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.

| | Q3 2026 | Q3 2025 | 30.09.2026 | 30.09.2025 | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Verdiendring i: | | | | | |
| Investeringseiendommer i resultatregnskapet | -321 | -127 | 478 | 341 | 534 |
| Investeringseiendommer i felleskontrollerte virksomheter | -14 | 7 | -2 | -18 | -53 |
| Investeringseiendommer i tilknyttede selskaper | -7 | -1 | 39 | 3 | 1 |
| Finansielle instrumenter i resultatregnskapet | 52 | 51 | -41 | -117 | -128 |
| Finansielle instrumenter felleskontrollerte virksomheter | – | 1 | – | -10 | -11 |
| Finansielle instrumenter tilknyttede selskaper | 3 | – | 3 | – | – |
| **Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter** | **-290** | **-70** | **474** | **198** | **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.

| | Q3 2026 | Q3 2025 | 30.09.2026 | 30.09.2025 | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Resultat før skattekostnad | 255 | 486 | 2 107 | 1 847 | 2 416 |
| Skattekostnad i felleskontrollerte virksomheter | – | 3 | 9 | – | 5 |
| Skattekostnad i tilknyttede selskaper | 1 | 2 | 16 | 7 | 9 |
| Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter | 290 | 70 | -474 | -198 | -343 |
| Valutagevinst | -86 | -2 | -196 | – | – |
| Valutatap | – | – | – | 45 | 95 |
| **Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta** | **460** | **559** | **1 461** | **1 701** | **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.

| | 30.09.2026 | 30.09.2025 | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|
| Sum egenkapital | 34 214 | 32 479 | 32 994 |
| Sum egenkapital og gjeld | 75 377 | 64 253 | 65 696 |
| **Egenkapitalandel** | **45 %** | **51 %** | **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.

| | 30.09.2026 | 30.09.2025 | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|
| Majoritetens andel av egenkapital | 34 207 | 32 336 | 32 851 |
| Utsatt skatt, eksklusiv utsatt skatt knyttet til omløpsmidler | 8 445 | 7 836 | 7 950 |
| Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 % | -2 303 | -2 137 | -2 168 |
| **Langsiktig substansverdi** | **40 349** | **38 035** | **38 633** |
| Antall aksjer | 101 478 908 | 101 478 908 | 101 478 908 |
| **Egenkapital per aksje** | **337** | **319** | **324** |

## 5. Likviditetsreserver

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

| | 30.09.2026 | 30.09.2025 | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|
| Utrukne kommitterte lånefasiliteter | 12 410 | 9 255 | 8 903 |
| Bankinnskudd og kontanter | 4 833 | 132 | 118 |
| **Likviditetsreserver** | **17 243** | **9 387** | **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.

| | 30.09.2026 | 30.09.2025 | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|
| Sertifikatlån | 4 492 | 3 004 | 2 219 |
| Obligasjonslån | 1 135 | 1 980 | 2 435 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 2 | 51 | 108 |
| **Avdrag neste 12 mnd.** | **5 629** | **5 035** | **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.

| | 30.09.2026 | 30.09.2025 | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|
| Obligasjonslån, langsiktig | 20 610 | 13 599 | 14 063 |
| Obligasjonslån, kortsiktig | 1 135 | 1 980 | 2 435 |
| Sertifikatlån, kortsiktig | 4 492 | 3 004 | 2 219 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig | 4 064 | 3 291 | 3 594 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig | 2 | 51 | 108 |
| **Rentebærende gjeld[1]** | **30 303** | **21 925** | **22 419** |
| Bankinnskudd og kontanter | -4 833 | -132 | -118 |
| **Netto rentebærende gjeld** | **25 470** | **21 793** | **22 301** |
| Markedsverdi eiendommer (se ARM 11) | 65 703 | 59 949 | 60 937 |
| **Belåningsgrad** | **39 %** | **36 %** | **37 %** |
| [1]Usikret del av rentebærende gjeld (gjeld hvor konsernet ikke har stilt sikkerhet) | 26 237 | 18 583 | 18 717 |

## 8. Rente per balansedag

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

| | 30.09.2026 | 30.09.2025 | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|
| Annualiserte rentekostnader på rentebærende gjeld per balansedag | 1 591 | 1 066 | 1 074 |
| Annualiserte rentekostnader på løpende renteswapavtaler per balansedag | -119 | -80 | -104 |
| **Annualiserte rentekostnader per balansedag** | **1 472** | **986** | **970** |
| Rentebærende gjeld | 30 303 | 21 925 | 22 419 |
| **Rente per balansedag** | **4,86 %** | **4,50 %** | **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.).

| | 30.09.2026 | 30.09.2025 | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|
| Forvaltningsresultat siste 12 mnd. | 2 924 | 3 197 | 3 168 |
| Ordinære avskrivninger siste 12 mnd. | 15 | 13 | 13 |
| **Forvaltningsresultat før avskrivninger siste 12 mnd.** | **2 939** | **3 210** | **3 182** |
| Rentekostnader på rentebærende gjeld siste 12 mnd. | 1 454 | 1 252 | 1 248 |
| Renteinntekter siste 12 mnd. | -387 | -223 | -215 |
| **Netto rentekostnader siste 12 mnd.** | **1 067** | **1 029** | **1 034** |
| **Rentedekningsgrad** | **2,8** | **3,1** | **3,1** |

## 10. Netto investeringer

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

| | Q3 2026 | Q3 2025 | 30.09.2026 | 30.09.2025 | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Kjøp og påkostninger på investeringseiendom | 188 | 311 | 589 | 886 | 1 212 |
| Kjøp av selskaper | 4 034 | 276 | 4 206 | 276 | 622 |
| Kjøp av driftsmidler (kjøp og salg) | 2 | 10 | 11 | 25 | 24 |
| Andre investeringer (kjøp og salg) | 76 | 136 | 241 | 289 | 329 |
| **Netto investeringer** | **4 300** | **733** | **5 048** | **1 475** | **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.

| | 30.09.2026 | 30.09.2025 | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|
| Markedsverdi Investeringseiendommer - eiet (se note 8) | 65 474 | 59 763 | 60 751 |
| Markedsverdi Eierbenyttede eiendommer | 229 | 187 | 187 |
| **Markedsverdi eiendommer** | **65 703** | **59 949** | **60 937** |

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Markedsverdi eiendommer felleskontrollerte virksomheter (konsernets andel) | 2 143 | 2 012 | 1 946 |
| Markedsverdi eiendommer tilknyttede selskaper (konsernets andel) | 1 264 | 888 | 888 |

## 12. Annualisert leieinntektsnivå

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

| | 30.09.2026 | 30.09.2025 | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|
| Annualisert markedsleie utleide lokaler | 4 341 | 4 021 | 4 052 |
| Annualisert markedsleie ledige lokaler | 259 | 199 | 223 |
| **Annualisert leieinntektsnivå** | **4 600** | **4 220** | **4 275** |

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Annualisert markedsleie utleide lokaler FKV/TS (konsernets andel) | 230 | 175 | 179 |
| Annualisert markedsleie ledige lokaler FKV/TS (konsernets andel) | 5 | 5 | 6 |
| **Annualisert leieinntektsnivå FKV/TS (konsernets andel)** | **235** | **180** | **185** |
| | | | |
| **Sum annualisert leieinntektsnivå** | **4 835** | **4 400** | **4 460** |

## 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.

| | 30.09.2026 | 30.09.2025 | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|
| Annualisert leieinntektsnivå | 4 600 | 4 220 | 4 275 |
| Gårdeierkostnader | 557 | 530 | 534 |
| **Annualisert netto leieinntektsnivå** | **4 043** | **3 690** | **3 741** |
| | | | |
| Markedsverdi eiendommer | 65 703 | 59 949 | 60 937 |
| Justering markedsverdi for tomter o.a. | 476 | 556 | 623 |
| **Markedsverdi eiendommer etter justering** | **65 227** | **59 394** | **60 314** |
| | | | |
| **Avkastningskrav (yield)** | **6,2 %** | **6,2 %** | **6,2 %** |