

OLAV THON

EIENDOMSSKAP

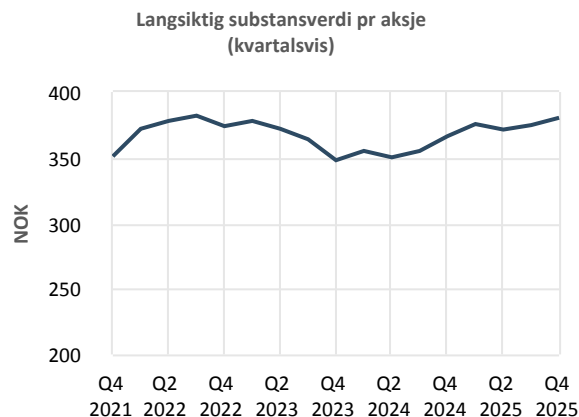
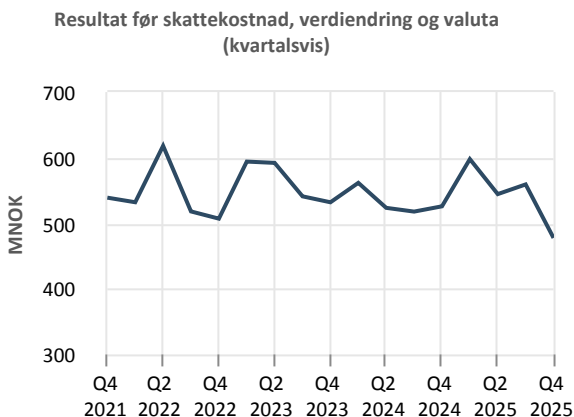


RAPPORT FOR 4. KVARTAL OG FORELØPIG ÅRSRESULTAT 2025

NØKKELTALL

Beløp i MNOK	ARM ¹⁾	4. kvartal 2025	4. kvartal 2024	31.12.2025	31.12.2024
Netto leieinntekter		770	792	3 403	3 317
Verdiendring inv.eiendommer og finansielle instr.	1	148	725	346	774
Resultat før skattekostnad		568	1 262	2 415	2 863
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	2	478	527	2 179	2 129
Egenkapitalandel	3			50 %	51 %
Egenkapital per aksje (kroner)	4			324	312
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner)	4			380	367
Netto kontantstrøm fra drift		389	490	1 974	1 953
Likviditetsreserver	5			9 021	6 561
Avdrag neste 12 mnd.	6			4 762	3 405
Rentebærende gjeld	7			22 419	21 342
Rente per balansedag	8			4,32 %	4,92 %
Belåningsgrad	7			37 %	36 %
Rentedekningsgrad	9			3,1	3,0
Netto investeringer	10	709	1 107	2 184	1 763
Markedsverdi eiendommer	11			60 937	58 612
Annualisert leieinntektsnivå	12			4 275	4 125
Avkastningskrav (yield)	13			6,2 %	6,2 %
Omsetning eide kjøpesentre		19 111	18 266	63 344	61 088
Børskurs (kroner)				335,0	227,0

¹⁾ Definisjon, beregning og forklaring på bruk av alternative resultatmål (ARM) er tatt inn på side [22](#) i rapporten.



HOVEDPUNKTER I 4. KVARTAL

- Konsernet hadde en tilfredsstillende utvikling i 4. kvartal, og resultat før skattekostnad ble 568 millioner kroner (1 262).
- Konsernets leieinntekter beløp seg til 1 022 millioner kroner (960).
- Verdiendring investeringseiendommer utgjorde 192 millioner kroner (504), og verdiendring finansielle instrumenter beløp seg til -11 millioner kroner (189).
- Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta ble 478 millioner kroner (527) i 4. kvartal.
- Konsernets finansielle posisjon er solid. Ved årsskiftet var egenkapitalandelen 50 % (51 %), og likviditetsreserven utgjorde 9 021 millioner kroner (6 561).
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen i 4. kvartal var 19 111 millioner kroner (18 266), en økning på 5 % fra samme periode i fjor.
- I 4. kvartal ble det inngått avtale om kjøp av eiendommen Storgata 5 -7 på ca. 6 500 kvadratmeter i Oslo sentrum.
- Thon Gruppen AS lanserte et frivillig tilbud om kjøp av alle utestående aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA, og mottok aksepter som økte eierandelen til 94,8 % ved utløpet av tilbudsperioden i januar 2026. Etter tvangsutløsning av gjenværende minoritetsaksjonærer i slutten av januar 2026 økte Thon Gruppens eierandel til 100 %.

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

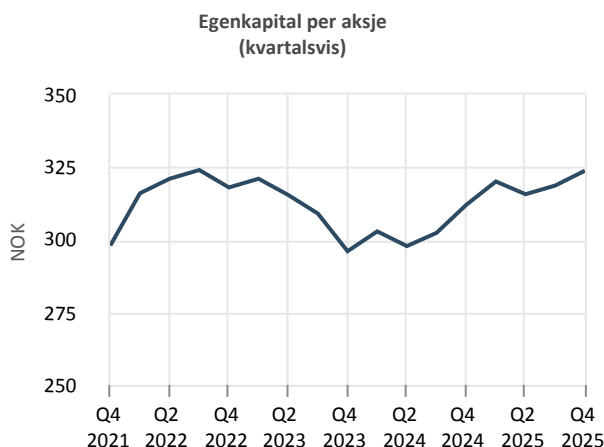
Bildet på forsiden: Vika Atrium, Oslo

FINANSIELL STILLING/BALANSE PER 31.12.2025

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 65 694 millioner kroner (63 058), hvorav investeringseiendommene utgjorde 60 961 millioner kroner (58 633)¹.

Samlet egenkapital var 32 998 millioner kroner (32 045), og egenkapitalandelen² var 50 % (51 %).

Egenkapital per aksje var 324 kroner (312), mens "langsigtig substansverdi per aksje"³ er beregnet til 380 kroner (367).



Egenkapital per aksje har siden 31.12.2021 økt med 9 %.

Rentebærende gjeld var 22 419 millioner kroner (21 342), og belåningsgraden ("Loan to Value")² var 37 % (36 %).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 1 776 millioner kroner (1 770).

RESULTATSAMMENDRAG FOR 4. KVARTAL

Resultat før skattekostnad ble 568 millioner kroner (1 262).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde 148 millioner kroner (725)³.

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

Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta² ble dermed 478 millioner kroner (527).

LEIEINNTEKTER OG EIENDOMSRELATERTE INNTEKTER/KOSTNADER

Brutto leieinntekter var 1 022 millioner kroner (960).

Eiendomsrelaterte inntekter var 281 millioner kroner (324) og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger. I 4. kvartal 2024 ble det inntektsført 31 millioner kroner som kompensasjon for kansellering av en leieavtale.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 533 millioner kroner (492), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 290 millioner kroner (292).

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 122 millioner kroner (101).

Netto leieinntekter utgjorde dermed 770 millioner kroner (792).

VERDIENDRING INVESTERINGSEIENDOMMER

Verdien på konsernets investeringseiendommer var relativt stabile i 4. kvartal, og eiendomsverdiene ble økt med totalt 192 millioner kroner (504).

Verdiøkningen i 4. kvartal forklares i hovedsak av økte verdier på enkelte eiendommer i porteføljen.

Eiendomsporteføljen består av segmentene:

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

Begge eiendomssegmentene hadde i 4. kvartal en relativt flat verdiutvikling.

Konsernets kjøpesentere eiendom hadde en marginal negativ verdiendring på -5 millioner kroner (408), og næringseiendom hadde en positiv verdiendring på 197 millioner kroner (96).

ANDEL RESULTAT I FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Konsernets andel av resultat i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper utgjorde -2 millioner kroner (80).

¹ Se note 8

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

³ Inkluderer felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper

I disse selskapene utgjorde verdiendringer på investeringseiendommer og finansielle instrumenter totalt -33 millioner kroner (31).

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

ANDRE DRIFTSINNTEKTER OG -KOSTNADER

Andre driftsinntekter var 38 millioner kroner (25) og består i hovedsak av salgsinntekter fra annen virksomhet.

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 91 millioner kroner (73). Ordinære avskrivninger beløp seg til 3 millioner kroner (3).

FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER

Netto finansposter utgjorde -335 millioner kroner (-62), hvorav verdiendringer på finansielle instrumenter beløp seg til -11 millioner kroner (189).

Netto rentekostnader utgjorde 263 millioner kroner (258).

Som følge av nedgang i konsernets gjennomsnittsrente er rentekostnadene stabile til tross for en betydelig høyere rentebærende gjeld enn i samme kvartal ifjor.

Valutatap knyttet til valutakursen for svenske kroner utgjorde -50 millioner kroner (17).

VERDIENDRINGER FINANSIELLE INSTRUMENTER

I 4. kvartal var det en økning i de langsiktige markedsrentene (swaprentene) både i Norge og Sverige.

I Norge steg 5 års swaprente med 0,02 prosentpoeng til 4,09 %, mens 10-årsrenten økte med 0,06 prosentpoeng til 4,15 %.

I Sverige steg 5 års swaprente med 0,20 prosentpoeng til 2,56 %, mens 10-årsrenten økte med 0,21 prosentpoeng til 2,93 %.

Renteutviklingen bidro til en reduksjon av markedsverdien på finansielle instrumenter med -11 millioner kroner (189).

FORELØPIG ÅRSRESULTAT 2025

I 2025 utgjorde konsernets leieinntekter 3 996 millioner kroner (3 807). Eiendomsrelaterte inntekter beløp seg til 1 040 millioner kroner (1 080) mens eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 1 634 millioner kroner (1 570). I 2024 ble det inntektsført 51 millioner kroner som kompensasjon for kansellering av leieavtaler.

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 315 millioner kroner (263).

Netto leieinntekter utgjorde 3 403 millioner kroner (3 317).

Andre driftsinntekter var 85 millioner kroner (75), og består i hovedsak av driftsinntekter fra annen virksomhet.

Verdien av konsernets investeringseiendommer økte med 533 millioner kroner (346).

Verdiendring på kjøpesentereieendom var 399 millioner kroner (448), mens verdiendringen på næringseiendom var 134 millioner kroner (-102).

Netto finansposter utgjorde -1 325 millioner kroner (-739), hvorav verdiendringer på finansielle instrumenter utgjorde -128 millioner kroner (429).

Netto rentekostnader utgjorde 1 048 millioner kroner (1 070).

Nedgangen i rentekostnader i 2025 forklares av lavere gjennomsnittsrente på konsernets rentebærende gjeld sammenliknet med 2024. Nedgangen fremkommer til tross for en vesentlig høyere rentebærende gjeld enn i 2024.

Urealisert valutatap knyttet til valutakursen for den svenske kronen utgjorde -95 millioner kroner (-24).

Markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter ble redusert med -128 millioner kroner (429).

Resultat før skattekostnad ble 2 415 millioner kroner (2 863).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter i 2025 utgjorde totalt 346 millioner kroner (774)⁴.

Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta⁵ ble dermed 2 179 millioner kroner (2 129).

⁴ Inkluderer felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper

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

KONTANTSTRØM OG LIKVIDITET

4. kvartal

Netto kontantstrøm fra driften var 389 millioner kroner (490).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 12 millioner kroner (328).

Investeringsaktivitetene belastet likviditeten netto -399 millioner kroner (-868), mens finansieringsaktivitetene økte likviditeten med 389 millioner kroner (506).

Valutakurseffekten på bankbeholdningen var -17 millioner kroner (7), og konsernets likviditetsbeholdning ble redusert med -14 millioner kroner (-26).

2025

For 2025 sett under ett var netto kontantstrøm fra driften 1 974 millioner kroner (1 953).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 1 472 millioner kroner (1 741).

Investeringsaktivitetene belastet likviditeten netto -1 554 millioner kroner (-1 470), mens finansieringsaktivitetene økte likviditeten med 128 millioner kroner (-419).

Valutakurseffekten på bankbeholdningen var -11 millioner kroner (5).

I 2025 ble dermed konsernets likviditetsbeholdning økt med 35 millioner kroner (-143).

Per 31.12.2025 var likviditetsreserven 9 021 millioner kroner (6 561), og besto av kortsiktige plasseringer på 118 millioner kroner (83) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 8 903 millioner kroner (6 478).

INVESTERINGER

Konsernets netto investeringer i 4. kvartal var 709 millioner kroner (1 107).

I 2025 sett under ett var netto investeringer 2 184 millioner kroner (1 763).

EIENDOMSKJØP

Storgata 5-7, Oslo kommune

I 4. kvartal ble det inngått avtale om kjøp av eiendommen Storgata 5-7 på ca. 6 500 kvadratmeter i Oslo sentrum.

STØRRE EIENDOMSPROSJEKTER⁶

Ferdigstilt

Lagunen Storsenter, Bergen (42 % eierandel)

Kjøpesenteret er utvidet med et nybygg på 15 100 kvadratmeter i tillegg til at eksisterende senter er utvidet med 2 400 kvadratmeter. Utvidelsen, som ble ferdigstilt i 4. kvartal 2025, inneholder nye arealer for handel, servering og kontor.

Under oppføring

Sandens kjøpesenter, Kristiansand

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

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. Varebeholdningen knyttet til prosjektet er spesifisert på egen linje i balansen.

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 31.12.2025

Verdien av eiendomsporteføljen var vurdert til 60 937 millioner kroner (58 612), basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 6,2 % (6,2 %)⁷.

⁶ Over 50 millioner NOK

⁷ Inkluderer felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper

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

Ledigheten i eiendomsporteføljen var 5,2 % (3,8 %). Økt ledighet knyttes i hovedsak til et fåtall større nærings-eiendommer i Oslo som er under rehabilitering.

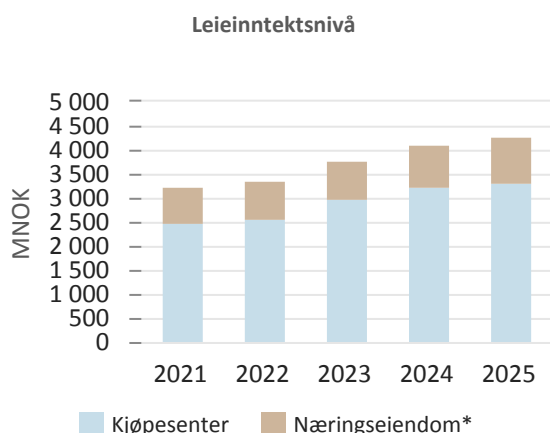
Årlig leieinntektsnivå var 4 275 millioner kroner (4 125)⁸.

Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlige avkastningskrav:

Kjøpesentereiendom	6,5 % (6,5 %)
Nærings-eiendom	5,3 % (5,2 %)

Eiendomsporteføljen fordeles på følgende hovedsegmenter:

Segment	Markedsverdi (Andel)	Leieinntektsnivå (Andel)
Kjøpesentereiendom	73 % (74 %)	78 % (79 %)
Nærings-eiendom	27 % (26 %)	22 % (21 %)



Leieinntektsnivået har de siste 5 årene økt med 30,7 %.

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

EIENDOMSPORTEFØLJEN EIET GJENNOM FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

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

Konsernets andel av eiendomsverdiene var 2 834 millioner kroner (2 813).

KJØPESENTEROMRÅDET

Ved årsskiftet 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 kjøpesentre målt etter omsetning, Lagunen Storsenter i Bergen, og totalt 5 av landets 7 største kjøpesentre.

Butikkomsetning

I 4. kvartal var butikkomsetningen i konsernets kjøpesenterportefølje 19 111 millioner kroner (18 266)⁹.

Fordelt på kvartalets måneder hadde kjøpesentrene følgende butikkomsetning:

	2025	2024	Endring
Oktober	5 219	4 895	6,6 %
November	6 100	6 013	1,5 %
Desember	7 791	7 358	5,9 %
Sum Q4	19 111	18 266	4,6 %

I 2025 sett under ett var butikkomsetningen 63 344 millioner kroner (61 088)⁹.

Norge

I 4. kvartal hadde konsernets kjøpesentre i Norge en butikkomsetning på 17 919 millioner kroner (17 165)⁹.

I 2025 var butikkomsetningen på 59 190 millioner kroner (57 093)⁹.

Sverige

I Sverige hadde kjøpesentrene en butikkomsetning på 1 111 millioner svenske kroner (1 076)⁹ i 4. kvartal.

I 2025 var butikkomsetningen på 3 919 millioner svenske kroner (3 906)⁹.

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

⁸ For definisjoner se alternative resultatmål (ARM) i slutten av rapporten

⁹ Sammenligningstall korrigert

etterspørselen etter næringsseiendom som investeringsobjekt.

Verdivurderingen per 31.12.2025 er basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 6,2 %. De siste 3 årene har avkastningskravet variert mellom 4,9 % og 6,2 %.

Endringer i avkastningskrav og markedsleie påvirker verdien av eiendomsporteføljen direkte. Beregninger av dette finnes i note [8](#) i kvartalsrapporten.

FINANSMARKEDET

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

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

Konsernets finansiering beskrives nærmere i neste avsnitt, og for flere detaljer om finansiell risikostyring henvises det til årsrapporten for 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 4. kvartal en hovedstol på 22 777 millioner kroner (23 155), og fordeles på følgende hovedgrupper:

MNOK	Beløp
Flytende rente til fastrente	14 677
Fastrente til flytende rente	5 200
Flytende rente til fastrente – fremtidsstart	2 900
Sum	22 777

Ved årsskiftet var samlet markedsverdi på 376 millioner kroner (503).

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. 300 - 400 millioner kroner.

FINANSIERING

Konsernets gjeldsportefølje består av langsiktige kredittrammer 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 4. kvartal ble det inngått nye langsiktige låneavtaler i bankmarkedet på 1 500 millioner norske kroner, mens i kapitalmarkedene ble det tatt opp nye lån på 2 300 millioner norske kroner og 700 millioner svenske kroner.

RENTEBÆRENDE GJELD OG GJELDSFORFALL

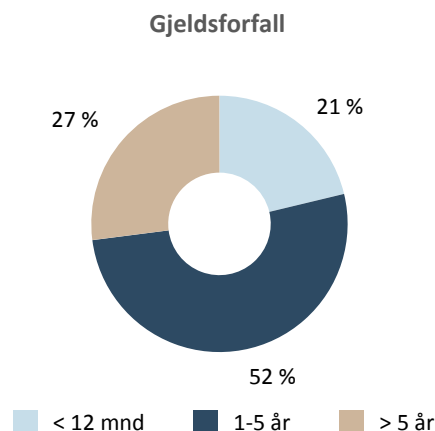
Ved utgangen av 4. kvartal var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 18 717 millioner kroner (12 943), fordelt på:

Norge:	NOK 17 075 millioner	(11 039)
Sverige:	SEK 1 500 millioner	(1 850)

Samlede kredittrammer var 31 322 millioner kroner (27 820), hvorav ubenyttet del utgjorde 8 903 millioner kroner (6 478).

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

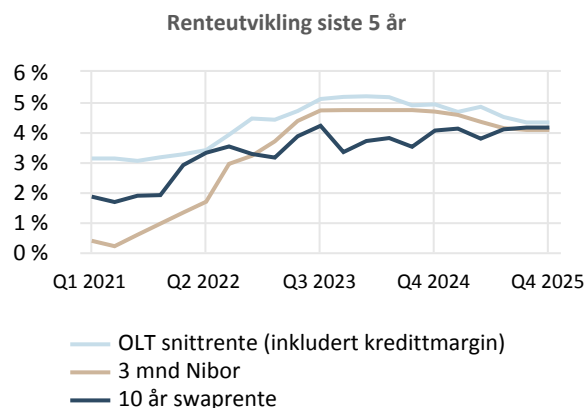
Gjelden som var trukket opp ved årsskiftet, hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,8 år (3,6). 21 % (16 %) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.



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

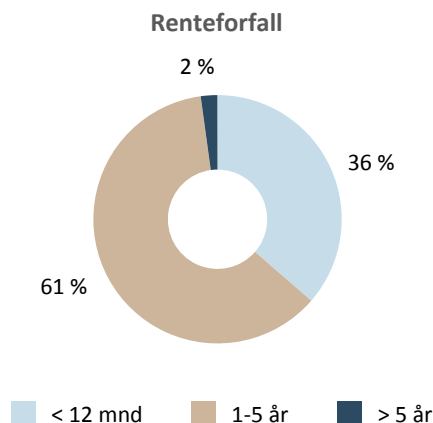
GJENNOMSNIITSRENTE OG RENTEFORFALL

Ved utgangen av 4. kvartal hadde konsernet en fast-renteandel på 64 % (62 %), med en gjennomsnittlig rentebinding på 2,7 år (3,0).



Konsernets gjennomsnittrente (inkludert kredittmargin) var 4,3 % (4,9 %) fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Andel av gjeld	Gjennomsnittrente
NOK	88 % (85 %)	4,5 % (5,2 %)
SEK	12 % (15 %)	2,8 % (3,3 %)



64 % av konsernets rentebærende gjeld har rentebinding over 12 måneder, og gjennomsnittlig rentebinding er 2,7 år.

AKSJEINFORMASJON

FRIVILLIG TILBUD PÅ UTESTÅENDE AKSJER

Thon Gruppen AS lanserte 4. desember 2025 et frivillig tilbud om kjøp av alle utestående aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA til en pris på 335 kroner per aksje.

Ved tilbudsperiodens utløp 5. januar 2026 var det mottatt akseptert som økte Thon Gruppens eierandel til 94,8 %.

Thon Gruppen AS besluttet den 28. januar 2026 å gjennomføre en tvangsinnløsning av alle utestående aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA som ikke var eiet av Thon Gruppen AS.

Thon Gruppen AS eier dermed 100 % aksjene, og aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap vil bli søkt avnotert på Euronext Oslo Børs.

Avkastning

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

	Avkastning OLT	OSEBX
4. kvartal 2025	23 %	4 %
Siste 12 mnd.	51 %	14 %
Siste 24 mnd.	87 %	28 %
Siste 36 mnd.	103 %	42 %
Siste 60 mnd.	100 %	74 %

I 4. kvartal ble det omsatt 2 985 037 (1 255 000) aksjer, og gjennomført 6 902 (2 850) handler av aksjen over Oslo Børs.

I 2025 ble det omsatt 6 883 796 (2 727 000) aksjer, og gjennomført 28 117 (11 865) handler av aksjen over Oslo Børs.

Utbytte

Selskapets utbyttepolitikk vil bli endret som følge av at Thon Gruppen AS nå eier 100 % av aksjene.

Styret foreslår at det for 2025 ikke utbetales ordinært utbytte til aksjonæren.

FREMTIDSUTSIKTER

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

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

I september kuttet Norges Bank styringsrenten videre ned fra 4,25 % til 4,00 %, men holdt den uendret i desember. Norges Bank signaliserer at renten mest sannsynlig blir satt videre ned en til to ganger i løpet av 2026.

Vedvarende geopolitisk usikkerhet, globale handelskonflikter og et relativt høyt rentenivå i Norge, 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 usikkerhet om den makroøkonomiske utvikling.

Oslo, 09. februar 2026

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i MNOK	Note	Q4 2025	Q4 2024	31.12.2025	31.12.2024
Leieinntekter	6	1 022	960	3 996	3 807
Eiendomsrelaterte inntekter		281	324	1 040	1 080
Eiendomsrelaterte kostnader	6	-533	-492	-1 634	-1 570
Netto leieinntekter	7	770	792	3 403	3 317
Andre driftsinntekter		38	25	85	75
Andre driftskostnader		-34	-19	-80	-64
Administrasjonskostnader	6	-57	-54	-226	-196
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger		-3	-3	-13	-13
Forvaltningsresultat	7	713	740	3 169	3 120
Verdiendring investeringseiendommer	8	192	504	533	346
Andel resultat i FKV og TS	9	-2	80	38	137
Driftsresultat	7	903	1 324	3 740	3 603
Finansinntekter	10	52	80	215	249
Finanskostnader	10	-377	-331	-1 412	-1 418
Verdiendring finansielle instrumenter		-11	189	-128	429
Netto finansposter		-335	-62	-1 325	-739
Resultat før skattekostnad		568	1 262	2 415	2 863
Endring utsatt skatt		-37	-223	-278	-389
Betalbar skatt		-74	-44	-240	-232
Skattekostnad		-111	-268	-518	-621
Resultat		456	995	1 897	2 242
Andre inntekter og kostnader:					
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>					
Omregningsdifferanser valuta		63	-21	120	29
Totalresultat		519	973	2 017	2 272
Resultat tilordnet:					
Aksjonærer		456	990	1 884	2 234
Ikke-kontrollerende eierinteresser		1	4	13	8
Totalresultat tilordnet:					
Aksjonærer		519	969	2 004	2 263
Ikke-kontrollerende eierinteresser		1	4	13	8
Resultat per aksje - basis og utvannet (hele kroner)		4	10	19	22

OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i MNOK	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Investerings eiendommer	8	60 961	58 633
Eierbenyttede eiendommer		177	177
Varige driftsmidler		85	55
Andeler i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper	9	1 776	1 770
Finansielle anleggsmidler		760	923
Sum anleggsmidler		63 760	61 558
Varer		290	34
Kundefordringer og andre fordringer		1 394	1 242
Finansielle omløpsmidler		133	140
Bankinnskudd		118	83
Sum omløpsmidler		1 934	1 499
Sum eiendeler		65 694	63 058
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital		101	101
Overkurs		318	318
Annen egenkapital		32 435	31 241
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		143	385
Sum egenkapital		32 998	32 045
Utsatt skatt		7 896	7 585
Leieforpliktelse		221	214
Langsiktig rentebærende gjeld	11	17 657	17 937
Annen langsiktig gjeld	11	216	128
Sum langsiktig gjeld		25 990	25 863
Betalbar skatt		241	244
Kortsiktig rentebærende gjeld	12	4 762	3 405
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	12	842	716
Mottatt, ikke opptjent leieinntekt		862	785
Sum kortsiktig gjeld		6 706	5 149
Sum gjeld		32 696	31 012
Sum egenkapital og gjeld		65 694	63 058

Konsernet har tatt inn følgende regnskapslinjer i Q4 2025 og endret sammenligningstallene: Varer, Finansielle omløpsmidler og Mottatt, ikke opptjent leieinntekt.

OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA , KONSERNREGNSKAP

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

<i>Beløp i MNOK</i>	Q4 2025	Q4 2024	31.12.2025	31.12.2024
Netto kontantstrøm fra drift	389	490	1 974	1 953
Kostnadsførte renter	315	318	1 274	1 357
Betalte renter	-217	-259	-1 172	-1 251
Betalte skatter	–	16	-243	-296
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter	-475	-237	-360	-22
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	12	328	1 472	1 741
Utbetalinger ved kjøp av inv.eiendom og varige driftsmidler	-326	-236	-1 237	-732
Kjøp av og økt eierandel i datterselskaper	-165	-861	-442	-901
Innbetalinger fra andre investeringer	93	229	124	164
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-399	-868	-1 554	-1 470
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	5 844	6 130	24 798	21 852
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-5 453	-5 622	-23 919	-21 550
Avdrag leieforpliktelser	-2	-2	-8	-8
Utbetaling av utbytte	–	–	-744	-714
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	389	506	128	-419
Valutakurseffekter bankbeholdning	-17	7	-11	5
Netto endringer i bankinnskudd	-14	-26	35	-143
Bankbeholdning ved periodens start	132	109	83	226
Bankbeholdning ved periodens slutt	118	83	118	83

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA , KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV ENDRINGER I EGENKAPITAL

<i>Beløp i MNOK</i>	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				2 234		2 234	8	2 242
Andre inntekter og kostnader			29			29		29
Aksjeutbytte				-710		-710	-4	-714
Andre endringer				10		10	40	50
Egenkapital 31.12.24	101	318	29	31 223	-12	31 660	385	32 045
Resultat				1 884		1 884	13	1 897
Andre inntekter og kostnader			120			120		120
Aksjeutbytte				-736		-736	-8	-744
Andre endringer*				-74		-74	-247	-321
Egenkapital 31.12.25	101	318	149	32 298	-12	32 855	143	32 998

*Andre endringer består i hovedsak av egenkapitaltransaksjon ved økt eierandel i datterselskap fra 60 % til 100 %.

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 09.02.2026. 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

Thon Gruppen AS lanserte et frivillig tilbud om kjøp av alle utestående aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA, og mottok aksepter som økte eierandelen til 94,8 % ved utløpet av tilbudsperioden i januar 2026. Etter tvangsutløsning av gjenværende minoritetsaksjonærer i slutten av januar 2026 økte Thon Gruppens eierandel til 100 %.

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

NOTE 6 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

Følgende transaksjoner med nærstående parter er regnskapsført per 31.12.2025:

Regnskapslinje	Motpart	31.12.2025	31.12.2024
Leieinntekter	Selskaper i Thon Holding konsern	120	119
Eiendomsrelaterte kostnader	Selskaper i Thon Holding konsern	50	40
Administrasjonskostnader	Selskaper i Thon Holding konsern	216	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 Q4 2025	Driftssegment				Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	823	199		1 022	960	62	1 022
Eiendomsrelaterte inntekter	262	19		281	263	18	281
Eiendomsrelaterte kostnader	-457	-76		-533	-492	-41	-533
Netto leieinntekter	629	142	–	770	731	39	770
Andre driftsinntekter	26		12	38	38		38
Andre driftskostnader	-25		-10	-34	-34		-34
Administrasjonskostnader	-46	-11		-57	-53	-4	-57
Ordinære avskrivinger	-3	–		-3	-3		-3
Forvaltningsresultat	580	130	2	713	678	35	713
Verdiendring investeringseiendommer	-5	197		192	197	-5	192
Andel resultat i FKV og TS	-4	1		-2	-2		-2
Driftsresultat	572	328	2	903	873	30	903

Driftssegmentresultat Q4 2024	Driftssegment				Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	761	199		960	894	66	960
Eiendomsrelaterte inntekter	268	56		324	305	19	324
Eiendomsrelaterte kostnader	-407	-85		-492	-443	-49	-492
Netto leieinntekter	622	170	–	792	756	36	792
Andre driftsinntekter	14		11	25	25		25
Andre driftskostnader	-13		-6	-19	-19		-19
Administrasjonskostnader	-43	-11		-54	-50	-4	-54
Ordinære avskrivinger	-3	–		-3	-3	–	-3
Forvaltningsresultat	577	159	5	740	709	32	740
Verdiendring investeringseiendommer	408	96		504	512	-8	504
Andel resultat i FKV og TS	82	-2		80	80		80
Driftsresultat	1 067	253	5	1 324	1 300	24	1 324

Driftssegmentresultat 31.12.2025	Driftssegment				Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	3 197	799		3 996	3 761	235	3 996
Eiendomsrelaterte inntekter	961	79		1 040	965	75	1 040
Eiendomsrelaterte kostnader	-1 343	-291		-1 634	-1 514	-120	-1 634
Netto leieinntekter	2 815	588	–	3 403	3 213	190	3 403
Andre driftsinntekter	42		43	85	85		85
Andre driftskostnader	-45		-35	-80	-80		-80
Administrasjonskostnader	-181	-45		-226	-210	-16	-226
Ordinære avskrivinger	-12	-1		-13	-13	–	-13
Forvaltningsresultat	2 620	541	8	3 169	2 995	174	3 169
Verdiendring investeringseiendommer	399	134		533	577	-44	533
Andel resultat i FKV og TS	36	2		38	38		38
Driftsresultat	3 055	677	8	3 740	3 609	130	3 740

Driftssegmentresultat 31.12.2024	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	2 593	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	–	-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

	31.12.2025	31.12.2024
Investerings eiendom - eiet - virkelig verdi 01.01	58 427	56 382
Investerings eiendom - rett til bruk eiendeler - virkelig verdi 01.01	206	195
Sum virkelig verdi investeringseiendom 01.01	58 633	56 577
Tilgang:		
-Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	1 213	707
-Tilgang selskaper/investerings eiendom	358	930
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi	544	357
Netto endring rett til bruk eiendeler som følge av justering til virkelig verdi	-11	-11
Tilgang og avgang rett til bruk eiendeler	16	21
Valutaeffekter	209	52
Andre endringer	–	–
Sum virkelig verdi investeringseiendom 31.12.	60 961	58 633
herav investeringseiendom - eiet	60 751	58 427
herav investeringseiendom - rett til bruk eiendeler	211	206

Under presenteres en sensitivitetsanalyse som viser endringer i eiendomsverdier for eiet investeringseiendom ved endring i avkastningskrav og markedsleie per 31.12.2025.

Avkastningskrav	Leienivå		
	-10 %	Uendret	+10 %
- 1,0 %-poeng	65 100	72 264	79 428
- 0,5 %-poeng	59 454	65 991	72 527
Uendret	54 717	60 751	66 738
+ 0,5 %-poeng	50 686	56 249	61 811
+ 1,0 %-poeng	47 214	52 391	57 568

NOTE 9 FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

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

Felleskontrollerte virksomheter	Q4 2025	Q4 2024	31.12.2025	31.12.2024
Driftsinntekter	40	59	164	220
Verdiendring investeringseiendom	-30	18	-49	4
Verdiendring finansielle instrumenter	-1	5	-11	5
Kostnader	-14	-16	-94	-102
Skattekostnad	-6	-1	-6	-11
Resultat	-11	65	4	116
Investeringseiendom			1 965	1 949
Øvrige eiendeler			365	204
Sum eiendeler			2 331	2 152
Egenkapital			1 232	1 231
Langsiktig gjeld			862	865
Kortsiktig gjeld			237	56
Sum egenkapital og gjeld			2 331	2 152

Tilknyttede selskaper	Q4 2025	Q4 2024	31.12.2025	31.12.2024
Driftsinntekter	20	18	69	66
Verdiendring investeringseiendom	-2	8	1	-10
Kostnader	-6	-7	-27	-29
Skattekostnad	-3	-4	-9	-6
Resultat	9	15	33	20
Investeringseiendom			888	882
Øvrige eiendeler			104	101
Sum eiendeler			992	983
Egenkapital			545	539
Langsiktig gjeld			424	421
Kortsiktig gjeld			23	24
Sum egenkapital og gjeld			992	983

NOTE 10 FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER

	Q4 2025	Q4 2024	31.12.2025	31.12.2024
Renteinntekter	15	8	47	41
Renteinntekter derivater	37	53	167	160
Valutagevinst	–	17	–	–
Tilbakekjøp obligasjonslån	–	–	–	46
Øvrige finansinntekter	–	3	–	3
Sum finansinntekter	52	80	215	249
Rentekostnader obligasjonslån	-219	-173	-782	-668
Rentekostnader sertifikatlån	-34	-38	-107	-98
Rentekostnader derivater	-20	-20	-71	-82
Annen rentekostnad	-37	-84	-288	-409
Rentekostnader leieforpliktelser	-4	-3	-14	-13
Terminering av renteswap	0	–	-11	-86
Valutatap	-50	–	-95	-24
Øvrige finanskostnader	-12	-13	-43	-37
Sum finanskostnader	-377	-331	-1 412	-1 418
Valutaposter				
Omregningsdifferanser valuta (ført over andre inntekter og kostnader)	63	-21	120	29
Valutakurseffekter bankbeholdninger	-17	7	-11	5
Øvrige valutaposter	-33	10	-84	-29
Sum valutaeffekter	13	-4	25	5

NOTE 11 LANGSIKTIG GJELD

	31.12.2025	31.12.2024
Obligasjonslån	14 063	10 801
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 594	7 135
Sum langsiktig rentebærende gjeld	17 657	17 937
Virkelig verdi renteswapavtaler ¹⁾	121	84
Annen gjeld	95	44
Sum annen langsiktig gjeld	216	128

¹⁾ Langsiktig del av renteswapavtaler med positiv virkelig verdi på 399 millioner kroner (470) per 31.12.2025 er klassifisert som finansielle anleggsmidler.

NOTE 12 KORTSIKTIG GJELD

	31.12.2025	31.12.2024
Sertifikatlån	2 219	257
Obligasjonslån	2 435	1 885
Gjeld til kredittinstitusjoner	108	1 263
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	4 762	3 405
Virkelig verdi renteswapavtaler ¹⁾	35	23
Leieforpliktelser	8	7
Leverandørgjeld	203	179
Påløpte renter	282	180
Skyldige offentlige avgifter	125	111
Annen gjeld	189	215
Sum leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld ²⁾	842	716

¹⁾ Kortsiktig del av renteswapavtaler med positiv virkelig verdi på 133 millioner kroner (140) per 31.12.2025 er klassifisert som finansielle omløpsmidler.

²⁾ Sammenlikningstallene for Sum leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld er endret ettersom mottatt, ikke opptjent inntekt er skilt ut på egen regnskapslinje fom Q4 2025.

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.

	Q4 2025	Q4 2024	31.12.2025	31.12.2024
Verdiendring i:				
Investeringseiendommer i resultatregnskapet	192	504	533	346
Investeringseiendommer i felleskontrollerte virksomheter	-30	18	-49	4
Investeringseiendommer i tilknyttede selskaper	-2	8	1	-10
Finansielle instrumenter i resultatregnskapet	-11	189	-128	429
Finansielle instrumenter felleskontrollerte virksomheter	-1	5	-11	5
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	148	725	346	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.

	Q4 2025	Q4 2024	31.12.2025	31.12.2024
Resultat før skattekostnad	568	1 262	2 415	2 863
Skattekostnad i felleskontrollerte virksomheter	6	1	6	11
Skattekostnad i tilknyttede selskaper	3	4	9	6
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-148	-725	-346	-774
Valutagevinst	–	-17	–	–
Valutatap	50	–	95	24
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	478	527	2 179	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.

	31.12.2025	31.12.2024
Sum egenkapital	32 998	32 045
Sum egenkapital og gjeld	65 694	63 058
Egenkapitalandel	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.

	31.12.2025	31.12.2024
Majoritetens andel av egenkapital	32 855	31 660
Utsatt skatt, eksklusiv utsatt skatt knyttet til omløpsmidler	7 904	7 623
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 %	-2 156	-2 079
Langsiktig substansverdi	38 603	37 204
Antall aksjer (egne aksjer ikke medregnet)	101 478 908	101 478 908
Langsiktig substansverdi per aksje i NOK	380	367
Egenkapital per aksje	324	312

5. Likviditetsreserver

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

	31.12.2025	31.12.2024
Utrukne kommitterte lånefasiliteter	8 903	6 478
Bankinnskudd og kontanter	118	83
Likviditetsreserver	9 021	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.

	31.12.2025	31.12.2024
Sertifikatlån	2 219	257
Obligasjonslån	2 435	1 885
Gjeld til kredittinstitusjoner	108	1 263
Avdrag neste 12 mnd.	4 762	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.

	31.12.2025	31.12.2024
Obligasjonslån, langsiktig	14 063	10 801
Obligasjonslån, kortsiktig	2 435	1 885
Sertifikatlån, kortsiktig	2 219	257
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	3 594	7 135
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	108	1 263
Rentebærende gjeld¹⁾	22 419	21 342
Bankinnskudd og kontanter	-118	-83
Netto rentebærende gjeld	22 301	21 259
Markedsverdi eiendommer (se ARM 11)	60 937	58 612
Belåningsgrad	37 %	36 %

¹⁾ Usikret del av rentebærende gjeld (gjeld hvor konsernet ikke har stilt sikkerhet) 18 717 12 943

8. Rente per balansedag

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

	31.12.2025	31.12.2024
Annualiserte rentekostnader på rentebærende gjeld per balansedag	1 074	1 187
Annualiserte rentekostnader på løpende renteswapavtaler per balansedag	-104	-137
Annualiserte rentekostnader per balansedag	970	1 049
Rentebærende gjeld	22 419	21 342
Rente per balansedag	4,32 %	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.).

	31.12.2025	31.12.2024
Forvaltningsresultat siste 12 mnd.	3 169	3 120
Ordinære avskrivninger siste 12 mnd.	13	13
Forvaltningsresultat før avskrivninger siste 12 mnd.	3 182	3 133
Rentekostnader på rentebærende gjeld siste 12 mnd.	1 248	1 258
Renteinntekter siste 12 mnd.	-215	-201
Netto rentekostnader siste 12 mnd.	1 034	1 057
Rentedekningsgrad	3,1	3,0

10. Netto investeringer

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

	Q4 2025	Q4 2024	31.12.2025	31.12.2024
Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	328	221	1 213	707
Kjøp av selskaper	346	861	622	901
Kjøp av driftsmidler (kjøp og salg)	-1	3	24	13
Andre investeringer (kjøp og salg)	36	22	324	142
Netto investeringer	709	1 107	2 184	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.

	31.12.2025	31.12.2024
Markedsverdi Investeringseiendommer - eiet (se note 8)	60 751	58 427
Markedsverdi Eierbenyttede eiendommer	187	185
Markedsverdi eiendommer	60 937	58 612

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

Markedsverdi eiendommer felleskontrollerte virksomheter (konsernets andel)	1 946	1 931
Markedsverdi eiendommer tilknyttede selskaper (konsernets andel)	888	882

12. Annualisert leieinntektsnivå

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

	31.12.2025	31.12.2024
Annualisert markedsleie utleide lokaler	4 052	3 968
Annualisert markedsleie ledige lokaler	223	157
Annualisert leieinntektsnivå	4 275	4 125

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

Annualisert markedsleie utleide lokaler FKV/TS (konsernets andel)	179	177
Annualisert markedsleie ledige lokaler FKV/TS (konsernets andel)	6	8
Annualisert leieinntektsnivå FKV/TS (konsernets andel)	185	185
Sum annualisert leieinntektsnivå	4 460	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.

	31.12.2025	31.12.2024
Annualisert leieinntektsnivå	4 275	4 125
Gårdeierkostnader	534	542
Annualisert netto leieinntektsnivå	3 741	3 583
Markedsverdi eiendommer	60 937	58 612
Justering markedsverdi for tomter o.a.	623	437
Markedsverdi eiendommer etter justering	60 314	58 175
Avkastningskrav (yield)	6,2 %	6,2 %

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

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

olt.no