kredittinstitusjoner	35	1 320	108
<b>Avdrag neste 12 mnd.</b>	<b>5 962</b>	<b>6 380</b>	<b>4 762</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.

	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Obligasjonslån, langsiktig	19 235	10 972	14 063
Obligasjonslån, kortsiktig	1 472	2 050	2 435
Sertifikatlån, kortsiktig	4 455	3 010	2 219
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	1 000	3 676	3 594
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	35	1 320	108
<b>Rentebærende gjeld<sup>1</sup></b>	<b>26 197</b>	<b>21 028</b>	<b>22 419</b>
Bankinnskudd og kontanter	-105	-187	-118
Finansielle omløpsmidler (se Note 6)	-4 350		
<b>Netto rentebærende gjeld</b>	<b>21 742</b>	<b>20 842</b>	<b>22 301</b>
Markedsverdi eiendommer (se ARM 11)	61 699	59 381	60 937
<b>Belåningsgrad</b>	<b>35 %</b>	<b>35 %</b>	<b>37 %</b>
<sup>1</sup> Usikret del av rentebærende gjeld (gjeld hvor konsernet ikke har stilt sikkerhet)	25 162	16 032	18 717

## 8. Rente per balansedag

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

	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Annualiserte rentekostnader på rentebærende gjeld per balansedag	1 280	1 109	1 074
Annualiserte rentekostnader på løpende renteswapavtaler per balansedag	-123	-127	-104
<b>Annualiserte rentekostnader per balansedag</b>	<b>1 156</b>	<b>982</b>	<b>970</b>
Rentebærende gjeld	26 197	21 028	22 419
<b>Rente per balansedag</b>	<b>4,41 %</b>	<b>4,67 %</b>	<b>4,32 %</b>

## 9. Rentedeckningsgrad

Rentedekningsgrad er et mål på konsernets evne til å betale sine renteforpliktelser. Det beregnes ved å dele forvaltningsresultat før avskrivninger (siste 12 mnd.) på netto rentekostnader fra rentebærende gjeld (siste 12 mnd.).

	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Forvaltningsresultat siste 12 mnd.	3 049	3 162	3 168
Ordinære avskrivninger siste 12 mnd.	14	12	13
<b>Forvaltningsresultat før avskrivninger siste 12 mnd.</b>	<b>3 063</b>	<b>3 175</b>	<b>3 182</b>
Rentekostnader på rentebærende gjeld siste 12 mnd.	1 265	1 251	1 248
Renteinntekter siste 12 mnd.	-250	-206	-215
<b>Netto rentekostnader siste 12 mnd.</b>	<b>1 015</b>	<b>1 045</b>	<b>1 034</b>
<b>Rentedekningsgrad</b>	<b>3,0</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.

	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	224	250	1 212
Kjøp av selskaper	–	–	622
Kjøp av driftsmidler (kjøp og salg)	-8	8	24
Andre investeringer (kjøp og salg)	76	66	329
<b>Netto investeringer</b>	<b>292</b>	<b>324</b>	<b>2 187</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.

	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Markedsverdi Investeringseiendommer - eiet (se note 8)	61 479	59 196	60 751
Markedsverdi Eierbenyttede eiendommer	220	185	187
<b>Markedsverdi eiendommer</b>	<b>61 699</b>	<b>59 381</b>	<b>60 937</b>

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

Markedsverdi eiendommer felleskontrollerte virksomheter (konsernets andel)	1 951	1 960	1 946
Markedsverdi eiendommer tilknyttede selskaper (konsernets andel)	898	882	888

## 12. Annualisert leieinntektsnivå

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

	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Annualisert markedsleie utleide lokaler	4 100	4 012	4 052
Annualisert markedsleie ledige lokaler	225	163	223
<b>Annualisert leieinntektsnivå</b>	<b>4 325</b>	<b>4 175</b>	<b>4 275</b>

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

Annualisert markedsleie utleide lokaler FKV/TS (konsernets andel)	179	177	179
Annualisert markedsleie ledige lokaler FKV/TS (konsernets andel)	6	8	6
<b>Annualisert leieinntektsnivå FKV/TS (konsernets andel)</b>	<b>185</b>	<b>185</b>	<b>185</b>
<b>Sum annualisert leieinntektsnivå</b>	<b>4 510</b>	<b>4 360</b>	<b>4 460</b>

## 13. Avkastningskrav (yield)

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

	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Annualisert leieinntektsnivå	4 325	4 175	4 275
Gårdeierkostnader	527	554	534
<b>Annualisert netto leieinntektsnivå</b>	<b>3 798</b>	<b>3 621</b>	<b>3 741</b>
Markedsverdi eiendommer	61 699	59 381	60 937
Justering markedsverdi for tomter o.a.	675	491	623
<b>Markedsverdi eiendommer etter justering</b>	<b>61 024</b>	<b>58 890</b>	<b>60 314</b>
<b>Avkastningskrav (yield)</b>	<b>6,2 %</b>	<b>6,1 %</b>	<b>6,2 %</b>