

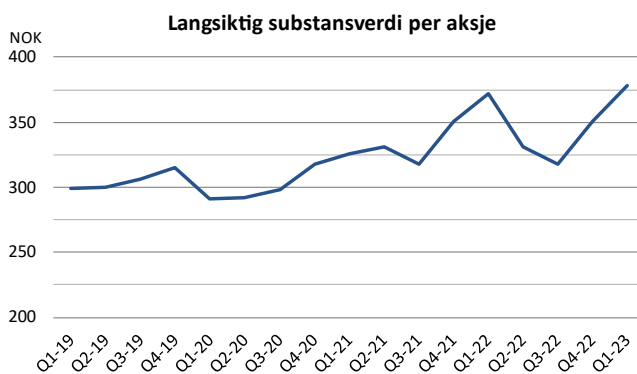
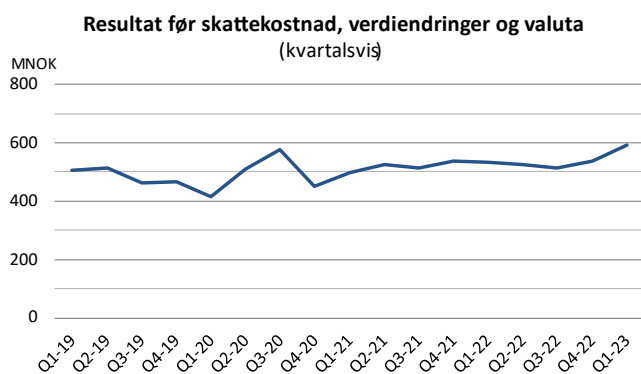


RAPPORT 1. KVARTAL 2023

NØKKELTALL

MNOK	ARM*	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Netto leieinntekter		851	718	2 879
Verdiendring inv.eiendommer og finansielle instrumenter	1	-279	1 891	920
Resultat før skattekostnad		234	2 468	3 134
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	2	594	532	2 174
Egenkapitalandel	3	52 %	52 %	52 %
Egenkapital per aksje (kroner)	4	321	316	318
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner)	4	378	372	374
Netto kontantstrøm fra drift	5	473	536	2 045
Likviditetsreserver	6	4 571	6 314	5 139
Avdrag neste 12 mnd	7	1 903	3 444	2 623
Rentebærende gjeld	8	21 153	20 193	20 227
Rente per balansedag	9	4,41 %	3,26 %	4,45 %
Belåningsgrad	8	35 %	33 %	35 %
Netto investeringer	10	1 428	431	889
Markedsverdi eiendommer	11	60 227	58 285	57 715
Annualisert leieinntektsnivå	12	3 660	3 315	3 385
Avkastningskrav (netto yield)	13	5,30 %	4,91 %	5,10 %
Omsetning eide kjøpesentre		12 839	11 818	57 032
Børskurs (kroner)		171,0	188,0	175,5

* Definisjon, beregning og forklaring på bruk av alternative resultatmål (ARM) er tatt inn til slutt i rapporten.



Olav Thon Eiendomsselskap

Rapport for 1. kvartal 2023

HOVEDPUNKTENE I KVARTALSRAPPORTEN ER SOM FØLGER¹:

- Konsernet hadde et resultat før skattekostnad ble 234 millioner kroner (2.468).
- Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta ble 594 millioner kroner (532).
- Konsernets finansielle posisjon er solid, og ved kvartalsskiftet var konsernets egenkapitalandel 52 % (52), og likviditetsreserven var 4.571 millioner kroner (6.314).
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen var 12.839 millioner kroner (11.818), en økning på 8,6 %.
- Konsernet overtok i januar 50 % av Sørlandssenteret i Kristiansand kommune, og er etter dette eneeier av senteret.

¹ Tallene i parentes er tall fra samme periode/tidspunkt i fjor

FINANSIELL STILLING / BALANSE PER 31.03.23

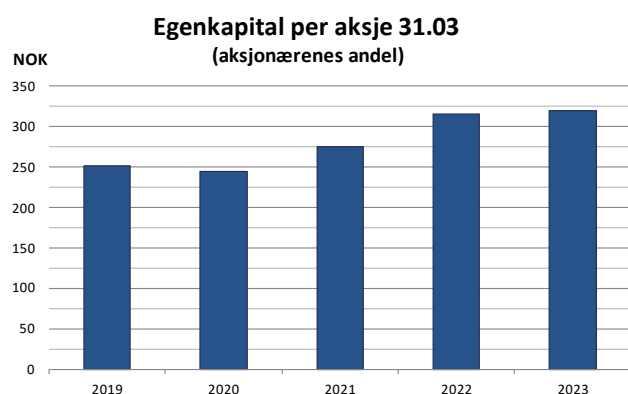
Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 63.815 millioner kroner (63.603), hvorav investeringseiendommene utgjorde 60.224 millioner kroner (58.292).

Samlet egenkapital var 32.970 millioner kroner (33.229), og egenkapitalandelen var 52 % (52).

Egenkapital per aksje (aksjonærenes andel) var 321 kroner (316), mens «Langsiktig substansverdi per aksje» er beregnet til 378 kroner (372).

Rentebærende gjeld var 21.153 millioner kroner (20.193) og belåningsgraden ² ("Loan to Value") var 35 % (33).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper var 1.913 millioner kroner (3.102).



Egenkapital per aksje har siden 2018 økt med 35 %.

RESULTATSAMMENDRAG FOR 1. KVARTAL

Resultat før skattekostnad ble 234 millioner kroner (2.468).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde totalt 279 millioner kroner (1.891)³.

Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valutaposter beløp seg til 594 millioner kroner (532).

LEIEINNTEKTER OG EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER

Leieinntektene var 905 millioner kroner (783).

Eiendomsrelaterte inntekter var 326 millioner kroner (281) og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 380 millioner kroner (345), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 264 millioner kroner (236).

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 33 millioner kroner (46).

Konsernets energikostnader som ikke viderefaktureres konsernets leietakere, utgjorde 7 millioner kroner (7).

Energikostnader utgjør også hoveddelen av konsernets andel av felleskostnader på ledige arealer som beløper seg til 34 millioner kroner (29).

Netto leieinntekter utgjorde dermed 851 millioner kroner (718).

VERDIENDRING AV INVESTERINGSEIENDOMMER

Verdien på konsernets investeringseiendommer ble i 1. kvartal nedjustert med 197 millioner kroner (1.269).

Verdinedgangen forklares i hovedsak med at gjennomsnittlig avkastningskrav i verdivurdering av eiendomsporteføljen økte fra 5,10 % til 5,30 %. En betydelig vekst i leieinntektene demper verdinedgangen på eiendomsporteføljen betydelig.

Konsernets eiendomsportefølje består av:

- Kjøpesentereieendom i Norge og Sverige
- Næringseiendom inkludert utleieboliger, primært i osloområdet

I 1. kvartal ble verdiene i begge eiendomssegmentene nedjustert.

Verdien av konsernets kjøpesentereieendom ble nedjustert med 45 millioner kroner (884) mens verdien på næringseiendom ble nedjustert med 151 millioner kroner (385).

ANDEL RESULTAT I FELLESKONTROLLERTE OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Konsernets andel av resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper utgjorde -34 millioner kroner (99).

Nedgangen fra i fjor forklares i hovedsak av at verdiendringer på investeringseiendommer og finansielle instrumenter i disse selskapene utgjorde -76 millioner kroner (52).

Andel av resultat og balanse i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper påvirkes også i vesentlig grad av at konsernets eierandel i Sørlandssenteret DA er økt fra 50 % til 100 %.

ANDRE DRIFTSINNTEKTER OG KOSTNADER

Andre driftsinntekter og kostnader påvirkes i stor grad av at forvaltningsselskapet Amfi Drift AS ble solgt i 2. kvartal 2022.

Andre driftsinntekter beløp seg til 14 millioner kroner (41) og var i hovedsak salgsinntekter fra annen virksomhet.

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 60 millioner kroner (96), mens ordinære avskrivninger beløp seg til 6 millioner kroner (9).

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

³ Inkluderer felleskontrollerte og tilknyttede selskaper

FINANSINNTEKTER OG KOSTNADER

Netto finansposter utgjorde -335 millioner kroner (446), hvorav verdiendringer på finansielle instrumenter beløp seg til - 6 millioner kroner (570).

Netto rentekostnader utgjorde 233 millioner kroner (163), hvorav rentekostnader for leieforpliktelser var 3 millioner kroner (5). Økte rentekostnader forklares av økt gjennomsnittsrente på konsernets rentebærende gjeld.

Urealisert valutatap knyttet til valutakursen for den svenske kronen utgjorde - 88 millioner kroner (50).

VERDIENDRINGER FINANSIELLE INSTRUMENTER

Renteutviklingen på de langsiktige Swaprentene var noe ulik i Norge og Sverige.

I Norge økte 5 års Swaprente med 0,01 % til 3,25 %, mens 10 års Swaprente falt med 0,12 prosentpoeng til 3,15 %.

I Sverige falt 5 års swaprente med 0,22 % til 3,06 %, mens 10 års Swaprente falt med 0,23 % til 2,90 %.

Renteutviklingen bidro til at markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter falt med 6 millioner kroner (570).

KONTANTSTRØM OG LIKVIDITET

Netto kontantstrøm fra driften var 473 millioner kroner (536).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 640 millioner kroner (455).

Investeringsaktivitetene belastet likviditeten med 1.388 millioner kroner (388), mens finansieringsaktivitetene tilførte likviditeten 749 millioner kroner (169).

Valutakurseffekten på bankbeholdningen var 4 millioner kroner (-2), og i 1. kvartal ble dermed konsernets likviditetsbeholdning redusert med 5 millioner kroner (235).

Per 31.03.23 var likviditetsreserven 4.571 millioner kroner (6.314), og besto av kortsiktige plasseringer på 259 millioner kroner (683) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 4.312 millioner kroner (5.631).

INVESTERINGER

Konsernets netto investeringer i 1. kvartal var 1.428 millioner kroner (431).

STØRRE EIENDOMSKJØP

Sørlandssenteret, Kristiansand

I 1. kvartal overtok konsernet resterende 50 % av aksjene i Sørlandssenteret DA i Kristiansand kommune. Etter overtakelsen i er Olav Thon Eiendomsselskap eneeier av Sørlandssenteret.

Sørlandssenteret, som ligger 12 km nordøst for Kristiansand, er det største kjøpesenteret i Agder. I 2022 var den samlede leietakeromsetningen 2,9 milliarder kroner og Sørlandssenteret var dermed Norges 6. største kjøpesenter målt etter omsetning.

Amfi Ulsteinvik

I 1. kvartal overtok konsernet kjøpesenteret Amfi Ulsteinvik, som konsernet i flere år har forvaltet for ekstern eier. Kjøpesenteret, som ligger i Ulsteinvik i Møre og Romsdal fylke, har et bruttoareal på 12.000 kvm., og en samlet butikkomsetning på ca.300 millioner kroner i 2022.

STØRRE EIENDOMSPROSJEKTER⁴

Ferdigstilt

Amfi Vågen, Sandnes

Kjøpesentereiendommen på ca. 40.000 kvadratmeter er blitt fornyet og oppgradert, med blant annet nye arealer for servering og opplevelser. I tillegg er senteret blitt utvidet med 750 kvadratmeter nytt areal, som blant annet inneholder en mathall.

Under oppføring

Arnliot Gellines vei 1, Oslo

Eiendom sentralt i Oslo øst med et samlet areal på 2.500 kvadratmeter. Bygg med 22 boliger for utleie planlegges ferdigstilt i 2023/ 2024.

Under planlegging

Olav Thon Eiendomsselskap har flere eiendomsprosjekter under planlegging. Prosjektene er primært knyttet til videreutvikling av egen eiendomsportefølje, og gjennomføring avhenger blant annet av offentlige tillatelser og markedsforhold.

EIENDOMSPORTEFØLJEN PER 31.03.23

Verdien av eiendomsporteføljen var vurdert til 60.224 millioner kroner (58.292), basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,30 % (4,91).

Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlige avkastningskrav:

Kjøpesentereiendom:	5,68 % (5,28)
Næringseiendom:	4,28 % (4,01)

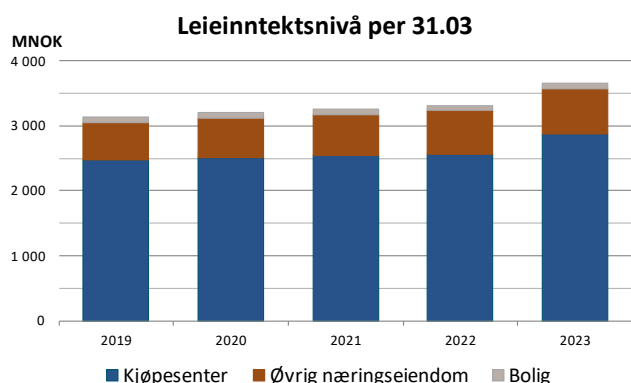
Årlig leieinntektsnivå var 3.660 millioner kroner (3.315).

Eiendomsporteføljen fordeles på følgende hovedsegmenter:

	Markedsverdi (Andel)	Leieinntekts- nivå (Andel)
Kjøpesentereiendom	72 %	78 %
Øvrige nærings- eiendommer	28 %	22 %
Totalportefølje	100 %	100 %

Ledigheten i eiendomsporteføljen var 3,5 % (3,5).

⁴ Over 50 millioner NOK



Leieinntektsnivået har de siste 5 år økt med 17 %.

EIENDOMSPORTEFØLJEN EIET GJENNOM FELLESKONTROLLERTE OG TILKNYTTET SELSKAPER

Konsernets andel av leieinntektsnivået i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper var 220 millioner kroner (285).

Konsernets andel av eiendomsverdiene var 3.315 millioner kroner (4.485).

KJØPESENTEROMRÅDET

Ved kvartalsskiftet eide Olav Thon Eiendomsselskap helt eller delvis 60 kjøpesentre i Norge og Sverige.

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

I kjøpesenterporteføljen inngår blant annet Norges største kjøpesenter målt etter omsetning, Lagunen Storsenter i Bergen, samt 6 av landets 9 største kjøpesentre.

Butikkomsetning

I 1. kvartal var samlet butikkomsetning i konsernets kjøpesenterportefølje 12.839 millioner kroner (11.818).

Fordelt på kvartalets måneder hadde kjøpesentrene følgende butikkomsetning:

	2023	2022	Endring
Januar	4 181	3 806	9,9 %
Februar	3 979	3 715	7,1 %
Mars	4 679	4 297	8,9 %
Sum 1. kvartal	12 839	11 818	8,6 %

Norge

Konsernets norske kjøpesentre hadde i 1. kvartal en butikkomsetning på 11.969 millioner kroner (11.037).

Sverige

I Sverige hadde kjøpesentrene en butikkomsetning på 887 millioner svenske kroner (781).

RISIKOFAKTORER

De største risikofaktorene for Olav Thon Eiendomsselskap vurderes å være markedsmessig og finansiell risiko knyttet til eiendoms- og finansmarkedene i Norge og Sverige.

EIENDOMSMARKEDET

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

Verdivurderingen per 31.03.23 er basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,30 %. De siste 3 år har avkastningskravet variert mellom 4,90 % og 5,35 %.

Endringer i avkastningskrav og markedsleie påvirker verdien av eiendomsporteføljen direkte. Beregninger av dette finnes i note 8 i kvartalsrapporten og på selskapets nettside olt.no.

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 2022 og til selskapets nettside olt.no.

FINANSIELLE INSTRUMENTER

Konsernets finansielle instrumenter (renteswaper) bokføres til markedsverdi. Renteswapene benyttes i hovedsak til å sikre konsernet langsiktig rentebinding.

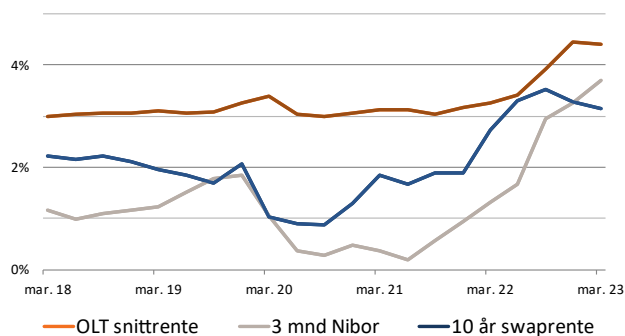
Porteføljen av finansielle instrumenter var ved utgangen av 1. kvartal 21.040 millioner kroner, og fordeles på følgende hovedgrupper:

MNOK	Beløp
Flytende rente til fastrente	11 335
Fastrente til flytende rente	2 900
Flytende rente til fastrente - fremtidsstart	6 805
Sum	21 040

Ved kvartalsskiftet var samlet markedsverdi på -115 millioner kroner (-418).

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

En endring i det langsiktige rentenivået med ett prosentpoeng antas å endre porteføljens markedsverdi med ca. 550 – 650 millioner kroner.

Renteutvikling siste 5 år

Per 31.03.23 var konsernets gjennomsnittrente 4,41 %⁵.

FINANSIERING

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

Tilgangen til finansiering vurderes som tilfredsstillende til tross for at kapitalmarkedene utviklet seg svakt mot slutten av kvartalet.

Til tross for dette var konsernets finansieringskilder i hovedsak kapitalmarkedene i Norge og Sverige også i 1. kvartal, hvor det ble opptatt nye lån på 1.350 millioner norske kroner og 400 millioner svenske kroner.

RENTEBÆRENDE GJELD OG FORFALLSSTRUKTUR

Ved utgangen av første kvartal var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 11.760 millioner kroner (12.703), fordelt på:

Norge: 10.750 millioner NOK (10.730)
Sverige: 1.000 millioner SEK (2.100)

Samlede kredittrammer var 25.465 millioner kroner (25.824), hvorav ubenyttet del utgjorde 4.312 millioner kroner (5.631).

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

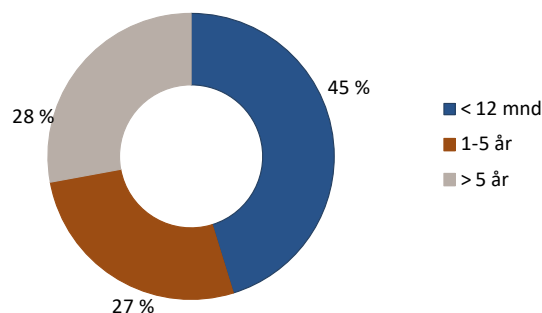
Gjelden hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,1 år (3,0), og 9 % (17) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

GJENNOMSNIITSRENTE OG RENTEBINDING

Ved utgangen av 1. kvartal hadde konsernet en fastrenteandel på 55 % (57), med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,4 år (3,6).

Konsernets gjennomsnittrente var 4,41 % (3,26), fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Andel av gjeld	Gjennomsnittrente
NOK	88 %	4,54 %
SEK	12 %	3,42 %

Renteregulering**AKSJEINFORMASJON**

Ved utgangen av 1. kvartal var siste omsetningskurs på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap 171 kroner, en nedgang fra 175,50 kroner ved kvartalets begynnelse.

Høyeste og laveste notering i kvartalet var henholdsvis 180 og 165 kroner.

De siste årene har aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap gitt følgende avkastning (medregnet utbytte) sammenliknet med utviklingen på Oslo Børs:

	Avkastning OLT	OSEBX
Q1 2023	-3 %	0 %
Siste 12 mnd.	-6 %	-5 %
Siste 24 mnd.	12 %	13 %
Siste 36 mnd.	65 %	69 %
Siste 60 mnd.	30 %	48 %

I 1. kvartal 2023 ble det omsatt 343.000 aksjer (1.176.689) aksjer, og gjennomført 1.758 (3.590) handler av aksjen over Oslo Børs.

AKSJONÆRER

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har utstedt 103 623 171 aksjer som har like rettigheter. Per 31.03.2023 eide selskapet 2 144 263 egne aksjer, slik at antallet stemmeberettigede aksjer er dermed 101 478 908.

Ved kvartalsskiftet hadde selskapet 3.762 aksjonærer, og norske investorer eide 97,9 % av aksjene.

Ved kvartalsskiftet var selskapets børsverdi 17,7 milliarder kroner (19,5), og selskapets 5 største eiere var som følger:

⁵ lån i NOK og SEK

Olav Thon Gruppen AS m/datterselskaper	73,9 %
MP Pensjon	2,2 %
Folketrygdfondet	2,2 %
Olav Thon Eiendomsselskap ASA	2,1 %
VPF Nordea Verdi	1,4 %
Øvrige eiere	18,2 %
SUM	100 %

UTBYTTE

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

Styret vil foreslå for selskapets generalforsamling at det utbetales utbytte for 2022 med 6,50 kroner per aksje.

FREMTIDSUTSIKTER

Norsk økonomi er inne i en høykonjunktur og arbeidsledigheten har falt til lave nivåer, men det er tegn til lavere vekst i økonomien. Prisveksten har økt betydelig, og er vesentlig høyere enn Norges Banks inflasjonsmål.

For å dempe den økende inflasjonen har Norges Bank siden høsten 2021 økt styringsrenten fra 0 til 3,25 %, og signaliserer at renten vil bli økt videre for å dempe inflasjonen.

Krigen i Ukraina, høy inflasjon og kraftige renteøkninger både i Norge og internasjonalt skaper usikkerhet om den økonomiske utviklingen fremover.

Til tross for økt usikkerhet, forventes konsernets sterke markedsposisjon og solide finansielle stilling å kunne bidra til en fortsatt god operativ resultatutvikling i tiden fremover.

Oslo, 24.05.2023

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i MNOK	Note		31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Leieinntekter	6		905	783	3 219
Eiendomsrelaterte inntekter			326	281	1 006
Eiendomsrelaterte kostnader	6		-380	-345	-1 346
Netto leieinntekter	7	851	851	718	2 879
Andre driftsinntekter			14	41	158
Andre driftskostnader			-16	-41	-83
Administrasjonskostnader	6		-44	-55	-180
Ordinære avskrivninger			-6	-9	-26
Forvaltningsresultat	7	800	800	654	2 747
Verdiendring investeringseiendommer	8		-197	1 269	114
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	9		-34	99	122
Driftsresultat	7	569	569	2 022	2 984
Finansinntekter	10		7	52	58
Finanskostnader	10		-336	-176	-786
Verdiendring finansielle instrumenter			-6	570	878
Netto finansposter		-335	-335	446	150
Resultat før skattekostnad		234	234	2 468	3 134
Endring utsatt skatt			-26	-460	-444
Betalbar skatt			-26	-67	-224
Skattekostnad		-52	-52	-527	-668
Resultat		182	182	1 941	2 466
Andre inntekter og kostnader:					
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>					
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta			110	-55	-45
Totalresultat			292	1 886	2 420
Resultat tilordnet:					
Majoritetsaksjonærene			178	1 934	2 452
Ikke-kontrollerende eierinteresser			3	6	14
Totalresultat tilordnet:					
Majoritetsaksjonærene			288	1 880	2 406
Ikke-kontrollerende eierinteresser			3	6	14
Resultat per aksje - basis og utvannet (i hele kroner)			2	19	24

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i MNOK	Note	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
EIENDELER				
Investeringseiendommer	8	60 224	58 292	57 699
Eierbenyttede eiendommer		185	187	186
Varige driftsmidler		46	52	50
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	9	1 913	3 102	2 965
Finansielle anleggsmidler		356	436	374
Sum anleggsmidler		62 725	62 070	61 274
Kundefordringer og andre fordringer		831	850	1 056
Bankinnskudd		259	683	254
Sum omløpsmidler		1 090	1 533	1 310
Sum eiendeler		63 815	63 603	62 584
EGENKAPITAL OG GJELD				
Aksjekapital		101	104	101
Overkurs		318	318	318
Annen egenkapital		32 109	32 364	31 815
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		441	443	438
Sum egenkapital		32 970	33 229	32 673
Utsatt skatt		8 017	7 950	7 940
Leieforpliktelse		211	215	196
Langsiktig rentebærende gjeld	11	19 250	16 748	17 605
Annen langsiktig gjeld	11	117	175	100
Sum langsiktig gjeld		27 594	25 088	25 841
Betalbar skatt		133	185	225
Kortsiktig rentebærende gjeld	12	1 902	3 445	2 622
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	12	1 215	1 656	1 224
Sum kortsiktig gjeld		3 250	5 286	4 070
Sum gjeld		30 845	30 374	29 911
Sum egenkapital og gjeld		63 815	63 603	62 584

OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

SAMMENDRATT KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i MNOK	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Netto kontantstrøm fra drift	473	536	2 045
Kostnadsførte renter	240	165	760
Betalte renter	-235	-172	-747
Betalte skatter	-118	-90	-207
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter (endring i arbeidskapital)	281	15	-608
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	640	455	1 243
Utbetalinger ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler	-184	-157	-706
Salg av datterselskaper	-	-	191
Kjøp av datterselskaper	-1 222	-240	-263
Innbetalinger ved andre investeringer	18	9	240
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 388	-388	-537
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	3 162	3 033	9 404
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-2 411	-2 862	-9 206
Avdrag leieforpliktelser	-2	-2	-8
Utbetaling av utbytte	-	-	-691
Utbetalinger ved kjøp av egne aksjer	-	-	-398
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	749	169	-900
Valutakurseffekter bankbeholdninger	4	-2	-0
Netto endring i bankbeholdning	5	235	-194
Bankbeholdning ved periodens start	254	448	448
Bankbeholdning ved periodens slutt	259	683	254

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV ENDRINGER I EGENKAPITAL

Beløp i MNOK	Aksje- kapital	Overkurs	Omregnings- differanser	Opptjent egenkapital	Sikrings- reserve	Majoritets- aksjonærenes andel av egenkapital	Ikke- kontrollerende eierinteresser	Sum egen- kapital
Egenkapital 31.12.2021	104	318	-70	30 567	-12	30 907	436	31 342
Resultat	-	-	-	1 934	-	1 934	6	1 941
Andre inntekter og kostnader	-	-	-55	-	-	-55	-	-55
Aksjeutbytte	-	-	-	-	-	-	-	-
Andre endringer	-	-	-	0	-	0	-	0
Egenkapital 31.03.2022	104	318	-125	32 501	-12	32 787	443	33 229
Resultat	-	-	-	518	-	518	7	525
Andre inntekter og kostnader	-	-	9	-	-	9	-	9
Kjøp egne aksjer	-2	-	-	-396	-	-398	-	-398
Aksjeutbytte	-	-	-	-674	-	-674	-17	-691
Andre endringer	-	-	-	-6	-	-6	5	-1
Egenkapital 31.12.2022	101	318	-116	31 943	-12	32 235	438	32 673
Resultat	-	-	-	178	-	178	3	182
Andre inntekter og kostnader	-	-	110	-	-	110	-	110
Aksjeutbytte	-	-	-	-	-	-	-	-
Andre endringer	-	-	-	5	-	5	-0	5
Egenkapital 31.03.2023	101	318	-6	32 127	-12	32 529	441	32 970

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 24. mai 2023.

Delårsregnskapet er ikke revidert.

Note 2 REGNSKAPSPRINSIPPER

Den finansielle informasjonen er utarbeidet i samsvar med internasjonale standarder for finansiell rapportering (IFRS) som utstedt av IASB og vedtatt 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 2022.

Note 3 ENDRINGER I KONSERNSTRUKTUR

Olav Thon Eiendomsselskap ASA overtok 6. januar 2023 resterende 50 % av aksjene i Sørlandssenteret DA, som består av Norges 6. største kjøpesenter målt i omsetning. I 1. kvartal 2023 oppnådde kjøpesenteret leieinntekter på 33 millioner kroner.

Utover dette er det 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 2022.

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 31.03.2023:

Regnskapslinje	Motpart	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Leieinntekter	Selskaper i Thon Holding konsern	24	20	94
Eiendomsrelaterte kostnader	Selskaper i Thon Holding konsern	3	2	17
Administrasjonskostnader	Selskaper i Thon Holding konsern	41	38	154

Note 7 SEGMENTINFORMASJON

Konsernet har aktiviteter innenfor to strategiske driftssegmenter og to geografiske områder. Inndelingen i driftssegmenter samsvarer med styringsstrukturen og den interne rapporteringen til konsernets beslutningstakere, definert som styret. Inndelingen gjenspeiler en inndeling basert på virksomhetstype.

	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
31.03.2023							
Leieinntekter	674	232	-	905	851	54	905
Eiendomsrelaterte inntekter	278	48	-	326	307	19	326
Eiendomsrelaterte kostnader	-291	-90	-	-380	-346	-34	-380
Netto leieinntekter	661	190	-	851	812	39	851
Andre driftsinntekter	2	-	12	14	14	-	14
Andre driftskostnader	-7	-	-9	-16	-16	-	-16
Administrasjonskostnader	-34	-10	-	-44	-40	-4	-44
Ordinære avskrivninger	-3	-3	-	-6	-6	-0	-6
Forvaltningsresultat	619	178	3	800	765	35	800
Verdiendring investeringseiendommer	-45	-151	-	-197	-183	-14	-197
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	-34	0	-	-34	-34	-	-34
Driftsresultat	540	27	3	569	548	21	569

	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
31.03.2022							
Leieinntekter	573	210	-	783	731	51	783
Eiendomsrelaterte inntekter	243	38	-	281	263	18	281
Eiendomsrelaterte kostnader	-264	-81	-	-345	-293	-52	-345
Netto leieinntekter	552	167	-	718	701	17	718
Andre driftsinntekter	20	-	22	41	41	-	41
Andre driftskostnader	-20	-	-21	-41	-41	-	-41
Administrasjonskostnader	-47	-8	-	-55	-52	-3	-55
Ordinære avskrivninger	-6	-3	-	-9	-9	-0	-9
Forvaltningsresultat	498	155	1	654	640	14	654
Verdiendring investeringseiendommer	884	385	-	1 269	1 138	131	1 269
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	99	0	-	99	99	-	99
Driftsresultat	1 481	540	1	2 022	1 877	145	2 022

Note 7 SEGMENTINFORMASJON (forts.)

31.12.2022	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	2 375	844	-	3 219	3 015	203	3 219
Eiendomsrelaterte inntekter	883	123	-	1 006	937	69	1 006
Eiendomsrelaterte kostnader	-1 063	-283	-	-1 346	-1 190	-155	-1 346
Netto leieinntekter	2 194	684	-	2 879	2 762	117	2 879
Andre driftsinntekter*	103	-	55	158	158	-	158
Andre driftskostnader	-39	-	-44	-83	-83	-	-83
Administrasjonskostnader	-143	-37	-	-180	-167	-14	-180
Ordinære avskrivninger	-16	-10	-	-26	-26	-	-26
Forvaltningsresultat	2 099	637	11	2 747	2 644	103	2 747
Verdiendring investeringseiendommer	174	-60	-	114	5	109	114
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	122	-1	-	122	122	-	122
Driftsresultat	2 396	577	11	2 984	2 771	212	2 984

*Inkluderer gevinst ved salget av Amfi Drift konsern på 69 millioner kroner.

Note 8 INVESTERINGSEIENDOM

	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Investeringsseiendom - eiet - virkelig verdi 01.01	57 509	56 530	56 530
Investeringsseiendom - rett til bruk eiendeler - virkelig verdi 01.01	190	337	337
Sum investeringseiendom - virkelig verdi 01.01	57 699	56 866	56 866
Tilgang ved kjøp og påkostninger	183	151	684
Tilgang og avgang selskaper	2 308	241	262
Netto endring som følge av justering til virkelig verdi	-194	1 272	126
Netto endring rett til bruk eiendeler som følge av justering til virkelig verdi	-3	-3	-11
Tilgang og avgang rett til bruk eiendeler	17	-122	-136
Valutaeffekter	215	-112	-94
Andre endringer	0	-1	1
Virkelig verdi ved utgangen av perioden	60 224	58 292	57 699
herav investeringseiendom - eiet	60 020	58 080	57 509
herav investeringseiendom - rett til bruk eiendeler	204	212	190

Under presenteres en sensitivitetsanalyse som viser endringer i eiendomsverdier ved endring i avkastningskrav og markedsleie per 31.03.2023.

	Virkelig verdi investeringseiendom (eiet)	Leienivå	
		- 10 %	+ 10 %
Avkastningskrav			
- 1,0 %-poeng	66 522	73 861	81 199
- 0,5 %-poeng	59 645	66 220	72 795
Uendret	54 066	60 020	65 975
+ 0,5 %-poeng	49 448	54 889	60 331
+ 1,0 %-poeng	45 562	50 572	55 582

Note 9 FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

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

Felleskontrollerte virksomheter	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Driftsinntekter	54	73	297
Verdiendring investeringseiendom	-41	39	-105
Verdiendring finansielle instrumenter	1	16	23
Kostnader	-27	-30	-135
Skattekostnad	1	-5	7
Resultat	-13	93	86
Investeringseiendom	2 462	3 620	3 549
Øvrige eiendeler	205	291	217
Sum eiendeler	2 667	3 911	3 766
Egenkapital	1 406	2 551	2 437
Langsiktig gjeld	1 165	1 248	1 230
Kortsiktig gjeld	95	112	99
Sum egenkapital og gjeld	2 667	3 911	3 766

Tilknyttede selskaper	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Driftsinntekter	15	14	59
Verdiendring investeringseiendom	-36	-3	10
Kostnader	-6	-4	-23
Skattekostnad	6	-1	-10
Resultat	-21	6	36
Investeringseiendom	852	865	887
Øvrige eiendeler	83	163	124
Sum eiendeler	936	1 028	1 011
Egenkapital	507	551	528
Langsiktig gjeld	413	460	464
Kortsiktig gjeld	15	16	18
Sum egenkapital og gjeld	936	1 028	1 011

Note 10 FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER

	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Renteinntekter	7	2	15
Valutagevinst	0	50	43
Øvrige finansinntekter	-	-	-0
Sum finansinntekter	7	52	58
Rentekostnader	-237	-160	-745
Rentekostnader leieforpliktelser	-3	-5	-15
Valutatap	-88	-0	0
Øvrige finanskostnader	-8	-11	-25
Sum finanskostnader	-336	-176	-786

VALUTAPOSTER

Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta	110	-55	-45
Valutakurseffekter bankbeholdninger	4	-2	-0
Øvrige valutaposter	-92	52	43
Sum valutaeffekter	22	-4	-3

Note 11 LANGSIKTIG GJELD

	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Obligasjonslån	9 950	9 363	9 500
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 300	7 385	8 105
Sum langsiktig rentebærende gjeld	19 250	16 748	17 605
Virkelig verdi renteswapavtaler	87	151	70
Annen gjeld	29	24	31
Sum annen langsiktig gjeld	117	175	100

Note 12 KORTSIKTIG GJELD

	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Sertifikatlån	404	948	378
Obligasjonslån	1 406	2 391	2 155
Gjeld til kredittinstitusjoner	92	105	88
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	1 902	3 445	2 622
Virkelig verdi renteswapavtaler	28	267	40
Leieforpliktelser	8	9	7
Leverandørgjeld	141	176	139
Påløpte renter	49	25	44
Skyldig offentlige avgifter	144	143	87
Annen gjeld	845	1 036	906
Sum leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	1 215	1 656	1 224

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.

	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Verdiendring investeringseiendommer i resultatregnskapet	-197	1 269	114
Verdiendring investeringseiendommer i felleskontrollerte virksomheter	-41	39	-105
Verdiendring investeringseiendommer i tilknyttede selskaper	-36	-3	10
Verdiendring finansielle instrumenter i resultatregnskapet	-6	570	878
Verdiendring finansielle instrumenter i felleskontrollerte virksomheter	1	16	23
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-279	1 891	920

2. Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta

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

	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Resultat før skattekostnad	234	2 468	3 134
Skattekostnad i felleskontrollerte virksomheter	-1	5	-7
Skattekostnad i tilknyttede selskaper	-6	1	10
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	279	-1 891	-920
Valutagevinst	-0	-50	-43
Valutatap	88	0	-0
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	594	532	2 174

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.

	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Sum egenkapital	32 970	33 229	32 673
Sum egenkapital og gjeld	63 815	63 603	62 584
Egenkapitalandel	52 %	52 %	52 %

ALTERNATIVE RESULTATMÅL (forts.)**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.

	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Majoritetens andel av egenkapital	32 529	32 786	32 235
Utsatt skatt, eksklusiv utsatt skatt knyttet til omløpsmidler	8 011	7 936	7 926
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 %	-2 185	-2 164	-2 162
Langsiktig substansverdi	38 355	38 558	37 999
Antall aksjer (egne aksjer ikke medregnet)	101 478 908	103 623 171	101 478 908
Langsiktig substansverdi per aksje i NOK	378	372	374
Egenkapital per aksje	321	316	318

5. Netto kontantstrøm fra drift

Netto kontantstrøm fra driften vurderes å gi leserne en bedre forståelse av hvilken likviditet som genereres fra konsernets operative virksomhet. Dette er av betydning for vurdering av konsernets finansielle resultater og finansielle posisjon.

	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	640	455	1 243
Kostnadsførte/betalte renter	5	-6	13
Betalte skatter	-118	-90	-207
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter	281	15	-608
Netto kontantstrøm fra drift	473	536	2 045

6. Likviditetsreserver

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

	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Utrukne kommitterte lånefasiliteter	4 312	5 631	4 885
Bankinnskudd og kontanter	259	683	254
Likviditetsreserver	4 571	6 314	5 139

7. 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.

	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Sertifikatlån	404	948	378
Obligasjonslån	1 406	2 391	2 155
Gjeld til kredittinstitusjoner	92	105	88
Avdrag neste 12 mnd.	1 902	3 445	2 622

ALTERNATIVE RESULTATMÅL (forts.)**8. 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 konsernets belåningsgrad.

	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Obligasjonslån, langsiktig	9 950	9 363	9 500
Obligasjonslån, kortsiktig	1 406	2 391	2 155
Sertifikatlån, kortsiktig	404	948	378
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	9 300	7 385	8 105
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	92	105	88
Rentebærende gjeld*	21 153	20 193	20 227
Bankinnskudd og kontanter	-259	-683	-254
Netto rentebærende gjeld	20 894	19 510	19 973
Markedsverdi eiendommer (se ARM 11)	60 227	58 285	57 715
Belåningsgrad	35 %	33 %	35 %
 * Usikret del av rentebærende gjeld (gjeld hvor konsernet ikke har stilt sikkerhet)	 11 510	 11 023	 10 995

9. Rente per balansedag

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

	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Annualiserte rentekostnader på rentebærende gjeld per balansedag	865	408	803
Annualiserte rentekostnader på løpende renteswapavtaler per balansedag	68	251	97
Annualiserte rentekostnader per balansedag	933	658	901
 Rentebærende gjeld	 21 153	 20 193	 20 227
Rente per balansedag	4,41 %	3,26 %	4,45 %

10. Netto investeringer

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

	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	183	151	684
Kjøp og salg av selskaper	1 222	241	71
Kjøp og salg av driftsmidler	0	3	18
Andre investeringer (kjøp og salg)	24	36	115
Netto investeringer	1 428	431	889

ALTERNATIVE RESULTATMÅL (forts.)**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.

	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Markedsverdi Investeringseiendommer - eiet (se note 8)	60 020	58 080	57 509
Markedsverdi Eierbenyttede eiendommer	206	205	206
Markedsverdi eiendommer	60 227	58 285	57 715

I tillegg eier konsernet eiendommer gjennom felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper:

Markedsverdi eiendommer felleskontrollert virksomhet (konsernets andel)	2 462	3 620	3 549
Markedsverdi eiendommer tilknyttede selskaper (konsernets andel)	853	865	887

12. Annualisert leieinntektsnivå

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

	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Annualisert markedsleie utleide lokaler	3 533	3 198	3 268
Annualisert markedsleie ledige lokaler	127	117	117
Annualisert leieinntektsnivå	3 660	3 315	3 385

I tillegg eier konsernet eiendommer gjennom felleskontrollert virksomhet (FKV) og tilknyttede selskaper (TS):

Annualisert markedsleie utleide lokaler FKV/TS (konsernets andel)	214	270	286
Annualisert markedsleie ledige lokaler FKV/TS (konsernets andel)	6	15	9
Annualisert leieinntektsnivå FKV/TS (konsernets andel)	220	285	295

Sum annualisert leieinntektsnivå	3 880	3 600	3 680
---	--------------	--------------	--------------

13. Avkastningskrav (netto yield)

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

	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Annualisert leieinntektsnivå	3 660	3 315	3 385
Gårdeierkostnader	494	471	464
Annualisert netto leieinntektsnivå	3 166	2 844	2 921
Markedsverdi eiendommer	60 227	58 285	57 715
Justering markedsverdi for tomter o.a.	473	405	424
Markedsverdi eiendommer etter justering	59 753	57 880	57 291
Avkastningskrav (netto yield)	5,30 %	4,91 %	5,10 %



Bilder: Torggata 11

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA
STENERSGATA 2A
POSTBOKS 489 SENTRUM
0105 OSLO
TEL: +47 23 08 00 00

olt.no