

**Olav Thon
Eiendom**



RAPPORT 2. KVARTAL OG 1. HALVÅR 2026

NØKKELTALL

Beløp i MNOK	ARM ¹	2. kvartal 2026	2. kvartal 2025	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Leieinntekter		1 025	974	2 088	1 982	4 009
Verdiendring inv.eiendommer og finansielle instr.	1	-12	-171	764	268	343
Resultat før skattekostnad		467	357	1 852	1 362	2 416
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	2	487	544	1 001	1 142	2 182
Egenkapitalandel	3			48 %	50 %	50 %
Egenkapital				34 132	32 422	32 994
Langsiktig substansverdi	4			40 104	37 689	38 633
Netto kontantstrøm fra drift		459	502	1 042	1 044	1 974
Likviditetsreserver	5			18 884	7 420	9 021
Avdrag neste 12 mnd.	6			5 436	4 798	4 762
Rentebærende gjeld	7			25 668	21 997	22 419
Rente per balansedag	8			4,61 %	4,84 %	4,32 %
Belåningsgrad	7			36 %	37 %	37 %
Rentedekningsgrad	9			3,0	3,0	3,1
Netto investeringer	10	455	418	747	742	2 187
Markedsverdi eiendommer	11			61 913	59 767	60 937
Annualisert leieinntektsnivå	12			4 350	4 200	4 275
Avkastningskrav (yield)	13			6,2 %	6,2 %	6,2 %
Omsetning eide kjøpesentre		15 395	15 214	29 543	28 441	62 544

¹ Definisjon, beregning og forklaring på bruk av alternative resultatmål (ARM) er tatt inn på side [20](#) i rapporten.

HOVEDPUNKTER I 2. KVARTAL

- Konsernet hadde en tilfredsstillende utvikling i 2. kvartal, og resultat før skattekostnad ble 467 millioner kroner (357).
- Konsernets leieinntekter beløp seg til 1 025 millioner kroner (974).
- Verdiendring investeringseiendommer utgjorde 39 millioner kroner (26), og verdiendring finansielle instrumenter beløp seg til -100 millioner kroner (-186).
- Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta ble 487 millioner kroner (544) i 2. kvartal.
- Konsernets finansielle posisjon er solid. Ved halvårsskiftet var egenkapitalandelen 48 % (50 %), og likviditetsreserven utgjorde 18 884 millioner kroner (7 420).
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen i 2. kvartal var 15 395 millioner kroner (15 214), en økning på 1 % fra samme periode i fjor.
- Olav Thon Eiendom AS inngikk i juni en avtale om å kjøpe 100 % av aksjene i Anthon Eiendom AS. Anthon Eiendom AS er et eiendomskonsern med 16 eiendommer på rundt 150 000 kvadratmeter i Oslo-området. Overtagelsen fant sted 1. juli 2026.
- På selskapets ordinære generalforsamling i mai, ble det besluttet å omdanne selskapet til aksjeselskap og å endre foretaksnavnet til Olav Thon Eiendom AS.

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

Bildet på forsiden: Anthon B Nilsen-gården/Rådhusgata 27

FINANSIELL STILLING/BALANSE PER 30.06.2026

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 70 404 millioner kroner (64 213), hvorav investerings-eiendommene utgjorde 61 922 millioner kroner (59 796)².

Samlet egenkapital var 34 132 millioner kroner (32 422), og egenkapitalandelen var 48 % (50 %)³.

"Langsiktig substansverdi" er beregnet til 40 104 millioner kroner (37 689)⁴.

Rentebærende gjeld var 25 668 millioner kroner (21 997), og belåningsgraden ("Loan to Value") var 36 % (37 %)⁵.

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 1 874 millioner kroner (1 780).

RESULTATSAMMENDRAG FOR 2. KVARTAL

Resultat før skattekostnad ble 467 millioner kroner (357).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde -12 millioner kroner (-171)⁶.

Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta utgjorde 487 millioner kroner (544)⁷.

**LEIEINNTEKTER OG EIENDOMSRELATERTE INNTEKTER/KOSTNADER**

Brutto leieinntekter var 1 025 millioner kroner (974).

Eiendomsrelaterte inntekter var 250 millioner kroner (240) og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 503 millioner kroner (370), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 213 millioner kroner (217).

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 196 millioner kroner (70). Økningen forklares både av økt omfang av vedlikehold, men er også påvirket av en endret vurdering av fordelingen mellom aktivisering og kostnadsføring på enkelte prosjektyper. Endringen påvirker i mindre grad konsernets driftsresultat. For mer informasjon om dette henvises det til note 2 i rapporten.

Netto leieinntekter utgjorde dermed 772 millioner kroner (844).

VERDIENDRING INVESTERINGSEIENDOMMER

Verdien på konsernets investeringseiendommer utviklet seg positivt i 2. kvartal, og eiendomsverdiene ble økt med 39 millioner kroner (26).

Verdiøkningen i 2. kvartal forklares av en generell leievekst på eiendomsporteføljen og av økte verdier på noen store enkelteierdommer i porteføljen.

Eiendomsporteføljen består av segmentene:

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

Konsernets kjøpesentereiendom hadde en negativ verdiendring på -44 millioner kroner (47), og næringseiendom hadde en positiv verdiendring på 83 millioner kroner (-21) i 2. kvartal.

² Se note 8

³ Se ARM 3

⁴ Se ARM 4

⁵ Se ARM 7

⁶ Se ARM 1. Inkluderer felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper.

⁷ Se ARM 2

ANDEL RESULTAT I FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Konsernets andel av resultat i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper utgjorde 69 millioner kroner (16).

I disse selskapene utgjorde verdiendringer på investeringseiendommer og finansielle instrumenter totalt 49 millioner kroner (-11).

Den samlede oversikten over konsernets andel av resultat og balanse for disse selskapene finnes i note [9](#).

ANDRE DRIFTSINNTEKTER OG -KOSTNADER

Andre driftsinntekter var 14 millioner kroner (14) og består i hovedsak av salgsinntekter fra annen virksomhet.

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 76 millioner kroner (73). Ordinære avskrivninger beløp seg til 3 millioner kroner (3).

FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER

Netto finansposter utgjorde -347 millioner kroner (-466), hvorav verdiendringer på finansielle instrumenter beløp seg til -100 millioner kroner (-186).

Netto rentekostnader utgjorde 244 millioner kroner (256). Nedgang i netto rentekostnader forklares av en nedgang i konsernets gjennomsnittsrente sammenliknet med 2. kvartal i fjor, men nedgangen er avdempet av høyere rentebærende gjeld enn i fjor.

Valutagevinst knyttet til valutakursen for svenske kroner utgjorde 7 millioner kroner (-14).

VERDIENDRINGER FINANSIELLE INSTRUMENTER

I 2. kvartal var det en nedgang i de langsiktige markedrentene (swaprentene) både i Norge og Sverige.

I Norge falt 5 års swaprente med 0,13 prosentpoeng til 4,49 %, mens 10-årsrenten falt med 0,16 prosentpoeng til 4,28 %.

I Sverige falt 5 års swaprente med 0,36 prosentpoeng til 2,49 %, mens 10-årsrenten falt med 0,32 prosentpoeng til 2,75 %.

Renteutviklingen bidro til en reduksjon av markedsverdien på finansielle instrumenter med -100 millioner kroner (-186).

RESULTATSAMMENDRAG FOR 1. HALVÅR

I 1. halvår utgjorde konsernets leieinntekter 2 088 millioner kroner (1 982).

Eiendomsrelaterte inntekter beløp seg til 554 millioner kroner (510) mens eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 1 064 millioner kroner (725).

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 366 millioner kroner (122).

Netto leieinntekter utgjorde 1 577 millioner kroner (1 767).

Andre driftsinntekter var 47 millioner kroner (30), og består i hovedsak av driftsinntekter fra annen virksomhet.

Verdien av konsernets investeringseiendommer økte med 798 millioner kroner (468).

Verdiendring på kjøpesentereieendom var 717 millioner kroner (513), mens verdiendringen på næringseiendom var 81 millioner kroner (-45).

Netto finansposter utgjorde -494 millioner kroner (-763), hvorav verdiendringer på finansielle instrumenter utgjorde -92 millioner kroner (-168).

Netto rentekostnader utgjorde 485 millioner kroner (515).

Nedgangen i rentekostnader i 1. halvår forklares av lavere gjennomsnittsrente på konsernets rentebærende gjeld sammenliknet med samme periode året før. Nedgangen fremkommer til tross for en betydelig høyere rentebærende gjeld enn samme periode i fjor.

Urealisert valutagevinst knyttet til valutakursen for den svenske kronen utgjorde 110 millioner kroner (-47).

Markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter ble redusert med -92 millioner kroner (-168).

Resultat før skattekostnad ble 1 852 millioner kroner (1 362).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter i 1. halvår utgjorde totalt 764 millioner kroner (268)⁸.

⁸ Inkluderer felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper

Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta⁹ ble dermed 1 001 millioner kroner (1 142).

KONTANTSTRØM OG LIKVIDITET

2. kvartal

Netto kontantstrøm fra driften var 459 millioner kroner (502).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 4 251 millioner kroner (50).

Investeringsaktivitetene belastet likviditeten netto -290 millioner kroner (-329), mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten med -519 millioner kroner (194).

Valutakurseffekten på bankbeholdningen var 0 millioner kroner (1), og konsernets likviditetsbeholdning økte med 3 443 millioner kroner (-84).

1. halvår

For 1. halvår sett under ett var netto kontantstrøm fra driften 1 042 millioner kroner (1 044).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 512 millioner kroner (792).

Investeringsaktivitetene belastet likviditeten netto -513 millioner kroner (-585), mens finansieringsaktivitetene økte likviditeten med 3 431 millioner kroner (-190).

Valutakurseffekten på bankbeholdningen var 0 millioner kroner (2).

I 1. halvår ble dermed konsernets likviditetsbeholdning økt med 3 430 millioner kroner (20).

Per 30.06.2026 var likviditetsreserven 18 884 millioner kroner (7 420), og besto av kortsiktige plasseringer på 3 548 millioner kroner (103) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 15 336 millioner kroner (7 317).

INVESTERINGER

Konsernets netto investeringer i 2. kvartal var 455 millioner kroner (418).

I 1. halvår sett under ett var netto investeringer 747 millioner kroner (742).

EIENDOMSKJØP

Anthon Eiendom AS, Oslo

I juni ble det inngått en avtale om å kjøpe 100 % av aksjene i Anthon Eiendom AS.

Anthon Eiendom AS er et eiendomskonsern med 16 eiendommer på rundt 150 000 kvadratmeter i Oslo-området.

Porteføljen består av eiendommer innenfor flere segmenter, med profilbygget Anthon B Nilsen-gården ved Rådhusplassen og Akershus festning som den største eiendommen.

Overtakelsen fant sted 1. juli 2026.

Thon Senter Vestkanten, Bergen

I 2. kvartal ble det inngått avtaler om å overta eierandeler på 11 % i kjøpesenteret i Bergen kommune. Etter overtakelsen av eierandelene i 2. kvartal er Olav Thon Eiendom eneeier av senteret.

STØRRE EIENDOMSPROSJEKTER¹⁰

Ferdigstilt

Thon Senter Jessheim, Ullensaker

Kjøpesenteret er blitt utvidet med et nybygg på 2 200 kvadratmeter i tillegg til en parkeringskjeller med 85 parkeringsplasser. Nybygget ble åpnet i mai.

Thon Senter Sandens, Kristiansand

I Sandenskvartalet i tilknytning til kjøpesenteret er det blitt oppført et bygg på 2 200 kvadratmeter handels- og kontorlokaler. I tillegg er det gjennomført en totalrehabilitering av deler av kjøpesenteret.

Under oppføring

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 enn 70 % 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 rehabiliteringsprosjekter på flere av konsernets eiendommer i Oslo-området.

Under planlegging

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

⁹ For definisjoner se alternative resultatmål (ARM) i slutten av rapporten

¹⁰ Over 50 millioner NOK

INVESTERINGSEIENDOMMER PER 30.06.2026

Verdien av eiendomsporteføljen var vurdert til 61 913 millioner kroner (59 767)¹¹, basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 6,2 % (6,2 %)¹².

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

Ledigheten i eiendomsporteføljen var 5,3 % (4,6 %). Økt ledighet knyttes i hovedsak til et fåtall større nærings-eiendommer i Oslo.

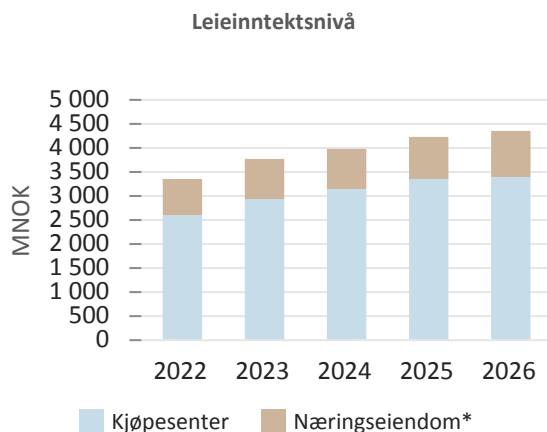
Årlig leieinntektsnivå var 4 350 millioner kroner (4 200)¹³.

Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlige avkastningskrav:

Kjøpesentereiendom	6,5 % (6,6 %)
Nærings-eiendom	5,4 % (5,1 %)

Eiendomsporteføljen fordeles på følgende hovedsegmenter:

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



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

Leieinntektsnivået har de siste 5 årene økt med 30,3 %.

EIENDOMSPORTEFØLJEN EIET GJENNOM FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Konsernets andel av leieinntektsnivået i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 185 millioner kroner (180).

Konsernets andel av eiendomsverdiene var 2 891 millioner kroner (2 870).

KJØPESENTEROMRÅDET

Ved halvårsskiftet eide Olav Thon Eiendom helt eller delvis 58 kjøpesentre i Norge og Sverige. Konsernet er Norges ledende kjøpesenteraktør med en solid markedsposisjon.

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

Butikkomsetning

I 2. kvartal var butikkomsetningen i konsernets kjøpesenterportefølje 15 395 millioner kroner (15 214).

Fordelt på kvartalets måneder hadde kjøpesentrene følgende butikkomsetning:

	2026	2025	Endring
April	4 647	4 762	-2,4 %
Mai	5 095	5 198	-2,0 %
Juni	5 652	5 254	7,6 %
Sum Q2	15 395	15 214	1,2 %

I 1. halvår sett under ett var butikkomsetningen 29 543 millioner kroner (28 441).

Norge

I 2. kvartal hadde konsernets kjøpesentre i Norge en butikkomsetning på 14 369 millioner kroner (14 148).

Sverige

I Sverige hadde kjøpesentrene en butikkomsetning på 1 020 millioner svenske kroner (1 001) i 2. kvartal.

RISIKOFAKTORER

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

¹¹ Se ARM [11](#)

¹² Inkluderer felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper.

¹³ Se ARM [12](#).

EIENDOMSMARKEDET

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

Verdivurderingen per 30.06.2026 er basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 6,2 %. De siste tre årene 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 Eiendom 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 2025.

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.

I forbindelse med opptak av obligasjonslån med fast rente inngås det normalt også finansielle instrumenter hvor det byttes fast rente til flytende rente. Formålet med dette er å sikre en enhetlig porteføljestyling av konsernets renterisiko.

Porteføljen av finansielle instrumenter hadde ved utgangen av 2. kvartal en hovedstol på 26 357 millioner kroner (23 691), og fordeles på følgende hovedgrupper:

MNOK	Beløp
Flytende rente til fastrente	13 457
Fastrente til flytende rente	7 800
Rentetak	500
Flytende rente til fastrente – fremtidsstart	4 600
Sum	26 357

Ved halvårsskiftet var samlet markedsverdi på 283 millioner kroner (335).

Markedsverdien påvirkes både av endringer i det langsiktige rentenivået og av gjenværende løpetid på de finansielle instrumentene.

FINANSIERING

Konsernets gjeldsportefølje består av langsiktige kredittrammer i nordiske banker og gjeld opptatt i kapitalmarkedene i Norge og Sverige.

Tilgangen til finansiering vurderes fortsatt som svært god både i bank- og kapitalmarkedene.

I 2. kvartal ble det inngått nye langsiktige låneavtaler i bankmarkedet på 6 000 millioner norske kroner, mens i kapitalmarkedene ble det tatt opp nye lån på 3 200 millioner norske kroner og 200 millioner svenske kroner.

RENTEBÆRENDE GJELD OG GJELDSFORFALL

Ved utgangen av 2. kvartal var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 24 645 millioner kroner (15 486), fordelt på:

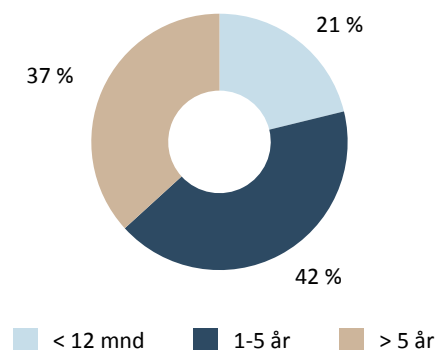
Norge:	NOK 23 625 millioner	(13 389)
Sverige:	SEK 1 000 millioner	(1 975)

Samlede kredittrammer var 41 005 millioner kroner (29 314), hvorav ubenyttet del utgjorde 15 336 millioner kroner (7 317).

For spesifikasjon av konsernets rentebærende gjeld, henvises det til note 11 og 12 og til «[Alternative resultatomål](#)» i rapporten.

Gjelden som var trukket opp ved halvårsskiftet, hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 4,0 år (3,7). 21 % (22 %) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

Gjeldsforfall

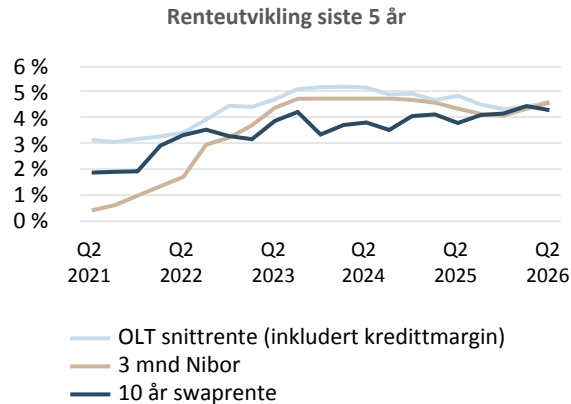


Dagens likviditetsreserver er tilstrekkelige til å refinansiere all gjeld som forfaller både i bank- og

kapitalmarkedet, frem til 17.02.2031.

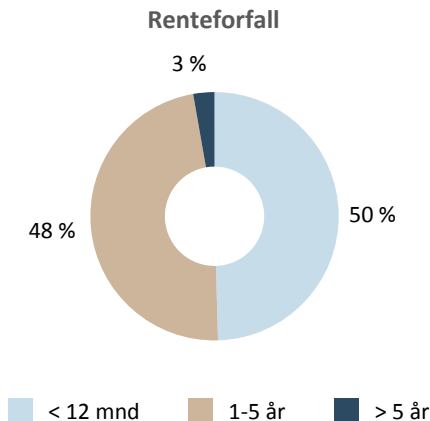
GJENNOMSNIITSRENTE OG RENTEFORFALL

Ved utgangen av 2. kvartal hadde konsernet en fast-renteandel på 50 % (65 %), med en gjennomsnittlig rentebinding på 2,9 år (2,9).



Konsernets gjennomsnittrente (inkludert kredittmargin) var 4,6 % (4,8 %) fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Andel av gjeld	Gjennomsnittrente
NOK	96 % (87 %)	4,7 % (5,1 %)
SEK	4 % (13 %)	2,1 % (3,1 %)



50 % av konsernets rentebærende gjeld har rentebinding over 12 måneder, og gjennomsnittlig rentebinding er 2,9 år.

NAVNEENDRING OG OMDANNING AV SELSKAPET

På selskapets ordinære generalforsamling i mai, ble det besluttet å omdanne selskapet til aksjeselskap og å endre foretaksnavnet til Olav Thon Eiendom AS.

FREMTIDSUTSIKTER

Veksten i norsk økonomi forventes å bli lav i de nærmeste årene. Til tross for dette forventes arbeidsledigheten fortsatt å være lav og lønnsveksten vesentlig høyere enn prisstigningen.

Til tross for at prisveksten har falt betydelig siden 2023, er den fortsatt høyere enn Norges Banks inflasjonsmål. De seneste månedene har prisveksten vært høyere enn Norges Banks prognoser.

I 2025 kuttet Norges Bank styringsrenten ned fra 4,50 % til 4,00 %, men økte den tilbake til 4,25 % i mai 2026. Norges Bank signaliserer at renten etter all sannsynlighet blir satt videre opp i 2. halvår 2026.

Vedvarende og økt geopolitisk usikkerhet knyttet til krigen i Midtøsten i tillegg til klare signaler om renteøkninger i tiden fremover 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 relativt høyt rentenivå og usikkerhet om den makroøkonomiske utviklingen.

Oslo, 12. august 2026

Styret i Olav Thon Eiendom AS

ERKLÆRING I HENHOLD TIL VERDIPAPIRHANDELLOVENS §5-5

Vi bekrefter at selskapets halvårsregnskap for 1. halvår 2026 etter beste overbevisning er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernet og selskapets eiendeler, gjeld, finansiell stilling og resultat som helhet.

Styrets bekrefter at halvårsberetningen gir en rettviseende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til konsernet og selskapet, sammen med en beskrivelse av de meste sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer konsernet står overfor.

Oslo, 12. august 2026
Styret i Olav Thon Eiendom AS



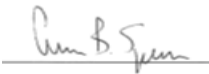
Kjetil Nilsen
Styreleder



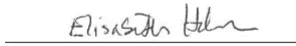
Stig O. Jacobsen
Styremedlem



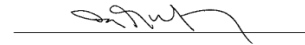
Sissel Berdal Haga Thon
Styremedlem



Arne B. Sperre
Styremedlem



Elisabeth Holvik
Styremedlem



Dag Tangevald-Jensen
Administrerende direktør

OLAV THON EIENDOM AS, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i MNOK	Note	Q2 2026	Q2 2025	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Leieinntekter	6	1 025	974	2 088	1 982	4 009
Eiendomsrelaterte inntekter		250	240	554	510	1 040
Eiendomsrelaterte kostnader	6	-503	-370	-1 064	-725	-1 629
Netto leieinntekter	7	772	844	1 577	1 767	3 420
Andre driftsinntekter		14	14	47	30	85
Andre driftskostnader		-18	-19	-56	-39	-97
Administrasjonskostnader	6	-58	-53	-118	-113	-226
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger		-3	-3	-7	-6	-13
Forvaltningsresultat	7	707	781	1 444	1 638	3 168
Verdiendring investeringseiendommer	8	39	26	798	468	534
Andel resultat i FKV og TS	9	69	16	103	18	39
Driftsresultat	7	814	823	2 345	2 124	3 741
Finansinntekter	6, 10	128	50	322	106	215
Finanskostnader	10	-376	-330	-724	-701	-1 412
Verdiendring finansielle instrumenter		-100	-186	-92	-168	-128
Netto finansposter		-347	-466	-494	-763	-1 325
Resultat før skattekostnad		467	357	1 852	1 362	2 416
Endring utsatt skatt		-56	-22	-271	-181	-323
Betalbar skatt		-37	-59	-129	-121	-200
Skattekostnad		-92	-80	-401	-303	-523
Resultat		375	277	1 451	1 059	1 894
Andre inntekter og kostnader:						
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>						
Omregningsdifferanser valuta		-9	18	-140	59	120
Totalresultat		366	294	1 311	1 118	2 013
Resultat tilordnet:						
Aksjonærer		375	270	1 445	1 047	1 881
Ikke-kontrollerende eierinteresser		0	7	7	11	13
Totalresultat tilordnet:						
Aksjonærer		366	287	1 304	1 106	2 000
Ikke-kontrollerende eierinteresser		0	7	7	11	13

OLAV THON EIENDOM AS, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i MNOK	Note	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
EIENDELER				
Investerings eiendommer	8	61 922	59 796	60 961
Eierbenyttede eiendommer		211	177	177
Varige driftsmidler		82	63	85
Andeler i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper	9	1 874	1 780	1 777
Finansielle anleggsmidler		672	785	760
Sum anleggsmidler		64 762	62 603	63 761
Varer		455	108	290
Kundefordringer og andre fordringer		1 466	1 283	1 394
Finansielle omløpsmidler		173	117	133
Bankinnskudd		3 548	103	118
Sum omløpsmidler		5 642	1 611	1 935
Sum eiendeler		70 404	64 213	65 696
EGENKAPITAL OG GJELD				
Aksjekapital		101	101	101
Overkurs		318	318	318
Annen egenkapital		33 716	31 614	32 431
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		-3	388	143
Sum egenkapital		34 132	32 422	32 994
Utsatt skatt		8 205	7 769	7 942
Leieforpliktelse		248	226	221
Langsiktig rentebærende gjeld	11	20 233	17 199	17 657
Annen langsiktig gjeld	11	291	136	216
Sum langsiktig gjeld		28 977	25 330	26 036
Betalbar skatt		121	119	199
Kortsiktig rentebærende gjeld	12	5 436	4 798	4 762
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	12	857	706	842
Mottatt, ikke opptjent leieinntekt		880	838	862
Sum kortsiktig gjeld		7 294	6 462	6 665
Sum gjeld		36 272	31 791	32 702
Sum egenkapital og gjeld		70 404	64 213	65 696

OLAV THON EIENDOM AS , KONSERNREGNSKAP

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i MNOK	Q2 2026	Q2 2025	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Netto kontantstrøm fra drift	459	502	1 042	1 044	1 974
Kostnadsførte renter	365	306	697	632	1 274
Betalte renter	-368	-304	-626	-621	-1 172
Betalte skatter	-101	-123	-207	-246	-243
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter ¹	3 896	-332	-393	-17	-361
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	4 251	50	512	792	1 471
Utbetalinger ved kjøp av inv.eiendom og varige driftsmidler	-185	-332	-410	-589	-1 236
Kjøp av og økt eierandel i datterselskaper	-172	–	-172	–	-442
Innbetalinger fra andre investeringer	67	3	69	5	124
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-290	-329	-513	-585	-1 553
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	2 592	5 742	10 423	11 799	24 798
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-3 108	-4 802	-6 987	-11 242	-23 919
Avdrag leieforpliktelser	-3	-2	-5	-4	-8
Utbetaling av utbytte	–	-744	–	-744	-744
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-519	194	3 431	-190	128
Valutakurseffekter bankbeholdning	–	1	–	2	-10
Netto endringer i bankinnskudd	3 443	-84	3 430	20	35
Bankbeholdning ved periodens start	105	187	118	83	83
Bankbeholdning ved periodens slutt ¹	3 548	103	3 548	103	118

¹Det henvises til note 6 for ytterligere informasjon.

OLAV THON EIENDOM AS , KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV ENDRINGER I EGENKAPITAL

(Beløp i millioner kroner)	Aksje- kapital	Annen innskutt egenkapital	Omregnings- differanser	Opptjent egenkapital	Majoritets- aksjonærenes andel av egenkapital	Ikke- kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.24	101	318	29	31 211	31 660	385	32 045
Resultat				1 047	1 047	11	1 059
Andre inntekter og kostnader			59		59		59
Aksjeutbytte				-736	-736	-8	-744
Andre endringer				3	3	–	2
Egenkapital 30.06.25	101	318	88	31 525	32 033	388	32 422
Resultat				833	833	1	835
Andre inntekter og kostnader			61		61		61
Aksjeutbytte				–	–	–	–
Andre endringer				-76	-76	-247	-323
Egenkapital 31.12.25	101	318	149	32 282	32 851	143	32 994
Resultat				1 445	1 445	7	1 451
Andre inntekter og kostnader			-140		-140		-140
Aksjeutbytte				–	–	–	–
Andre endringer ¹				-19	-19	-153	-172
Egenkapital 30.06.26	101	318	8	33 707	34 136	-3	34 132

¹Andre endringer består i hovedsak av egenkapitaltransaksjon ved økt eierandel i datterselskap fra 89 % til 100 %.

OLAV THON EIENDOM AS, KONSERNREGNSKAP**NOTER TIL REGNSKAPET**

Beløp i MNOK

NOTE 1 GENERELL INFORMASJON

Olav Thon Eiendom AS er hjemmehørende i Norge og har noterte obligasjoner på Euronext Oslo Børs. Hovedkontoret er lokalisert i Oslo. Konsernregnskapet omfatter Olav Thon Eiendom AS med datterselskaper og konsernets andeler i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper. Konsernet har virksomhet i Norge og Sverige. Delårsregnskapet ble fastsatt av styret 12.08.2026. 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 2025.

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 2025.

NOTE 5 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Olav Thon Eiendom AS overtok 100 % av aksjene i Anthon Eiendom 1. juli 2026. Anthon Eiendoms eiendomsportefølje omfatter 16 eiendommer på rundt 150 000 kvadratmeter i og rundt Oslo.

Det er ikke inntruffet øvrige 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 30.06.2026:

Regnskapslinje	Motpart	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Leieinntekter	Selskaper i Thon Holding konsern	71	59	120
Eiendomsrelaterte kostnader	Selskaper i Thon Holding konsern	23	23	50
Administrasjonskostnader	Selskaper i Thon Holding konsern	116	108	216

Regnskapslinjen "Finansinntekter" inkluderer renteinntekter på 75 millioner kroner per 2. kvartal 2026 som knytter seg til en rentebærende fordring mot søsterselskapet Thon Holding AS som varierte gjennom 2. kvartal i intervallet 3,550 til 5,050 milliarder kroner, frem til den ble gjort opp 30.06.26. Transaksjonen påvirker utgående saldo på bankinnskudd.

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 Q2 2026	Driftssegment				Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	814	211		1 025	964	61	1 025
Eiendomsrelaterte inntekter	228	22		250	232	18	250
Eiendomsrelaterte kostnader ¹	-416	-87		-503	-465	-37	-503
Netto leieinntekter	626	146	–	772	731	41	772
Andre driftsinntekter	9		5	14	14		14
Andre driftskostnader	-8	-5	-6	-18	-18		-18
Administrasjonskostnader	-46	-12		-58	-54	-4	-58
Ordinære avskrivinger	-4	–		-3	-3		-3
Forvaltningsresultat	577	130	-1	707	670	37	707
Verdiendring investeringseiendommer	-44	83		39	41	-2	39
Andel resultat i FKV og TS	68	–		69	69		69
Driftsresultat	601	214	-1	814	779	35	814

Driftssegmentresultat Q2 2025	Driftssegment				Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	776	198		974	912	62	974
Eiendomsrelaterte inntekter	220	20		240	220	20	240
Eiendomsrelaterte kostnader	-298	-72		-370	-338	-32	-370
Netto leieinntekter	698	145	–	844	794	50	844
Andre driftsinntekter	5		9	14	14		14
Andre driftskostnader	-11		-8	-19	-19		-19
Administrasjonskostnader	-43	-11		-53	-49	-4	-53
Ordinære avskrivinger	-3	–		-3	-3	–	-3
Forvaltningsresultat	647	134	–	781	736	46	781
Verdiendring investeringseiendommer	47	-21		26	28	-2	26
Andel resultat i FKV og TS	16	–		16	16		16
Driftsresultat	710	113	–	823	780	43	823

Driftssegmentresultat 30.06.2026	Driftssegment				Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	1 670	417		2 088	1 962	125	2 088
Eiendomsrelaterte inntekter	509	45		554	515	39	554
Eiendomsrelaterte kostnader ¹	-864	-200		-1 064	-988	-76	-1 064
Netto leieinntekter	1 316	262	–	1 577	1 489	88	1 577
Andre driftsinntekter	25		22	47	47		47
Andre driftskostnader	-34	-5	-17	-56	-56		-56
Administrasjonskostnader	-95	-23		-118	-110	-8	-118
Ordinære avskrivninger	-7	–		-7	-7	–	-7
Forvaltningsresultat	1 205	234	5	1 444	1 364	79	1 444
Verdiendring investeringseiendommer	717	81		798	791	7	798
Andel resultat i FKV og TS	103	–		103	103		103
Driftsresultat	2 025	316	5	2 345	2 259	87	2 345

¹Eiendomsrelaterte kostnader inkluderer vedlikeholdskostnader på 366 millioner kroner (122) per 2. kvartal 2026. Økningen reflekterer økt omfang av vedlikehold, men er også påvirket av endret vurdering av fordelingen mellom aktivisering og kostnadsføring for enkelte prosjekttypene. Driftsresultat påvirkes i mindre grad av endringen, siden effekten tidligere i all hovedsak har resultert i verdiendring på investeringseiendom.

Driftssegmentresultat 30.06.2025	Driftssegment				Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	1 589	393		1 982	1 871	111	1 982
Eiendomsrelaterte inntekter	467	44		510	472	38	510
Eiendomsrelaterte kostnader	-585	-141		-725	-674	-51	-725
Netto leieinntekter	1 471	296	–	1 767	1 670	97	1 767
Andre driftsinntekter	10		20	30	30		30
Andre driftskostnader	-23	–	-16	-39	-39		-39
Administrasjonskostnader	-90	-23		-113	-105	-7	-113
Ordinære avskrivninger	-6	-1		-6	-6	–	-6
Forvaltningsresultat	1 362	272	4	1 638	1 549	90	1 638
Verdiendring investeringseiendommer	513	-45		468	457	11	468
Andel resultat i FKV og TS	18	–		18	18		18
Driftsresultat	1 893	227	4	2 124	2 024	101	2 124

Driftssegmentresultat 31.12.25	Driftssegment				Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	3 210	799		4 009	3 774	235	4 009
Eiendomsrelaterte inntekter	961	79		1 040	965	75	1 040
Eiendomsrelaterte kostnader	-1 338	-291		-1 629	-1 509	-120	-1 629
Netto leieinntekter	2 832	588	–	3 420	3 230	190	3 420
Andre driftsinntekter	42		43	85	85		85
Andre driftskostnader	-62	–	-35	-97	-97		-97
Administrasjonskostnader	-181	-45		-226	-210	-16	-226
Ordinære avskrivinger	-12	-1		-13	-13	–	-13
Forvaltningsresultat	2 620	541	8	3 168	2 994	174	3 168
Verdiendring investeringseiendommer	400	134		534	578	-44	534
Andel resultat i FKV og TS	37	2		39	39		39
Driftsresultat	3 056	677	8	3 741	3 611	130	3 741

NOTE 8 INVESTERINGSEIENDOM

	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Investeringseiendom - eiet - virkelig verdi 01.01	60 751	58 427	58 427
Investeringseiendom - rett til bruk eiendeler - virkelig verdi 01.01	211	206	206
Sum virkelig verdi investeringseiendom 01.01	60 961	58 633	58 633
Tilgang:			
-Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	402	574	1 212
-Tilgang selskaper/investeringseiendom	–	–	358
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi	806	474	545
Netto endring rett til bruk eiendeler som følge av justering til virkelig verdi	-7	-6	-11
Tilgang og avgang rett til bruk eiendeler	34	16	16
Overføringer til/fra eierbenyttet eiendom	-34	0	0
Valutaeffekter	-240	105	209
Andre endringer	–	–	–
Sum virkelig verdi investeringseiendom 30.06./31.12.	61 922	59 796	60 961
herav investeringseiendom - eiet	61 684	59 580	60 751
herav investeringseiendom - rett til bruk eiendeler	238	216	211

Under presenteres en sensitivitetsanalyse som viser endringer i eiendomsverdier for eiet investeringseiendom ved endring i avkastningskrav og markedsleie per 30.06.2026.

Avkastningskrav	Leienivå		
	-10 %	Uendret	+10 %
- 1,0 %-poeng	66 096	73 383	80 671
- 0,5 %-poeng	60 373	67 024	73 676
Uendret	55 568	61 684	67 804
+ 0,5 %-poeng	51 477	57 141	62 804
+ 1,0 %-poeng	47 953	53 224	58 496

NOTE 9 FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

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

Felleskontrollerte virksomheter	Q2 2026	Q2 2025	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Driftsinntekter	43	39	87	80	169
Verdiendring investeringseiendom	12	-13	12	-26	-53
Verdiendring finansielle instrumenter	-1	-3	–	-11	-11
Kostnader	-19	-21	-40	-47	-95
Skattekostnad	-5	2	-8	4	-5
Resultat	30	5	50	–	5
Investeringseiendom			1 971	2 000	1 965
Øvrige eiendeler			193	134	365
Sum eiendeler			2 164	2 134	2 330
Egenkapital			1 282	1 232	1 232
Langsiktig gjeld			836	854	861
Kortsiktig gjeld			46	49	237
Sum egenkapital og gjeld			2 164	2 134	2 330

Tilknyttede selskaper	Q2 2026	Q2 2025	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Driftsinntekter	18	17	36	33	69
Verdiendring investeringseiendom	38	5	46	4	1
Kostnader	-7	-7	-14	-14	-27
Skattekostnad	-11	-3	-15	-5	-9
Resultat	38	11	53	18	33
Investeringseiendom			940	888	888
Øvrige eiendeler			106	101	104
Sum eiendeler			1 046	989	992
Egenkapital			592	549	545
Langsiktig gjeld			435	423	423
Kortsiktig gjeld			19	17	24
Sum egenkapital og gjeld			1 046	989	992

NOTE 10 FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER

	Q2 2026	Q2 2025	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Renteinntekter	69	7	113	19	47
Renteinntekter derivater	52	43	99	87	167
Valutagevinst	7	–	110	–	–
Sum finansinntekter	128	50	322	106	215
Rentekostnader obligasjonslån	-262	-184	-513	-352	-782
Rentekostnader sertifikatlån	-61	-20	-98	-48	-107
Rentekostnader derivater	-17	-12	-30	-28	-71
Annen rentekostnad	-21	-86	-47	-186	-288
Rentekostnader leieforpliktelser	-4	-4	-8	-7	-14
Terminering av renteswap	–	–	–	-11	-11
Valutatap	–	-14	–	-47	-95
Øvrige finanskostnader	-11	-9	-27	-22	-43
Sum finanskostnader	-376	-330	-724	-701	-1 412
Valutaposter					
Omregningsdifferanser valuta (ført over andre inntekter og kostnader)	-9	18	-140	59	120
Valutakurseffekter bankbeholdninger ¹	–	1	–	2	-10
Øvrige valutaposter ¹	7	-15	111	-49	-85
Sum valutaeffekter	-1	3	-30	12	25

¹ Postene inngår som en del av linjen valutagevinst eller valutatap.

NOTE 11 LANGSIKTIG GJELD

	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Obligasjonslån	19 233	12 000	14 063
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 000	5 199	3 594
Sum langsiktig rentebærende gjeld	20 233	17 199	17 657
Virkelig verdi renteswapavtaler ¹	196	86	121
Annen gjeld	95	50	95
Sum annen langsiktig gjeld	291	136	216

¹Langsiktig del av renteswapavtaler med positiv virkelig verdi på 374 millioner kroner (329) per 30.06.2026 er klassifisert som finansielle anleggsmidler.

NOTE 12 KORTSIKTIG GJELD

	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
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	5 436	4 798	4 762
Virkelig verdi renteswapavtaler ¹	68	26	35
Leieforpliktelser	11	8	8
Leverandørgjeld	170	181	203
Påløpte renter	352	191	282
Skyldige offentlige avgifter	138	143	125
Annen gjeld	118	158	188
Sum leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	857	706	842

¹Kortsiktig del av renteswapavtaler med positiv virkelig verdi på 173 millioner kroner (117) per 30.06.2026 er klassifisert som finansielle omløpsmidler.

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 %

OLAV THON EIENDOM AS
STENERSGATA 2A
POSTBOKS 489 SENTRUM
0105 OSLO

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

olt.no