



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 594 685
Organisasjonsform: Allmennaksjeselskap
Foretaksnavn: Olav Thon Eiendomsselskap ASA
Forretningsadresse: Stenersgata 2
0184 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet: IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Kari Dahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 15.08.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|----------------------|----------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 381 129 | 386 588 |
| Sum inntekter | | 381 129 | 386 588 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 377 423 | 382 740 |
| Lønnskostnad | | 3 678 357 | 3 733 391 |
| Annen driftskostnad | | 4 173 063 | 3 798 179 |
| Sum kostnader | | 8 228 843 | 7 914 310 |
| Driftsresultat | | -7 847 714 | -7 527 722 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap | | 525 000 000 | 602 000 000 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 417 745 871 | 216 458 235 |
| Annen renteinntekt | | 59 581 959 | 44 326 627 |
| Annen finansinntekt | | 3 300 152 141 | 2 476 412 942 |
| Verdiøkning av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi | | 58 526 552 | 58 526 552 |
| Sum finansinntekter | | 4 361 006 523 | 3 397 724 356 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 111 396 603 | 122 374 917 |
| Annen rentekostnad | | 964 249 992 | 696 315 152 |
| Annen finanskostnad | | 526 177 483 | 236 125 852 |
| Sum finanskostnader | | 1 601 824 078 | 1 054 815 921 |
| Netto finans | | 2 759 182 445 | 2 342 908 435 |
| Resultat før skattekostnad | | 2 751 334 731 | 2 335 380 713 |
| Skattekostnad | | -23 630 425 | 35 264 355 |
| Årsresultat | | 2 774 965 156 | 2 300 116 358 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | | 710 352 356 | 659 612 902 |
| Annen egenkapital | | 2 064 612 800 | 1 640 503 457 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|-------------|---------------|---------------|
| Sum overføringer og disponeringer | | 2 774 965 156 | 2 300 116 359 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-----------------------|-----------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | | 14 314 698 | 0 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 14 314 698 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | | 14 857 499 534 | 13 149 612 655 |
| Lån til foretak i samme konsern | | 279 000 000 | 2 715 000 000 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | | 11 283 753 | 1 209 456 383 |
| Andre langsiktige fordringer | | 207 146 410 | 217 146 410 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 15 354 929 697 | 17 291 215 448 |
| Sum anleggsmidler | | 15 369 244 395 | 17 291 215 448 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 7 581 | 0 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 23 797 557 | 9 876 432 |
| Konsernfordringer | | 11 367 994 907 | 6 342 114 974 |
| Sum fordringer | | 11 391 800 045 | 6 351 991 406 |
| Investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 100 716 063 | 74 978 783 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 100 716 063 | 74 978 783 |
| Sum omløpsmidler | | 11 492 516 108 | 6 426 970 189 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|----------------------|------|-----------------------|-----------------------|
| SUM EIENDELER | | 26 861 760 503 | 23 718 185 637 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Aksjekapital | | 101 478 908 | 103 623 171 |
| Beholdning av egne aksjer | | 0 | -2 144 263 |
| Overkurs | | 318 360 988 | 318 360 988 |
| Sum innskutt egenkapital | | 419 839 896 | 419 839 896 |

Opptjent egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|--|----------------------|----------------------|
| Annen egenkapital | | 5 714 322 123 | 3 649 709 323 |
| Sum opptjent egenkapital | | 5 714 322 123 | 3 649 709 323 |

| | | | |
|------------------------|--|----------------------|----------------------|
| Sum egenkapital | | 6 134 162 019 | 4 069 549 219 |
|------------------------|--|----------------------|----------------------|

Gjeld

Langsiktig gjeld

| | | | |
|--|--|--------------------|--------------------|
| Pensjonsforpliktelser | | 0 | 800 000 |
| Utsatt skatt | | 0 | 9 576 878 |
| Andre avsetninger for forpliktelser | | 119 811 652 | 178 338 204 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 119 811 652 | 188 715 082 |

Annen langsiktig gjeld

| | | | |
|-----------------------------------|--|-----------------------|-----------------------|
| Obligasjonslån | | 11 809 100 000 | 11 655 180 000 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 7 903 764 096 | 6 537 016 215 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 84 043 051 | 109 486 311 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 19 796 907 147 | 18 301 682 526 |

| | | | |
|-----------------------------|--|-----------------------|-----------------------|
| Sum langsiktig gjeld | | 19 916 718 799 | 18 490 397 608 |
|-----------------------------|--|-----------------------|-----------------------|

Kortsiktig gjeld

| | | | |
|--------------------------------|--|------------|-------------|
| Sertifikatlån | | 0 | 378 120 000 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 0 | 55 451 206 |
| Leverandørgjeld | | 22 024 484 | 19 910 007 |
| Betalbar skatt | | 261 151 | 263 055 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 338 325 | 311 261 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Utbytte | | 710 352 356 | 659 612 902 |
| Kortsiktig konserngjeld | | 10 689 224 | 5 282 044 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 67 214 146 | 39 288 335 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 810 879 686 | 1 158 238 810 |
| | | | |
| Sum gjeld | | 20 727 598 485 | 19 648 636 418 |
| | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 26 861 760 504 | 23 718 185 637 |



Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------|-----------------------|----------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekter | 1,29 | 3 722 000 000 | 3 219 000 000 |
| Eiendomsrelaterte inntekter | 7 | 1 098 000 000 | 1 006 000 000 |
| Eiendomsrelaterte kostnader | 8,9 | -1 454 000 000 | -1 346 000 000 |
| Andre driftsinntekter | 7 | 57 000 000 | 158 000 000 |
| Sum inntekter | | 3 423 000 000 | 3 037 000 000 |
| Kostnader | | | |
| Ordinære av-og nedskrivninger | 13 | 17 000 000 | 26 000 000 |
| Andre driftskostnader | 8,10 | 55 000 000 | 83 000 000 |
| Administrasjonskostnader | 8,11 | 179 000 000 | 180 000 000 |
| Sum kostnader | | 251 000 000 | 289 000 000 |
| Driftsresultat | | 3 172 000 000 | 2 748 000 000 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Verdiendring investeringseiendommr | 14,29 | | 114 000 000 |
| Andel resultat i felleskontrollerte virksomheter og tilkn.selskaper | 3,4,5 | | 122 000 000 |
| Finansinntekter | 12 | 26 000 000 | 58 000 000 |
| Verdiendring finansielle instrumenter | 19 | 183 000 000 | 878 000 000 |
| Sum finansinntekter | | 209 000 000 | 1 172 000 000 |
| Andel resultat i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selsk. | 3,4,5 | 28 000 000 | |
| Verdiendring investeringseiendommer | 14,29 | 4 361 000 000 | |
| Finanskostnader | 12,29 | 1 169 000 000 | 786 000 000 |
| Sum finanskostnader | | 5 558 000 000 | 786 000 000 |
| Netto finans | | -5 349 000 000 | 386 000 000 |
| Resultat før skattekostnad | | -2 177 000 000 | 3 134 000 000 |
| Endring utsatt skatt | 25 | -841 000 000 | 444 000 000 |
| Betalbar skatt | 25 | 317 000 000 | 224 000 000 |
| Årsresultat | | -1 653 000 000 | 2 466 000 000 |



Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Omregningsdifferanser valuta | | 115 000 000 | -46 000 000 |
| Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak | | 115 000 000 | -46 000 000 |
| Totalresultat | | -1 538 000 000 | 2 420 000 000 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Totalresultat tilordnet Aksjonærer | | 1 452 000 000 | -2 406 000 000 |
| Totalresultat tilordnet ikke-kontrollerende eierinteresser | | 86 000 000 | -14 000 000 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 538 000 000 | -2 420 000 000 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------|-----------------------|-----------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Investeringseiendommer | 14,29 | 56 578 000 000 | 57 699 000 000 |
| Eierbenyttede eiendomemr | 13 | 184 000 000 | 186 000 000 |
| Varige driftsmidler | 13 | 46 000 000 | 50 000 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 56 808 000 000 | 57 935 000 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andeler i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper | 3,4,5 | 1 899 000 000 | 2 965 000 000 |
| Finansielle anleggsmidler | 15,21 | 442 000 000 | 374 000 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 2 341 000 000 | 3 339 000 000 |
| Sum anleggsmidler | | 59 149 000 000 | 61 274 000 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer og andre fordringer | 16,21 | 1 126 000 000 | 1 056 000 000 |
| Sum fordringer | | 1 126 000 000 | 1 056 000 000 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd | 17,21 | 226 000 000 | 254 000 000 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 226 000 000 | 254 000 000 |
| Sum omløpsmidler | | 1 352 000 000 | 1 310 000 000 |
| SUM EIENDELER | | 60 501 000 000 | 62 584 000 000 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|--------------|-----------------------|-----------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 20,26 | 101 000 000 | 101 000 000 |
| Overkurs | 20 | 318 000 000 | 318 000 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 419 000 000 | 419 000 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 20 | 29 678 000 000 | 31 816 000 000 |
| Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital | | 340 000 000 | 438 000 000 |
| Sum opptjent egenkapital | | 30 018 000 000 | 32 254 000 000 |
| Sum egenkapital | | 30 437 000 000 | 32 673 000 000 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 25 | 7 149 000 000 | 7 940 000 000 |
| Leieforpliktelse | 29 | 204 000 000 | 196 000 000 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 7 353 000 000 | 8 136 000 000 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Langsiktig rentebærende gjeld | 21,22, 24 | 19 471 000 000 | 17 605 000 000 |
| Annen langsiktig gjeld | 21,22, 24 | 57 000 000 | 100 000 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 19 528 000 000 | 17 705 000 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 26 881 000 000 | 25 841 000 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Betalbar skatt | 25 | 308 000 000 | 225 000 000 |
| Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld | 21,22, 24 | 1 349 000 000 | 1 224 000 000 |
| Kortsiktig rentebærende gjeld | 21,22, 24 | 1 526 000 000 | 2 621 000 000 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 3 183 000 000 | 4 070 000 000 |
| Sum gjeld | | 30 064 000 000 | 29 911 000 000 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 60 501 000 000 | 62 584 000 000 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|-------------|---------------|---------------|
| POSTER UTENOM BALANSEN | | | |
| Pantstillelser | | 9 188 000 000 | 9 232 000 000 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 650217

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 594 685
Organisasjonsform: Allmennaksjeselskap
Foretaksnavn: Olav Thon Eiendomsselskap ASA
Forretningsadresse: Stenersgata 2
0184 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til konsernet: IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Kari Dahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 12.08.2024



Organisasjonsnr: 914 594 685
Olav Thon Eiendomsselskap ASA

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------------|----------------------|----------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 381 129 | 386 588 |
| Sum inntekter | | 381 129 | 386 588 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 377 423 | 382 740 |
| Lønnskostnad | | 3 678 357 | 3 733 391 |
| Annen driftskostnad | | 4 173 063 | 3 798 179 |
| Sum kostnader | | 8 228 843 | 7 914 310 |
| Driftsresultat | | -7 847 714 | -7 527 722 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap | | 525 000 000 | 602 000 000 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 417 745 871 | 216 458 235 |
| Annen renteinntekt | | 59 581 959 | 44 326 627 |
| Annen finansinntekt | 3 | 300 152 141 | 2 476 412 942 |
| Verdiøkning av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi | | 58 526 552 | 58 526 552 |
| Sum finansinntekter | | 4 361 006 523 | 3 397 724 356 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 111 396 603 | 122 374 917 |
| Annen rentekostnad | | 964 249 992 | 696 315 152 |
| Annen finanskostnad | | 526 177 483 | 236 125 852 |
| Sum finanskostnader | | 1 601 824 078 | 1 054 815 921 |
| Netto finans | | 2 759 182 445 | 2 342 908 435 |
| Resultat før skattekostnad | | 2 751 334 731 | 2 335 380 713 |
| Skattekostnad | | -23 630 425 | 35 264 355 |
| Årsresultat | | 2 774 965 156 | 2 300 116 358 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | | 710 352 356 | 659 612 902 |
| Annen egenkapital | | 2 064 612 800 | 1 640 503 457 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 2 774 965 156 | 2 300 116 359 |



Organisasjonsnr: 914 594 685
Olav Thon Eiendomsselskap ASA

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-----------------------|-----------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | | 14 314 698 | 0 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 14 314 698 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 14 | 857 499 534 | 13 149 612 655 |
| Lån til foretak i samme konsern | | 279 000 000 | 2 715 000 000 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | | 11 283 753 | 1 209 456 383 |
| Andre langsiktige fordringer | | 207 146 410 | 217 146 410 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 15 354 929 697 | 17 291 215 448 |
| Sum anleggsmidler | | 15 369 244 395 | 17 291 215 448 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 7 581 | 0 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 23 797 557 | 9 876 432 |
| Konsernfordringer | 11 | 367 994 907 | 6 342 114 974 |
| Sum fordringer | | 11 391 800 045 | 6 351 991 406 |
| Investeringer | | 0 | 0 |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 100 716 063 | 74 978 783 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 100 716 063 | 74 978 783 |
| Sum omløpsmidler | | 11 492 516 108 | 6 426 970 189 |
| SUM EIENDELER | | 26 861 760 503 | 23 718 185 637 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



| | | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Egenkapital | | |
| Innskutt egenkapital | | |
| Aksjekapital | 101 478 908 | 103 623 171 |
| Beholdning av egne aksjer | 0 | -2 144 263 |
| Overkurs | 318 360 988 | 318 360 988 |
| Sum innskutt egenkapital | 419 839 896 | 419 839 896 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Annen egenkapital | 5 714 322 123 | 3 649 709 323 |
| Sum opptjent egenkapital | 5 714 322 123 | 3 649 709 323 |
| Sum egenkapital | 6 134 162 019 | 4 069 549 219 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Pensjonsforpliktelser | 0 | 800 000 |
| Utsatt skatt | 0 | 9 576 878 |
| Andre avsetninger for forpliktelser | 119 811 652 | 178 338 204 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 119 811 652 | 188 715 082 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Obligasjonslån | 11 809 100 000 | 11 655 180 000 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 903 764 096 | 6 537 016 215 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 84 043 051 | 109 486 311 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 19 796 907 147 | 18 301 682 526 |
| Sum langsiktig gjeld | 19 916 718 799 | 18 490 397 608 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Sertifikatlån | 0 | 378 120 000 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 0 | 55 451 206 |
| Leverandørgjeld | 22 024 484 | 19 910 007 |
| Betalbar skatt | 261 151 | 263 055 |
| Skyldige offentlige avgifter | 338 325 | 311 261 |
| Utbytte | 710 352 356 | 659 612 902 |
| Kortsiktig konserngjeld | 10 689 224 | 5 282 044 |
| Annen kortsiktig gjeld | 67 214 146 | 39 288 335 |
| Sum kortsiktig gjeld | 810 879 686 | 1 158 238 810 |
| Sum gjeld | 20 727 598 485 | 19 648 636 418 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 26 861 760 504 | 23 718 185 637 |



Organisasjonsnr: 914 594 685
Olav Thon Eiendomsselskap ASA

KONSERNRESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------|-----------------------|----------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekter | 1,29 | 3 722 000 000 | 3 219 000 000 |
| Eiendomsrelaterte inntekter | 7 | 1 098 000 000 | 1 006 000 000 |
| Eiendomsrelaterte kostnader | 8,9 | -1 454 000 000 | -1 346 000 000 |
| Andre driftsinntekter | 7 | 57 000 000 | 158 000 000 |
| Sum inntekter | | 3 423 000 000 | 3 037 000 000 |
| Kostnader | | | |
| Ordinære av-og nedskrivninger | 13 | 17 000 000 | 26 000 000 |
| Andre driftskostnader | 8,10 | 55 000 000 | 83 000 000 |
| Administrasjonskostnader | 8,11 | 179 000 000 | 180 000 000 |
| Sum kostnader | | 251 000 000 | 289 000 000 |
| Driftsresultat | | 3 172 000 000 | 2 748 000 000 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Verdiendring investeringseiendommr | 14,29 | | 114 000 000 |
| Andel resultat i felleskontrollerte virksomheter og tilkn. selskaper | 3,4,5 | | 122 000 000 |
| Finansinntekter | 12 | 26 000 000 | 58 000 000 |
| Verdiendring finansielle instrumenter | 19 | 183 000 000 | 878 000 000 |
| Sum finansinntekter | | 209 000 000 | 1 172 000 000 |
| Andel resultat i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selsk. | 3,4,5 | 28 000 000 | |
| Verdiendring investeringseiendommer | 14,29 | 4 361 000 000 | |
| Finanskostnader | 12,29 | 1 169 000 000 | 786 000 000 |
| Sum finanskostnader | | 5 558 000 000 | 786 000 000 |
| Netto finans | | -5 349 000 000 | 386 000 000 |
| Resultat før skattekostnad | | -2 177 000 000 | 3 134 000 000 |
| Endring utsatt skatt | 25 | -841 000 000 | 444 000 000 |
| Betalbar skatt | 25 | 317 000 000 | 224 000 000 |
| Årsresultat | | -1 653 000 000 | 2 466 000 000 |
| Omregningsdifferanser valuta | | 115 000 000 | -46 000 000 |



| | | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak | 115 000 000 | -46 000 000 |
| Totalresultat | -1 538 000 000 | 2 420 000 000 |
| Overføringer og disponeringer | | |
| Totalresultat tilordnet Aksjonærer | 1 452 000 000 | -2 406 000 000 |
| Totalresultat tilordnet ikke-kontrollerende eierinteresser | 86 000 000 | -14 000 000 |
| Sum overføringer og disponeringer | 1 538 000 000 | -2 420 000 000 |



Organisasjonsnr: 914 594 685
Olav Thon Eiendomsselskap ASA

KONSERNBALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------|-----------------------|-----------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Investeringseiendommer | 14,29 | 56 578 000 000 | 57 699 000 000 |
| Eierbenyttede eiendommer | 13 | 184 000 000 | 186 000 000 |
| Varige driftsmidler | 13 | 46 000 000 | 50 000 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 56 808 000 000 | 57 935 000 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andeler i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper | | | |
| Finansielle anleggsmidler | 3,4,5 | 1 899 000 000 | 2 965 000 000 |
| Finansielle anleggsmidler | 15,21 | 442 000 000 | 374 000 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 2 341 000 000 | 3 339 000 000 |
| Sum anleggsmidler | | 59 149 000 000 | 61 274 000 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer og andre fordringer | 16,21 | 1 126 000 000 | 1 056 000 000 |
| Sum fordringer | | 1 126 000 000 | 1 056 000 000 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd | 17,21 | 226 000 000 | 254 000 000 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 226 000 000 | 254 000 000 |
| Sum omløpsmidler | | 1 352 000 000 | 1 310 000 000 |
| SUM EIENDELER | | 60 501 000 000 | 62 584 000 000 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 20,26 | 101 000 000 | 101 000 000 |
| Overkurs | 20 | 318 000 000 | 318 000 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 419 000 000 | 419 000 000 |



| | | | |
|--|----------|-----------------------|-----------------------|
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 20 | 29 678 000 000 | 31 816 000 000 |
| Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital | | 340 000 000 | 438 000 000 |
| Sum opptjent egenkapital | | 30 018 000 000 | 32 254 000 000 |
| Sum egenkapital | | 30 437 000 000 | 32 673 000 000 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 25 | 7 149 000 000 | 7 940 000 000 |
| Leieforpliktelse | 29 | 204 000 000 | 196 000 000 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 7 353 000 000 | 8 136 000 000 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Langsiktig rentebærende gjeld | 21,22,24 | 19 471 000 000 | 17 605 000 000 |
| Annen langsiktig gjeld | 21,22,24 | 57 000 000 | 100 000 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 19 528 000 000 | 17 705 000 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 26 881 000 000 | 25 841 000 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Betalbar skatt | 25 | 308 000 000 | 225 000 000 |
| Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld | 21,22,24 | 1 349 000 000 | 1 224 000 000 |
| Kortsiktig rentebærende gjeld | 21,22,24 | 1 526 000 000 | 2 621 000 000 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 3 183 000 000 | 4 070 000 000 |
| Sum gjeld | | 30 064 000 000 | 29 911 000 000 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 60 501 000 000 | 62 584 000 000 |
| POSTER UTENOM BALANSEN | | | |
| Pantstillelser | | 9 188 000 000 | 9 232 000 000 |



Organisasjonsnr: 914 594 685
Olav Thon Eiendomsselskap ASA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Organisasjonsnr: 914 594 685
Olav Thon Eiendomsselskap ASA

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Årsregnskap for
Olav Thon Eiendomsselskap ASA
914594685
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



Olav Thon Eiendomsselskap ASA
914 594 685

Resultatregnskap

| | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-----------------------|-----------------------|
| Driftsinntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 381 129 | 386 588 |
| Sum driftsinntekter | | 381 129 | 386 588 |
| Driftskostnader | | | |
| Varekostnad | | -377 423 | -382 740 |
| Lønnskostnad | | -3 678 357 | -3 733 391 |
| Annen driftskostnad | | -4 173 063 | -3 798 179 |
| Sum driftskostnader | | -8 228 842 | -7 914 310 |
| Driftsresultat | | -7 847 713 | -7 527 722 |
| Finansinntekter | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap | | 525 000 000 | 602 000 000 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 417 745 871 | 216 458 235 |
| Annen renteinntekt | | 59 581 959 | 44 326 627 |
| Annen finansinntekt | | 3 300 152 141 | 2 476 412 942 |
| Verdiøkning av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi | | 58 526 552 | 58 526 552 |
| Sum finansinntekter | | 4 361 006 523 | 3 397 724 356 |
| Finanskostnader | | | |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | -111 396 603 | -122 374 917 |
| Annen rentekostnad | | -964 249 992 | -696 315 152 |
| Annen finanskostnad | | -526 177 483 | -236 125 852 |
| Sum finanskostnader | | -1 601 824 079 | -1 054 815 921 |
| Netto finans | | 2 759 182 444 | 2 342 908 435 |
| Resultat før skattekostnad | | 2 751 334 731 | 2 335 380 714 |
| Skattekostnad | | 23 630 425 | -35 264 355 |
| Årsresultat | | 2 774 965 156 | 2 300 116 359 |
| Overføringer | | | |
| Ordinært utbytte | | 710 352 356 | 659 612 902 |
| Annen egenkapital | | 2 064 612 800 | 1 640 503 457 |
| Sum overføringer | | 2 774 965 156 | 2 300 116 359 |



Olav Thon Eiendomsselskap ASA
914 594 685

Balanse

| | Note | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|------|-----------------------|-----------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | | 14 314 698 | 0 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 14 314 698 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | | 14 857 499 534 | 13 149 612 655 |
| Lån til foretak i samme konsern | | 279 000 000 | 2 715 000 000 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | | 11 283 753 | 1 209 456 383 |
| Andre langsiktige fordringer | | 207 146 410 | 217 146 410 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 15 354 929 697 | 17 291 215 448 |
| Sum anleggsmidler | | 15 369 244 395 | 17 291 215 448 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 7 581 | 0 |
| Kortsiktige konsernfordringer | | 11 367 994 907 | 6 342 114 974 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 23 797 557 | 9 876 432 |
| Sum fordringer | | 11 391 800 045 | 6 351 991 406 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 100 716 063 | 74 978 783 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 100 716 063 | 74 978 783 |
| Sum omløpsmidler | | 11 492 516 108 | 6 426 970 189 |
| SUM EIENDELER | | 26 861 760 503 | 23 718 185 637 |



Olav Thon Eiendomsselskap ASA
914 594 685

Balanse

| | Note | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|------|-----------------------|-----------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | | 101 478 908 | 103 623 171 |
| Beholdning av egne aksjer | | 0 | -2 144 263 |
| Overkurs | | 318 360 988 | 318 360 988 |
| Sum innskutt egenkapital | | 419 839 896 | 419 839 896 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 5 714 322 123 | 3 649 709 323 |
| Sum opptjent egenkapital | | 5 714 322 123 | 3 649 709 323 |
| Sum egenkapital | | 6 134 162 019 | 4 069 549 219 |
| Gjeld | | | |
| Avsetning og forpliktelser | | | |
| Pensjonsforpliktelser | | 0 | 800 000 |
| Utsatt skatt | | 0 | 9 576 878 |
| Andre avsetninger for forpliktelser | | 119 811 652 | 178 338 204 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | 119 811 652 | 188 715 082 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Obligasjonslån | | 11 809 100 000 | 11 655 180 000 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 7 903 764 096 | 6 537 016 215 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 84 043 051 | 109 486 311 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 19 796 907 147 | 18 301 682 526 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Sertifikatlån | | 0 | 378 120 000 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 0 | 55 451 206 |
| Leverandørgjeld | | 1 081 755 | 921 394 |
| Leverandørgjeld til samme konsern | | 20 942 730 | 18 988 613 |
| Betalbar skatt | | 261 151 | 263 055 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 338 325 | 311 261 |
| Utbytte | | 710 352 356 | 659 612 902 |
| Kortsiktig konserngjeld | | 10 689 224 | 5 282 044 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 67 214 146 | 39 288 335 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 810 879 686 | 1 158 238 810 |
| Sum gjeld | | 20 727 598 485 | 19 648 636 418 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 26 861 760 503 | 23 718 185 637 |

Kjetil Nilsen
styrets leder

Sissel Berdal Haga Thon
styremedlem

Line Norbye
styremedlem

Elisabeth Holvik
styremedlem

Olav Thon
styremedlem

Dag Tangevald-Jensen
daglig leder



Olav Thon Eiendomsselskap ASA
914 594 685

Noter

Regnskapsprinsipper

Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret:

1

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



Olav Thon Eiendomsselskap ASA
914 594 685

Kontantstrømoppstilling

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|-----------------|
| Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | | |
| Resultat før skattekostnad | 2 751 334 731 | 2 335 380 714 |
| - Periodens betalte skatt | 263 055 | 0 |
| + Tap / - Vinning ved salg av anleggsmidler | 152 642 063 | 0 |
| + Nedskrivning anleggsmidler | -58 526 552 | -58 526 552 |
| - Resultatført konsernbidrag | 525 000 000 | 602 000 000 |
| +/- Endring i kundefordringer | -7 581 | 0 |
| +/- Endring i leverandørgjeld | 2 114 477 | 19 910 007 |
| +/- Endringer i pensjonsavsetninger | -800 000 | 800 000 |
| +/- Endring i andre tidsavgrensningsposter | -5 141 967 557 | -5 526 771 561 |
| = Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | -2 820 473 473 | -3 831 207 392 |
| Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter | | |
| - Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler | 603 829 761 | 14 300 542 486 |
| - Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer | -2 446 000 000 | 2 932 146 410 |
| = Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | 1 842 170 239 | -17 232 688 896 |
| Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | | |
| - Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld | -1 495 224 621 | -18 301 682 526 |
| - Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld | 378 120 000 | -378 120 000 |
| +/- Netto endring i kassekreditt | -55 451 206 | 55 451 206 |
| - Utbetalinger av utbytte | 659 612 902 | 0 |
| +/- Inn-/utbetalinger av konsernbidrag | 602 000 000 | 0 |
| = Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | 1 004 040 513 | 18 735 253 732 |
| = Netto endring i kontanter mv | 25 737 280 | -2 328 642 557 |
| + Beholdning av kontanter ved årets begynnelse | 74 978 783 | 0 |
| = Kontantbeholdning ved årets utgang | 100 716 063 | -2 328 642 557 |
| Kontantbeholdning mv framkommer slik: | | |
| Kontanter og bankinnskudd ved årets utgang | 100 716 063 | 74 978 783 |
| = Beholdning av kontanter mv ved årets utgang | 100 716 063 | 74 978 783 |



ÅRSRAPPORT 2023

OLAV THON
EIENDOMSSelskAP





INNHold

| | |
|------------------|---|
| <u>3</u> | Olav Thon Eiendomsselskap i korte trekk |
| <u>4</u> | Hovedpunkter 2023 |
| <u>5</u> | Nøkkeltall |
| <u>6</u> | Årsberetning 2023 |
| <u>15</u> | Erklæring i henhold til verdipapirhandelloven |
| <u>16</u> | Styret |
| <u>19</u> | Årsregnskap konsern |
| <u>23</u> | Noter konsern |
| <u>80</u> | Alternative resultatmål |
| <u>61</u> | Årsregnskap morselskap |
| <u>64</u> | Noter morselskap |
| <u>85</u> | Revisors beretning |



OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA I KORTE TREKK

HISTORIKK

Olav Thon Eiendomsselskap ASA ble etablert i 1982, og aksjene ble notert på Oslo Børs i 1983.

Siden starten har selskapet vokst betydelig, og årlig leieinntektsnivå for selskapets eiendommer har økt fra opprinnelig 27 millioner kroner til 3 800 millioner kroner ved inngangen til 2024. Selskapets børsverdi har i samme periode økt fra 200 millioner kroner til 18,9 milliarder kroner.

Fra tidlig på 1990-tallet har det viktigste satsingsområdet vært kjøpesentereieendom, og Olav Thon Eiendomsselskap ASA er i dag Norges ledende kjøpesenteraktør og en betydelig aktør også i det svenske kjøpesentermarkedet. Parallelt er det bygget opp en portefølje av næringsseiendommer innenfor andre segmenter, hovedsaklig i Oslo-området.

Selskapet inngår i Olav Thon Gruppen AS, som er Norges største private eiendomsaktør og en av Norges største hotelloperatører (Thon Hotels). Olav Thon Gruppen AS eies av Olav Thon Stiftelsen.

HOVEDSTRATEGI

ERVERVE - UTVIKLE - EIE

Selskapets strategi er å investere i eiendommer med utviklingspotensial innenfor ulike eiendomssegmenter.

Utviklingspotensialet i eiendomsporteføljen søkes realisert både ved aktiv videreutvikling, effektiv forvaltning og høy leietakertilfredshet. I en kapitalintensiv næring vektlegges det at selskapet skal ha en ubetinget sterk finansiell posisjon.

Kombinasjonen av høy løpende avkastning på eiendomsporteføljen og verdiskaping som følge av aktiv eiendomsutvikling, forventes å bidra til maksimal verdistigning både i et kort- og langsiktig perspektiv.

FORRETNINGSMESSIGE MÅL

Det overordnede mål for Olav Thon Eiendomsselskap ASAs virksomhet er å oppnå maksimal vekst i egenkapital per aksje, slik at aksjonærene i et langsiktig perspektiv skal oppnå en avkastning som er konkurransedyktig i forhold til sammenlignbare investeringsalternativer.

Vekst av virksomheten skal være underordnet kravet om en sterk finansiell stilling.

STYRE OG ADMINISTRASJON

Kjetil Nilsen, Styreleder
Olav Thon, Styremedlem
Sissel Berdal Haga Thon, Styremedlem
Line Norbye, Styremedlem
Elisabeth Holvik, Styremedlem
Dag Tangevald-Jensen, Administrerende direktør
Stig O. Jacobsen, Varamedlem

HOVEDPUNKTER 2023

- Konsernet hadde et godt operativt resultat også i 2023, og resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta beløp seg til 2 261 millioner kroner (2 174).
- Verdiendring av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde totalt -4 330 millioner kroner (920), og resultat før skattekostnad beløp seg til -2 177 millioner kroner (3 134).
- Konsernets leieinntekter i 2023 beløp seg til 3 722 millioner kroner (3 219).
- Konsernets finansielle posisjon er solid, og ved årsskiftet var konsernets egenkapitalandel 50 % (52 %), og likviditetsreserven 5 382 millioner kroner (5 139).
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen¹ var 60 568 millioner kroner, en økning på 6,2 % fra 2022.
- Styret foreslår at det utbetales utbytte for 2023 med 7,0 kroner per aksje (6,5).

¹ Omsetningstallene er rapportert fra leietakerne, og de viser hel- og deleide selskaper.





NØKKELTALL

| | ARM ¹⁾ | 31.12.23 | 31.12.22 |
|---|-------------------|----------|----------|
| (Beløp i millioner kroner) | | | |
| Netto leieinntekter | | 3 366 | 2 879 |
| Verdiendring inv.eiendommer og finansielle instrumenter | <u>1</u> | -4 330 | 920 |
| Resultat før skattekostnad | | -2 177 | 3 134 |
| Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta | <u>2</u> | 2 261 | 2 174 |
| Egenkapitalandel | <u>3</u> | 50 % | 52 % |
| Egenkapital per aksje (kroner) | <u>4</u> | 297 | 318 |
| Langsiktig substansverdi per aksje (kroner) | <u>4</u> | 348 | 374 |
| Netto kontantstrøm fra drift | | 2 035 | 2 045 |
| Likviditetsreserver | <u>5</u> | 5 382 | 5 139 |
| Avdrag neste 12 mnd. | <u>6</u> | 1 527 | 2 622 |
| Rentebærende gjeld | <u>7</u> | 20 997 | 20 227 |
| Rente per balansedag | <u>8</u> | 5,17 % | 4,45 % |
| Belåningsgrad | <u>7</u> | 37 % | 35 % |
| Rentedekningsgrad | <u>9</u> | 3,1 | 3,8 |
| Netto investeringer | <u>10</u> | 2 025 | 889 |
| Markedsverdi eiendommer | <u>11</u> | 56 568 | 57 715 |
| Annualisert leieinntektsnivå | <u>12</u> | 3 800 | 3 385 |
| Avkastningskrav (yield) | <u>13</u> | 5,9 % | 5,1 % |
| Omsetning eide kjøpesentre | | 60 568 | 57 032 |
| Børskurs (kroner) | | 186,5 | 175,5 |

¹⁾ Definisjon, beregning og forklaring på bruk av alternative resultatmål (ARM) er tatt inn på side 80 i rapporten.

ÅRSBERETNING 2023

REDEGJØRELSE FOR REGNSKAPET

Konsernets årsregnskap er avlagt i samsvar med IFRS[®] Accounting Standards som er godkjent av EU, samt norske opplysningskrav som følger av regnskapsloven. Regnskapsprinsippene er benyttet konsistent i alle perioder som er presentert.

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og at årsregnskapet for 2023 er utarbeidet i samsvar med dette.

RESULTAT OG BALANSESAMMENDRAG

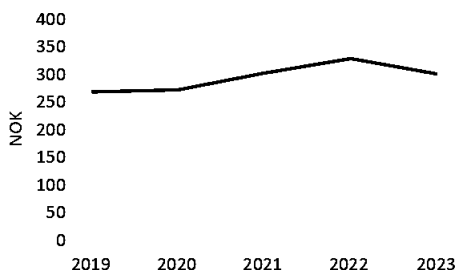
Finansiell stilling / Balanse per 31.12.23

Konsernets eiendeler hadde en samlet balanseført verdi på 60 501 millioner kroner (62 584), hvorav investeringseiendommene utgjorde 56 577 millioner kroner (57 699).

Egenkapitalen var 30 437 millioner kroner (32 673), og egenkapitalandelen 50 % (52 %).

Egenkapital per aksje (aksjonærenes andel) var 297 kroner (318), og "Langsiktig substansverdi per aksje" er beregnet til 348 kroner (374).

Egenkapital per aksje



Rentebærende gjeld var 20 997 millioner kroner (20 227), og belåningsgraden var 37 % (35 %).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 1 899 millioner kroner (2 965).

Resultatsammendrag for 2023

Resultat før skattekostnad ble -2 177 millioner kroner (3 134).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter (inkludert felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper) utgjorde totalt -4 330 millioner kroner (920).

Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta beløp seg til 2 261 millioner kroner (2 174).

Leieinntekter og eiendomsrelaterte inntekter/kostnader

Leieinntektene beløp seg til 3 722 millioner kroner (3 219).

Eiendomsrelaterte inntekter var 1 098 millioner kroner (1 006), og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommens felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader beløp seg til 1 454 millioner kroner (1 346), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 921 millioner kroner (879).

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 207 millioner kroner (147).

Netto leieinntekter utgjorde 3 366 millioner kroner (2 879).

Verdiendring av investeringseiendommer

Verdien av konsernets investeringseiendommer ble redusert med -4 361 millioner kroner (114).

Konsernets eiendomsportefølje består av eiendomssegmentene:

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

Verdien på konsernets kjøpesentereieendom ble redusert med -2 632 millioner kroner (175), mens verdien på konsernets næringseiendom ble redusert med -1 729 millioner kroner (-60).

For ytterligere detaljer henvises det til senere avsnitt om eiendomsvirksomheten og til note 14 i årsregnskapet.



Andel resultat i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper

Konsernets andel av resultat i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper utgjorde -28 millioner kroner (122).

Nedgangen fra 2022 forklares både av at verdiendringer på kjøpesentereieendommer og finansielle instrumenter utgjorde -152 millioner kroner (-73), og at konsernets eierandel i Sørlandssenteret DA økte fra 50 % til 100 % i januar 2023.

Den samlede oversikt over resultat og balanse for disse selskapene finnes i note 3, 4 og 5.

Andre driftsinntekter og kostnader

Andre driftsinntekter utgjorde 56 millioner kroner (158), og var i hovedsak salgsinntekter fra annen virksomhet.

Sammenlikningstallene for 2022 påvirkes i stor grad av at forvaltningsselskapet Amfi Drift AS ble solgt i 2. kvartal 2022 med en gevinst på 69 millioner kroner.

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 234 millioner kroner (263), mens ordinære avskrivninger beløp seg til -17 millioner kroner (-26).

Finansinntekter og kostnader

Konsernets netto finansposter utgjorde -959 millioner kroner (150), hvorav verdiendringer på finansielle instrumenter utgjorde 183 millioner (878).

Netto rentekostnader utgjorde 1 036 millioner kroner (745), hvorav rentekostnader knyttet til leieforpliktelser var 13 millioner kroner (15).

Økte rentekostnader forklares i all hovedsak av økt gjennomsnittsrente på konsernets rentebærende gjeld.

Urealisert valutatap knyttet til valutakursen for den svenske kronen utgjorde -93 millioner kroner (43).

Verdiendring av finansielle instrumenter

Verdien på konsernets finansielle instrumenter økte med 183 millioner kroner (878), primært som følge av økte langsiktige markedsrenter i Norge og Sverige gjennom 2023.

Kontantstrøm og likviditet

I 2023 var netto kontantstrøm fra driften 2 035 millioner kroner (2 045).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 2 030 millioner kroner (1 243).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -1 975 millioner kroner (-537), mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten -92 millioner kroner (-900).

Valutakurseffekten på konsernets bankbeholdning var 9 millioner kroner (0).

I 2023 ble dermed konsernets likviditetsbeholdning redusert med -28 millioner kroner (-194).

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 5 382 millioner kroner (5 139), og besto av kortsiktige plasseringer på 226 millioner kroner (254) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 5 156 millioner kroner (4 885).

MORSELSKAPETS REGNSKAP OG DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

Morselskapet Olav Thon Eiendomsskap ASAs regnskap er utarbeidet i samsvar med norske regnskapsregler (NGAAP).

Olav Thon Eiendomsskap ASA er siden 2020 rendyrket som et holdingselskap, og konsernets eiendomsportefølje eies indirekte gjennom datterselskap.

Morselskapets driftsinntekter utgjorde 0,4 millioner kroner (0,4), og resultat før skattekostnad beløp seg til 2 751 millioner kroner (2 335), hvorav 3 064 millioner kroner var utbytte fra datterselskaper.

Etter fradrag for skattekostnad ble resultatet 2 775 millioner kroner (2 300).

Styret foreslår følgende disponering av morselskapets årsresultat:

| | |
|--|------------------------|
| Avsatt til utbytte 7,00 kroner per aksje: | 710 millioner kroner |
| Overført til annen egenkapital: | 2 065 millioner kroner |
| Disponert resultat | 2 775 millioner kroner |

Morselskapets eiendeler hadde ved årsskiftet en bokført verdi på 26 862 millioner kroner (23 718).

Bokført egenkapital var ved årsskiftet 6 134 millioner kroner (4 070), og egenkapitalandelen var 22,8 % (17,2 %).

EIENDOMSVIRKSOMHETEN

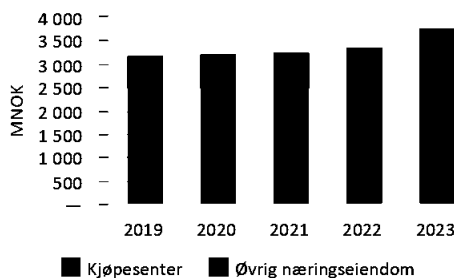
Eiendomsporteføljen per 31.12.23

Konsernets portefølje av investeringseiendommer bokføres til virkelig verdi. For informasjon om verdsettelsesmodellen og variablene som inngår i verdierurderingen, henvises det til note 14.

Verdien av eiendomsporteføljen var vurdert til 56 568 millioner kroner (57 715), basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav (yield) på 5,90 % (5,10 %).

Årlig leieinntektsnivå, som viser eiendomsporteføljens forventede markedsleie for utleide og ledige arealer, økte i 2023 med 415 millioner kroner til 3 800 millioner kroner (3 385).

Leieinntektsnivå



Eiendomsporteføljen fordeles på følgende hovedsegmenter:

| Segment | Markedsverdi (Andel) | Leieinntektsnivå (Andel) | Yield |
|---------------------|----------------------|--------------------------|---------------|
| Kjøpesenter-eiendom | 73 % (71 %) | 78 % (77 %) | 6,2 % (5,5 %) |
| Nærings-eiendom | 27 % (29 %) | 22 % (23 %) | 4,9 % (4,2 %) |

Per 31.12.23 var ledigheten i eiendomsporteføljen 3,6 % (3,5 %).

Eiendomsporteføljen eiet av felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper

I tillegg til eiendomsporteføljen som bokføres i konsernets balanse, har konsernet eierandeler i ytterligere 11 kjøpesentre, som eies gjennom felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper. Eierandelen i disse selskapene er mellom 20 % og 50 %.

¹ Omsetningstallene er rapportert fra leietakerne, og de viser hel- og deleide selskaper.

Konsernets andel av leieinntektsnivået, var ved årsskiftet 230 millioner kroner (295), og verdien av eiendomsporteføljen er vurdert til 3 344 millioner kroner (4 473). Leieinntektsnivået påvirkes blant annet av at Sørlandssenteret ble heleid datterselskap i 1. kvartal 2023.

Kjøpesenterområdet

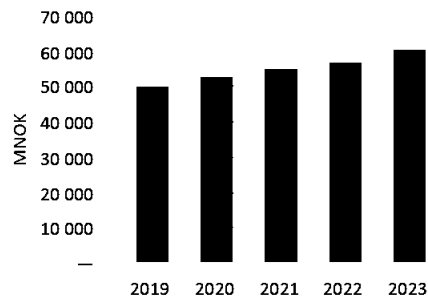
Ved årsskiftet eide Olav Thon Eiendomsselskap ASA helt eller delvis 60 kjøpesentre i Norge og Sverige.

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 6 av landets 9 største kjøpesentre.

Den samlede butikkomsetningen i 2023 var 60 568 millioner kroner (57 032), fordelt på 56 679 millioner kroner (53 453) i Norge og 3 904 millioner svenske kroner (3 765) i Sverige¹.

Kjøpesenteromsetning



Næringsseiendom

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har en betydelig eiendomsportefølje i tillegg til konsernets kjøpesenterportefølje.

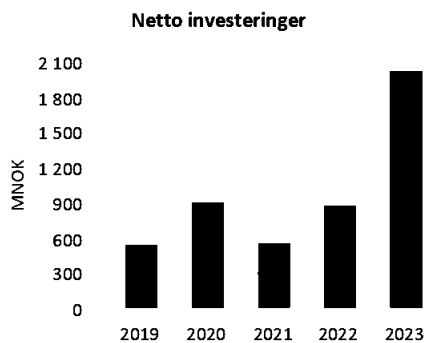
I segmentet Næringsseiendom inngår 60 eiendommer innenfor ulike segmenter som handel, kontor, logistikk, hotell-eiendommer og 400 utleieboliger. Hoveddelen av eiendommene ligger i Oslo-området.

For ytterligere informasjon om eiendomsvirksomheten henvises til selskapets nettside olt.no.



Investeringer

Konsernets samlede netto investeringer i 2023 var 2 025 millioner kroner (889) og omfatter eiendoms-kjøp, investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring, samt oppgradering av eksisterende eiendomsportefølje.



Større eiendomskjøp

Sørlandssenteret, Kristiansand

Konsernet overtok i 1. kvartal de resterende 50 % av Sørlandssenteret i Kristiansand kommune. Etter overtakelsen ble Olav Thon Eiendomsselskap eeneier av senteret.

Sørlandssenteret, som er lokalisert 12 km nordøst for Kristiansand, er det største kjøpesenteret i Agder fylke. I 2023 var den samlede leietakeromsetningen 3 135 millioner kroner, en økning på 7 % fra 2022. I 2023 var dermed Sørlandssenteret Norges 6. største kjøpesenter målt etter omsetning.

Amfi Ulsteinvik

I 1. kvartal overtok konsernet også kjøpesenteret Amfi Ulsteinvik, som konsernet hadde forvaltet for eksterne eiere i flere år. Kjøpesenteret, som ligger i Ulsteinvik i Møre og Romsdal fylke, hadde i 2023 en butikk-omsetning på 343 millioner kroner, en økning på 16 % fra 2022.

Eiendomsutvikling

Ferdigstilt i 2023

Amfi Vågen, Sandnes

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

Under oppføring

Ved utgangen av 2023 var følgende større eiendomsprosjekter under oppføring:

- Fornyselse og oppgradering av kjøpesentereiendommen Amfi Elverum (50 % eierandel).
- Nybygg med et samlet areal på 2.500 kvadratmeter med 22 boliger for utleie, sentralt i Oslo øst.
- Utvidelse av Lagunen Storsenter, Bergen (42 % eierandel).

Prosjekter under planlegging

Olav Thon Eiendomsselskap ASA arbeider med flere større eiendomsprosjekter, i hovedsak knyttet til videreutvikling av egen eiendomsportefølje. Gjennomføring av prosjektene avhenger blant annet av offentlige tillatelser og markedsforhold.

FINANSIERING

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

Ved årsskiftet var samlede kredittrammer på 26 154 millioner kroner (25 112), hvorav ubenyttet del utgjorde 5 156 millioner kroner (4 885).

Rentebærende gjeld var dermed 20 997 millioner kroner (20 227).

Kapitalmarkedene i Norge og Sverige er viktige finansieringskilder, og en betydelig andel av konsernets finansiering opptas i disse finansieringsmarkedene.

Ved årsskiftet var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 11 809 millioner kroner (12 033), fordelt på:

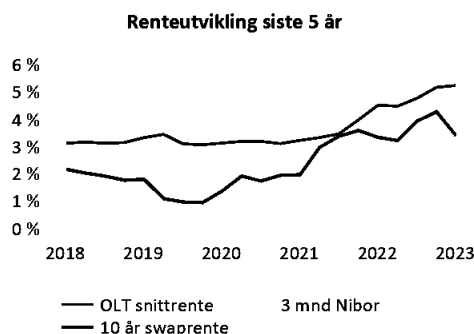
| | | |
|----------|----------------------|----------|
| Norge: | 11 100 millioner NOK | (11 088) |
| Sverige: | 700 millioner SEK | (1 000) |

Gjelden hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,5 år (3,0), og 7 % (13 %) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

Konsernets gjennomsnittrente var 5,17 % (4,45 %), fordelt på følgende valutaer:

| Valuta | Gjennomsnittrente | Andel av gjeld |
|--------|-------------------|----------------|
| NOK | 5,3 % (4,6 %) | 88 % (87 %) |
| SEK | 4,3 % (3,1 %) | 12 % (13 %) |

Ved årsskiftet hadde konsernet en fastrente andel på 59 % (57 %), med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,5 år (3,5).



For ytterligere informasjon om finansielle forhold henvises til selskapets nettside olt.no.

ORGANISASJON OG ARBEIDSMILJØ

Olav Thon Eiendomsselskap ASA praktiserer likestilling og tolererer ingen form for diskriminering eller trakassering av medarbeidere.

Alle medarbeidere har krav på en lik og rettferdig behandling uavhengig av alder, etnisitet, funksjonsnedsettelse, hudfarge, nasjonalitet, politisk oppfatning og religion/livssyn.

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har definert lik lønn for menn og kvinner med sammenliknbare stillinger som målsetting i likestillingsarbeidet. Det er ikke avdekket systematiske lønnsforskjeller mellom menn og kvinner i konsernet.

Det arbeides med universell utforming av virksomhetens alminnelige funksjoner, slik at disse også kan benyttes av personer med redusert funksjonsevne.

Styret vurderer ovennevnte forhold og det generelle arbeidsmiljøet som tilfredsstillende.

Ved utgangen av 2023 var det 237 årsverk (273) i konsernet. Morselskapet Olav Thon Eiendomsselskap hadde ved samme tidspunkt 1 årsverk.

Av konsernets ansatte er 38 % kvinner og 62 % menn. Konsernets sykefravær i 2023 var 5,7 % (5,3).

Det er i perioden ikke oppstått vesentlige skader eller ulykker med tilknytning til virksomheten. Det er heller ikke avdekket svakheter ved de ansattes sikkerhet eller arbeidsmiljøet for øvrig.

Selskapets styre består av tre kvinner og to menn.

På selskapets ordinære generalforsamling 24. mai 2023 ble følgende styremedlemmer valgt for 2 år frem til 2025:

- Kjetil Nilsen, styrets leder
- Olav Thon
- Elisabeth Holvik

Stig O. Jacobsen ble valgt som varamedlem til styret for 1 år, frem til 2024.

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

Redegjøringsplikten knyttet til likestilling og ikke-diskriminering etter Likestillings- og diskrimineringsloven § 26 for konsernselskaper er offentliggjort på selskapets nettside olt.no.

BÆREKRAFT OG SAMFUNNSANSVAR

Olav Thon Eiendomsselskap følger i det daglige Olav Thon Gruppens strategi, handlingsplan, retningslinjer, rutiner og organisering av arbeidet med bærekraftig utvikling og samfunnsansvar.

Olav Thon Gruppen AS er medlem av FNs Global Compact, og arbeider målrettet og systematisk innenfor områdene menneskerettigheter, arbeidsforhold, miljø, antikorupsjon og sosialt ansvar.

Olav Thon Eiendomsselskap ASA besluttet høsten 2022 en Bærekraftstrategi, som tydeliggjør konsernets ambisjoner, mål og planer for bærekraftarbeid frem til 2030.

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har siden 2022 publisert en bærekraftsrapport som beskriver Olav Thon Eiendomsselskaps omfattende arbeid med samfunnsansvar og bærekraft.

For ytterligere informasjon om dette arbeidet og bærekraftsrapporten for 2023 henvises til selskapets nettside olt.no.

Åpenhetsloven

Åpenhetsloven skal sikre at virksomheter har respekt for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige



arbeidsforhold i forbindelse med produksjon av varer og tjenester.

Loven pålegger virksomhetene en informasjonsplikt og en plikt til å gjennomføre aktsomhetsvurderinger. Dette skal gjøres i form av en redegjørelse som skal være offentlig tilgjengelig.

«Redegjørelse for aktsomhetsvurderingene knyttet til Åpenhetsloven» er publisert på konsernets nettside olt.no.

REDEGJØRELSE OM FORETAKSSTYRING

Olav Thon Eiendomsselskap ASA ønsker å opprettholde høy tillit blant investorer, långivere, leietakere og i samfunnet for øvrig, og tilstreber derfor god eierstyring og selskapsledelse.

Styringen av konsernet bygger i hovedsak på prinsipper som er gitt i "Norsk anbefaling – eierstyring og selskapsledelse", utgitt av Norsk utvalg for eierstyring og selskapsledelse.

Utfyllende redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse finnes på selskapets hjemmeside olt.no.

I 2023 ble det avholdt fem styremøter i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

AKSJEINFORMASJON

Ved utgangen av 2023 var sluttkursen på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap ASA 186,5 kroner, en økning fra 175,5 kroner ved årets begynnelse.



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

| | Aksjekurs og utbytte OLT | Hovedindeks Oslo Børs |
|------------|--------------------------|-----------------------|
| 2023 | 10 % | 10 % |
| Siste 3 år | 11 % | 34 % |
| Siste 5 år | 49 % | 63 % |

Aksjeomsetning

I 2023 ble det omsatt 2,5 millioner aksjer (5,6), og gjennomført 6 745 handler (11 830) av aksjen over Oslo Børs.

Høyeste og laveste notering i 2023 var henholdsvis 187 kroner (197) og 160 kroner (165).

Aksjonærer

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

Ved årsskiftet hadde selskapet 3 773 aksjonærer, og norske investorer eide 97,6 % av aksjene.

Ved årsskiftet var selskapets børsverdi 18,9 milliarder (18,2), og selskapets 5 største eiere var som følger:

| Største aksjonærer | 31.12.23 | 31.12.22 |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Olav Thon Gruppen AS (inkl. DS) | 75,4 % | 75,4 % |
| MP Pensjon | 2,3 % | 2,3 % |
| VPF Nordea Norge Verdi | 1,6 % | 1,4 % |
| J. P. Morgan SE | 1,3 % | 1,0 % |
| Folketrygdfondet | 1,2 % | 2,3 % |
| Øvrige eiere | 18,2 % | 17,5 % |
| Total | 100 % | 100 % |

Utbytte

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

I 2023 ble det utbetalt utbytte for 2022 med 6,5 kroner per aksje til aksjonærene i selskapet per 24.05.2023

Styret foreslår at det utbetales utbytte for 2023 med 7,0 kroner per aksje (6,5).

For ytterligere informasjon om aksjonærforhold henvises det til selskapets nettside olt.no.



OLAV THON EIENDOMSELSKAPS

RISIKOFAKTORER

Konsernets risikofaktorer kan deles inn i hovedgruppene:

- Markedsrisiko
- Finansiell risiko
- Operasjonell risiko

Markedsrisiko

Konsernets markedsrisiko er knyttet til den generelle utviklingen i eiendomsmarkedene, som påvirkes både av den generelle makroøkonomiske utviklingen og av etterspørselen etter næringseiendom som investeringsobjekt.

Markedsrisikoen er knyttet både til utviklingen i eiendommenes markedsverdi og leieprisutviklingen for handels-, kontor- og boligeiendommer.

Eiendommenes markedsverdi og leieprisutvikling påvirkes av makroøkonomiske variabler som endringer i bruttonasjonalproduktet, arbeidsledighet, inflasjon og renteutviklingen.

Endringer i markedets avkastningskrav som benyttes ved omsetning av næringseiendom og endringer i markedsleie for eiendommene, påvirker eiendomsverdiene direkte. Beregninger av dette finnes i note 14 i årsrapporten.

Markedet for næringseiendom i 2023

Markedet for næringseiendom utviklet seg svakt i 2023, og den kraftige økningen i finansieringskostnadene medførte betydelig lavere etterspørsel etter næringseiendom.

Renteøkningen bidro til økte avkastningskrav ved investeringer i næringseiendom, og dermed en generell verdinedgang.

Omsetningsvolumet i transaksjonsmarkedet for næringseiendom i Norge i 2023 ble dermed redusert og var det laveste siden 2011.

Leieprisene på kjøpesentereidommer viste i hovedsak en stabil utvikling.

I kontorleiemarkedet i Oslo-området var leieprisene i hovedsak stabile eller svakt økende, men med noen forskjeller mellom de ulike områdene i byen.

Konsernets markedsrisiko

I 2023 var det et betydelig verdifall på begge eiendomssegmentene kjøpesentereidendom og næringseiendom.

Verdien på konsernets kjøpesentereidendom ble redusert med -2 632 millioner kroner, mens verdien på næringseiendom ble redusert med -1 729 millioner kroner.

Leieprisene viste i hovedsak en stabil utvikling for kjøpesentereidommer og en stabil eller svakt økende leie for næringseiendom.

Risikoen for betydelig økt ledighet og en vesentlig nedgang i konsernets leieinntekter vurderes som moderat.

Sensitivitet knyttet til hvordan endring i avkastningskrav og leieinntekter påvirker eiendomsverdier og soliditet, er omtalt i note 14 og på selskapets nettside olt.no.

Finansiell risiko

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

Tilgangen til finansiering avhenger både av utviklingen i finansmarkedene og konsernets kredittverdighet.

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

Prisen på finansiering avhenger av markedsrentene og den spesifikke kredittmargin som konsernet må betale.

Kredittmarginen er både knyttet opp mot konsernets kredittverdighet og utviklingen i kredittmarkedet.

Kredittrating

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har siden februar 2021 hatt Investment Grade Rating Baa2 fra Moody's med «Stable Outlook». Både konsernets ratingklasse og fremtidsutsikter ble bekreftet i februar 2024, og er dermed opprettholdt uforandret siden februar 2021.

Kredittratingen har styrket konsernets tilgang til finansiering i kapitalmarkedet.

Utvikling i finansieringsmarkedene

Tilgangen til finansiering vurderes som god i 2023, til tross for varierende finansieringsmarkeder.

Renteutvikling

I 2023 økte Norges Bank styringsrenten fra 2,75 % til 4,50 %.

Den korte norske pengemarkedsrenten (3 mnd. NIBOR) økte fra 3,21 % til 4,72 % ved utgangen av året.

Den lange pengemarkedsrenten (10 års swaprente) økte fra 3,17 % til 3,43 % ved årsslutt.

Riksbanken i Sverige økte renten i 2023 fra 2,50 % til 4,00 %, mens den korte pengemarkedsrenten (3 mnd. STIBOR) økte fra 2,70 % til 4,05 % ved årsslutt. Den lange pengemarkedsrenten (10 års swaprente) falt fra 3,09 % til 2,36 % ved utgangen av året.

Kredittmarkedet

Kredittmarginen som indikeres for nye lån utstedt av Olav Thon Eiendomsselskap ASA varierte i 2023. Kredittmarginene var reeltvis stabile i de tre første kvartalene av året, men falt noe i 4. kvartal.

Ved årsskiftet var kredittmarginen for 5 års usikret obligasjonslån i Norge indikert til 1,75 % (2,00), mens 12 måneders usikret sertifikatlån ble indikert til 0,80 % (1,20).

Konsernets finansielle risikofaktorer

Konsernets virksomhet medfører ulike typer finansielle risikofaktorer:

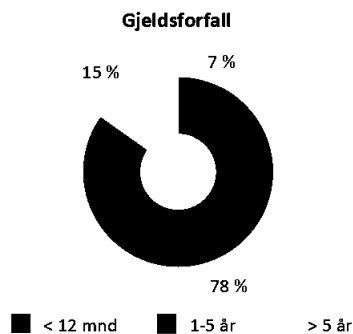
- Likviditetsrisiko
- Renterisiko
- Valutarisiko
- Kredittrisiko

Beskrivelse av finansiell risikostyring og målsettinger for finansiell risiko finnes i note 18 i årsrapporten for 2023. Nedenfor følger status for de ulike risikofaktorene ved årsskiftet.

Likviditetsrisiko

Ved årsskiftet var konsernets samlede likviditetsreserve 5 382 millioner kroner (5 139).

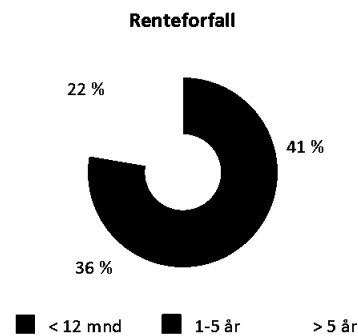
Gjeldsporteføljen hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,5 år (3,0) og 7 % (13 %) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.



Per 31.12.23 utgjør likviditetsreserven 352 % av gjeldsforfall de neste 12 månedene.

Renterisiko

Ved årsskiftet hadde konsernet en fastrenteandel med rentebinding utover 1 år på 59 % (57 %), med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,5 år (3,5).



Ved årsskiftet var gjennomsnittlig rentesats 5,17 % (4,45 %).

Rentesikringen i konsernet foretas i hovedsak ved bruk av finansielle instrumenter (renteswaper) på porteføljnivå.

Porteføljen av finansielle instrumenter var ved årsskiftet 24 867 millioner kroner (19 943) og fordeles på følgende hovedgrupper:

| | MNOK |
|--|---------------|
| Flytende rente til fastrente | 11 338 |
| Fastrente til flytende rente | 4 209 |
| Flytende rente til fastrente - fremtidsstart | 9 320 |
| Sum | 24 867 |

Ved årsskiftet var samlet markedsverdi 74 millioner kroner (-110).

Markedsverdien påvirkes 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. 550 - 650 millioner kroner.



SIDE 14

OLAV THON EIENDOMSELSKAP ASA | ÅRSRAPPORT 2023

Valutarisiko

Ved årsskiftet hadde konsernet en sikringsgrad på 96 %, som følge av at 96 % av konsernets eiendeler i Sverige er finansiert med svenske kroner.

Ved årsskiftet var 88 % (87 %) av konsernets rentebærende gjeld nominert i norske kroner, med en gjennomsnittrente på 5,3 % (4,6 %).

Gjelden opptatt i svenske kroner var 12 % (13 %) av rentebærende gjeld, og hadde en gjennomsnittrente på 4,3 % (3,1 %).

Kredittrisiko

Avsetningen til tap for utleievirksomheten har vært tilnærmet uendret gjennom 2023. Realiserte kredittap har de senere årene utgjort under 0,5 % av konsernets leieinntekter.

Operasjonell risiko

Konsernets operasjonelle risiko er i hovedsak knyttet til at medarbeidere og systemer for forvaltning av virksomheten ikke skal fungere som forutsatt.

Forvaltningen er organisert slik at risikoen knyttet til enkeltpersoners aktiviteter og fravær er relativt lav, og

konsernets forvaltningssystemer vurderes som robuste.

FREMTIDSUTSIKTER

Veksten i norsk økonomi avtok gjennom 2023 og er nå på et lavt nivå. Til tross for dette er arbeidsledigheten svært lav og lønnsveksten relativt høy.

Prisveksten har avtatt noe, men er fortsatt betydelig høyere enn Norges Banks inflasjonsmål. For å dempe prisveksten har Norges Bank siden høsten 2021 økt styringsrenten fra 0 til 4,50 %, og signaliserer at styringsrenten trolig vil bli holdt uendret i tiden fremover.

Økende geopolitisk usikkerhet, fortsatt høy inflasjon og kraftige renteøkninger bidrar til usikkerhet om den økonomiske utviklingen i Norge og globalt i tiden fremover.

Konsernets solide markedsposisjon og finansielle stilling forventes å kunne bidra til fortsatt god operativ resultatutvikling i tiden fremover, til tross for betydelig høyere renter og vedvarende usikkerhet om den økonomiske utviklingen.

Oslo 10. april 2024
Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Kjetil Nilsen (Styreleder)

Olav Thon

Sissel Berdal Haga Thon

Line Norbye

Elisabeth Holvik

Dag Tangevald-Jensen
(Administrerende direktør)



ERKLÆRING I HENHOLD TIL VERDIPAPIRHANDELLOVENS §5-5

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

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

Oslo 10. april 2024
Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Kjetil Nilsen (Styreleder)

Olav Thon

Sissel Berdal Haga Thon

Line Norbye

Elisabeth Holvik

Dag Tangevald-Jensen
(Administrerende direktør)

STYRET

**KJETIL NILSEN**

Styreleder
Født: 1966

Kjetil Nilsen har utdannelse innen teknisk prosjektledelse fra høyskolen i Telemark.

Kjetil Nilsen har siden 2022 vært ansatt som konsernsjef i Olav Thon Gruppen. Kjetil Nilsen har vært ansatt i tekniske lederstillinger i Olav Thon Gruppen siden 1995, og sist som Konserndirektør Teknisk og medlem av konsernledelsen i Olav Thon Gruppen.

Kjetil Nilsen innehar en rekke tillits- og styreverv, blant annet er han styreleder i Olav Thon Stiftelsen.

Per 31.12.23 eide Kjetil Nilsen og nærstående ingen aksjer i selskapet.

Styreleder siden 2023.

**OLAV THON**

Styremedlem
Født: 1923

Olav Thon er grunnlegger av Olav Thon Eiendomsselskap ASA og har vært styreleder siden etableringen av selskapet i 1982. Olav Thon har siden 1940-tallet drevet en omfattende næringsvirksomhet. Den er nå samlet i Olav Thon Gruppen AS, som i dag er Norges ledende aktør innen eiendoms- og hotellvirksomhet.

I desember 2013 ble Olav Thon Stiftelsen opprettet, og samtlige aksjer i Olav Thon Gruppen AS ble gitt i gave fra Olav Thon til stiftelsen.

Olav Thon var konsernsjef i Olav Thon Gruppen AS frem til 2022, og er i dag styremedlem i Olav Thon Stiftelsen og Olav Thon Gruppen AS.

Per 31.12.23 eide Olav Thon og nærstående 70 930 aksjer i selskapet.

Olav Thon var styreleder fra 1982 - 2023.

Styremedlem siden 2023.

**SISSEL BERDAL HAGA THON**

Styremedlem
Født: 1940

Sissel Berdal Haga Thon er utdannet cand.jur. fra Universitetet i Oslo. Sissel Berdal Haga Thon har vært dommerfullmektig i Drammen og ved Oslo byfogdembete, byråsjef i Justisdepartementet, konstituert dommer i Eidsivating / Borgarting lagmannsrett, og fra 1985 til 2010 dommer i Oslo byrett / Oslo tingrett. Hun var i perioden 1991 - 2010 leder for Klagenemnden for Verdipapirsentralen.

Sissel Berdal Haga Thon arbeider aktivt som designansvarlig for Olav Thon Gruppen.

Sissel Berdal Haga Thon er styremedlem i Olav Thon Stiftelsen og i Olav Thon Gruppen AS, styreleder i Olav Thons Legat, og styremedlem i Olav Thons DNT-stiftelse.

Per 31.12.23 eide Sissel Berdal Haga Thon og nærstående 70 930 aksjer i selskapet.

Styremedlem siden 2010.

**LINE NORBYE**

Styremedlem
Født: 1971

Line Norbye er utdannet siviløkonom fra Norges Handelshøyskole, og hun har tilleggsutdannelse som Autorisert Finansanalytiker fra samme lærested. Line Norbye er daglig leder i E6 Eiendom AS, som eier og forvalter næringseiendom i Norge, spesialisert innen servicebygg som lager, verksted og handel. Hun har tillitsverv i en rekke selskaper, hovedsakelig selskaper med eiendomsutvikling og eiendomsdrift som formål.

Per 31.12.23 eide Line Norbye og nærstående indirekte 781 343 aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Styremedlem siden 2014.

**ELISABETH HOLVIK**

Styremedlem
Født: 1970

Elisabeth Holvik er utdannet sosialøkonom fra Universitetet i Bergen.

Elisabeth Holvik har lang erfaring fra finansbransjen, og har jobbet i Norges Bank, SEB Norge, Nordea, Glitnir/BN Bank og har siden 2009 vært sjeføkonom i SpareBank 1 Gruppen. Hun har jobbet som konsulent i McKinsey & Company, og på oppdrettsanlegg ved siden av skole og utdanning.

Elisabeth Holvik er medlem av arbeidsutvalget for Senter for Pengepolitikk ved BI, og sitter i styret i Viken Pensjonskasse og i Star Seafood. Holvik var medlem av det regjeringsoppnevnte utvalget «Norge mot 2025».

Per 31.12.23 eide Elisabeth Holvik og nærstående 1 000 aksjer i selskapet.

Styremedlem siden 2021.

**STIG O. JACOBSEN**

Varamedlem
Født: 1955

Stig O. Jacobsen har handelsutdannelse fra blant annet Varehandelens Høyskole.

Stig O. Jacobsen har siden begynnelsen av 1980-tallet vært medeier og leder i Berg Jacobsen Gruppen i Molde, hvor kjernevirksomheten var dagligvarehandel og eiendom. Han har også vært eier og styreleder i kjøpesenterselskapet Møresentrene AS i 20 år, og har utviklet de største kjøpesentrene i Møre og Romsdal.

I dag har Stig O. Jacobsen en rekke styreverv tilknyttet egen næringsvirksomhet, blant annet som styreleder i Angvik-selskapene. Han har i en årrekke hatt flere tillitsverv, blant annet som styremedlem i bank.

Per 31.12.23 eide Stig O. Jacobsen og nærstående ingen aksjer i selskapet.

Stig O. Jacobsen var styremedlem fra 2005 - 2023.

Varamedlem siden 2023.

**DAG TANGEVALD-JENSEN**

Administrerende direktør
Født: 1960

Dag Tangevald-Jensen er
civiløkonom fra Copenhagen
Business School.

Han har vært ansatt i ulike ledende
stillinger i Olav Thon Gruppen siden
1990 og siden 1992 i
konsernledelsen.

Dag Tangevald-Jensen innehar en
rekke tillits- og styreverv, blant
annet er han styremedlem i Olav
Thon Stiftelsen og Handelsbanken
Norge.

Per 31.12.23 eide Dag Tangevald-
Jensen og nærstående 2 300 aksjer i
selskapet.

Administrerende direktør siden
2000.



KONSERN

OPPSTILLING TOTALRESULTAT

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|-----------|---------------|--------------|
| (Beløp i millioner kroner) | | | |
| Leieinntekter | 1, 29 | 3 722 | 3 219 |
| Eiendomsrelaterte inntekter | 7 | 1 098 | 1 006 |
| Eiendomsrelaterte kostnader | 8, 9 | -1 454 | -1 346 |
| Netto leieinntekter | 1 | 3 366 | 2 879 |
| Andre driftsinntekter | 7 | 56 | 158 |
| Andre driftskostnader | 8, 10 | -56 | -83 |
| Administrasjonskostnader | 8, 11 | -179 | -180 |
| Ordinære avskrivninger og nedskrivninger | 13 | -17 | -26 |
| Forvaltningsresultat | 1 | 3 171 | 2 747 |
| Verdiendring investeringseiendommer | 14, 29 | -4 361 | 114 |
| Andel resultat i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper | 3, 4, 5 | -28 | 122 |
| Driftsresultat | 1 | -1 218 | 2 984 |
| Finansinntekter | 12 | 26 | 58 |
| Finanskostnader | 12, 29 | -1 169 | -786 |
| Verdiendring finansielle instrumenter | 19 | 183 | 878 |
| Netto finansposter | | -959 | 150 |
| Resultat før skattekostnad | | -2 177 | 3 134 |
| Endring utsatt skatt | 25 | 841 | -444 |
| Betalbar skatt | 25 | -317 | -224 |
| Skattekostnad | 25 | 524 | -668 |
| Resultat | | -1 653 | 2 466 |
| Andre inntekter og kostnader: | | | |
| <i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i> | | | |
| Omregningsdifferanser valuta | | 116 | -45 |
| Totalresultat | | -1 538 | 2 420 |
| Resultat tilordnet: | | | |
| Aksjonærer | | -1 568 | 2 452 |
| Ikke-kontrollerende eierinteresser | | -85 | 14 |
| Totalresultat tilordnet: | | | |
| Aksjonærer | | -1 452 | 2 406 |
| Ikke-kontrollerende eierinteresser | | -85 | 14 |
| Resultat per aksje - basis og utvannet (i hele kroner) | 27 | -15 | 24 |



SIDE 20

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA | ÅRSRAPPORT 2023

KONSERN OPPSTILLING FINANSIELL STILLING

| | Note | 31.12.23 | 31.12.22 |
|--|------------|---------------|---------------|
| (Beløp i millioner kroner) | | | |
| EIENDELER | | | |
| Investeringseiendommer | 14, 29 | 56 577 | 57 699 |
| Eierbenyttede eiendommer | 13 | 184 | 186 |
| Varige driftsmidler | 13 | 46 | 50 |
| Andeler i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper | 3, 4, 5 | 1 899 | 2 965 |
| Finansielle anleggsmidler | 15, 21 | 442 | 374 |
| Sum anleggsmidler | | 59 149 | 61 274 |
| Kundefordringer og andre fordringer | 16, 21 | 1 126 | 1 056 |
| Bankinnskudd | 17, 21 | 226 | 254 |
| Sum omløpsmidler | | 1 352 | 1 310 |
| Sum eiendeler | <u>1</u> | 60 501 | 62 584 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Aksjekapital | 20, 26 | 101 | 101 |
| Overkurs | 20 | 318 | 318 |
| Annen egenkapital | 20 | 29 677 | 31 815 |
| Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital | | 340 | 438 |
| Sum egenkapital | | 30 437 | 32 673 |
| Utsatt skatt | 25 | 7 149 | 7 940 |
| Leieforpliktelse | 29 | 204 | 196 |
| Langsiktig rentebærende gjeld | 21, 22, 24 | 19 471 | 17 605 |
| Annen langsiktig gjeld | 21, 22, 24 | 57 | 100 |
| Sum langsiktig gjeld | | 26 880 | 25 841 |
| Betalbar skatt | 25 | 308 | 225 |
| Kortsiktig rentebærende gjeld | 21, 22, 24 | 1 527 | 2 622 |
| Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld | 21, 22, 24 | 1 349 | 1 224 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 3 184 | 4 070 |
| Sum gjeld | <u>1</u> | 30 064 | 29 911 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 60 501 | 62 584 |

Oslo 10. april 2024
Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Kjetil Nilsen (Styreleder)

Olav Thon

Sissel Berdal Haga Thon

Line Norbye

Elisabeth Holvik

Dag Tangevald-Jensen
(Administrerende direktør)



KONSERN KONTANTSTRØMOPPSTILLING

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---------|---------------|--------------|
| (Beløp i millioner kroner) | | | |
| Resultat før skatt | | -2 177 | 3 134 |
| Verdiendring investeringseiendom | 14 | 4 350 | -114 |
| Verdiendring finansielle instrumenter | 19 | -183 | -878 |
| Kostnadsførte renter | 12 | 1 062 | 760 |
| Betalte renter | | -1 032 | -747 |
| Betalte skatter | | -234 | -207 |
| Andel resultat i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper | 3, 4, 5 | 28 | -122 |
| Ordinære avskrivninger/nedskrivninger | 13 | 17 | 26 |
| Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter | | 199 | -608 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | | 2 030 | 1 243 |
| Utbetalinger ved kjøp av inv.eiendom og varige driftsmidler | | -705 | -706 |
| Salg av datterselskaper | | - | 191 |
| Kjøp av datterselskaper | 6 | -1 222 | -263 |
| Utbetalinger ved andre investeringer | | -48 | 240 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | | -1 975 | -537 |
| Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld | 23 | 8 483 | 9 404 |
| Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld | 23 | -7 895 | -9 206 |
| Avdrag leieforpliktelser | 23 | -8 | -8 |
| Utbetaling av utbytte | | -672 | -691 |
| Utbetaling ved kjøp av egne aksjer | | - | -398 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | | -92 | -900 |
| Valutakurseffekter bankbeholdning | | 9 | - |
| Netto endringer i bankinnskudd | | -28 | -194 |
| Bankinnskudd 1.1 | | 254 | 448 |
| Bankinnskudd 31.12 | | 226 | 254 |
| Utrukne kommitterte lånefasiliteter | | 5 156 | 4 885 |



SIDE 22

OLAV THON EIENDOMSELSKAP ASA | ÅRSRAPPORT 2023

KONSERN OPPSTILLING OVER ENDRINGER I EGENKAPITAL

| (Beløp i millioner kroner) | Aksje- kapital | Overkurs | Omregnings- differanser | Opptjent egenkapital | Sikrings- reserve | Majoritets- aksjonærens andel av egenkapital | Ikke- kontrollerende eierinteresser | Sum egenkapital |
|------------------------------|-------------------|------------|----------------------------|-------------------------|----------------------|---|---|--------------------|
| Egenkapital 31.12.21 | 104 | 318 | -70 | 30 567 | -12 | 30 907 | 436 | 31 342 |
| Resultat | | | | 2 452 | | 2 452 | 14 | 2 466 |
| Andre inntekter og kostnader | | | -45 | | | -45 | | -45 |
| Kjøp egne aksjer | -2 | | | -396 | | -398 | | -398 |
| Aksjeutbytte | | | | -674 | | -674 | -17 | -691 |
| Andre endringer | | | | -6 | | -6 | 5 | - |
| Egenkapital 31.12.22 | 101 | 318 | -116 | 31 943 | -12 | 32 235 | 438 | 32 673 |
| Resultat | | | | -1 568 | | -1 568 | -85 | -1 653 |
| Andre inntekter og kostnader | | | 116 | | | 116 | | 116 |
| Aksjeutbytte | | | | -660 | | -660 | -12 | -672 |
| Andre endringer | | | | -26 | | -26 | - | -26 |
| Egenkapital 31.12.23 | 101 | 318 | - | 29 689 | -12 | 30 097 | 340 | 30 437 |



KONSERN NOTER

(I taloppstillingene er alle beløp i hele millioner kroner)

GENERELT

Olav Thon Eiendomsselskap ASA er et allmennaksjeselskap registrert i Norge og notert på Oslo Børs. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Stenersgata 2A i Oslo. Olav Thon Eiendomsselskap ASAs konsernregnskap for regnskapsåret 2023 ble vedtatt i styremøte den 10. april 2024.

Konsernets virksomhet er erverv, utvikling og utleie av næringseiendommer og kjøpesenter i Norge og Sverige, samt noe tilknyttet virksomhet.

GRUNNLAG FOR UTARBEIDELSE AV ÅRSREGNSKAPET

Konsernregnskapet til Olav Thon Eiendomsselskap ASA er avlagt i samsvar med IFRS[®] Accounting Standards som godkjent av EU, samt norske opplysningskrav som følger av regnskapsloven.

Konsernregnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap, med unntak av følgende regnskapsposter:

- Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi. Verdiendringer resultatføres.
- Enkelte finansielle instrumenter vurderes til virkelig verdi, og verdiendringer resultatføres.

NYE OG ENDREDE STANDARDER

Konsernet har implementert endringene i IAS 1, som tydeliggjør at regnskapsprinsippene skal opplyse om vesentlige regnskapsprinsipper, i stedet for viktige som var den tidligere ordlyden. Endringene klargjør også at regnskapsprinsippene skal være selskapsespesifikke for å gi større nytte for regnskapsbrukerne.

Øvrige endringer i standarder og fortolkninger med ikrafttredelse 1. januar 2024 har ikke hatt vesentlig betydning på konsernregnskapet til Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

VESENTLIGE REGNSKAPSPRINSIPPER

Funksjonell valuta og presentasjonsvaluta

Konsernets presentasjonsvaluta er NOK. Dette er også morselskapets funksjonelle valuta.

Datterselskaper, tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter

Konsernregnskapet for Olav Thon Eiendomsselskap ASA omfatter regnskapet til morselskapet og selskaper som konsernet har kontroll over på balansedagen. Datterselskaper konsolideres fra og med det tidspunktet konsernet oppnår kontroll og utelates fra konsolidering når kontroll opphører.

Konsernet vurderer om hvert enkelt oppkjøp er å anse som kjøp av virksomhet eller kjøp av enkelteidendeler. Kjøp av virksomhet foreligger når det erverves et integrert sett av eiendeler og aktiviteter som kan utføres og styres med henblikk på å generere inntekter. En virksomhet består av innsatsfaktorer og prosesser som anvendes på disse innsatsfaktorene, og som kan bidra til å skape produkter. Oppkjøp av datterselskaper som tilfredsstiller kravene til en virksomhets sammenslutning, blir regnskapsført i samsvar med oppkjøpsmetoden. Det er særlig innsatsfaktorer og prosesser i virksomhetsdefinisjonen som er de mest relevante vurderingskriteriene for konsernet ved eiendomskjøp, herunder hvorvidt kjøpet inkluderer en arbeidsstyrke med vesentlige prosesser som drift og forvaltning av eiendommene. Oppkjøp som ikke tilfredsstiller kravene til en virksomhets sammenslutning, blir regnskapsført som eiendelskjøp. Ved eiendelskjøp innregnes ikke goodwill eller utsatt skatt. Viser til note 6.

Konsernet har investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter, som innregnes etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse eller felles kontroll oppnås og inntil slik innflytelse opphører. Ved førstegangsinngregning vurderes tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter til anskaffelseskost. Konsernets andel av resultatet i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter innregnes i den balanseførte verdien av enhetene og i konsernets resultat.

Prinsipper for inntektsføring

Konsernets inntekter knytter seg til leieinntekter innregnet etter IFRS 16 Leieavtaler, og andre eiendoms- og driftsrelaterte inntekter innregnet etter IFRS 15 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder. For en kontrakt som inneholder både leiekomponenter og ikke-leiekomponenter, fordeler konsernet vederlagene i kontrakten i henhold til prinsippene i IFRS 15 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder.

Leieinntekter

Leieinntekter som er innregnet etter IFRS 16 Leieavtaler er presentert som leieinntekter og innregnes over kontraktens leieperiode netto etter merverdiavgift. Konsernet har vurdert at utleieavtalene består av en leiekomponent som er retten til bruk av butikklokale/ næringslokale, og to ikke-leiekomponenter som er andre tjenester (dekket av felleskostnader) og markedsføring. Vederlaget for leie av butikklokale/næringslokale består av fast leie/minimumsleie og/eller omsetningsbasert leie. Betalingen for felleskostnader består av betaling for både leiekomponenten (eiendomsskatt, festeavgift og andel adm.påslag) og ikke-leiekomponenter (f.eks. renhold, vaktmester og service og vedlikehold). Den del av felleskostnadene som er vurdert å være leiebetalinger, og ikke betalinger for separate tjenester, er presentert som leieinntekter i resultatoppstillingen.

Konsernet har kun operasjonelle utleieavtaler.

Driftsinntekter fra kontrakter med kunder (IFRS 15)

Konsernet har følgende inntekter fra varer og tjenester:

- Inntekter fra viderebelastning av felleskostnader, som er vurdert å være en ikke-leiekomponent i utleieavtalene (presentert som Eiendomsrelaterte inntekter)
- Salg av markedsføringstjenester, som er vurdert å være en ikke-leiekomponent i utleieavtalene (presentert som Eiendomsrelaterte inntekter)
- Forvaltningshonorarer (presentert som Andre driftsinntekter)
- Øvrige driftsinntekter (presentert som Andre driftsinntekter)

Tjenestene inntektsføres løpende over tid fordi kunden/leietaker mottar tjenester i en løpende leveranseforpliktelse, og forbruker disse simultant. Driftsinntekter måles til virkelig verdi av vederlaget fratrukket merverdiavgift og rabatter.

I note 7 gis ytterligere informasjon om leveringsforpliktelsene for konsernets ulike inntektsstrømmer.

Agent- prinsipal vurdering

Konsernet har vurdert hvorvidt det er agent eller prinsipal ved levering av tjenester som betales via felleskostnader i utleieavtalene. Konsernet benytter i de fleste tilfeller underleverandører for å oppfylle forpliktelsene overfor leietakerne som spesifisert i leieavtalen. Tjenestene som leveres gjelder utelukkende bygget som helhet/fellesskapet og er ikke knyttet opp til enkelte utleielokaler. Det er konsernet som har myndighet til å akseptere eller avvise hva som skal utføres/bestilles. Det er ingen leietakere som forvalter en bestilling mot leverandør, eller har beslutningsmyndighet om hva som skal prioriteres. Videre har konsernet anledning til å forhandle priser (som belastes felleskostnadene) for tjenestene. Konsernet videreformidler ikke bare tjenestene, men er ansvarlig for at forpliktelsene iht. leieavtalen overholdes. Tjenesteleveransen er vurdert å bestå av flere elementer som anses som en samlet driftstjeneste til leietakerne. Basert på denne vurderingen har konsernet konkludert med at det er prinsipal.

Eiendomsrelaterte kostnader og driftskostnader

Eiendomsrelaterte kostnader inkluderer kostnader knyttet til felleskostnader belastet leietakerne, markedsføring av eiendommene, eiers andel av felleskostnader samt drifts- og vedlikeholdskostnader.

Andre driftskostnader inkluderer kostnader knyttet til aktiviteter i ikke eiendomsrelatert virksomhet.

Administrasjonskostnader gjelder kostnader som ikke direkte er knyttet til drift og utleie av eiendommene

eller til ikke eiendomsrelatert virksomhet, og inkluderer kostnader knyttet til overordnede eier- og konsernfunksjoner.

Investerings eiendom

Investerings eiendommer, inkludert investerings eiendom under oppføring, er eiendeler som eies enten for å oppnå leieinntekter og/eller verdistigninger og som ikke er benyttet til eget bruk av konsernets selskaper. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Endringer i virkelig verdi resultatføres.

Alle investerings eiendommer er verdsatt basert på neddiskontering av fremtidige leieinntekter (DCF modell), med et avkastningskrav som reflekterer risikoen i netto kontantstrømmer. Verdsettelsen utføres av uavhengige eksterne rådgivere. Se ytterligere beskrivelse i note 14.

Overføring til eller fra kategorien investerings eiendom gjennomføres kun som følge av endret bruk av eiendommen. Ved overføring fra eierbenyttet eiendom til investerings eiendom som følge av endret bruk, vil differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassiferingen føres over andre inntekter og kostnader ved gevinst og føres direkte over resultatet ved tap. Ved avhending av eiendommen overføres gevinsten til opptjent egenkapital. Ved overføring fra investerings eiendom til eierbenyttet eiendom vil eiendommens anskaffelseskost være virkelig verdi på tidspunktet for bruksendring.

Dersom konsernet videreutvikler en eksisterende investerings eiendom, forblir den en investerings eiendom som måles basert på virkelig verdi. Senere utgifter forbundet med fast eiendom aktiveres hvis påkostningen tilfredsstillende krav for balanseføring, mens løpende vedlikehold kostnadsføres..

Konsernet som leietaker

Leieavtaler som overfører retten til å kontrollere bruken av en identifisert eiendel ved at leietaker bestemmer bruk og mottar de økonomiske fordelene regnskapsføres etter IFRS 16.

På iverksettelsestidspunktet for en leieavtale innregner konsernet en leieforpliktelse og en tilsvarende bruksrette eiendel for alle sine leieavtaler, med unntak av kortsiktige leieavtaler og eiendeler med lav verdi. For disse leieavtalene innregner konsernet leiebetalingene som andre driftskostnader i resultatregnskapet når de påløper.

Konsernet har i hovedsak leieavtaler knyttet til festetomter og lokaler/seksjoner i forbindelse med kjøpesenterdrift. Bruksrettighetene er klassifisert som investerings eiendom og verdsettes til virkelig verdi etter IAS 40. Virkelig verdi av eiendommen og rett til bruk eiendelen estimeres samlet, ved at festeleien ikke

hensyntas i fremtidige kontantstrømmer i verddivurderingen av eiendommen.

Konsernet måler leieforpliktelser på iverksettelsestidspunktet til nåverdien av alle faste leiebetalinger over leieperioden. Da den implisitte renten i leieavtalen ikke er kjent, beregnes leieforpliktsen og renter på leieforpliktsen basert på marginal lånerente. Diskonteringsrenten fastsettes basert på den marginale lånerenten for det aktuelle selskapet som har inngått leieavtalen og hensyntar lengden på leieavtalen og eiendommens attraktivitet.

Finansielle instrumenter

Et finansielt instrument er enhver kontrakt som gir opphav til en finansiell eiendel for et foretak og en finansiell forpliktelse eller et egenkapitalinstrument for et annet foretak. Finansielle instrumenter innregnes i balansen når konsernet har blitt part i instrumentets kontraktsmessige betingelser. Finansielle instrumenter fraregnes når de kontraktsmessige rettighetene eller pliktene er opphørt, som vil si når plikten angitt i kontrakten er oppfylt, kansellert eller utløpt.

Finansielle eiendeler

Konsernets finansielle eiendeler består av utlån og bankinnskudd, fordringer som stammer fra den ordinære driften, samt derivater dersom virkelig verdi er høyere enn null. Klassifiseringen av finansielle eiendeler ved førstegangsinnregning avhenger av karakteristika ved de kontraktsmessige kontantstrømmene til eiendelen, og hvilken forretningsmodell konsernet legger til grunn i styringen av sine finansielle eiendeler.

Konsernet klassifiserer sine finansielle eiendeler i følgende kategorier:

- Finansielle eiendeler målt til amortisert kost
- Finansielle eiendeler til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet

Finansielle eiendeler målt til amortisert kost

Konsernet måler finansielle eiendeler til amortisert kost hvis følgende betingelser er oppfylt:

- Den finansielle eiendelen holdes i en forretningsmodell hvor formålet er å motta kontraktsfestede kontantstrømmer.
- Kontraktsvilkårene for den finansielle eiendelen gir opphav til kontantstrømmer som utelukkende består av betaling av hovedstol og renter på gitte datoer.

Konsernets finansielle eiendeler til amortisert kost inkluderer utlån og bankinnskudd, samt fordringer som stammer fra den ordinære driften. Kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement er målt til transaksjonsprisen i samsvar med IFRS 15 Inntekter fra kontrakter med kunder.

Finansielle eiendeler til virkelig verdi med verdiendringer over resultat

Derivater regnskapsføres til virkelig verdi som ved førstegangsinnregning normalt tilsvarer kostpris. Etterfølgende endringer i virkelig verdi føres over resultatet. Denne kategorien inneholder rente- og valutaderivater.

Avsetninger for tap på finansielle eiendeler

Det avsettes for forventede tap (ECL) på alle gjeldsinstrumenter som ikke er klassifisert som virkelig verdi over resultat. Konsernet anvender en forenklet metode for beregning av tapsavsetninger for kundefordringer.

Finansielle forpliktelser

Finansielle forpliktelser er, ved førstegangsinnregning, klassifisert som lån og forpliktelser eller derivater. Lån og forpliktelser innregnes til virkelig verdi justert for direkte henførbare transaksjonskostnader. Etter førstegangsinnregning vil lån og forpliktelser bli målt til amortisert kost ved bruk av effektiv rentes-metode.

Derivater er finansielle forpliktelser når den virkelige verdien er negativ, og behandles regnskapsmessig på tilsvarende måte som derivater som er eiendeler, det vil si til virkelig verdi med verdiendringer over resultat.

Skattekostnad

Skattekostnaden omfatter periodens betalbare skatt og endringene i utsatt skatt/skattefordel. Betalbar skatt beregnes på grunnlag av årets skattemessige resultat. Netto utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld med unntak av førstegangsinnregning av en eiendel eller forpliktelse i en transaksjon som ikke er en virksomhetssammenslutning, og som på transaksjonstidspunktet verken påvirker regnskapsmessig overskudd eller skattepliktig inntekt.

ENDRINGER I STANDARDER OG FORTOLKNINGER MED FREMTIDIG IKRAFTTREDELSE

IASB har vedtatt flere endringer i standarder og fortolkninger med ikrafttredelse fra 1. januar 2025 eller senere.

Pillar 2-reglene om minimum 15 % global beskatning er vedtatt i Norge, og gjelder fra 2024. Pillar 2-reglene er ikke forventet å gi suppleringskatt for konsernet.

Øvrige vedtatte endringer i standarder eller fortolkninger med fremtidig ikrafttredelse, forventes ikke å ha vesentlig effekt for konsernregnskapet.



INNHOLDSFORTEGNELSE

| | | |
|----------------|---|-----------|
| Note 1 | Segmentinformasjon | <u>27</u> |
| Note 2 | Datterselskaper | <u>29</u> |
| Note 3 | Felleskontrollerte virksomheter | <u>31</u> |
| Note 4 | Tilknyttede selskaper | <u>33</u> |
| Note 5 | Balanseførte verdier felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper | <u>35</u> |
| Note 6 | Oppkjøp | <u>36</u> |
| Note 7 | Driftsinntekter fra kontrakter med kunder | <u>37</u> |
| Note 8 | Lønnskostnader | <u>38</u> |
| Note 9 | Eiendomsrelaterte kostnader | <u>40</u> |
| Note 10 | Andre driftskostnader | <u>40</u> |
| Note 11 | Administrasjonskostnader | <u>41</u> |
| Note 12 | Finansinntekter og finanskostnader | <u>41</u> |
| Note 13 | Varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer | <u>42</u> |
| Note 14 | Investerings eiendom | <u>43</u> |
| Note 15 | Finansielle anleggsmidler | <u>46</u> |
| Note 16 | Kundefordringer, kontraktsforpliktelser og andre fordringer | <u>46</u> |
| Note 17 | Bankinnskudd | <u>46</u> |
| Note 18 | Finansiell risikostyring | <u>47</u> |
| Note 19 | Renteswapavtaler | <u>48</u> |
| Note 20 | Kapitalstruktur og egenkapital | <u>50</u> |
| Note 21 | Klassifisering og måling av finansielle eiendeler og forpliktelser | <u>51</u> |
| Note 22 | Kortsiktig og langsiktig gjeld | <u>53</u> |
| Note 23 | Avstemming av forpliktelser fra finansieringsaktiviteter | <u>53</u> |
| Note 24 | Forfallsstruktur finansielle forpliktelser | <u>54</u> |
| Note 25 | Skatt | <u>55</u> |
| Note 26 | Aksjekapital og aksjonærinformasjon | <u>56</u> |
| Note 27 | Resultat per aksje | <u>58</u> |
| Note 28 | Nærstående parter | <u>58</u> |
| Note 29 | Leieavtaler | <u>59</u> |
| Note 30 | Betingede forpliktelser | <u>60</u> |
| Note 31 | Vesentlige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger | <u>60</u> |



NOTE 1 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 2023 | Driftssegment | | | | Geografiske områder | | |
|-------------------------------------|---------------|-----------------|------------------|---------------|---------------------|------------|---------------|
| | Kjøpesenter | Nærings-eiendom | Annen virksomhet | Konsern | Norge | Sverige | Konsern |
| Leieinntekter | 2 790 | 932 | | 3 722 | 3 499 | 223 | 3 722 |
| Eiendomsrelaterte inntekter | 957 | 141 | | 1 098 | 1 028 | 70 | 1 098 |
| Eiendomsrelaterte kostnader | -1 119 | -335 | | -1 454 | -1 336 | -117 | -1 454 |
| Netto leieinntekter | 2 628 | 738 | | 3 366 | 3 191 | 175 | 3 366 |
| Andre driftsinntekter | 12 | | 45 | 56 | 56 | | 56 |
| Andre driftskostnader | -17 | | -39 | -56 | -56 | | -56 |
| Administrasjonskostnader | -141 | -38 | | -179 | -164 | -15 | -179 |
| Ordinære avskrivinger | -9 | -9 | | -17 | -17 | | -17 |
| Forvaltningsresultat | 2 473 | 691 | 6 | 3 171 | 3 010 | 160 | 3 171 |
| Verdiendring investeringseiendommer | -2 632 | -1 729 | | -4 361 | -4 229 | -132 | -4 361 |
| Andel resultat i FKV og TS | -30 | 3 | | -28 | -28 | | -28 |
| Driftsresultat | -189 | -1 036 | 6 | -1 218 | -1 247 | 29 | -1 218 |

| Driftssegmentresultat 2022 | Driftssegment | | | | Geografiske områder | | |
|-------------------------------------|---------------|-----------------|------------------|--------------|---------------------|------------|--------------|
| | Kjøpesenter | Nærings-eiendom | Annen virksomhet | Konsern | Norge | Sverige | Konsern |
| Leieinntekter | 2 375 | 844 | | 3 219 | 3 015 | 203 | 3 219 |
| Eiendomsrelaterte inntekter | 883 | 123 | | 1 006 | 937 | 69 | 1 006 |
| Eiendomsrelaterte kostnader | -1 063 | -283 | | -1 346 | -1 190 | -155 | -1 346 |
| Netto leieinntekter | 2 194 | 684 | | 2 879 | 2 762 | 117 | 2 879 |
| Andre driftsinntekter ¹⁾ | 103 | | 55 | 158 | 158 | | 158 |
| Andre driftskostnader | -39 | | -44 | -83 | -83 | | -83 |
| Administrasjonskostnader | -143 | -37 | | -180 | -167 | -14 | -180 |
| Ordinære avskrivinger | -16 | -10 | | -26 | -26 | | -26 |
| Forvaltningsresultat | 2 099 | 637 | 11 | 2 747 | 2 644 | 103 | 2 747 |
| Verdiendring investeringseiendommer | 175 | -60 | | 114 | 5 | 109 | 114 |
| Andel resultat i FKV og TS | 122 | -1 | | 122 | 122 | | 122 |
| Driftsresultat | 2 396 | 577 | 11 | 2 984 | 2 771 | 212 | 2 984 |

¹⁾Inkluderer gevinst ved salget av Amfi Drift konsern på 69 millioner kroner.

Transaksjoner mellom segmentene skjer til ordinære betingelser som ville ha vært de samme for uavhengige parter. I tabellen over er interne leieinntekter på 77 millioner kroner (55) i segmentet Kjøpesenter eliminert mot interne eiendomsrelaterte kostnader i segmentet Næringsseiendom i 2023.



SIDE 28

OLAV THON EIENDOMSELSKAP ASA | ÅRSRAPPORT 2023

Segmenteiendeler og -gjeld 31.12.23 og tilgang for året

| | Driftssegment | | | | Geografiske områder | | |
|--|---------------|---------------------|------------------|---------------|---------------------|--------------|---------------|
| | Kjøpesenter | Nærings- eiendom | Ikke allokert | Konsern | Norge | Sverige | Konsern |
| Investerings eiendom | 41 453 | 15 124 | - | 56 577 | 53 314 | 3 263 | 56 577 |
| Andre eiendeler | - | - | 2 024 | 2 024 | 1 940 | 85 | 2 024 |
| Felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper | 1 899 | - | - | 1 899 | 1 899 | | 1 899 |
| Sum eiendeler | 43 352 | 15 124 | 2 024 | 60 501 | 57 153 | 3 348 | 60 501 |
| Gjeld og forpliktelser | - | - | 30 064 | 30 064 | 29 802 | 263 | 30 064 |
| Tilgang (note 13 og 14) | 2 864 | 148 | - | 3 012 | 2 984 | 28 | 3 012 |

Segmenteiendeler og -gjeld 31.12.22 og tilgang for året

| | Driftssegment | | | | Geografiske områder | | |
|--|---------------|---------------------|------------------|---------------|---------------------|--------------|---------------|
| | Kjøpesenter | Nærings- eiendom | Ikke allokert | Konsern | Norge | Sverige | Konsern |
| Investerings eiendom | 40 975 | 16 724 | - | 57 699 | 54 555 | 3 144 | 57 699 |
| Andre eiendeler | - | - | 1 920 | 1 920 | 1 865 | 55 | 1 920 |
| Felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper | 2 965 | - | - | 2 965 | 2 965 | | 2 965 |
| Sum eiendeler | 43 940 | 16 724 | 1 920 | 62 584 | 59 385 | 3 199 | 62 584 |
| Gjeld og forpliktelser | - | - | 29 911 | 29 911 | 29 669 | 242 | 29 911 |
| Tilgang (note 13 og 14) | 713 | 256 | - | 969 | 957 | 12 | 969 |

Segmenteiendeler består i all hovedsak av investerings eiendommer. Andre eiendeler, gjeld og forpliktelser er ikke allokert.



NOTE 2 DATTERSELSKAPER

| | Ervervsår | Forretningskontor | Eierandel/ stemmerett 2023 | Eierandel/ stemmerett 2022 |
|--|-------------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Amfi AS | 1996 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| Amfi Bolig AS | 2021 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| Amfi Bygg Longyearbyen AS | 2013 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| Amfi Bygg Moa AS | 2003 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| Amfi Fannestrand AS | ¹⁾ 2018 | Surnadal | – % | 100 % |
| AS Åsane Senter | 2016 | Ulset | 100 % | 100 % |
| Axess Basecamp 1 AS | ¹⁾ 2019 | Surnadal | – % | 100 % |
| Axess Eiendom AS | ¹⁾ 2019 | Surnadal | – % | 100 % |
| Bergen Storsenter AS | 1996 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Bowling 1 Vestkanten AS | 2010 | Bergen | 89 % | 89 % |
| Brattøra Eiendom AS | ²⁾ 2023 | Surnadal | 100 % | – % |
| Breivika Næringspark AS | 2015 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| Breiviktunet AS | 2015 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| Detaljhandelshuset i Hyllinge AB | ³⁾ 2014 | Stockholm | – % | 100 % |
| Drøbak City AS | 1998 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| Eiendomsselskapet Bryggerikvartalet AS | 2020 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| Eiendomsselskapet Triade AS | 2020 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| Fastighets AB Hageby Centrum | ³⁾ 2014 | Stockholm | – % | 100 % |
| Fastighets AB Lantmäteribacken | ³⁾ 2014 | Stockholm | – % | 100 % |
| Thon Köpcentrum Sverige AB | ⁸⁾ 2014 | Stockholm | 100 % | 100 % |
| Fastighets AB Överby Köpcentrum | ³⁾ 2014 | Stockholm | – % | 100 % |
| Fastighets AB Överby Köpcentrum 2 | 2015 | Stockholm | 100 % | 100 % |
| Gardermoen Park AS | 2001 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Holterveien 1-3 AS | 2022 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| Holterveien 7 AS | 2022 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| Hustadgården ANS | 2020 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| Hustadgården Eiendom AS | 2020 | Surnadal | – % | 100 % |
| Info-Rama AS | ⁴⁾ 1998 | Oslo | – % | 100 % |
| Jessheim Storsenter AS | 1998 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Komsa Parkering AS | 2007 | Surnadal | 65 % | 65 % |
| L.A.Meyer Eiendom AS | 2001 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| Mitticity i Karlstad Fastighets AB | ³⁾ 2014 | Stockholm | – % | 100 % |
| Moa Vest AS | 2003 | Surnadal | 78 % | 78 % |
| Nygårdstangen Utvikling AS | 2020 | Bergen | 100 % | 100 % |
| OTE Eiendom AS | 2019 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Portalen AS | 2010 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| Sartor Storsenter AS | 2015 | Fjell | 60 % | 60 % |
| Sentrum Breivika AS | 2014 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| Solco AS | ¹⁾ 2019 | Surnadal | – % | 100 % |
| Stokkeholm Eiendom Moa AS | 2022 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| Storgata 34 AS | 2022 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| Straume Restaurantdrift AS | ⁶⁾ 2019 | Fjell | – % | 60 % |
| Sørlandssenteret Eiendom AS | ⁵⁾ 2009/2023 | Bergen | 100 % | 50 % |
| Thon Fastigheter AB | 2014 | Stockholm | 100 % | 100 % |
| Thon Kjøpesenter Midt AS | 2005 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| Thon Kjøpesenter Molde AS | ⁷⁾ 2008 | Molde | 100 % | 100 % |
| Thon Kjøpesenter Nord AS | 1999 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| Thon Kjøpesenter Sør AS | 2005 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| Thon Kjøpesenter Vest AS | 1993 | Surnadal | 100 % | 100 % |



| | Ervervsår | Forretningskontor | Eierandel/ stemmerett 2023 | Eierandel/ stemmerett 2022 |
|-------------------------|--------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Thon Kjøpesenter Øst AS | 2013 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| Thon Norheim Eiendom AS | ⁴⁾ 2015 | Oslo | – % | 100 % |
| Thon Storo AS | 1994 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Thon Straume AS | 2015 | Fjell | 100 % | 100 % |
| Thon Åsane AS | 2012 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Time Park Service AS | 2007 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Vannkanten Badeland AS | 2010 | Bergen | 89 % | 89 % |
| Vestkanten AS | 2010 | Bergen | 89 % | 89 % |
| Vålerveien 257 AS | 2013 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| Åsane Storsenter DA | 2016 | Ulset | 100 % | 100 % |

¹⁾ Selskapet er fusjonert inn i Molde Storsenter AS i 2023.

²⁾ Selskapet er anskaffet i 2023.

³⁾ Selskapet er fusjonert inn i Thon Köpcentrum Sverige AB i 2023.

⁴⁾ Selskapet er fusjonert inn i OTE Eiendom AS i 2023.

⁵⁾ Vi har kjøpt oss opp til 100 % eierandel i selskapet i 2023.

⁶⁾ Selskapet er fusjonert inn i Sartor Storsenter AS i 2023.

⁷⁾ Selskapet endret navn fra Molde Storsenter AS til Thon Kjøpesenter Molde AS i 2023.

⁸⁾ Selskapet endret navn fra Fastighets AB Sollentuna Centrum til Thon Köpcentrum Sverige AB i 2023.

Morselskapet har en kjøpsopsjon og minoritetseier har en salgsopsjon vedrørende 6 % eierandel i et datterselskap. Opsjonene kan innløses i perioden 2025-27. Innløsningsforpliktelsen estimeres per balansedato til å utgjøre 33 millioner kroner (43), og inngår i regnskapslinjen annen langsiktig gjeld i konsernet.



NOTE 3 FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER

Som felleskontrollert virksomhet defineres selskaper hvor konsernet har felles kontroll sammen med en annen part.

| | Ervervsår | Forretningskontor | Eierandel/ stemmerett 2023 | Eierandel/ stemmerett 2022 |
|--|-----------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Olav Thon Eiendomsselskap konsern | | | | |
| Lagunen AS | 1994 | Bergen | 42 % | 42 % |
| Lagunen DA | 2001 | Bergen | 50 % | 50 % |
| Lagunen Eiendom AS | 1995 | Bergen | 42 % | 42 % |
| Sørlandssenteret DA | 1) ¹⁾ 2009 | Bergen | – % | 50 % |
| Amfi AS Konsern | | | | |
| Elvegaten Eiendom AS | 2012 | Surnadal | 50 % | 50 % |
| AmCo Eiendom AS konsern | | | | |
| Amfi Bygg Fauske AS | 2007 | Surnadal | 50 % | 50 % |
| Amfi Bygg Årnes AS | 2007 | Surnadal | 50 % | 50 % |
| Amfi Bygg Elverum AS | 2007 | Surnadal | 50 % | 50 % |
| Amfi Bygg Elverum 2 AS | 2) ²⁾ 2023 | Surnadal | 50 % | – % |
| Frustuvegen 1 AS | 2022 | Surnadal | 50 % | 50 % |
| Amfi Bygg Eidsvoll AS | 2007 | Surnadal | 50 % | 50 % |
| Sogningen Storsenter AS | 2007 | Surnadal | 50 % | 50 % |
| Dølastugu Eiendom AS | 2009 | Surnadal | 25 % | 25 % |
| AmCo Bygg Nærbø AS | 2008 | Surnadal | 25 % | 25 % |
| AmCo Bygg 2 Nærbø AS | 2008 | Surnadal | 25 % | 25 % |
| Coop Rørvik Eiendom AS | 2011 | Surnadal | 25 % | 25 % |
| Skippergata 1 AS | 2013 | Surnadal | 25 % | 25 % |
| Orkland Kjøpesenter AS konsern | | | | |
| OTI-Senteret Eiendom AS | 2016 | Surnadal | 50 % | 50 % |
| Bårdshaug Nord AS | 2012 | Surnadal | 50 % | 50 % |
| Bårdshaug Vest Handelpark AS | 2013 | Surnadal | 50 % | 50 % |
| Laksøra Orkanger AS | 2018 | Surnadal | 50 % | 50 % |
| Orkangerveien AS | 2019 | Surnadal | 50 % | 50 % |

¹⁾ De resterende 50 % av selskapet ble kjøpt i 2023. Deretter ble morselskapet Sørlandssenteret DA avviklet.

²⁾ Selskapet er stiftet i 2023.



SIDE 32

OLAV THON EIENDOMSELSKAP ASA | ÅRSRAPPORT 2023

Konsernets andel av resultat og balanse (ihht IFRS) relatert til investeringer i felleskontrollerte virksomheter:

| 2023 | Lagunen DA | Lagunen Eiendom AS | Orkland Kjøpe-senter AS Konsern | Amco Eiendom AS Konsern | Øvrige selskaper | Sum |
|---------------------------------------|------------|--------------------|---------------------------------|-------------------------|------------------|--------------|
| Driftsinntekter | 53 | 8 | 40 | 99 | 16 | 216 |
| Verdiendring investeringseiendom | -112 | -13 | -9 | -25 | 2 | -157 |
| Verdiendring finansielle instrumenter | – | – | – | 3 | – | 2 |
| Kostnader | -8 | -2 | -21 | -64 | -15 | -110 |
| Skattekostnad | – | 2 | -1 | -7 | -1 | -7 |
| Resultat | -67 | -6 | 8 | 6 | 3 | -57 |
| Investeringseiendom | 864 | 127 | 442 | 970 | 45 | 2 449 |
| Øvrige eiendeler | 22 | 9 | 46 | 86 | 20 | 184 |
| Sum eiendeler | 887 | 136 | 488 | 1 056 | 65 | 2 633 |
| Egenkapital | 604 | 90 | 227 | 427 | 14 | 1 362 |
| Langsiktig gjeld | 279 | 46 | 243 | 574 | 34 | 1 175 |
| Kortsiktig gjeld | 3 | 1 | 18 | 56 | 17 | 95 |
| Sum egenkapital og gjeld | 887 | 136 | 488 | 1 056 | 65 | 2 633 |

Det er ikke mottatt utbytte fra felleskontrollerte virksomheter i 2023.

| 2022 | Lagunen DA | Lagunen Eiendom AS | Sørlands-senteret DA | Orkland Kjøpe-senter AS Konsern | Amco Eiendom AS Konsern | Øvrige selskaper | Sum |
|---------------------------------------|------------|--------------------|----------------------|---------------------------------|-------------------------|------------------|--------------|
| Driftsinntekter | 49 | 8 | 96 | 37 | 94 | 13 | 297 |
| Verdiendring investeringseiendom | 71 | 7 | -119 | -4 | -58 | -1 | -105 |
| Verdiendring finansielle instrumenter | – | – | – | 6 | 17 | – | 23 |
| Kostnader | -4 | -2 | -40 | -19 | -58 | -13 | -135 |
| Skattekostnad | – | -3 | 13 | -5 | 1 | – | 7 |
| Resultat | 117 | 10 | -50 | 15 | -5 | – | 86 |
| Investeringseiendom | 948 | 140 | 1 065 | 447 | 944 | 43 | 3 587 |
| Øvrige eiendeler | 16 | 7 | 4 | 51 | 85 | 16 | 179 |
| Sum eiendeler | 964 | 147 | 1 069 | 498 | 1 029 | 59 | 3 766 |
| Egenkapital | 672 | 96 | 1 018 | 219 | 421 | 11 | 2 437 |
| Langsiktig gjeld | 289 | 50 | 32 | 264 | 559 | 35 | 1 230 |
| Kortsiktig gjeld | 3 | 1 | 18 | 15 | 49 | 12 | 99 |
| Sum egenkapital og gjeld | 964 | 147 | 1 069 | 498 | 1 029 | 59 | 3 766 |

Det er mottatt utbytte på 107 millioner kroner fra felleskontrollerte virksomheter i 2022.

**Felleskontrollerte virksomheter - Enkelte selskaper presentert med 100 % av resultat og balanse (iht IFRS).**

| 2023 | Lagunen DA | Lagunen Eiendom AS | Orkland Kjøpesenter AS Konsern | Amco Eiendom AS Konsern |
|---------------------------------------|--------------|--------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| Driftsinntekter | 105 | 19 | 79 | 199 |
| Verdiendring investeringseiendom | -225 | -32 | -18 | -50 |
| Verdiendring finansielle instrumenter | – | – | -1 | 6 |
| Kostnader | -15 | -6 | -42 | -129 |
| Skattekostnad | – | 4 | -1 | -15 |
| Resultat | -134 | -15 | 16 | 11 |
| Investeringseiendom | 1 729 | 303 | 884 | 1 940 |
| Øvrige eiendeler | 45 | 22 | 92 | 173 |
| Sum eiendeler | 1 773 | 325 | 976 | 2 113 |
| Egenkapital | 1 209 | 213 | 455 | 854 |
| Langsiktig gjeld | 559 | 109 | 485 | 1 148 |
| Kortsiktig gjeld | 6 | 3 | 36 | 111 |
| Sum egenkapital og gjeld | 1 773 | 325 | 976 | 2 113 |

| 2022 | Lagunen DA | Lagunen Eiendom AS | Sørlands-senteret DA | Orkland Kjøpesenter AS Konsern | Amco Eiendom AS Konsern |
|---------------------------------------|--------------|--------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| Driftsinntekter | 98 | 18 | 193 | 74 | 187 |
| Verdiendring investeringseiendom | 142 | 16 | -238 | -8 | -117 |
| Verdiendring finansielle instrumenter | – | – | – | 12 | 34 |
| Kostnader | -7 | -5 | -81 | -37 | -117 |
| Skattekostnad | – | -6 | 27 | -10 | 3 |
| Resultat | 234 | 23 | -99 | 30 | -11 |
| Investeringseiendom | 1 896 | 333 | 2 131 | 894 | 1 888 |
| Øvrige eiendeler | 33 | 18 | 7 | 102 | 170 |
| Sum eiendeler | 1 929 | 351 | 2 138 | 996 | 2 058 |
| Egenkapital | 1 343 | 228 | 2 037 | 438 | 843 |
| Langsiktig gjeld | 579 | 120 | 65 | 528 | 1 118 |
| Kortsiktig gjeld | 7 | 3 | 36 | 30 | 97 |
| Sum egenkapital og gjeld | 1 929 | 351 | 2 138 | 996 | 2 058 |



SIDE 34

OLAV THON EIENDOMSELSKAP ASA | ÅRSRAPPORT 2023

NOTE 4 TILKNYTTETE SELSKAPER

| | Virksomhet | Ervervsår | Forretningskontor | Eierandel/ stemmerett 2023 | Eierandel/ stemmerett 2022 |
|-----------------------------|------------|-----------|-------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Harald Kværner Eiendom AS | Eiendom | 2004 | Ullensaker | 34 % | 34 % |
| Møre-Sentrene Moa Syd AS | Eiendom | 2008 | Surnadal | 40 % | 40 % |
| Petterssonhjørnet AS | Eiendom | 2014 | Surnadal | 20 % | 20 % |
| Rådhusplassen 1 Kirkenes AS | Eiendom | 2007 | Surnadal | 31 % | 31 % |
| Sameiet Moa Park | Eiendom | 2003 | Surnadal | 44 % | 44 % |

Resultat og balanse (ihht IFRS) relatert til investeringer i tilknyttede selskaper:

| | 100 % av vesentlige TS-er | | Konsernets andel i tilknyttede selskaper | | | |
|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| | Harald Kværner Eiendom AS | Møre- Sentrene Moa Syd AS | Harald Kværner Eiendom AS | Møre- Sentrene Moa Syd AS | Andre tilknyttede selskaper | Sum tilknyttede selskaper |
| 2023 | | | | | | |
| Driftsinntekter | 130 | 44 | 44 | 18 | 1 | 63 |
| Verdiendring investeringseiendom | 28 | -15 | 10 | -6 | – | 3 |
| Verdiendring finansielle instrumenter | – | – | – | – | – | – |
| Kostnader | -80 | -4 | -27 | -2 | – | -29 |
| Skattekostnad | -17 | -6 | -6 | -2 | – | -8 |
| Resultat | 61 | 20 | 21 | 8 | – | 29 |
| Investeringseiendom | 1 864 | 643 | 635 | 255 | 6 | 896 |
| Øvrige eiendeler | 162 | 66 | 55 | 26 | 1 | 82 |
| Sum eiendeler | 2 026 | 709 | 690 | 281 | 7 | 978 |
| Egenkapital | 885 | 584 | 301 | 232 | 4 | 537 |
| Langsiktig gjeld | 1 112 | 106 | 379 | 42 | 3 | 424 |
| Kortsiktig gjeld | 29 | 19 | 10 | 8 | – | 18 |
| Sum egenkapital og gjeld | 2 026 | 709 | 690 | 281 | 7 | 978 |

Det er mottatt utbytte fra tilknyttede selskaper på 20 millioner kroner i 2023.



| 2022 | 100 % av vesentlige TS-er | | Konsernets andel i tilknyttede selskaper | | | |
|---------------------------------------|---------------------------|--------------------------|--|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| | Harald Kværner Eiendom AS | Møre-Sentrene Moa Syd AS | Harald Kværner Eiendom AS | Møre-Sentrene Moa Syd AS | Andre tilknyttede selskaper | Sum tilknyttede selskaper |
| Driftsinntekter | 129 | 37 | 44 | 15 | 1 | 59 |
| Verdiendring investeringseiendom | 26 | 2 | 9 | 1 | – | 10 |
| Verdiendring finansielle instrumenter | – | – | – | – | – | – |
| Kostnader | -67 | -1 | -23 | – | – | -23 |
| Skattekostnad | -20 | -9 | -7 | -3 | – | -10 |
| Resultat | 69 | 30 | 24 | 12 | – | 36 |
| Investeringseiendom | 1 828 | 650 | 623 | 258 | 6 | 887 |
| Øvrige eiendeler | 279 | 70 | 95 | 28 | 1 | 124 |
| Sum eiendeler | 2 107 | 720 | 718 | 286 | 7 | 1 010 |
| Egenkapital | 848 | 594 | 289 | 236 | 4 | 528 |
| Langsiktig gjeld | 1 229 | 107 | 419 | 43 | 3 | 464 |
| Kortsiktig gjeld | 31 | 19 | 10 | 7 | – | 18 |
| Sum egenkapital og gjeld | 2 107 | 720 | 718 | 286 | 7 | 1 010 |

Det er mottatt utbytte fra tilknyttede selskaper på 53 millioner kroner i 2022.

NOTE 5 BALANSEFØRTE VERDIER FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

| | 2023 | 2022 |
|--|--------------|--------------|
| Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter | 1 362 | 2 437 |
| Konsernets andel av egenkapitalen i tilknyttede selskaper | 537 | 528 |
| Balanseført verdi 31.12 | 1 899 | 2 965 |
| Balanseført verdi 01.01 | 2 965 | 3 004 |
| Konsernets andel resultater i felleskontrollerte virksomheter | -57 | 86 |
| Konsernets andel resultater i tilknyttede selskaper | 29 | 36 |
| Mottatt utbytte fra felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper | -20 | -160 |
| Tilgang / avgang selskaper | -1 018 | – |
| Andre endringer | – | -1 |
| Balanseført verdi 31.12 | 1 899 | 2 965 |
| Konsernets andel av resultatet i felleskontrollerte virksomheter | -57 | 86 |
| Konsernets andel av resultatet i tilknyttede selskaper | 29 | 36 |
| Konsernets andel av resultatet | -28 | 122 |



SIDE 36

OLAV THON EIENDOMSELSKAP ASA | ÅRSRAPPORT 2023

NOTE 6 OPPKJØP

2023

Følgende oppkjøp av datterselskaper er foretatt:

| Navn | Segment | Eierandel/ stemmerett | Kommune | Dato for overtagelse | Anskaffelses- kost | Driftsinntekt innregnet | Resultat innregnet |
|---------------------|-------------|--------------------------|----------|-------------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|
| Sørlandssenteret DA | Kjøpesenter | 100% | Oslo | 01.01.23 | 1 044 | 226 | 117 |
| Brattøra Eiendom AS | Kjøpesenter | 100% | Surnadal | 13.01.23 | 178 | 21 | 24 |
| Sum oppkjøp | | | | | 1 222 | 247 | 141 |

| | Bokførte verdier i selskapene | Merverdi ved oppkjøp | Balanseførte verdier |
|---|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Anleggsmidler | 1 102 | 66 | 1 168 |
| Omløpsmidler | 50 | | 50 |
| Bankinnskudd | 1 | | 1 |
| Utsatt skatt | -4 | | -4 |
| Netto identifiserbare eiendeler og gjeld | 1 156 | 66 | 1 222 |

Herav betalt 1 222

Bankinnskudd overdratt 1

Netto utgående kontantstrømmer 1 222

2022

Følgende oppkjøp av datterselskaper er foretatt:

| Navn | Segment | Eierandel/ stemmerett | Kommune | Dato for overtagelse | Anskaffelses- kost | Driftsinntekt innregnet | Resultat innregnet |
|---------------------------|-------------|--------------------------|----------|-------------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|
| Holterveien 1-3 AS | Kjøpesenter | 100% | Surnadal | 17.02.22 | 222 | 11 | 5 |
| Holterveien 7 AS | Kjøpesenter | 100% | Surnadal | 17.02.22 | 19 | 1 | 1 |
| Stokkeholm Eiendom Moa AS | Kjøpesenter | 100% | Surnadal | 01.04.22 | 9 | 1 | 1 |
| Storgata 34 AS | Kjøpesenter | 100% | Surnadal | 15.12.22 | 13 | — | — |
| Sum oppkjøp | | | | | 263 | 12 | 7 |

| | Bokførte verdier i selskapene | Merverdi ved oppkjøp | Balanseførte verdier |
|---|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Anleggsmidler | 16 | 247 | 263 |
| Finansielle anleggsmidler | 9 | | 9 |
| Utsatt skatt | 1 | | 1 |
| Langsiktig gjeld | 8 | | 8 |
| Netto identifiserbare eiendeler og gjeld | 16 | 247 | 263 |

Herav betalt 263

Bankinnskudd overdratt —

Netto utgående kontantstrømmer 263

Oppstillingen viser oppkjøp av datterselskaper. Aktiviteten i de oppkjøpte selskapene tilfredsstiller ikke kriteriene i IFRS 3 til virksomhet, oppkjøpene er derfor innregnet som eiendelskjøp. Regnskapene til de aktuelle selskapene regnskapsføres i tråd med GRS. Med unntak av virkelig verdi på investeringseiendom er det ikke avdekket forskjeller mellom anvendte prinsipper under GRS og IFRS. Anskaffelseskost utover bokført verdi av egenkapital er i sin helhet tillagt investeringseiendom.



NOTE 7 DRIFTSINNTEKTER FRA KONTRAKTER MED KUNDER

Under følger en oppdeling av konsernets inntekter fra kontrakter med kunder:

| | 2023 | 2022 |
|---|--------------|--------------|
| Felleskostnader, viderebelastet leietaker | 995 | 929 |
| Andre eiendomsrelaterte inntekter | 103 | 77 |
| Sum eiendomsrelaterte inntekter | 1 098 | 1 006 |
| Forvaltningsinntekter | – | 9 |
| Øvrige driftsinntekter | 56 | 149 |
| Sum andre driftsinntekter | 56 | 158 |

Under følger en oppdeling av konsernets inntekter fra kontrakter med kunder per segment:

| 2023 | Driftssegment | | | Konsern |
|-----------------------------|---------------|-----------------|------------------|--------------|
| | Kjøpesenter | Nærings-eiendom | Annen virksomhet | |
| Eiendomsrelaterte inntekter | 957 | 141 | – | 1 098 |
| Andre driftsinntekter | 12 | – | 45 | 56 |
| Sum | 969 | 141 | 45 | 1 154 |
| 2022 | Driftssegment | | | Konsern |
| | Kjøpesenter | Nærings-eiendom | Annen virksomhet | |
| Eiendomsrelaterte inntekter | 883 | 123 | – | 1 006 |
| Andre driftsinntekter | 103 | – | 55 | 158 |
| Sum | 986 | 123 | 55 | 1 164 |

Leveringsforpliktelser

Under gis en beskrivelse av konsernets leveringsforpliktelser og tilhørende regnskapsføring:

Eiendomsrelaterte inntekter

Eiendomsrelaterte inntekter består i hovedsak av inntekter fra viderebelastning av felleskostnader og betaling for salg av markedsføringsbidrag. Utleiekontraktene til leietakerne regulerer tjenesteleveranser som betales via felleskostnadene (f.eks renhold, vaktmester og service og vedlikehold) og betaling av markedsføringsbidrag knyttet til kjøpesenterdriften.

Konsernets vurdering er at tjenestene/elementene som dekkes av felleskostnader inngår som en samlet levering av en driftstjeneste som avtalt i kontrakten. Tjenesten er vurdert å være en serie av uavhengige tjenester til leietaker som har samme karakteristika og overføringsmønster. Overføring av tjenesten markedsføringsbidrag er spesifisert i eget avsnitt i avtalen, og anses som adskilt fra de andre tjenestene i kontrakten.

Inntekter fra viderebelastning av felleskostnader og salg av markedsføringsbidrag faktureres a-konto per leietaker basert på estimat/avregning fra året før. Transaksjonsprisen er variabel. Inntektsføring foretas basert på a-konto faktureringen da dette anses å være beste estimat på det variable vederlaget, og det er lite sannsynlig med en vesentlig reversering av a-kontofaktureringen. Inntektsføringen skjer over tid siden leietaker mottar tjenestene i løpende leveranseforpliktelser, og forbruker disse simultant, ved at tjenestene direkte berører det leide butikklokalet/kontoret eller tilhørende fellesarealer.

Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består i hovedsak av forvaltningshonorar og øvrige driftsinntekter. Tjenestene og varene som inngår er vurdert som særskilte leveringsforpliktelser, og inntektsføringen skjer over tid siden kunden mottar og forbruker disse simultant.



SIDE 38

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA | ÅRSRAPPORT 2023

NOTE 8 LØNSSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|---|-----------|-----------|
| Lønninger | 160 | 182 |
| Arbeidsgiveravgift | 24 | 25 |
| Pensjonskostnader | 7 | 9 |
| Andre ytelser | 4 | 3 |
| Viderefakturert som en del av felleskostnader | -136 | -137 |
| Sum | 60 | 82 |

Lønnskostnadene fordeles på følgende poster i resultatregnskapet:

| | | | |
|-----------------------------|---------|-----------|-----------|
| Eiendomsrelaterte kostnader | Note 9 | 36 | 39 |
| Andre driftskostnader | Note 10 | 18 | 33 |
| Administrasjonskostnader | Note 11 | 6 | 10 |
| Sum | | 60 | 82 |

Antall årsverk ¹⁾ 237 273

¹⁾ Antall årsverk for 2022 er korrigert i forhold til det som ble oppgitt i årsrapporten for 2022.

Lønn og godtgjørelse til ledende personer

| Ledende personer (Tall i hele tusen) | År | Fast lønn og godtgjørelse | | | | Total godtgjørelse |
|---|------|---------------------------|-----------------------|---------------------|---------|-----------------------|
| | | Fast lønn | Honorar ¹⁾ | Natural- ytelser | Pensjon | |
| Dag Tangevald-Jensen | 2023 | 2 436 | – | – | 37 | 2 473 |
| Administrerende direktør | 2022 | 2 170 | – | 3 | 37 | 2 210 |
| Kjetil Nilsen | 2023 | – | 175 | – | – | 175 |
| Varamedlem i 2022 og styreleder fra og med 2023 | 2022 | – | 35 | – | – | 35 |
| Olav Thon | 2023 | – | 175 | – | – | 175 |
| Styreleder i 2022 og styremedlem i 2023 | 2022 | – | 150 | – | – | 150 |
| Sissel Berdal Haga Thon | 2023 | – | 175 | – | – | 175 |
| Styremedlem | 2022 | – | 150 | – | – | 150 |
| Line Norbye | 2023 | – | 235 | – | – | 235 |
| Styremedlem og leder av revisjonsutvalget | 2022 | – | 200 | – | – | 200 |
| Elisabeth Holvik | 2023 | – | 235 | – | – | 235 |
| Styremedlem og medlem av revisjonsutvalget | 2022 | – | 200 | – | – | 200 |
| Stig O. Jacobsen | 2023 | – | 35 | – | – | 35 |
| Styremedlem i 2022 og varamedlem i 2023 | 2022 | – | 150 | – | – | 150 |

¹⁾ Generalforsamlingen fastsetter honoraret for foregående år inkludert behandling av årsregnskapet. Beløp i tabellen er estimert ikke vedtatt honorar.

Tabellen viser lønn og godtgjørelse ledende personer har mottatt fra Olav Thon Eiendomsselskap ASA konsernet i det enkelte regnskapsår. Konsernets daglige ledelse ivaretas hovedsakelig gjennom en forretningsføreravtale med søsterselskapet Thon Holding AS. Lønn og godtgjørelse for ledende personer ut over administrerende direktør dekkes i sin helhet gjennom forretningsføreravtalens administrasjonshonorar. Administrerende direktør har ansettelsesforhold i både Olav Thon Eiendomsselskap ASA og Thon Holding AS.



Konsernet har ingen bonusavtaler, opsjoner, tegningsretter, eller andre former for godtgjørelse som er avhengig av verdiutviklingen i de enkelte selskaper i konsernet. Konsernet har ingen avtaler om garantilønn utover oppsigelsestiden.

Sammenligning av lønn og godtgjørelse de siste fem regnskapsårene

I tabellen under vises utviklingen i lønn og godtgjørelse for ledende personer og styremedlemmer, samt gjennomsnittlig godtgjørelse til øvrige ansatte for de siste fem årene.

| | Godtgjørelse (hele tusen) og årlig prosentvis endring (%) | | | | |
|---|---|-------------|-------------|-------------|--------------|
| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
| (Tall i hele tusen og prosent) | | | | | |
| Lønn og godtgjørelse til ledende personer | | | | | |
| Dag Tangevald-Jensen | 2 025 (4 %) | 2 074 (2 %) | 2 130 (3 %) | 2 210 (4 %) | 2 473 (12 %) |
| Kjetil Nilsen | | | | 35 (0%) | 175 (400 %) |
| Olav Thon | 100 (0 %) | 100 (0 %) | 100 (0 %) | 150 (50 %) | 175 (17 %) |
| Sissel Berdal Haga Thon | 130 (0 %) | 130 (0 %) | 130 (0 %) | 150 (15 %) | 175 (17 %) |
| Line Norbye | 100 (0 %) | 100 (0 %) | 130 (0 %) | 200 (54 %) | 235 (18 %) |
| Elisabeth Holvik | – | – | 100 (0 %) | 200 (100 %) | 235 (18 %) |
| Stig O. Jacobsen | 130 (0 %) | 130 (0 %) | 130 (0 %) | 150 (15 %) | 35 (-77 %) |
| Gjennomsnittlig godtgjørelse til ansatte | | | | | |
| Olav Thon Eiendomsselskap ASA | ¹⁾ 723 (5 %) | – | – | – | – |
| Olav Thon Eiendomsselskap konsern gjennomsnittlig godtgjørelse | ²⁾ 640 (1 %) | 650 (2 %) | 660 (2 %) | 670 (2 %) | 694 (4 %) |
| Olav Thon Eiendomsselskap konsern lønnoppgjør i % | 3,3 % | 1,8 % | 2,5 % | 4,2 % | 5,1 % |
| Konsernets resultater | | | | | |
| Leieinntekter (beløp i millioner) | 2 984 | 2 962 | 2 990 | 3 219 | 3 722 |
| Egenkapitalandel | 46 % | 47 % | 51 % | 52 % | 50 % |

¹⁾ Fra 2020 er det kun administrerende direktør som er ansatt i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

²⁾ Sammenligningstallene ble endret etter avlagt rapport i 2021 ved at det er lagt inn gjennomsnittlig godtgjørelse. Uttrekket for beregningen inneholder noe unøyaktigheter, og derfor fremstilles lønnsveksten som tilsynelatende svak. For å få sammenlignbare tall for 2022 og 2023 er gjennomsnittlig godtgjørelse for 2022 justert for salget av Amfi Drift.

Retningslinjer for fastsettelse av lønn og godtgjørelse til ledende personer

Målsetningen med retningslinjene er å legge forholdene til rette for å rekruttere og beholde ledende personer som innehar den kompetanse, kapasitet og kvaliteter som kreves for å nå selskapets mål, iverksette selskapets forretningsstrategi og ivareta selskapets langsiktige interesser og økonomiske bæreevne.

Det overordnede mål for Olav Thon Eiendomsselskap ASAs virksomhet er å oppnå maksimal vekst i egenkapital per aksje, slik at aksjonærene i et langsiktig perspektiv oppnår en avkastning som er konkurransedyktig i forhold til sammenlignbare investeringsalternativer. Selskapets strategi er å erverve, eie og å utvikle eiendommer, og det vektlegges at selskapet skal ha en ubetinget sterk finansiell stilling. Selskapet skal utvise samfunnsansvar og arbeide systematisk innenfor områdene menneskerettigheter, arbeidsforhold, miljø, antikorrupsjon og sosialt ansvar.

Den enkeltes godtgjørelse og ansettelsesvilkår skal være markedsmessig og konkurransedyktig og reflektere kompetanse, ansvarsområde og prestasjon og derved bidra til å stimulere en resultatorientert kultur. Hovedkomponenten i godtgjørelsen skal være en fast lønn, som reguleres årlig. I tillegg kan det ytes naturalytelser og pensjonsinnskudd, hver ytelseskomponent med verdi inntil to tiendedeler av fast lønn. Oppsigelsestid skal ikke overstige seks måneder, og ved selskapets oppsigelse kan det etter godkjenning av styrets leder avtales et sluttvederlag begrenset til en årslønn. Ansettelsesvilkår knyttet til godtgjørelse gjelder for hele ansettelsesperioden, med mindre annet er avtalt.



SIDE 40

OLAV THON EIENDOMSELSKAP ASA | ÅRSRAPPORT 2023

Godtgjørelse til administrerende direktør fastsettes av styret, mens godtgjørelse til andre ledende personer fastsettes av administrerende direktør i samråd med styrets leder.

Retningslinjene skal midlertidig kunne fravikes helt eller delvis når det etter styrets vurdering foreligger særlige omstendigheter som gjør dette nødvendig for å ivareta selskapets langsiktige interesse og økonomiske bæreevne eller sikre selskapets levedyktighet.

De nye retningslinjene samstemmer med eksisterende godtgjørelses- og ansettelsesvilkår i selskapet. Styret har ikke mottatt synspunkter fra aksjeeiere på de gjeldende tilsvarende retningslinjene.

Retningslinjene etableres, revideres og gjennomføres av styret og skal godkjennes av generalforsamlingen ved vesentlige endringer og minst hvert fjerde år.

| Revisjonshonorar/-tjenester: | 2023 | 2022 |
|---|--------------|--------------|
| (kostnadsførte beløp i hele tusen kroner, ekskl. mva) | | |
| Lovpålagt revisjon | 3 976 | 3 287 |
| Andre attestasjonstjenester | 118 | 94 |
| Skatterådgivning | 45 | 28 |
| Andre tjenester utenfor revisjon | 56 | 32 |
| Sum | 4 195 | 3 441 |

NOTE 9 EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|---|--------------|--------------|
| Vedlikeholdskostnader | 207 | 147 |
| Felleskostnader (viderebelastet leietakere) | 921 | 879 |
| Felleskostnader (utleiers andel) | 108 | 127 |
| Andre eiendomsrelaterte kostnader | 182 | 153 |
| Lønnskostnader (se note 8) | 36 | 39 |
| Sum | 1 454 | 1 346 |

NOTE 10 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Leiekostnader | 0 | 1 |
| Varekostnader | 24 | 27 |
| Andre driftskostnader | 13 | 23 |
| Lønnskostnader (se note 8) | 18 | 33 |
| Sum | 56 | 83 |

**NOTE 11 ADMINISTRASJONSKOSTNADER**

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Administrasjonshonorarer (se note 28) | 173 | 161 |
| Andre administrasjonskostnader | – | 9 |
| Lønnskostnader (se note 8) | 6 | 10 |
| Sum | 179 | 180 |

NOTE 12 FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|---|--------------|------------|
| Renteinntekter | 26 | 15 |
| Valutagevinst | – | 43 |
| Øvrige finansinntekter | 1 | – |
| Sum finansinntekter | 26 | 58 |
| Rentekostnader obligasjonslån (regnskapsført til amortisert kost) | 515 | 308 |
| Rentekostnader sertifikatlån (regnskapsført til amortisert kost) | 20 | 14 |
| Rentekostnader derivater (regnskapsført til virkelig verdi) | 25 | 225 |
| Annen rentekostnad (regnskapsført til amortisert kost) | 489 | 198 |
| Rentekostnader leieforpliktelser (se note 29) | 13 | 15 |
| Valutatap | 93 | – |
| Øvrige finanskostnader | 14 | 25 |
| Sum finanskostnader | 1 169 | 786 |
| Valutaposter | | |
| Omregningsdifferanser valuta (ført over andre inntekter og kostnader) | 116 | -45 |
| Valutakurseffekter bankbeholdninger | 9 | – |
| Øvrige valutaposter | -102 | 43 |
| Sum valutaeffekter | 23 | -3 |



SIDE 42

OLAV THON EIENDOMSELSKAP ASA | ÅRSRAPPORT 2023

NOTE 13 VARIGE DRIFTSMIDLER OG EIERBENYTTETE EIENDOMMER

| 2023 | Eierbenyttede eiendommer | Immatrielle eiendeler | Løsøre | Sum |
|--|--------------------------|-----------------------|------------|------------|
| Anskaffelseskost 01.01.23 | 193 | 7 | 331 | 531 |
| Tilgang | – | 3 | 8 | 12 |
| Avgang | – | – | -1 | -1 |
| Omregningsdifferanser | – | – | – | – |
| Anskaffelseskost per 31.12.23 | 193 | 10 | 339 | 542 |
| Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.23 | -9 | -1 | -301 | -311 |
| Omregningsdifferanser | – | – | – | – |
| Balansført verdi per 31.12.23 | 184 | 9 | 38 | 231 |
| Årets avskrivninger | -2 | – | -15 | -17 |
| Årets nedskrivninger | – | – | – | – |
| Sum av- og nedskrivninger | -2 | – | -15 | -17 |
| Økonomisk levetid | 10-67 år | 5-10 år | 3-10 år | |
| Valgt avskrivningsplan | Lineær | Lineær | Lineær | |
| 2022 | Eierbenyttede eiendommer | Immatrielle eiendeler | Løsøre | Sum |
| Anskaffelseskost per 01.01.22 | 193 | 7 | 315 | 514 |
| Tilgang | – | – | 22 | 22 |
| Avgang | – | – | -6 | -6 |
| Omregningsdifferanser | – | – | – | – |
| Anskaffelseskost per 31.12.22 | 193 | 7 | 331 | 531 |
| Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.22 | -7 | -1 | -287 | -295 |
| Omregningsdifferanser | – | – | – | – |
| Balansført verdi per 31.12.22 | 186 | 6 | 44 | 236 |
| Årets avskrivninger | -2 | – | -24 | -26 |
| Årets nedskrivninger | – | – | – | – |
| Sum av- og nedskrivninger | -2 | – | -24 | -26 |
| Økonomisk levetid | 10-67 år | 5-10 år | 3-10 år | |
| Valgt avskrivningsplan | Lineær | Lineær | Lineær | |



NOTE 14 INVESTERINGSEIENDOM

Investerings eiendommer vurderes til virkelig verdi. I all hovedsak verdsettes eiendommer av eksterne verdsettere. Det innhentes jevnlig verddivurderinger fra to uavhengige rådgivere; Cushman & Wakefield og Newsec. Virkelig verdi fastsettes som gjennomsnittet av de to eksterne verdsettelsene. Eiendommene verdsettes gjennom diskontering av både kontraktsmessige og forventede fremtidige kontantstrømmer (DCF-modellen). Sentrale parametere som inngår ved verdsettelse av den enkelte eiendom er kontraktsfestede leieinntekter, markedsleie, forventede eierkostnader og avkastningskrav. For fastsettelse av avkastningskravet vurderes eiendomsspesifikke forhold som type eiendom, beliggenhet, teknisk standard og eksisterende leiekontrakter, samt makrospesifikke forhold som rente, tilgang og pris på kreditt. I vurderingen av avkastningskravet tas det utgangspunkt i sammenliknbare referansetransaksjoner i markedet.

I verdsettelsen anvendes en rekke ikke observerbare parametre, og det er en nivå 3 verdsettelse i henhold til virkelig verdi hierarkiet. Disse parametrene inkluderer følgende:

Fremtidige leieinnbetalinger: Tar utgangspunkt i kontraktsfestede leieavtaler og estimeres basert på beliggenhet, type eiendom og teknisk standard for den aktuelle eiendommen. Dette vurderes opp mot nylig inngåtte leieavtaler for lignende eiendommer i samme område.

Avkastningskrav (yield): Konsernets eksterne verdsettere benytter ulik tilnærming for fastsettelse av avkastningskravet.

Den ene verdsetteren benytter samme avkastningskrav både for prognoseperioden og residualverdien. Leietakers kredittrisiko og leieavtalens lengde hensyntas ved fastsetting av diskonteringsrenten.

Den andre verdsetteren har ulike verdsettelsesmodeller for næringseiendom og kjøpesenter. For næringseiendom benyttes et avkastningskrav som reflekterer motpartsrisiko for alle kjente kontantstrømmer, og et annet avkastningskrav (exit yield) for kontantstrømmer etter utløpet av leiekontraktene og for residualverdien. For kjøpesenter benyttes det samme avkastningskrav for alle kontantstrømmer, da dynamikken i senteret, fleksibiliteten i leietakermiksen og senterets utvikling anses styrende for yieldnivået, og ikke leieavtalens lengde og leietakers kredittrisiko.

Avkastningskravet opplyst om i rapporten fremkommer som eiendommens netto markedsleie delt på eiendommens markedsverdi. Netto markedsleie er konsernets estimerte markedsleie fratrukket konsernets estimerte gårdeierkostnader.

Estimert ledighet: Denne fastsettes med utgangspunkt i faktiske markedsforhold og forventede markedsforhold ved utgangen av eksisterende leieavtaler.

Eierkostnader: Eierkostnader estimeres i et livsløpsperspektiv ut fra erfaringstall for den aktuelle eiendommen og tilsvarende eiendommer med mange fellestrekk.

For konsernet innebærer klimarisiko i hovedsak risiko for skader på bygg og eiendommer som følge av klimaendringer. Det er en generell risiko i eiendomsbransjen knyttet til ekstremværs hendelser som kan resultere i skade på bygg og infrastruktur. Blant annet kan snøsmelting, ras og mer nedbør føre til økt risiko for flom som kan gi skader på bygg. Risiko for klimarelatert skade på bygg kan resultere i økte kostnader ved oppgradering og renovering for å redusere eksponering og bli forberedt på potensiell fremtidig klimaskade.

Som et element i arbeidet med bærekraftstrategien, er det gjennomført en overordnet klimarisikoanalyse av konsernet. Analysen innebærer fremtidsrettede klimascenarier som hensyntar identifiserte risikoer og muligheter innenfor ulike tidshorisonter. Konsernets eiendommer viser eksponering for ekstremnedbør og tørke når det gjelder fysisk klimarisiko.



SIDE 44

OLAV THON EIENDOMSELSKAP ASA | ÅRSRAPPORT 2023

Det er ikke gjort detaljerte analyser per eiendom for risikoområdene, og tidshorizonten er langsiktig. Konsernets vurdering tilsier at det derfor er for tidlig å slå fast om klimarisiko bør hensyntas ved fastsettelse av virkelig verdi på eiendomsporteføljen, og hvordan det vil påvirke fremtidige vedlikeholdskostnader. Konsernet har ved avleggelsen av regnskapet ikke identifisert enkeltstående bygg eller eiendommer med mulig redusert verdi som følge av klimaendringer. I 2024 er det planlagt en større kartlegging av eiendommene. Basert på analysen vil konsernet treffe eventuelle tiltak med hensyn til oppgradering og renovering for å redusere risikoen.

| | Nærings- eiendom | Kjøpe- senter | Sum |
|---|---------------------|------------------|---------------|
| Bevegelse investeringseiendom | | | |
| Sum virkelig verdi investeringseiendom 01.01.22 | 16 513 | 40 354 | 56 867 |
| Tilgang: | | | |
| -Kjøp og påkostninger på investeringseiendom | 256 | 429 | 685 |
| -Tilgang selskaper/investeringseiendom | – | 262 | 262 |
| Netto endring som følge av justering til virkelig verdi | -57 | 183 | 126 |
| Netto endring rett til bruk eiendeler som følge av justering til virkelig verdi | -3 | -8 | -11 |
| Tilgang og avgang rett til bruk eiendeler | – | -136 | -136 |
| Valutaeffekter | – | -94 | -94 |
| Andre endringer | 15 | -14 | 1 |
| Sum virkelig verdi investeringseiendom 31.12.22 | 16 724 | 40 975 | 57 699 |
| Investeringseiendom - eiet - virkelig verdi 01.01.23 | 16 708 | 40 801 | 57 509 |
| Investeringseiendom - rett til bruk eiendeler - virkelig verdi 01.01.23 | 16 | 174 | 190 |
| Sum virkelig verdi investeringseiendom 01.01.23 | 16 724 | 40 975 | 57 699 |
| Tilgang: | | | |
| -Kjøp og påkostninger på investeringseiendom | 148 | 544 | 692 |
| -Tilgang selskaper/investeringseiendom | – | 2 308 | 2 308 |
| Netto endring som følge av justering til virkelig verdi | -1 726 | -2 624 | -4 350 |
| Netto endring rett til bruk eiendeler som følge av justering til virkelig verdi | -3 | -8 | -11 |
| Tilgang og avgang rett til bruk eiendeler | – | 17 | 17 |
| Valutaeffekter | – | 223 | 223 |
| Andre endringer | -18 | 18 | – |
| Sum virkelig verdi investeringseiendom 31.12.23 | 15 124 | 41 453 | 56 577 |
| herav investeringseiendom - eiet | 15 112 | 41 270 | 56 382 |
| herav investeringseiendom - rett til bruk eiendeler | 13 | 183 | 195 |



| Oversikt input til verdsettelse - eiet investeringseiendom | 2023 | | 2022 | |
|--|-----------------|-------------|-----------------|-------------|
| | Nærings-eiendom | Kjøpesenter | Nærings-eiendom | Kjøpesenter |
| Verdsettelsesnivå | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Verdsettelsesmodell | DCF | DCF | DCF | DCF |
| Virkelig verdi | 15 112 | 41 270 | 16 708 | 40 801 |
| Antall kvadratmeter | 390 345 | 1 509 622 | 379 520 | 1 375 764 |
| Faktisk leie per kvm (intervall) | 800-21 000 | 600-13 000 | 800-17 000 | 550-12 000 |
| Faktisk leie per kvm (vektet snitt) | 2 014 | 1 915 | 1 961 | 1 821 |
| Lengde på eksisterende leiekontrakter (år) (intervall) | 1-15 | 1-10 | 1-15 | 1-10 |
| Gjenværende lengde eksisterende leiekontrakter (år) (vektet snitt) | 5,4 | 3,9 | 5,4 | 3,8 |
| Markedsleie per kvm (intervall) | 800-17 000 | 600-13 000 | 800-17 000 | 550-12 000 |
| Markedsleie per kvm (vektet snitt) | 2 122 | 1 983 | 2 079 | 1 898 |
| Forventet prisstigning | 2,2 % | 2,2 % | 2,2 % | 2,2 % |
| Estimert ledighet | 5,4 % | 3,0 % | 4,1 % | 3,3 % |
| Avkastningskrav (intervall) | 3,9 %-8,0 % | 5,1 %-8,9 % | 3,1 %-7,9 % | 4,3 %-8,2 % |
| Avkastningskrav (vektet snitt) | 4,9 % | 6,2 % | 4,2 % | 5,5 % |

Næringseiendom er geografisk lokalisert med 99 % (99 %) av virkelig verdi i regionen Stor-Oslo, og inneholder bolig for utleie, hvor virkelig verdi på boligporteføljen er 3 milliarder kroner (3).

Kjøpesenter er geografisk lokalisert i Norge og Sverige, med 92 % (92 %) av virkelig verdi av kjøpesentersegmentet i Norge og 8 % (8 %) i Sverige.

Regnskapsføring av disse eiendommene etter historisk kost prinsippet, hadde gitt følgende verdier:

| | 2023 | 2022 |
|--|---------------|---------------|
| Kostpris 31.12 | 38 088 | 33 153 |
| Akkumulerte avskrivninger pr 31.12 | -8 048 | -6 478 |
| Bokført verdi etter historisk kost 31.12 | 30 040 | 26 675 |
| Balanseført verdi av investeringseiendom som er pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 24): | 21 286 | 25 918 |

Tabellen nedenfor viser hvordan verdien på konsernets investeringseiendommer (eiet) påvirkes av endringer i avkastningskrav og/eller markedsleie, under forutsetning av at andre variabler er konstante. Det er imidlertid grunn til å anta at det er samvariasjon mellom variablene, og det er derfor grunn til å anta at endringer i en variabel kan påvirke den andre.

| Avkastningskrav | Markedsleie | | |
|-----------------|-------------|---------|--------|
| | - 10% | Uendret | + 10% |
| - 1,0 %-poeng | 61 051 | 67 770 | 74 488 |
| - 0,5 %-poeng | 55 452 | 61 549 | 67 645 |
| Uendret | 50 802 | 56 382 | 61 962 |
| + 0,5 %-poeng | 46 879 | 52 023 | 57 166 |
| + 1,0 %-poeng | 43 524 | 48 295 | 53 066 |



SIDE 46

OLAV THON EIENDOMSELSKAP ASA | ÅRSRAPPORT 2023

NOTE 15 FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

| | 2023 | 2022 |
|---|------------|------------|
| Lån til felleskontrollerte virksomheter | 252 | 279 |
| Andre fordringer | 190 | 95 |
| Sum | 442 | 374 |

NOTE 16 KUNDEFORDRINGER, KONTRAKTSFORPLIKTELSER OG ANDRE FORDRINGER

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Kundefordringer | 937 | 897 |
| Andre kortsiktige fordringer | 225 | 198 |
| Sum | 1 162 | 1 095 |
| Avsetning til forventet kredittap | -36 | -39 |
| Sum | 1 126 | 1 056 |

Aldersfordelte kundefordringer

| | | |
|---------------|------------|------------|
| Ikke forfalt | 840 | 816 |
| 0-30 | 41 | 36 |
| 31-60 | 13 | 9 |
| 61-90 | 3 | – |
| Over 90 dager | 40 | 36 |
| Sum | 937 | 897 |

Konsernet har ikke vesentlige avsetninger for tap på inntekter fra kontrakter med kunder. Avsetning for forventet kredittap knytter seg til utleievirksomheten.

Konsernet har ikke kontraktsforpliktelser og kontraktseiendeler per 31.12.23.

NOTE 17 BANKINNSKUDD

| | 2023 | 2022 |
|---------------|------------|------------|
| Bankinnskudd | 225 | 254 |
| Bundne midler | 1 | – |
| Sum | 226 | 254 |

NOTE 18 FINANSIELL RISIKOSTYRING**Finansielle risikofaktorer**

Konsernets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: kredittisiko, likviditetsrisiko, renterisiko og valutarisiko. Målsettinger og rammer for finansiell risiko fastsettes av styret, og risikostyringen ivaretas av konsernets sentrale finansavdeling. Viktige elementer i konsernets finansielle strategi er målsettingen om å opprettholde en solid finansiell posisjon med høy egenkapitalandel og betydelige likviditetsreserver.

Kredittisiko

Kredittisiko vurderes på konsernnivå og er i hovedsak knyttet til risikoen for å bli påført tap som følge av at leietakerne ikke betaler avtalt leie. Det er innført rutiner som sikrer at utleie kun skjer til leietakere med tilfredsstillende kredittverdighet. Husleiebetaling sikres normalt med husleiedeposittum eller betalingsgarantier fra banker med høy kredittverdighet. Konsernet har de senere år hatt relativt lave tap på leiekra, og risikoen for at konsernet skal bli påført betydelige tap som følge av konkurser blant leietakerne, vurderes som moderat. Konsernet vurderer at oppnådde leieinntekter i 2023 tilsier at betalingssevnen til leietakerne totalt sett vil opprettholdes fremover. De senere år har husleietap utgjort under 0,5 % av konsernets leieinntekter. Kredittisiko oppstår også i transaksjoner med banker og finansinstitusjoner i forbindelse med inngåelse av avtaler om finansielle instrumenter og finansielle plasseringer. Motparter ved inngåelse av finansielle instrumenter og finansielle plasseringer er begrenset til anerkjente finansinstitusjoner med høy kredittverdighet.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisikoen knyttes til konsernets evne til å betjene gjeldsforpliktelser etter hvert som de forfaller. Likviditetsrisikoen dempes ved å ha store tilgjengelige likviditetsreserver, en moderat belåningsgrad, langsiktige låneavtaler og ved å anvende ulike finansieringskilder og - markeder. Likviditetsreserven består av likvide omløpsmidler og ubenyttede langsiktige kreditttrammer i store nordiske finansinstitusjoner og en betydelig portefølje av ubelånte eiendommer. Styret har fastsatt målsettinger for konsernets likviditetsreserver som både skal sikre finansiell handlefrihet til å kunne utnytte investeringsmuligheter raskt, og bidra til å redusere den finansielle risikoen vesentlig. Likviditetsrisikoen som knyttes til refinansiering av konsernets gjeld dempes ved at ulike finansieringskilder anvendes, og at refinansieringsbehovet innenfor de neste 12 måneder balanseres i forhold til konsernets likviditetsreserve. Det vises til note 24. Konsernets målsetting er at likviditetsreserven skal være 100 % av gjeldsforfall de neste 12 måneder. Per 31.12.23 utgjør likviditetsreserven 352 % av gjeldsforfall de neste 12 måneder. Det foreligger finansielle covenantskrav (lånepåbud) i noen av konsernets banklånepåbud knyttet til egenkapitalandel, rentedekningsgrad og belåningsgrad. Per 31.12.23 oppfylder konsernet samtlige krav i låneavtalene. Konsernet har svært høy margin i forhold til de definerte covenantskrav, og risikoen for brudd på disse kravene vurderes som særdeles lav de nærmeste 12 måneder. I enkelte av konsernets låneavtaler for gjeld opptatt i kapitalmarkedene, er det visse krav knyttet til størrelsen på konsernets pantefrie eiendeler, som konsernet tilfredsstillter med god margin.

Renterisiko

Med renterisiko menes risiko for endringer i konsernets resultat, kontantstrøm eller egenkapital som følge av endringer i det kort- og langsiktige rentemarkedet. Risikoen styres blant annet ved å ha en betydelig andel langsiktig rentebinding. Styret fastsetter bl.a målsettinger for andel fastrente, og renteposisjoner og renteprofil rapporteres til styret på jevnlig basis. Konsernets målsetting er at andelen fastrente skal være betydelig, og normalt ligge mellom 40 % og 65 % av konsernets rentebærende gjeld. Det er videre et mål at gjennomsnittlig rentebinding på hele gjeldsporteføljen skal være minimum 2,5 år. Per 31.12.23 var gjenværende løpetid 3,45 år. Rentesikringen i konsernet foretas i hovedsak ved bruk av finansielle instrumenter på porteføljenivå. Per 31.12.23 utgjorde andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) 59 %, og gjenværende løpetid på porteføljen av renteinstrumenter 5,7 år. Siden 2008 har andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) variert mellom 52 % og 69 %, og gjenværende løpetid på porteføljen av renteinstrumenter har variert mellom 5 og 9 år. For den delen av gjeldsporteføljen med kortsiktig rentebinding, reduseres dessuten renterisikoen ytterligere ved at tidspunktene for renteregulering balanseres.



SIDE 48

OLAV THON EIENDOMSELSKAP ASA | ÅRSRAPPORT 2023

Sensitivitet

Ved endringer i relevante renter antas det at virkningen i resultatet på konsernets rentekostnader blir som vist under, hensyntatt at rentendringer får virkning i gjeldsporteføljen etter 1-3 måneder. For konsernets renteinstrumenter vises løpende endringer på rentekostnader hensyntatt endringer på 3 mnd NIBOR.

| | Sensitivitet rentekostnader (før økonomisk sikring) 3 mnd NIBOR | | Sensitivitet løpende rentekostnader derivater 3 mnd NIBOR | | Sensitivitet netto rentekostnader (hensyntatt økonomisk sikring) 3 mnd NIBOR | |
|----------------------|---|---------|---|------|--|---------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Balanseført verdi | -20 997 | -20 227 | 74 | -110 | -20 997 | -20 227 |
| Fastrenteandel | | | | | 59 % | 57 % |
| Endring basispunkter | | | | | | |
| +25 | -52 | -51 | 31 | 29 | -22 | -22 |
| +50 | -105 | -101 | 61 | 58 | -44 | -44 |
| +100 | -210 | -202 | 123 | 115 | -87 | -87 |
| +200 | -420 | -405 | 246 | 230 | -174 | -174 |

Tabellen nedenfor viser hvilken hypotetisk resultat effekt en endring i 3 mnd NIBOR per 31.12. vil ha på årlige rentekostnader for gjeld med flytende rente basert på utestående gjeld 31.12., samt hvilken effekt en endring i 5 års swaprenten antas å ha på virkelig verdi av konsernets rentederivater per 31.12.

| | Sensitivitet rentekostnader (før økonomisk sikring) 3 mnd NIBOR | | Sensitivitet virkelig verdi derivater 5 års swaprenter | | Sum resultat effekt | |
|----------------------|---|---------|--|------|---------------------|---------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Balanseført verdi | -20 997 | -20 227 | 74 | -110 | -20 997 | -20 227 |
| Fastrenteandel | 59 % | 57 % | | | | |
| Endring basispunkter | | | | | | |
| +25 | -52 | -51 | 98 | 103 | 46 | 53 |
| +50 | -105 | -101 | 195 | 204 | 90 | 103 |
| +100 | -210 | -202 | 383 | 402 | 173 | 200 |
| +200 | -420 | -405 | 741 | 777 | 321 | 372 |

Valutarisiko

Konsernet har økonomisk risiko knyttet til omregning av svenske datterselskaper til presentasjonsvaluta. Sensitiviteten på netto eksponering i valuta er ikke vurdert som betydelig for konsernet.

NOTE 19 RENTESWAPAVTALER

For å tilpasse gjeldsporteføljen til konsernets målsetting for renteprofil, anvendes følgende finansielle instrumenter:

Renteswapavtale:

Avtale om å bytte rentebetingelser for et bestemt nominelt beløp over et bestemt antall perioder.

Renteswapavtaler med fremtidig start:

Renteswapavtale med et avtalt fremtidig starttidspunkt.

De finansielle instrumentene er vurdert til virkelig verdi på balansedagen. Verdiendring i løpet av regnskapsperioden resultatføres.



| | | 2023 | 2022 |
|----------------------------|---------|------------|------------|
| Virkelig verdi 01.01 | Note 22 | -110 | -988 |
| Virkelig verdi 31.12 | Note 22 | 74 | -110 |
| Verdiendring i året | | 183 | 878 |

Under følger et sammendrag over konsernets renteswapavtaler.

| Instrumenter per 31.12.23 | Utløpsår | Kontraksbeløp (hovedstol) | Snittrente |
|---|-------------|---------------------------|----------------------|
| Renteswapavtaler | | | |
| Betaler fast - mottar flytende: | | | |
| | 2024 | 400 | 4,69 % |
| | 2024 | 500 | 1,58 % ¹⁾ |
| | 2025 | 3 325 | 3,90 % |
| | 2025 | 500 | 0,89 % ¹⁾ |
| | 2026 | 3 200 | 3,60 % |
| | 2027 | 1 400 | 3,19 % |
| | 2028 | 700 | 3,51 % |
| | 2030 | 1 300 | 3,99 % |
| Betaler flytende - mottar fast: | | | |
| | 2024 | 500 | 2,62 % |
| | 2025 | 1 400 | 2,03 % |
| | 2025 | 700 | 5,67 % ¹⁾ |
| | 2027 | 500 | 2,33 % |
| | 2030 | 600 | 5,79 % |
| | 2032 | 500 | 4,17 % |
| Renteswapavtaler med fremtidig start | | | |
| Betaler fast - mottar flytende: | | | |
| | 2024 - 2026 | 1 000 | 3,14 % |
| | 2024 - 2027 | 1 000 | 2,61 % |
| | 2024 - 2028 | 500 | 0,37 % ¹⁾ |
| | 2024 - 2028 | 500 | 2,67 % |
| | 2025 - 2028 | 900 | 2,17 % |
| | 2025 - 2029 | 1 000 | 1,48 % |
| | 2025 - 2029 | 500 | 2,00 % ¹⁾ |
| | 2025 - 2030 | 1 000 | 2,59 % |
| | 2025 - 2030 | 500 | 2,39 % ¹⁾ |
| | 2026 - 2029 | 500 | 3,01 % |
| | 2026 - 2031 | 500 | 1,67 % |
| | 2034 - 2041 | 500 | 1,62 % |
| | 2035 - 2041 | 400 | 1,37 % |
| | 2036 - 2041 | 500 | 1,58 % |
| Sum markedsverdi konsern | | | 74 |



SIDE 50

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA | ÅRSRAPPORT 2023

| Instrumenter per 31.12.22 | Utløpsår | Kontraksbeløp (hovedstol) | Snittrente |
|---|-----------------|--------------------------------------|----------------------|
| Renteswapavtaler | | | |
| Betaler fast - mottar flytende: | | | |
| | 2024 | 400 | 4,69 % |
| | 2024 | 500 | 1,58 % ¹⁾ |
| | 2025 | 3 325 | 3,88 % |
| | 2025 | 500 | 0,89 % ¹⁾ |
| | 2026 | 3 200 | 3,60 % |
| | 2027 | 1 400 | 3,19 % |
| | 2028 | 700 | 3,51 % |
| | 2030 | 1 300 | 3,99 % |
| Betaler flytende - mottar fast: | | | |
| | 2024 | 500 | 2,62 % |
| | 2025 | 1 400 | 2,03 % |
| | 2027 | 500 | 2,33 % |
| | 2032 | 500 | 4,17 % |
| Renteswapavtaler med fremtidig start | | | |
| Betaler fast - mottar flytende: | | | |
| | 2024 - 2028 | 500 | 0,37 % ¹⁾ |
| | 2024 - 2028 | 500 | 2,67 % |
| | 2025 - 2028 | 900 | 2,17 % |
| | 2025 - 2029 | 1 000 | 1,48 % |
| | 2025 - 2030 | 500 | 1,99 % |
| | 2026 - 2029 | 500 | 3,01 % |
| | 2026 - 2031 | 500 | 1,67 % |
| | 2034 - 2041 | 500 | 1,62 % |
| | 2035 - 2041 | 400 | 1,37 % |
| | 2036 - 2041 | 500 | 1,58 % |
| Sum markedsverdi konsern | | | -110 |

¹⁾ Svenske kroner (SEK)

NOTE 20 KAPITALSTRUKTUR OG EGENKAPITAL

Konsernet opererer i en kapitalintensiv bransje, hvor valg av finansiell strategi er av stor betydning. Konsernets mål knyttet til kapitalforvaltning er å trygge selskapets drift, sikre avkastning for eierne og å opprettholde en god kapitalstruktur for å redusere kapitalkostnadene, dempe konsernets finansielle risiko og å sikre finansiell handlefrihet. Et bærende element er målsettingen om å opprettholde en solid finansiell posisjon, kjennetegnet ved en høy egenkapitalandel og betydelige langsiktige likviditetsreserver.

Et sentralt nøkkeltall er gjeldsgrad, definert som netto rentebærende gjeld dividert på egenkapital pluss netto rentebærende gjeld. Netto rentebærende gjeld er definert som rentebærende gjeld (kortsiktig og langsiktig) minus bankinnskudd. Egenkapital omfatter majoritetens egenkapital, innskutt og opptjent. Konsernets gjeldsgrad bør normalt ikke overstige 50 %. Per 31.12.23 var beregnet gjeldsgrad 41 %.

Beslutning om utdeling av utbytte fastsettes av generalforsamlingen etter forslag fra selskapets styre. Med tilfredsstillende soliditet og likviditet vektlegges det at aksjonærene skal motta et utbytte tilsvarende 30 – 40 % av konsernets resultat eksklusiv verdiendringer.



| | 2023 | 2022 |
|--|---------------|---------------|
| Rentebærende gjeld | 20 997 | 20 227 |
| Bankinnskudd | -226 | -254 |
| Netto rentebærende gjeld | 20 772 | 19 973 |
| Egenkapital tilordnet aksjonærer i morselskapet | 30 097 | 32 235 |
| Sum egenkapital og netto rentebærende gjeld | 50 869 | 52 208 |
| Gjeldsgrad | 41 % | 38 % |

NOTE 21 KLASSIFISERING OG MÅLING AV FINANSIELLE EIENDELER OG FINANSIELLE FORPLIKTELSE

Tabellen under gir en oversikt over klassifiseringen av konsernets finansielle eiendeler og forpliktelser, og viser verdsettelseshierarkiet for finansielle instrumenter som måles til virkelig verdi. Tabellen viser også balanseførte verdier og virkelig verdi for konsernets finansielle instrumenter.

| 31.12.23 | Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet | Finansielle instrumenter til amortisert kost | Sum balanseført verdi | Sum virkelig verdi | Verdsettelses nivå |
|---|---|--|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Eiendeler | | | | | |
| Finansielle anleggsmidler | | 355 | 355 | 355 | 3 |
| Finansielle anleggsmidler - renteswaper | 87 | | 87 | 87 | 2 |
| Kundefordringer og andre fordringer | | 1 126 | 1 126 | 1 126 | 3 |
| Bankinnskudd og kontanter | | 226 | 226 | 226 | 3 |
| Sum finansielle eiendeler | 87 | 1 707 | 1 794 | 1 794 | |
| Forpliktelser | | | | | |
| Obligasjonslån | | 11 809 | 11 809 | 11 571 | 1 |
| Sertifikatlån | | — | — | — | 3 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 9 188 | 9 188 | 9 193 | 3 |
| Leverandørgjeld og annen gjeld | | 1 393 | 1 393 | 1 393 | 3 |
| Renteswaper (Derivater) | 14 | | 14 | 14 | 2 |
| Sum finansielle forpliktelser | 14 | 22 390 | 22 404 | 22 169 | |
| Verdsettelsesnivå 1 (netto) | | -11 809 | -11 809 | -11 571 | |
| Verdsettelsesnivå 2 (netto) | 74 | | 74 | 74 | |
| Verdsettelsesnivå 3 (netto) | | -8 874 | -8 874 | -8 879 | |



SIDE 52

OLAV THON EIENDOMSELSKAP ASA | ÅRSRAPPORT 2023

| 31.12.22 | Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet | Finansielle instrumenter til amortisert kost | Sum balanseført verdi | Sum virkelig verdi | Verdsettelses nivå |
|--------------------------------------|---|--|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Eiendeler | | | | | |
| Finansielle anleggsmidler | | 374 | 374 | 374 | 3 |
| Kundefordringer og andre fordringer | | 1 056 | 1 056 | 1 056 | 3 |
| Bankinnskudd og kontanter | | 254 | 254 | 254 | 3 |
| Sum finansielle eiendeler | – | 1 684 | 1 684 | 1 684 | |
| Forpliktelser | | | | | |
| Obligasjonslån | | 11 655 | 11 655 | 11 187 | 1 |
| Sertifikatlån | | 378 | 378 | 378 | 3 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 8 194 | 8 194 | 8 140 | 3 |
| Leverandørgjeld og annen gjeld | | 1 214 | 1 214 | 1 214 | 3 |
| Renteswaper (Derivater) | 110 | | 110 | 110 | 2 |
| Sum finansielle forpliktelser | 110 | 21 441 | 21 551 | 21 028 | |
| Verdsettelsesnivå 1 (netto) | | -11 655 | -11 655 | -11 187 | |
| Verdsettelsesnivå 2 (netto) | -110 | | -110 | -110 | |
| Verdsettelsesnivå 3 (netto) | | -8 102 | -8 102 | -8 048 | |

Virkelig verdi- hierarkiet

Konsernet klassifiserer virkelig verdi målinger ved å bruke et virkelig verdi hierarki som reflekterer signifikansen av den inputen som brukes i utarbeidelsen av målingene. Virkelig verdi hierarkiet har følgende nivåer:

Nivå 1: Bruk av noterte priser i aktive markeder.

Nivå 2: Bruk av verdsettelsesmetoder med observerbare markedsdata som input.

Nivå 3: Bruk av verdsettelsesmetoder hvor input er basert på vesentlig grad av ikke-observerbare markedsdata.

Verdsettelse av finansielle instrumenter foretas av konsernets finansavdeling, i samråd med ekstern rådgiver. Verdsettelsesmetodene som benyttes er tilpasset til hvert finansielle instrument, og har som formål å benytte mest mulig av informasjonen som er tilgjengelig i markedet.

Det er ingen finansielle eiendeler eller forpliktelser som har blitt reklassifisert i 2023 slik at verdsettelsesmetode har endret seg. Det er heller ingen overføringer mellom nivå 1 eller nivå 2 virkelig verdi målinger i 2023.

Virkelig verdi av finansielle instrumenter målt til virkelig verdi i balansen

Måling av virkelig verdi av konsernets renteswaper er verdsatt basert på kilder i nivå 2. Virkelig verdi av renteswaper er estimert basert på observerbare terminrenter og rentekurver, og bekreftet av den finansinstitusjon som selskapet har inngått avtalene med. Se forøvrig note 19.

Virkelig verdi av finansielle instrumenter målt til amortisert kost i balansen

Utover ovennevnte finansielle eiendeler og gjeld som er balanseført til virkelig verdi er konsernets øvrige finansielle eiendeler og gjeld (finansielle instrumenter) balanseført til amortisert kost. Virkelig verdi av disse finansielle instrumentene som vist i tabellen over forventes å være tilnærmet lik bokført verdi (amortisert kost). Balanseført verdi av bankinnskudd og kontanter er tilnærmet lik virkelig verdi på grunn av at disse instrumentene har kort forfalltid. Tilsvarende er balanseført verdi av fordringer og leverandørgjeld tilnærmet lik virkelig verdi da de inngås til "normale" betingelser og diskontering er ikke antatt å ha vesentlig effekt. Obligasjonslån vurderes til børskurs per 31. desember og banklån til virkelig verdi av fremtidige kontantstrømmer hvor det tas hensyn til antatt forskjell mellom dagens margin og markedsmessige vilkår.



NOTE 22 KORTSIKTIG OG LANGSIKTIG GJELD

| | 2023 | | | 2022 | | |
|---|------------------|------------------|---------------|------------------|------------------|---------------|
| | Kortsiktig gjeld | Langsiktig gjeld | Sum | Kortsiktig gjeld | Langsiktig gjeld | Sum |
| Obligasjonslån | 1 500 | 10 309 | 11 809 | 2 155 | 9 500 | 11 655 |
| Sertifikatlån | - | - | - | 378 | - | 378 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 27 | 9 161 | 9 188 | 88 | 8 105 | 8 194 |
| Sum rentebærende gjeld ¹⁾ | 1 527 | 19 471 | 20 997 | 2 622 | 17 605 | 20 227 |
| Virkelig verdi renteswapavtaler (note 19) ²⁾ | - | 14 | 14 | 40 | 70 | 110 |
| Leverandørgjeld | 157 | - | 157 | 139 | - | 139 |
| Leieforpliktelse (note 29) | 8 | - | 8 | 7 | - | 7 |
| Påløpte renter | 74 | - | 74 | 44 | - | 44 |
| Skyldige offentlige avgifter | 101 | - | 101 | 87 | - | 87 |
| Mottatt ikke opptjent leieinntekt | 788 | - | 788 | 725 | - | 725 |
| Annen gjeld | 222 | 43 | 265 | 181 | 31 | 212 |
| Sum ikke rentebærende gjeld | 1 349 | 57 | 1 406 | 1 224 | 100 | 1 324 |

¹⁾ Vektet gjennomsnittlig rente per balansedag for konsernets rentebærende gjeld er 5,17 % (4,45 %), korrigert for inngåtte renteavtaler. Vektet gjennomsnittlig renteperiode er 3,45 år (3,54).

²⁾ Kortsiktig del av virkelig verdi renteswapavtaler har en positiv markedsverdi på 87 millioner kroner og er klassifisert som finansielle anleggsmidler på eiendelssiden.

Se note 18 for forklaring av konsernets finansielle risikostyring.

NOTE 23 AVSTEMMING AV FORPLIKTELSER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER

| | Langsiktig gjeld | | | Kortsiktig gjeld | | | Sum |
|--|------------------|--------------------------------|----------------------------|------------------|----------------|--------------------------------|----------------------|
| | Obligasjonslån | Gjeld til kredittinstitusjoner | Leieforpliktelse (note 29) | Sertifikatlån | Obligasjonslån | Gjeld til kredittinstitusjoner | |
| Forpliktelse 01.01.22 | 10 215 | 6 565 | 341 | 1 725 | 1 583 | 27 | 20 455 |
| Opptak av rentebærende gjeld | 1 500 | 5 570 | 0 | 2 278 | 0 | 55 | 9 404 ¹⁾ |
| Nedbetaling av rentebærende gjeld | -1 606 | -4 000 | 0 | -3 595 | 0 | -6 | -9 206 ¹⁾ |
| Netto endring leieforpliktelse | 0 | 0 | -137 | 0 | 0 | 0 | -137 |
| Nedbetaling leieforpliktelse | 0 | 0 | -8 | 0 | 0 | 0 | -8 ¹⁾ |
| Reklassifisering | -572 | -12 | 0 | 0 | 572 | 12 | 0 |
| Valutakurseffekter og annet | -37 | -18 | 0 | -29 | 0 | 0 | -84 |
| Forpliktelse 31.12.22 (note 22) | 9 500 | 8 105 | 196 | 378 | 2 155 | 88 | 20 424 |
| Opptak av rentebærende gjeld | 2 309 | 4 058 | 0 | 2 116 | 0 | 0 | 8 483 ¹⁾ |
| Nedbetaling av rentebærende gjeld | -2 196 | -3 178 | 0 | -2 521 | 0 | 0 | -7 895 ¹⁾ |
| Netto endring leieforpliktelse | 0 | 0 | 15 | 0 | 0 | 0 | 15 |
| Nedbetaling leieforpliktelse | 0 | 0 | -8 | 0 | 0 | 0 | -8 ¹⁾ |
| Reklassifisering | 655 | 61 | 0 | 0 | -655 | -61 | 0 |
| Valutakurseffekter og annet | 41 | 115 | 0 | 27 | 0 | 0 | 183 |
| Forpliktelse 31.12.23 (note 22) | 10 309 | 9 161 | 204 | 0 | 1 500 | 27 | 21 202 |

¹⁾ Avstembart mot kontantstrømoppstillingen under finansieringsaktiviteter.

Betalte renter klassifiseres som kontantstrøm fra drift. Følgelig er rentederivater ikke inkludert i forpliktelse fra finansieringsaktiviteter.



SIDE 54

OLAV THON EIENDOMSELSKAP ASA | ÅRSRAPPORT 2023

NOTE 24 FORFALLSSTRUKTUR FINANSIELLE FORPLIKTELSER

Oversikt over forfallsstrukturen for konsernets finansielle forpliktelser, basert på gjenværende kontraktsregulerte forfall. Tabellen viser nominelle kontantstrømmer inkludert renter.

| 31.12.23 | 0-1 år | 1-2 år | 2-3 år | 3-4 år | 4-5 år | Mer enn 5 år | Sum |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Obligasjonslån | 2 096 | 3 474 | 1 708 | 966 | 2 946 | 2 314 | 13 504 |
| Sertifikatlån | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 521 | 5 869 | 877 | 1 884 | 51 | 1 139 | 10 342 |
| Leverandørgjeld og annen gjeld | 1 349 | 0 | 0 | 0 | 0 | 43 | 1 393 |
| Renteswap (negativ markedsverdi) | -12 | 65 | 42 | 32 | 30 | 22 | 179 |
| Renteswap (positiv markedsverdi) | -87 | -26 | -50 | -52 | -44 | -178 | -436 |
| Sum | 3 868 | 9 383 | 2 578 | 2 830 | 2 983 | 3 341 | 24 982 |

| 31.12.22 | 0-1 år | 1-2 år | 2-3 år | 3-4 år | 4-5 år | Mer enn 5 år | Sum |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|--------------|---------------|
| Obligasjonslån | 2 621 | 1 864 | 2 654 | 1 480 | 895 | 3 749 | 13 264 |
| Sertifikatlån | 380 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 380 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 447 | 389 | 7 239 | 798 | 33 | 216 | 9 122 |
| Leverandørgjeld og annen gjeld | 1 184 | | | | | 31 | 1 214 |
| Renteswap (negativ markedsverdi) | 43 | 62 | 91 | 40 | 23 | 37 | 296 |
| Renteswap (positiv markedsverdi) | -32 | -28 | -17 | -32 | -35 | -185 | -328 |
| Sum | 4 643 | 2 287 | 9 967 | 2 286 | 917 | 3 848 | 23 948 |

Pantstillelser

| | 2023 | 2022 |
|--|--------------|--------------|
| Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler: | | |
| Obligasjonslån | – | 1 038 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 9 188 | 8 194 |
| Sertifikatlån | – | – |
| Sum | 9 188 | 9 232 |
| Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler: | | |
| Investerings eiendom | 21 286 | 25 918 |



NOTE 25 SKATT

Utsatt skatt

Utsatt skatt nettoføres når konsernet har en juridisk rett til motregning, og dersom den utsatte skatten er til samme skattemyndighet. Følgende beløp er balanseført etter nettoføringen som nevnt over:

| | 2023 | 2022 |
|--|--------------|--------------|
| Utsatt skatt | 7 149 | 7 940 |
| Utsatt skattefordel | – | – |
| Netto utsatt skatt | 7 149 | 7 940 |
| Endring i balanseført utsatt skatt: | 2023 | 2022 |
| Balanseført verdi 01.01 | 7 940 | 7 493 |
| Resultatført i perioden | -841 | 445 |
| Skatt ikke ført mot resultatet | 7 | 1 |
| Tilgang og avgang datterselskaper | 43 | 1 |
| Resultatført i utvidet resultat | – | – |
| Balanseført verdi 31.12 | 7 149 | 7 940 |

Endring i balanseført netto utsatt skatt:

| | Anleggs- midler | Virkelig verdi/ gevinster | Finansielle instrumenter | Omløps- midler | Avsetning for forpliktelse | Fremførbart underskudd | Sum |
|-----------------------------------|--------------------|---------------------------------|-----------------------------|-------------------|----------------------------------|---------------------------|--------------|
| 01.01.22 | 2 056 | 5 569 | -233 | 14 | 90 | -2 | 7 493 |
| Resultatført i perioden | 211 | 29 | 213 | -8 | -1 | 1 | 445 |
| Skatt ikke ført mot resultatet | 1 | – | – | – | – | – | 1 |
| Tilgang og avgang datterselskaper | 1 | – | – | – | – | – | 1 |
| Resultatført i utvidet resultat | – | – | – | – | – | – | – |
| 31.12.22 | 2 269 | 5 597 | -20 | 6 | 89 | -1 | 7 940 |
| Resultatført i perioden | 154 | -974 | 40 | -44 | -55 | 37 | -841 |
| Skatt ikke ført mot resultatet | 7 | – | – | – | – | – | 7 |
| Tilgang og avgang datterselskaper | 43 | – | – | – | – | – | 43 |
| Resultatført i utvidet resultat | – | – | – | – | – | – | – |
| 31.12.23 | 2 473 | 4 624 | 20 | -38 | 34 | 36 | 7 149 |



SIDE 56

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA | ÅRSRAPPORT 2023

| Midlertidige forskjeller som ikke inngår i grunnlaget for beregning av utsatt skatt | 2023 | 2022 |
|--|--------------|--------------|
| Balanseført verdi 01.01 | 2 136 | 1 950 |
| Oppkjøp | 66 | 247 |
| Andre forskjeller | 616 | -61 |
| Balanseført verdi 31.12 | 2 818 | 2 136 |
| Årets skattekostnad | 2023 | 2022 |
| Betalbar skatt | 317 | 224 |
| Endring i utsatt skatt | -841 | 444 |
| Årets totale skattekostnad | -524 | 668 |
| Anvendt skattesats 22 % | | |
| Avstemming mellom skattekostnad og regnskapsmessig overskudd | 2023 | 2022 |
| Resultat før skattekostnad | -2 177 | 3 134 |
| Regnskapsmessig resultat multiplisert med nominell skattesats 22 % | -479 | 689 |
| Justert skattesats utenlandske enheter | 0 | 3 |
| Skatt på resultat av andeler i FKV og TS | 6 | -27 |
| Skatt på andre endringer ¹⁾ | -51 | 3 |
| Bokført skattekostnad | -524 | 668 |
| Effektiv skattesats | 24,06 % | 21,33 % |

¹⁾ Skatt på andre endringer inneholder estimatendring i Sverige som utgjør -68 millioner kroner, og knytter seg til at balanseføring av utsatt skattefordel kan forsvares etter at kjøpesentervirksomheten ble omorganisert i Sverige.

NOTE 26 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen i selskapet utgjør kr 101 478 908 fordelt på 101 478 908 aksjer, hver pålydende kr 1,-.

Styret har frem til 24.05.2024 fullmakt til å kjøpe selskapets egne aksjer på tilsvarende 10 % av selskapets aksjekapital. Den høyeste kjøpesum som skal betales per aksje er 250 kroner og den laveste 10 kroner. Styret står fritt med hensyn til å avgjøre på hvilken måte erverv og avhendelse av egne aksjer skal skje. Selskapet eier per 31.12.23 ingen egne aksjer.

Styret har videre frem til 24.05.2024 fullmakt til å forhøye aksjekapitalen med inntil 10 millioner kroner gjennom utstedelse av aksjer tilhørende selskapets eksisterende aksjeklasse. Fullmakten omfatter kapitalforhøyelse mot innskudd i andre eiendeler enn penger og rett til å pådra selskapet særlige plikter. Dersom aksjeinnskuddet skal gjøres opp i annet enn penger, kan styret bestemme at slike verdier kan overføres til datterselskap mot at avregning skjer tilsvarende mellom datterselskap og Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Fullmakten omfatter beslutning om fusjon. Fullmakten er ikke benyttet per 31.12.23.



| | 2023 | 2022 |
|---|--------------------|--------------------|
| Aksjekapital 01.01 | 101 478 908 | 103 623 171 |
| Endring i aksjekapitalen i året | – | -2 144 263 |
| Aksjekapital 31.12 | 101 478 908 | 101 478 908 |
| Transaksjoner egne aksjer | | |
| Inngående beholdning 01.01 | -2 144 263 | – |
| Kjøp av egne aksjer i perioden | – | -2 144 263 |
| Sletting av egne aksjer i perioden | 2 144 263 | – |
| Sum egne aksjer 31.12 | – | -2 144 263 |
| | Antall aksjer | Antall aksjer |
| Aksjonærene i selskapet per 31.12: | 2023 | 2022 |
| Olav Thon Gruppen AS ¹⁾ | 76 532 950 | 76 532 950 |
| MP Pensjon | 2 297 769 | 2 297 769 |
| VPF Nordea Norge Verdi | 1 648 714 | 1 466 904 |
| J. P. Morgan SE | 1 287 094 | 1 063 442 |
| Folketrygdfondet | 1 210 529 | 2 342 742 |
| Øvrige eiere | 18 501 852 | 17 775 101 |
| Sum | 101 478 908 | 101 478 908 |
| | Antall aksjer | Antall aksjer |
| Aksjer eiet av styremedlemmer og daglig leder per 31.12: | 2023 | 2022 |
| Line Norbye (Styremedlem) ¹⁾ | 781 343 | 781 343 |
| Olav Thon (Styremedlem) ¹⁾ | 70 930 | 70 930 |
| Sissel Berdal Haga Thon (Styremedlem) ¹⁾ | 70 930 | 70 930 |
| Dag Tangevald-Jensen (Administrerende direktør) | 2 300 | 2 300 |
| Elisabeth Holvik (Styremedlem) | 1 000 | 1 000 |

¹⁾ Aksjeinnehav inkluderer aksjer eid av nærstående.

Utbytte

Styret vil foreslå for selskapets ordinære generalforsamling at det utbetales utbytte for 2023 med 7 kroner per aksje.



SIDE 58

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA | ÅRSRAPPORT 2023

NOTE 27 RESULTAT PER AKSJE

Basis for beregning av resultat per aksje og utvannet resultat per aksje:

| | 2023 | 2022 |
|---|--------------------|--------------------|
| Utstedte ordinære aksjer per 01.01 | 101 478 908 | 103 623 171 |
| Aksjeemisjon | – | – |
| Egne aksjer | – | -2 144 263 |
| Utstedte ordinære aksjer pr 31.12 | 101 478 908 | 101 478 908 |
| Veid gjennomsnittlig antall aksjer | 101 478 908 | 102 095 751 |
| Resultat tilordnet aksjonærene | -1 568 | 2 452 |
| Resultat per aksje (i hele kroner) | -15,45 | 24,02 |

NOTE 28 NÆRSTÅENDE PARTER

Olav Thon Stiftelsen eier indirekte 75,42 % av selskapets aksjekapital gjennom stiftelsens heleide selskap Olav Thon Gruppen AS. Olav Thon Stiftelsen har som formål å utøve et stabilt og langsiktig eierskap i Olav Thon Gruppen AS og dets underliggende virksomheter, samt utdele midler til allmenntilgitt formål.

Olav Thon Gruppen AS driver en omfattende næringsvirksomhet innen fast eiendom, hotell- og restaurantdrift, varehandel, industri med mer.

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har en forretningsføreravtale med Thon Holding AS som i likhet med Olav Thon Eiendomsselskap ASA er et datterselskap av Olav Thon Gruppen AS. Gjennom avtalen sikres konsernet tilgang til Olav Thon Gruppen AS' ressurser innen eiendomsforvaltning og generell forretningsdrift.

Honoraret utgjør 4 % av brutto leieinntekter, med mulighet for tilleggsgodtgjørelse for eventuelle særskilte oppgaver forretningsfører pålegges. Avtalen som ble inngått før den offentlige emisjonen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA i 1983, løper med 6 måneders gjensidig oppsigelsesvarsel. Olav Thon Eiendomsselskap ASA har videre en ensidig rett til å kreve avtalen forlenget med ytterligere 6 måneder. Avtalen er forelagt Oslo Børs. Se også note 11.

Følgende transaksjoner med nærstående parter er regnskapsført per 31.12.23:

| Regnskapslinje | Motpart | 2023 | 2022 |
|------------------------------------|----------------------------------|------|------|
| Leieinntekter | | | |
| | Selskaper i Thon Holding konsern | 109 | 94 |
| | Felleskontrollerte virksomheter | 46 | 45 |
| | Tilknyttede selskaper | – | – |
| Eiendomsrelaterte kostnader | | | |
| | Selskaper i Thon Holding konsern | 41 | 29 |
| | Felleskontrollerte virksomheter | 7 | 7 |
| | Tilknyttede selskaper | – | – |
| Administrasjonskostnader | | | |
| | Selskaper i Thon Holding konsern | 165 | 154 |
| Fordringer | | | |
| | Felleskontrollerte virksomheter | 258 | 284 |
| | Tilknyttede selskaper | – | 1 |
| Gjeld | | | |
| | Felleskontrollerte virksomheter | – | – |
| | Tilknyttede selskaper | – | 2 |



NOTE 29 LEIEAVTALER

Leieavtaler hvor konsernet er leietaker

Konsernet har leieavtaler knyttet til festing av tomter og lokaler/seksjoner i forbindelse med kjøpesenterdrift, som klassifiseres som investeringseiendom i regnskapet. Virkelig verdi-modellen er benyttet på rett til bruk eiendelene tilknyttet leieavtalene, og utgjør per årsslutt 195 millioner kroner (190). Viser til note 14.

Verdiendringer på rett til bruk eiendeler som måles etter IAS 40 er tatt inn i resultatet, og utgjør -11 (-11).

| Leieforpliktelser | 2023 | 2022 |
|---|------------|------------|
| Forfallsanalyse - kontraktuelle forpliktelser på udiskontert kontantstrøm | | |
| Innen 1 år | 21 | 20 |
| Mellom 1 til 5 år | 75 | 75 |
| Mer enn 5 år | 501 | 469 |
| Sum udiskontert leieforpliktelse per 31.12 | 596 | 564 |
| Leieforpliktelse inkludert i balansen per 31. 12 | 212 | 203 |
| Kortsiktig | Note 22 | 8 |
| Langsiktig | | 204 |
| | | 196 |
| Beløp innregnet i resultatregnskapet | | |
| Renter på leieforpliktelsen | 13 | 15 |
| Avskrivning og verdiendring bruksretteeiendeler | 11 | 12 |
| Gevinst- og tap knyttet til termineringer, nedskrivninger og andre endringer | - | -4 |
| Variable leiebetalinger som ikke er inkludert i beregningen av leieforpliktelsen | 6 | 5 |
| Tilleggsinformasjon | | |
| Diskontert leieforpliktelse for forlengelsesopsjoner hvor utøvelse ikke er rimelig sikker | 22 | 19 |
| Vektet gjennomsnittlig marginal lånerente per 31.12 | 6,47 % | 6,48 % |
| Sum kontantstrøm betalt for leieavtaler | 21 | 23 |

Leieavtaler hvor konsernet er utleier

Konsernet har inngått avtaler for utleie av fast eiendom. Kontraktene har i gjennomsnitt en gjenværende leieperiode på 4,22 år (4,18). Kjøpesenter har et gjennomsnitt på 3,91 år (3,81), mens næring har et gjennomsnitt på 5,37 år (5,42). Konsernet har kun operasjonelle leieavtaler i sin portefølje.

Forfallsanalyse - minimumsinntekt for leieavtaler på udiskontert kontantstrøm

| | 2023 | | 2022 | |
|--------------|--------------|------------|--------------|------------|
| | Kjøpesenter | Næring | Kjøpesenter | Næring |
| Innen 1 år | 265 | 108 | 297 | 70 |
| 1-2 år | 399 | 137 | 409 | 137 |
| 2-3 år | 407 | 102 | 374 | 156 |
| 3-4 år | 402 | 58 | 339 | 87 |
| 4-5 år | 469 | 111 | 309 | 46 |
| mer enn 5 år | 691 | 382 | 655 | 407 |
| Sum | 2 632 | 898 | 2 384 | 903 |

Variable leiebetalinger som ikke avhenger av en indeks eller en rentesats utgjør 226 millioner kroner (169) i 2023.



NOTE 30 BETINGEDE FORPLIKTELSER

Konsernet har ingen betingede forpliktelser som garantier eller tvister/pågående rettssaker som kan gi vesentlig risikoenkspnering for konsernet.

NOTE 31 VESENTLIGE REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNMESSIGE VURDERINGER

Estimater og skjønsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer. Styret og konsernledelsen utarbeider estimater og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden, og disse vurderingene vil ikke nødvendigvis fullt ut samsvare med det endelige utfallet.

Estimater og antakelser/forutsetninger som innebærer stor sannsynlighet for vesentlige endringer i balanseført verdi i løpet av neste regnskapsår, er verdien knyttet til investeringseiendommer.

For informasjon om investeringseiendommer henvises det til note 14.



OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA OPPSTILLING AV RESULTAT

| | Note | 2023 | 2022 |
|--|--------------|------------------|------------------|
| (Beløp i tusen kroner) | | | |
| Andre driftsinntekter | | 381 | 387 |
| Driftsinntekter | | 381 | 387 |
| Varekostnad | | -377 | -383 |
| Lønnskostnader | <u>1</u> | -3 678 | -3 733 |
| Andre driftskostnader | <u>1,2,3</u> | -4 173 | -3 798 |
| Driftskostnader | | -8 229 | -7 914 |
| Driftsresultat | | -7 848 | -7 528 |
| Finansinntekter | <u>4</u> | 4 361 007 | 3 397 724 |
| Finanskostnader | <u>4</u> | -1 601 824 | -1 054 816 |
| Verdiendring finansielle instrumenter | <u>5,6</u> | - | - |
| Netto finansposter | | 2 759 182 | 2 342 908 |
| Resultat før skatt | | 2 751 335 | 2 335 381 |
| Skattekostnad | <u>7</u> | 23 623 | -35 264 |
| Resultat | | 2 774 958 | 2 300 116 |
| Disponering av årets resultat: | | | |
| Avsatt til utbytte | <u>8</u> | 710 352 | 659 613 |
| Overført annen egenkapital | <u>8</u> | 2 064 605 | 1 640 503 |
| Sum disponeringer og overføringer | | 2 774 958 | 2 300 116 |




SIDE 62

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA | ÅRSRAPPORT 2023


OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA OPPSTILLING FINANSIELL STILLING

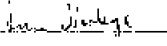
| | Note | 31.12.23 | 31.12.22 |
|--|----------------|-------------------|-------------------|
| (Beløp i tusen kroner) | | | |
| EIENDELER | | | |
| Utsatt skattefordel | <u>7</u> | 14 315 | – |
| Investeringer i datterselskaper og felleskontrollerte virksomheter | <u>9</u> | 14 868 783 | 14 359 069 |
| Langsiktig fordring/gjeld til konsernselskaper | | 279 000 | 2 715 000 |
| Andre finansielle anleggsmidler | <u>10</u> | 207 146 | 217 146 |
| Anleggsmidler | | 15 369 244 | 17 291 215 |
| Kundefordringer og andre fordringer | <u>11</u> | 11 391 800 | 6 351 991 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 100 716 | 74 979 |
| Omløpsmidler | | 11 492 516 | 6 426 970 |
| Sum eiendeler | | 26 861 761 | 23 718 186 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Aksjekapital | <u>8,12</u> | 101 479 | 101 479 |
| Overkurs | <u>8</u> | 318 361 | 318 361 |
| Annen egenkapital | <u>8</u> | 5 714 315 | 3 649 709 |
| Sum egenkapital | | 6 134 155 | 4 069 549 |
| Pensjonsforpliktelser | <u>1</u> | – | 800 |
| Utsatt skatt | <u>7</u> | – | 9 577 |
| Langsiktig rentebærende gjeld | <u>13</u> | 18 233 149 | 16 057 010 |
| Annen langsiktig gjeld | <u>6,13,14</u> | 183 570 | 267 831 |
| Sum langsiktig gjeld | | 18 416 719 | 16 335 218 |
| Betalbar skatt | <u>7</u> | 268 | 263 |
| Kortsiktig rentebærende gjeld | <u>13</u> | 1 500 000 | 2 593 751 |
| Annen kortsiktig gjeld | <u>13</u> | 810 619 | 719 405 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 2 310 887 | 3 313 419 |
| Sum gjeld | | 20 727 606 | 19 648 636 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 26 861 761 | 23 718 186 |

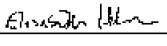
Oslo 10. april 2024
Styret i Olav Thon Eiendomsskap ASA

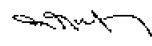

Kjetil Nilsen (styrets formann)


Olav Thon


Sissel Berdal Haga Thon


Line Norbye


Elisabeth Holvik


Dag Tangevald-Jensen
(Administrerende direktør)



OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

| | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| (Beløp i tusen kroner) | | |
| Resultat før skattekostnad | 2 751 335 | 2 335 381 |
| Betalte skatter | -263 | -789 |
| Gevinst/tap anleggsmidler | 152 642 | – |
| Nedskrivning | – | – |
| Gevinst/tap valuta | 92 797 | -42 705 |
| Urealisert verdiendring opsjoner | -58 527 | -58 527 |
| Avskrivning renteswap | -30 501 | -30 501 |
| Periodiserte lånekostnader | 9 679 | 11 755 |
| Endring i kundefordringer | -8 | 26 |
| Endring i leverandørgjeld | 2 114 | 18 423 |
| Endring i pensjonsforpliktelser | -800 | -70 |
| Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter | 1 614 041 | -1 207 990 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | 4 532 510 | 1 025 004 |
| Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler | 255 307 | – |
| Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler | -917 664 | – |
| Innbetalinger tilknyttet andre investeringer | 3 030 377 | 152 500 |
| Utbetalinger tilknyttet andre investeringer | -605 667 | -101 207 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | 1 762 353 | 51 293 |
| Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld | 9 323 707 | 7 935 123 |
| Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld | -7 965 825 | -6 446 263 |
| Innbetaling ved opptak av kortsiktig gjeld | 2 731 525 | 5 479 670 |
| Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld | -3 184 636 | -6 745 111 |
| Reduksjon av konsernkonto bank | – | 138 166 |
| Økning av konsernkonto bank | -7 196 191 | – |
| Innbetalinger av konsernbidrag | 602 000 | – |
| Utbetalinger av konsernbidrag | – | -419 000 |
| Utbetalinger av utbytte | -659 613 | -673 551 |
| Kjøp av egne aksjer | – | -398 077 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | -6 349 034 | -1 129 043 |
| Netto endring i kontanter og bankinnskudd | -54 171 | -52 746 |
| Kontanter og bankinnskudd per 01.01 | 74 979 | 170 638 |
| Valutagevinst/-tap bankinnskudd | 79 908 | -42 913 |
| Kontanter og bankinnskudd per 31.12 | 100 716 | 74 979 |



MORSELSKAP NOTER

(I talloppstillingene er alle beløp i hele 1.000 kr.)

GENERELT

Olav Thon Eiendomsselskap ASA er et allmennaksjeselskap registrert i Norge og notert på Oslo Børs. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Stenersgata 2 i Oslo.

Selskapet driver erverv, utvikling og utleie av nærings eiendommer og kjøpesenter gjennom operativ drift i datterselskaper.

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet til Olav Thon Eiendomsselskap ASA er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge.

Valuta

Transaksjoner gjennom regnskapsåret omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes til kursen ved regnskapsårets slutt. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

Inntektsføring

Inntekter regnskapsføres når det er sannsynlig at transaksjonene vil generere fremtidige økonomiske fordeler som vil tilflyte selskapet, og når beløpets størrelse kan estimeres pålitelig. Driftsinntekter består av viderebelastning av kostnader, hvor motposten er varekostnad.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Aksjer og øvrige anleggsmidler balanseføres til kostpris med individuell nedskrivning når det oppstår et varig verdifall.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Finansielle omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Finansielle instrumenter (derivater)

Renteswaper- sikringsbokføring

Selskapet benytter renteswaper til styring av konsernets renterisiko ved opptak av flytende rentebærende gjeld. Det anvendes sikringsbokføring for de fleste renteswapene, og renteswapene er utpekt som

sikringsinstrument. Sikringsbokføring foretas ved at endring i virkelig verdi på renteswapene ikke resultatføres. De fleste renteswapene har tilnærmet null i verdi ved inngåelse, og balanseføres dermed ikke. Ved erverv av renteswaper som har en virkelig verdi på ervervstidspunktet, balanseføres betalt/mottatt vederlag, og resultatføres lineært over derivatets løpetid.

Kontanter

Kontanter inkluderer kontanter i kasse og bankbeholdning.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer vurderes til pålydende med fradrag for avsetning til dekning av forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Egne aksjer

Ved tilbakekjøp av egne aksjer føres kjøpspris, inklusiv direkte tilknyttede kostnader, som endring i egenkapital. Egne aksjer presenteres som reduksjon av egenkapital. Tap eller gevinst på transaksjoner med egne aksjer blir ikke resultatført.

DS og FKV

Investeringer i datter- og felleskontrollerte virksomheter balanseføres etter kostmetoden som finansielle anleggsmidler. Investeringen vurderes til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte

Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskaper i eierperioden inntektsføres som annen finansinntekt. Styrets foreslåtte utbytte klassifiseres som kortsiktig gjeld frem til dette utbetales til selskapets aksjonærer. Utbytte blir vedtatt av generalforsamlingen.

Skatt

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer, eller kan reversere i samme periode, er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som



kan balanseføres oppføres netto i balansen. Utsatt skatt/skattefordel balanseføres til nominelt beløp.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag føres direkte mot betalbar skatt i balansen.

Skattetrekk

Selskapets skattetreksforpliktelser er dekket med bankgaranti.

Lån

Lån balanseføres til nominell verdi når utbetalingen av lånet finner sted, med fradrag for transaksjonskostnader som periodiseres over lånets løpetid.

Pensjoner

Innskudd til den innskuddsbaserte pensjonsordningen regnskapsføres som lønnskostnad når de forfaller.

Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt.

Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



INNHALDSFORTEGNELSE

| | | |
|----------------|--|-----------|
| Note 1 | Lønnskostnader | <u>67</u> |
| Note 2 | Andre driftskostnader | <u>69</u> |
| Note 3 | Nærstående parter | <u>70</u> |
| Note 4 | Finansinntekter og finanskostnader | <u>70</u> |
| Note 5 | Finansiell risikostyring | <u>71</u> |
| Note 6 | Finansielle derivater (instrumenter) | <u>71</u> |
| Note 7 | Skatt | <u>72</u> |
| Note 8 | Egenkapital | <u>72</u> |
| Note 9 | Datterselskaper og felleskontrollerte virksomheter | <u>73</u> |
| Note 10 | Andre finansielle anleggsmidler | <u>74</u> |
| Note 11 | Kundefordringer og andre fordringer | <u>74</u> |
| Note 12 | Aksjekapital og aksjonærinformasjon | <u>74</u> |
| Note 13 | Kortsiktig og langsiktig gjeld | <u>76</u> |
| Note 14 | Sikringsbokføring - Renteswapavtaler | <u>77</u> |



NOTE 1 LØNNSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|--------------------|--------------|--------------|
| Lønnskostnader | 3 503 | 2 988 |
| Arbeidsgiveravgift | 584 | 427 |
| Pensjonskostnader | -408 | 318 |
| Sum | 3 678 | 3 733 |

Antall årsverk i selskapet er 1.

Lønn og godtgjørelse til ledende personer

| Ledende personer | År | Fast lønn og godtgjørelse | | | | Total godtgjørelse |
|---|------|---------------------------|-----------------------|---------------------|---------|--------------------|
| | | Fast lønn | Honorar ¹⁾ | Natural- ytelser | Pensjon | |
| <i>(Tall i hele tusen)</i> | | | | | | |
| Dag Tangevald-Jensen | 2023 | 2 436 | – | – | 37 | 2 473 |
| Administrerende direktør | 2022 | 2 170 | – | 3 | 37 | 2 210 |
| Kjetil Nilsen | 2023 | – | 175 | – | – | 175 |
| Varamedlem i 2022 og styreleder fra og med 2023 | 2022 | – | 35 | – | – | 35 |
| Olav Thon | 2023 | – | 175 | – | – | 175 |
| Styreleder i 2022 og styremedlem i 2023 | 2022 | – | 150 | – | – | 150 |
| Sissel Berdal Haga Thon | 2023 | – | 175 | – | – | 175 |
| Styremedlem | 2022 | – | 150 | – | – | 150 |
| Line Norbye | 2023 | – | 235 | – | – | 235 |
| Styremedlem og leder av revisjonsutvalget | 2022 | – | 200 | – | – | 200 |
| Elisabeth Holvik | 2023 | – | 235 | – | – | 235 |
| Styremedlem og medlem av revisjonsutvalget | 2022 | – | 200 | – | – | 200 |
| Stig O. Jacobsen | 2023 | – | 35 | – | – | 35 |
| Styremedlem i 2022 og varamedlem i 2023 | 2022 | – | 150 | – | – | 150 |

¹⁾ Generalforsamlingen fastsetter honoraret for foregående år inkludert behandling av årsregnskapet. Beløp i tabellen er estimert ikke vedtatt honorar.

Tabellen viser lønn og godtgjørelse ledende personer har mottatt fra Olav Thon Eiendomsselskap konsernet i det enkelte regnskapsår. Konsernets daglige ledelse ivaretas hovedsakelig gjennom en forretningsføreravtale med søsterselskapet Thon Holding AS (se note 3). Lønn og godtgjørelse for ledende personer ut over adm. direktør dekkes i sin helhet gjennom forretningsføreravtalens administrasjonshonorar. Adm. direktør har ansettelsesforhold i både Olav Thon Eiendomsselskap ASA og Thon Holding AS.

Konsernet har ingen bonusavtaler, opsjoner, tegningsretter, eller andre former for godtgjørelse som er avhengig av verdiutviklingen i de enkelte selskaper i konsernet. Konsernet har ingen avtaler om garantilønn utover oppsigelsestiden.



SIDE 68

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA | ÅRSRAPPORT 2023

Sammenligning av lønn og godtgjørelse de siste fem regnskapsårene

I tabellen under vises utviklingen i lønn og godtgjørelse for ledende personer og styremedlemmer, samt gjennomsnittlig godtgjørelse til øvrige ansatte for de siste fem årene.

| (Tall i hele tusen og prosent) | Godtgjørelse (hele tusen) og årlig prosentvis endring (%) | | | | |
|---|---|-------------|-------------|-------------|--------------|
| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
| Lønn og godtgjørelse til ledende personer | | | | | |
| Dag Tangevald-Jensen | 2 025 (4 %) | 2 074 (2 %) | 2 130 (3 %) | 2 210 (4 %) | 2 473 (12 %) |
| Kjetil Nilsen | | | | | 175 (400 %) |
| Olav Thon | 100 (0 %) | 100 (0 %) | 100 (0 %) | 150 (50 %) | 175 (17 %) |
| Sissel Berdal Haga Thon | 130 (0 %) | 130 (0 %) | 130 (0 %) | 150 (15 %) | 175 (17 %) |
| Line Norbye | 100 (0 %) | 100 (0 %) | 130 (0 %) | 200 (54 %) | 235 (18 %) |
| Elisabeth Holvik | – | – | 100 (0 %) | 200 (100 %) | 235 (18 %) |
| Stig O. Jacobsen | 130 (0 %) | 130 (0 %) | 130 (0 %) | 150 (15 %) | 35 (-77 %) |
| Gjennomsnittlig godtgjørelse til ansatte | | | | | |
| Olav Thon Eiendomsselskap ASA | ¹⁾ 723 (5 %) | – | – | – | – |
| Olav Thon Eiendomsselskap konsern gjennomsnittlig godtgjørelse | ²⁾ 640 (1 %) | 650 (2 %) | 660 (2 %) | 670 (2 %) | 694 (4 %) |
| Olav Thon Eiendomsselskap konsern lønnsoppgjør i % | 3,3 % | 1,8 % | 2,5 % | 4,2 % | 5,1 % |
| Konsernets resultater | | | | | |
| Leieinntekter (beløp i millioner) | 2 984 | 2 962 | 2 990 | 3 219 | 3 722 |
| Egenkapitalandel | 46 % | 47 % | 51 % | 52 % | 50 % |

¹⁾ Fra 2020 er det kun administrerende direktør som er ansatt i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

²⁾ Sammenligningstallene ble endret etter avlagt rapport i 2021 ved at det er lagt inn gjennomsnittlig godtgjørelse. Uttrekket for beregningen inneholder noe unøyaktigheter, og derfor fremstilles lønnsveksten som tilsynelatende svak. For å få sammenlignbare tall for 2022 og 2023 er gjennomsnittlig godtgjørelse for 2022 justert for salget av Amfi Drift.

Retningslinjer for fastsettelse av lønn og godtgjørelse til ledende personer

Målsetningen med retningslinjene er å legge forholdene til rette for å rekruttere og beholde ledende personer som innehar den kompetanse, kapasitet og kvaliteter som kreves for å nå selskapets mål, iverksette selskapets forretningsstrategi og ivareta selskapets langsiktige interesser og økonomiske bæreevne.

Det overordnede mål for Olav Thon Eiendomsselskap ASAs virksomhet er å oppnå maksimal vekst i egenkapital per aksje, slik at aksjonærene i et langsiktig perspektiv oppnår en avkastning som er konkurransedyktig i forhold til sammenlignbare investeringsalternativer. Selskapets strategi er å erverve, eie og å utvikle eiendommer, og det vektlegges at selskapet skal ha en ubetinget sterk finansiell stilling. Selskapet skal utvise samfunnsansvar og arbeide systematisk innenfor områdene menneskerettigheter, arbeidsforhold, miljø, antikorrupsjon og sosialt ansvar.

Den enkeltes godtgjørelse og ansettelsesvilkår skal være markedsmessig og konkurransedyktig og reflektere kompetanse, ansvarsområde og prestasjon og derved bidra til å stimulere en resultatorientert kultur. Hovedkomponenten i godtgjørelsen skal være en fast lønn, som reguleres årlig. I tillegg kan det ytes naturalytelser og pensjonsinnskudd, hver ytelseskomponent med verdi inntil to tiendedeler av fast lønn. Oppsigelsestid skal ikke overstige seks måneder, og ved selskapets oppsigelse kan det etter godkjenning av styrets leder avtales et sluttvederlag begrenset til en årslønn. Ansettelsesvilkår knyttet til godtgjørelse gjelder for hele ansettelsesperioden, med mindre annet er avtalt.

Godtgjørelse til administrerende direktør fastsettes av styret, mens godtgjørelse til andre ledende personer fastsettes av administrerende direktør i samråd med styrets leder.



Retningslinjene skal midlertidig kunne fravikes helt eller delvis når det etter styrets vurdering foreligger særlige omstendigheter som gjør dette nødvendig for å ivareta selskapets langsiktige interesse og økonomiske bæreevne eller sikre selskapets levedyktighet.

De nye retningslinjene samstemmer med eksisterende godtgjørings- og ansettelsesvilkår i selskapet. Styret har ikke mottatt synspunkter fra aksjeeiere på de gjeldende tilsvarende retningslinjene.

Retningslinjene etableres, revideres og gjennomføres av styret og skal godkjennes av generalforsamlingen ved vesentlige endringer og minst hvert fjerde år.

| Revisjonshonorar/-tjenester: | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------|
| Lovpålagt revisjon | 482 | 465 |
| Andre attestasjonstjenester | 21 | 13 |
| Skatterådgivning | – | 14 |
| Andre tjenester utenfor revisjon | 48 | 59 |
| Sum | 551 | 551 |
| Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser: | 2023 | 2022 |
| Utbetalte pensjoner | 348 | 348 |
| Endring i pensjonsforpliktelser | -800 | -70 |
| Obligatorisk tjenstepensjon | 44 | 40 |
| Netto pensjonskostnader | -408 | 318 |

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE 2 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Forretningsførerhonorar | 237 | 222 |
| Andre driftskostnader | 3 936 | 3 576 |
| Sum | 4 173 | 3 798 |



SIDE 70

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA | ÅRSRAPPORT 2023

NOTE 3 NÆRSTÅENDE PARTER

Olav Thon Stiftelsen eier indirekte 75,42 % av selskapets aksjekapital gjennom stiftelsens heleide selskap Olav Thon Gruppen AS. Olav Thon Stiftelsen har som formål å utøve et stabilt og langsiktig eierskap i Olav Thon Gruppen AS og dets underliggende virksomheter, samt utdele midler til allmenntilretteleggelse.

Olav Thon Gruppen AS driver en omfattende næringsvirksomhet innen fast eiendom, hotell- og restaurantdrift, varehandel, industri med mer.

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har en forretningsføreravtale med Thon Holding AS, som i likhet med Olav Thon Eiendomsselskap ASA, er et datterselskap av Olav Thon Gruppen AS. Gjennom avtalen sikres morselskapet og konsernet tilgang på Olav Thon Gruppen AS sine ressurser innen eiendomsforvaltning og generell forretningsdrift. Honoraret er fastsatt til 200 tusen kroner per år, med mulighet for tilleggsgodtgjørelse for eventuelle særskilte oppgaver forretningsfører pålegges. For 2023 utgjorde totalt honorar 237 tusen kroner (222 tusen kroner) for selskapet.

Avtalen som ble inngått før den offentlige emisjonen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA i 1983, løper med 6 måneders gjensidig oppsigelsesvarsel. Olav Thon Eiendomsselskap ASA har videre en ensidig rett til å kreve avtalen forlenget med ytterligere 6 måneder. Avtalen er forelagt Oslo Børs.

Selskapet har eierandeler i og deltar i felles kontroll av følgende selskap:
Lagunen DA (50 %), Lagunen AS (42 %), Lagunen Eiendom AS (42 %).

NOTE 4 FINANSINNTEKTER OG KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Finansinntekter | | |
| Konsernbidrag | 525 000 | 602 000 |
| Utbytte på investering i datterselskap | 3 064 158 | 2 128 796 |
| Utbytte på investering i felleskontrollerte virksomheter | – | 107 500 |
| Renter fra konsernselskaper | 417 746 | 216 458 |
| Andre rente- og finansinntekter | 125 507 | 117 910 |
| Valutagevinst | 228 596 | 225 060 |
| Sum | 4 361 007 | 3 397 724 |
| Finanskostnader | | |
| Tap ved salg av andeler i Sørlandssenteret DA | -152 642 | – |
| Renter til konsernselskaper | -111 397 | -122 375 |
| Rentekostnader | -964 250 | -696 315 |
| Andre finanskostnader | -52 143 | -53 770 |
| Valutatap | -321 393 | -182 355 |
| Sum | -1 601 824 | -1 054 816 |



NOTE 5 FINANSIELL RISIKOSTYRING

Styret fastsetter målsettinger og rammer for finansiell risiko, og den løpende styring av finansielle risiko er tillagt konsernets finansavdeling. Et viktig element i selskapets finansielle strategi er målsettingen om å opprettholde en solid finansiell posisjon med høy egenkapitalandel og betydelige likviditetsreserver som bærende elementer.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisikoen styres ved til en hver tid å ha solide likviditetsreserver tilgjengelig. Likviditetsreservene består av både likvide omløpsmidler og ubenyttede kredittrammer i ulike finansinstitusjoner. Styret har fastsatt målsettinger for likviditet som skal sikre finansiell handlefrihet til å kunne utnytte interessante investeringsmuligheter raskt, og dessuten bidra til å redusere den finansielle risiko vesentlig. Likviditetsrisikoen som oppstår ved refinansiering av selskapets gjeld dempes ved at ulike finansieringskilder anvendes, og at selskapets refinansieringsbehov innenfor de neste 12 måneder balanseres i forhold til likviditetsreserven.

Renterisiko

Gjennom bruk av finansielle instrumenter tilpasses selskapets rentereguleringsprofil til renteforventninger og til definerte målsetninger for renterisiko. For å redusere resultateffekten av renteendringer i det kortsiktige rentemarkedet har selskapet en betydelig andel langsiktig rentebinding. For den delen av porteføljen med kortsiktig rentebinding, reduseres renterisikoen ved at tidspunktene for renteregulering balanseres. Selskapets gjeld opptas i hovedsak med flytende rente, og for å tilpasse gjeldsporteføljen til selskapets målsetting for renteprofil anvendes renteswapavtaler og renteswapopsjoner. Se note 14 for ytterligere informasjon om sikringsbokføring.

Valutarisiko

Selskapet har investeringer i datterselskaper i utenlandsk valuta, og har dermed økonomisk risiko knyttet til valutakursen mellom norske og svenske kroner. Utvikling i valutakurser innebærer både direkte og indirekte en økonomisk risiko for selskapet. Selskapet søker å redusere valutarisikoen i hovedsak ved gjeldsopptak i valuta, og sikring for konsernregnskapsformål ved bruk av valutaderivater.

NOTE 6 FINANSIELLE INSTRUMENTER (DERIVATER)

Valutaterminkontrakter og rente- og valutaderivater er regnskapsført til virkelig verdi. Instrumentene er inngått for sikring av investering i utenlandsk virksomhet i konsernet, men det benyttes ikke sikringsbokføring i selskapsregnskapet. Virkelig verdi er fastsatt i henhold til det som er observerbart i markedet på balansedagen. Renteswapene inngår i selskapets sikringsbokføring, som tilsier at verdiendringer ikke resultatføres (se note 14). Renteswapene har balanseført verdi knyttet til overførte renteswaper fra Amfi som avskrives, samt renteswaper som har vært en del av renteswapopsjoner som er utøvd og periodiseres.

| | 2023 | | 2022 | |
|-------------|----------------|-------------------|-----------------|-------------------|
| | Virkelig verdi | Balanseført verdi | Virkelig verdi | Balanseført verdi |
| Renteswaper | 71 352 | -136 006 | -108 795 | -225 033 |
| Sum | 71 352 | -136 006 | -108 795 | -225 033 |



SIDE 72

OLAV THON EIENDOMSELSKAP ASA | ÅRSRAPPORT 2023

NOTE 7 SKATT

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|---------------|
| Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt | | |
| Forskjeller som utlignes: | | |
| Omløpsmidler | – | – |
| Langsiktig fordring og gjeld i valuta | -77 890 | 82 790 |
| Andeler i selskap med deltakerfastsetting ¹⁾ | 112 350 | 119 886 |
| Avsetning for forpliktelser ¹⁾ | -119 812 | -178 338 |
| Andre forskjeller | 20 285 | 19 994 |
| Sum | -65 067 | 44 331 |
| Forskjeller som ikke utlignes: | | |
| Pensjonsforpliktelser | – | -800 |
| Sum | – | -800 |
| Sum midlertidige forskjeller | -65 067 | 43 531 |
| Herav forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt/skattefordel | – | – |
| Grunnlag utsatt skatt/skattefordel | -65 067 | 43 531 |
| Utsatt skatt | -14 315 | 9 577 |
| Betalbar skatt fremkommer slik: | | |
| Ordinært resultat før skattekostnad | 2 751 335 | 2 335 381 |
| Permanente forskjeller | -2 970 559 | -2 293 359 |
| Endring midlertidige forskjeller | 159 589 | -103 187 |
| Skattepl. resultat andeler i deltakerlign. selskap | 60 856 | 62 360 |
| Grunnlag betalbar skatt | 1 220 | 1 196 |
| Betalbar skatt i resultatet | 268 | 263 |
| Betalbar skatt i balansen | 268 | 263 |
| Årets skattekostnad fremkommer slik: | | |
| Betalbar skatt | 268 | 263 |
| Endring i utsatt skattefordel/skatt | -23 892 | 35 001 |
| Årets totale skattekostnad | -23 623 | 35 264 |

¹⁾ Inngår ikke i beregningen av endring midlertidige forskjeller

NOTE 8 EGENKAPITAL

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen egenkapital | Sum |
|-----------------------------------|----------------|----------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital per 01.01.2023 | 101 479 | 318 361 | 3 649 709 | 4 069 549 |
| Årets resultat | | | 2 774 958 | 2 774 958 |
| Avsatt til utbytte | | | -710 352 | -710 352 |
| Egenkapital per 31.12.2023 | 101 479 | 318 361 | 5 714 315 | 6 134 155 |



NOTE 9 DATTERSELSKAPER OG FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER

| | Ervervsår | Forretnings- kontor | Eierandel/ stemmerett | Selskapets egenkap. | Selskapets resultat | Balanseført verdi |
|---|-------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|
| Datterselskaper: | | | | | | |
| Jessheim Storsenter AS | 1998 | Oslo | 100 % | 58 085 | 26 804 | 500 |
| Gardermoen Park AS | 2001 | Oslo | 100 % | 283 042 | 8 829 | 129 823 |
| Time Park Service AS | 2007 | Oslo | 100 % | 18 173 | 5 212 | 510 |
| Thon Åsane AS | 2012 | Oslo | 100 % | 124 100 | 16 319 | 254 371 |
| Thon Storo AS | 1994 | Oslo | 100 % | 441 439 | 189 040 | 143 929 |
| Bergen Storsenter AS | ¹⁾ 1996 | Oslo | 100 % | 113 837 | 46 322 | 43 451 |
| Thon Straume AS | 2015 | Øygarden | 100 % | 48 067 | -2 682 | 32 838 |
| Amfi AS | ^{1) 4)} 1996 | Surnadal | 100 % | 4 616 233 | 5 984 | 8 380 741 |
| Vestkanten AS | ¹⁾ 2010 | Bergen | 89 % | 396 442 | 49 881 | 271 473 |
| Thon Fastigheter AB | ¹⁾ 2014 | Stockholm | 100 % | 986 971 | 12 832 | 959 745 |
| Sartor Storsenter AS | ¹⁾ 2015 | Øygarden | 60 % | 619 400 | -162 245 | 523 560 |
| Åsane Storsenter DA | ²⁾ 2016 | Bergen | 50 % | 1 778 082 | 52 065 | 937 747 |
| OTE Eiendom AS | 2019 | Oslo | 100 % | 1 219 511 | 508 541 | 1 215 616 |
| Sørlandssenteret Eiendom AS | ³⁾ 2009/2023 | Oslo | 99 % | 1 673 620 | 103 749 | 1 963 194 |
| Sum investering i datterselskaper | | | | | | 14 857 500 |
| Felleskontrollerte virksomheter: | | | | | | |
| Lagunen AS | 1994 | Bergen | 42 % | 5 145 | 1 120 | 42 |
| Lagunen Eiendom AS | 1995 | Bergen | 42 % | 138 079 | 8 336 | 11 242 |
| Lagunen DA | 2001 | Bergen | 50 % | 570 181 | 49 271 | 0 |
| Sum investering i felleskontrollerte virksomheter | | | | | | 11 284 |
| Sum investering i datterselskaper og felleskontrollerte virksomheter | | | | | | 14 868 783 |

¹⁾ Disse selskapene er morselskap i konsern, her er bare morselskap med.

²⁾ Selskapet er 50,1 % eiet av morselskapet og 49,9 % eiet av datterselskap.

³⁾ Selskapet er 99,0 % eiet av morselskapet og 1,0 % eiet av datterselskap. Sørlandssenteret Eiendom AS var tidligere heleid datterselskap i Sørlandssenteret DA. Sørlandssenteret DA var 50 % deleid i 2022. I 2023 ble resterende 50 % anskaffet, 49 % av morselskapet og 1 % av datterselskap. Sørlandssenteret DA ble oppløst i 2023.

⁴⁾ Selskapet har gitt utbytte til mor på 3 000 000 tusen kroner, hvor det er benyttet verdijustert egenkapital som hensyntar virkelig verdi på eiendommene.

Info-Rama As og Thon Nordheim Eiendom AS ble fusjonert inn i OTE Eiendom AS i 2023. Thon Kjøpesenter Molde AS ble solgt til datterselskapet Amfi AS i 2023.

Verdijustert egenkapital som hensyntar virkelig verdi på eiendommene tilsier at det ikke er nedskrivingsbehov på aksjer i datter.

Morselskapet har en kjøpsopsjon og minoritetsseier har en salgsoption vedrørende 6 % eierandel i et datterselskap. Opsjonene kan innløses i perioden 2025-27. Estimert verdi av opsjonen er vurdert som ubetydelig, og er ikke innregnet i regnskapet.



SIDE 74

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA | ÅRSRAPPORT 2023

NOTE 10 ANDRE FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Lån til felleskontrollerte virksomheter | 207 000 | 217 000 |
| Andre fordringer ¹⁾ | 146 | 146 |
| Sum | 207 146 | 217 146 |

¹⁾ Herav forfaller 146 tusen kroner (146 tusen kroner) senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt.

NOTE 11 KUNDEFORDRINGER OG ANDRE FORDRINGER

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|-------------------|------------------|
| Fordringer på konsernselskaper | 11 368 002 | 6 342 115 |
| Andre fordringer | 23 798 | 9 876 |
| Sum | 11 391 800 | 6 351 991 |

Rentebærende fordringer på konsernselskaper er i hovedsak trekk på datterselskapenes underkonto i konsernkontosystemene til Olav Thon Eiendomsselskap etablert i to banker. Datterselskapene betaler en markedsmessig rente til Olav Thon Eiendomsselskap tilsvarende den selskapet betaler til de aktuelle bankene. Renten er fastsatt som NIBOR + margin.

NOTE 12 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen i selskapet utgjør kr 101 478 908 fordelt på 101 478 908 aksjer, hver pålydende kr 1,-.

Styret har frem til 24.05.2024 fullmakt til å kjøpe selskapets egne aksjer på tilsvarende 10 % av selskapets aksjekapital. Den høyeste kjøpesum som skal betales per aksje er 250 kroner og den laveste 10 kroner. Styret står fritt med hensyn til å avgjøre på hvilken måte erverv og avhendelse av egne aksjer skal skje. Selskapet eier per 31.12.23 ingen egne aksjer.

Styret har videre frem til 24.05.2024 fullmakt til å forhøye aksjekapitalen med inntil 10 millioner kroner gjennom utstedelse av aksjer tilhørende selskapets eksisterende aksjeklasse. Fullmakten omfatter kapitalforhøyelse mot innskudd i andre eiendeler enn penger og rett til å pådra selskapet særlige plikter. Dersom aksjeinnskuddet skal gjøres opp i annet enn penger, kan styret bestemme at slike verdier kan overføres til datterselskap mot at avregning skjer tilsvarende mellom datterselskap og Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Fullmakten omfatter beslutning om fusjon. Fullmakten er ikke benyttet per 31.12.23.



| | 2023 | 2022 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Aksjekapital 01.01 | 101 478 908 | 103 623 171 |
| Endring i aksjekapitalen i året | – | -2 144 263 |
| Aksjekapital 31.12 | 101 478 908 | 101 478 908 |
| Transaksjoner egne aksjer | | |
| Inngående beholdning 01.01 | -2 144 263 | – |
| Kjøp av egne aksjer i perioden | – | -2 144 263 |
| Sletting av egne aksjer i perioden | 2 144 263 | – |
| Sum egne aksjer 31.12 | – | -2 144 263 |
| | Antall aksjer 2023 | Antall aksjer 2022 |
| Aksjonærene i selskapet per 31.12: | | |
| Olav Thon Gruppen AS ¹⁾ | 76 532 950 | 76 532 950 |
| MP Pensjon | 2 297 769 | 2 297 769 |
| VPF Nordea Norge Verdi | 1 648 714 | 1 466 904 |
| J. P. Morgan SE | 1 287 094 | 1 063 442 |
| Folketrygdfondet | 1 210 529 | 2 342 742 |
| Øvrige eiere | 18 501 852 | 17 775 101 |
| Sum | 101 478 908 | 101 478 908 |

¹⁾ Aksjeinnehav inkluderer aksjer eid av nærstående.

| Aksjer eiet av styremedlemmer og daglig leder per 31.12: | Antall aksjer |
|---|---------------|
| Line Norbye (Styremedlem) ¹⁾ | 781 343 |
| Olav Thon (Styremedlem) ¹⁾ | 70 930 |
| Sissel Berdal Haga Thon (Styremedlem) ¹⁾ | 70 930 |
| Dag Tangevald-Jensen (Administrerende direktør) | 2 300 |
| Elisabeth Holvik (Styremedlem) | 1 000 |

¹⁾ Aksjeinnehav inkluderer aksjer eid av nærstående.

Utbytte

Styret vil foreslå for selskapets ordinære generalforsamling at det utbetales utbytte for 2023 med 7 kroner per aksje.



SIDE 76

OLAV THON EIENDOMSELSKAP ASA | ÅRSRAPPORT 2023

NOTE 13 KORTSIKTIG OG LANGSIKTIG GJELD

| | 2023 | | | 2022 | | |
|--------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| | Kortsiktig gjeld | Langsiktig gjeld | Sum | Kortsiktig gjeld | Langsiktig gjeld | Sum |
| Obligasjonslån | 1 500 000 | 10 309 100 | 11 809 100 | 2 155 180 | 9 500 000 | 11 655 180 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | – | 7 924 049 | 7 924 049 | 55 451 | 6 557 010 | 6 612 461 |
| Sertifikatlån | – | – | – | 378 120 | – | 378 120 |
| Gjeld til konsernselskap | – | – | – | 5 000 | – | 5 000 |
| Sum rentebærende gjeld | 1 500 000 | 18 233 149 | 19 733 149 | 2 593 751 | 16 057 010 | 18 650 761 |
| Finansielle instrumenter (se note 6) | – | 136 006 | 136 006 | – | 225 033 | 225 033 |
| Påløpte renter | 66 313 | – | 66 313 | 38 427 | – | 38 427 |
| Avsatt utbytte | 710 352 | – | 710 352 | 659 613 | – | 659 613 |
| Leverandørgjeld | 1 082 | – | 1 082 | 921 | – | 921 |
| Skyldige offentlige avgifter | 338 | – | 338 | 311 | – | 311 |
| Gjeld til konsernselskap | 31 632 | – | 31 632 | 19 271 | – | 19 271 |
| Annen gjeld | 902 | 47 564 | 48 465 | 862 | 42 797 | 43 659 |
| Sum ikke rentebærende gjeld | 810 619 | 183 570 | 994 188 | 719 405 | 267 831 | 987 235 |

Avdragsstrukturen for obligasjonslån og gjeld til kredittinstitusjoner:

| År | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | Senere | Sum |
|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| Beløp | 1 500 000 | 7 475 350 | 2 200 000 | 2 557 800 | 2 810 783 | 3 189 216 | 19 733 149 |

Pantstillelser og garantier mv.

| | 2023 | 2022 |
|---|------------------|------------------|
| Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler: | | |
| Obligasjonslån | 250 000 | 1 038 000 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 924 049 | 6 557 010 |
| Sum ¹⁾ | 8 174 049 | 7 595 010 |

¹⁾ Selskaps gjeld er i sin helhet sikret med pant i bygninger og tomter eiet av datterselskap.

Selskapet har i forbindelse med konsernkontoavtale med kreditttramme på 210 millioner kroner stillet garanti på vegne av deltakende datterselskaper. I tillegg har selskapet stillet garanti for gjeld på 1 478 millioner kroner på vegne av datterselskap.



NOTE 14 SIKRINGSBOKFØRING - RENTESWAPAVTALER

Selskapet benytter sikringsbokføring til styring av konsernets renterisiko, hvor flytende rentebærende gjeld sikres med renteswaper. Selskapets vurdering er at det er en økonomisk sikring som antas å gi en effektiv risikoreduksjon for endringer i markedsrenten. Sikringsstrategien til konsernet er at 30 % til 60 % av rentebærende gjeld skal ha fast rente.

Sikringsobjektet er i all hovedsak flytende rentebetalinger, som sikres med en renteswap hvor selskapet betaler fast rente og mottar flytende rente. Dette er vurdert å være kontantstrømsikring. Renteswapene har samme pålydende og samme tidspunkt for rentebetaling som lånet, mens durasjonen for renteswapene ofte er lengre enn for lånet. Selskapets renteswaper sikrer derfor fremtidige rentebetalinger på nåværende og fremtidig reforhandlet gjeld.

Ved opptak av obligasjonslån med fast rente i lånets løpetid, inngås det fra tid til annen renteswaper hvor konsernet bytter rentebetingelser fra fast til flytende rente. Renteswapen anses da som et sikringsinstrument i en virkelig verdi sikring av lånet. Obligasjonslånet og tilhørende renteswap inngår deretter samlet som en del av gjeldsporteføljen med flytende rente, som sikres til fast rente med kontantstrømsikring som beskrevet over.

Under følger et sammendrag over selskapets renteswapavtaler som inngår i sikringsbokføringen.



SIDE 78

OLAV THON EIENDOMSELSKAP ASA | ÅRSRAPPORT 2023

| Instrumenter per 31.12.2023 | Utløpsår | Kontraksbeløp (hovedstol) | Snittrente |
|--|-----------------|--------------------------------------|----------------------|
| Renteswapavtaler | | | |
| Betaler fast - mottar flytende: | | | |
| | 2024 | 400 | 4,69 % |
| | 2024 | 500 | 1,58 % ¹⁾ |
| | 2025 | 3 075 | 3,94 % |
| | 2025 | 500 | 0,89 % ¹⁾ |
| | 2026 | 3 200 | 3,60 % |
| | 2027 | 1 400 | 3,19 % |
| | 2028 | 700 | 3,51 % |
| | 2030 | 1 300 | 3,99 % |
| Betaler flytende - mottar fast: | | | |
| | 2024 | 500 | 2,62 % |
| | 2025 | 1 400 | 2,03 % |
| | 2025 | 700 | 5,67 % ¹⁾ |
| | 2027 | 500 | 2,33 % |
| | 2030 | 600 | 5,79 % |
| | 2032 | 500 | 4,17 % |
| Renteswapavtaler med fremtidig start | | | |
| Betaler fast - mottar flytende: | | | |
| | 2024 - 2026 | 1 000 | 3,14 % |
| | 2024 - 2027 | 1 000 | 2,61 % |
| | 2024 - 2028 | 500 | 0,37 % ¹⁾ |
| | 2024 - 2028 | 500 | 2,67 % |
| | 2025 - 2028 | 900 | 2,17 % |
| | 2025 - 2029 | 1 000 | 1,48 % |
| | 2025 - 2029 | 500 | 2,00 % ¹⁾ |
| | 2025 - 2030 | 1 000 | 2,59 % |
| | 2025 - 2030 | 500 | 2,39 % ¹⁾ |
| | 2026 - 2029 | 500 | 3,01 % |
| | 2026 - 2031 | 500 | 1,67 % |
| | 2034 - 2041 | 500 | 1,62 % |
| | 2035 - 2041 | 400 | 1,37 % |
| | 2036 - 2041 | 500 | 1,58 % |
| Sum markedsverdi | | | 71 352 |
| Ikke resultatført urealisert verdiendring - akkumulert | | | 220 132 |
| Ikke resultatført urealisert verdiendring - periodens | | | 180 147 |

¹⁾ Svenske kroner (SEK)



| Instrumenter per 31.12.2022 | Utløpsår | Kontraksbeløp (hovedstol) | Snittrente |
|--|-------------|------------------------------|----------------------|
| Renteswapavtaler | | | |
| Betaler fast - mottar flytende: | | | |
| | 2024 | 400 | 4,69 % |
| | 2024 | 500 | 1,58 % ¹⁾ |
| | 2025 | 3 075 | 3,94 % |
| | 2025 | 500 | 0,89 % ¹⁾ |
| | 2026 | 3 200 | 3,60 % |
| | 2027 | 1 400 | 3,19 % |
| | 2028 | 700 | 3,51 % |
| | 2030 | 1 300 | 3,99 % |
| Betaler flytende - mottar fast: | | | |
| | 2024 | 500 | 2,62 % |
| | 2025 | 1 400 | 2,03 % |
| | 2027 | 500 | 2,33 % |
| | 2032 | 500 | 4,17 % |
| Renteswapavtaler med framtidig start | | | |
| Betaler fast - mottar flytende: | | | |
| | 2024 - 2028 | 500 | 0,37 % ¹⁾ |
| | 2024 - 2028 | 500 | 2,67 % |
| | 2025 - 2028 | 900 | 2,17 % |
| | 2025 - 2029 | 1 000 | 1,48 % |
| | 2026 - 2029 | 500 | 3,01 % |
| | 2025 - 2030 | 500 | 1,99 % |
| | 2026 - 2031 | 500 | 1,67 % |
| | 2034 - 2041 | 500 | 1,62 % |
| | 2035 - 2041 | 400 | 1,37 % |
| | 2036 - 2041 | 500 | 1,58 % |
| Sum markedsverdi | | | -108 795 |
| Ikke resultatført urealisert verdiendring - akkumulert | | | 39 985 |
| Ikke resultatført urealisert verdiendring - periodens | | | 865 689 |

¹⁾ Svenske kroner (SEK)



SIDE 80

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA | ÅRSRAPPORT 2023

KONSERN ALTERNATIVE RESULTATMÅL

(Beløp i millioner kroner)

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.

| | 2023 | 2022 |
|--|---------------|------------|
| Verdiendring investeringseiendommer i resultatregnskapet | -4 361 | 114 |
| Verdiendring investeringseiendommer i felleskontrollerte virksomheter | -157 | -105 |
| Verdiendring investeringseiendommer i tilknyttede selskaper | 3 | 10 |
| Verdiendring finansielle instrumenter i resultatregnskapet | 183 | 878 |
| Verdiendring finansielle instrumenter felleskontrollerte virksomheter | 2 | 23 |
| Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter | -4 330 | 920 |

2. Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta

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

| | 2023 | 2022 |
|---|--------------|--------------|
| Resultat før skattekostnad | -2 177 | 3 134 |
| Skattekostnad i felleskontrollerte virksomheter | 7 | -7 |
| Skattekostnad i tilknyttede selskaper | 8 | 10 |
| Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter | 4 330 | -920 |
| Valutagevinst | – | -43 |
| Valutatap | 93 | – |
| Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta | 2 261 | 2 174 |



3. Egenkapitalandel

Egenkapitalandel er konsernets samlede bokførte egenkapital dividert på konsernets samlede egenkapital og gjeld på balansedagen, og viser hvor stor del av eiendelene som er finansiert med egenkapital.

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------|-------------|-------------|
| Sum egenkapital | 30 437 | 32 673 |
| Sum egenkapital og gjeld | 60 501 | 62 584 |
| Egenkapitalandel | 50 % | 52 % |

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.

| | 2023 | 2022 |
|---|---------------|---------------|
| Majoritetens andel av egenkapital | 30 097 | 32 235 |
| Utsatt skatt, eksklusiv utsatt skatt knyttet til omløpsmidler | 7 143 | 7 926 |
| Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 % | -1 948 | -2 162 |
| Langsiktig substansverdi | 35 292 | 37 999 |
| Antall aksjer (egne aksjer ikke medregnet) | 101 478 908 | 101 478 908 |
| Langsiktig substansverdi per aksje i NOK | 348 | 374 |
| Egenkapital per aksje | 297 | 318 |

5. Likviditetsreserver

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

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Utrukne kommitterte lånefasiliteter | 5 156 | 4 885 |
| Bankinnskudd og kontanter | 226 | 254 |
| Likviditetsreserver | 5 382 | 5 139 |



SIDE 82

OLAV THON EIENDOMSELSKAP ASA | ÅRSRAPPORT 2023

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.

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Sertifikatlån | – | 378 |
| Obligasjonslån | 1 500 | 2 155 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 27 | 88 |
| Avdrag neste 12 mnd. | 1 527 | 2 622 |

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.

| | 2023 | 2022 |
|--|---------------|---------------|
| Obligasjonslån, langsiktig | 10 309 | 9 500 |
| Obligasjonslån, kortsiktig | 1 500 | 2 155 |
| Sertifikatlån, kortsiktig | – | 378 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig | 9 161 | 8 105 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig | 27 | 88 |
| Rentebærende gjeld¹⁾ | 20 997 | 20 227 |
| Bankinnskudd og kontanter | -226 | -254 |
| Netto rentebærende gjeld | 20 772 | 19 973 |
| Markedsverdi eiendommer (se ARM 11) | 56 568 | 57 715 |
| Belåningsgrad | 37 % | 35 % |

¹⁾ Usikret del av rentebærende gjeld (gjeld hvor konsernet ikke har stilt sikkerhet) 11 809 10 995

8. Rente per balansedag

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

| | 2023 | 2022 |
|--|---------------|---------------|
| Annualiserte rentekostnader på rentebærende gjeld per balansedag | 1 130 | 803 |
| Annualiserte rentekostnader på løpende renteswapavtaler per balansedag | -43 | 97 |
| Annualiserte rentekostnader per balansedag | 1 086 | 901 |
| Rentebærende gjeld | 20 997 | 20 227 |
| Rente per balansedag | 5,17 % | 4,45 % |



9. Rentedeckningsgrad

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.).

| | 2023 | 2022 |
|---|--------------|--------------|
| Forvaltningsresultat siste 12 mnd. | 3 171 | 2 747 |
| Ordinære avskrivninger siste 12 mnd. | 17 | 26 |
| Forvaltningsresultat før avskrivninger siste 12 mnd. | 3 188 | 2 773 |
| Rentekostnader på rentebærende gjeld siste 12 mnd. | 1 048 | 745 |
| Renteinntekter siste 12 mnd. | -26 | -15 |
| Netto rentekostnader siste 12 mnd. | 1 023 | 730 |
| Rentedekningsgrad | 3,1 | 3,8 |

10. Netto investeringer

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

| | 2023 | 2022 |
|---|--------------|------------|
| Kjøp og påkostninger på investeringseiendom | 692 | 684 |
| Kjøp av selskaper | 1 222 | 71 |
| Kjøp av driftsmidler (kjøp og salg) | 11 | 18 |
| Andre investeringer (kjøp og salg) | 99 | 115 |
| Netto investeringer | 2 025 | 889 |

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.

| | 2023 | 2022 |
|--|---------------|---------------|
| Markedsverdi Investeringseiendommer - eiet (se note14) | 56 382 | 57 509 |
| Markedsverdi Eierbenyttede eiendommer | 187 | 206 |
| Markedsverdi eiendommer | 56 568 | 57 715 |

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

| | | |
|--|-------|-------|
| Markedsverdi eiendommer felleskontrollerte virksomheter (konsernets andel) | 2 410 | 3 549 |
| Markedsverdi eiendommer tilknyttede selskaper (konsernets andel) | 896 | 887 |



SIDE 84

OLAV THON EIENDOMSELSKAP ASA | ÅRSRAPPORT 2023

12. Annualisert leieinntektsnivå

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

| | 2023 | 2022 |
|---|--------------|--------------|
| Annualisert markedsleie utleide lokaler | 3 665 | 3 268 |
| Annualisert markedsleie ledige lokaler | 135 | 117 |
| Annualisert leieinntektsnivå | 3 800 | 3 385 |
| I tillegg eier konsernet eiendommer gjennom felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper: | | |
| Annualisert markedsleie utleide lokaler FKV/TS (konsernets andel) | 224 | 286 |
| Annualisert markedsleie ledige lokaler FKV/TS (konsernets andel) | 6 | 9 |
| Annualisert leieinntektsnivå FKV/TS (konsernets andel) | 230 | 295 |
| Sum annualisert leieinntektsnivå | 4 030 | 3 680 |

13. Avkastningskrav (yield)

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

| | 2023 | 2022 |
|--|---------------|---------------|
| Annualisert leieinntektsnivå | 3 800 | 3 385 |
| Gårdeierkostnader | 499 | 464 |
| Annualisert netto leieinntektsnivå | 3 301 | 2 921 |
| Markedsverdi eiendommer | 56 568 | 57 715 |
| Justering markedsverdi for tomter o.a. | 586 | 424 |
| Markedsverdi eiendommer etter justering | 55 983 | 57 291 |
| Avkastningskrav (yield) | 5,9 % | 5,1 % |



REVISORS BERETNING



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikta
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Uttalelse om årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder vesentlige opplysninger om regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med IFRS Accounting Standards som godkjent av EU.

Vår konklusjon er konsistent med vår tilleggsrapport til revisjonsutvalget.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Vi er ikke kjent med at vi har levert tjenester som er i strid med forbudet i revisjonsforordningen (EU) No 537/2014 artikkel 5 nr. 1.

Vi har vært Olav Thon Eiendomsselskap ASAs revisor sammenhengende i over 20 år.



BDO

Sentrale forhold ved revisjonen

Sentrale forhold ved revisjonen er de forhold vi mener var av størst betydning ved revisjonen av årsregnskapet for 2023. Disse forholdene ble håndtert ved revisjonens utførelse og da vi dannet oss vår mening om årsregnskapet som helhet, og vi konkluderer ikke særskilt på disse forholdene.

Beskrivelse av forholdet

Verdsettelse av investeringseiendom

Investeringseiendommer er konsernets viktigste aktiva og utgjør det vesentligste av konsernets balanse. Verdsettelsen av investeringseiendom er således av vesentlig betydning for fastsettelsen av konsernets egenkapital. Verdiendringer av investeringseiendom påvirker dessuten tidvis resultatregnskapet vesentlig. Det innhentes jevnlig verddivurderinger av konsernets investeringseiendommer fra to uavhengige rådgivere som danner utgangspunkt for verdsettelsen. Konsernet og de eksterne ekspertene har basert sitt arbeid på kravene i IFRS 13 og anerkjente verdsettelsesmetoder. Verdsettelsen innebærer bruk av flere nøkkelfaktorer som er gjenstand for skjønnsanvendelse.

Skjønn benyttes blant annet for å estimere fremtidige leieinntekter, avkastningskrav (yield), ledighet og eierkostnader.

Regnskapspostens størrelse og bruken av estimater for fastsettelsen av den, gjør at vi vurderer dette som et sentralt forhold i revisjonen.

Vi viser også til omtale i styrets årsberetning, konsernets prinsippnote og note 14.

Leieinntekter

Konsernets inntekter består i hovedsak av leieinntekter fra næringseiendom. Konsernet har et høyt antall leiekontrakter hvor det skjer hyppige endringer i porteføljen. Det vises til

Revisjonen av forholdet

Våre revisjonshandlinger knyttet til investeringseiendommer har omfattet en detaljert gjennomgåelse av konsernets verdsettelse av investeringseiendommene.

Vi har vurdert de eksterne verdsetternes kvalifikasjoner, kompetanse og objektivitet. Vi har sammenlignet selskapets verdsettelse og forutsetningene som er lagt til grunn for den, med verdsettelsen fra de to eksterne verdsetterne, samt vurdert mot data vi har observert i markedet.

Vi har påsett at verdsettelsene er gjennomført i tråd med gjeldende verdsettelsesprinsipper og er hensiktsmessige for bruk til formålet. Vi har også gjennomgått og vurdert forutsetningene knyttet til fremtidige leieinntekter og avkastningskrav. Vi har fokusert våre handlinger på de største eiendommene og testet at underliggende eiendomsdata som blant annet avtalt kontraktsleie, varighet av leieperiode, eierkostnader og utleid areal, er i overensstemmelse med informasjonen i verdsettelsesrapportene.

Vi har kartlagt konsernets kontrollmiljø og etablerte internkontroll knyttet til leieinntektene. Vi har vurdert kontrollenes utforming og testet effektiviteten for å kunne bygge på de etablerte kontrollene i vår



BDO

regnskapets prinsippnote for en redegjørelse for konsernets inntektsføringsprinsipper.

Korrekt registrering av leiekontraktene i konsernets forvaltningssystem er nødvendig for å sikre nøyaktighet, gyldighet og korrekt periodisering av leieinntektene.

Opplysninger om leieinntekter i forvaltningssystemet benyttes også som input til vurderingen av verdiene på konsernets investeringseiendommer, og påvirker således de totale verdiene i regnskapet.

Feil registrering i konsernets forvaltningssystem kan medføre feil i leieinntekter og verdier på investeringseiendommene.

Regnskapspostens størrelse i resultatet og påvirkningen det har på regnskapet for øvrig, gjør at vi vurderer den som et sentralt forhold i revisjonen.

Finansielle instrumenter

Rentebærende gjeld med tilknyttede rentebytteavtaler er vesentlige gjeldsposter i konsernets balanse. Gjelden består av lån fra finansinstitusjoner samt sertifikat- og obligasjonslån opptatt i hhv. det norske og svenske kapitalmarkedet. Verdiendringer av finansielle instrumenter påvirker tidvis resultatregnskapet vesentlig.

Regnskapspostens størrelse og kompleksitet gjennom stor portefølje av lån fra finansinstitusjoner og noterte sertifikat- og obligasjonslån, inkludert renteswapavtaler, gjør at vi vurderer dette som et sentralt forhold ved revisjonen. Vi viser også til omtale i årsberetningen, prinsippnoten og notene 19, 22, 23 og 24.

revisjon. Selve testingen er foretatt gjennom å se på et utvalg leiekontrakter og at data i disse er nøyaktig registrert i konsernets forvaltningssystem. Dette underbygger gyldigheten, nøyaktigheten og tidsriktigheten av leieinntektene. Vi kontrollerer videre at leiekontrakter registrert i forvaltningssystemet er fakturert. Vi avstemmer også at totale inntekter er korrekt overført fra forvaltningssystemet til regnskapssystemet.

Våre revisjonshandlinger knyttet til rentebærende gjeld er gjennomført med utgangspunkt i en detaljert gjennomgang av konsernets totale låneportefølje. For alle vesentlige poster er det foretatt avstemming mot eksterne bekreftelse eller eksterne dokumentasjon. Videre er verdivurdering av renteswaper, omregning av lån i valuta og rentekostnader gjennomgått.



BDO

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen og annen informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Vår uttalelse om årsberetningen gjelder tilsvarende for redegjørelser om foretaksstyring og samfunnsansvar.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde, i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge for selskapsregnskapet, og i samsvar med IFRS Accounting Standards som godkjent av EU for konsernregnskapet. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



BDO

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om etterlevelse av krav om felles elektronisk rapporteringsformat (ESEF)

Konklusjon

Som en del av revisjonen av årsregnskapet for Olav Thon Eiendomsselskap ASA har vi utført et attestasjonsoppdrag for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som inngår i årsrapporten med filnavn olavthonasa-2023-12-31-nb i det alt vesentlige er utarbeidet i overensstemmelse med kravene i delegert kommisjonsforordning (EU) 2019/815 om et felles elektronisk rapporteringsformat (ESEF-regelverket) etter forskrift gitt med hjemmel i verdipapirhandelloven § 5-5, som inneholder krav til utarbeidelse av årsrapporten i XHTML-format og iXBRL-markering av konsernregnskapet.

Etter vår mening er årsregnskapet som inngår i årsrapporten i det alt vesentlige utarbeidet i overensstemmelse med kravene i ESEF-regelverket.

Ledelsens ansvar

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsrapporten i overensstemmelse med ESEF-regelverket. Ansvaret omfatter en hensiktsmessig prosess, og slik intern kontroll ledelsen finner nødvendig.

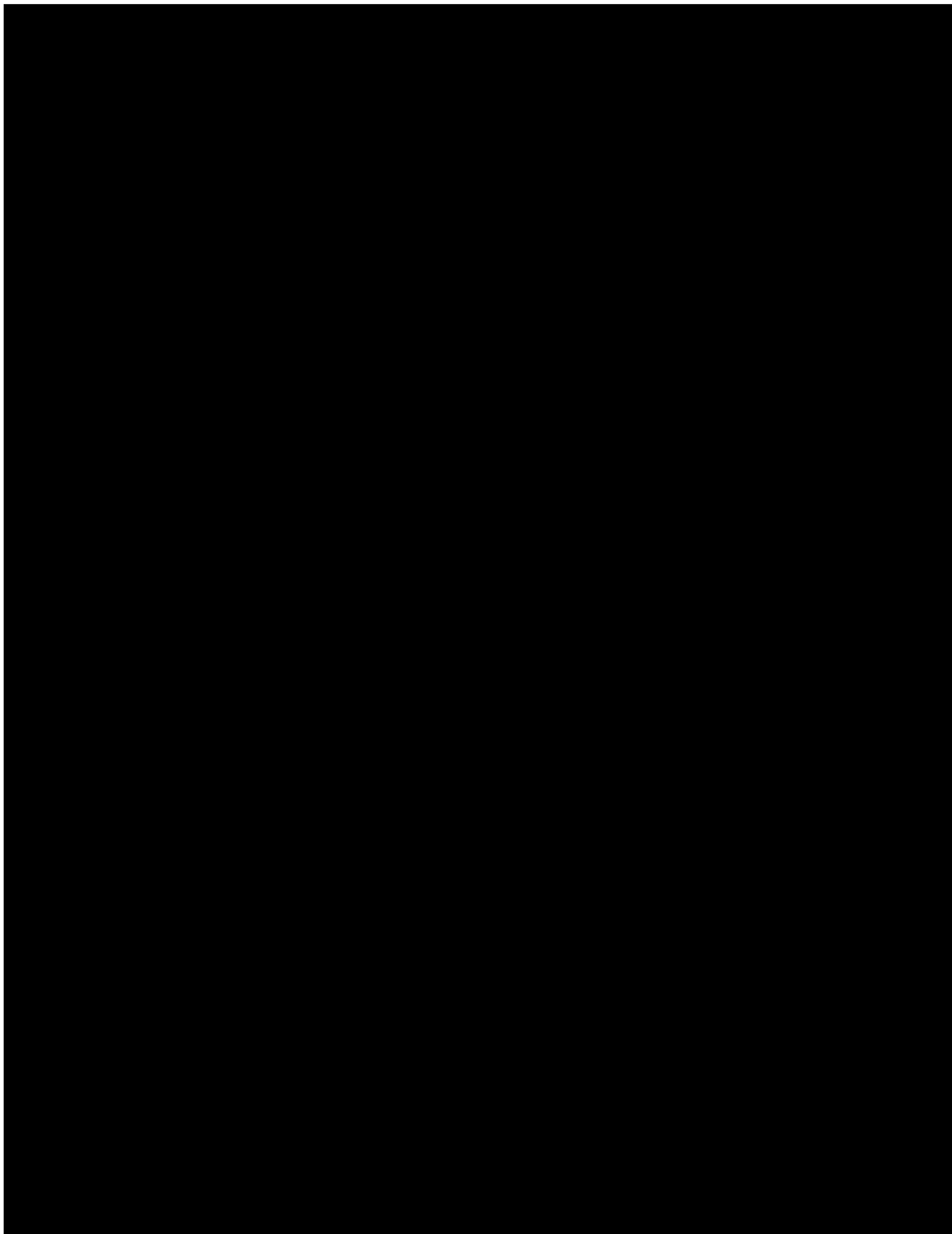
Revisors oppgaver og plikter

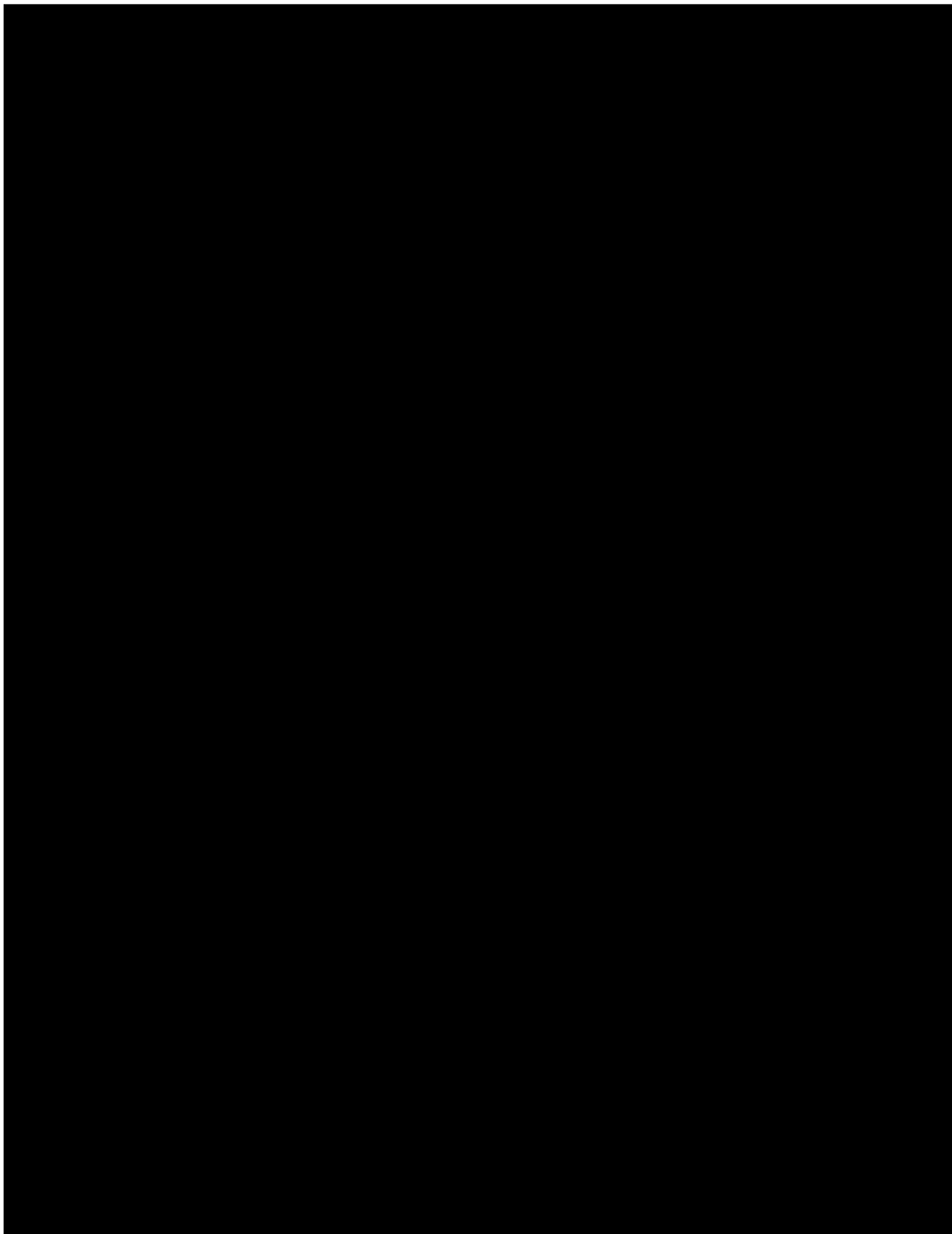
For beskrivelse av revisors oppgaver og plikter ved attestasjonen av ESEF-rapporteringen, vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 10. april 2024
BDO AS

Erik H. Lie

Erik H. Lie
statsautorisert revisor







Olav Thon Eiendomsselskap ASA
Stenersgata 2A
Postboks 489 Sentrum
0105 Oslo

Telefon: 23 08 00 00
E-post: firmapost.olt@olavthon.no
olt.no