

OLAV THON EIENDOMSSKAP

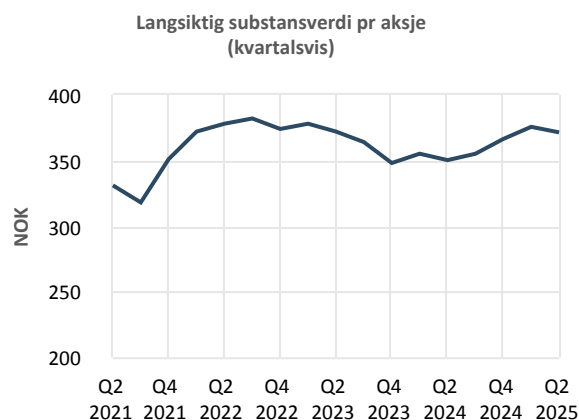
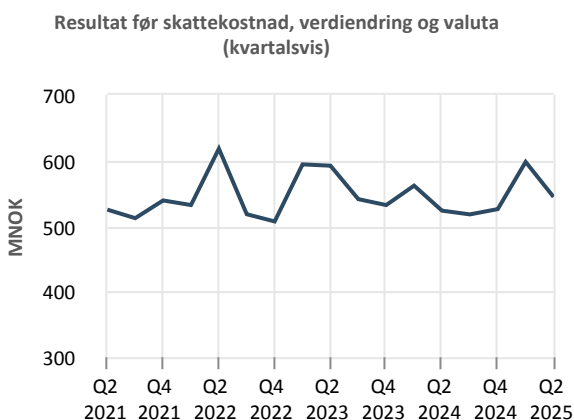


RAPPORT 2. KVARTAL OG 1. HALVÅR 2025

NØKKELTALL

Beløp i MNOK	ARM ¹⁾	2. kvartal 2025	2. kvartal 2024	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Netto leieinntekter		839	829	1 757	1 694	3 317
Verdiendring inv.eiendommer og finansielle instr.	1	-171	-254	268	2	774
Resultat før skattekostnad		357	286	1 362	1 099	2 863
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	2	544	523	1 142	1 085	2 129
Egenkapitalandel	3			50 %	50 %	51 %
Egenkapital per aksje (kroner)	4			316	298	312
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner)	4			371	350	367
Netto kontantstrøm fra drift		502	503	1 044	1 030	1 953
Likviditetsreserver	5			7 420	7 782	6 561
Avdrag neste 12 mnd.	6			4 798	3 340	3 405
Rentebærende gjeld	7			21 997	21 271	21 342
Rente per balansedag	8			4,84 %	5,16 %	4,92 %
Belåningsgrad	7			37 %	37 %	36 %
Rentedekningsgrad	9			3,0	2,9	3,0
Netto investeringer	10	418	256	742	439	1 763
Markedsverdi eiendommer	11			59 767	56 641	58 612
Annualisert leieinntektsnivå	12			4 200	3 970	4 125
Avkastningskrav (yield)	13			6,2 %	6,1 %	6,2 %
Omsetning eide kjøpesentre		15 391	14 851	28 792	28 049	62 558
Børskurs (kroner)				293,0	224,0	227,0

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



HOVEDPUNKTER I 2. KVARTAL

- Konsernet hadde en tilfredsstillende utvikling i 2. kvartal, og resultat før skattekostnad ble 357 millioner kroner (286).
- Konsernets leieinntekter i beløp seg til 974 millioner kroner (944).
- Verdiendring investeringseiendommer utgjorde 26 millioner kroner (-328), og verdiendring finansielle instrumenter beløp seg til -186 millioner kroner (113) i kvartalet.
- Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta ble 544 millioner kroner (523) i 2. kvartal.
- Konsernets finansielle posisjon er solid. Ved halvårsskiftet var egenkapitalandelen 50 % (50 %), og likviditetsreserven utgjorde 7 420 millioner kroner (7 782).
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen i 2. kvartal var 15 391 millioner kroner (14 851), en økning på 4 % fra samme periode i fjor.

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

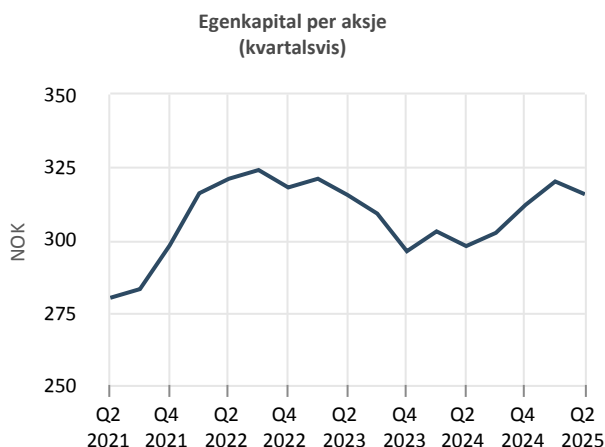
Bildet på forsiden: Sollentuna Centrum

FINANSIELL STILLING/BALANSE PER 30.06.2025

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 64 213 millioner kroner (61 009), hvorav investeringseiendommene utgjorde 59 796 millioner kroner (56 651)¹.

Samlet egenkapital var 32 422 millioner kroner (30 600), og egenkapitalandelen² var 50 % (50 %).

Egenkapital per aksje var 316 kroner (298), mens "langiktig substansverdi per aksje"² er beregnet til 371 kroner (350).



Egenkapital per aksje har siden 30.06.2021 økt med 13 %.

Rentebærende gjeld var 21 997 millioner kroner (21 271), og belåningsgraden ("Loan to Value")² var 37 % (37 %).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 1 780 millioner kroner (1 864).

RESULTATSAMMENDRAG FOR 2. KVARTAL

Resultat før skattekostnad ble 357 millioner kroner (286).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde -171 millioner kroner (-254)³.

For mer detaljert informasjon henvises det til [ARM 1](#) under delen «[Alternative resultatmål](#)» i rapporten.

Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta² ble dermed 544 millioner kroner (523).

LEIEINNTEKTER OG EIENDOMSRELATERTE INNTEKTER/ KOSTNADER

Brutto leieinntekter var 974 millioner kroner (944).

Eiendomsrelaterte inntekter var 240 millioner kroner (225) og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 374 millioner kroner (340), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 217 millioner kroner (207).

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 70 millioner kroner (44). Økningen forklares i hovedsak rehabilitering av enkelte større næringseiendommer i Oslo.

Netto leieinntekter utgjorde dermed 839 millioner kroner (829).

VERDIENDRING AV INVESTERINGSEIENDOMMER

I hovedsak var verdien på konsernets investerings-eiendommer stabile i 2. kvartal, og samlet sett ble eiendomsverdiene økt med 26 millioner kroner (-328).

Verdiøkningen i 2. kvartal forklares av leievekst på eiendomsporteføljen, men økningen er avdempet av at avkastningskravet som benyttes i verdivurdering av eiendomsporteføljen økte fra 6,1 % til 6,2 %.

Konsernets eiendomsportefølje består av eiendomssegmentene:

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

I 2. kvartal hadde kjøpesenter- og næringssegmentet en flat verdiutvikling.

Verdien på konsernets kjøpesentereiendom økte med 47 millioner kroner (-58), mens verdien på konsernets næringseiendom ble redusert med -21 millioner kroner (-270).

¹ Se note 8

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

³ Inkluderer felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper

ANDEL RESULTAT I FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Konsernets andel av resultat i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper utgjorde 16 millioner kroner (-2).

Verdiendringer på investeringseiendommer og finansielle instrumenter i disse selskapene utgjorde -11 millioner kroner (-40).

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

ANDRE DRIFTSINNTEKTER OG -KOSTNADER

Andre driftsinntekter var 14 millioner kroner (17) og består i hovedsak av salgsinntekter fra annen virksomhet.

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 68 millioner kroner (57). Ordinære avskrivninger beløp seg til 3 millioner kroner (3).

FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER

Netto finansposter utgjorde -466 millioner kroner (-170), hvorav verdiendringer på finansielle instrumenter utgjorde -186 millioner kroner (113).

Netto rentekostnader utgjorde 256 millioner kroner (260).

Som følge av nedgang i konsernets gjennomsnittsrente er rentekostnadene stabile på tross av noe høyere rentebærende gjeld enn i samme kvartal ifjor.

Valutatap knyttet til valutakursen for svenske kroner utgjorde -14 millioner kroner (17).

VERDIENDRINGER FINANSIELLE INSTRUMENTER

I 2. kvartal var det en betydelig nedgang i de langsiktige markedsrentene (swaprentene) både i Norge og Sverige.

I Norge falt 5 års swaprente med 0,42 prosentpoeng til 3,73 %, mens 10-årsrenten falt med 0,33 prosentpoeng til 3,78 %.

I Sverige falt 5 års swaprente med 0,50 prosentpoeng til 2,17 %, mens 10-årsrenten falt med 0,41 prosentpoeng til 2,53 %.

Renteutviklingen bidro til en reduksjon av markedsverdien på finansielle instrumenter med -186 millioner kroner (113).

RESULTATSAMMENDRAG FOR 1. HALVÅR

I 2025 utgjorde konsernets leieinntekter 1 982 millioner kroner (1 902).

Eiendomsrelaterte inntekter beløp seg til 510 millioner kroner (531) mens eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 735 millioner kroner (738).

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 122 millioner kroner (101).

Netto leieinntekter utgjorde 1 757 millioner kroner (1 694).

Andre driftsinntekter var 30 millioner kroner (33), og består i hovedsak av driftsinntekter fra annen virksomhet.

Verdien av konsernets investeringseiendommer økte med 468 millioner kroner (-265).

Verdiendring på kjøpesentereieendom var 513 millioner kroner (69), mens verdiendringen på næringseiendom var -45 millioner kroner (-335).

Netto finansposter utgjorde -763 millioner kroner (-225), hvorav verdiendringer på finansielle instrumenter utgjorde -168 millioner kroner (346).

Netto rentekostnader utgjorde 515 millioner kroner (530).

Nedgangen i rentekostnader i 2025 forklares av lavere gjennomsnittsrente på konsernets rentebærende gjeld sammenliknet med 1. halvår i 2024. Nedgangen er avdempet av en høyere gjennomsnittlig rentebærende gjeld enn i samme periode i fjor.

Urealisert valutatap knyttet til valutakursen for den svenske kronen utgjorde -47 millioner kroner (14).

Markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter ble redusert med -168 millioner kroner (346), i hovedsak som følge av nedgangen i langsiktige markedsrenter i Norge og Sverige gjennom 2025.

Resultat før skattekostnad ble 1 362 millioner kroner (1 099).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter i 2025 utgjorde totalt 268 millioner kroner (2)⁴.

Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta⁵ ble dermed 1 142 millioner kroner (1 085).

KONTANTSTRØM OG LIKVIDITET

2. kvartal

Netto kontantstrøm fra driften var 502 millioner kroner (503).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 50 millioner kroner (93).

Investeringsaktivitetene belastet likviditeten netto -329 millioner kroner (-237), mens finansieringsaktivitetene økte likviditeten med 194 millioner kroner (60).

Valutakurseffekten på bankbeholdningen var 1 millioner kroner (0), og konsernets likviditetsbeholdning ble redusert med -84 millioner kroner (-84).

1. halvår

For 1. halvår sett under ett var netto kontantstrøm fra driften 1 044 millioner kroner (1 030).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 792 millioner kroner (730).

Investeringsaktivitetene belastet likviditeten netto -585 millioner kroner (-376), mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten med -190 millioner kroner (-419).

Valutakurseffekten på bankbeholdningen var 2 millioner kroner (0).

I 1. halvår ble dermed konsernets likviditetsbeholdning økt med 20 millioner kroner (-65).

Per 30.06.2025 var likviditetsreserven 7 420 millioner kroner (7 782), og besto av kortsiktige plasseringer på 103 millioner kroner (161) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 7 317 millioner kroner (7 621).

INVESTERINGER

Konsernets netto investeringer i 2. kvartal var 418 millioner kroner (256).

I 1. halvår sett under ett var netto investeringer 742 millioner kroner (439).

STØRRE EIENDOMSPROSJEKTER⁶

Under oppføring

Lagunen Storsenter, Bergen (42 % eierandel)

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

Gardermoen Park, Brages vei 3

Lager og logistikkbygget ved siden av Oslo Lufthavn på Gardermoen utvides med 10 500 kvm, og er i sin helhet utleid. Bygget ferdigstilles sommeren 2025.

Sandens kjøpesenter, Kristiansand

I Sandens-kvartalet 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 planlegges gradvis ferdigstilt i 2025 og 2026.

Jessheim Storsenter, 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 en halvparten av boligene er solgt, og prosjektet planlegges ferdigstilt i 2027.

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

Under planlegging

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

INVESTERINGSEIENDOMMER PER 30.06.2025

Verdien av eiendomsporteføljen var vurdert til 59 767 millioner kroner (56 641), basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 6,2 % (6,1 %)⁴.

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

⁴ Inkluderer felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper

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

⁶ Over 50 millioner NOK

Ledigheten i eiendomsporteføljen var 4,6 % (3,6 %). Økt ledighet knyttes i hovedsak til et fåtall større nærings-eiendommer i Oslo som er under rehabilitering.

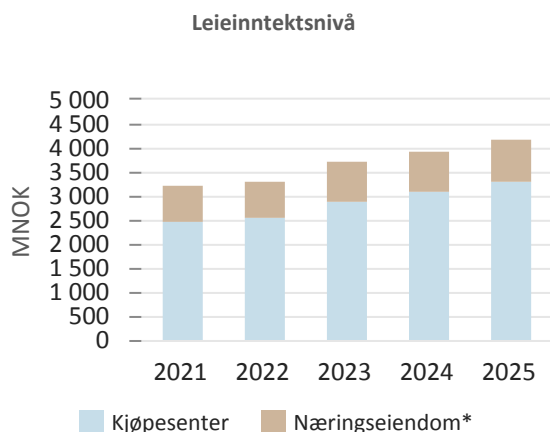
Årlig leieinntektsnivå var 4 200 millioner kroner (3 970)⁷.

Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlige avkastningskrav:

Kjøpesentereiendom	6,6 % (6,5 %)
Næringsseiendom	5,1 % (5,2 %)

Eiendomsporteføljen fordeles på følgende hovedsegmenter:

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



Leieinntektsnivået har de siste 5 årene økt med 29,2 %.

* Omfatter handel/kontor, bolig og øvrig næringsseiendom.

EIENDOMSPORTEFØLJEN EIET GJENNOM FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Konsernets andel av leieinntektsnivået i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 180 millioner kroner (230).

Konsernets andel av eiendomsverdiene var 2 870 millioner kroner (3 300).

KJØPESENTEROMRÅDET

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

Konsernet er Norges ledende kjøpesenteraktør med en solid markedsposisjon.

I kjøpesenterporteføljen inngår blant annet Norges største kjøpesenter målt etter omsetning, Lagunen Storsenter i Bergen, og totalt 5 av landets 7 største kjøpesentre.

Butikkomsetning

I 2. kvartal var butikkomsetningen i konsernets kjøpesenterportefølje 15 391 millioner kroner (14 851)⁸.

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

	2025	2024	Endring
April	4 819	4 607	4,6 %
Mai	5 258	5 063	3,8 %
Juni	5 314	5 181	2,6 %
Sum Q2	15 391	14 851	3,6 %

I 1. halvår sett under ett var omsetningen 28 792 millioner kroner (28 049)⁸.

Norge

I 2. kvartal hadde konsernets kjøpesentre i Norge en butikkomsetning på 14 325 millioner kroner (13 844)⁸.

Sverige

I Sverige hadde kjøpesentrene en butikkomsetning på 1 000 millioner svenske kroner (1 001)⁸ i 2. kvartal.

RISIKOFAKTORER

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

EIENDOMSMARKEDET

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

Verdivurderingen per 30.06.2025 er basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 6,2 %. De siste 3 år har avkastningskravet variert mellom 4,9 % og 6,2 %.

⁷ For definisjoner se alternative resultatmål (ARM) i slutten av rapporten

⁸ Sammenligningstall korrigert

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 2024.

FINANSIELLE INSTRUMENTER

Konsernets finansielle instrumenter (renteswaper) bokføres til markedsverdi.

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

Porteføljen av finansielle instrumenter hadde ved utgangen av 2. kvartal en hovedstol på 23 691 millioner kroner (22 473), og fordeles på følgende hovedgrupper:

MNOK	Beløp
Flytende rente til fastrente	11 886
Fastrente til flytende rente	4 943
Flytende rente til fastrente – fremtidsstart	6 862
Sum	23 691

Ved halvårsskiftet var samlet markedsverdi på 335 millioner kroner (420).

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

En endring i rentenivået med ett prosentpoeng antas å endre porteføljens markedsverdi med ca. 400 - 500 millioner kroner.

FINANSIERING

Konsernets gjeldsportefølje består av langsiktige kreditt-rammer i nordiske banker og gjeld opptatt i kapitalmarkedene i Norge og Sverige.

Tilgangen til finansiering vurderes som svært god både i bank- og kapitalmarkedene.

I 2. kvartal var konsernets finansieringskilder både det nordiske bankmarkedet og kapitalmarkedene i Norge og Sverige.

I bankmarkedet det ble inngått nye langsiktige låneavtaler på 800 millioner norske kroner, mens det i kapitalmarkedene ble tatt opp nye lån på 3 050 millioner norske kroner og 400 millioner svenske kroner.

RENTEBÆRENDE GJELD OG GJELDSFORFALL

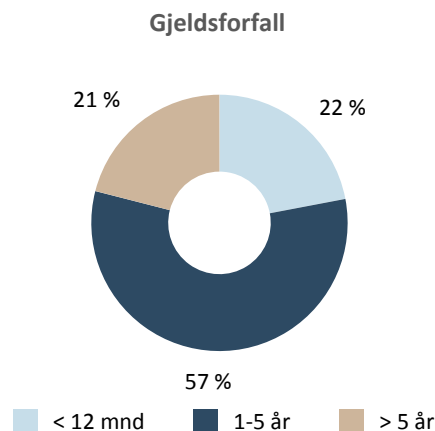
Ved utgangen av 2. kvartal var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 15 486 millioner kroner (14 556), fordelt på:

Norge:	NOK 13 389 millioner	(13 151)
Sverige:	SEK 1 975 millioner	(1 400)

Samlede kredittrammer var 29 314 millioner kroner (28 892), hvorav ubenyttet del utgjorde 7 317 millioner kroner (7 621).

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

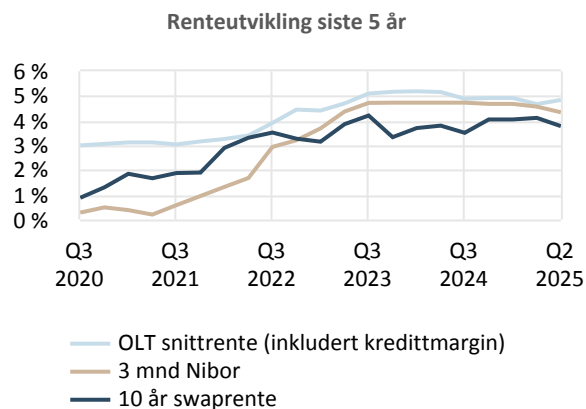
Gjelden som var trukket opp ved halvårsskiftet, hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,7 år (3,9). 22 % (16 %) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.



Dagens likviditetsreserver er tilstrekkelige til å refinansiere all gjeld som forfaller både i bank- og kapitalmarkedet, frem til 03.03.2028.

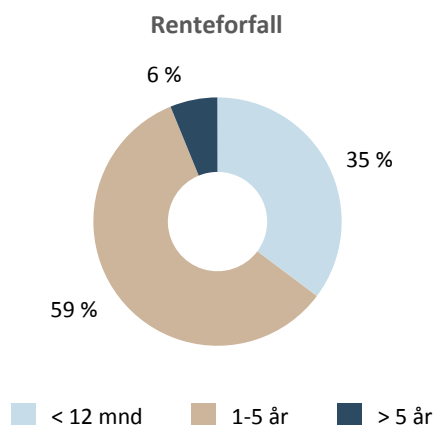
GJENNOMSNIITSRENTE OG RENTEFORFALL

Ved utgangen av 2. kvartal hadde konsernet en fast-renteandel på 65 % (54 %), med en gjennomsnittlig rentebinding på 2,9 år (3,0).



Konsernets gjennomsnittrente (inkludert kredittmargin) var 4,8 % (5,2 %) fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Andel av gjeld	Gjennomsnittrente
NOK	87 % (87 %)	5,1 % (5,3 %)
SEK	13 % (13 %)	3,1 % (4,0 %)



65 % av konsernets rentebærende gjeld har rentebinding over 12 måneder, og gjennomsnittlig rentebinding er 2,9 år.

AKSJEINFORMASJON

Ved utgangen av 2. kvartal var sluttkursen på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap ASA 293 kroner, en økning fra 259 ved kvartalets start. I 2. kvartal ble det utbetalt 7,25 kroner per aksje i utbytte.

Høyeste og laveste notering i kvartalet var henholdsvis 297 og 229 kroner.

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

	Avkastning OLT	OSEBX
2. kvartal 2025	16 %	7 %
1.halvår 2025	35 %	14 %
Siste 12 mnd.	34 %	14 %
Siste 24 mnd.	87 %	34 %
Siste 36 mnd.	92 %	39 %
Siste 60 mnd.	132 %	103 %

I 2. kvartal ble det omsatt 1.283.000 aksjer (409.000), og gjennomført 6.663 (2.608) handler av aksjen over Oslo Børs.

I 1. halvår ble det omsatt 2.137.000 aksjer (995.000), og gjennomført 11.546 handler (6.613) av aksjen over Oslo Børs.

AKSJONÆRER

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

Ved halvårsskiftet hadde selskapet 4 797 aksjonærer (4 255), og norske investorer eide 94,3 % (97,1 %) av aksjene.

Ved halvårsskiftet var selskapets børsverdi 29,7 milliarder kroner (22,7), og selskapets største eiere var:

Største aksjonærer	Eierandel
Thon Gruppen AS (inkl. DS)	75,4 %
J. P. Morgan SE (nom.)	4,8 %
MP Pensjon	2,1 %
Folketrygdfondet	1,6 %
Otto Olsen Invest AS	0,9 %
Øvrige eiere	15,1 %
Total	100 %

FREMTIDSUTSIKTER

Veksten i norsk økonomi antas å øke fra 2024, men er fremdeles på et relativt lavt nivå. Arbeidsledigheten er økende, men er fortsatt lav. Lønnsveksten er lavere enn i 2024, men er fremdeles relativt høy.

Prisveksten har avtatt betydelig siden 2023, men er fortsatt noe høyere enn Norges Banks inflasjonsmål. De seneste månedene har prisveksten vært lavere enn hva Norges Bank forventet.

I juni satte Norges Bank styringsrenten ned fra 4,50 % til 4,25 % og signaliserer at renten mest sannsynlig blir satt videre ned i løpet av 2025.

Vedvarende geopolitisk usikkerhet, globale handelskonflikter og et relativt høyt rentenivå, 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 høyt rentenivå og stor makroøkonomisk usikkerhet.

Oslo, 13. august 2025

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

ERKLÆRING I HENHOLD TIL VERDIPAPIRHANDELLOVENS §5-5

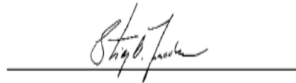
Vi bekrefter at selskapets halvårsregnskap for 1. halvår 2025 etter beste overbevisning er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernet og selskapets eiendeler, gjeld, finansiell stilling og resultat som helhet.

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, 13. august 2025
Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA



Kjetil Nilsen
Styreleder



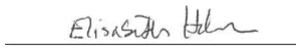
Stig O. Jacobsen
Styremedlem



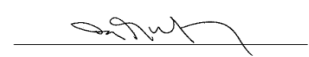
Sissel Berdal Haga Thon
Styremedlem



Line Norbye
Styremedlem



Elisabeth Holvik
Styremedlem



Dag Tangevald-Jensen
Administrerende direktør

OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i MNOK	Note	Q2 2025	Q2 2024	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Leieinntekter	6	974	944	1 982	1 902	3 807
Eiendomsrelaterte inntekter		240	225	510	531	1 080
Eiendomsrelaterte kostnader	6	-374	-340	-735	-738	-1 570
Netto leieinntekter	7	839	829	1 757	1 694	3 317
Andre driftsinntekter		14	17	30	33	75
Andre driftskostnader		-15	-14	-30	-31	-64
Administrasjonskostnader	6	-53	-43	-113	-90	-196
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger		-3	-3	-6	-6	-13
Forvaltningsresultat	7	781	786	1 638	1 600	3 120
Verdiendring investeringseiendommer	8	26	-328	468	-265	346
Andel resultat i FKV og TS	9	16	-2	18	-10	137
Driftsresultat	7	823	455	2 124	1 324	3 603
Finansinntekter	10	50	103	106	151	249
Finanskostnader	10	-330	-386	-701	-722	-1 418
Verdiendring finansielle instrumenter		-186	113	-168	346	429
Netto finansposter		-466	-170	-763	-225	-739
Resultat før skattekostnad		357	286	1 362	1 099	2 863
Endring utsatt skatt		-22	-23	-181	-125	-389
Betalbar skatt		-59	-44	-121	-119	-232
Skattekostnad		-80	-67	-303	-245	-621
Resultat		277	219	1 059	854	2 242
Andre inntekter og kostnader:						
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>						
Omregningsdifferanser valuta		18	-21	59	-17	29
Totalresultat		294	198	1 118	837	2 272
Resultat tilordnet:						
Aksjonærer		270	219	1 047	852	2 234
Ikke-kontrollerende eierinteresser		7	0	11	3	8
Totalresultat tilordnet:						
Aksjonærer		287	198	1 106	835	2 263
Ikke-kontrollerende eierinteresser		7	0	11	3	8
Resultat per aksje - basis og utvannet (hele kroner)		3	2	10	8	22

OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i MNOK	Note	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
EIENDELER				
Investerings eiendommer	8	59 796	56 651	58 633
Eierbenyttede eiendommer		177	183	177
Varige driftsmidler		63	48	55
Andeler i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper	9	1 780	1 864	1 770
Finansielle anleggsmidler		785	770	923
Sum anleggsmidler		62 603	59 517	61 558
Kundefordringer og andre fordringer		1 508	1 332	1 416
Bankinnskudd		103	161	83
Sum omløpsmidler		1 611	1 492	1 499
Sum eiendeler		64 213	61 009	63 058
EGENKAPITAL OG GJELD				
Aksjekapital		101	101	101
Overkurs		318	318	318
Annen egenkapital		31 614	29 801	31 241
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		388	379	385
Sum egenkapital		32 422	30 600	32 045
Utsatt skatt		7 769	7 277	7 585
Leieforpliktelse		226	206	214
Langsiktig rentebærende gjeld	11	17 199	17 931	17 937
Annen langsiktig gjeld	11	136	120	128
Sum langsiktig gjeld		25 330	25 533	25 863
Betalbar skatt		119	113	244
Kortsiktig rentebærende gjeld	12	4 798	3 340	3 405
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	12	1 544	1 422	1 500
Sum kortsiktig gjeld		6 462	4 876	5 149
Sum gjeld		31 791	30 409	31 012
Sum egenkapital og gjeld		64 213	61 009	63 058

OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA , KONSERNREGNSKAP

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i MNOK	Q2 2025	Q2 2024	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Netto kontantstrøm fra drift	502	503	1 044	1 030	1 953
Kostnadsførte renter	306	376	632	708	1 357
Betalte renter	-304	-375	-621	-664	-1 251
Betalte skatter	-123	-161	-246	-315	-296
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter	-332	-250	-17	-28	-22
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	50	93	792	730	1 741
Utbetalinger ved kjøp av inv.eiendom og varige driftsmidler	-332	-203	-589	-315	-732
Kjøp av datterselskaper		-23		-40	-901
Innbetalinger fra andre investeringer	3	-11	5	-21	164
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-329	-237	-585	-376	-1 470
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	5 742	7 593	11 799	12 394	21 852
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-4 802	-6 817	-11 242	-12 095	-21 550
Avdrag leieforpliktelser	-2	-2	-4	-4	-8
Utbetaling av utbytte	-744	-714	-744	-714	-714
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	194	60	-190	-419	-419
Valutakurseffekter bankbeholdning	1	–	2	–	5
Netto endringer i bankinnskudd	-84	-84	20	-65	-143
Bankbeholdning ved periodens start	187	245	83	226	226
Bankbeholdning ved periodens slutt	103	161	103	161	83

OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA , KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV ENDRINGER I EGENKAPITAL

(Beløp i millioner kroner)	Aksje- kapital	Overkurs	Omregnings- differanser	Opptjent egenkapital	Sikrings- reserve	Majoritets- aksjonærenes andel av egenkapital	Ikke- kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.23	101	318	0	29 689	-12	30 097	340	30 437
Resultat				852		852	3	854
Andre inntekter og kostnader			-17			-17		-17
Aksjeutbytte				-710		-710	-4	-714
Andre endringer				0		0	39	40
Egenkapital 30.06.24	101	318	-18	29 830	-12	30 221	379	30 600
Resultat				1 382		1 382	6	1 388
Andre inntekter og kostnader			46			46		46
Aksjeutbytte				–		–	–	–
Andre endringer				10		10	1	11
Egenkapital 31.12.24	101	318	29	31 223	-12	31 660	385	32 045
Resultat				1 047		1 047	11	1 059
Andre inntekter og kostnader			59			59		59
Aksjeutbytte				-736		-736	-8	-744
Andre endringer				3		3	0	2
Egenkapital 30.06.25	101	318	88	31 537	-12	32 033	388	32 422

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

Beløp i MNOK

NOTE 1 GENERELL INFORMASJON

Olav Thon Eiendomsselskap ASA er hjemmehørende i Norge og er notert på Oslo Børs. Hovedkontoret er lokalisert i Oslo. Konsernregnskapet omfatter Olav Thon Eiendomsselskap ASA med datterselskaper og konsernets andeler i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper. Konsernet har virksomhet i Norge og Sverige. Delårsregnskapet ble fastsatt av styret 13.08.2025. Delårsregnskapet er ikke revidert.

NOTE 2 REGNSKAPSPRINSIPPER

Den finansielle informasjonen er avlagt i samsvar med IFRS[®] Accounting Standards som er godkjent av EU. Konsernregnskapet er utarbeidet i henhold til IAS 34 - Delårsrapportering. Regnskapsprinsippene som er lagt til grunn for delårsrapporten, er i overensstemmelse med prinsippene benyttet ved utarbeidelse av årsrapporten for 2024.

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 2024.

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 30.06.2025:

Regnskapslinje	Motpart	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Leieinntekter	Selskaper i Thon Holding konsern	59	64	119
Eiendomsrelaterte kostnader	Selskaper i Thon Holding konsern	23	22	40
Administrasjonskostnader	Selskaper i Thon Holding konsern	108	84	184

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 Q2 2025	Driftssegment				Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	776	198		974	912	62	974
Eiendomsrelaterte inntekter	220	20		240	220	20	240
Eiendomsrelaterte kostnader	-302	-72		-374	-342	-32	-374
Netto leieinntekter	694	145	–	839	789	50	839
Andre driftsinntekter	5		9	14	14		14
Andre driftskostnader	-7		-8	-15	-15		-15
Administrasjonskostnader	-43	-11		-53	-49	-4	-53
Ordinære avskrivinger	-3	–		-3	-3		-3
Forvaltningsresultat	647	134	–	781	736	46	781
Verdiendring investeringseiendommer	47	-21		26	28	-2	26
Andel resultat i FKV og TS	16	–		16	16		16
Driftsresultat	710	113	–	823	780	43	823

Driftssegmentresultat Q2 2024 *	Driftssegment				Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	741	202		944	887	57	944
Eiendomsrelaterte inntekter	205	20		225	206	19	225
Eiendomsrelaterte kostnader	-290	-49		-340	-313	-26	-340
Netto leieinntekter	656	173	–	829	780	49	829
Andre driftsinntekter	10		6	17	17		17
Andre driftskostnader	-8		-6	-14	-14		-14
Administrasjonskostnader	-35	-8		-43	-39	-4	-43
Ordinære avskrivinger	-3	–		-3	-3	–	-3
Forvaltningsresultat	621	164	–	786	740	45	786
Verdiendring investeringseiendommer	-58	-270		-328	-318	-10	-328
Andel resultat i FKV og TS	-2	–		-2	-2		-2
Driftsresultat	561	-106	–	455	420	35	455

Driftssegmentresultat 30.06.2025	Driftssegment				Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	1 589	393		1 982	1 871	111	1 982
Eiendomsrelaterte inntekter	467	44		510	472	38	510
Eiendomsrelaterte kostnader	-595	-141		-735	-684	-51	-735
Netto leieinntekter	1 461	296	–	1 757	1 660	97	1 757
Andre driftsinntekter	10		20	30	30		30
Andre driftskostnader	-13		-16	-30	-30		-30
Administrasjonskostnader	-90	-23		-113	-105	-7	-113
Ordinære avskrivinger	-6	-1		-6	-6	–	-6
Forvaltningsresultat	1 362	272	4	1 638	1 549	90	1 638
Verdiendring investeringseiendommer	513	-45		468	457	11	468
Andel resultat i FKV og TS	18	–		18	18		18
Driftsresultat	1 893	227	4	2 124	2 024	101	2 124

Driftssegmentresultat 30.06.2024 *	Driftssegment				Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	1 491	411		1 902	1 783	119	1 902
Eiendomsrelaterte inntekter	461	70		531	492	38	531
Eiendomsrelaterte kostnader	-627	-111		-738	-676	-63	-738
Netto leieinntekter	1 324	370	–	1 694	1 600	94	1 694
Andre driftsinntekter	16		17	33	33		33
Andre driftskostnader	-17		-14	-31	-31		-31
Administrasjonskostnader	-71	-18		-90	-82	-8	-90
Ordinære avskrivinger	-6	-1		-6	-6	–	-6
Forvaltningsresultat	1 246	351	3	1 600	1 514	86	1 600
Verdiendring investeringseiendommer	69	-335		-265	-269	4	-265
Andel resultat i FKV og TS	-11	–		-10	-10		-10
Driftsresultat	1 305	17	3	1 324	1 234	90	1 324

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

Driftssegmentresultat 31.12.24	Driftssegment				Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	2 990	817		3 807	3 566	242	3 807
Eiendomsrelaterte inntekter	937	143		1 080	1 005	75	1 080
Eiendomsrelaterte kostnader	-1 334	-236		-1 570	-1 432	-138	-1 570
Netto leieinntekter	2 592	725	–	3 317	3 139	179	3 317
Andre driftsinntekter	35		40	75	75		75
Andre driftskostnader	-34		-29	-64	-64		-64
Administrasjonskostnader	-156	-41		-196	-181	-16	-196
Ordinære avskrivninger	-11	-2		-13	-13	–	-13
Forvaltningsresultat	2 427	682	11	3 120	2 957	163	3 120
Verdiendring investeringseiendommer	448	-102		346	366	-20	346
Andel resultat i FKV og TS	139	-2		137	137		137
Driftsresultat	3 014	578	11	3 603	3 460	143	3 603

NOTE 8 INVESTERINGSEIENDOM

	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Investeringseiendom - eiet - virkelig verdi 01.01	58 427	56 382	56 382
Investeringseiendom - rett til bruk eiendeler - virkelig verdi 01.01	206	195	195
Sum virkelig verdi investeringseiendom 01.01	58 633	56 577	56 577
Tilgang:			
-Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	574	307	707
-Tilgang selskaper/investeringseiendom	–	59	930
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi	474	-260	357
Netto endring rett til bruk eiendeler som følge av justering til virkelig verdi	-6	-6	-11
Tilgang og avgang rett til bruk eiendeler	16	4	21
Valutaeffekter	105	-31	52
Andre endringer	–	–	–
Sum virkelig verdi investeringseiendom 30.06./31.12.	59 796	56 651	58 633
herav investeringseiendom - eiet	59 580	56 457	58 427
herav investeringseiendom - rett til bruk eiendeler	216	194	206

Under presenteres en sensitivitetsanalyse som viser endringer i eiendomsverdier for eiet investeringseiendom ved endring i avkastningskrav og markedsleie per 30.06.2025.

Avkastningskrav	Leienivå		
	-10 %	Uendret	+10 %
- 1,0 %-poeng	63 866	70 894	77 922
- 0,5 %-poeng	58 318	64 729	71 141
Uendret	53 664	59 580	65 453
+ 0,5 %-poeng	49 705	55 160	60 615
+ 1,0 %-poeng	46 296	51 372	56 448

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 2025	Q2 2024	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Driftsinntekter	39	51	80	107	220
Verdiendring investeringseiendom	-13	-22	-26	-66	4
Verdiendring finansielle instrumenter	-3	–	-11	5	5
Kostnader	-21	-23	-47	-54	-102
Skattekostnad	2	-2	4	-2	-11
Resultat	5	4	–	-10	116
Investeringseiendom			2 000	2 465	1 949
Øvrige eiendeler			134	218	204
Sum eiendeler			2 134	2 683	2 152
Egenkapital			1 232	1 349	1 231
Langsiktig gjeld			854	1 239	865
Kortsiktig gjeld			49	95	56
Sum egenkapital og gjeld			2 134	2 683	2 152

Tilknyttede selskaper	Q2 2025	Q2 2024	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Driftsinntekter	17	16	33	32	66
Verdiendring investeringseiendom	5	-17	4	-18	-10
Kostnader	-7	-7	-14	-14	-29
Skattekostnad	-3	2	-5	–	-6
Resultat	11	-6	18	–	20
Investeringseiendom			888	873	882
Øvrige eiendeler			101	74	101
Sum eiendeler			989	947	983
Egenkapital			549	515	539
Langsiktig gjeld			423	419	421
Kortsiktig gjeld			17	13	24
Sum egenkapital og gjeld			989	947	983

NOTE 10 FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER

	Q2 2025	Q2 2024	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Renteinntekter	7	16	19	24	41
Renteinntekter derivater	43	25	87	68	160
Valutagevinst	–	17	–	14	–
Tilbakekjøp obligasjonslån	–	46	–	46	46
Øvrige finansinntekter	–	–	–	–	3
Sum finansinntekter	50	103	106	151	249
Rentekostnader obligasjonslån	-184	-139	-352	-298	-668
Rentekostnader sertifikatlån	-20	-21	-48	-31	-98
Rentekostnader derivater	-12	-37	-28	-60	-82
Annen rentekostnad	-86	-100	-186	-227	-409
Rentekostnader leieforpliktelser	-4	-3	-7	-7	-13
Terminering av renteswap	0	-76	-11	-86	-86
Valutatap	-14	–	-47	–	-24
Øvrige finanskostnader	-9	-10	-22	-15	-37
Sum finanskostnader	-330	-386	-701	-722	-1 418
Valutaposter					
Omregningsdifferanser valuta (ført over andre inntekter og kostnader)	18	-21	59	-17	29
Valutakurseffekter bankbeholdninger	1	–	2	–	5
Øvrige valutaposter	-15	17	-49	14	-29
Sum valutaeffekter	3	-4	12	-3	5

NOTE 11 LANGSIKTIG GJELD

	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Obligasjonslån	12 000	11 243	10 801
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 199	6 688	7 135
Sum langsiktig rentebærende gjeld	17 199	17 931	17 937
Virkelig verdi renteswapavtaler*	86	84	84
Annen gjeld	50	36	44
Sum annen langsiktig gjeld	136	120	128

*Langsiktig del av renteswapavtaler med positiv virkelig verdi på 329 millioner kroner (373) per 30.06.2025 er klassifisert som finansielle anleggsmidler.

NOTE 12 KORTSIKTIG GJELD

	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Sertifikatlån	898	2 001	257
Obligasjonslån	2 588	1 312	1 885
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 312	28	1 263
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	4 798	3 340	3 405
Virkelig verdi renteswapavtaler*	26	20	23
Leieforpliktelser	8	8	7
Leverandørgjeld	181	164	179
Påløpte renter	191	117	180
Skyldige offentlige avgifter	143	145	111
Mottatt ikke opptjent leieinntekt	838	795	785
Annen gjeld	158	173	215
Sum leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	1 544	1 422	1 500

*Kortsiktig del av renteswapavtaler med positiv virkelig verdi på 117 millioner kroner (151) per 30.06.2025 er klassifisert som kundefordringer og andre fordringer.

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.

	Q2 2025	Q2 2024	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Verdiendring i:					
Investeringseiendommer i resultatregnskapet	26	-328	468	-265	346
Investeringseiendommer i felleskontrollerte virksomheter	-13	-22	-26	-66	4
Investeringseiendommer i tilknyttede selskaper	5	-17	4	-18	-10
Finansielle instrumenter i resultatregnskapet	-186	113	-168	346	429
Finansielle instrumenter felleskontrollerte virksomheter	-3	–	-11	5	5
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-171	-254	268	2	774

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 2025	Q2 2024	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Resultat før skattekostnad	357	286	1 362	1 099	2 863
Skattekostnad i felleskontrollerte virksomheter	-2	2	-4	2	11
Skattekostnad i tilknyttede selskaper	3	-2	5	–	6
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	171	254	-268	-2	-774
Valutagevinst	–	-17	–	-14	–
Valutatap	14	–	47	–	24
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	544	523	1 142	1 085	2 129

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.

	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Sum egenkapital	32 422	30 600	32 045
Sum egenkapital og gjeld	64 213	61 009	63 058
Egenkapitalandel	50 %	50 %	51 %

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.

	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Majoritetens andel av egenkapital	32 033	30 221	31 660
Utsatt skatt, eksklusiv utsatt skatt knyttet til omløpsmidler	7 777	7 315	7 623
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 %	-2 121	-1 995	-2 079
Langsiktig substansverdi	37 689	35 541	37 204
Antall aksjer (egne aksjer ikke medregnet)	101 478 908	101 478 908	101 478 908
Langsiktig substansverdi per aksje i NOK	371	350	367
Egenkapital per aksje	316	298	312

5. Likviditetsreserver

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

	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Utrukne kommitterte lånefasiliteter	7 317	7 621	6 478
Bankinnskudd og kontanter	103	161	83
Likviditetsreserver	7 420	7 782	6 561

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.

	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Sertifikatlån	898	2 001	257
Obligasjonslån	2 588	1 312	1 885
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 312	28	1 263
Avdrag neste 12 mnd.	4 798	3 340	3 405

7. Netto rentebærende gjeld og belåningsgrad

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

	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Obligasjonslån, langsiktig	12 000	11 243	10 801
Obligasjonslån, kortsiktig	2 588	1 312	1 885
Sertifikatlån, kortsiktig	898	2 001	257
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	5 199	6 688	7 135
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	1 312	28	1 263
Rentebærende gjeld¹⁾	21 997	21 271	21 342
Bankinnskudd og kontanter	-103	-161	-83
Netto rentebærende gjeld	21 895	21 111	21 259
Markedsverdi eiendommer (se ARM 11)	59 767	56 641	58 612
Belåningsgrad	37 %	37 %	36 %
¹⁾ Usikret del av rentebærende gjeld (gjeld hvor konsernet ikke har stilt sikkerhet)	15 486	14 556	12 943

8. Rente per balansedag

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

	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Annualiserte rentekostnader på rentebærende gjeld per balansedag	1 174	1 180	1 187
Annualiserte rentekostnader på løpende renteswapavtaler per balansedag	-109	-82	-137
Annualiserte rentekostnader per balansedag	1 065	1 098	1 049
Rentebærende gjeld	21 997	21 271	21 342
Rente per balansedag	4,84 %	5,16 %	4,92 %

9. Rentedekningsgrad

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

	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Forvaltningsresultat siste 12 mnd.	3 158	3 170	3 120
Ordinære avskrivninger siste 12 mnd.	13	14	13
Forvaltningsresultat før avskrivninger siste 12 mnd.	3 171	3 184	3 133
Rentekostnader på rentebærende gjeld siste 12 mnd.	1 256	1 183	1 258
Renteinntekter siste 12 mnd.	-215	-104	-201
Netto rentekostnader siste 12 mnd.	1 041	1 079	1 057
Rentedekningsgrad	3,0	2,9	3,0

10. Netto investeringer

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

	Q2 2025	Q2 2024	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	325	199	574	307	707
Kjøp av selskaper	–	23	–	40	901
Kjøp av driftsmidler (kjøp og salg)	7	4	15	7	13
Andre investeringer (kjøp og salg)	86	30	153	85	142
Netto investeringer	418	256	742	439	1 763

11. Markedsverdi eiendommer

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

	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Markedsverdi Investeringseiendommer - eiet (se note 8)	59 580	56 457	58 427
Markedsverdi Eierbenyttede eiendommer	187	185	185
Markedsverdi eiendommer	59 767	56 641	58 612

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

Markedsverdi eiendommer felleskontrollerte virksomheter (konsernets andel)	1 982	2 427	1 931
Markedsverdi eiendommer tilknyttede selskaper (konsernets andel)	888	873	882

12. Annualisert leieinntektsnivå

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

	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Annualisert markedsleie utleide lokaler	4 006	3 827	3 968
Annualisert markedsleie ledige lokaler	194	143	157
Annualisert leieinntektsnivå	4 200	3 970	4 125

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

Annualisert markedsleie utleide lokaler FKV/TS (konsernets andel)	175	221	177
Annualisert markedsleie ledige lokaler FKV/TS (konsernets andel)	5	9	8
Annualisert leieinntektsnivå FKV/TS (konsernets andel)	180	230	185
Sum annualisert leieinntektsnivå	4 380	4 200	4 310

13. Avkastningskrav (yield)

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

	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Annualisert leieinntektsnivå	4 200	3 970	4 125
Gårdeierkostnader	537	536	542
Annualisert netto leieinntektsnivå	3 663	3 434	3 583
Markedsverdi eiendommer	59 767	56 641	58 612
Justering markedsverdi for tomter o.a.	614	623	437
Markedsverdi eiendommer etter justering	59 152	56 018	58 175
Avkastningskrav (yield)	6,2 %	6,1 %	6,2 %

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

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

olt.no