

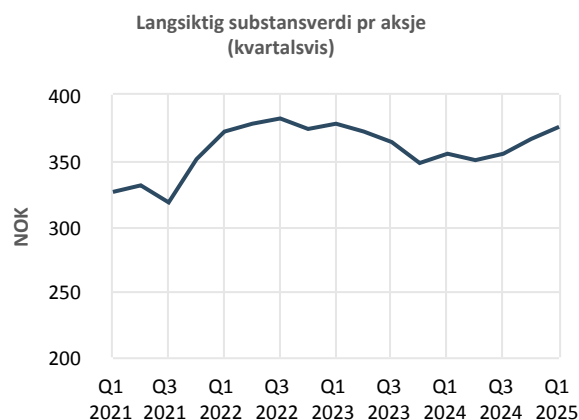
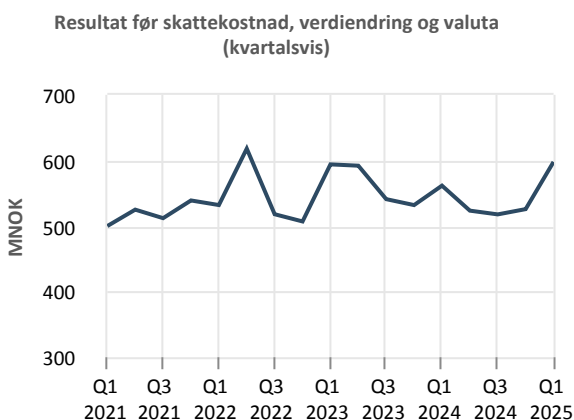


RAPPORT 1. KVARTAL 2025

NØKKELTALL

Beløp i MNOK	ARM ¹⁾	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Netto leieinntekter		918	865	3 317
Verdiendring inv.eiendommer og finansielle instr.	1	439	257	774
Resultat før skattekostnad		1 004	814	2 863
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	2	598	562	2 129
Egenkapitalandel	3	52 %	51 %	51 %
Egenkapital per aksje (kroner)	4	320	303	312
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner)	4	376	355	367
Netto kontantstrøm fra drift		542	527	1 953
Likviditetsreserver	5	10 067	7 458	6 561
Avdrag neste 12 mnd.	6	6 380	2 875	3 405
Rentebærende gjeld	7	21 028	20 526	21 342
Rente per balansedag	8	4,67 %	5,19 %	4,92 %
Belåningsgrad	7	35 %	36 %	36 %
Rentedekningsgrad	9	3,0	3,0	3,0
Netto investeringer	10	324	183	1 763
Markedsverdi eiendommer	11	59 381	56 786	58 612
Annualisert leieinntektsnivå	12	4 175	3 920	4 125
Avkastningskrav (yield)	13	6,1 %	6,0 %	6,2 %
Omsetning eide kjøpesentre		13 402	13 198	62 558
Børskurs (kroner)		259,0	222,0	227,0

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



HOVEDPUNKTER I 1. KVARTAL

- Konsernet hadde en god utvikling i 1. kvartal, og resultat før skattekostnad ble 1 004 millioner kroner (814).
- Konsernets leieinntekter i 1. kvartal beløp seg til 1 009 millioner kroner (958).
- Verdiendring investeringseiendommer utgjorde 442 millioner kroner (63), og verdiendring finansielle instrumenter utgjorde 18 millioner kroner (233) i kvartalet.
- Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta ble 598 millioner kroner (562) i 1. kvartal.
- Konsernets finansielle posisjon er solid. Ved kvartalsskiftet var egenkapitalandelen økt til 52 % (51 %), og likviditetsreserven utgjorde 10 067 millioner kroner (7 458).
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen i 1. kvartal var 13 402 millioner kroner (13 198), en økning på 2 % fra samme periode i fjor.

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

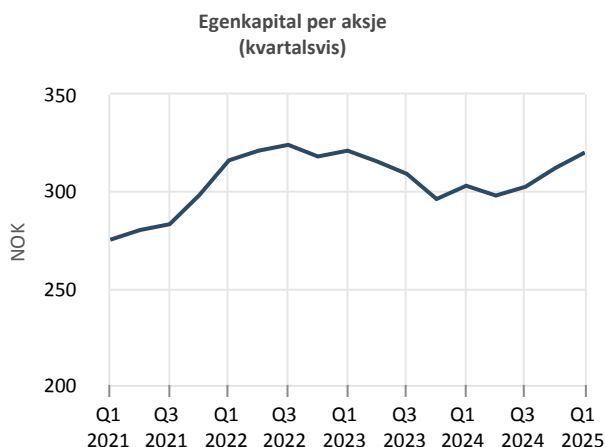
Bildet på forsiden: Storo Storsenter

FINANSIELL STILLING/BALANSE PER 31.03.2025

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 63 655 millioner kroner (60 966), hvorav investeringseiendommene utgjorde 59 415 millioner kroner (56 796)¹.

Samlet egenkapital var 32 868 millioner kroner (31 093), og egenkapitalandelen² var 52 % (51 %).

Egenkapital per aksje var 320 kroner (303), mens "langiktig substansverdi per aksje"² er beregnet til 376 kroner (355).



Egenkapital per aksje har siden 31.03.2021 økt med 16 %.

Rentebærende gjeld var 21 028 millioner kroner (20 526), og belåningsgraden ("Loan to Value")² var 35 % (36 %).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 1 770 millioner kroner (1 880).

RESULTATSAMMENDRAG FOR 1. KVARTAL

Resultat før skattekostnad ble 1 004 millioner kroner (814).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde 439 millioner kroner (257)³. For mer detaljert informasjon henvises det til [ARM 1](#) under delen «[Alternative resultatmål](#)» i rapporten.

Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta² ble dermed 598 millioner kroner (562).

LEIEINNTEKTER OG EIENDOMSRELATERTE INNTEKTER/ KOSTNADER

Brutto leieinntekter var 1 009 millioner kroner (958).

Eiendomsrelaterte inntekter var 270 millioner kroner (306) og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 361 millioner kroner (399), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 229 millioner kroner (246).

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 52 millioner kroner (57).

Øvrige eiendomsrelaterte kostnader beløp seg til 80 millioner kroner (95). Nedgangen fra fjor forklares i hovedsak av endring i avsetning til tap og realiserte tap på kundefordringer.

Netto leieinntekter utgjorde dermed 918 millioner kroner (865).

VERDIENDRING AV INVESTERINGSEIENDOMMER

Verdien på konsernets investeringseiendommer ble i 1. kvartal økt med 442 millioner kroner (63).

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

Konsernets eiendomsportefølje består av eiendomssegmentene:

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

I 1. kvartal utviklet verdiene seg ulikt for kjøpesenter- og næringssegmentet.

Verdien på konsernets kjøpesentereiendom økte med 466 millioner kroner (128), mens verdien på konsernets næringseiendom ble redusert med -24 millioner kroner (-65).

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 2 millioner kroner (-8).

Verdiendringer på investeringseiendommer og finansielle instrumenter i disse selskapene utgjorde -22 millioner kroner (-39).

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

ANDRE DRIFTSINNTEKTER OG -KOSTNADER

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

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 74 millioner kroner (64), mens ordinære avskrivninger beløp seg til 3 millioner kroner (3).

FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER

Netto finansposter utgjorde -297 millioner kroner (-55), hvorav verdiendringer på finansielle instrumenter utgjorde 18 millioner kroner (233).

Netto rentekostnader utgjorde 259 millioner kroner (270). Nedgangen i rentekostnadene forklares av lavere gjennomsnittsrente på gjelden, men nedgangen er avdempet av noe høyere rentebærende gjeld enn i samme kvartal ifjor.

Valutatap knyttet til valutakursen for svenske kroner utgjorde -33 millioner kroner (-3).

VERDIENDRINGER FINANSIELLE INSTRUMENTER

I 1. kvartal steg de langsiktige markedsrentene (swaprentene) noe både i Norge og Sverige.

I Norge steg 5 års swaprente med 0,04 prosentpoeng til 4,15 %, mens 10-årsrenten økte med 0,07 prosentpoeng til 4,11 %.

I Sverige steg 5 års swaprente med 0,17 prosentpoeng til 2,67 %, mens 10-årsrenten økte med 0,23 prosentpoeng til 2,94 %.

Renteutviklingen bidro til en økning av markedsverdien på finansielle instrumenter med 18 millioner kroner (233).

KONTANTSTRØM OG LIKVIDITET

1. kvartal

Netto kontantstrøm fra driften var 542 millioner kroner (527).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 602 millioner kroner (637).

Investeringsaktivitetene belastet likviditeten netto -116 millioner kroner (-139), mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten med -384 millioner kroner (-479).

Valutakurseffekten på bankbeholdningen var 2 millioner kroner (0), og konsernets likviditetsbeholdning økte med 104 millioner kroner (19).

Per 31.03.2025 var likviditetsreserven 10 067 millioner kroner (7 458), og besto av kortsiktige plasseringer på 187 millioner kroner (245) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 9 880 millioner kroner (7 213).

INVESTERINGER

Konsernets netto investeringer i 1. kvartal var 324 millioner kroner (183).

STØRRE EIENDOMSPROSJEKTER⁴

Under oppføring

Lagunen Storsenter, Bergen (42 % eierandel)

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

Gardermoen Park, Brages vei 3

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

Sandens kjøpesenter, Kristiansand

I Sandens-kvartalet i tilknytning til kjøpesenteret oppføres det et nybygg på 2 200 kvm med handels- og kontorlokaler. I tillegg gjennomføres det en total-rehabilitering av kjøpesenteret. Prosjektet planlegges ferdigstilt i 3. kvartal 2025.

Jessheim Storsenter, Jessheim

Kjøpesenteret utvides med en 2.200 kvadratmeter stort nybygg i tillegg til en parkeringskjeller med 85 parkeringsplasser. Prosjektet planlegges endelig ferdigstilt i 2026.

⁴ Over 50 millioner NOK

Heggedal Hage, Asker (Underlandsveien 6-10)

Boligprosjekt på totalt 7.300 BRA-S med 118 boliger for salg er gangsatt ved Heggedal jernbanestasjon i Asker kommune. Prosjektet planlegges ferdigtilt i 2027.

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

Under planlegging

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

INVESTERINGSEIENDOMMER PER 31.03.2025

Verdien av eiendomsporteføljen var vurdert til 59 381 millioner kroner (56 786), basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 6,1 % (6,0 %)⁵.

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

Ledigheten i eiendomsporteføljen var 3,9 % (3,7 %).

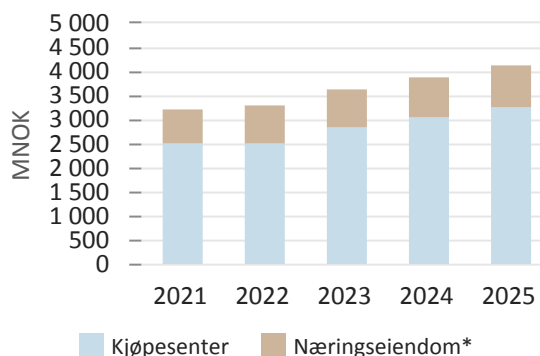
Årlig leieinntektsnivå var 4 175 millioner kroner (3 920)⁵.

Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlige avkastningskrav:

Kjøpesentereiendom	6,5 % (6,4 %)
Næringseiendom	5,1 % (5,0 %)

Eiendomsporteføljen fordeles på følgende hovedsegmenter:

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

Leieinntektsnivå

Leieinntektsnivået har de siste 5 årene økt med 28,5 %.

* Omfatter handel/kontor, bolig og øvrig næringseiendom.

EIENDOMSPORTEFØLJEN EIET GJENNOM FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

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

Konsernets andel av eiendomsverdiene var 2 842 millioner kroner (3 310).

KJØPESENTEROMRÅDET

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

Olav Thon Eiendomsselskap ASA 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 5 av landets 8 største kjøpesentre.

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

Butikkomsetning

I 1. kvartal var butikkomsetningen i konsernets kjøpesenterportefølje 13 402 millioner kroner (13 198)⁶.

Fordelt på kvartalets måneder hadde kjøpesentrene følgende butikkomsetning i 1. kvartal:

	2025	2024	Endring
Januar	4 519	4 310	4,9 %
Februar	4 241	4 298	-1,3 %
Mars	4 642	4 589	1,1 %
Sum Q1	13 402	13 198	1,5 %

Norge

I 1. kvartal hadde konsernets kjøpesentre i Norge en butikkomsetning på 12 492 millioner kroner (12 278).

Sverige

I Sverige hadde kjøpesentrene en butikkomsetning på 877 millioner svenske kroner (908) i 1. kvartal.

RISIKOFAKTORER

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

EIENDOMSMARKEDET

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

Verdivurderingen per 31.03.2025 er basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 6,1 %. De siste 3 år har avkastningskravet variert mellom 4,9 % og 6,2 %.

Endringer i avkastningskrav og markedsleie påvirker verdien av eiendomsporteføljen direkte. Beregninger av dette finnes i note 8 i kvartalsrapporten.

FINANSMARKEDET

Finansiell risiko for Olav Thon Eiendomsselskap ASA vurderes i hovedsak å være konsernets tilgang til finansiering i bank- og kapitalmarkedene.

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

Konsernets finansiering beskrives nærmere i neste avsnitt, og for flere detaljer om finansiell risikostyring henvises det til årsrapporten for 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 var ved utgangen av 1. kvartal 22 811 millioner kroner (24 136), og fordeles på følgende hovedgrupper:

MNOK	Beløp
Flytende rente til fastrente	12 123
Fastrente til flytende rente	3 836
Flytende rente til fastrente – fremtidsstart	6 852
Sum	22 811

Ved kvartalsskiftet var samlet markedsverdi på 522 millioner kroner (307).

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

I bankmarkedet det ble inngått nye langsiktige låneavtaler på 1 150 millioner norske kroner, mens det i kapitalmarkedene ble tatt opp nye lån på 4 300 millioner norske kroner og 775 millioner svenske kroner.

⁶ Sammenligningstall korrigert

RENTEBÆRENDE GJELD OG GJELDSFORFALL

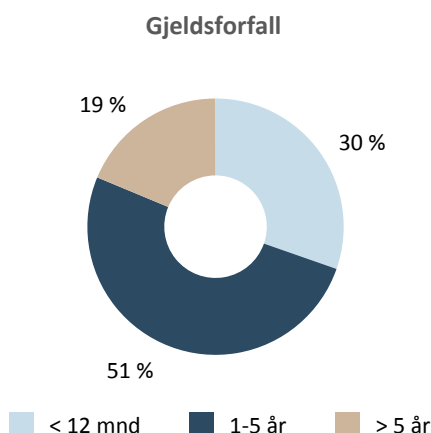
Ved utgangen av 1. kvartal var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 16 032 millioner kroner (13 383), fordelt på:

Norge:	NOK	13 639 millioner (12 469)
Sverige:	SEK	2 275 millioner (900)

Samlede kredittrammer var 30 909 millioner kroner (27 739), hvorav ubenyttet del utgjorde 9 880 millioner kroner (7 213).

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

Gjelden som var trukket opp ved kvartalsskiftet, hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,4 år (3,7). 30 % (14 %) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

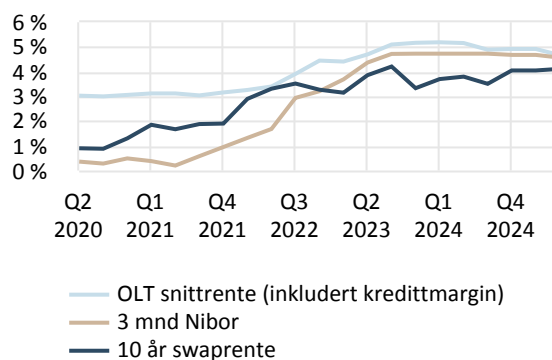


Dagens likviditetsreserver er tilstrekkelige til å refinansiere all gjeld som forfaller både i bank- og kapitalmarkedet, frem til 03.03.2028.

GENNOMSNIITSRENTE OG RENTEFORFALL

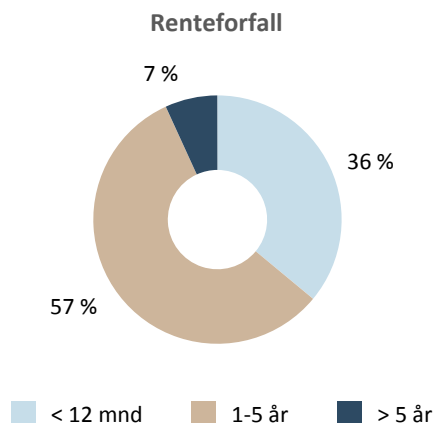
Ved utgangen av 1. kvartal hadde konsernet en fast-renteandel på 64 % (59 %), med en gjennomsnittlig rentebinding på 2,9 år (3,3).

Renteutvikling siste 5 år



Konsernets gjennomsnittrente (inkludert kredittmargin) var 4,7 % (5,2 %) fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Andel av gjeld	Gjennomsnittrente
NOK	86 % (87 %)	4,9 % (5,3 %)
SEK	14 % (13 %)	3,0 % (4,3 %)



64 % av konsernets rentebærende gjeld har rentebinding over 12 måneder, og gjennomsnittlig rentebinding er 2,9 år.

AKSJEINFORMASJON

Ved utgangen av 1. kvartal var sluttkursen på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap ASA 259 kroner, en økning fra 224 ved kvartalets start.

Høyeste og laveste notering i kvartalet var henholdsvis 263 og 219 kroner.

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

	Avkastning OLT	OSEBX
1. kvartal 2025	14 %	6 %
Siste 12 mnd.	20 %	12 %
Siste 24 mnd.	59 %	26 %
Siste 36 mnd.	48 %	19 %
Siste 60 mnd.	151 %	95 %

I 1. kvartal ble det omsatt 854 000 aksjer (586 000), og gjennomført 4 883 (4 005) handler av aksjen over Oslo Børs.

AKSJONÆRER

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

Ved kvartalsskiftet hadde selskapet 4 582 aksjonærer (4 177), og norske investorer eide 94,3 % (96,2 %) av aksjene.

Ved kvartalsskiftet var selskapets børsverdi 26,3 milliarder kroner (22,5), og selskapets største eiere var:

Største aksjonærer	Eierandel
Olav Thon Gruppen AS (inkl. DS)	75,4 %
J. P. Morgan SE (nom.)	4,6 %
MP Pensjon	2,3 %
Folketrygdfondet	1,2 %
Otto Olsen Invest AS	0,9 %
Øvrige eiere	15,6 %
Total	100 %

FREMTIDSUTSIKTER

Veksten i norsk økonomi økte gjennom 2024, men er fremdeles relativt lav. Til tross for dette er arbeidsledigheten fortsatt lav og lønnsveksten relativt høy.

Etter at prisveksten avtok gjennom 2024, har prisveksten økt igjen siden årsskiftet, og er nå vesentlig høyere enn Norges Banks inflasjonsmål.

Norges Bank har holdt styringsrenten uendret på 4,50 % siden 2023, men signaliserer nå mest sannsynlig blir satt ned i løpet av 2025.

Vedvarende geopolitisk usikkerhet, globale handelskonflikter og prisvekst høyere enn Norges Banks inflasjonsmål, 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 høyere rentenivå og økende makroøkonomisk usikkerhet.

Oslo, 14. mai 2025

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i MNOK	Note	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Leieinntekter	6	1 009	958	3 807
Eiendomsrelaterte inntekter		270	306	1 080
Eiendomsrelaterte kostnader	6	-361	-399	-1 570
Netto leieinntekter	7	918	865	3 317
Andre driftsinntekter		16	16	75
Andre driftskostnader		-15	-17	-64
Administrasjonskostnader	6	-59	-47	-196
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger		-3	-3	-13
Forvaltningsresultat	7	857	814	3 120
Verdiendring investeringseiendommer	8	442	63	346
Andel resultat i FKV og TS	9	2	-8	137
Driftsresultat	7	1 301	869	3 603
Finansinntekter	10	56	51	249
Finanskostnader	10	-371	-339	-1 418
Verdiendring finansielle instrumenter		18	233	429
Netto finansposter		-297	-55	-739
Resultat før skattekostnad		1 004	814	2 863
Endring utsatt skatt		-160	-103	-389
Betalbar skatt		-62	-76	-232
Skattekostnad		-222	-178	-621
Resultat		782	635	2 242
Andre inntekter og kostnader:				
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>				
Omregningsdifferanser valuta		41	4	29
Totalresultat		824	639	2 272
Resultat tilordnet:				
Aksjonærer		778	633	2 234
Ikke-kontrollerende eierinteresser		4	3	8
Totalresultat tilordnet:				
Aksjonærer		819	637	2 263
Ikke-kontrollerende eierinteresser		4	3	8
Resultat per aksje - basis og utvannet (hele kroner)		8	6	22

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i MNOK	Note	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
EIENDELER				
Investerings eiendommer	8	59 415	56 796	58 633
Eierbenyttede eiendommer		177	184	177
Varige driftsmidler		60	46	55
Andeler i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper	9	1 770	1 880	1 770
Finansielle anleggsmidler		912	708	923
Sum anleggsmidler		62 333	59 615	61 558
Kundefordringer og andre fordringer		1 135	1 106	1 416
Bankinnskudd		187	245	83
Sum omløpsmidler		1 321	1 351	1 499
Sum eiendeler		63 655	60 966	63 058
EGENKAPITAL OG GJELD				
Aksjekapital		101	101	101
Overkurs		318	318	318
Annen egenkapital		32 059	30 315	31 241
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		389	358	385
Sum egenkapital		32 868	31 093	32 045
Utsatt skatt		7 746	7 254	7 585
Leieforpliktelse		227	207	214
Langsiktig rentebærende gjeld	11	14 648	17 652	17 937
Annen langsiktig gjeld	11	119	152	128
Sum langsiktig gjeld		22 741	25 265	25 863
Betalbar skatt		183	230	244
Kortsiktig rentebærende gjeld	12	6 380	2 875	3 405
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	12	1 483	1 503	1 500
Sum kortsiktig gjeld		8 046	4 608	5 149
Sum gjeld		30 787	29 873	31 012
Sum egenkapital og gjeld		63 655	60 966	63 058

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA , KONSERNREGNSKAP

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i MNOK	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Netto kontantstrøm fra drift	542	527	1 953
Kostnadsførte renter	325	331	1 357
Betalte renter	-317	-290	-1 251
Betalte skatter	-123	-154	-296
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter	175	222	-22
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	602	637	1 741
Utbetalinger ved kjøp av inv.eiendom og varige driftsmidler	-257	-112	-732
Kjøp av datterselskaper	–	-17	-901
Innbetalinger fra andre investeringer	142	-10	164
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-116	-139	-1 470
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	6 057	4 801	21 852
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-6 440	-5 278	-21 550
Avdrag leieforpliktelser	-2	-2	-8
Utbetaling av utbytte	–	–	-714
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-384	-479	-419
Valutakurseffekter bankbeholdning	2	–	5
Netto endringer i bankinnskudd	104	19	-143
Bankbeholdning ved periodens start	83	226	226
Bankbeholdning ved periodens slutt	187	245	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				633		633	3	635
Andre inntekter og kostnader			4			4		4
Aksjeutbytte				–		–	–	–
Andre endringer				2		2	15	17
Egenkapital 31.03.24	101	318	4	30 323	-12	30 735	358	31 093
Resultat				1 601		1 601	6	1 607
Andre inntekter og kostnader			25			25		25
Aksjeutbytte				-710		-710	-4	-714
Andre endringer				9		9	25	34
Egenkapital 31.12.24	101	318	29	31 223	-12	31 660	385	32 045
Resultat				778		778	4	782
Andre inntekter og kostnader			41			41		41
Aksjeutbytte				–		–	–	–
Andre endringer				0		0	0	0
Egenkapital 31.03.25	101	318	70	32 001	-12	32 479	389	32 868

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 14.05.2025. 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 31.03.2025:

Regnskapslinje	Motpart	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Leieinntekter	Selskaper i Thon Holding konsern	28	35	119
Eiendomsrelaterte kostnader	Selskaper i Thon Holding konsern	12	10	40
Administrasjonskostnader	Selskaper i Thon Holding konsern	56	44	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 31.03.2025	Driftssegment				Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	814	195		1 009	960	49	1 009
Eiendomsrelaterte inntekter	246	24		270	252	18	270
Eiendomsrelaterte kostnader	-292	-69		-361	-341	-20	-361
Netto leieinntekter	767	150	–	918	870	47	918
Andre driftsinntekter	5		12	16	16		16
Andre driftskostnader	-7		-8	-15	-15		-15
Administrasjonskostnader	-47	-12		-59	-56	-3	-59
Ordinære avskrivinger	-3	–		-3	-3	–	-3
Forvaltningsresultat	715	138	4	857	813	44	857
Verdiendring investeringseiendommer	466	-24		442	429	13	442
Andel resultat i FKV og TS	1	–		2	2		2
Driftsresultat	1 183	114	4	1 301	1 244	57	1 301

Driftssegmentresultat 31.03.2024 *	Driftssegment				Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	749	209		958	896	62	958
Eiendomsrelaterte inntekter	255	50		306	286	19	306
Eiendomsrelaterte kostnader	-337	-62		-399	-362	-36	-399
Netto leieinntekter	668	197	–	865	820	45	865
Andre driftsinntekter	6		11	16	16		16
Andre driftskostnader	-9		-8	-17	-17		-17
Administrasjonskostnader	-37	-10		-47	-42	-4	-47
Ordinære avskrivinger	-3	–		-3	-3	–	-3
Forvaltningsresultat	625	187	2	814	774	41	814
Verdiendring investeringseiendommer	128	-65		63	48	14	63
Andel resultat i FKV og TS	-8	–		-8	-8		-8
Driftsresultat	744	122	2	869	814	55	869

* 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 avskrivinger	-11	-2		-13	-13	-0	-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

	31.03.2025	31.03.2024	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	250	109	707
-Tilgang selskaper/investeringseiendom	–	36	930
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi	445	65	357
Netto endring rett til bruk eiendeler som følge av justering til virkelig verdi	-3	-3	-11
Tilgang og avgang rett til bruk eiendeler	16	4	21
Valutaeffekter	74	7	52
Andre endringer	–	–	–
Sum virkelig verdi investeringseiendom 31.12	59 415	56 796	58 633
herav investeringseiendom - eiet	59 196	56 599	58 427
herav investeringseiendom - rett til bruk eiendeler	219	197	206

Under presenteres en sensitivitetsanalyse som viser endringer i eiendomsverdier for eiet investeringseiendom ved endring i avkastningskrav og markedsleie per 31.03.2025.

Avkastningskrav	Leienivå		
	-10 %	Uendret	+10 %
- 1,0 %-poeng	63 619	70 633	77 647
- 0,5 %-poeng	58 032	64 426	70 819
Uendret	53 354	59 196	65 102
+ 0,5 %-poeng	49 380	54 812	60 244
+ 1,0 %-poeng	45 961	51 013	56 065

NOTE 9 FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

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

Felleskontrollerte virksomheter	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Driftsinntekter	40	56	220
Verdiendring investeringseiendom	-13	-43	4
Verdiendring finansielle instrumenter	-8	5	5
Kostnader	-26	-32	-102
Skattekostnad	2	–	-11
Resultat	-5	-14	116
Investeringseiendom	1 978	2 459	1 949
Øvrige eiendeler	198	195	204
Sum eiendeler	2 176	2 654	2 152
Egenkapital	1 225	1 348	1 231
Langsiktig gjeld	860	1 191	865
Kortsiktig gjeld	91	115	56
Sum egenkapital og gjeld	2 176	2 654	2 152

Tilknyttede selskaper	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Driftsinntekter	16	16	66
Verdiendring investeringseiendom	-1	–	-10
Kostnader	-7	-8	-29
Skattekostnad	-2	-2	-6
Resultat	6	6	20
Investeringseiendom	882	890	882
Øvrige eiendeler	109	84	101
Sum eiendeler	990	974	983
Egenkapital	545	532	539
Langsiktig gjeld	422	422	421
Kortsiktig gjeld	24	20	24
Sum egenkapital og gjeld	990	974	983

NOTE 10 FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER

	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Renteinntekter	12	8	41
Renteinntekter derivater	44	43	160
Tilbakekjøp obligasjonslån	–	–	46
Øvrige finansinntekter	–	–	3
Sum finansinntekter	56	51	249
Rentekostnader obligasjonslån	-167	-159	-668
Rentekostnader sertifikatlån	-28	-10	-98
Rentekostnader derivater	-16	-23	-82
Annen rentekostnad	-100	-126	-409
Rentekostnader leieforpliktelser	-4	-3	-13
Terminering av renteswap	-11	-10	-86
Valutatap	-33	-3	-24
Øvrige finanskostnader	-13	-5	-37
Sum finanskostnader	-371	-339	-1 418
Valutaposter			
Omregningsdifferanser valuta (ført over andre inntekter og kostnader)	41	4	29
Valutakurseffekter bankbeholdninger	2	–	5
Øvrige valutaposter	-34	-3	-29
Sum valutaeffekter	9	1	5

NOTE 11 LANGSIKTIG GJELD

	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Obligasjonslån	10 972	10 536	10 801
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 676	7 116	7 135
Sum langsiktig rentebærende gjeld	14 648	17 652	17 937
Virkelig verdi renteswapavtaler*	71	107	84
Annen gjeld	48	46	44
Sum annen langsiktig gjeld	119	152	128

*Langsiktig del av renteswapavtaler med positiv virkelig verdi på 458 millioner kroner (337) per 31.03.2025 er klassifisert som finansielle anleggsmidler.

NOTE 12 KORTSIKTIG GJELD

	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Sertifikatlån	3 010	853	257
Obligasjonslån	2 050	1 994	1 885
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 320	28	1 263
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	6 380	2 875	3 405
Virkelig verdi renteswapavtaler*	23	58	23
Leieforpliktelser	8	8	7
Leverandørgjeld	202	189	179
Påløpte renter	189	116	180
Skyldige offentlige avgifter	146	203	111
Mottatt ikke opptjent leieinntekt	677	718	785
Annen gjeld	238	210	215
Sum leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	1 483	1 503	1 500

*Kortsiktig del av renteswapavtaler med positiv virkelig verdi på 158 millioner kroner (134) per 31.03.2025 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.

	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Verdiendring i:			
Investeringseiendommer i resultatregnskapet	442	63	346
Investeringseiendommer i felleskontrollerte virksomheter	-13	-43	4
Investeringseiendommer i tilknyttede selskaper	-1	–	-10
Finansielle instrumenter i resultatregnskapet	18	233	429
Finansielle instrumenter felleskontrollerte virksomheter	-8	5	5
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	439	257	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.

	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Resultat før skattekostnad	1 004	814	2 863
Skattekostnad i felleskontrollerte virksomheter	-2	–	11
Skattekostnad i tilknyttede selskaper	2	2	6
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-439	-257	-774
Valutagevinst	–	–	–
Valutatap	33	3	24
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	598	562	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.

	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Sum egenkapital	32 868	31 093	32 045
Sum egenkapital og gjeld	63 655	60 966	63 058
Egenkapitalandel	52 %	51 %	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.

	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Majoritetens andel av egenkapital	32 479	30 735	31 660
Utsatt skatt, eksklusiv utsatt skatt knyttet til omløpsmidler	7 754	7 292	7 623
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 %	-2 115	-1 989	-2 079
Langsiktig substansverdi	38 118	36 038	37 204
Antall aksjer (egne aksjer ikke medregnet)	101 478 908	101 478 908	101 478 908
Langsiktig substansverdi per aksje i NOK	376	355	367
Egenkapital per aksje	320	303	312

5. Likviditetsreserver

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

	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Utrukne kommitterte lånefasiliteter	9 880	7 213	6 478
Bankinnskudd og kontanter	187	245	83
Likviditetsreserver	10 067	7 458	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.

	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Sertifikatlån	3 010	853	257
Obligasjonslån	2 050	1 994	1 885
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 320	28	1 263
Avdrag neste 12 mnd.	6 380	2 875	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.

	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Obligasjonslån, langsiktig	10 972	10 536	10 801
Obligasjonslån, kortsiktig	2 050	1 994	1 885
Sertifikatlån, kortsiktig	3 010	853	257
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	3 676	7 116	7 135
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	1 320	28	1 263
Rentebærende gjeld¹⁾	21 028	20 526	21 342
Bankinnskudd og kontanter	-187	-245	-83
Netto rentebærende gjeld	20 842	20 282	21 259
Markedsverdi eiendommer (se ARM 11)	59 381	56 786	58 612
Belåningsgrad	35 %	36 %	36 %

¹⁾ Usikret del av rentebærende gjeld (gjeld hvor konsernet ikke har stilt sikkerhet) 16 032 13 383 12 943

8. Rente per balansedag

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

	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Annualiserte rentekostnader på rentebærende gjeld per balansedag	1 109	1 105	1 187
Annualiserte rentekostnader på løpende renteswapavtaler per balansedag	-127	-40	-137
Annualiserte rentekostnader per balansedag	982	1 066	1 049
Rentebærende gjeld	21 028	20 526	21 342
Rente per balansedag	4,67 %	5,19 %	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.).

	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Forvaltningsresultat siste 12 mnd.	3 162	3 186	3 120
Ordinære avskrivninger siste 12 mnd.	12	15	13
Forvaltningsresultat før avskrivninger siste 12 mnd.	3 175	3 201	3 133
Rentekostnader på rentebærende gjeld siste 12 mnd.	1 251	1 130	1 258
Renteinntekter siste 12 mnd.	-206	-70	-201
Netto rentekostnader siste 12 mnd.	1 045	1 060	1 057
Rentedekningsgrad	3,0	3,0	3,0

10. Netto investeringer

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

	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	250	109	707
Kjøp av selskaper	–	17	902
Kjøp av driftsmidler (kjøp og salg)	8	3	13
Andre investeringer (kjøp og salg)	66	54	142
Netto investeringer	324	183	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.

	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Markedsverdi Investeringseiendommer - eiet (se note 8)	59 196	56 599	58 427
Markedsverdi Eierbenyttede eiendommer	185	187	185
Markedsverdi eiendommer	59 381	56 786	58 612

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

Markedsverdi eiendommer felleskontrollerte virksomheter (konsernets andel)	1 960	2 420	1 931
Markedsverdi eiendommer tilknyttede selskaper (konsernets andel)	882	890	882

12. Annualisert leieinntektsnivå

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

	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Annualisert markedsleie utleide lokaler	4 012	3 775	3 968
Annualisert markedsleie ledige lokaler	163	145	157
Annualisert leieinntektsnivå	4 175	3 920	4 125

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

Annualisert markedsleie utleide lokaler FKV/TS (konsernets andel)	177	224	177
Annualisert markedsleie ledige lokaler FKV/TS (konsernets andel)	8	6	8
Annualisert leieinntektsnivå FKV/TS (konsernets andel)	185	230	185
Sum annualisert leieinntektsnivå	4 360	4 150	4 310

13. Avkastningskrav (yield)

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

	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Annualisert leieinntektsnivå	4 175	3 920	4 125
Gårdeierkostnader	554	533	542
Annualisert netto leieinntektsnivå	3 621	3 387	3 583
Markedsverdi eiendommer	59 381	56 786	58 612
Justering markedsverdi for tomter o.a.	491	606	437
Markedsverdi eiendommer etter justering	58 890	56 179	58 175
Avkastningskrav (yield)	6,1 %	6,0 %	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