

# OLAV THON EIENDOMSSELSKAP



RAPPORT 1. KVARTAL 2026

# NØKKELTALL

<i>Beløp i MNOK</i>	ARM <sup>1</sup>	<b>31.03.2026</b>	31.03.2025	31.12.2025
Leieinntekter		1 063	1 009	4 009
Verdiendring inv.eiendommer og finansielle instr.	<a href="#">1</a>	776	439	343
Resultat før skattekostnad		1 385	1 004	2 416
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	<a href="#">2</a>	514	598	2 182
Egenkapitalandel	<a href="#">3</a>	48 %	52 %	50 %
Egenkapital		33 939	32 868	32 994
Langsiktig substansverdi	<a href="#">4</a>	39 718	38 118	38 633
Netto kontantstrøm fra drift		584	542	1 974
Likviditetsreserver	<a href="#">5</a>	11 590	10 067	9 021
Avdrag neste 12 mnd.	<a href="#">6</a>	5 962	6 380	4 762
Rentebærende gjeld	<a href="#">7</a>	26 197	21 028	22 419
Rente per balansedag	<a href="#">8</a>	4,41 %	4,67 %	4,32 %
Belåningsgrad	<a href="#">7</a>	35 %	35 %	37 %
Rentedekningsgrad	<a href="#">9</a>	3,0	3,0	3,1
Netto investeringer	<a href="#">10</a>	292	324	2 187
Markedsverdi eiendommer	<a href="#">11</a>	61 699	59 381	60 937
Annualisert leieinntektsnivå	<a href="#">12</a>	4 325	4 175	4 275
Avkastningskrav (yield)	<a href="#">13</a>	6,2 %	6,1 %	6,2 %
Omsetning eide kjøpesentre <sup>2</sup>		14 148	13 227	62 544

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

<sup>2</sup> Sammenligningstall korrigert.

# HOVEDPUNKTER I 1. KVARTAL

- Konsernet hadde en tilfredsstillende utvikling i 1. kvartal, og resultat før skattekostnad ble 1 385 millioner kroner (1 004).
- Konsernets leieinntekter beløp seg til 1 063 millioner kroner (1 009).
- Verdiendring investeringseiendommer utgjorde 759 millioner kroner (442), og verdiendring finansielle instrumenter beløp seg til 7 millioner kroner (18).
- Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta ble 514 millioner kroner (598) i 1. kvartal.
- Konsernets finansielle posisjon er solid. Ved kvartalsskiftet var egenkapitalandelen 48 % (52 %), og likviditetsreserven utgjorde 11 590 millioner kroner (10 067).
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen i 1. kvartal var 14 148 millioner kroner (13 227), en økning på 7 % fra samme periode i fjor.
- Thon Gruppen AS økte i januar eierandelen i Olav Thon Eiendomsselskap til 100 % etter å ha lansert et frivillig tilbud om tilbakekjøp av utestående aksjer i desember 2025. Aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap ASA ble deretter slettet fra notering på Euronex Oslo Børs.

---

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

Bildet på forsiden: Thon Senter Oasen

## FINANSIELL STILLING/BALANSE PER 31.03.2026

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 70 893 millioner kroner (63 655), hvorav investeringseiendommene utgjorde 61 721 millioner kroner (59 415)<sup>3</sup>.

Samlet egenkapital var 33 939 millioner kroner (32 868), og egenkapitalandelen var 48 % (52 %)<sup>4</sup>.

"Langsiktig substansverdi" er beregnet til 39 718 kroner (38 118)<sup>5</sup>.

Rentebærende gjeld var 26 197 millioner kroner (21 028), og belåningsgraden ("Loan to Value") var 35 % (35 %)<sup>6</sup>.

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 1 812 millioner kroner (1 770).

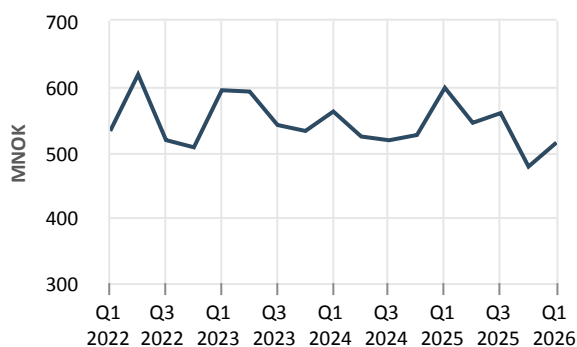
## RESULTATSAMMENDRAG FOR 1. KVARTAL

Resultat før skattekostnad ble 1 385 millioner kroner (1 004).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde 776 millioner kroner (439)<sup>7</sup>.

Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta utgjorde 514 millioner kroner (598)<sup>8</sup>.

Resultat før skattekostnad, verdiendring og valuta (kvartalsvis)



<sup>3</sup> Se note 8

<sup>4</sup> Se ARM 3

<sup>5</sup> Se ARM 4

<sup>6</sup> Se ARM 7

<sup>7</sup> Se ARM 1. Inkluderer felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper.

<sup>8</sup> Se ARM 2

## LEIEINTEKTER OG EIENDOMSRELATERTE INNTEKTER/KOSTNADER

Brutto leieinntekter var 1 063 millioner kroner (1 009). Eiendomsrelaterte inntekter var 304 millioner kroner (270) og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 562 millioner kroner (356), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 276 millioner kroner (229).

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 170 millioner kroner (51). Økningen forklares både av økte vedlikeholdskostnader, og endret vurdering av fordelingen mellom aktivering og kostnadsføring på enkelte prosjekttypene. Endringen påvirker i mindre grad konsernets driftresultat. For mer informasjon om dette henvises det til note 7 i rapporten.

Netto leieinntekter utgjorde dermed 805 millioner kroner (923).

## VERDIENDRING INVESTERINGSEIENDOMMER

Verdien på konsernets investeringseiendommer utviklet seg positivt i 1. kvartal, og eiendomsverdiene ble økt med 759 millioner kroner (442).

Verdiøkningen i 1. kvartal forklares av en generell leievekst på eiendomsporteføljen og av økte verdier på noen store enkelteierendommer i porteføljen.

Eiendomsporteføljen består av segmentene:

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

Konsernets kjøpesentereieendom hadde en positiv verdiendring på 761 millioner kroner (466), og nærings-eiendom hadde en negativ verdiendring på -2 millioner kroner (-24) 1. kvartal.

## ANDEL RESULTAT I FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Konsernets andel av resultat i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper utgjorde 35 millioner kroner (2).

I disse selskapene utgjorde verdiendringer på investeringseiendommer og finansielle instrumenter totalt 9 millioner kroner (-22).

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

## ANDRE DRIFTSINNEKTER OG -KOSTNADER

Andre driftsinntekter var 33 millioner kroner (16) og består i hovedsak av salgsinntekter fra annen virksomhet.

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 97 millioner kroner (79). Ordinære avskrivninger beløp seg til 4 millioner kroner (3).

## FINANSINNEKTER OG -KOSTNADER

Netto finansposter utgjorde -147 millioner kroner (-297), hvorav verdiendringer på finansielle instrumenter beløp seg til 7 millioner kroner (18).

Netto rentekostnader utgjorde 240 millioner kroner (259). Nedgang i netto rentekostnader forklares av en nedgang i konsernets gjennomsnittsrente, men nedgangen er avdempet av høyere rentebærende gjeld enn i samme kvartal ifjor.

Valutagevinst knyttet til valutakursen for svenske kroner utgjorde 103 millioner kroner (-33).

## VERDIENDRINGER FINANSIELLE INSTRUMENTER

I 1. kvartal var det en økning i de langsiktige markedrentene (swaprentene) både i Norge og Sverige.

I Norge steg 5 års swaprente med 0,53 prosentpoeng til 4,62 %, mens 10-årsrenten økte med 0,29 prosentpoeng til 4,44 %.

I Sverige steg 5 års swaprente med 0,29 prosentpoeng til 2,85 %, mens 10-årsrenten økte med 0,14 prosentpoeng til 3,07 %.

Renteutviklingen bidro til en økning av markedsværdien på finansielle instrumenter med 7 millioner kroner (18).

## KONTANTSTRØM OG LIKVIDITET

### 1. kvartal

Netto kontantstrøm fra driften var 584 millioner kroner (542).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var -3 739 millioner kroner (602).

Investeringsaktivitetene belastet likviditeten netto -223 millioner kroner (-116), mens finansieringsaktivitetene økte likviditeten med 3 949 millioner kroner (-384).

Valutakurseffekten på bankbeholdningen var 0 millioner kroner (2), og konsernets likviditetsbeholdning ble redusert med 13 millioner kroner (104).

Per 31.03.2026 var likviditetsreserven 11 590 millioner kroner (10 067), og besto av kortsiktige plasseringer på 105 millioner kroner (187) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 11 485 millioner kroner (9 880).

## INVESTERINGER

Konsernets netto investeringer i 1. kvartal var 292 millioner kroner (324).

## STØRRE EIENDOMSPROSJEKTER<sup>9</sup>

### Under oppføring

#### Thon Senter Sandens, Kristiansand

I Sandenskvartalet i tilknytning til kjøpesenteret oppføres det et nybygg med handels- og kontorlokaler på 2 200 kvadratmeter. I tillegg gjennomføres det en totalrehabilitering av kjøpesenteret. Prosjektet ferdigstilles gradvis i 2026.

#### Thon Senter Jessheim, Jessheim

Kjøpesenteret utvides med et nybygg på 2 200 kvadratmeter i tillegg til en parkeringskjeller med 85 parkeringsplasser. Prosjektet planlegges ferdigstilt i 2026.

#### Heggedal Hage, Asker (Underlandsveien 6-10)

Boligprosjekt på totalt 7 300 BRA-S med 118 boliger for salg er igangsatt ved Heggedal jernbanestasjon i Asker kommune. Mer enn halvparten av boligene er solgt, og prosjektet planlegges ferdigstilt i 2027. Varebeholdningen knyttet til prosjektet er spesifisert på egen linje i balansen.

I tillegg til ovennevnte prosjekter gjennomføres det rehabiliteringsprosjekter på flere av konsernets eiendommer i Oslo-området.

### Under planlegging

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

<sup>9</sup> Over 50 millioner NOK

**INVESTERINGSEIENDOMMER PER 31.03.2026**

Verdien av eiendomsporteføljen var vurdert til 61 699 millioner kroner (59 381)<sup>10</sup>, basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 6,2 % (6,1 %)<sup>11</sup>.

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

Ledigheten i eiendomsporteføljen var 5,2 % (3,9 %). Økt ledighet knyttes i hovedsak til et fåtall større nærings-eiendommer i Oslo.

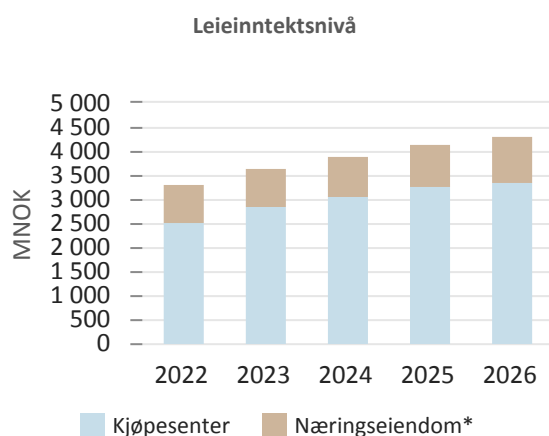
Årlig leieinntektsnivå var 4 325 millioner kroner (4 175)<sup>12</sup>.

Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlige avkastningskrav:

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

Eiendomsporteføljen fordeles på følgende hovedsegmenter:

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



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

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

**EIENDOMSPORTEFØLJEN EIET GJENNOM FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER**

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

Konsernets andel av eiendomsverdiene var 2 849 millioner kroner (2 842).

**KJØPESENTEROMRÅDET**

Ved kvartalsskiftet eide Olav Thon Eiendomsselskap 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 kjøpesentre målt etter omsetning, Thon Senter Lagunen i Bergen, og totalt 5 av landets 7 største kjøpesentre.

**Butikkomsetning**

I 1. kvartal var butikkomsetningen i konsernets kjøpesenterportefølje 14 148 millioner kroner (13 227)<sup>13</sup>.

Fordelt på kvartalets måneder hadde kjøpesentrene følgende butikkomsetning:

	2026	2025	Endring
Januar	4 759	4 463	6,6 %
Februar	4 330	4 186	3,4 %
Mars	5 059	4 578	10,5 %
<b>Sum Q1</b>	<b>14 148</b>	<b>13 227</b>	<b>7,0 %</b>

**Norge**

I 1. kvartal hadde konsernets kjøpesentre i Norge en butikkomsetning på 13 167 millioner kroner (12 316)<sup>14</sup>.

**Sverige**

I Sverige hadde kjøpesentrene en butikkomsetning på 922 millioner svenske kroner (878) i 1. kvartal.

**RISIKOFAKTORER**

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

<sup>10</sup> Se ARM [11](#)

<sup>11</sup> Inkluderer felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper.

<sup>12</sup> Se ARM [12](#).

<sup>13</sup> Sammenligningstill korrigert.

<sup>14</sup> Sammenligningstill korrigert.

## EIENDOMSMARKEDET

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

Verdivurderingen per 31.03.2026 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 Eiendomsselskap vurderes i hovedsak å være konsernets tilgang til finansiering i bank- og kapitalmarkedene.

Risikoen dempes ved lav belåningsgrad, balansert gjeldsportefølje og betydelige likviditetsreserver.

Konsernets finansiering beskrives nærmere i neste avsnitt, og for flere detaljer om finansiell risikostyring henvises det til årsrapporten for 2025.

## FINANSIELLE INSTRUMENTER

Konsernets finansielle instrumenter (renteswaper) bokføres til markedsverdi.

Renteswapene benyttes i hovedsak til å sikre konsernets langsiktige rentebinding, og dermed redusere den finansielle risikoen.

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

Porteføljen av finansielle instrumenter hadde ved utgangen av 1. kvartal en hovedstol på 22 859 millioner kroner (22 811), og fordeles på følgende hovedgrupper:

MNOK	Beløp
Flytende rente til fastrente	12 959
Fastrente til flytende rente	7 000
Rentetak	500
Flytende rente til fastrente – fremtidsstart	2 400
<b>Sum</b>	<b>22 859</b>

Ved kvartalsskiftet var samlet markedsverdi på 383 millioner kroner (522).

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 om svært god både i bank- og kapitalmarkedene.

I 1. kvartal ble det tatt opp nye lån i kapitalmarkedene i Norge og Sverige på 7 200 millioner norske kroner og 200 millioner svenske kroner. Det ble ikke etablert nye låneavtaler i bankmarkedet.

## RENTEBÆRENDE GJELD OG GJELDSFORFALL

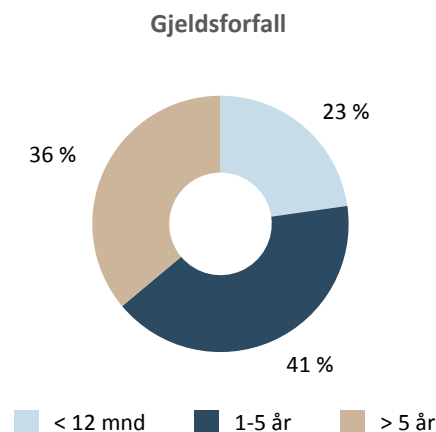
Ved utgangen av 1. kvartal var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 25 162 millioner kroner (16 032), fordelt på:

Norge:	NOK 23 625 millioner	(13 639)
Sverige:	SEK 1 500 millioner	(2 275)

Samlede kredittrammer var 37 682 millioner kroner (30 909), hvorav ubenyttet del utgjorde 11 485 millioner kroner (9 880).

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

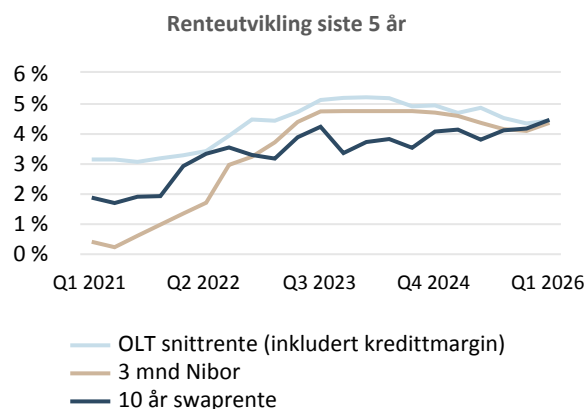
Gjelden som var trukket opp ved kvartalsskiftet, hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 4,1 år (3,4). 23 % (30 %) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.



Dagens likviditetsreserver er tilstrekkelige til å refinansiere all gjeld som forfaller både i bank- og kapitalmarkedet, frem til 28.05.2029.

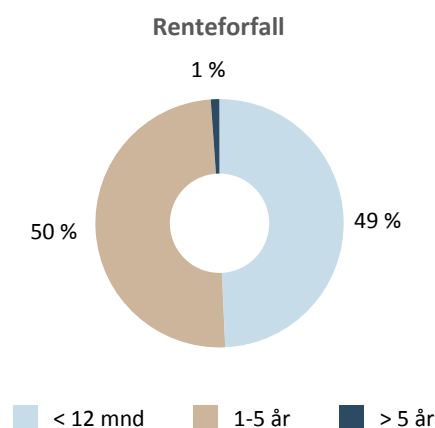
## GJENNOMSNIITSRENTE OG RENTEFORFALL

Ved utgangen av 1. kvartal hadde konsernet en fast-renteandel på 51 % (56 %), med en gjennomsnittlig rentebinding på 2,3 år (2,9).



Konsernets gjennomsnittrente (inkludert kredittmargin) var 4,4 % (4,7 %) fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Andel av gjeld	Gjennomsnittrente
NOK	94 % (86 %)	4,5 % (4,9 %)
SEK	6 % (14 %)	2,5 % (3,0 %)



51 % av konsernets rentebærende gjeld har rentebinding over 12 måneder, og gjennomsnittlig rentebinding er 2,3 år.

## AKSJEINFORMASJON

Thon Gruppen AS lanserte i desember 2025 et frivillig tilbud om kjøp av alle utestående aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA til en pris på 335 kroner per aksje.

Ved tilbudsperiodens utløp i januar 2026 var det mottatt akseptert som økte Thon Gruppens eierandel til 94,8 %.

Thon Gruppen AS besluttet i slutten av januar 2026 å gjennomføre en tvangsinnløsning av alle utestående aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA som ikke var eiet av Thon Gruppen AS.

Thon Gruppen AS eier dermed 100 % av aksjene, og aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap ble deretter avnotert på Euronext Oslo Børs.

## FREMTIDSUTSIKTER

Veksten i norsk økonomi forventes å bli lav i de nærmeste årene. Til tross for at arbeidsledigheten økte noe i 2025, forventes den å være lav i årene fremover. Det forventes at lønnsveksten vil dempes i 2026, men fremdeles være høyere enn pristigningen.

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

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

Vedvarende og økt geopolitisk usikkerhet knyttet til krigen i Midt-Østen i tillegg til signaler om renteøkninger i tiden fremover forsterker usikkerheten om den økonomiske utviklingen både i Norge og utlandet i tiden fremover.

Konsernets solide markedsposisjon og finansielle stilling forventes å kunne bidra til en fortsatt god operativ resultatutvikling fremover til tross for et relativt høyt rentenivå og usikkerhet om den makroøkonomiske utviklingen.

Oslo, 13. mai 2026

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

## OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

## OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

<i>Beløp i MNOK</i>	Note	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Leieinntekter	<a href="#">6</a>	1 063	1 009	4 009
Eiendomsrelaterte inntekter		304	270	1 040
Eiendomsrelaterte kostnader	<a href="#">6</a>	-562	-356	-1 629
<b>Netto leieinntekter</b>	<a href="#">7</a>	<b>805</b>	<b>923</b>	<b>3 420</b>
Andre driftsinntekter		33	16	85
Andre driftskostnader		-37	-20	-97
Administrasjonskostnader	<a href="#">6</a>	-60	-59	-226
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger		-4	-3	-13
<b>Forvaltningsresultat</b>	<a href="#">7</a>	<b>737</b>	<b>857</b>	<b>3 168</b>
Verdiendring investeringseiendommer	<a href="#">8</a>	759	442	534
Andel resultat i FKV og TS	<a href="#">9</a>	35	2	39
<b>Driftsresultat</b>	<a href="#">7</a>	<b>1 531</b>	<b>1 301</b>	<b>3 741</b>
Finansinntekter	<a href="#">6, 10</a>	194	56	215
Finanskostnader	<a href="#">10</a>	-348	-371	-1 412
Verdiendring finansielle instrumenter		7	18	-128
<b>Netto finansposter</b>		<b>-147</b>	<b>-297</b>	<b>-1 325</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 385</b>	<b>1 004</b>	<b>2 416</b>
Endring utsatt skatt		-216	-160	-323
Betalbar skatt		-92	-62	-200
<b>Skattekostnad</b>		<b>-308</b>	<b>-222</b>	<b>-523</b>
<b>Resultat</b>		<b>1 077</b>	<b>782</b>	<b>1 894</b>
<b>Andre inntekter og kostnader:</b>				
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>				
Omregningsdifferanser valuta		-132	41	120
<b>Totalresultat</b>		<b>945</b>	<b>824</b>	<b>2 013</b>
<b>Resultat tilordnet:</b>				
Aksjonærer		1 070	778	1 881
Ikke-kontrollerende eierinteresser		7	4	13
<b>Totalresultat tilordnet:</b>				
Aksjonærer		939	819	2 000
Ikke-kontrollerende eierinteresser		7	4	13

## OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

## OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i MNOK	Note	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
<b>EIENDELER</b>				
Investerings eiendommer	<a href="#">8</a>	61 721	59 415	60 961
Eierbenyttede eiendommer		211	177	177
Varige driftsmidler		87	60	85
Andeler i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper	<a href="#">9</a>	1 812	1 770	1 777
Finansielle anleggsmidler		825	912	760
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>64 655</b>	<b>62 333</b>	<b>63 761</b>
Varer		349	56	290
Kundefordringer og andre fordringer		1 228	921	1 394
Finansielle omløpsmidler	<a href="#">6</a>	4 556	158	133
Bankinnskudd		105	187	118
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 239</b>	<b>1 321</b>	<b>1 935</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>70 893</b>	<b>63 655</b>	<b>65 696</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>				
Aksjekapital		101	101	101
Overkurs		318	318	318
Annen egenkapital		33 370	32 059	32 431
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		150	389	143
<b>Sum egenkapital</b>		<b>33 939</b>	<b>32 868</b>	<b>32 994</b>
Utsatt skatt		8 150	7 746	7 942
Leieforpliktelse		250	227	221
Langsiktig rentebærende gjeld	<a href="#">11</a>	20 235	14 648	17 657
Annen langsiktig gjeld	<a href="#">11</a>	316	119	216
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>28 951</b>	<b>22 741</b>	<b>26 036</b>
Betalbar skatt		185	183	199
Kortsiktig rentebærende gjeld	<a href="#">12</a>	5 962	6 380	4 762
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	<a href="#">12</a>	1 014	806	842
Motatt, ikke opptjent leieinntekt		842	677	862
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 003</b>	<b>8 046</b>	<b>6 665</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>36 954</b>	<b>30 787</b>	<b>32 702</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>70 893</b>	<b>63 655</b>	<b>65 696</b>

## OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA , KONSERNREGNSKAP

**KONTANTSTRØMOPPSTILLING**

<i>Beløp i MNOK</i>	<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>	<b>31.12.2025</b>
Netto kontantstrøm fra drift	584	542	1 974
Kostnadsførte renter	331	325	1 274
Betalte renter	-258	-317	-1 172
Betalte skatter	-106	-123	-243
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter	-4 289	175	-361
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-3 739</b>	<b>602</b>	<b>1 471</b>
Utbetalinger ved kjøp av inv.eiendom og varige driftsmidler	-225	-257	-1 236
Kjøp av og økt eierandel i datterselskaper	-	-	-442
Innbetalinger fra andre investeringer	2	142	124
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-223</b>	<b>-116</b>	<b>-1 553</b>
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	7 832	6 057	24 798
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-3 880	-6 440	-23 919
Avdrag leieforpliktelser	-3	-2	-8
Utbetaling av utbytte	-	-	-744
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>3 949</b>	<b>-384</b>	<b>128</b>
Valutakurseffekter bankbeholdning	-	2	-10
<b>Netto endringer i bankinnskudd</b>	<b>-13</b>	<b>104</b>	<b>35</b>
Bankbeholdning ved periodens start	118	83	83
Bankbeholdning ved periodens slutt	105	187	118

## OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA , KONSERNREGNSKAP

## OPPSTILLING AV ENDRINGER I EGENKAPITAL

(Beløp i millioner kroner)	Aksje- kapital	Annen innskutt egenkapital	Omregnings- differanser	Opptjent egenkapital	Majoritets- aksjonærenes andel av egenkapital	Ikke- kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 31.12.24</b>	<b>101</b>	<b>318</b>	<b>29</b>	<b>31 211</b>	<b>31 660</b>	<b>385</b>	<b>32 045</b>
Resultat				778	778	4	782
Andre inntekter og kostnader			41		41		41
Aksjeutbytte				-	-	-	-
Andre endringer				-	-	-	-
<b>Egenkapital 31.03.25</b>	<b>101</b>	<b>318</b>	<b>70</b>	<b>31 989</b>	<b>32 479</b>	<b>389</b>	<b>32 868</b>
Resultat				1 103	1 103	9	1 111
Andre inntekter og kostnader			78		78		78
Aksjeutbytte				-736	-736	-8	-744
Andre endringer				-74	-74	-247	-321
<b>Egenkapital 31.12.25</b>	<b>101</b>	<b>318</b>	<b>149</b>	<b>32 282</b>	<b>32 851</b>	<b>143</b>	<b>32 994</b>
Resultat				1 070	1 070	7	1 077
Andre inntekter og kostnader			-132		-132		-132
Aksjeutbytte				-	-	-	-
Andre endringer				-	-	-	-
<b>Egenkapital 31.03.26</b>	<b>101</b>	<b>318</b>	<b>17</b>	<b>33 352</b>	<b>33 790</b>	<b>150</b>	<b>33 939</b>

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

Beløp i MNOK

**NOTE 1 GENERELL INFORMASJON**

Olav Thon Eiendomsselskap ASA er hjemmehørende i Norge og har noterte obligasjoner på Euronext 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 13.05.2026. Delårsregnskapet er ikke revidert.

**NOTE 2 REGNSKAPSPRINSIPPER**

Den finansielle informasjonen er avlagt i samsvar med IFRS<sup>®</sup> Accounting Standards som er godkjent av EU. Konsernregnskapet er utarbeidet i henhold til IAS 34 - Delårsrapportering. Regnskapsprinsippene som er lagt til grunn for delårsrapporten, er i overensstemmelse med prinsippene benyttet ved utarbeidelse av årsrapporten for 2025.

**NOTE 3 ENDRINGER I KONSERNSTRUKTUR**

Det er ingen vesentlige endringer i konsernstrukturen i kvartalet.

**NOTE 4 ESTIMATER**

Utarbeidelsen av delårsregnskapet innebærer bruk av vurderinger, estimater og forutsetninger som påvirker bruken av regnskapsprinsipper og regnskapsførte beløp knyttet til resultat og balanse. Ved utarbeidelsen av delårsregnskapet har ledelsen lagt til grunn de samme vurderingene relatert til anvendelsen av regnskapsprinsipper som ble lagt til grunn for konsernregnskapet for 2025.

**NOTE 5 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN**

Eierne av Anthon Eiendom AS og Olav Thon Eiendomsselskap ASA har inngått en intensjonsavtale om kjøp av 100 prosent av aksjene i Anthon Eiendom AS. Anthon Eiendoms eiendomsportefølje omfatter 17 eiendommer på rundt 150 000 kvadratmeter i og rundt den norske hovedstaden. Avtalen forventes å være ferdigforhandlet i andre kvartal 2026.

Det er ikke inntruffet øvrige hendelser etter balansedagen som har betydning for vurderingen av konsernets finansielle stilling og resultat.

**NOTE 6 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE**

Følgende transaksjoner med nærstående parter er regnskapsført per 31.03.2026:

Regnskapslinje	Motpart	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Leieinntekter	Selskaper i Thon Holding konsern	35	28	120
Eiendomsrelaterte kostnader	Selskaper i Thon Holding konsern	10	12	50
Administrasjonskostnader	Selskaper i Thon Holding konsern	59	56	216

Regnskapslinjene "Finansielle omløpsmidler" og "Finansinntekter" inkluderer hhv rentebærende fordring på 4,35 milliarder kroner mot søsterselskapet Thon Holding AS, og tilhørende renteinntekter på 25 millioner kroner i 1. kvartal 2026. Fordringen er planlagt gjort opp i løpet av 2. kvartal.

**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 31.03.2026	Driftssegment				Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	857	206		1 063	998	65	1 063
Eiendomsrelaterte inntekter	281	23		304	283	21	304
Eiendomsrelaterte kostnader <sup>1</sup>	-448	-114		-562	-523	-39	-562
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>690</b>	<b>115</b>	<b>-</b>	<b>805</b>	<b>758</b>	<b>47</b>	<b>805</b>
Andre driftsinntekter	16		16	33	33		33
Andre driftskostnader	-24	-2	-11	-37	-37		-37
Administrasjonskostnader	-49	-11		-60	-56	-4	-60
Ordinære avskrivinger	-3	-		-4	-4	-	-4
<b>Forvaltningsresultat</b>	<b>630</b>	<b>101</b>	<b>6</b>	<b>737</b>	<b>695</b>	<b>42</b>	<b>737</b>
Verdiendring investeringseiendommer	761	-2		759	750	10	759
Andel resultat i FKV og TS	35	-		35	35		35
<b>Driftsresultat</b>	<b>1 426</b>	<b>100</b>	<b>6</b>	<b>1 531</b>	<b>1 479</b>	<b>52</b>	<b>1 531</b>

<sup>1</sup>Eiendomsrelaterte kostnader inkluderer vedlikeholdskostnader på 170 millioner kroner (52) per 1. kvartal 2026. Økningen reflekterer økt omfang av vedlikehold, men er også påvirket av endret vurdering av fordelingen mellom aktivisering og kostnadsføring for enkelte prosjekttyper. Driftsresultat påvirkes i mindre grad av endringen, siden effekten tidligere i all hovedsak har resultert i verdiendring på investeringseiendom.

Driftssegmentresultat 31.03.2025	Driftssegment				Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	814	195		1 009	960	49	1 009
Eiendomsrelaterte inntekter	246	24		270	252	18	270
Eiendomsrelaterte kostnader	-287	-69		-356	-336	-20	-356
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>773</b>	<b>150</b>	<b>-</b>	<b>923</b>	<b>876</b>	<b>47</b>	<b>923</b>
Andre driftsinntekter	5		12	16	16		16
Andre driftskostnader	-12	-	-8	-20	-20		-20
Administrasjonskostnader	-47	-12		-59	-56	-3	-59
Ordinære avskrivinger	-3	-		-3	-3	-	-3
<b>Forvaltningsresultat</b>	<b>715</b>	<b>138</b>	<b>4</b>	<b>857</b>	<b>813</b>	<b>44</b>	<b>857</b>
Verdiendring investeringseiendommer	466	-24		442	429	13	442
Andel resultat i FKV og TS	1	-		2	2		2
<b>Driftsresultat</b>	<b>1 183</b>	<b>114</b>	<b>4</b>	<b>1 301</b>	<b>1 244</b>	<b>57</b>	<b>1 301</b>

Driftssegmentresultat 31.12.25	Driftssegment				Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	3 210	799		4 009	3 774	235	4 009
Eiendomsrelaterte inntekter	961	79		1 040	965	75	1 040
Eiendomsrelaterte kostnader	-1 338	-291		-1 629	-1 509	-120	-1 629
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>2 832</b>	<b>588</b>	<b>-</b>	<b>3 420</b>	<b>3 230</b>	<b>190</b>	<b>3 420</b>
Andre driftsinntekter	42		43	85	85		85
Andre driftskostnader	-62	0	-35	-97	-97		-97
Administrasjonskostnader	-181	-45		-226	-210	-16	-226
Ordinære avskrivninger	-12	-1		-13	-13	-	-13
<b>Forvaltningsresultat</b>	<b>2 620</b>	<b>541</b>	<b>8</b>	<b>3 168</b>	<b>2 994</b>	<b>174</b>	<b>3 168</b>
Verdiendring investeringseiendommer	400	134		534	578	-44	534
Andel resultat i FKV og TS	37	2		39	39		39
<b>Driftsresultat</b>	<b>3 056</b>	<b>677</b>	<b>8</b>	<b>3 741</b>	<b>3 611</b>	<b>130</b>	<b>3 741</b>

## NOTE 8 INVESTERINGSEIENDOM

	31.03.2026	31.03.2025	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
<b>Sum virkelig verdi investeringseiendom 01.01</b>	<b>60 961</b>	<b>58 633</b>	<b>58 633</b>
Tilgang:			
-Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	224	250	1 212
-Tilgang selskaper/investeringseiendom	-	-	358
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi	763	445	545
Netto endring rett til bruk eiendeler som følge av justering til virkelig verdi	-4	-3	-11
Tilgang og avgang rett til bruk eiendeler	34	16	16
Overføringer til/fra eierbenyttet eiendom	-34	0	0
Valutaeffekter	-224	74	209
Andre endringer	-	-	-
<b>Sum virkelig verdi investeringseiendom 31.03./31.12.</b>	<b>61 721</b>	<b>59 415</b>	<b>60 961</b>
herav investeringseiendom - eiet	61 479	59 196	60 751
herav investeringseiendom - rett til bruk eiendeler	242	219	211

Under presenteres en sensitivitetsanalyse som viser endringer i eiendomsverdier for eiet investeringseiendom ved endring i avkastningskrav og markedsleie per 31.03.2026.

Avkastningskrav	Leienivå		
	-10 %	Uendret	+10 %
- 1,0 %-poeng	65 825	73 064	80 303
- 0,5 %-poeng	60 140	66 747	73 354
Uendret	55 368	61 479	67 521
+ 0,5 %-poeng	51 304	56 930	62 555
+ 1,0 %-poeng	47 803	53 039	58 276

**NOTE 9 FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER**

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

<b>Felleskontrollerte virksomheter</b>	<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>	<b>31.12.2025</b>
Driftsinntekter	44	40	164
Verdiendring investeringseiendom	–	-13	-53
Verdiendring finansielle instrumenter	2	-8	-11
Kostnader	-22	-26	-90
Skattekostnad	-4	2	-5
<b>Resultat</b>	<b>20</b>	<b>-5</b>	<b>5</b>
Investeringseiendom	1 971	1 978	1 965
Øvrige eiendeler	397	198	365
<b>Sum eiendeler</b>	<b>2 367</b>	<b>2 176</b>	<b>2 330</b>
Egenkapital	1 252	1 225	1 232
Langsiktig gjeld	891	860	861
Kortsiktig gjeld	224	91	237
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>2 367</b>	<b>2 176</b>	<b>2 330</b>
<b>Tilknyttede selskaper</b>	<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>	<b>31.12.2025</b>
Driftsinntekter	18	16	69
Verdiendring investeringseiendom	8	-1	1
Kostnader	-7	-7	-27
Skattekostnad	-4	-2	-9
<b>Resultat</b>	<b>15</b>	<b>6</b>	<b>33</b>
Investeringseiendom	898	882	888
Øvrige eiendeler	114	109	104
<b>Sum eiendeler</b>	<b>1 012</b>	<b>990</b>	<b>992</b>
Egenkapital	559	545	545
Langsiktig gjeld	426	422	423
Kortsiktig gjeld	27	24	24
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>1 012</b>	<b>990</b>	<b>992</b>

**NOTE 10 FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER**

	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Renteinntekter	44	12	47
Renteinntekter derivater	47	44	167
Valutagevinst	103	–	–
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>194</b>	<b>56</b>	<b>215</b>
Rentekostnader obligasjonslån	-251	-167	-782
Rentekostnader sertifikatlån	-37	-28	-107
Rentekostnader derivater	-14	-16	-71
Annen rentekostnad	-25	-100	-288
Rentekostnader leieforpliktelser	-4	-4	-14
Terminering av renteswap	–	-11	-11
Valutatap	–	-33	-95
Øvrige finanskostnader	-16	-13	-43
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>-348</b>	<b>-371</b>	<b>-1 412</b>
<b>Valutaposter</b>			
Omregningsdifferanser valuta (ført over andre inntekter og kostnader)	-132	41	120
Valutakurseffekter bankbeholdninger <sup>1</sup>	–	2	-10
Øvrige valutaposter <sup>1</sup>	103	-34	-85
<b>Sum valutaeffekter</b>	<b>-29</b>	<b>9</b>	<b>25</b>

<sup>1</sup> Postene inngår som en del av linjen valutagevinst eller valutatap.

**NOTE 11 LANGSIKTIG GJELD**

	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Obligasjonslån	19 235	10 972	14 063
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 000	3 676	3 594
<b>Sum langsiktig rentebærende gjeld</b>	<b>20 235</b>	<b>14 648</b>	<b>17 657</b>
Virkelig verdi renteswapavtaler <sup>1</sup>	223	71	121
Annen gjeld	93	48	95
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>316</b>	<b>119</b>	<b>216</b>

<sup>1</sup>Langsiktig del av renteswapavtaler med positiv virkelig verdi på 466 millioner kroner (458) per 31.03.2026 er klassifisert som finansielle anleggsmidler.

**NOTE 12 KORTSIKTIG GJELD**

	<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>	<b>31.12.2025</b>
Sertifikatlån	4 455	3 010	2 219
Obligasjonslån	1 472	2 050	2 435
Gjeld til kredittinstitusjoner	35	1 320	108
<b>Sum kortsiktig rentebærende gjeld</b>	<b>5 962</b>	<b>6 380</b>	<b>4 762</b>
Virkelig verdi renteswapavtaler <sup>1</sup>	67	23	35
Leieforpliktelser	11	8	8
Leverandørgjeld	256	202	203
Påløpte renter	355	189	282
Skyldige offentlige avgifter	159	146	125
Annen gjeld	166	238	188
<b>Sum leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld</b>	<b>1 014</b>	<b>806</b>	<b>842</b>

<sup>1</sup>Kortsiktig del av renteswapavtaler med positiv virkelig verdi på 206 millioner kroner (158) per 31.03.2026 er klassifisert som finansielle omløpsmidler.

## OLAV THON EIENDOMSSELSKAP 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.

	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Verdiendring i:			
Investeringseiendommer i resultatregnskapet	759	442	534
Investeringseiendommer i felleskontrollerte virksomheter	–	-13	-53
Investeringseiendommer i tilknyttede selskaper	8	-1	1
Finansielle instrumenter i resultatregnskapet	7	18	-128
Finansielle instrumenter felleskontrollerte virksomheter	2	-8	-11
<b>Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter</b>	<b>776</b>	<b>439</b>	<b>343</b>

**2. Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta**

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

	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Resultat før skattekostnad	1 385	1 004	2 416
Skattekostnad i felleskontrollerte virksomheter	4	-2	5
Skattekostnad i tilknyttede selskaper	4	2	9
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-776	-439	-343
Valutagevinst	-103	–	–
Valutatap	–	33	95
<b>Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta</b>	<b>514</b>	<b>598</b>	<b>2 182</b>

**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.

	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Sum egenkapital	33 939	32 868	32 994
Sum egenkapital og gjeld	70 893	63 655	65 696
<b>Egenkapitalandel</b>	<b>48 %</b>	<b>52 %</b>	<b>50 %</b>

#### 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.

	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Majoritetens andel av egenkapital	33 789	32 479	32 851
Utsatt skatt, eksklusiv utsatt skatt knyttet til omløpsmidler	8 151	7 754	7 950
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 %	-2 223	-2 115	-2 168
<b>Langsiktig substansverdi</b>	<b>39 718</b>	<b>38 118</b>	<b>38 633</b>
Antall aksjer	101 478 908	101 478 908	101 478 908
<b>Egenkapital per aksje</b>	<b>333</b>	<b>320</b>	<b>324</b>

#### 5. Likviditetsreserver

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

	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Utrukne kommitterte lånefasiliteter	11 485	9 880	8 903
Bankinnskudd og kontanter	105	187	118
<b>Likviditetsreserver</b>	<b>11 590</b>	<b>10 067</b>	<b>9 021</b>

#### 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.

	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Sertifikatlån	4 455	3 010	2 219
Obligasjonslån	1 472	2 050	2 435
Gjeld til kredittinstitusjoner	35	1 320	108
<b>Avdrag neste 12 mnd.</b>	<b>5 962</b>	<b>6 380</b>	<b>4 762</b>

## 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.

	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Obligasjonslån, langsiktig	19 235	10 972	14 063
Obligasjonslån, kortsiktig	1 472	2 050	2 435
Sertifikatlån, kortsiktig	4 455	3 010	2 219
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	1 000	3 676	3 594
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	35	1 320	108
<b>Rentebærende gjeld<sup>1</sup></b>	<b>26 197</b>	<b>21 028</b>	<b>22 419</b>
Bankinnskudd og kontanter	-105	-187	-118
Finansielle omløpsmidler (se Note 6)	-4 350		
<b>Netto rentebærende gjeld</b>	<b>21 742</b>	<b>20 842</b>	<b>22 301</b>
Markedsverdi eiendommer (se ARM 11)	61 699	59 381	60 937
<b>Belåningsgrad</b>	<b>35 %</b>	<b>35 %</b>	<b>37 %</b>
<sup>1</sup> Usikret del av rentebærende gjeld (gjeld hvor konsernet ikke har stilt sikkerhet)	25 162	16 032	18 717

## 8. Rente per balansedag

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

	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Annualiserte rentekostnader på rentebærende gjeld per balansedag	1 280	1 109	1 074
Annualiserte rentekostnader på løpende renteswapavtaler per balansedag	-123	-127	-104
<b>Annualiserte rentekostnader per balansedag</b>	<b>1 156</b>	<b>982</b>	<b>970</b>
Rentebærende gjeld	26 197	21 028	22 419
<b>Rente per balansedag</b>	<b>4,41 %</b>	<b>4,67 %</b>	<b>4,32 %</b>

## 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.).

	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Forvaltningsresultat siste 12 mnd.	3 049	3 162	3 168
Ordinære avskrivninger siste 12 mnd.	14	12	13
<b>Forvaltningsresultat før avskrivninger siste 12 mnd.</b>	<b>3 063</b>	<b>3 175</b>	<b>3 182</b>
Rentekostnader på rentebærende gjeld siste 12 mnd.	1 265	1 251	1 248
Renteinntekter siste 12 mnd.	-250	-206	-215
<b>Netto rentekostnader siste 12 mnd.</b>	<b>1 015</b>	<b>1 045</b>	<b>1 034</b>
<b>Rentedekningsgrad</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,1</b>

## 10. Netto investeringer

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

	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	224	250	1 212
Kjøp av selskaper	–	–	622
Kjøp av driftsmidler (kjøp og salg)	-8	8	24
Andre investeringer (kjøp og salg)	76	66	329
<b>Netto investeringer</b>	<b>292</b>	<b>324</b>	<b>2 187</b>

## 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.

	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Markedsverdi Investeringseiendommer - eiet (se note 8)	61 479	59 196	60 751
Markedsverdi Eierbenyttede eiendommer	220	185	187
<b>Markedsverdi eiendommer</b>	<b>61 699</b>	<b>59 381</b>	<b>60 937</b>

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

Markedsverdi eiendommer felleskontrollerte virksomheter (konsernets andel)	1 951	1 960	1 946
Markedsverdi eiendommer tilknyttede selskaper (konsernets andel)	898	882	888

## 12. Annualisert leieinntektsnivå

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

	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Annualisert markedsleie utleide lokaler	4 100	4 012	4 052
Annualisert markedsleie ledige lokaler	225	163	223
<b>Annualisert leieinntektsnivå</b>	<b>4 325</b>	<b>4 175</b>	<b>4 275</b>

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

Annualisert markedsleie utleide lokaler FKV/TS (konsernets andel)	179	177	179
Annualisert markedsleie ledige lokaler FKV/TS (konsernets andel)	6	8	6
<b>Annualisert leieinntektsnivå FKV/TS (konsernets andel)</b>	<b>185</b>	<b>185</b>	<b>185</b>
<b>Sum annualisert leieinntektsnivå</b>	<b>4 510</b>	<b>4 360</b>	<b>4 460</b>

## 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.

	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Annualisert leieinntektsnivå	4 325	4 175	4 275
Gårdeierkostnader	527	554	534
<b>Annualisert netto leieinntektsnivå</b>	<b>3 798</b>	<b>3 621</b>	<b>3 741</b>
Markedsverdi eiendommer	61 699	59 381	60 937
Justering markedsverdi for tomter o.a.	675	491	623
<b>Markedsverdi eiendommer etter justering</b>	<b>61 024</b>	<b>58 890</b>	<b>60 314</b>
<b>Avkastningskrav (yield)</b>	<b>6,2 %</b>	<b>6,1 %</b>	<b>6,2 %</b>

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

TEL.: +47 23 08 00 00  
E-POST: [firmapost.olt@thon.no](mailto:firmapost.olt@thon.no)

[olt.no](http://olt.no)