



Foto: Jan O. Kiese

RAPPORT 4. KVARTAL OG FORELØPIG ÅRSRESULTAT 2019

NØKKELTALL

| Beløp i MNOK | 4. kvartal | 4. kvartal | Per | Per |
|---|------------|------------|----------|----------|
| | 2019 | 2018 | 31.12.19 | 31.12.18 |
| Netto leieinntekter | 680 | 632 | 2 685 | 2 487 |
| Verdiendringer inv.eiendommer og finansielle instrumenter ¹⁾ | 518 | 173 | 425 | 1 022 |
| Resultat før skatter | 968 | 657 | 2 337 | 2 880 |
| Resultat før skatter og verdiendringer ¹⁾ | 450 | 483 | 1 912 | 1 857 |
| Egenkapital per aksje (kroner) | | | 264 | 249 |
| Egenkapitalandel | | | 46 % | 46 % |
| Langsiktig substansverdi per aksje (kroner) ²⁾ | | | 315 | 297 |
| Netto kontantstrøm fra drift | 422 | 405 | 1 766 | 1 665 |
| Likviditetsreserver ³⁾ | | | 6 796 | 7 168 |
| Avdrag neste 12 mnd | | | 4 913 | 6 137 |
| Rentebærende gjeld ⁴⁾ | | | 21 481 | 21 597 |
| Rente per 31.12 | | | 3,26 % | 3,04 % |
| Belåningsgrad ⁵⁾ | | | 39 % | 40 % |
| Netto investeringer ⁶⁾ | 192 | 380 | 548 | 1 287 |
| Markedsverdi eiendommer ⁷⁾ | | | 54 257 | 53 367 |
| Leieinntektsnivå ⁸⁾ | | | 3 215 | 3 100 |
| Avkastningskrav (yield) | | | 5,13 % | 5,10 % |
| Omsetning eide kjøpesentre | 15 386 | 15 098 | 50 211 | 48 980 |
| Omsetning forvaltede kjøpesentre | 1 624 | 2 943 | 8 058 | 9 603 |
| Børskurs per 31.12 (kroner) | | | 167,8 | 140,0 |

Merk at som et resultat av avrundingsdifferanser og omklassifiseringer så stemmer ikke alltid tall og prosenter med totalsummen.

1) Inkludert verdiendringer i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper.

2) (Aksjonærenes andel av egenkapital + Utsatt skatt - vurdert gjeldsforpliktelse (utsatt skatt 6 %)) / Antall aksjer.

3) Bankinnskudd o.l. + ubenyttede lånerammer.

4) Usikret del av rentebærende gjeld hhv. mnok 5.430 (31.12.19) og 4.864 (31.12.18).

5) (Rentebærende gjeld - Bankinnskudd o.l.) / Markedsverdi eiendommer.

6) Netto tilgang av investeringseiendom med tillegg for aktivert påkostning.

7) Inkluderer markedsverdi av Investeringseiendommer og Eierbenyttede eiendommer. I tillegg eier konsernet gjennom Felleskontrollerte og Tilknyttede selskaper eiendommer med markedsverdi (konsernets andel) mnok 4.519 (31.12.19) og 4.729 (31.12.18).

8) Inkluderer markedsleie ledige lokaler.

Olav Thon Eiendomsselskap

Rapport for 4. kvartal og foreløpig årsresultat 2019

Olav Thon Eiendomsselskap oppnådde et godt resultat også i 4. kvartal.

HOVEDPUNKTENE I KVARTALSRAPPORTEN ER SOM FØLGER¹:

- Leieinntektene var 745 millioner kroner (722)
- Resultat før skatter ble 968 millioner kroner (657)
- Resultat før skatter og verdiendringer utgjorde 450 millioner kroner (483)
- Netto kontantstrøm fra driften var 422 millioner kroner (405)
- Ved årsskiftet var konsernets egenkapitalandel 46 % (46) og egenkapital per aksje var økt til 264 kroner (249)
- Likviditetsreserve ved årsskiftet var 6.796 millioner kroner (7.168)
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet var 15.386 millioner kroner (15.098)
- Styret foreslår at det utbetales utbytte for 2019 med 5,00 kroner (4,40) per aksje



¹ Tallene i parentes er tall fra samme periode/tidspunkt i fjor

FINANSIELL STILLING / BALANSE PER 31.12.19

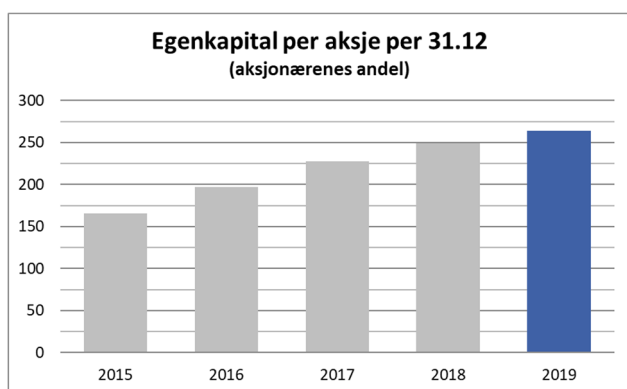
Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 59.902 millioner kroner (58.573), hvorav investeringseiendommene utgjorde 54.037 millioner kroner (53.174).

Samlet egenkapital var 27.795 millioner kroner (26.827), og egenkapitalandelen var 46% (46).

Egenkapital per aksje (aksjonærenes andel) var 264 kroner (249), mens «Langsiktig substansverdi per aksje» er beregnet til 315 kroner (297).

Rentebærende gjeld var 21.481 millioner kroner (21.597) og belåningsgraden² ("Loan to Value") var 39 % (40).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte og tilknyttede selskap var 2.914 millioner kroner (2.854).

**RESULTATSAMMENDRAG FOR 4. KVARTAL**

Resultat før skatter ble 968 millioner kroner (657).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde samlet 518 millioner kroner (173).³

Resultat før skatter og verdiendringer ble dermed 450 millioner kroner (483).

LEIEINNTEKTER OG EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER

Leieinntektene var 745 millioner kroner (722).

Andre eiendomsrelaterte inntekter var 255 millioner kroner (239) og består i de vesentlige av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 321 millioner kroner (330), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 232 millioner kroner (220). Leiekostnadene er redusert med 13 millioner kroner (0) som følge av IFRS 16 – Leieavtaler.

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 35 millioner kroner (31).

Netto leieinntekter utgjorde dermed 680 millioner kroner (632).

VERDIENDRING AV INVESTERINGSEIENDOMMER

Verdien av konsernets investeringseiendommer økte i 4. kvartal med 156 millioner kroner (439).

Konsernets eiendomsportefølje består av to ulike eiendomssegmenter:

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

Verdien av konsernets kjøpesentereieendom ble redusert med 19 millioner kroner (-529), mens verdien på næringseiendom økte med 164 millioner kroner (968).

For ytterligere informasjon om eiendomsporteføljen henvises det til senere avsnitt og til note 8 i denne rapporten.

ANDEL RESULTAT I FELLESKONTROLLERTE OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Konsernets andel av resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper utgjorde 112 millioner kroner (-32).

Økningen forklares av verdiendringer på kjøpesentereieendommer eiet gjennom felleskontrollerte og tilknyttede selskaper.

Den samlede oversikt over resultat og balanse for disse selskapene finnes i note 9 i kvartalsrapporten.

ANDRE DRIFTSINNTEKTER OG KOSTNADER

Andre driftsinntekter beløp seg til 48 millioner kroner (52) og var hovedsakelig inntekter knyttet til forvaltning av eiendommer for eksterne eiere, og salgsinntekter fra annen virksomhet.

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 99 millioner kroner (102), mens ordinære avskrivninger beløp seg til 7 millioner kroner (4).

FINANSINNTEKTER OG KOSTNADER

Netto finanskostnader var 198 millioner kroner (176).

Konsernets netto rentekostnader utgjorde 170 millioner kroner (165). Økning i konsernets netto rentekostnader forklares primært av økt gjennomsnittrente. I 4. kvartal var konsernets gjennomsnittrente 3,17 % (3,04).

I tillegg utgjorde øvrige finanskostnader 28 millioner (11), hvorav rentekostnader knyttet til leieavtaler i h.t. IFRS 16 beløp seg til 8 millioner kroner (0). Se note 2 for beskrivelse av IFRS 16.

² Se side 2 for definisjoner

³ Inkluderer felleskontrollerte og tilknyttede selskaper

VERDIENDRINGER FINANSIELLE INSTRUMENTER

I 4. kvartal steg de langsiktige markedsrentene både i Norge og Sverige.

I Norge steg 10 års Swaprente med 0,37 prosentpoeng til 2,06 %, mens tilsvarende rente i Sverige steg med 0,42 prosentpoeng til 0,67 %.

Renteutviklingen bidro til at markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter økte med 286 millioner kroner (-152).

FORELØPIG ÅRSRESULTAT 2019

Leieinntektene beløp seg til 2.984 millioner kroner (2.828).

Andre eiendomsrelatert kostnader utgjorde 900 millioner kroner (874 millioner), mens eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 1.200 millioner kroner (1.215). Leiekostnadene er redusert med 35 millioner kroner (0) som følge av IFRS 16 – Leieavtaler.

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 141 millioner kroner (97).

Netto leieinntekter utgjorde dermed 2.685 millioner kroner (2.487).

Verdien av konsernets investeringseiendommer økte med 217 millioner kroner (867), med en ulik utvikling for konsernets eiendomssegmenter.

Verdien av konsernets næringseiendommer, som inkluderer utleieboliger, økte med 792 millioner (1.427), mens verdien på porteføljen av kjøpesentereieendom ble redusert med 589 millioner kroner (-560).

Netto finanskostnader beløp seg 725 millioner kroner (651).

Konsernets netto rentekostnader utgjorde 672 millioner kroner (627). Økningen forklares primært av økt gjennomsnittrente.

I tillegg utgjorde øvrige finanskostnader 53 millioner (27), hvorav rentekostnader knyttet til leieavtaler i h.t. IFRS 16 beløp seg til 26 millioner kroner (0).

Markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter økte med 164 millioner kroner (273), hovedsakelig som følge av noe høyere langsiktige markedsrenter i Norge gjennom 2019.

Resultat før skatter ble 2.337 millioner kroner (2.880).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde totalt 425 millioner kroner (1.022) (inkludert felleskontrollerte og tilknyttede selskap).

Resultat før skatter og verdiendringer ble dermed 1.912 millioner kroner (1.857).

KONTANTSTRØM OG LIKVIDITET

4 kvartal

Netto kontantstrøm fra driften var 422 millioner kroner (405).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 285 millioner kroner (127), mens investeringsaktivitetene tilførte likviditeten 10 millioner kroner (-416).

Finansieringsaktivitetene belastet likviditeten 494 millioner kroner (35), mens valutakurseffekter var -2 millioner kroner (-1).

I 4. kvartal ble dermed konsernets likviditetsbeholdning redusert med 220 millioner (254).

2019

I 2019 sett under ett var netto kontantstrøm fra driften 1.766 millioner kroner (1.665).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 1.499 millioner kroner (1.586).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -574 millioner kroner (- 1.386), mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten 847 millioner kroner (261).

Valutakurseffekter var 2 millioner kroner (0), og i 2019 økte dermed konsernets likviditetsbeholdning med 78 millioner kroner. (-61).

Ved årsskiftet var likviditetsreserven 6.796 millioner kroner (7.168), og besto av kortsiktige plasseringer på 386 millioner kroner (305) og ubenyttede langsiktige kredittramper på 6.410 millioner kroner (6.863).

INVESTERINGER OG SALG

Konsernets netto investeringer i 4. kvartal var 192 millioner kroner (380). I 2019 var samlede investeringer 548 millioner kroner (1.287).

STØRRE EIENDOMSKJØP ETTER BALANSEDAGEN

Oscar Hanssens veg 1-3, Molde

Handels- og kontoreiendom på 4.100 kvm. ved konsernets kjøpesentre i Molde ble overtatt i 1.kvartal 2020.

STØRRE EIENDOMSPROSJEKTER⁴

Ferdigstilt

Amfi Florø

Senteret er blitt fornyet og utvidet med et nybygg på 3.000 kvadratmeter i tillegg til at eksisterende kjøpesentre er blitt oppgradert.

Ferdigstilt i felleskontrollerte og tilknyttede selskap

Lagunen Storsenter, Bergen (42 % eierandel)

Siste deltrinn av utvidelsen, som blant annet inneholder et kinosenter med 9 saler ble ferdigstilt i 4. kvartal

Under oppføring

Bernt Ankers gate 6, Oslo

⁴ Over 50 millioner NOK

Oppføring av nybygg i Oslo sentrum med et samlet areal på 5.600 kvadratmeter med 46 boliger for utleie og 4 mindre næringslokaler for utleie. Prosjektet planlegges ferdigstilt i 2021.

Fornyelse av kjøpesenterporteføljen

I tillegg til de større prosjektene gjennomføres det mindre oppgraderinger og fornyelser ved flere av konsernets kjøpesentre.

Under planlegging

Olav Thon Eiendomsselskap bearbeider flere større eiendomsprosjekter knyttet til videreutvikling av egen eiendomsportefølje. Gjennomføring av disse prosjektene avhenger blant annet av offentlige tillatelser og markedsforhold.

For mer informasjon om våre eiendomsprosjekter, se olt.no.

INVESTERINGSEIENDOMMER PER 31.12.19

Verdien av investeringseiendommene var vurdert til 54.037 millioner kroner (53.174), basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,13% (5,10).

Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlig avkastningskrav:

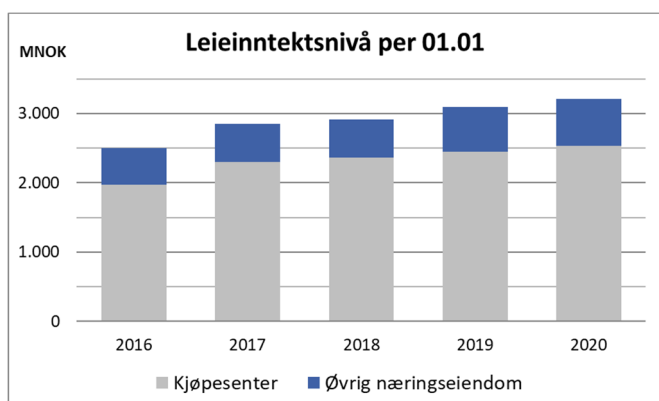
| | |
|---------------------------|---------------|
| Kjøpesentereiendom | 5,36 % (5,28) |
| Øvrige næringsseiendommer | 4,43 % (4,53) |

Årlig leieinntektsnivå var 3.215 millioner kroner (3.100), med følgende segmentfordeling:

| | |
|------------------------|-----------|
| Kjøpesentereiendom | 79 % (79) |
| Øvrige næringsseiendom | 21 % (21) |

Ledigheten i eiendomsporteføljen var 2,7 % (2,5).

Leieinntektsnivået har økt fra i fjor både som følge av ferdigstilte eiendomsprosjekter og leievekst i deler av eiendomsporteføljen.



INVESTERINGSEIENDOMMER EIET GJENNOM FELLESKONTROLLERTE OG TILKNYTTETE SELSKAPER

I tillegg til investeringseiendommer som bokføres i konsernets balanse, var konsernets andel av leieinntektsnivået i felleskontrollerte og tilknyttede selskap 280 millioner kroner (280).

Konsernets andel av eiendomsverdiene i disse selskapene var 4.519 millioner kroner (4.730).

KJØPESENTEROMRÅDET

Kjøpesenterområdet omfattet ved årsskiftet 77 kjøpesentre, hvorav 16 forvaltes for eksterne eiere.

Olav Thon Eiendomsselskap er Norges ledende kjøpesenteraktør og har en solid markedsposisjon.

I kjøpesenterporteføljen inngår blant annet Norges største kjøpesentre; Sandvika Storsenter i Bærum, og totalt 7 av landets 9 største kjøpesentre.

Kjøpesentre som eies av konsernet

Butikkomsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet var i 4. kvartal 15.386 millioner kroner. (15.098), mens omsetningen i 2019 var 50.211 millioner kroner (48.980).

I sammenlikningstallene for 2018 er det korrigert for butikkomsetning i de norske kjøpesentre som ikke lenger eies av konsernet.

Tilsvarende er tallene for de svenske sentrene korrigert for at ett kjøpesenter er stengt for ombygging.

Norge

I 4. kvartal hadde konsernets norske kjøpesentre en butikkomsetning på 14.370 millioner kroner (14.125). For hele 2019 var omsetningen 46.745 millioner kroner (45.548).

Sverige

I Sverige hadde kjøpesentrene en butikkomsetning på 1.072 millioner svenske kroner i 4. kvartal (1.042), og 3.725 millioner svenske kroner i hele 2019 (3.665).

Kjøpesentre som forvaltes for andre eiere

I denne delen av porteføljen var butikkomsetning 1.624 millioner kroner (2.943) i 4. kvartal. I 2019 var omsetningen 8.058 millioner kroner (9.603). Nedgangen henger sammen med at flere større forvaltningsavtaler ble avsluttet i 2019.

RISIKOFAKTORER

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

EIENDOMSMARKEDET

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

Endringer i avkastningskrav og markedsleie påvirker verdien av eiendomsporteføljen direkte. Beregninger av dette finnes i årsrapporten for 2018 og på selskapets nettside olt.no.

Per 31.12.19 er verdivurderingen basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,13 %. De siste 3 år har avkastningskravet variert mellom 5,10 % og 5,32 %.

FINANSMARKEDET

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

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

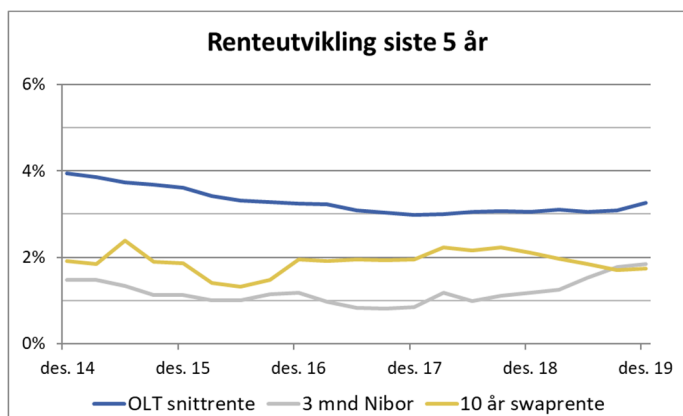
Konsernets finansiering beskrives nærmere i neste avsnitt, og for flere detaljer om finansiell risikostyring, henvises det til årsrapporten for 2018 og til selskapets nettside olt.no.

Konsernets finansielle instrumenter (renteswaper) bokføres til markedsverdi. Renteswapene benyttes i hovedsak til å sikre konsernet langsiktig rentebinding og derigjennom en mer forutsigbar kontantstrøm.

Porteføljen av renteswaper inngått for dette formålet var ved årsskiftet 11.539 millioner kroner (11.139), og hadde en markedsverdi på – 1.328 millioner kroner (- 1.492).

Markedsverdien påvirkes både av endringer i det langsiktige rentenivået og av volatiliteten i finansmarkedene i Norge og Sverige. En endring i rentenivået med ett prosentpoeng antas å endre porteføljens markedsverdi med ca. 750 - 850 millioner kroner.

Ved endring i det kortsiktige rentenivået med ett prosentpoeng antas konsernets gjennomsnittrente å bli endret med rundt 0,50 prosentpoeng. Netto årlige rentekostnader vil da endres med 100 – 110 millioner kroner.



Per 31.12.19 var konsernets gjennomsnittrente 3,26%⁵.

FINANSIERING

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

Tilgangen til finansiering vurderes fortsatt som meget god og kapitalmarkedene utviklet seg tilfredsstillende også i 4 kvartal.

I 4. kvartal var konsernet finansieringskilder både kapitalmarkedene i Norge og Sverige og det nordiske bankmarkedet.

I kapitalmarkedene ble det opptatt nye lån på 1.400 millioner norske kroner og 900 millioner svenske kroner. I tillegg ble det inngått langsiktige låneavtaler med nordisk banker med en samlet kredittramme på 3.175 millioner kroner.

Ved årsskiftet var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 11.010 millioner kroner (11.850), fordelt på:

Norge: 7.880 millioner NOK (8.585)
Sverige: 3.315 millioner SEK (3.365)

Samlede kredittrammer var 27.891 millioner kroner (28.460), hvorav ubenyttet del utgjorde 6.410 millioner kroner (6.863).

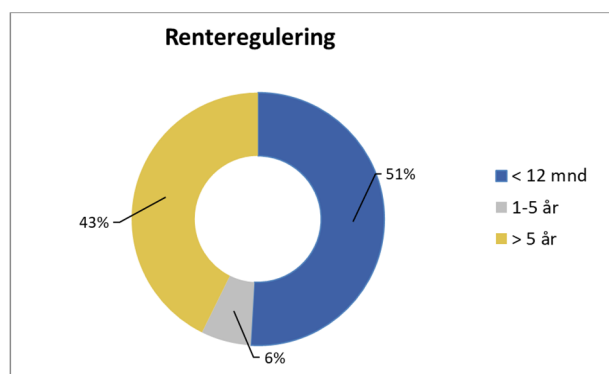
For spesifikasjon av konsernets rentebærende gjeld, henvises det til note 11 og 12 i kvartalsrapporten.

Gjelden hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,4 år (2,1). 23 % (31) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

Ved årsskiftet hadde konsernet en fastrente andel på 51 % (54), med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,6 år (3,8).

Konsernets gjennomsnittrente var 3,26 % (3,04), fordelt på følgende valutaer:

| Valuta | Andel av gjeld | Gjennomsnittrente |
|--------|----------------|-------------------|
| NOK | 84 % | 3,70 % |
| SEK | 16 % | 0,98 % |



⁵ lån i NOK og SEK

AKSJONÆRFORHOLD

Ved utgangen av 4. kvartal var sluttkursen på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap 167,80 kroner, en økning fra 144,40 kroner ved kvartalets begynnelse.

I 4. kvartal steg dermed aksjekursen 16,2%, mens hovedindeksen ved Oslo Børs steg 5,1 %.

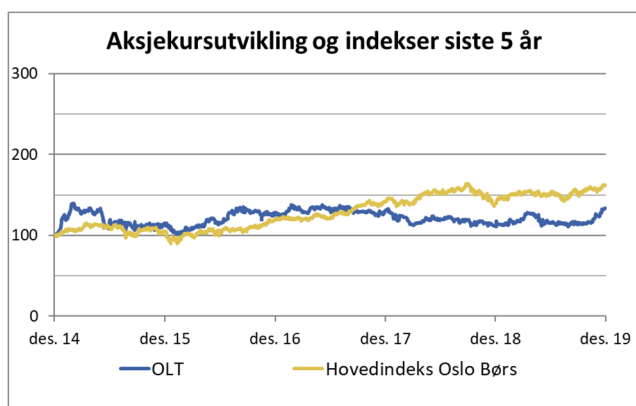
I 2019 ga aksjene i selskapet en totalavkastning på 23 % (inkludert utbytte), mens hovedindeksen ved Oslo Børs steg 16,5 %.

Det ble i 2019 omsatt 6,6 millioner aksjer (5,8), og gjennomført 16.223 (22.973) handler av aksjen over Oslo Børs.

Høyeste og laveste notering i 2019 var henholdsvis 167,80 og 139,00 kroner.

Selskapets børsverdi var ved årsskiftet 17,9 milliarder kroner (14,9), og selskapets største eiere var:

| | |
|--|--------------|
| Olav Thon Gruppen AS m/datterselskaper | 71,9 % |
| VPF Nordea Norge verdi | 2,7 % |
| Folketrygdfondet | 2,7 % |
| Olav Thon Eiendomsselskap ASA | 2,7 % |
| MP Pensjon | 2,2 % |
| Otto Olsen Invest AS | 1,4 % |
| Øvrig eiere | 16,4 % |
| SUM | 100 % |



UTBYTTE

Fra og med regnskapsåret 2018 ble selskapets utbyttepolitikk justert, slik at aksjonærene vil motta en noe høyere løpende avkastning på aksjeinvesteringen.

Med tilfredsstillende soliditet og likviditet, vektlegges det at aksjonærene skal motta et utbytte tilsvarende 30 – 40 % av konsernets resultat eksklusive verdiendringer.

Styret foreslår at det utbetales utbytte for 2019 med 5,00 kroner per aksje (4,40).

OMORGANISERING AV OLAV THON EIENDOMSSKAP KONSERN

I ekstraordinær generalforsamling i november 2019 ble det besluttet å omorganisere konsernet for å rendyrke morselskapet som et holdingselskap. Konsernets eiendomsportefølje vil etter omorganisering eies indirekte gjennom datterselskaper, noe som vil bidra til større finansiell fleksibilitet i konsernet.

Som et element i omorganisering ble det også besluttet å slette selskapets egne aksjer (2.822.149) ved å nedsette aksjekapitalen.

Omorganiseringen og sletting av selskapets egne aksjer ble gjennomført den 30. januar 2020.

FREMTIDSUTSIKTER

Norsk økonomi utvikler seg fortsatt godt, men det forventes noe lavere vekst i tiden fremover. Norges bank har siden september 2018 hevet renten fra 0,50 % til 1,50 %, og signaliserer at renten vil holdes på dette nivået fremover.

Etterspørselen etter næringseiendom i Norge er høy, men investorenes interesse for kjøpesentere eiendom er fremdeles avdempet. Den generelt høye etterspørselen etter nærings-eiendom forventes å vedvare, blant annet som følge av det lave rentenivået.

Privatkonsumet antas å øke i tiden fremover, og den generelle utviklingen i detaljhandelen antas å være positiv i tiden fremover. Utviklingen med større forskjeller mellom ulike bransjer og aktører innenfor detaljhandel forventes å vedvare i tiden fremover,

Veksten i netthandelen antas å være høyere enn den fysiske detaljhandelen også i tiden fremover, men netthandelen utgjør fremdeles en lav andel av den totale detaljhandelen.

Konsernets kjøpesentre endres gradvis for å tilpasse seg kundenes nye forbruksmønstre og digitalisering av varehandelen. Endringen finner sted både ved å utvide vare- og tjenestetilbudet på sentrene, og ved bruk av ny teknologi i kundekommunikasjonen.

I kontormarkedet i Oslo-området faller ledigheten, og leieprisene viser en positiv utvikling i de fleste områder av byen. Relativt lav nybygging og høy etterspørsel etter kontorlokaler antas å medføre et fortsatt sterkt kontormarked i tiden fremover.

Konsernets solide markedsposisjon og finansielle stilling antas å bidra til en tilfredsstillende resultatutvikling også i tiden fremover.

Oslo, 13.02.2020

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

| Beløp i MNOK | Note | Q4 2019 | Q4 2018 | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|-------|------------|-------------|--------------|--------------|
| Leieinntekter | 6, 7 | 745 | 722 | 2 984 | 2 828 |
| Andre eiendomsrelaterte inntekter | 7 | 255 | 239 | 900 | 874 |
| Eiendomsrelaterte kostnader | 7 | -321 | -330 | -1 200 | -1 215 |
| Netto leieinntekter | | 680 | 632 | 2 685 | 2 487 |
| Andre driftsinntekter | 7 | 48 | 52 | 167 | 179 |
| Andre driftskostnader | 7 | -48 | -45 | -157 | -159 |
| Administrasjonskostnader | 6, 7 | -51 | -57 | -189 | -191 |
| Ordinære avskrivninger | | -7 | -4 | -24 | -20 |
| Forvaltningsresultat | | 623 | 577 | 2 482 | 2 296 |
| Verdiendring investeringseiendommer | 8 | 156 | 439 | 217 | 867 |
| Verdiendring rett til bruk investeringseiendommer | | -11 | - | -14 | - |
| Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper | 9 | 112 | -32 | 213 | 96 |
| Driftsresultat | | 880 | 984 | 2 898 | 3 259 |
| Finansinntekter | 10 | 5 | 2 | 12 | 8 |
| Finanskostnader | 2, 10 | -203 | -178 | -737 | -659 |
| Verdiendring finansielle instrumenter | | 286 | -152 | 164 | 273 |
| Netto finansposter | | 88 | -327 | -561 | -379 |
| Resultat før skatter | | 968 | 657 | 2 337 | 2 880 |
| Skattekostnad | | -185 | 133 | -523 | -364 |
| Periodens resultat | | 783 | 790 | 1 814 | 2 516 |
| Andre inntekter og kostnader: | | | | | |
| <i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i> | | | | | |
| Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta | | 32 | 90 | -46 | -43 |
| Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet | | -37 | -88 | 39 | 42 |
| Skatt på utvidet resultat | | 8 | 21 | -8 | -9 |
| Totalresultat | | 786 | 812 | 1 798 | 2 505 |
| Periodens resultat tilordnet: | | | | | |
| Majoritetsaksjonærene | | 781 | 812 | 1 833 | 2 516 |
| Ikke-kontrollerende eierinteresser | | 2 | -22 | -19 | -1 |
| Totalresultat tilordnet: | | | | | |
| Majoritetsaksjonærene | | 785 | 834 | 1 818 | 2 505 |
| Ikke-kontrollerende eierinteresser | | 2 | -22 | -19 | -1 |
| Resultat per utestående aksje - basis og utvannet (i hele kroner) | | 8 | 8 | 18 | 24 |

*) Oppstillingsplanen for selskapets resultat er endret fra og med 2019 pga at selskapet anser at dette gir mer relevant informasjon. Det er ikke noen materielle endringer, kun flytting av enkelte regnskapslinjer, med samme innhold, samt to nye summeringslinjer. Sammenligningstallene er flyttet på tilsvarende måte, slik at det ikke skaper forskjeller mot tidligere perioder.

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

| Beløp i MNOK | Note | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|------|---------------|---------------|
| EIENDELER | | | |
| Utsatt skattefordel | | 328 | 328 |
| Investerings eiendommer | 3, 8 | 54 037 | 53 174 |
| Rett til bruk investeringseiendommer | 2 | 365 | - |
| Eierbenyttede eiendommer | | 191 | 193 |
| Varige driftsmidler | | 88 | 82 |
| Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper | 9 | 2 914 | 2 854 |
| Finansielle anleggsmidler | | 592 | 594 |
| Sum anleggsmidler | | 58 516 | 57 225 |
| Fordringer | | 1 000 | 1 043 |
| Bankinnskudd og kontanter | | 386 | 305 |
| Sum omløpsmidler | | 1 386 | 1 349 |
| Sum eiendeler | | 59 902 | 58 573 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Aksjekapital | | 106 | 106 |
| Overkurs | | 318 | 318 |
| Annen egenkapital | | 26 918 | 25 906 |
| Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital | | 452 | 496 |
| Sum egenkapital | | 27 795 | 26 827 |
| Utsatt skatt | | 7 282 | 7 020 |
| Leieforpliktelse | 2 | 360 | - |
| Langsiktig gjeld | 11 | 17 706 | 16 844 |
| Sum langsiktig gjeld | | 25 348 | 23 864 |
| Betalbar skatt | 12 | 267 | 219 |
| Kortsiktig rentebærende gjeld | 12 | 4 913 | 6 138 *) |
| Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld | 12 | 1 579 | 1 525 *) |
| Sum kortsiktig gjeld | | 6 759 | 7 882 |
| Sum gjeld | | 32 107 | 31 746 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 59 902 | 58 573 |

*) Kortsiktig gjeld er justert mellom rentebærende og annen kortsiktig gjeld siden avlagte rapporter for fjoråret.

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

SAMMENDRATT KONTANTSTRØMOPPSTILLING

| Beløp i MNOK | Q4 2019 | Q4 2018 | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|-------------|-------------|--------------|---------------|
| Netto kontantstrøm fra drift | 422 | 405 | 1 766 | 1 665 |
| Kostnadsførte renter | 183 | 167 | 710 | 633 |
| Betalte renter | -180 | -168 | -707 | -636 |
| Betalte skatter | 4 | -41 | -215 | -116 |
| Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter (endring i arbeidskapital) | -144 | -235 | -55 | 42 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | 285 | 127 | 1 499 | 1 586 |
| Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler | - | - | - | 17 |
| Utbetalinger ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler | -22 | -323 | -673 | -1 161 |
| Utbetalinger ved kjøp av datterselskaper | - | - | -55 | -22 |
| Inn-/utbetalinger ved andre investeringer | 11 | -93 | 155 | -220 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | -10 | -416 | -574 | -1 386 |
| Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld | 5 394 | 3 772 | 19 065 | 18 617 |
| Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld | -5 863 | -3 763 | -19 071 | -18 622 |
| Avdrag leasing-gjeld | -2 | - | -6 | - |
| Utbetaling av utbytte | -23 | 26 | -495 | -256 |
| Utbetalinger ved kjøp av egne aksjer | - | - | -341 | - |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | -494 | 35 | -847 | -261 |
| Netto endring i kontanter | -220 | -254 | 78 | -61 |
| Bankbeholdning ved periodens start | 608 | 560 | 305 | 366 |
| Valutakurseffekter | -2 | -1 | 2 | - |
| Bankbeholdning ved periodens slutt | 386 | 305 | 386 | 305 |

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV ENDRINGER I EGENKAPITAL

| Beløp i MNOK | Aksje- kapital | Overkurs | Omregnings- differanser | Opptjent egenkapital | Sikrings- reserve | Majoritets- aksjonærenes andel av egenkapital | Ikke- kontrollerende eierinteresser | Sum egen- kapital |
|-------------------------------|-------------------|------------|----------------------------|-------------------------|----------------------|--|---|----------------------|
| Egenkapital 31.12.2017 | 106 | 318 | -43 | 23 655 | 26 | 24 062 | 518 | 24 580 |
| Periodens resultat | | | | 2 516 | | 2 516 | -1 | 2 516 |
| Andre inntekter og kostnader | | | -43 | | 32 | -11 | | -11 |
| Aksjeutbytte | | | | -233 | | -233 | -24 | -256 |
| Andre endringer | | | | -3 | | -3 | 2 | -1 |
| Egenkapital 31.12.2018 | 106 | 318 | -87 | 25 935 | 58 | 26 331 | 496 | 26 827 |
| Periodens resultat | | | | 1 833 | | 1 833 | -19 | 1 814 |
| Andre inntekter og kostnader | | | -46 | | 30 | -16 | | -16 |
| Kjøp egne aksjer | | | | -341 | | -341 | | -341 |
| Aksjeutbytte | | | | -456 | | -456 | -25 | -481 |
| Andre endringer | | | | -10 | | -10 | 0 | -9 |
| Egenkapital 31.12.2019 | 106 | 318 | -132 | 26 963 | 88 | 27 343 | 452 | 27 795 |

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

NOTER TIL REGNSKAPET

Beløp i MNOK

Note 1 GENERELL INFORMASJON

Olav Thon Eiendomsselskap ASA er hjemmehørende i Norge og er notert på Oslo Børs. Hovedkontoret er lokalisert i Oslo.

Foretakets konsernregnskap omfatter Olav Thon Eiendomsselskap ASA med datterselskaper og konsernets andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper. Konsernet har virksomhet i Norge og Sverige.

Note 2 REGNSKAPSPRINSIPPER M.V

Den finansielle informasjonen er utarbeidet i samsvar med internasjonale standarder for finansiell rapportering (IFRS) som utstedt av IASB og vedtatt av EU. Konsernregnskapet er utarbeidet i henhold til IAS 34 - Delårsrapportering.

Ny regnskapsstandard, IFRS 16 – Leieavtaler, er implementert fra og med 01.01.2019. Den marginale lånerenten på disse kontraktene er satt i intervallet 4,8 % - 9,3 %. Konsernet har i hovedsak inngått lange leiekontrakter i eiendomsmarkedet.

Med unntak av implementering av den nye standarden IFRS 16, er regnskapsprinsippene som er lagt til grunn for delårsrapporten i overensstemmelse med prinsippene benyttet ved utarbeidelse av årsrapporten for 2018, og bør leses sammen med denne.

Delårsregnskapet ble fastsatt av styret 12.februar 2020.

Delårsregnskapet er ikke revidert.

Note 3 ENDRINGER I KONSERNSTRUKTUR

Det er ingen vesentlige endringer i konsernstrukturen i kvartalet.

Note 4 ESTIMATER

Utarbeidelsen av delårsregnskaper innebærer bruk av vurderinger, estimater og forutsetninger som påvirker bruken av regnskapsprinsipper og regnskapsførte beløp knyttet til eiendeler og forpliktelser, inntekter og kostnader.

Ved utarbeidelsen av dette delårsregnskapet har ledelsen lagt til grunn de samme vurderingene relatert til anvendelsen av regnskapsprinsipper som ble lagt til grunn for konsernregnskapet for 2018.

Note 5 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

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

Note 6 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

Følgende transaksjoner med nærstående parter er gjennomført / avtalt per 31.12.2019:

| Transaksjoner | Motpart | Motpart nærstående til | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|-----------------------|------------------------|------------|------------|
| | Selskaper i | | | |
| Løpende leieavtaler | Olav Thon Gruppen AS | Olav Thon Stiftelsen | 122 | 66 |
| Løpende drifts- og administrasjonsavtaler | Thon Eiendomsdrift AS | Olav Thon Stiftelsen | 125 | 122 |

Note 7 SEGMENTINFORMASJON

31.12.2019 har konsernet aktiviteter innenfor to strategiske driftssegmenter og to geografiske områder. Dette er basert på den samme rapporteringen som den interne ledelsesrapporteringen.

Driftssegmenter:

- * Kjøpesenter
- * Næringseiendom

Geografiske områder:

- * Norge
- * Sverige

| Q4 2019 | Driftssegmenter | | | | Geografiske områder | | |
|---|-----------------|-----------------|------------------|------------|---------------------|------------|------------|
| | Kjøpe-senter | Nærings-eiendom | Annen virksomhet | Konsern | Norge | Sverige | Konsern |
| Leieinntekter | 556 | 189 | - | 745 | 694 | 51 | 745 |
| Andre eiendomsrelaterte inntekter | 228 | 27 | - | 255 | 236 | 20 | 255 |
| Eiendomsrelaterte kostnader | -243 | -77 | - | -321 | -287 | -34 | -321 |
| Netto leieinntekter | 541 | 139 | - | 680 | 643 | 37 | 680 |
| Andre driftsinntekter | 18 | - | 29 | 48 | 48 | - | 48 |
| Andre driftskostnader | -21 | - | -27 | -48 | -48 | - | -48 |
| Administrasjonskostnader | -43 | -8 | - | -51 | -47 | -4 | -51 |
| Ordinære avskrivninger | -4 | -3 | - | -7 | -7 | -0 | -7 |
| Forvaltningsresultat | 493 | 128 | 2 | 623 | 589 | 33 | 623 |
| Verdiendring investeringseiendommer | -19 | 164 | - | 145 | 256 | -111 | 145 |
| Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper | 112 | - | - | 112 | 112 | - | 112 |
| Driftsresultat | 586 | 292 | 2 | 880 | 957 | -77 | 880 |

| Q4 2018 | Driftssegmenter | | | | Geografiske områder | | |
|---|-----------------|-----------------|------------------|------------|---------------------|-----------|------------|
| | Kjøpe-senter | Nærings-eiendom | Annen virksomhet | Konsern | Norge | Sverige | Konsern |
| Leieinntekter | 516 | 207 | - | 722 | 672 | 50 | 722 |
| Andre eiendomsrelaterte inntekter | 223 | 16 | - | 239 | 221 | 18 | 239 |
| Eiendomsrelaterte kostnader | -254 | -76 | - | -330 | -296 | -33 | -330 |
| Netto leieinntekter | 485 | 147 | - | 632 | 597 | 35 | 632 |
| Andre driftsinntekter | 24 | - | 27 | 52 | 52 | - | 52 |
| Andre driftskostnader | -20 | - | -25 | -45 | -45 | - | -45 |
| Administrasjonskostnader | -52 | -5 | - | -57 | -54 | -3 | -57 |
| Ordinære avskrivninger | -2 | -2 | - | -4 | -4 | -0 | -4 |
| Forvaltningsresultat | 435 | 139 | 3 | 577 | 545 | 32 | 577 |
| Verdiendring investeringseiendommer | -529 | 968 | - | 439 | 467 | -28 | 439 |
| Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper | -32 | - | - | -32 | -32 | - | -32 |
| Driftsresultat | -126 | 1 107 | 3 | 984 | 980 | 4 | 984 |

| 31.12.2019 | Driftssegmenter | | | | Geografiske områder | | |
|---|-----------------|-----------------|------------------|--------------|---------------------|------------|--------------|
| | Kjøpe-senter | Nærings-eiendom | Annen virksomhet | Konsern | Norge | Sverige | Konsern |
| Leieinntekter | 2 218 | 766 | - | 2 984 | 2 782 | 203 | 2 984 |
| Andre eiendomsrelaterte inntekter | 817 | 83 | - | 900 | 831 | 69 | 900 |
| Eiendomsrelaterte kostnader | -906 | -293 | - | -1 200 | -1 085 | -115 | -1 200 |
| Netto leieinntekter | 2 129 | 556 | - | 2 685 | 2 528 | 157 | 2 685 |
| Andre driftsinntekter | 78 | - | 89 | 167 | 167 | - | 167 |
| Andre driftskostnader | -75 | - | -82 | -157 | -157 | - | -157 |
| Administrasjonskostnader | -158 | -31 | - | -189 | -175 | -14 | -189 |
| Ordinære avskrivninger | -12 | -12 | - | -24 | -23 | -0 | -24 |
| Forvaltningsresultat | 1 962 | 513 | 7 | 2 482 | 2 339 | 143 | 2 482 |
| Verdiendring investeringseiendommer | -589 | 792 | - | 203 | 390 | -187 | 203 |
| Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper | 213 | - | - | 213 | 213 | - | 213 |
| Driftsresultat | 1 585 | 1 306 | 7 | 2 898 | 2 941 | -43 | 2 898 |

| 31.12.2018 | Driftssegmenter | | | | Geografiske områder | | |
|---|-----------------|-----------------|------------------|--------------|---------------------|------------|--------------|
| | Kjøpe-senter | Nærings-eiendom | Annen virksomhet | Konsern | Norge | Sverige | Konsern |
| Leieinntekter | 2 152 | 676 | - | 2 828 | 2 625 | 202 | 2 828 |
| Andre eiendomsrelaterte inntekter | 807 | 67 | - | 874 | 803 | 71 | 874 |
| Eiendomsrelaterte kostnader | -947 | -268 | - | -1 215 | -1 098 | -117 | -1 215 |
| Netto leieinntekter | 2 011 | 475 | - | 2 487 | 2 331 | 156 | 2 487 |
| Andre driftsinntekter | 92 | - | 88 | 179 | 179 | - | 179 |
| Andre driftskostnader | -79 | - | -80 | -159 | -159 | - | -159 |
| Administrasjonskostnader | -164 | -27 | - | -191 | -178 | -14 | -191 |
| Ordinære avskrivninger | -12 | -9 | - | -20 | -20 | -0 | -20 |
| Forvaltningsresultat | 1 848 | 440 | 8 | 2 296 | 2 153 | 142 | 2 296 |
| Verdiendring investeringseiendommer | -560 | 1 427 | - | 867 | 856 | 11 | 867 |
| Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper | 96 | - | - | 96 | 96 | - | 96 |
| Driftsresultat | 1 384 | 1 867 | 8 | 3 259 | 3 105 | 154 | 3 259 |

Note 8 INVESTERINGSEIENDOM

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|---------------|---------------|
| Inngående balanse | 53 174 | 51 435 |
| Tilgang ved kjøp / påkostninger | 647 | 1 152 |
| Tilgang ved kjøp av selskaper | 100 | 22 |
| Endring i virkelig verdi, resultatført i perioden | 217 | 867 |
| Valutaeffekter | -102 | -110 |
| Andre endringer | -1 | -192 |
| Utgående balanse | 54 037 | 53 174 |

Note 9 FELLESKONTROLLERTE OG TILKNYTTETE SELSKAPER

I tabellene under vises underliggende tallstørrelser i resultat- og balanseoppsett for felleskontrollerte og tilknyttede selskaper.

| Felleskontrollerte selskaper | Q4 2019 | Q4 2018 | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Driftsinntekter | 92 | 102 | 378 | 375 |
| Verdiendring investeringseiendom | 70 | -95 | 33 | -121 |
| Verdiendring finansielle instrumenter | 10 | -4 | 8 | 32 |
| Kostnader | -74 | -43 | -252 | -232 |
| Periodens resultat | 98 | -41 | 167 | 54 |
| Investeringseiendom | | | 3 638 | 3 848 |
| Øvrige eiendeler | | | 341 | 366 |
| Sum eiendeler | | | 3 979 | 4 214 |
| Egenkapital | | | 2 373 | 2 346 |
| Langsiktig gjeld | | | 1 478 | 1 738 |
| Kortsiktig gjeld | | | 128 | 129 |
| Sum egenkapital og gjeld | | | 3 979 | 4 214 |

| Tilknyttede selskaper | Q4 2019 | Q4 2018 | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Driftsinntekter | 18 | 28 | 75 | 191 |
| Verdiendring investeringseiendom | 7 | -14 | 17 | -29 |
| Verdiendring finansielle instrumenter | - | - | - | - |
| Kostnader | -11 | -5 | -46 | -121 |
| Periodens resultat | 14 | 9 | 46 | 42 |
| Investeringseiendom | | | 881 | 882 |
| Øvrige eiendeler | | | 150 | 114 |
| Sum eiendeler | | | 1 031 | 996 |
| Egenkapital | | | 541 | 507 |
| Langsiktig gjeld | | | 466 | 460 |
| Kortsiktig gjeld | | | 24 | 28 |
| Sum egenkapital og gjeld | | | 1 031 | 996 |

Note 10 FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER

| | Q4 2019 | Q4 2018 | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|------------------------------|----------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Renteinntekter | 5 | 2 | 11 | 6 |
| Finansinntekter | 0 | -0 | -0 | 2 |
| Sum finansinntekter | 5 | 2 | 11 | 8 |
| Rentekostnader | -175 | -167 | -683 | -633 |
| Rentekostnader leasing-gjeld | -8 | - | -26 | - |
| Finanskostnader | -20 | -11 | -27 | -27 |
| Sum finanskostnader | -203 | -178 | -737 | -659 |

Note 11 LANGSIKTIG GJELD

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Obligasjonslån | 7 538 | 5 771 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 9 030 | 9 688 |
| Virkelig verdi renteswaper | 1 063 | 1 320 |
| Annen gjeld | 75 | 65 |
| Sum langsiktig gjeld | 17 706 | 16 844 |

Note 12 KORTSIKTIG GJELD

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Sertifikatlån | 2 258 | 3 118 |
| Obligasjonslån | 1 214 | 2 960 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 1 440 | 60 |
| Virkelig verdi renteswaper | 265 | 172 |
| Leieforpliktelser | 9 | - |
| Leverandørgjeld | 117 | 152 |
| Påløpte renter | 57 | 54 |
| Skyldig offentlige avgifter | 70 | 107 |
| Betalbar skatt | 267 | 219 |
| Annen gjeld | 1 062 | 1 040 |
| Sum kortsiktig gjeld | 6 759 | 7 882 |

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

ALTERNATIVE RESULTATMÅL

Beløp i MNOK

Olav Thon Eiendomsselskap ASA utarbeider finansiell informasjon i samsvar med internasjonale standarder for finansiell rapportering (IFRS). I tillegg ønsker selskapet å presentere alternative resultatmål for å gi leserne en bedre forståelse av de underliggende økonomiske resultatene i selskapet.

Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter

Verdiendringer investeringseiendommer og finansielle instrumenter påvirker selskapets resultat før skatter både i konsernets regnskap og i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper. Disse resultatpostene vurderes å være mer eksogent bestemt enn de øvrige resultatpostene.

| | Q4 2019 | Q4 2018 | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|----------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Verdiendring investeringseiendommer i resultatregnskapet | 156 | 439 | 217 | 867 |
| Verdiendring rett til bruk investeringseiendommer i resultatregnskapet | -11 | - | -14 | - |
| Verdiendring investeringseiendommer i felleskontrollerte selskaper | 70 | -95 | 33 | -121 |
| Verdiendring investeringseiendommer i tilknyttede selskaper | 7 | -14 | 17 | -29 |
| Verdiendring finansielle instrumenter i resultatregnskapet | 286 | -152 | 164 | 273 |
| Verdiendring finansielle instrumenter felleskontrollert virksomhet | 10 | -4 | 8 | 32 |
| Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter | 518 | 173 | 425 | 1 022 |

Resultat før skatter og verdiendringer

Resultat før verdiendringer investeringseiendommer og finansielle instrumenter vurderes å gi leserne en bedre forståelse av konsernets operative driftsutvikling.

| | Q4 2019 | Q4 2018 | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|----------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Resultat før skatter | 968 | 657 | 2 337 | 2 880 |
| Justert for verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter | -518 | -173 | -425 | -1 022 |
| Resultat før skatter og verdiendringer | 450 | 483 | 1 912 | 1 857 |

ALTERNATIVE RESULTATMÅL (forts.)**Langsiktig substansverdi per aksje**

Langsiktig substansverdi per aksje basert på en markedsmessig vurdering av gjeldsforpliktelsen utsatt skatt.

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| Majoritetens andel av egenkapital | 27 343 | 26 331 |
| Utsatt skatt, eksklusiv utsatt skatt knyttet til omløpsmidler | 7 267 | 7 014 |
| Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 % | -1 982 | -1 913 |
| Langsiktig substansverdi | 32 628 | 31 432 |
| Antall aksjer (egne aksjer ikke medregnet) | 103 623 171 | 105 745 320 |
| Langsiktig substansverdi per aksje i NOK | 315 | 297 |

Rentebærende gjeld

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

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Obligasjonslån, langsiktig | 7 538 | 5 771 |
| Obligasjonslån, kortsiktig | 1 214 | 2 960 |
| Sertifikatlån, kortsiktig | 2 258 | 3 118 |
| Øvrig langsiktig rentebærende gjeld | 9 030 | 9 688 |
| Øvrig kortsiktig rentebærende gjeld | 1 440 | 60 |
| Rentebærende gjeld | 21 481 | 21 597 |
| Bankinnskudd og kontanter | -386 | -305 |
| Netto rentebærende gjeld | 21 095 | 21 292 |



OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA
STENERSGATA 2A
POSTBOKS 489 SENTRUM
0105 OSLO
TEL.: +47 23 08 00 00

olt.no