



NØKKELTALL

MNOK	ARM*	2. kvartal 2023	2. kvartal 2022	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Netto leieinntekter		848	718	1 699	1 436	2 879
Verdiendring inv.eiendommer og finansielle instrumenter	1	-409	857	-688	2 749	920
Resultat før skattekostnad		173	1 418	407	3 885	3 134
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	2	592	618	1 185	1 150	2 174
Egenkapitalandel	3			51 %	53 %	52 %
Egenkapital per aksje (kroner)	4			315	321	318
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner)	4			372	378	374
Netto kontantstrøm fra drift		584	537	1 057	1 074	2 045
Likviditetsreserver	5			4 910	5 681	5 139
Avdrag neste 12 mnd	6			2 862	2 445	2 623
Rentebærende gjeld	7			21 672	20 495	20 227
Rente per balansedag	8			4,70 %	3,40 %	4,45 %
Belåningsgrad	7			36 %	34 %	35 %
Netto investeringer	9	267	30	1 695	461	889
Markedsverdi eiendommer	10			59 486	59 123	57 715
Annualisert leieinntektsnivå	11			3 730	3 340	3 385
Avkastningskrav (netto yield)	12			5,48 %	4,90 %	5,10 %
Omsetning eide kjøpesentre		14 643	13 999	27 480	25 816	57 032
Børskurs (kroner)				167,5	166,5	175,5

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





OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA

Rapport for 2. kvartal og 1. halvår 2023

HOVEDPUNKTER:

- Konsernet hadde et resultat før skattekostnad på 173 millioner kroner (1.418) i 2. kvartal.
- Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta ble 592 millioner kroner (618) i 2. kvartal.
- Konsernets leieinntekter i 2. kvartal beløp seg til 946 millioner kroner (807).
- Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde samlet -409 millioner kroner (857) i 2. kvartal.
- Konsernets finansielle posisjon er solid, og ved halvårsskiftet var konsernets egenkapitalandel 51 % (53), og likviditetsreserven var 4.910 millioner kroner (5.681).
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen i 2. kvartal var 14.643 millioner kroner (13.999), en økning på 5 % fra samme periode i fjor.

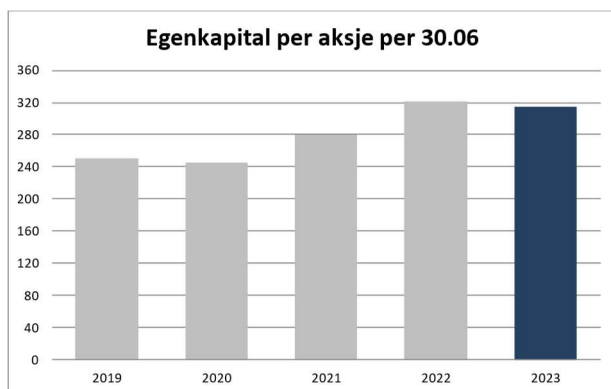
*Tallene i parentes er tall fra samme periode/tidspunkt i fjor

FINANSIELL STILLING / BALANSE PER 30.06.23

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 63.658 millioner kroner (64.090), hvorav investeringseiendommene utgjorde 59.485 (59.121).

Samlet egenkapital var 32.416 millioner kroner (33.709), og egenkapitalandelen var 51 % (53).

Egenkapital per aksje var 315 kroner (321), mens «Langsiktig substansverdi per aksje» er beregnet til 372 kroner (378).¹



Egenkapital per aksje har siden 30.06.2019 økt med 26 %.

Rentebærende gjeld var 21.672 millioner kroner (20.495), og belåningsgraden ("Loan to Value")² var 36 % (34).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper var 2.018 millioner kroner (3.126).

RESULTATSAMMENDRAG FOR 2. KVARTAL

Resultat før skattekostnad ble 173 millioner kroner (1.418).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde – 409 millioner kroner (857)³.

Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta ble dermed 592 millioner kroner (618).

LEIEINNTEKTER OG EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER

Brutto leieinntekter var 946 millioner kroner (807).

Eiendomsrelaterte inntekter var 241 millioner kroner (214) og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 339 millioner kroner (303), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 208 millioner kroner (194).

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 39 millioner kroner (30).

Netto leieinntekter utgjorde dermed 848 millioner kroner (718).

VERDIENDRING AV INVESTERINGSEIENDOMMER

Verdien på konsernets investeringseiendommer ble i 2. kvartal nedjustert med 940 millioner kroner (565).

Verdinedgangen forklares i hovedsak med at gjennomsnittlig avkastningskrav som benyttes i verddivurdering av eiendomsporteføljen økte fra 5,30 % til 5,48 %.

Økning i leieinntektene som følge av konsumprisjustering demper verdinedgangen på eiendomsportefølje betydelig.

Konsernets eiendomsportefølje består av eiendomssegmentene:

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

I 2. kvartal ble verdiene i begge eiendomssegmentene nedjustert.

Verdien på konsernets kjøpesentereieendom ble nedjustert med 671 millioner kroner (437), mens verdien på næringseiendom ble nedjustert med 269 millioner kroner (131).

ANDEL RESULTAT I FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Konsernets andel av resultat i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper utgjorde 112 millioner kroner (76).

Nedgangen fra i fjor forklares i hovedsak av at verdiendringer på investeringseiendommer og finansielle instrumenter i disse selskapene utgjorde 112 millioner kroner (49). Verdiene på enkelte eiendommer er oppjustert som følge av vekst i leieinntektene.

Andel av resultat og balanse i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper påvirkes også av at konsernets eierandel i Sørlandssenteret DA økte fra 50 % til 100 % i 1. kvartal 2023.

ANDRE DRIFTSINNTEKTER OG KOSTNADER

Endringer i andre driftsinntekter mot samme kvartal året før var påvirket i betydelig grad av forvaltningsselskapet Amfi Drift AS som ble solgt i 2. kvartal i fjor med en gevinst på 69 millioner kroner.

Andre driftsinntekter var 13 millioner kroner (83) og var i hovedsak salgsinntekter fra annen virksomhet.

¹ For definisjoner se alternative resultatmål (ARM) i slutten av rapporten

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

³ Inkluderer felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 55 millioner kroner (53), mens ordinære avskrivninger beløp seg til 4 millioner kroner (7).

FINANSINNTEKTER OG KOSTNADER

Netto finansposter utgjorde 200 millioner kroner (35), hvorav verdiendringer på finansielle instrumenter utgjorde 418 millioner kroner (242).

Netto rentekostnader utgjorde 240 millioner kroner (170), hvorav rentekostnader for leieforpliktelser var 3 millioner kroner (3).

Økte rentekostnader forklares både av noe økt rentebærende gjeld og økt gjennomsnittsrente på konsernets gjeld.

Urealisert valutagevinst knyttet til valutakursen for svenske kroner utgjorde 26 millioner kroner (-33).

VERDIENDRINGER FINANSIELLE INSTRUMENTER

I 2. kvartal steg de langsiktige markedsrentene (Swaprentene) både i Norge og Sverige.

I Norge økte 5 års Swaprente med 0,97 prosentpoeng til 4,22 %, mens 10 års renten økte med 0,71 prosentpoeng til 3,86 %.

I Sverige økte 5 års Swaprente med 0,34 prosentpoeng til 3,40 %, mens 10 års renten økte med 0,19 prosentpoeng til 3,09 %.

Renteutviklingen og kortere gjenværende løpetid økte markedsverdien på de finansielle instrumenter med 418 millioner kroner (242) i 2. kvartal.

RESULTATSAMMENDRAG FOR 1. HALVÅR

Resultat før skattekostnad ble 407 millioner kroner (3.885).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde totalt - 688 millioner kroner (2.749).

Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta var dermed 1.185 millioner kroner (1.150).

KONTANTSTRØM OG LIKVIDITET

2. kvartal

Netto kontantstrøm fra driften var 584 millioner kroner (537).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 565 millioner kroner (91).

Investeringsaktivitetene belastet likviditeten netto 559 millioner kroner (113), mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten 104 millioner kroner (467).

Valutakurseffekten på bankbeholdningen var 0 millioner kroner (2), og i 2. kvartal ble dermed konsernets likviditetsbeholdning redusert med 98 millioner kroner (488).

1. halvår

For 1. halvår sett under ett var netto kontantstrøm fra driften 1.057 millioner kroner (1.074).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 1.205 millioner kroner (546).

Investeringsaktivitetene belastet likviditeten 1.947 millioner kroner (501), mens finansieringsaktivitetene økte likviditeten med 645 millioner kroner (-298).

Valutakurseffekten på bankbeholdningen var 4 millioner kroner (0).

I 1. halvår ble dermed konsernets likviditetsbeholdning redusert med 93 millioner kroner (253).

Per 30.06.2023 var likviditetsreserven 4.910 millioner kroner (5.681), og besto av kortsiktige plasseringer på 161 millioner kroner (195) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 4.749 millioner kroner (5.486).

INVESTERINGER

Konsernets nettoinvesteringer i 2. kvartal var 267 millioner kroner (30).

I 1. halvår sett under ett var netto investeringer 1.695 millioner kroner (461).

STØRRE EIENDOMSPROSJEKTER⁴

Under oppføring

Arnljot Gellines vei 1, Oslo

Eiendom sentralt i Oslo øst med et samlet areal på 2.500 kvadratmeter. Eiendommen 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 gjennomføringen avhenger blant annet av offentlige tillatelser og markedsforhold.

INVESTERINGSEIENDOMMER PER 30.06.23

Verdien av eiendomsporteføljen var vurdert til 59.284 millioner kroner (59.121), basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,48 % (4,90).

Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlig avkastningskrav:

Kjøpesentereieendom	5,88 % (5,27)
Næringseiendom	4,41 % (3,99)

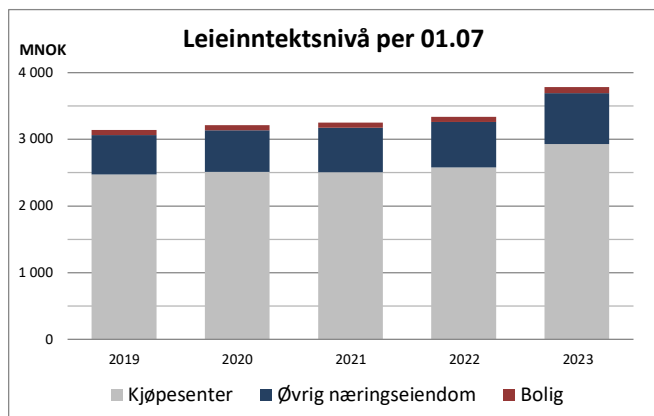
Årlig leieinntektsnivå var 3.730 millioner kroner (3.340).

⁴ Over 50 millioner NOK

Eiendomsporteføljen fordeles på følgende hovedsegmenter:

	Markedsverdi (Andel)	Leieinntekts- nivå (Andel)
Kjøpesentereiendom	73 %	79 %
Næringseiendom	27 %	21 %
Totalportefølje	100 %	100 %

Ledigheten i eiendomsporteføljen var 3,4 % (3,3).



Leieinntektsnivået har de siste 5 år økt med 18,8 %.

EIENDOMSPORTEFØLJEN EIET GJENNOM FELLES-KONTROLLERTE OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Konsernets andel av leieinntektsnivået i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 230 millioner kroner (288).

Konsernets andel av eiendomsverdiene var 3.416 millioner kroner (4.548).

KJØPESENTEROMRÅDET

Ved utgangen av 1. halvår 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 og totalt 6 av landets 9 største kjøpesentre.

Butikkomsetning

I 2. kvartal var butikkomsetningen i konsernets kjøpesenterportefølje 14.643 millioner kroner (13.999).

Fordelt på kvartalets måneder hadde kjøpesentrene følgende butikkomsetning i 2 kvartal:

	2023	2022	Endring
April	4 414	4 455	-0,9%
Mai	4 782	4 575	4,5%
Juni	5 447	4 969	9,6%
Sum Q2	14 643	13 999	4,6%

I 1. halvår sett under ett var omsetningen 27.480 millioner kroner (25.816).

Norge

I 2. kvartal hadde konsernets kjøpesentre i Norge en butikkomsetning på 13.635 millioner kroner (13.084).

I 1. halvår var butikkomsetningen på 25.604 millioner kroner (24.121).

Sverige

I Sverige hadde kjøpesentrene en butikkomsetning på 1.008 millioner svenske kroner (957) i 2. kvartal, og 1.876 millioner kroner i første halvår (1.780).

RISIKOFAKTORER

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

EIENDOMSMARKEDET

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

Verdivurderingen per 30.06.23 er basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,48 %. De siste 3 år har avkastningskravet variert mellom 4,90 % og 5,48 %.

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, og dermed redusere den finansielle risiko.

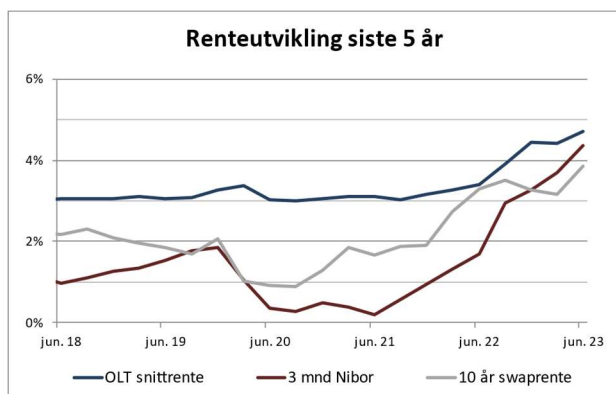
Porteføljen av finansielle instrumenter var ved utgangen av 2. kvartal 21.012 millioner kroner (18.389), og fordeles på følgende hovedgrupper:

MNOK	Beløp
Flytende rente til fastrente	11 316
Fastrente til flytende rente	2 900
Flytende rente til fastrente – fremtidsstart	6 796
Sum	21 012

Ved halvårsskiftet var samlet markedsverdi på 303 millioner kroner (-175).

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 markedsverdien av porteføljen med ca. 550-650 millioner kroner.



Per 30.06.23 var konsernets gjennomsnittrente (inkludert kredittmargin) 4,7 %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 på tross av at kapitalmarkedene utviklet seg svakt i 2. kvartal.

I 2. kvartal var konsernets finansieringskilder i hovedsak det nordiske bankmarkedet, hvor det ble inngått nye langsiktige låneavtaler på 2.500 millioner norske kroner. I tillegg ble det opptatt nye lån på 550 millioner svenske kroner i det svenske kapitalmarkedet.

RENTEBÆRENDE GJELD OG FORFALLSSTRUKTUR

Ved utgangen av 2. kvartal var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 11.741 millioner kroner (12.886), fordelt på:

Norge:	10.750 millioner NOK (11.680)
Sverige:	1.000 millioner SEK (1.250)

Samlede kredittrammer var 26.425 millioner kroner (25.981), hvorav ubenyttet del utgjorde 4.753 millioner kroner (5.846).

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 halvårsskiftet hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,8 år (3,2). 13 % (12) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

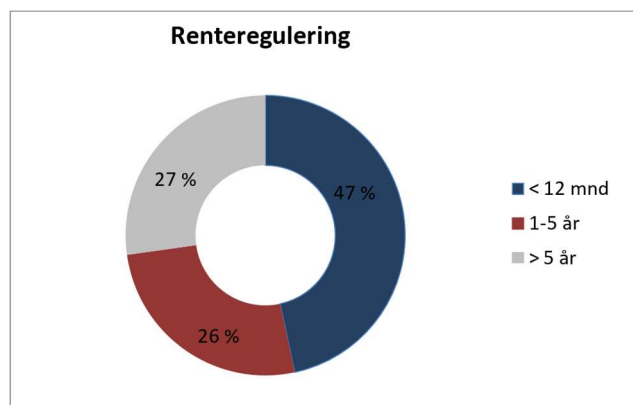
Dagens likviditetsreserver er tilstrekkelig til å refinansiere all gjeld som forfaller både i bank- og kapitalmarkedet, frem til 1. kvartal 2025.

GJENNOMSNITTSRENTE OG RENTEBINDING

Ved utgangen av 2. kvartal hadde konsernet en fastrenteandel på 53 % (56), med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,2 år (3,6).

Konsernets gjennomsnittrente (inkludert kredittmargin) var 4,70 % (3,40), fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Andel av gjeld	Gjennomsnittrente
NOK	88 %	4,82 %
SEK	12 %	3,77 %



53% av konsernets rentebærende gjeld har rentebinding over 1 år, og gjennomsnittlig rentebinding er 3,2 år.

AKSJEINFORMASJON

Ved utgangen av 2. kvartal var sluttkursen på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap 167,5 kroner, ned fra 171 ved kvartalets start.

Høyeste og laveste notering i kvartalet var henholdsvis 180 og 164 kroner.

⁵ lån i NOK og SEK

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

	Avkastning OLT	OSEBX
2. kvartal 2023	2 %	2 %
1. halvår 2023	-1 %	2 %
Siste 12 mnd.	5 %	4 %
Siste 24 mnd.	4 %	8 %
Siste 36 mnd.	33 %	53 %
Siste 60 mnd.	27 %	38 %

I 2. kvartal ble det omsatt 383.000 aksjer (1.059.000), og gjennomført 1.433 handler (3.245) av aksjen over Oslo Børs.

I 1. halvår ble det omsatt 726.000 aksjer (2.235.000) og gjennomført 3.191 handler (6.835) av aksjen over Oslo Børs.

AKSJONÆRER

Olav Thon Eiendomsselskap har utstedt 103 623 171 aksjer som har like rettigheter. Per 30.06.2023 eide selskapet 2 144 263 egne aksjer, slik at antall stemmeberettigede aksjer dermed er 101 478 908.

Porteføljen av egne aksjer vil bli slettet i august etter utløpet av kreditorfristen.

Ved halvårsskiftet hadde selskapet 3.755 aksjonærer, og norske investorer eide 97,8 % av aksjene.

Ved halvårsskiftet var selskapets børsverdi 17,4 milliarder kroner (17,3), og selskapets største eiere var:

Olav Thon Gruppen AS inkl. datterselskaper	73.9 %
MP Pensjon	2.2 %
Olav Thon Eiendomsselskap ASA	2.1 %
Folketrygdfondet	2.0 %
VPF Nordea Norge	1.4 %
Øvrige aksjonærer	18.4 %
Total	100 %

UTBYTTE

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

Selskapets generalforsamling besluttet å utbetale et utbytte for 2022 på 6,50 kroner per aksje, som ble utbetalt til aksjonærene i juni.

FREMTIDSUTSIKTER

Norsk økonomi er fremdeles inne i en høykonjunktur, men det er nå tegn til lavere vekst i økonomien. Arbeidsledigheten er svært lav, og prisveksten er fremdeles vesentlig høyere enn Norges Banks inflasjonsmål.

For å dempe den høye inflasjonen har Norges Bank siden høsten 2021 økt styringsrenten fra 0 til 3,75 %, og signaliserer at styringsrenten vil bli økt videre hvis ikke inflasjonen dempes.

Krigen i Ukraina, økende inflasjon og kraftige renteøkninger bidrar til vedvarende usikkerhet om den økonomiske utviklingen både i Norge og i verden i tiden fremover.

Til tross for betydelige høyere renter og vedvarende usikkerhet om den økonomiske utviklingen de nærmeste årene, forventes konsernets sterke markedsposisjon og solide finansielle stilling å kunne bidra til fortsatt god operativ resultatutvikling i tiden fremover.

Oslo, 10.08.2023

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

ERKLÆRING I HENHOLD TIL VERDIPAPIRHANDELLOVENS §5-5

Vi bekrefter at selskapets halvårsregnskap for 1. halvår 2023 etter beste overbevisning er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernet og selskapets eiendeler, gjeld, finansiell stilling og resultat som helhet.

Styrets bekrefter at halvårsberetningen gir en rettviseende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til konsernet og selskapet, sammen med en beskrivelse av de meste sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer konsernet står overfor.

Oslo, 10.08.2023

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA



Kjetil Nilsen
Styrets formann



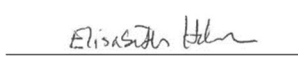
Olav Thon
Styremedlem



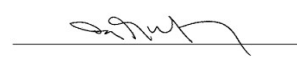
Sissel Berdal Haga Thon
Styremedlem



Line Norbye
Styremedlem



Elisabeth Holvik
Styremedlem



Dag Tangevald-Jensen
Adm. direktør

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i MNOK	Note	Q2 2023	Q2 2022	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Leieinntekter	6	946	807	1 851	1 590	3 219
Eiendomsrelaterte inntekter		241	214	567	495	1 006
Eiendomsrelaterte kostnader	6	-339	-303	-719	-649	-1 346
Netto leieinntekter	7	848	718	1 699	1 436	2 879
Andre driftsinntekter		13	83	27	124	158
Andre driftskostnader		-10	-12	-26	-52	-83
Administrasjonskostnader	6	-45	-41	-89	-96	-180
Ordinære avskrivninger		-4	-7	-10	-16	-26
Forvaltningsresultat	7	801	741	1 601	1 396	2 747
Verdiendring investeringseiendommer	8	-940	565	-1 137	1 834	114
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	9	112	76	79	175	122
Driftsresultat	7	-27	1 383	542	3 405	2 984
Finansinntekter	10	32	2	13	21	58
Finanskostnader	10	-251	-210	-561	-353	-786
Verdiendring finansielle instrumenter		418	242	413	812	878
Netto finansposter		200	35	-136	480	150
Resultat før skattekostnad		173	1 418	407	3 885	3 134
Endring utsatt skatt		75	-217	49	-678	-444
Betalbar skatt		-95	-71	-120	-138	-224
Skattekostnad		-19	-289	-71	-815	-668
Resultat		154	1 129	335	3 070	2 466
Andre inntekter og kostnader:						
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>						
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		-32	41	78	-14	-45
Totalresultat		122	1 170	414	3 056	2 420
Resultat tilordnet:						
Majoritetsaksjonærene		173	1 093	351	3 028	2 452
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-19	36	-15	42	14
Totalresultat tilordnet:						
Majoritetsaksjonærene		140	1 134	429	3 014	2 406
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-19	36	-15	42	14
Resultat per aksje - basis og utvannet (i hele kroner)		2	11	3	29	24

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i MNOK	Note	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
EIENDELER				
Investeringseiendommer	8	59 485	59 121	57 699
Eierbenyttede eiendommer		185	186	186
Varige driftsmidler		43	52	50
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	9	2 018	3 126	2 965
Finansielle anleggsmidler		583	406	374
Sum anleggsmidler		62 314	62 892	61 274
Kundefordringer og andre fordringer		1 183	1 003	1 056
Bankinnskudd		161	195	254
Sum omløpsmidler		1 344	1 198	1 310
Sum eiendeler		63 658	64 090	62 584
EGENKAPITAL OG GJELD				
Aksjekapital		101	104	101
Overkurs		318	318	318
Annen egenkapital		31 586	32 827	31 815
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		410	461	438
Sum egenkapital		32 416	33 709	32 673
Utsatt skatt		7 939	8 175	7 940
Leieforpliktelse		209	209	196
Langsiktig rentebærende gjeld	11	18 810	18 050	17 605
Annen langsiktig gjeld	11	35	54	100
Sum langsiktig gjeld		26 993	26 488	25 841
Betalbar skatt		117	143	225
Kortsiktig rentebærende gjeld	12	2 862	2 445	2 622
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	12	1 270	1 305	1 224
Sum kortsiktig gjeld		4 249	3 893	4 070
Sum gjeld		31 242	30 381	29 911
Sum egenkapital og gjeld		63 658	64 090	62 584

OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

SAMMENDRATT KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i MNOK	Q2 2023	Q2 2022	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Netto kontantstrøm fra drift	584	537	1 057	1 074	2 045
Kostnadsførte renter	247	172	487	338	760
Betalte renter	-272	-150	-507	-322	-747
Betalte skatter	-110	-114	-229	-204	-207
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter (endring i arbeidskapital)	116	-355	397	-339	-608
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	565	91	1 205	546	1 243
Utbetalinger ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler	-264	-187	-449	-344	-706
Salg av datterselskaper	-	-	-	-	191
Kjøp av datterselskaper	-	-9	-1 222	-249	-263
Innbetalinger ved andre investeringer	-295	83	-277	92	240
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-559	-113	-1 947	-501	-537
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	1 448	2 833	4 610	5 866	9 404
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-878	-2 607	-3 289	-5 468	-9 206
Avdrag leieforpliktelser	-2	-2	-4	-4	-8
Utbetaling av utbytte	-672	-691	-672	-691	-691
Utbetalinger ved kjøp av egne aksjer	-	-	-	-	-398
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-104	-467	645	-298	-900
Valutakurseffekter bankbeholdninger	0	2	4	-0	-0
Netto endring i bankbeholdning	-98	-488	-93	-253	-194
Bankbeholdning ved periodens start	259	683	254	448	448
Bankbeholdning ved periodens slutt	161	195	161	195	254

OLAV THON EIENDOMSSELSKAP 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	-	-	-	3 028	-	3 028	42	3 070
Andre inntekter og kostnader	-	-	-14	-	-	-14	-	-14
Aksjeutbytte	-	-	-	-674	-	-674	-17	-691
Andre endringer	-	-	-	2	-	2	-	2
Egenkapital 30.06.2022	104	318	-84	32 922	-12	33 249	461	33 709
Resultat	-	-	-	-576	-	-576	-28	-604
Andre inntekter og kostnader	-	-	-32	-	-	-32	-	-32
Kjøp egne aksjer	-2	-	-	-396	-	-398	-	-398
Aksjeutbytte	-	-	-	-	-	-	-	-
Andre endringer	-	-	-	-8	-	-8	5	-2
Egenkapital 31.12.2022	101	318	-116	31 943	-12	32 235	438	32 673
Resultat	-	-	-	351	-	351	-15	335
Andre inntekter og kostnader	-	-	78	-	-	78	-	78
Aksjeutbytte	-	-	-	-660	-	-660	-12	-672
Andre endringer	-	-	-	2	-	2	-0	2
Egenkapital 30.06.2023	101	318	-38	31 636	-12	32 007	410	32 416

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 10. august 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

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 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 30.06.2023:

Regnskapslinje	Motpart	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Leieinntekter	Selskaper i Thon Holding konsern	57	43	94
Eiendomsrelaterte kostnader	Selskaper i Thon Holding konsern	5	6	17
Administrasjonskostnader	Selskaper i Thon Holding konsern	83	76	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.

Q2 2023	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	710	236	-	946	886	60	946
Eiendomsrelaterte inntekter	212	29	-	241	226	15	241
Eiendomsrelaterte kostnader	-264	-75	-	-339	-307	-32	-339
Netto leieinntekter	658	189	-	848	805	43	848
Andre driftsinntekter	4	-	9	13	13	-	13
Andre driftskostnader	-2	-	-8	-10	-10	-	-10
Administrasjonskostnader	-36	-9	-	-45	-41	-4	-45
Ordinære avskrivninger	-3	-2	-	-4	-4	-0	-4
Forvaltningsresultat	622	178	1	801	762	39	801
Verdiendring investeringseiendommer	-671	-269	-	-940	-931	-9	-940
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	111	1	-	112	112	-	112
Driftsresultat	63	-90	1	-27	-57	30	-27

Q2 2022	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	605	202	-	807	761	46	807
Eiendomsrelaterte inntekter	185	29	-	214	199	16	214
Eiendomsrelaterte kostnader	-227	-76	-	-303	-278	-25	-303
Netto leieinntekter	563	155	-	718	681	37	718
Andre driftsinntekter*	70	-	12	83	83	-	83
Andre driftskostnader	-4	-	-8	-12	-12	-	-12
Administrasjonskostnader	-31	-10	-	-41	-38	-3	-41
Ordinære avskrivninger	-4	-2	-	-7	-6	-0	-7
Forvaltningsresultat	595	143	4	741	708	33	741
Verdiendring investeringseiendommer	435	131	-	565	574	-9	565
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	76	0	-	76	76	-	76
Driftsresultat	1 105	273	4	1 383	1 358	25	1 383

Note 7 SEGMENTINFORMASJON (forts.)

30.06.2023	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	1 384	467	-	1 851	1 738	114	1 851
Eiendomsrelaterte inntekter	490	77	-	567	533	34	567
Eiendomsrelaterte kostnader	-554	-165	-	-719	-653	-66	-719
Netto leieinntekter	1 319	380	-	1 699	1 617	81	1 699
Andre driftsinntekter	6	-	21	27	27	-	27
Andre driftskostnader	-9	-	-17	-26	-26	-	-26
Administrasjonskostnader	-70	-19	-	-89	-81	-8	-89
Ordinære avskrivninger	-5	-5	-	-10	-10	-0	-10
Forvaltningsresultat	1 241	356	4	1 601	1 527	74	1 601
Verdiendring investeringseiendommer	-716	-421	-	-1 137	-1 114	-23	-1 137
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	78	1	-	79	79	-	79
Driftsresultat	602	-64	4	542	492	51	542

30.06.2022	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	1 178	412	-	1 590	1 492	97	1 590
Eiendomsrelaterte inntekter	428	67	-	495	461	34	495
Eiendomsrelaterte kostnader	-491	-157	-	-649	-572	-77	-649
Netto leieinntekter	1 115	321	-	1 436	1 382	54	1 436
Andre driftsinntekter*	90	-	34	124	124	-	124
Andre driftskostnader	-23	-	-29	-52	-52	-	-52
Administrasjonskostnader	-78	-18	-	-96	-90	-7	-96
Ordinære avskrivninger	-10	-5	-	-16	-16	-0	-16
Forvaltningsresultat	1 093	298	5	1 396	1 348	47	1 396
Verdiendring investeringseiendommer	1 319	515	-	1 834	1 712	123	1 834
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	175	0	-	175	175	-	175
Driftsresultat	2 587	814	5	3 405	3 235	170	3 405

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

	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Investerings eiendom - eiet - virkelig verdi 01.01	57 509	56 530	56 530
Investerings eiendom - rett til bruk eiendeler - virkelig verdi 01.01	190	337	337
Sum investerings eiendom - virkelig verdi 01.01	57 699	56 866	56 866
Tilgang ved kjøp og påkostninger	446	330	684
Tilgang og avgang selskaper	2 308	250	262
Netto endring som følge av justering til virkelig verdi	-1 132	1 840	126
Netto endring rett til bruk eiendeler som følge av justering til virkelig verdi	-5	-6	-11
Tilgang og avgang rett til bruk eiendeler	17	-128	-136
Valutaeffekter	153	-31	-94
Andre endringer	0	-0	1
Virkelig verdi ved utgangen av perioden	59 485	59 121	57 699
herav investerings eiendom - eiet	59 284	58 918	57 509
herav investerings eiendom - rett til bruk eiendeler	201	203	190

Under presenteres en sensitivitetsanalyse som viser endringer i eiendomsverdier ved endring i avkastningskrav og markedsleie per 30.06.2023.

	Virkelig verdi investerings eiendom (eiet)	Leienivå		
		- 10 %	Uendret	+ 10 %
Avkastningskrav	- 1,0 %-poeng	65 205	72 389	79 573
	- 0,5 %-poeng	58 716	65 179	71 642
	Uendret	53 411	59 284	65 158
	+ 0,5 %-poeng	48 993	54 375	59 757
	+ 1,0 %-poeng	45 256	50 223	55 190

Note 9 FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

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

Felleskontrollerte virksomheter	Q2 2023	Q2 2022	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Driftsinntekter	52	74	106	147	297
Verdiendring investeringseiendom	46	10	5	49	-105
Verdiendring finansielle instrumenter	13	8	14	24	23
Kostnader	-26	-32	-53	-62	-135
Skattekostnad	-22	-15	-21	-20	7
Resultat	64	45	52	138	86
Investeringseiendom			2 509	3 646	3 549
Øvrige eiendeler			225	285	217
Sum eiendeler			2 733	3 931	3 766
Egenkapital			1 470	2 597	2 437
Langsiktig gjeld			1 180	1 215	1 230
Kortsiktig gjeld			83	119	99
Sum egenkapital og gjeld			2 733	3 931	3 766

Tilknyttede selskaper	Q2 2023	Q2 2022	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Driftsinntekter	15	13	30	27	59
Verdiendring investeringseiendom	53	32	17	29	10
Kostnader	-7	-5	-13	-9	-23
Skattekostnad	-13	-9	-7	-10	-10
Resultat	48	31	27	37	36
Investeringseiendom			907	902	887
Øvrige eiendeler			79	108	124
Sum eiendeler			986	1 009	1 011
Egenkapital			547	529	528
Langsiktig gjeld			426	468	464
Kortsiktig gjeld			13	12	18
Sum egenkapital og gjeld			986	1 009	1 011

Note 10 FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER

	Q2 2023	Q2 2022	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Renteinntekter	6	2	13	4	15
Valutagevinst	26	-0	-0	17	43
Øvrige finansinntekter	0	0	0	0	-0
Sum finansinntekter	32	2	13	21	58
Rentekostnader	-243	-169	-480	-329	-745
Rentekostnader leieforpliktelser	-3	-3	-7	-9	-15
Valutatap	-0	-33	-63	-0	0
Øvrige finanskostnader	-4	-5	-12	-15	-25
Sum finanskostnader	-251	-210	-561	-353	-786

VALUTAPOSTER

Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta	-32	41	78	-14	-45
Valutakurseffekter bankbeholdninger	0	2	4	-0	-0
Øvrige valutaposter	25	-35	-66	17	43
Sum valutaeffekter	-6	8	16	3	-3

Note 11 LANGSIKTIG GJELD

	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Obligasjonslån	8 950	10 479	9 500
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 860	7 571	8 105
Sum langsiktig rentebærende gjeld	18 810	18 050	17 605
Virkelig verdi renteswapavtaler*	-	30	70
Annen gjeld	35	24	31
Sum annen langsiktig gjeld	35	54	100

* Langsiktig del av renteswapavtaler har positiv virkelig verdi på 228 millioner kroner per 2. kvartal, og er klassifisert som finansielle anleggsmidler.

Note 12 KORTSIKTIG GJELD

	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Sertifikatlån	397	627	378
Obligasjonslån	2 395	1 780	2 155
Gjeld til kredittinstitusjoner	70	38	88
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	2 862	2 445	2 622
Virkelig verdi renteswapavtaler*	-	146	40
Leieforpliktelser	8	8	7
Leverandørgjeld	137	159	139
Påløpte renter	24	46	44
Skyldig offentlige avgifter	112	96	87
Annen gjeld	990	850	906
Sum leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	1 270	1 305	1 224

* Kortsiktig del av renteswapavtaler har positiv virkelig verdi på 75 millioner kroner per 2. kvartal, og 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.

	Q2 2023	Q2 2022	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Verdiendring investeringseiendommer i resultatregnskapet	-940	565	-1 137	1 834	114
Verdiendring investeringseiendommer i felleskontrollerte virksomheter	46	10	5	49	-105
Verdiendring investeringseiendommer i tilknyttede selskaper	53	32	17	29	10
Verdiendring finansielle instrumenter i resultatregnskapet	418	242	413	812	878
Verdiendring finansielle instrumenter i felleskontrollerte virksomheter	13	8	14	24	23
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-409	857	-688	2 749	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.

	Q2 2023	Q2 2022	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Resultat før skattekostnad	173	1 418	407	3 885	3 134
Skattekostnad i felleskontrollerte virksomheter	22	15	21	20	-7
Skattekostnad i tilknyttede selskaper	13	9	7	10	10
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	409	-857	688	-2 749	-920
Valutagevinst	-26	0	0	-17	-43
Valutatap	0	33	63	0	-0
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	592	618	1 185	1 150	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.

	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Sum egenkapital	32 416	33 709	32 673
Sum egenkapital og gjeld	63 658	64 090	62 584
Egenkapitalandel	51 %	53 %	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.

	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Majoritetens andel av egenkapital	32 006	33 249	32 235
Utsatt skatt, eksklusiv utsatt skatt knyttet til omløpsmidler	7 933	8 161	7 926
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 %	-2 163	-2 226	-2 162
Langsiktig substansverdi	37 776	39 184	37 999
Antall aksjer (egne aksjer ikke medregnet)	101 478 908	103 623 171	101 478 908
Langsiktig substansverdi per aksje i NOK	372	378	374
Egenkapital per aksje	315	321	318

5. Likviditetsreserver

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

	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Utrukne kommitterte lånefasiliteter	4 748	5 486	4 885
Bankinnskudd og kontanter	161	195	254
Likviditetsreserver	4 910	5 681	5 139

6. Avdrag neste 12 mnd

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

	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Sertifikatlån	397	627	378
Obligasjonslån	2 395	1 780	2 155
Gjeld til kredittinstitusjoner	70	38	88
Avdrag neste 12 mnd.	2 862	2 445	2 622

ALTERNATIVE RESULTATMÅL (forts.)**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 konsernets belåningsgrad.

	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Obligasjonslån, langsiktig	8 950	10 479	9 500
Obligasjonslån, kortsiktig	2 395	1 780	2 155
Sertifikatlån, kortsiktig	397	627	378
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	9 860	7 571	8 105
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	70	38	88
Rentebærende gjeld*	21 672	20 495	20 227
Bankinnskudd og kontanter	-161	-195	-254
Netto rentebærende gjeld	21 511	20 300	19 973
Markedsverdi eiendommer (se ARM 11)	59 486	59 123	57 715
Belåningsgrad	36 %	34 %	35 %
 * Usikret del av rentebærende gjeld (gjeld hvor konsernet ikke har stilt sikkerhet)	11 741	11 206	10 995

8. Rente per balansedag

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

	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Annualiserte rentekostnader på rentebærende gjeld per balansedag	1 020	457	803
Annualiserte rentekostnader på løpende renteswapavtaler per balansedag	0	239	97
Annualiserte rentekostnader per balansedag	1 020	697	901
 Rentebærende gjeld	21 672	20 495	20 227
Rente per balansedag	4,70 %	3,40 %	4,45 %

9. Netto investeringer

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

	Q2 2023	Q2 2022	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	263	179	446	330	684
Kjøp og salg av selskaper	0	-182	1 222	59	71
Kjøp og salg av driftsmidler	1	6	1	9	18
Andre investeringer (kjøp og salg)	3	28	27	64	115
Netto investeringer	267	30	1 695	461	889

ALTERNATIVE RESULTATMÅL (forts.)**10. Markedsverdi eiendommer**

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

	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Markedsverdi Investeringseiendommer - eiet (se note 8)	59 284	58 918	57 509
Markedsverdi Eierbenyttede eiendommer	201	205	206
Markedsverdi eiendommer	59 486	59 123	57 715

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

Markedsverdi eiendommer felleskontrollert virksomhet (konsernets andel)	2 509	3 646	3 549
Markedsverdi eiendommer tilknyttede selskaper (konsernets andel)	907	902	887

11. Annualisert leieinntektsnivå

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

	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Annualisert markedsleie utleide lokaler	3 601	3 230	3 268
Annualisert markedsleie ledige lokaler	129	110	117
Annualisert leieinntektsnivå	3 730	3 340	3 385

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

Annualisert markedsleie utleide lokaler FKV/TS (konsernets andel)	223	272	286
Annualisert markedsleie ledige lokaler FKV/TS (konsernets andel)	7	13	9
Annualisert leieinntektsnivå FKV/TS (konsernets andel)	230	285	295

Sum annualisert leieinntektsnivå	3 960	3 625	3 680
---	--------------	--------------	--------------

12. 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.

	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Annualisert leieinntektsnivå	3 730	3 340	3 385
Gårdeierkostnader	501	465	464
Annualisert netto leieinntektsnivå	3 229	2 875	2 921
Markedsverdi eiendommer	59 486	59 123	57 715
Justering markedsverdi for tomter o.a.	551	438	424
Markedsverdi eiendommer etter justering	58 935	58 685	57 291
Avkastningskrav (netto yield)	5,48 %	4,90 %	5,10 %



Bilder: Sandens

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

olt.no