

OLAV THON EIENDOMSSLSKAP

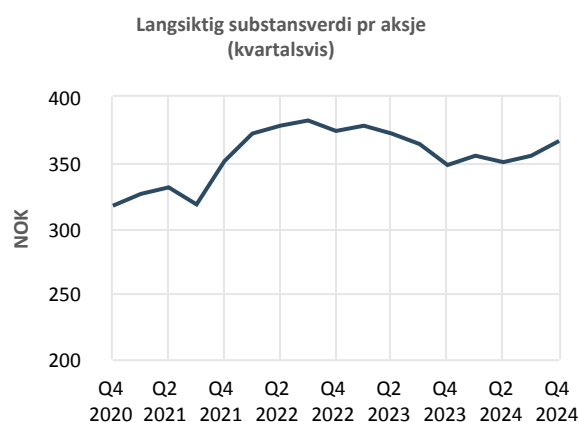
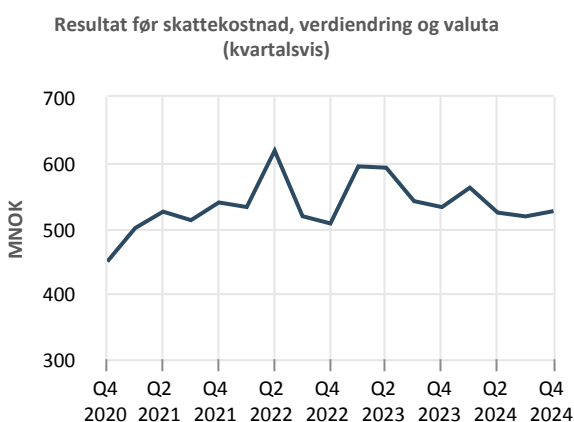


RAPPORT FOR 4. KVARTAL OG FORELØPIG ÅRSRESULTAT 2024

NØKKELTALL

Beløp i MNOK	ARM ¹⁾	4. kvartal 2024	4. kvartal 2023	31.12.2024	31.12.2023
Netto leieinntekter		790	843	3 316	3 366
Verdiendring inv.eiendommer og finansielle instr.	1	725	-2 310	774	-4 330
Resultat før skattekostnad		1 262	-1 821	2 863	-2 177
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	2	526	534	2 129	2 261
Egenkapitalandel	3			51 %	50 %
Egenkapital per aksje (kroner)	4			312	297
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner)	4			366	348
Netto kontantstrøm fra drift		489	447	1 952	2 035
Likviditetsreserver	5			6 561	5 382
Avdrag neste 12 mnd.	6			3 405	1 527
Rentebærende gjeld	7			21 342	20 997
Rente per balansedag	8			4,92 %	5,17 %
Belåningsgrad	7			36 %	37 %
Rentedekningsgrad	9			3,0	3,1
Netto investeringer	10	1 107	199	1 763	2 025
Markedsverdi eiendommer	11			58 612	56 568
Annualisert leieinntektsnivå	12			4 125	3 800
Avkastningskrav (yield)	13			6,2 %	5,9 %
Omsetning eide kjøpesentre		18 712	18 294	62 558	60 568
Børskurs (kroner)				227,0	186,5

¹⁾ Definisjon, beregning og forklaring på bruk av alternative resultatmål (ARM) er tatt inn på side [22](#) i rapporten.



HOVEDPUNKTER I 4. KVARTAL

- Konsernet hadde en tilfredsstillende utvikling i 4. kvartal, og resultat før skattekostnad ble 1 262 millioner kroner (-1 821).
- Konsernets leieinntekter i 4. kvartal beløp seg til 958 millioner kroner (949).
- Verdiendring investeringseiendommer utgjorde 504 millioner kroner (-1 916), og verdiendring finansielle instrumenter utgjorde totalt 189 millioner kroner (-309) i kvartalet.
- Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta ble 526 millioner kroner (534) i 4. kvartal.
- Konsernets finansielle posisjon er solid. Ved årsskiftet var egenkapitalandelen 51 % (50 %), og likviditetsreserven utgjorde 6 561 millioner kroner (5 382).
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen i 4. kvartal var 18 712 millioner kroner (18 294), en økning på 2 % fra samme periode i fjor.
- Styret foreslår at det utbetales utbytte for 2024 med 7,25 kroner per aksje (7,00).

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



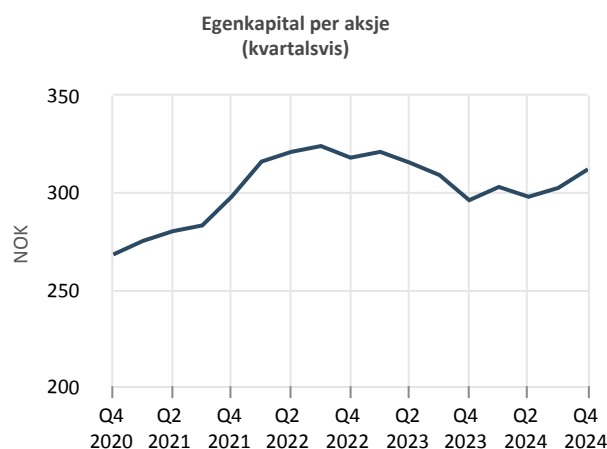
Bilder: Sandvika Storsenter

FINANSIELL STILLING/BALANSE PER 31.12.2024

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 63 058 millioner kroner (60 501), hvorav investerings-eiendommene utgjorde 58 633 millioner kroner (56 577)¹.

Samlet egenkapital var 32 046 millioner kroner (30 437), og egenkapitalandelen² var 51 % (50 %).

Egenkapital per aksje var 312 kroner (297), mens «Langsiktig substansverdi per aksje»² er beregnet til 366 kroner (348).



Egenkapital per aksje har siden 31.12.2020 økt med 16 %.

Rentebærende gjeld var 21 342 millioner kroner (20 997), og belåningsgraden ("Loan to Value")² var 36 % (37 %).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 1 770 millioner kroner (1 899).

RESULTATSAMMENDRAG FOR 4. KVARTAL

Resultat før skattekostnad ble 1 262 millioner kroner (-1 821).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde 725 millioner kroner (-2 310)³.

Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta² ble dermed 526 millioner kroner (534).

LEIEINNTEKTER OG EIENDOMSRELATERTE INNTEKTER/ KOSTNADER

Brutto leieinntekter var 958 millioner kroner (949).

Eiendomsrelaterte inntekter var 323 millioner kroner (309) og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommens felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 491 millioner kroner (415), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 292 millioner kroner (261).

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 101 millioner kroner (85).

Andre eiendomsrelaterte driftskostnader beløp seg til 28 millioner kroner (7), hvorav avsetning til tap på husleiekrav utgjorde hoveddelen.

Netto leieinntekter utgjorde dermed 790 millioner kroner (843).

VERDIENDRING AV INVESTERINGSEIENDOMMER

Verdien på konsernets investeringseiendommer ble i 4. kvartal økt med 504 millioner kroner (-1 916).

Verdiøkningen i 4. kvartal forklares i hovedsak av leievekst på eiendomsporteføljen, mens avkastningskravet som benyttes i verddivurdering av eiendomsporteføljen økte fra 6,1 % til 6,2 %.

Konsernets eiendomsportefølje består av eiendomssegmentene:

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

I 4. kvartal økte verdiene både i kjøpesenter- og næringseiendomssegmentene.

Verdien på konsernets kjøpesentereiendom økte med 408 millioner kroner (-1 165), mens næringseiendom økte verdien med 96 millioner kroner (-751).

¹ Se note 8

² For definisjoner se alternative resultatmål (ARM) i slutten av rapporten

³ Inkluderer felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper

ANDEL RESULTAT I FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Konsernets andel av resultat i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper utgjorde 80 millioner kroner (-41). I forbindelse med restruktureringen av Amco Eiendom AS, som omtales senere i rapporten, ble det i 4. kvartal inntektsført 22 millioner kroner.

Verdiendringer på investeringseiendommer og finansielle instrumenter i disse selskapene utgjorde 31 millioner kroner (-84).

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

ANDRE DRIFTSINTEKTER OG -KOSTNADER

Andre driftsinntekter var 25 millioner kroner (14) og består i hovedsak av salgsinntekter fra annen virksomhet.

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 73 millioner kroner (62), mens ordinære avskrivninger beløp seg til 3 millioner kroner (4).

FINANSINTEKTER OG -KOSTNADER

Netto finansposter utgjorde -62 millioner kroner (-655), hvorav verdiendringer på finansielle instrumenter utgjorde 189 millioner kroner (-309).

Netto rentekostnader utgjorde 257 millioner kroner (279). Nedgangen i rentekostnadene forklares i hovedsak av lavere gjennomsnittrente på gjelden.

Urealisert valutagevinst knyttet til valutakursen for svenske kroner utgjorde 17 millioner kroner (-52).

VERDIENDRINGER FINANSIELLE INSTRUMENTER

I 4. kvartal steg de langsiktige markedsrentene (swaprentene) betydelig både i Norge og Sverige.

I Norge steg 5 års swaprente med 0,57 % til 4,11 %, mens 10-årsrenten økte med 0,54 % til 4,05 %.

I Sverige steg 5 års swaprente med 0,46 % til 2,51 %, mens 10-årsrenten økte med 0,46 % til 2,71 %.

Renteutviklingen bidro til en økning av markedsverdien på finansielle instrumenter med 189 millioner kroner (-309).

FORELØPIG ÅRSRESULTAT 2024

I 2024 utgjorde konsernets leieinntekter 3 806 millioner kroner (3 722).

Eiendomsrelaterte inntekter beløp seg til 1 079 millioner kroner (1 098) mens eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 1 569 millioner kroner (1 454).

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 263 millioner kroner (210).

Netto leieinntekter utgjorde 3 316 millioner kroner (3 366).

Andre driftsinntekter var 75 millioner kroner (56), og består i hovedsak av driftsinntekter fra annen virksomhet.

Verdien av konsernets investeringseiendommer økte med 346 millioner kroner (-4 361).

Verdiendring på kjøpesentereieendom var 448 millioner kroner (-2 634), mens verdiendringen på nærings-eiendom var -102 millioner kroner (-1 727).

Netto finansposter utgjorde -739 millioner kroner (-959), hvorav verdiendringer på finansielle instrumenter utgjorde 429 millioner kroner (183).

Netto rentekostnader utgjorde 1 070 millioner kroner (1 036).

Økte rentekostnader i 2024 forklares i all hovedsak av høyere gjennomsnittrente på konsernets rentebærende gjeld i året sett under ett.

Urealisert valutatap knyttet til valutakursen for den svenske kronen utgjorde -24 millioner kroner (-93).

Markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter økte med 429 millioner kroner (183), i hovedsak som følge av økte langsiktige markedsrenter i Norge og Sverige gjennom 2024.

Resultat før skattekostnad ble 2 863 millioner kroner (-2 177).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter i 2024 utgjorde totalt 774 millioner kroner (-4 330).

Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta ble dermed 2 129 millioner kroner (2 261).

KONTANTSTRØM OG LIKVIDITET

4. kvartal

Netto kontantstrøm fra driften var 489 millioner kroner (447).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 331 millioner kroner (20).

Investeringsaktivitetene belastet likviditeten netto -868 millioner kroner (160), mens finansieringsaktivitetene økte likviditeten med 506 millioner kroner (-168).

Valutakurseffekten på bankbeholdningen var 4 millioner kroner (-2), og konsernets likviditetsbeholdning ble redusert med -26 millioner kroner (10).

2024

For 2024 sett under ett var netto kontantstrøm fra driften 1 952 millioner kroner (2 035).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 1 746 millioner kroner (2 030).

Investeringsaktivitetene belastet likviditeten netto -1 475 millioner kroner (-1 975), mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten med -419 millioner kroner (-92).

Valutakurseffekten på bankbeholdningen var 5 millioner kroner (9).

I 2024 ble dermed konsernets likviditetsbeholdning redusert med -143 millioner kroner (-28).

Per 31.12.2024 var likviditetsreserven 6 561 millioner kroner (5 382), og besto av kortsiktige plasseringer på 83 millioner kroner (226) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 6 478 millioner kroner (5 156).

INVESTERINGER

Konsernets netto investeringer i 4. kvartal var 1 107 millioner kroner (199).

I 2024 sett under ett var netto investeringer 1 763 millioner kroner (2 025).

PORTEFØLJEENDRING - DELEIDE KJØPESENTRER

I forbindelse med en restrukturering av det felleskontrollerte selskapet Amco Eiendom AS (50 % eierandel) overtok Olav Thon Eiendomsselskap 100 % av

kjøpesentrene Amfi Sogningen, som befinner seg i Vestland fylke, og Amfi Eidsvoll i Akershus fylke.

Samtidig overtok Coop Norge Eiendom AS Amco Eiendom AS' eierandeler i kjøpesentrene Amfi Årnes i Akershus fylke, Amfi Nærbø i Rogaland fylke, Amfi Otta i Innlandet fylke og Amfi Rørvik i Trøndelag fylke.

Transaksjonen ble gjennomført 30. desember 2024.

STØRRE EIENDOMSPROSJEKTER⁴

Under oppføring

Lagunen Storsenter, Bergen (42 % eierandel)

Kjøpesenteret utvides med et 15 100 kvadratmeter stort nybygg i tillegg til at eksisterende senter utvides med 2 400 kvadratmeter. Utvidelsen som bl.a. vil inneholde nye arealer for handel, servering og kontor, er planlagt ferdigstilt i 4. kvartal 2025.

Gardermoen Park, Brages vei 3

Lager og logistikkbygget ved siden av Oslo Lufthavn på Gardermoen utvides med 10.500 kvm, og er i sin helhet utleid. Bygget planlegges ferdigstilt medio 2025.

Sandens kjøpesenter, Kristiansand

I Sandens-kvartalet i tilknytning til kjøpesenteret oppføres det et nybygg på 2.200 kvm med handels- og kontorlokaler. I tillegg gjennomføres det en totalrehabilitering av kjøpesenteret. Prosjektet planlegges ferdigstilt i 3. kvartal 2025.

Under planlegging

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har flere eiendomsprosjekter under planlegging. Prosjektenes gjennomføring avhenger blant annet av offentlige tillatelser og markedsforhold.

INVESTERINGSEIENDOMMER PER 31.12.2024

Verdien av eiendomsporteføljen var vurdert til 58 612 millioner kroner (56 568), basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 6,2 % (5,9 %)⁵.

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

Ledigheten i eiendomsporteføljen var 3,8 % (3,6 %).

Årlig leieinntektsnivå var 4 125 millioner kroner (3 800)⁵.

⁴ Over 50 millioner NOK

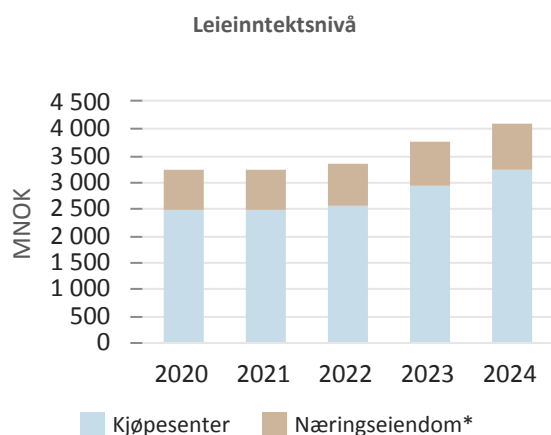
⁵ For definisjoner se alternative resultatmål (ARM) i slutten av rapporten

Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlige avkastningskrav:

Kjøpesentereiendom	6,5 % (6,2 %)
Næringseiendom	5,2 % (4,9 %)

Eiendomsporteføljen fordeles på følgende hovedsegmenter:

Segment	Markedsverdi (Andel)	Leieinntektsnivå (Andel)
Kjøpesentereiendom	74 % (73 %)	79 % (78 %)
Nærings-eiendom	26 % (27 %)	21 % (22 %)



Leieinntektsnivået har de siste 5 årene økt med 26,9 %

* Omfatter handel/kontor, bolig og øvrig næringseiendom.

EIENDOMSPORTEFØLJEN EIET GJENNOM FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Konsernets andel av leieinntektsnivået i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 185 millioner kroner (230).

Konsernets andel av eiendomsverdiene var 2 813 millioner kroner (3 306).

KJØPESENTEROMRÅDET

Ved årsskiftet eide Olav Thon Eiendomsselskap ASA helt eller delvis 56 kjøpesentre i Norge og Sverige.

Olav Thon Eiendomsselskap ASA er Norges ledende kjøpesentersaktør og har en solid markedsposisjon.

I kjøpesentersporteføljen inngår blant annet Norges største kjøpesenters målt etter omsetning, Lagunen Storsenter i Bergen, og totalt 6 av landets 8 største kjøpesentre.

Butikkomsetning

I 4. kvartal var butikkomsetningen i konsernets kjøpesentersportefølje 18 712 millioner kroner (18 294)⁶.

Fordelt på kvartalets måneder hadde kjøpesentrene følgende butikkomsetning i 4. kvartal:

	2024	2023	Endring
Oktober	5 011	4 833	3,7 %
November	6 158	5 915	4,1 %
Desember	7 544	7 546	0,0 %
Sum Q4	18 712	18 294	2,3 %

I 2024 sett under ett var omsetningen 62 558 millioner kroner (60 568).

Norge

I 4. kvartal hadde konsernets kjøpesentre i Norge en butikkomsetning på 17 612 millioner kroner (17 110).

I 2024 var butikkomsetningen på 58 582 millioner kroner (56 679).

Sverige

I Sverige hadde kjøpesentrene en butikkomsetning på 1 076 millioner svenske kroner (1 091) i 4. kvartal, og 3 909 millioner svenske kroner i 2024 (3 904).

RISIKOFATORER

For Olav Thon Eiendomsselskap ASA 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 31.12.2024 er basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 6,2 %. De siste 3 år har avkastningskravet variert mellom 4,9 % og 6,2 %.

⁶ Sammenligningstall korrigeret

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 Eiendomsselskap ASA 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 2023.

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.

Porteføljen av finansielle instrumenter var ved utgangen av 4. kvartal 23 155 millioner kroner (24 867), og fordeles på følgende hovedgrupper:

MNOK	Beløp
Flytende rente til fastrente	11 579
Fastrente til flytende rente	3 821
Flytende rente til fastrente – fremtidsstart	7 756
Sum	23 155

Ved årsskiftet var samlet markedsverdi på 503 millioner kroner (74).

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

En endring i rentenivået med ett prosentpoeng antas å endre porteføljens markedsverdi med ca. 500 - 600 millioner kroner.

FINANSIERING

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

Tilgangen til finansiering vurderes som svært god både i bank- og kapitalmarkedene. I 4. kvartal var konsernets finansieringskilder både det nordiske bankmarkedet og kapitalmarkedene i Norge og Sverige.

I bankmarkedet det ble inngått nye langsiktige låneavtaler på 1 200 millioner norske kroner, mens det i kapitalmarkedene ble tatt opp nye lån på 2 050 millioner norske kroner og 650 millioner svenske kroner.

RENTEBÆRENDE GJELD OG GJELDSFORFALL

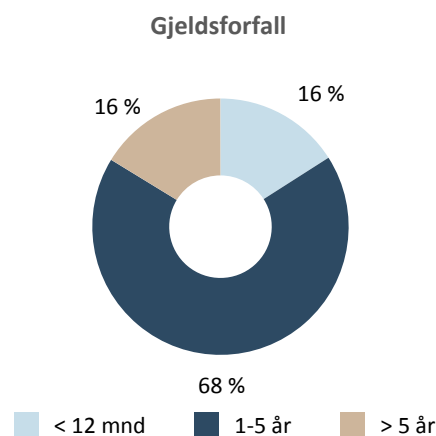
Ved utgangen av 4. kvartal var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 12 943 millioner kroner (11 809), fordelt på:

Norge:	NOK	11 039 millioner (11 100)
Sverige:	SEK	1 850 millioner(700)

Samlede kredittrammer var 27 820 millioner kroner (26 154), hvorav ubenyttet del utgjorde 6 478 millioner kroner (5 156).

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

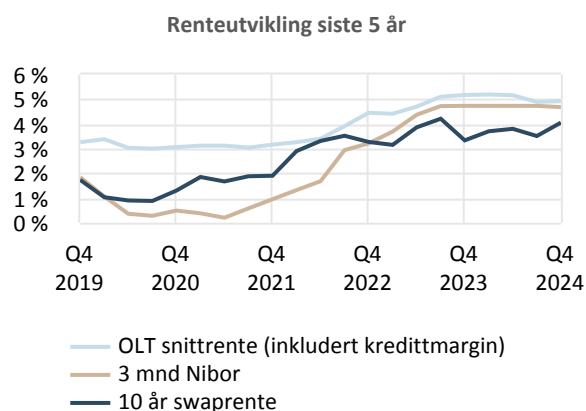
Gjelden som var trukket opp ved årsskiftet, hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,6 år (3,5). 16 % (7 %) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.



Dagens likviditetsreserver er tilstrekkelige til å refinansiere all gjeld som forfaller både i bank- og kapitalmarkedet, frem til 03.12.2026.

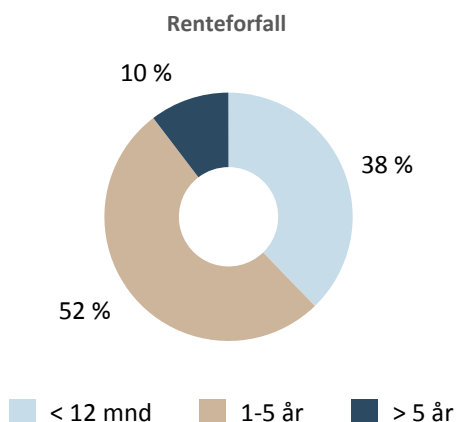
GJENNOMSNIITSRENTE OG RENTEFORFALL

Ved utgangen av 4. kvartal hadde konsernet en fastrenteandel på 62 % (59 %), med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,0 år (3,5).



Konsernets gjennomsnittrente (inkludert kredittmargin) var 4,9 % (5,2 %) fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Andel av gjeld	Gjennomsnittrente
NOK	85 % (88 %)	5,2 % (5,3 %)
SEK	15 % (12 %)	3,3 % (4,3 %)



62 % av konsernets rentebærende gjeld har rentebinding over 12 måneder, og gjennomsnittlig rentebinding er 3,0 år.

AKSJEINFORMASJON

Ved utgangen av 4. kvartal var sluttkursen på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap ASA 227 kroner, en økning fra 224 ved kvartalets start.

Høyeste og laveste notering i kvartalet var henholdsvis 227 og 215 kroner.

Aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap ASA har gitt følgende avkastning (medregnet utbytte) sammenliknet med utviklingen på Oslo Børs:

	Avkastning OLT	OSEBX
4. kvartal 2024	1 %	1 %
Siste 12 mnd.	25 %	9 %
Siste 24 mnd.	37 %	20 %
Siste 36 mnd.	28 %	19 %
Siste 60 mnd.	49 %	52 %

I 4. kvartal ble det omsatt 1 255 000 aksjer (1 144 000), og gjennomført 2 850 (2 070) handler av aksjen over Oslo Børs.

I 2024 ble det omsatt 2 727 000 aksjer (2 616 000) og gjennomført 11 865 (6 745) handler av aksjen over Oslo Børs.

AKSJONÆRER

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har utstedt 101 478 908 aksjer som har like rettigheter.

Ved årsskiftet hadde selskapet 4 235 aksjonærer (3 773), og norske investorer eide 93,3 % (97,6 %) av aksjene. Ved årsskiftet var selskapets børsverdi 23,0 milliarder kroner (18,9), og selskapets største eiere var:

Største aksjonærer	Eierandel
Olav Thon Gruppen AS (inkl. DS)	75,4 %
J. P. Morgan SE (nom.)	4,6 %
MP Pensjon	2,3 %
Folketrygdfondet	1,2 %
Otto Olsen Invest AS	1,0 %
Øvrige eiere	15,5 %
Total	100 %

UTBYTTE

Selskapets utbyttepolitikk tilsier at aksjonærene skal motta et utbytte tilsvarende 30 - 40 % av konsernets resultat før verdiendringer, gitt tilfredsstillende likviditet og soliditet.

Styret vil foreslå for selskapets generalforsamling at det utbetales utbytte for 2024 med 7,25 kroner per aksje.

FREMTIDSUTSIKTER

Veksten i norsk økonomi er fortsatt relativt lav, men viste en økende tendens gjennom fjoråret. Til tross for en svak økning er arbeidsledigheten fortsatt lav og lønnsveksten relativt høy.

Prisveksten falt betydelig gjennom 2024, men er fremdeles noe høyere enn Norges Banks inflasjonsmål.

Norges Bank holdt styringsrenten uendret på 4,50 % gjennom 2024, og signaliserer at renten sannsynligvis blir satt ned i 2025.

Økende geopolitisk usikkerhet, vedvarende prisvekst noe i overkant av Norges Banks inflasjonsmål og et høyere rentenivå, medfører usikkerhet om den økonomiske utviklingen både i Norge og globalt i tiden fremover.

Konsernets solide markedsposisjon og finansielle stilling forventes å kunne bidra til en fortsatt god operativ resultatutvikling fremover til tross for et høyere rentenivå og makroøkonomisk usikkerhet.

Oslo, 13. februar 2025

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i MNOK	Note	Q4 2024	Q4 2023	31.12.2024	31.12.2023
Leieinntekter	6	958	949	3 806	3 722
Eiendomsrelaterte inntekter		323	309	1 079	1 098
Eiendomsrelaterte kostnader	6	-491	-415	-1 569	-1 454
Netto leieinntekter	7	790	843	3 316	3 366
Andre driftsinntekter		25	14	75	56
Andre driftskostnader		-19	-16	-64	-56
Administrasjonskostnader	6	-54	-45	-196	-179
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger		-3	-4	-12	-17
Forvaltningsresultat	7	739	791	3 119	3 171
Verdiendring investeringseiendommer	8	504	-1 916	346	-4 361
Andel resultat i FKV og TS	9	80	-41	137	-28
Driftsresultat	7	1 323	-1 165	3 602	-1 218
Finansinntekter	10	80	6	249	26
Finanskostnader	10	-331	-352	-1 418	-1 169
Verdiendring finansielle instrumenter		189	-309	429	183
Netto finansposter		-62	-655	-739	-959
Resultat før skattekostnad		1 262	-1 821	2 863	-2 177
Endring utsatt skatt		-193	543	-359	841
Betalbar skatt		-71	-102	-258	-317
Skattekostnad		-264	441	-617	524
Resultat		997	-1 380	2 245	-1 653
Andre inntekter og kostnader:					
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>					
Omregningsdifferanser valuta		-21	63	29	116
Totalresultat		976	-1 316	2 274	-1 538
Resultat tilordnet:					
Aksjonærer		993	-1 330	2 237	-1 568
Ikke-kontrollerende eierinteresser		4	-50	8	-85
Totalresultat tilordnet:					
Aksjonærer		972	-1 267	2 266	-1 452
Ikke-kontrollerende eierinteresser		4	-50	8	-85
Resultat per aksje - basis og utvannet (hele kroner)		10	-13	22	-15

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

<i>Beløp i MNOK</i>	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Investerings eiendommer	8	58 633	56 577
Eierbenyttede eiendommer		177	184
Varige driftsmidler		55	46
Andeler i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper	9	1 770	1 899
Finansielle anleggsmidler		928	442
Sum anleggsmidler		61 563	59 149
Kundefordringer og andre fordringer		1 412	1 126
Bankinnskudd		83	226
Sum omløpsmidler		1 494	1 352
Sum eiendeler		63 058	60 501
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital		101	101
Overkurs		318	318
Annen egenkapital		31 241	29 677
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		385	340
Sum egenkapital		32 046	30 437
Utsatt skatt		7 551	7 149
Leieforpliktelse		214	204
Langsiktig rentebærende gjeld	11	17 937	19 471
Annen langsiktig gjeld	11	128	57
Sum langsiktig gjeld		25 830	26 880
Betalbar skatt		275	308
Kortsiktig rentebærende gjeld	12	3 405	1 527
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	12	1 503	1 349
Sum kortsiktig gjeld		5 182	3 184
Sum gjeld		31 012	30 064
Sum egenkapital og gjeld		63 058	60 501

OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA , KONSERNREGNSKAP

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

<i>Beløp i MNOK</i>	Q4 2024	Q4 2023	31.12.2024	31.12.2023
Netto kontantstrøm fra drift	489	447	1 952	2 035
Kostnadsførte renter	318	285	1 357	1 062
Betalte renter	-260	-260	-1 251	-1 032
Betalte skatter	21	1	-292	-234
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter	-237	-453	-20	199
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	331	20	1 746	2 030
Utbetalinger ved kjøp av inv.eiendom og varige driftsmidler	-236	-134	-732	-705
Kjøp av datterselskaper	-861	–	-901	-1 222
Utbetalinger fra andre investeringer	229	295	159	-48
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-868	160	-1 475	-1 975
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	6 130	2 585	21 852	8 483
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-5 622	-2 751	-21 550	-7 895
Avdrag leieforpliktelser	-2	-2	-8	-8
Utbetaling av utbytte	–	–	-714	-672
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	506	-168	-419	-92
Valutakurseffekter bankbeholdning	4	-2	5	9
Netto endringer i bankinnskudd	-26	10	-143	-28
Bankbeholdning ved periodens start	109	215	226	254
Bankbeholdning ved periodens slutt	83	226	83	226

OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA , KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV ENDRINGER I EGENKAPITAL

<i>Beløp i MNOK</i>	Aksje- kapital	Overkurs	Omregnings- differanser	Opptjent egenkapital	Sikrings- reserve	Majoritets- aksjonærenes andel av egenkapital	Ikke- kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.22	101	318	-116	31 943	-12	32 235	438	32 673
Resultat				-1 568		-1 568	-85	-1 653
Andre inntekter og kostnader			116			116		116
Aksjeutbytte				-660		-660	-12	-672
Andre endringer				-26		-26	0	-26
Egenkapital 31.12.23	101	318	0	29 689	-12	30 097	340	30 437
Resultat				2 237		2 237	8	2 245
Andre inntekter og kostnader			29			29		29
Aksjeutbytte				-710		-710	-4	-714
Andre endringer				8		8	40	48
Egenkapital 31.12.24	101	318	29	31 224	-12	31 661	385	32 046

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP**NOTER TIL REGNSKAPET**

Beløp i MNOK

NOTE 1 GENERELL INFORMASJON

Olav Thon Eiendomsselskap ASA er hjemmehørende i Norge og er notert på Oslo Børs. Hovedkontoret er lokalisert i Oslo. Konsernregnskapet omfatter Olav Thon Eiendomsselskap ASA med datterselskaper og konsernets andeler i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper. Konsernet har virksomhet i Norge og Sverige. Delårsregnskapet ble fastsatt av styret 13.02.2025. 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 2023.

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 2023.

NOTE 5 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Det er ikke inntruffet 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 31.12.2024:

Regnskapslinje	Motpart	31.12.2024	31.12.2023
Leieinntekter	Selskaper i Thon Holding konsern	119	109
Eiendomsrelaterte kostnader	Selskaper i Thon Holding konsern	41	41
Administrasjonskostnader	Selskaper i Thon Holding konsern	184	165

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 Q4 2024	Driftssegment				Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	760	199		958	893	66	958
Eiendomsrelaterte inntekter	267	56		323	304	19	323
Eiendomsrelaterte kostnader	-407	-85		-491	-443	-49	-491
Netto leieinntekter	620	170	-	790	754	36	790
Andre driftsinntekter	14		11	25	25		25
Andre driftskostnader	-13		-6	-19	-19		-19
Administrasjonskostnader	-43	-11		-54	-50	-4	-54
Ordinære avskrivinger	-3	-		-3	-3		-3
Forvaltningsresultat	576	159	5	739	708	32	739
Verdiendring investeringseiendommer	408	96		504	512	-8	504
Andel resultat i FKV og TS	82	-2		80	80		80
Driftsresultat	1 066	253	5	1 323	1 299	24	1 323

Driftssegmentresultat Q4 2023 *	Driftssegment				Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	735	214		949	896	53	949
Eiendomsrelaterte inntekter	282	28		309	290	19	309
Eiendomsrelaterte kostnader	-356	-59		-415	-390	-25	-415
Netto leieinntekter	660	183	-	843	796	47	843
Andre driftsinntekter	4		11	14	14		14
Andre driftskostnader	-4		-12	-16	-16		-16
Administrasjonskostnader	-36	-10		-45	-42	-4	-45
Ordinære avskrivinger	-4	-1		-4	-4	-	-4
Forvaltningsresultat	620	172	-1	791	748	43	791
Verdiendring investeringseiendommer	-1 165	-751		-1 916	-1 913	-3	-1 916
Andel resultat i FKV og TS	-42	1		-41	-41		-41
Driftsresultat	-587	-577	-1	-1 165	-1 206	40	-1 165

Driftssegmentresultat 31.12.2024	Driftssegment				Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	2 989	817		3 806	3 565	242	3 806
Eiendomsrelaterte inntekter	936	143		1 079	1 004	75	1 079
Eiendomsrelaterte kostnader	-1 334	-236		-1 569	-1 432	-138	-1 569
Netto leieinntekter	2 591	725	-	3 316	3 137	179	3 316
Andre driftsinntekter	35		40	75	75		75
Andre driftskostnader	-34		-29	-64	-64		-64
Administrasjonskostnader	-155	-41		-196	-180	-16	-196
Ordinære avskrivinger	-11	-2		-12	-12	-	-12
Forvaltningsresultat	2 426	682	11	3 119	2 956	163	3 119
Verdiendring investeringseiendommer	448	-102		346	366	-20	346
Andel resultat i FKV og TS	139	-2		137	137		137
Driftsresultat	3 013	578	11	3 602	3 459	143	3 602

Driftssegmentresultat 31.12.2023 *	Driftssegment				Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	2 907	815		3 722	3 499	223	3 722
Eiendomsrelaterte inntekter	992	105		1 098	1 028	70	1 098
Eiendomsrelaterte kostnader	-1 244	-209		-1 454	-1 336	-117	-1 454
Netto leieinntekter	2 655	711	-	3 366	3 191	175	3 366
Andre driftsinntekter	12		45	56	56		56
Andre driftskostnader	-17		-39	-56	-56		-56
Administrasjonskostnader	-143	-36		-179	-164	-15	-179
Ordinære avskrivinger	-15	-3		-17	-17	-	-17
Forvaltningsresultat	2 491	673	6	3 171	3 011	160	3 171
Verdiendring investeringseiendommer	-2 634	-1 727		-4 361	-4 229	-132	-4 361
Andel resultat i FKV og TS	-30	3		-28	-28		-28
Driftsresultat	-173	-1 051	6	-1 218	-1 247	29	-1 218

* Segmentfordelingen mellom kjøpesenter og næring er endret i sammenligningstallene etter en fornyet vurdering av parkeringsvirksomheten.

NOTE 8 INVESTERINGSEIENDOM

	31.12.2024	31.12.2023
Investeringseiendom - eiet - virkelig verdi 01.01	56 382	57 509
Investeringseiendom - rett til bruk eiendeler - virkelig verdi 01.01	195	190
Sum virkelig verdi investeringseiendom 01.01	56 577	57 699
Tilgang:		
-Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	707	692
-Tilgang selskaper/investeringseiendom	930	2 308
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi	357	-4 350
Netto endring rett til bruk eiendeler som følge av justering til virkelig verdi	-11	-11
Tilgang og avgang rett til bruk eiendeler	21	17
Valutaeffekter	52	223
Andre endringer	-	-
Sum virkelig verdi investeringseiendom 31.12	58 633	56 577
herav investeringseiendom - eiet	58 427	56 382
herav investeringseiendom - rett til bruk eiendeler	206	195

Under presenteres en sensitivitetsanalyse som viser endringer i eiendomsverdier for eiet investeringseiendom ved endring i avkastningskrav og markedsleie per 31.12.2024.

Avkastningskrav	Leienivå		
	-10 %	Uendret	+10 %
- 1,0 %-poeng	62 778	69 705	76 632
- 0,5 %-poeng	57 271	63 586	69 901
Uendret	52 658	58 427	64 263
+ 0,5 %-poeng	48 737	54 104	59 471
+ 1,0 %-poeng	45 364	50 356	55 348

NOTE 9 FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

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

Felleskontrollerte virksomheter	Q4 2024	Q4 2023	31.12.2024	31.12.2023
Driftsinntekter	59	60	221	216
Verdiendring investeringseiendom	18	-91	4	-157
Verdiendring finansielle instrumenter	5	-13	5	2
Kostnader*	-16	-32	-103	-110
Skattekostnad	-1	13	-11	-7
Resultat	65	-64	117	-56
Investeringseiendom			1 949	2 449
Øvrige eiendeler			204	184
Sum eiendeler			2 152	2 633
Egenkapital			1 231	1 363
Langsiktig gjeld			864	1 175
Kortsiktig gjeld			56	95
Sum egenkapital og gjeld			2 152	2 633

* Som et resultat av nedslag i Amco Eiendom konsern i 4. kvartal 2024, er det regnskapsført en gevinst på 22 millioner kroner. I tabellen over er effekten presentert på linjen "Kostnader".

Tilknyttede selskaper	Q4 2024	Q4 2023	31.12.2024	31.12.2023
Driftsinntekter	18	17	65	63
Verdiendring investeringseiendom	8	20	-10	3
Kostnader	-7	-8	-29	-29
Skattekostnad	-4	-7	-6	-8
Resultat	15	23	20	29
Investeringseiendom			882	896
Øvrige eiendeler			102	82
Sum eiendeler			984	978
Egenkapital			539	537
Langsiktig gjeld			422	424
Kortsiktig gjeld			23	18
Sum egenkapital og gjeld			984	978

NOTE 10 FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER

	Q4 2024	Q4 2023	31.12.2024	31.12.2023
Renteinntekter	8	6	41	26
Renteinntekter derivater	53	–	160	–
Valutagevinst	17	–	–	–
Tilbakekjøp obligasjonslån	–	–	46	–
Øvrige finansinntekter	3	1	3	1
Sum finansinntekter	80	6	249	26
Rentekostnader obligasjonslån	-173	-153	-668	-515
Rentekostnader sertifikatlån	-38	-2	-98	-20
Rentekostnader derivater	-20	10	-82	-25
Annen rentekostnad	-84	-136	-409	-489
Rentekostnader leieforpliktelser	-3	-3	-13	-13
Terminering av renteswap *	0	–	-86	–
Valutatap	–	-52	-24	-93
Øvrige finanskostnader	-13	-16	-37	-14
Sum finanskostnader	-331	-352	-1 418	-1 169
Valutaposter				
Omregningsdifferanser valuta (ført over andre inntekter og kostnader)	-21	63	29	116
Valutakurseffekter bankbeholdninger	4	-2	5	9
Øvrige valutaposter	12	-50	-29	-102
Sum valutaeffekter	-4	11	5	23

* Akkumulerte tall påvirkes av at konsernet i 2. kvartal 2024 gjorde et tilbakekjøp av et obligasjonslån og terminerte tilhørende renteswap. Under «Terminering av renteswap» er det kostnadsført 56 millioner kroner som må ses i sammenheng med inntektsføring av 46 MNOK under «Tilbakekjøp obligasjonslån».

NOTE 11 LANGSIKTIG GJELD

	31.12.2024	31.12.2023
Obligasjonslån	10 801	10 309
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 135	9 161
Sum langsiktig rentebærende gjeld	17 937	19 471
Virkelig verdi renteswapavtaler*	84	14
Annen gjeld	44	43
Sum annen langsiktig gjeld	128	57

* Langsiktig del av renteswapavtaler med positiv virkelig verdi på 470 millioner kroner per 4. kvartal, er klassifisert som finansielle anleggsmidler.

NOTE 12 KORTSIKTIG GJELD

	31.12.2024	31.12.2023
Sertifikatlån	257	–
Obligasjonslån	1 885	1 500
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 263	27
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	3 405	1 527
Virkelig verdi renteswapavtaler*	23	–
Leieforpliktelser	7	8
Leverandørgjeld	179	157
Påløpte renter	180	74
Skyldige offentlige avgifter	118	100
Mottatt ikke opptjent leieinntekt	785	788
Annen gjeld	211	223
Sum leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	1 503	1 349

* Kortsiktig del av renteswapavtaler med positiv virkelig verdi på 140 millioner kroner per 4. kvartal, er klassifisert som kundefordringer og andre fordringer.

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

ALTERNATIVE RESULTATMÅL

Beløp i MNOK

Olav Thon Eiendomsselskap ASA utarbeider finansiell informasjon i samsvar med internasjonale standarder for finansiell rapportering (IFRS). I tillegg ønsker selskapet å presentere alternative resultatmål for å gi leserne en bedre forståelse av de underliggende økonomiske resultatene i selskapet.

1. Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter

Verdiendringer på investeringseiendommer og finansielle instrumenter påvirker konsernets resultat før skattekostnad. Disse resultatpostene vurderes å være mer bestemt av eksterne faktorer enn de øvrige resultatpostene.

	Q4 2024	Q4 2023	31.12.2024	31.12.2023
Verdiendring i:				
Investeringseiendommer i resultatregnskapet	504	-1 916	346	-4 361
Investeringseiendommer i felleskontrollerte virksomheter	18	-91	4	-157
Investeringseiendommer i tilknyttede selskaper	8	20	-10	3
Finansielle instrumenter i resultatregnskapet	189	-309	429	183
Finansielle instrumenter felleskontrollerte virksomheter	5	-13	5	2
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	725	-2 310	774	-4 330

2. Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta

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

	Q4 2024	Q4 2023	31.12.2024	31.12.2023
Resultat før skattekostnad	1 262	-1 821	2 863	-2 177
Skattekostnad i felleskontrollerte virksomheter	1	-13	11	7
Skattekostnad i tilknyttede selskaper	4	7	6	8
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-725	2 310	-774	4 330
Valutagevinst	-17	-	-	-
Valutatap	-	52	24	93
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	526	534	2 129	2 261

3. Egenkapitalandel

Egenkapitalandel er konsernets samlede bokførte egenkapital dividert på konsernets samlede egenkapital og gjeld på balansedagen, og viser hvor stor del av eiendelene som er finansiert med egenkapital.

	31.12.2024	31.12.2023
Sum egenkapital	32 046	30 437
Sum egenkapital og gjeld	63 058	60 501
Egenkapitalandel	51 %	50 %

4. Langsiktig substansverdi og egenkapital per aksje

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

	31.12.2024	31.12.2023
Majoritetens andel av egenkapital	31 661	30 097
Utsatt skatt, eksklusiv utsatt skatt knyttet til omløpsmidler	7 589	7 143
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 %	-2 070	-1 948
Langsiktig substansverdi	37 180	35 292
Antall aksjer (egne aksjer ikke medregnet)	101 478 908	101 478 908
Langsiktig substansverdi per aksje i NOK	366	348
Egenkapital per aksje	312	297

5. Likviditetsreserver

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

	31.12.2024	31.12.2023
Utrukne kommitterte lånefasiliteter	6 478	5 156
Bankinnskudd og kontanter	83	226
Likviditetsreserver	6 561	5 382

6. Avdrag neste 12 mnd

Avdrag neste 12 mnd. viser rentebærende gjeld som forfaller de neste 12 månedene, og gir et bilde av konsernets kommende forpliktelser.

	31.12.2024	31.12.2023
Sertifikatlån	257	–
Obligasjonslån	1 885	1 500
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 263	27
Avdrag neste 12 mnd.	3 405	1 527

7. Netto rentebærende gjeld og belåningsgrad

Oppdeling av konsernets samlede gjeld i rentebærende og ikke-rentebærende gjeld vurderes å gi leserne en bedre forståelse av konsernets gjeldssituasjon og konsernets finansielle stilling. Netto rentebærende gjeld fremkommer ved å trekke konsernets bankinnskudd fra rentebærende gjeld. Netto rentebærende gjeld benyttes blant annet i beregning av konsernet belåningsgrad.

	31.12.2024	31.12.2023
Obligasjonslån, langsiktig	10 801	10 309
Obligasjonslån, kortsiktig	1 885	1 500
Sertifikatlån, kortsiktig	257	–
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	7 135	9 161
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	1 263	27
Rentebærende gjeld¹⁾	21 342	20 997
Bankinnskudd og kontanter	-83	-226
Netto rentebærende gjeld	21 259	20 772
Markedsverdi eiendommer (se ARM 11)	58 612	56 568
Belåningsgrad	36 %	37 %
¹⁾ Usikret del av rentebærende gjeld (gjeld hvor konsernet ikke har stilt sikkerhet)	12 943	11 809

8. Rente per balansedag

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

	31.12.2024	31.12.2023
Annualiserte rentekostnader på rentebærende gjeld per balansedag	1 187	1 130
Annualiserte rentekostnader på løpende renteswapavtaler per balansedag	-137	-43
Annualiserte rentekostnader per balansedag	1 049	1 086
Rentebærende gjeld	21 342	20 997
Rente per balansedag	4,92 %	5,17 %

9. Rentedeckningsgrad

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

	31.12.2024	31.12.2023
Forvaltningsresultat siste 12 mnd.	3 119	3 171
Ordinære avskrivninger siste 12 mnd.	12	17
Forvaltningsresultat før avskrivninger siste 12 mnd.	3 131	3 188
Rentekostnader på rentebærende gjeld siste 12 mnd.	1 258	1 048
Renteinntekter siste 12 mnd.	-201	-26
Netto rentekostnader siste 12 mnd.	1 057	1 023
Rentedekningsgrad	3,0	3,1

10. Netto investeringer

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

	Q4 2024	Q4 2023	31.12.2024	31.12.2023
Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	221	128	707	692
Kjøp av selskaper	861	–	901	1 222
Kjøp av driftsmidler (kjøp og salg)	3	7	14	11
Andre investeringer (kjøp og salg)	22	64	142	99
Netto investeringer	1 107	199	1 763	2 025

11. Markedsverdi eiendommer

Markedsverdi eiendommer viser summen av markedsverdi for investeringseiendommer eiet og eierbenyttede eiendommer, som regnskapsføres etter ulike regnskapsprinsipper i konsernets balanse. Markedsverdien inkluderer ikke investeringseiendom definert som rett til bruk eiendeler.

	31.12.2024	31.12.2023
Markedsverdi Investeringseiendommer - eiet (se note 8)	58 427	56 382
Markedsverdi Eierbenyttede eiendommer	185	187
Markedsverdi eiendommer	58 612	56 568

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

Markedsverdi eiendommer felleskontrollerte virksomheter (konsernets andel)	1 931	2 410
Markedsverdi eiendommer tilknyttede selskaper (konsernets andel)	882	896

12. Annualisert leieinntektsnivå

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

	31.12.2024	31.12.2023
Annualisert markedsleie utleide lokaler	3 968	3 665
Annualisert markedsleie ledige lokaler	157	135
Annualisert leieinntektsnivå	4 125	3 800

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

Annualisert markedsleie utleide lokaler FKV/TS (konsernets andel)	177	224
Annualisert markedsleie ledige lokaler FKV/TS (konsernets andel)	8	6
Annualisert leieinntektsnivå FKV/TS (konsernets andel)	185	230
Sum annualisert leieinntektsnivå	4 310	4 030

13. Avkastningskrav (yield)

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

	31.12.2024	31.12.2023
Annualisert leieinntektsnivå	4 125	3 800
Gårdeierkostnader	542	499
Annualisert netto leieinntektsnivå	3 583	3 301
Markedsverdi eiendommer	58 612	56 568
Justering markedsverdi for tomter o.a.	437	586
Markedsverdi eiendommer etter justering	58 175	55 983
Avkastningskrav (yield)	6,2 %	5,9 %

OLAV THON EIENDOMSELSKAP ASA
STENERSGATA 2A
POSTBOKS 489 SENTRUM
0105 OSLO

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

olt.no