

OLAV THON EIENDOM AS, KONSERNREGNSKAP

ALTERNATIVE RESULTATMÅL

Beløp i MNOK

Olav Thon Eiendom AS 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.

	Q2 2026	Q2 2025	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Verdiendring i:					
Investeringseiendommer i resultatregnskapet	39	26	798	468	534
Investeringseiendommer i felleskontrollerte virksomheter	12	-13	12	-26	-53
Investeringseiendommer i tilknyttede selskaper	38	5	46	4	1
Finansielle instrumenter i resultatregnskapet	-100	-186	-92	-168	-128
Finansielle instrumenter felleskontrollerte virksomheter	-1	-3	–	-11	-11
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-12	-171	764	268	343

2. Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta

Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta vurderes å gi leserne en bedre forståelse av konsernets operative driftsutvikling.

	Q2 2026	Q2 2025	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Resultat før skattekostnad	467	357	1 852	1 362	2 416
Skattekostnad i felleskontrollerte virksomheter	5	-2	8	-4	5
Skattekostnad i tilknyttede selskaper	11	3	15	5	9
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	12	171	-764	-268	-343
Valutagevinst	-7	–	-110	–	–
Valutatap	–	14	–	47	95
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	487	544	1 001	1 142	2 182

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.

	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Sum egenkapital	34 132	32 422	32 994
Sum egenkapital og gjeld	70 404	64 213	65 696
Egenkapitalandel	48 %	50 %	50 %

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.

	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Majoritetens andel av egenkapital	34 136	32 033	32 851
Utsatt skatt, eksklusiv utsatt skatt knyttet til omløpsmidler	8 206	7 777	7 950
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 %	-2 238	-2 121	-2 168
Langsiktig substansverdi	40 104	37 689	38 633
Antall aksjer	101 478 908	101 478 908	101 478 908
Egenkapital per aksje	336	316	324

5. Likviditetsreserver

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

	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Utrukne kommitterte lånefasiliteter	15 336	7 317	8 903
Bankinnskudd og kontanter	3 548	103	118
Likviditetsreserver	18 884	7 420	9 021

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.

	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Sertifikatlån	4 454	898	2 219
Obligasjonslån	958	2 588	2 435
Gjeld til kredittinstitusjoner	24	1 312	108
Avdrag neste 12 mnd.	5 436	4 798	4 762

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.

	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Obligasjonslån, langsiktig	19 233	12 000	14 063
Obligasjonslån, kortsiktig	958	2 588	2 435
Sertifikatlån, kortsiktig	4 454	898	2 219
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	1 000	5 199	3 594
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	24	1 312	108
Rentebærende gjeld¹	25 668	21 997	22 419
Bankinnskudd og kontanter	-3 548	-103	-118
Netto rentebærende gjeld	22 121	21 895	22 301
Markedsverdi eiendommer (se ARM 11)	61 913	59 767	60 937
Belåningsgrad	36 %	37 %	37 %

¹Usikret del av rentebærende gjeld (gjeld hvor konsernet ikke har stilt sikkerhet)

24 645	15 486	18 717
--------	--------	--------

8. Rente per balansedag

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

	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Annualiserte rentekostnader på rentebærende gjeld per balansedag	1 318	1 174	1 074
Annualiserte rentekostnader på løpende renteswapavtaler per balansedag	-134	-109	-104
Annualiserte rentekostnader per balansedag	1 184	1 065	970
Rentebærende gjeld	25 668	21 997	22 419
Rente per balansedag	4,61 %	4,84 %	4,32 %

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.).

	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Forvaltningsresultat siste 12 mnd.	2 974	3 158	3 168
Ordinære avskrivninger siste 12 mnd.	14	13	13
Forvaltningsresultat før avskrivninger siste 12 mnd.	2 988	3 171	3 182
Rentekostnader på rentebærende gjeld siste 12 mnd.	1 323	1 256	1 248
Renteinntekter siste 12 mnd.	-321	-215	-215
Netto rentekostnader siste 12 mnd.	1 002	1 041	1 034
Rentedekningsgrad	3,0	3,0	3,1

10. Netto investeringer

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

	Q2 2026	Q2 2025	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	177	325	402	574	1 212
Kjøp av selskaper	172	–	172	–	622
Kjøp av driftsmidler (kjøp og salg)	16	7	9	15	24
Andre investeringer (kjøp og salg)	89	86	165	153	329
Netto investeringer	455	418	747	742	2 187

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.

	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Markedsverdi Investeringseiendommer - eiet (se note 8)	61 684	59 580	60 751
Markedsverdi Eierbenyttede eiendommer	229	187	187
Markedsverdi eiendommer	61 913	59 767	60 937

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

Markedsverdi eiendommer felleskontrollerte virksomheter (konsernets andel)	1 951	1 982	1 946
Markedsverdi eiendommer tilknyttede selskaper (konsernets andel)	940	888	888

12. Annualisert leieinntektsnivå

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

	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Annualisert markedsleie utleide lokaler	4 118	4 006	4 052
Annualisert markedsleie ledige lokaler	232	194	223
Annualisert leieinntektsnivå	4 350	4 200	4 275

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

Annualisert markedsleie utleide lokaler FKV/TS (konsernets andel)	178	175	179
Annualisert markedsleie ledige lokaler FKV/TS (konsernets andel)	7	5	6
Annualisert leieinntektsnivå FKV/TS (konsernets andel)	185	180	185
Sum annualisert leieinntektsnivå	4 535	4 380	4 460

13. Avkastningskrav (yield)

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

	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Annualisert leieinntektsnivå	4 350	4 200	4 275
Gårdeierkostnader	526	537	534
Annualisert netto leieinntektsnivå	3 824	3 663	3 741
Markedsverdi eiendommer	61 913	59 767	60 937
Justering markedsverdi for tomter o.a.	508	614	623
Markedsverdi eiendommer etter justering	61 405	59 152	60 314
Avkastningskrav (yield)	6,2 %	6,2 %	6,2 %