

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

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. Rentedekningsgrad

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

	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

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 fratrasket 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 %