Olav Thon Eiendom



RAPPORT 3. KVARTAL 2026

NØKKELTALL

Beløp i MNOK	ARM[1]	**3. kvartal 2026**	3. kvartal 2025	**30.09.2026**	30.09.2025	31.12.2025
Leieinntekter		1 070	992	3 158	2 974	4 009
Verdiendring inv.eiendommer og finansielle instr.	1	-290	-70	474	198	343
Resultat før skattekostnad		255	486	2 107	1 847	2 416
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	2	460	559	1 461	1 701	2 182
Egenkapitalandel	3			45 %	51 %	50 %
Egenkapital				34 214	32 479	32 994
Langsiktig substansverdi	4			40 349	38 035	38 633
Netto kontantstrøm fra drift		509	541	1 552	1 585	1 974
Likviditetsreserver	5			17 243	9 387	9 021
Avdrag neste 12 mnd.	6			5 629	5 035	4 762
Rentebærende gjeld	7			30 303	21 925	22 419
Rente per balansedag	8			4,86 %	4,50 %	4,32 %
Belåningsgrad	7			39 %	36 %	37 %
Rentedekningsgrad	9			2,8	3,1	3,1
Netto investeringer	10	4 300	733	5 048	1 475	2 187
Markedsverdi eiendommer	11			65 703	59 949	60 937
Annualisert leieinntektsnivå	12			4 600	4 220	4 275
Avkastningskrav (yield)	13			6,2 %	6,2 %	6,2 %
Omsetning eide kjøpesentre[2]		15 579	15 217	45 122	43 658	62 544

[1] Definisjon, beregning og forklaring på bruk av alternative resultatmål (ARM) er tatt inn på side 23 i rapporten.
[2] Sammenligningstall korrigert

HOVEDPUNKTER I 3. KVARTAL

- Konsernet hadde i 3. kvartal et resultat før skattekostnad på 255 millioner kroner (486).
- Konsernets leieinntekter beløp seg til 1 070 millioner kroner (992).
- Verdiendring investeringseiendommer utgjorde -321 millioner kroner (-127), og verdiendring finansielle instrumenter beløp seg til 52 millioner kroner (51).
- Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta ble 460 millioner kroner (559) i 3. kvartal.
- Konsernets finansielle posisjon er solid. Ved kvartalsskiftet var egenkapitalandelen 45 % (51 %), og likviditetsreserven utgjorde 17 243 millioner kroner (9 387).
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen i 3. kvartal var 15 579 millioner kroner (15 217), en økning på 2,4 % fra samme periode i fjor.
- Konsernet overtok i juli selskapet Anthon Eiendom AS, med 16 eiendommer på rundt 150 000 kvadratmeter i Oslo-området. For ytterligere detaljer henvises det til note 3 i kvartalsrapporten.
- I forbindelse med en omorganisering av eiendomsvirksomhet i Thon Gruppen, vil Olav Thon Eiendom konsernet i 4. kvartal overta en eiendomsportefølje med en markedsverdi på 58 milliarder kroner og en gjeldsportefølje på 21 milliarder kroner fra søsterselskapet Thon Holding.

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

Bildet på forsiden: Thon Senter Storo

FINANSIELL STILLING/BALANSE PER 30.09.2026

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 75 377 millioner kroner (64 253), hvorav investeringseiendommene utgjorde 65 708 millioner kroner (59 976)[3].

Samlet egenkapital var 34 214 millioner kroner (32 479), og egenkapitalandelen var 45 % (51 %)[4].

"Langsiktig substansverdi" er beregnet til 40 349 millioner kroner (38 035)[5].

Rentebærende gjeld var 30 303 millioner kroner (21 925), og belåningsgraden ("Loan to Value") var 39 % (36 %)[6].

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 2 013 millioner kroner (1 781).

RESULTATSAMMENDRAG FOR 3. KVARTAL

Resultat før skattekostnad ble 255 millioner kroner (486).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde -290 millioner kroner (-70)[7].

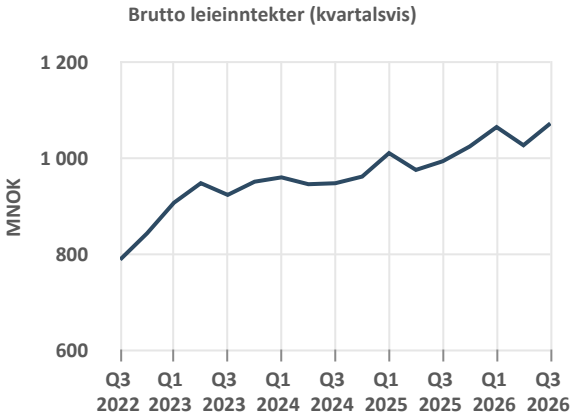
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta utgjorde 460 millioner kroner (559)[8] .

LEIEINNTEKTER OG EIENDOMSRELATERTE INNTEKTER/KOSTNADER

Brutto leieinntekter var 1 070 millioner kroner (992).

Eiendomsrelaterte inntekter var 282 millioner kroner (249) og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 498 millioner kroner (362), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 235 millioner kroner (220).



Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 175 millioner kroner (69). Økningen forklares både av økt omfang av vedlikehold, men er også påvirket av en endret vurdering av fordelingen mellom aktivering og kostnadsføring på enkelte prosjekttyper.

Endringen påvirker i mindre grad konsernets driftsresultat. For mer informasjon om dette henvises det til note 7 i rapporten.

Netto leieinntekter utgjorde dermed 854 millioner kroner (879).

VERDIENDRING INVESTERINGSEIENDOMMER

Verdien på konsernets investeringseiendommer ble redusert i 3. kvartal, og eiendomsverdiene ble nedjustert med -321 millioner kroner (-127).

Verdinedgangen i 3. kvartal forklares i hovedsak av nedjusterte verdier på noen store enkelteiendommer 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 -216 millioner kroner (-110), og nærings-

[3] Se note 8
[4] Se ARM 3
[5] Se ARM 4
[6] Se ARM 7
[7] Se ARM 1. Inkluderer felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper.
[8] Se ARM 2

eiendom hadde en negativ verdiendring på -105 millioner kroner (-18) i 3. kvartal.

ANDEL RESULTAT I FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTEDE SELSKAPER

Konsernets andel av resultat i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper utgjorde 15 millioner kroner (22).

I disse selskapene utgjorde verdiendringer på investeringseiendommer og finansielle instrumenter totalt -18 millioner kroner (7).

Den samlede oversikten over konsernets andel av resultat og balanse for disse selskapene finnes i note 9.

ANDRE DRIFTSINNTEKTER OG -KOSTNADER

Andre driftsinntekter var 21 millioner kroner (17) og består i hovedsak av salgsinntekter fra annen virksomhet.

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 103 millioner kroner (75). Ordinære avskrivninger beløp seg til 4 millioner kroner (3). Kostnadene øker både som følge av transaksjonskostnader knyttet til kjøp av Anthon Eiendom og en økning i administrasjonshonoraret som konsernet betaler for administrative tjenester.

FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER

Netto finansposter utgjorde -208 millioner kroner (-226), hvorav verdiendringer på finansielle instrumenter beløp seg til 52 millioner kroner (51).

Netto rentekostnader utgjorde 336 millioner kroner (271). Økningen i netto rentekostnader forklares både av høyere rentebærende gjeld og økt gjennomsnittsrente sammenliknet med 3. kvartal i fjor.

Valutagevinst knyttet til valutakursen for svenske kroner utgjorde 86 millioner kroner (2).

VERDIENDRINGER FINANSIELLE INSTRUMENTER

I 3. kvartal steg de langsiktige markedsrentene (swaprentene) betydelig både i Norge og Sverige.

I Norge steg 5 års swaprente med 0,44 prosentpoeng til 4,93 %, mens 10-årsrenten økte med 0,40 prosentpoeng til 4,68 %.

I Sverige steg 5 års swaprente med 0,75 prosentpoeng til 3,24 %, mens 10-årsrenten økte med 0,68 prosentpoeng til 3,43 %.

Renteutviklingen bidro til en økning av markedsverdien på finansielle instrumenter med 52 millioner kroner (51).

KONTANTSTRØM OG LIKVIDITET

3. kvartal

Netto kontantstrøm fra driften var 509 millioner kroner (541).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 734 millioner kroner (668).

Investeringsaktivitetene belastet likviditeten netto -4 159 millioner kroner (-571), mens finansieringsaktivitetene økte likviditeten med 4 710 millioner kroner (-71).

Valutakurseffekten på bankbeholdningen var -1 millioner kroner (4), og konsernets likviditetsbeholdning økte med 1 285 millioner kroner (30).

Per 30.09.2026 var likviditetsreserven 17 243 millioner kroner (9 387), og besto av kortsiktige plasseringer på 4 833 millioner kroner (132) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 12 410 millioner kroner (9 255).

INVESTERINGER

Konsernets netto investeringer i 3. kvartal var 4 300 millioner kroner (733). For ytterligere detaljer henvises det til note 8 i kvartalsrapporten.

I årets tre første kvartaler sett under ett var netto investeringer 5 048 millioner kroner (1 475).

EIENDOMSKJØP

Anthon Eiendom AS, Oslo

I juli overtok konsernet 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.

For ytterligere detaljer henvises det til note 3 i kvartalsrapporten.

STØRRE EIENDOMSPROSJEKTER[9]

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. 75 % av boligene er solgt, og prosjektet ferdigstilles i 1. halvår 2027.

Varebeholdningen knyttet til prosjektet er spesifisert på linjen varer i balanse.

I tillegg til ovennevnte prosjekter gjennomføres det større 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.

EIENDOMSPORTEFØLJEN PER 30.09.2026

Verdien av eiendomsporteføljen var vurdert til 65 703 millioner kroner (59 949)[10], basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 6,2 % (6,2 %)[11].

Eiendomsporteføljen hadde ved kvartalsskiftet et samlet utleibart areal på 2,1 millioner kvadratmeter (2,0).

Ledigheten i eiendomsporteføljen var 5,6 % (4,7 %), og knyttes i hovedsak til et fåtall større kontor- og næringseiendommer hovedsaklig i Oslo-området.

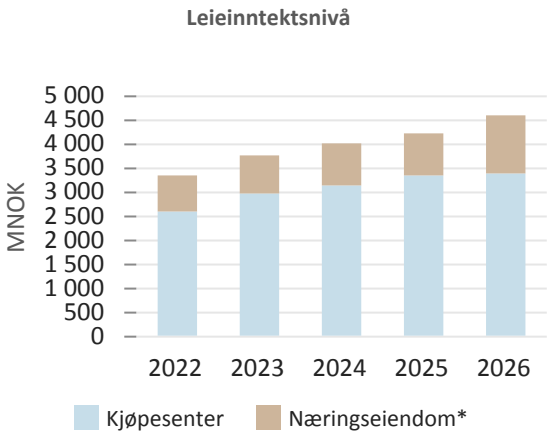
Årlig leieinntektsnivå var 4 600 millioner kroner (4 220)[12].

Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlige avkastningskrav:

Kjøpesentereiendom	6,5 % (6,6 %)
Næringseiendom	5,5 % (5,2 %)

Eiendomsporteføljen fordeles på følgende segmenter:

Segment	Markedsverdi (Andel)	Leieinntektsnivå (Andel)
Kjøpesenter-eiendom	69 % (74 %)	74 % (79 %)
Nærings-eiendom	31 % (26 %)	26 % (21 %)



* Omfatter handel/kontor, bolig og øvrig næringseiendom.

Leieinntektsnivået har de siste 5 årene økt med 37,3 %.

EIENDOMSPORTEFØLJEN EIET GJENNOM FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTEDE SELSKAPER

Konsernets andel av leieinntektsnivået i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 235 millioner kroner (180).

Konsernets andel av eiendomsverdiene var 3 407 millioner kroner (2 899).

KJØPESENTEROMRÅDET

Ved kvartalsskiftet 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[13]

I 3. kvartal var butikkomsetningen i konsernets kjøpesenterportefølje 15 579 millioner kroner (15 217).

Fordelt på kvartalets måneder hadde kjøpesentrene følgende butikkomsetning:

[9] Over 50 millioner NOK
[10] Se ARM 11
[11] Inkluderer felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper.
[12] Se ARM 12.
[13] Sammenligningstall korrigert

	2026	2025	Endring
Juli	5 471	5 278	3,7 %
August	5 262	5 217	0,9 %
September	4 846	4 722	2,6 %
Sum Q3	**15 579**	**15 217**	**2,4 %**

I årets tre første kvartaler sett under ett var butikkomsetningen 45 122 millioner kroner (43 658).

Norge
I 3. kvartal hadde konsernets kjøpesentre i Norge en butikkomsetning på 14 621 millioner kroner (14 227).

Sverige
I Sverige hadde kjøpesentrene en butikkomsetning på 972 millioner svenske kroner (933) i 3. kvartal.

RISIKOFAKTORER

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

EIENDOMSMARKEDET

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

Verdivurderingen per 30.09.2026 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 porteføljestyring av konsernets renterisiko.

Porteføljen av finansielle instrumenter hadde ved utgangen av 3. kvartal en hovedstol på 26 805 millioner kroner (22 145), og fordeles på følgende hovedgrupper:

MNOK	Beløp
Flytende rente til fastrente	13 355
Fastrente til flytende rente	8 350
Rentetak	500
Flytende rente til fastrente – fremtidsstart	4 600
Sum	**26 805**

Ved kvartalsskiftet var samlet markedsverdi på 335 millioner kroner (386).

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 3. kvartal ble det tatt opp nye lån i kapitalmarkedene i Norge og Sverige på 2 500 millioner norske kroner og 100 millioner svenske kroner. Det ble ikke etablert nye låneavtaler i bankmarkedet.

RENTEBÆRENDE GJELD OG GJELDSFORFALL

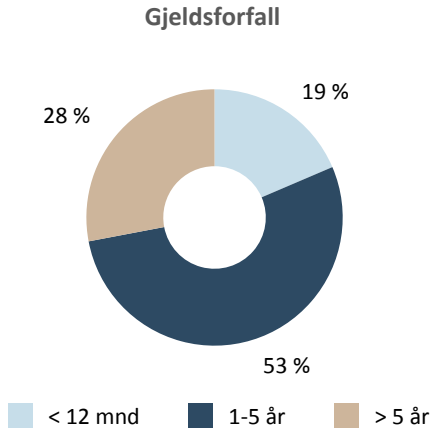
Ved utgangen av 3. kvartal var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 26 237 millioner kroner (18 583), fordelt på:

Norge:	NOK 25 275 millioner	(17 125)
Sverige:	SEK 1 000 millioner	(1 375)

Samlede kredittrammer var 42 713 millioner kroner (31 179), hvorav ubenyttet del utgjorde 12 410 millioner kroner (9 255).

For spesifikasjon av konsernets rentebærende gjeld, henvises det til note 11 og 12 og til «Alternative resultatmål» i rapporten.

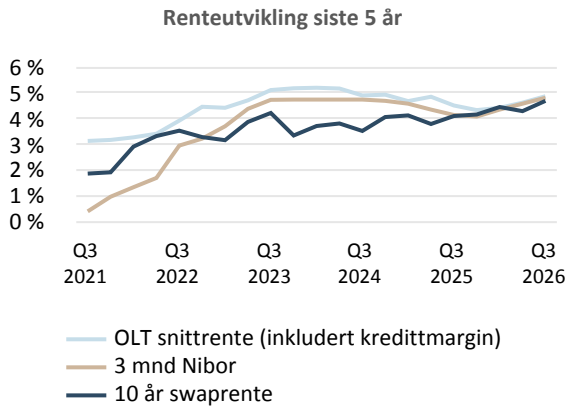
Gjelden som var trukket opp ved kvartalsskiftet, hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 4,0 år (3,9). 19 % (23 %) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.



Dagens likviditetsreserver er tilstrekkelige til å refinansiere all gjeld som forfaller både i bank- og kapitalmarkedet, frem til 02.07.2029.

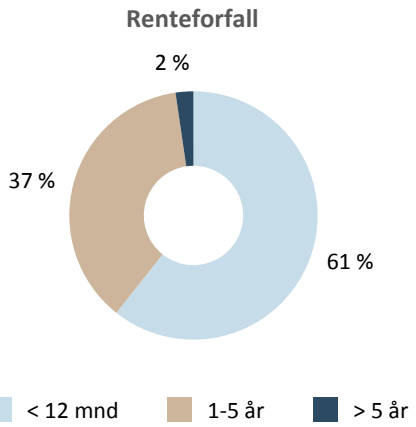
GJENNOMSNITTSRENTE OG RENTEFORFALL

Ved utgangen av 3. kvartal hadde konsernet en fast-renteandel på 39 % (64 %), med en gjennomsnittlig rentebinding på 2,4 år (2,7).



Konsernets gjennomsnittsrente (inkludert kredittmargin) var 4,9 % (4,5 %) fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Andel av gjeld	Gjennomsnittsrente
NOK	97 % (86 %)	5,0 % (4,8 %)
SEK	3 % (14 %)	2,1 % (2,8 %)



39 % av konsernets rentebærende gjeld har rentebinding over 12 måneder, og gjennomsnittlig rentebinding er 2,4 år.

OVERTAKELSE AV EIENDOMSPORTEFØLJE FRA SØSTERSELSKAP I THON GRUPPEN

På bakgrunn av at Olav Thon Eiendom AS er blitt et heleiet datterselskap av Thon Gruppen AS, er det besluttet at Thon Gruppens eiendomsportefølje i all hovedsak skal eies i Olav Thon Eiendom konsernet.

I 4. kvartal 2026 vil dermed eiendomsselskapene i søsterselskapet Thon Holding konsernet, med en eiendomsportefølje på rundt 58 milliarder kroner (30.06.26), bli tilført Olav Thon Eiendom i form av en kapitalutvidelse.

I forbindelse med transaksjonen vil Olav Thon Eiendom overta rentebærende gjeld fra Thon Holding konsernet på rundt 21 milliarder kroner.

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 høyere enn inflasjonen.

Prisveksten har falt betydelig siden 2023, men er fortsatt høyere enn Norges Banks inflasjonsmål.

I 2025 kuttet Norges Bank styringsrenten ned fra 4,50 % til 4,00 %. På bakgrunn av at inflasjonen nå i flere år har vært høyere enn inflasjonsmålet har Norges Bank i år hevet renten tilbake til 4,50 %. Norges Bank signaliserer at renten kan bli satt videre opp, om ikke inflasjonen avtar.

Vedvarende og økt geopolitisk usikkerhet knyttet til kriger i Midtøsten og Ukraina, i tillegg til kraftige økninger i de langsiktige markedsrentene, 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, 04. november 2026

Styret i Olav Thon Eiendom AS

OLAV THON EIENDOM AS, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i MNOK	Note	Q3 2026	Q3 2025	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
Leieinntekter	6	1 070	992	3 158	2 974	4 009
Eiendomsrelaterte inntekter		282	249	836	759	1 040
Eiendomsrelaterte kostnader	6	-498	-362	-1 562	-1 087	-1 629
Netto leieinntekter	7	**854**	**879**	**2 432**	**2 646**	**3 420**
Andre driftsinntekter		21	17	68	47	85
Andre driftskostnader		-36	-19	-91	-59	-97
Administrasjonskostnader	6	-68	-56	-186	-168	-226
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger		-4	-3	-11	-10	-13
Forvaltningsresultat	7	**768**	**818**	**2 212**	**2 456**	**3 168**
Verdiendring investeringseiendommer	8	-321	-127	478	341	534
Andel resultat i FKV og TS	9	15	22	119	40	39
Driftsresultat	7	**463**	**712**	**2 808**	**2 837**	**3 741**
Finansinntekter	6, 10	209	58	531	162	215
Finanskostnader	10	-468	-336	-1 191	-1 035	-1 412
Verdiendring finansielle instrumenter		52	51	-41	-117	-128
Netto finansposter		**-208**	**-226**	**-701**	**-989**	**-1 325**
Resultat før skattekostnad		**255**	**486**	**2 107**	**1 847**	**2 416**
Endring utsatt skatt		0	-59	-272	-241	-323
Betalbar skatt		-61	-44	-190	-166	-200
Skattekostnad		**-61**	**-104**	**-461**	**-406**	**-523**
Resultat		**194**	**382**	**1 646**	**1 441**	**1 894**
Andre inntekter og kostnader:						
Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:						
Omregningsdifferanser valuta		-111	-2	-252	57	120
Totalresultat		**83**	**380**	**1 394**	**1 498**	**2 013**
Resultat tilordnet:						
Aksjonærer		191	381	1 636	1 428	1 881
Ikke-kontrollerende eierinteresser		3	1	10	13	13
Totalresultat tilordnet:						
Aksjonærer		80	379	1 384	1 485	2 000
Ikke-kontrollerende eierinteresser		3	1	10	13	13

OLAV THON EIENDOM AS, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i MNOK	Note	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
EIENDELER				
Investeringseiendommer	8	65 708	59 976	60 961
Eierbenyttede eiendommer		212	177	177
Varige driftsmidler		98	70	85
Andeler i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper	9	2 013	1 781	1 777
Finansielle anleggsmidler		806	857	760
Sum anleggsmidler		**68 836**	**62 862**	**63 761**
Varer		524	220	290
Kundefordringer og andre fordringer		990	904	1 394
Finansielle omløpsmidler		195	135	133
Bankinnskudd		4 833	132	118
Sum omløpsmidler		**6 541**	**1 391**	**1 935**
Sum eiendeler		**75 377**	**64 253**	**65 696**
EGENKAPITAL OG GJELD				
Aksjekapital		101	101	101
Annen innskutt egenkapital		318	318	318
Annen egenkapital		33 787	31 916	32 431
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		8	143	143
Sum egenkapital		**34 214**	**32 479**	**32 994**
Utsatt skatt		8 444	7 828	7 942
Leieforpliktelse		244	221	221
Langsiktig rentebærende gjeld	11	24 674	16 890	17 657
Annen langsiktig gjeld	11	365	203	216
Sum langsiktig gjeld		**33 727**	**25 142**	**26 036**
Betalbar skatt		186	166	199
Kortsiktig rentebærende gjeld	12	5 629	5 035	4 762
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	12	919	745	842
Mottatt, ikke opptjent leieinntekt		702	687	862
Sum kortsiktig gjeld		**7 436**	**6 632**	**6 665**
Sum gjeld		**41 163**	**31 774**	**32 702**
Sum egenkapital og gjeld		**75 377**	**64 253**	**65 696**

OLAV THON EIENDOM AS, KONSERNREGNSKAP

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i MNOK	Q3 2026	Q3 2025	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
Netto kontantstrøm fra drift	509	541	1 552	1 585	1 974
Kostnadsførte renter	458	327	1 155	959	1 274
Betalte renter	-404	-334	-1 031	-955	-1 172
Betalte skatter	4	2	-203	-244	-243
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter	167	132	-226	115	-361
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	**734**	**668**	**1 246**	**1 460**	**1 471**
Utbetalinger ved kjøp av inv.eiendom og varige driftsmidler	-190	-321	-601	-910	-1 236
Kjøp av og økt eierandel i datterselskaper	-3 969	-276	-4 141	-276	-442
Innbetalinger fra andre investeringer	1	27	70	31	124
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	**-4 159**	**-571**	**-4 672**	**-1 155**	**-1 553**
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	6 839	7 155	17 262	18 954	24 798
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-2 126	-7 224	-9 113	-18 467	-23 919
Avdrag på leieforpliktelser	-3	-2	-8	-6	-8
Utbetaling av utbytte	–	–	–	-744	-744
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	**4 710**	**-71**	**8 141**	**-262**	**128**
Valutakurseffekter bankbeholdning	-1	4	-1	6	-10
Netto endringer i bankinnskudd	**1 285**	**30**	**4 715**	**49**	**35**
Bankbeholdning ved periodens start	3 548	103	118	83	83
Bankbeholdning ved periodens slutt[1]	4 833	132	4 833	132	118

[1]Det henvises til note 6 for ytterligere informasjon.

OLAV THON EIENDOM AS, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV ENDRINGER I EGENKAPITAL

Beløp i MNOK	Aksje-kapital	Annen innskutt egenkapital	Omregnings-differanser	Opptjent egenkapital	Majoritets-aksjonærenes andel av egenkapital	Ikke-kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2024	**101**	**318**	**29**	**31 211**	**31 660**	**385**	**32 045**
Resultat				1 428	1 428	13	1 441
Andre inntekter og kostnader			57		57		57
Aksjeutbytte				-736	-736	-8	-744
Andre endringer				-74	-74	-247	-320
Egenkapital 30.09.2025	**101**	**318**	**86**	**31 830**	**32 336**	**143**	**32 479**
Resultat				452	452	0	452
Andre inntekter og kostnader			63		63		63
Aksjeutbytte				–	–	–	–
Andre endringer				–	–	–	–
Egenkapital 31.12.2025	**101**	**318**	**149**	**32 282**	**32 851**	**143**	**32 994**
Resultat				1 636	1 636	10	1 646
Andre inntekter og kostnader			-252		-252		-252
Aksjeutbytte				–	–	–	–
Andre endringer[1]				-29	-29	-146	-174
Egenkapital 30.09.2026	**101**	**318**	**-103**	**33 889**	**34 207**	**8**	**34 214**

[1]Andre 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 04.11.2026. 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

Olav Thon Eiendom AS har kjøpt 100 % av aksjene og stemmerettighetene i Anthon Eiendom AS med datterselskaper med effekt fra 1. juli 2026. Anthon Eiendom konsern består av 15 hel- og deleide aksjeselskaper i tillegg til felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper. Anthon Eiendom er et regionalt eiendomsselskap med en portefølje av hel- og deleide næringseiendommer i Oslo-området med et samlet areal på rundt 150 000 kvadratmeter.

Oppkjøpet tilfører konsernet en betydelig portefølje av sentralt beliggende næringseiendommer, som samsvarer med konsernets strategi som er å erverve, eie og utvikle sentralt beliggende eiendommer.

Konsernet har vurdert at de overtatte aktivitetene og eiendelene utgjør en virksomhet, med bakgrunn i at det er overtatt ansatte og vesentlige prosesser som drift og forvaltning av eiendomsporteføljen. Oppkjøpet er derfor regnskapsført etter overtakelsesmetoden. Identifiserbare eiendeler og overtatte forpliktelser er innregnet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet.

Oppkjøpsanalysen resulterte i en mindreverdi på 8 millioner kroner knyttet til investeringseiendom, som vist i tabellen under:

	Virkelig verdi innregnet ved oppkjøp
Eiendeler	
Varige driftsmidler	16
Investeringseiendom[1]	4 102
Investering i FKV og TS[1]	131
Fordringer langsiktige	32
Fordringer kortsiktige	74
Bankinnskudd	44
Sum eiendeler	**4 400**
Gjeld	
Langsiktig gjeld[2]	2 230
Utsatt skatt	244
Kortsiktig gjeld	61
Sum gjeld	**2 536**
Netto identifiserbare eiendeler til virkelig verdi	**1 864**
Kontantvederlag	1 848
Virkelig verdi ikke-kontrollerende eierinteresser	8
Sum	**1 856**
Mindreverdier	**8**
Betalt i kontanter	1 848
Kontanter mottatt	44
Netto kontanter ut	**1 804**

[1] Vår andel av eiendomsporteføljen ble verdsatt til 4,605 milliarder kroner ved oppkjøpet.
[2] Som en del av oppgjøret ble 2 165 millioner kroner av langsiktig gjeld gjort opp, og er klassifisert som mellomværende med Olav Thon Eiendom AS.

Virkelig verdi på ikke-kontrollerende eierinteresser gjelder eksterne eierandeler i et deleid datterselskap. Transaksjonskostnader på 12 millioner kroner er resultatført.

Anthon Eiendom konsern har bidratt med 40 millioner kroner til konsernets netto leieinntekter, og 13 millioner kroner til konsernets resultat etter skatt fra oppkjøpstidspunktet, uten å hensynta oppkjøpseffekter.

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

Med bakgrunn i at Olav Thon Eiendom AS er blitt et heleiet datterselskap av Thon Gruppen AS, vil Thon Gruppen samle det meste av konsernets eiendomsportefølje i Olav Thon Eiendom konsernet, med effekt fra 4. kvartal 2026.

Dette gjennomføres ved at eiendomsselskapene i søsterselskapet Thon Holding, med en eiendomsportefølje på rundt 58 milliarder, blir overført til Olav Thon Eiendom AS ved hjelp av et tingsutbytte og en etterfølgende kapitalutvidelse hvor aksjene i eiendomsselskapene blir tilført som tingsinnskudd i Olav Thon Eiendom AS.

Olav Thon Eiendom AS vil også overta Thon Holding konsernets rentebærende gjeld på rundt 21 milliarder kroner.

NOTE 6 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

Følgende transaksjoner med nærstående parter er regnskapsført per 30.09.2026:

Regnskapslinje	Motpart	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
Leieinntekter	Selskaper i Thon Holding konsern	106	89	120
Eiendomsrelaterte kostnader	Selskaper i Thon Holding konsern	33	33	50
Administrasjonskostnader	Selskaper i Thon Holding konsern	183	161	216

Regnskapslinjen “Finansinntekter” i oppstilling av totalresultat inkluderer renteinntekter på 122 millioner kroner per 3. kvartal 2026 som knytter seg til en rentebærende fordring mot søsterselskapet Thon Holding AS som gjennom 3. kvartal varierte i intervallet 4,0 til 4,8 milliarder kroner, frem til den ble gjort opp 29.09.26. 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.

	Driftssegment				Geografiske områder		
Driftssegmentresultat Q3 2026	Kjøpesenter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	813	257		1 070	1 019	51	1 070
Eiendomsrelaterte inntekter	243	39		282	265	17	282
Eiendomsrelaterte kostnader[1]	-396	-102		-498	-469	-30	-498
Netto leieinntekter	**661**	**194**	**–**	**854**	**816**	**39**	**854**
Andre driftsinntekter	8		13	21	21		21
Andre driftskostnader	-11	-15	-10	-36	-36		-36
Administrasjonskostnader	-54	-14		-68	-64	-3	-68
Ordinære avskrivinger	-3	-2		-4	-4		-4
Forvaltningsresultat	**601**	**164**	**3**	**768**	**733**	**35**	**768**
Verdiendring investeringseiendommer	-216	-105		-321	-334	14	-321
Andel resultat i FKV og TS	15	–		15	15		15
Driftsresultat	**400**	**59**	**3**	**463**	**414**	**49**	**463**

	Driftssegment				Geografiske områder		
Driftssegmentresultat Q3 2025	Kjøpesenter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	784	208		992	929	62	992
Eiendomsrelaterte inntekter	232	17		249	230	19	249
Eiendomsrelaterte kostnader	-288	-74		-362	-334	-28	-362
Netto leieinntekter	**728**	**150**	**–**	**879**	**825**	**54**	**879**
Andre driftsinntekter	7		11	17	17		17
Andre driftskostnader	-10		-9	-19	-19		-19
Administrasjonskostnader	-45	-11		-56	-52	-4	-56
Ordinære avskrivinger	-3	–		-3	-3	–	-3
Forvaltningsresultat	**678**	**139**	**1**	**818**	**768**	**49**	**818**
Verdiendring investeringseiendommer	-110	-18		-127	-77	-50	-127
Andel resultat i FKV og TS	22	–		22	22		22
Driftsresultat	**590**	**121**	**1**	**712**	**713**	**-1**	**712**

	Driftssegment				Geografiske områder		
Driftssegmentresultat 30.09.2026	Kjøpesenter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	2 484	674		3 158	2 981	177	3 158
Eiendomsrelaterte inntekter	752	84		836	780	56	836
Eiendomsrelaterte kostnader[1]	-1 260	-303		-1 562	-1 456	-106	-1 562
Netto leieinntekter	**1 976**	**455**	**–**	**2 432**	**2 305**	**127**	**2 432**
Andre driftsinntekter	33		35	68	68		68
Andre driftskostnader	-46	-19	-26	-91	-91		-91
Administrasjonskostnader	-149	-37		-186	-174	-12	-186
Ordinære avskrivinger	-10	-2		-11	-11	–	-11
Forvaltningsresultat	**1 805**	**398**	**9**	**2 212**	**2 097**	**115**	**2 212**
Verdiendring investeringseiendommer	501	-23		478	457	21	478
Andel resultat i FKV og TS	118	–		119	119		119
Driftsresultat	**2 425**	**375**	**9**	**2 808**	**2 672**	**136**	**2 808**

[1]Eiendomsrelaterte kostnader inkluderer vedlikeholdskostnader på 542 millioner kroner (192) per 3. kvartal 2026. Økningen reflekterer økt omfang av vedlikehold, men er også påvirket av endret vurdering av fordelingen mellom aktivering og kostnadsføring for enkelte prosjekttyper. Driftsresultat påvirkes i mindre grad av endringen, siden effekten tidligere i all hovedsak har resultert i verdiendring på investeringseiendom.

	Driftssegment				Geografiske områder		
Driftssegmentresultat 30.09.2025	Kjøpesenter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	2 373	600		2 974	2 801	173	2 974
Eiendomsrelaterte inntekter	699	60		759	702	57	759
Eiendomsrelaterte kostnader	-873	-215		-1 087	-1 008	-79	-1 087
Netto leieinntekter	**2 200**	**446**	**–**	**2 646**	**2 495**	**151**	**2 646**
Andre driftsinntekter	16		31	47	47		47
Andre driftskostnader	-33	–	-25	-59	-59		-59
Administrasjonskostnader	-134	-34		-168	-157	-12	-168
Ordinære avskrivinger	-9	-1		-10	-10	–	-10
Forvaltningsresultat	**2 040**	**411**	**6**	**2 456**	**2 317**	**139**	**2 456**
Verdiendring investeringseiendommer	403	-63		341	380	-39	341
Andel resultat i FKV og TS	40	–		40	40		40
Driftsresultat	**2 483**	**348**	**6**	**2 837**	**2 737**	**100**	**2 837**

	Driftssegment				Geografiske områder		
Driftssegmentresultat 31.12.2025	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

	30.09.2026	**30.09.2025**	**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	589	886	1 212
-Tilgang selskaper/investeringseiendom	4 104	–	358
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi	489	349	545
Netto endring rett til bruk eiendeler som følge av justering til virkelig verdi	-11	-8	-11
Tilgang og avgang rett til bruk eiendeler	35	16	16
Overføringer til/fra eierbenyttet eiendom	-34	0	0
Valutaeffekter	-425	101	209
Andre endringer	–	–	–
Sum virkelig verdi investeringseiendom 30.09./31.12.	**65 708**	**59 976**	**60 961**
herav investeringseiendom - eiet	65 474	59 763	60 751
herav investeringseiendom - rett til bruk eiendeler	234	213	211

Under presenteres en sensitivitetsanalyse som viser endringer i eiendomsverdier for eiet investeringseiendom ved endring i avkastningskrav og markedsleie per 30.09.2026.

Avkastningskrav	**Leienivå**		
	-10 %	**Uendret**	**+10 %**
- 1,0 %-poeng	70 224	77 974	85 724
- 0,5 %-poeng	64 106	71 176	78 246
Uendret	58 974	65 474	71 974
+ 0,5 %-poeng	54 609	60 624	66 638
+ 1,0 %-poeng	50 850	56 447	62 044

NOTE 9 FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTEDE SELSKAPER

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

Felleskontrollerte virksomheter	**Q3 2026**	**Q3 2025**	**30.09.2026**	**30.09.2025**	**31.12.2025**
Driftsinntekter	48	44	135	124	169
Verdiendring investeringseiendom	-14	7	-2	-18	-53
Verdiendring finansielle instrumenter	–	1	–	-10	-11
Kostnader	-27	-33	-68	-80	-95
Skattekostnad	–	-3	-9	–	-5
Resultat	**7**	**16**	**58**	**16**	**5**
Investeringseiendom			2 163	2 030	1 965
Øvrige eiendeler			376	140	365
Sum eiendeler			**2 539**	**2 170**	**2 330**
Egenkapital			1 345	1 246	1 232
Langsiktig gjeld			973	853	861
Kortsiktig gjeld			222	71	237
Sum egenkapital og gjeld			**2 539**	**2 170**	**2 330**

Tilknyttede selskaper	**Q3 2026**	**Q3 2025**	**30.09.2026**	**30.09.2025**	**31.12.2025**
Driftsinntekter	30	16	66	49	69
Verdiendring investeringseiendom	-7	-1	39	3	1
Verdiendring finansielle instrumenter	3	–	3	–	–
Kostnader	-16	-7	-30	-21	-27
Skattekostnad	-1	-2	-16	-7	-9
Resultat	**8**	**6**	**61**	**24**	**33**
Investeringseiendom			1 264	888	888
Øvrige eiendeler			157	94	104
Sum eiendeler			**1 421**	**982**	**992**
Egenkapital			668	535	545
Langsiktig gjeld			727	424	423
Kortsiktig gjeld			26	23	24
Sum egenkapital og gjeld			**1 421**	**982**	**992**

NOTE 10 FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER

	Q3 2026	Q3 2025	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
Renteinntekter	74	13	187	32	47
Renteinntekter derivater	49	43	148	130	167
Valutagevinst	86	2	196	–	–
Sum finansinntekter	**209**	**58**	**531**	**162**	**215**
Rentekostnader obligasjonslån	-288	-211	-801	-563	-782
Rentekostnader sertifikatlån	-68	-26	-166	-73	-107
Rentekostnader derivater	-33	-22	-63	-50	-71
Annen rentekostnad	-66	-64	-113	-251	-288
Rentekostnader leieforpliktelser	-4	-4	-12	-11	-14
Terminering av renteswap	–	–	–	-11	-11
Valutatap	–	–	–	-45	-95
Øvrige finanskostnader	-10	-8	-37	-31	-43
Sum finanskostnader	**-468**	**-336**	**-1 191**	**-1 035**	**-1 412**
Valutaposter					
Omregningsdifferanser valuta (ført over andre inntekter og kostnader)	-111	-2	-252	57	120
Valutakurseffekter bankbeholdninger[1]	-1	4	-1	6	-10
Øvrige valutaposter[1]	87	-2	197	-52	-85
Sum valutaeffekter	**-25**	**-1**	**-55**	**11**	**25**

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

NOTE 11 LANGSIKTIG GJELD

	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
Obligasjonslån	20 610	13 599	14 063
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 064	3 291	3 594
Sum langsiktig rentebærende gjeld	**24 674**	**16 890**	**17 657**
Virkelig verdi renteswapavtaler[1]	274	111	121
Annen gjeld	91	92	95
Sum annen langsiktig gjeld	**365**	**203**	**216**

[1]Langsiktig del av renteswapavtaler med positiv virkelig verdi på 500 millioner kroner (407) per 30.09.2026 er klassifisert som finansielle anleggsmidler.

NOTE 12 KORTSIKTIG GJELD

	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
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	**5 629**	**5 035**	**4 762**
Virkelig verdi renteswapavtaler[1]	87	44	35
Leieforpliktelser	9	8	8
Leverandørgjeld	159	198	203
Påløpte renter	405	184	282
Skyldige offentlige avgifter	147	136	125
Annen gjeld	112	174	188
Sum leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	**919**	**745**	**842**

[1]Kortsiktig del av renteswapavtaler med positiv virkelig verdi på 195 millioner kroner (135) per 30.09.2026 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.

	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 %**

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