



Vika Atrium
Foto: Jan O. Kiese

RAPPORT 1. KVARTAL 2020

NØKKELTALL

Beløp i MNOK	31.03.20	31.03.19	31.12.19
Netto leieinntekter	625	667	2 684
Verdiendring inv.eiendommer og finansielle instrumenter ¹⁾	-3 132	-143	424
Resultat før skattekostnad	-2 742	354	2 336
Resultat før skattekostnad og verdiendring ²⁾	353	505	1 941
Egenkapital per aksje (kroner)	244	252	264
Egenkapitalandel	45 %	46 %	46 %
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner) ³⁾	291	300	315
Netto kontantstrøm fra drift	378	456	1 765
Likviditetsreserver ⁴⁾	7 764	7 437	6 796
Avdrag neste 12 mnd	7 418	5 436	4 913
Rentebærende gjeld ⁵⁾	21 602	21 261	21 481
Rente per 31.03	3,38 %	3,10 %	3,27 %
Belåningsgrad ⁶⁾	40 %	39 %	39 %
Netto investeringer ⁷⁾	236	261	548
Markedsverdi eiendommer ⁸⁾	52 668	53 348	54 257
Leieinntektsnivå ⁹⁾	3 215	3 130	3 215
Avkastningskrav (yield)	5,34 %	5,14 %	5,13 %
Omsetning eide kjøpesentre	10 404	10 733	50 211
Omsetning forvaltede kjøpesentre	1 668	1 954	8 058
Børskurs per 31.03 (kroner)	113,0	151,6	167,8

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

1) Inkludert verdiendring i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper.

2) Inkludert skattekostnad i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper.

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

4) Bankinnskudd o.l. + ubenyttede lånerammer.

5) Usikret del av rentebærende gjeld hhv. mnok 6.426 (31.03.20), 4.362 (31.03.19) og 5.430 (31.12.19).

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

7) Kjøp/salg/påkostninger på eiendommer + Kjøp/salg av selskaper + Driftsmidler + Andre investeringer (kjøp/salg).

8) Inkluderer markedsverdi av Investeringseiendommer og Eierbenyttede eiendommer. I tillegg eier konsernet gjennom Felleskontrollerte og tilknyttede selskaper eiendommer med markedsverdi (konsernets andel) mnok 4.335 (31.03.20), 4.798 (31.03.19) og 4.519 (31.12.19).

9) Markedsleie utleide og ledige lokaler.

Olav Thon Eiendomsselskap

Rapport for 1. kvartal 2020

HOVEDPUNKTENE I KVARTALSRAPPORTEN ER SOM FØLGER¹:

- Leieinntektene var 754 millioner kroner (741).
- Resultat før skattekostnad og verdiendringer utgjorde 353 millioner kroner (505).
- Totale verdiendringer på investeringseiendommer (inkludert felleskontrollerte og tilknyttede selskaper) beløp seg til - 2.328 millioner kroner (-92), en nedgang på 3,9 % (-0,2).
- Samlede verdiendringer på finansielle instrumenter (inkludert felleskontrollerte og tilknyttede selskaper) var -804 millioner kroner (-51).
- Resultat før skattekostnad beløp seg til -2.742 millioner kroner (354).
- Netto kontantstrøm fra driften var 378 millioner kroner (456).
- Ved utgangen av 1. kvartal var konsernets egenkapitalandel 45 % (46), og egenkapital per aksje falt til 244 kroner (252).
- Likviditetsreserve ved kvartalets slutt var 7.764 millioner kroner (7.437).
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet var 10.404 millioner kroner (10.733).



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

FINANSIELL STILLING / BALANSE PER 31.03.20

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 57.687 millioner kroner (58.824), hvorav investeringseiendommene utgjorde 52.455 millioner kroner (53.136).

Samlet egenkapital var 25.682 millioner kroner (27.080), og egenkapitalandelen var 45 % (46).

Egenkapital per aksje (aksjonærenes andel) var 244 kroner (252), mens «Langsiktig substansverdi per aksje» er beregnet til 291 kroner (300).

Rentebærende gjeld var 21.602 millioner kroner (21.260) og belåningsgraden ² ("Loan to Value") var 40 % (39).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper var 2.755 millioner kroner (2.846).



Egenkapital per aksje har i perioden økt med 44 %.

RESULTATSAMMENDRAG FOR 1. KVARTAL

Resultat før skattekostnad ble -2.742 millioner kroner (354).

Totalresultat beløp seg til -2.133 millioner kroner (247).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde totalt - 3.132 millioner kroner (-143)³.

Resultat før skattekostnad og verdiendringer ble dermed 353 millioner kroner (505).

LEIEINNTEKTER OG EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER

Leieinntektene var 754 millioner kroner (741).

Andre eiendomsrelaterte inntekter var 241 millioner kroner (250) og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 370 millioner kroner (324), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 201 millioner kroner (226).

Avsetning til tap på kundefordringer økte med 65 millioner kroner (-3), som følge av at konsernets kjøpesentre ble delvis stengt etter utbruddet av Koronapandemien. Det henvises til note 4 for ytterligere beskrivelse av vurderingen.

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 34 millioner kroner (33).

Netto leieinntekter utgjorde dermed 625 millioner kroner (667).

VERDIENDRING AV INVESTERINGSEIENDOMMER

Ved utgangen av 1. kvartal 2020 er verdsettelse av konsernets investeringseiendommer forbundet med større usikkerhet enn normalt.

Koronapandemien og de ulike tiltakene som ble iverksatt har medført en betydelig svekkelse av norsk økonomi, og verdien på næringseiendom vurderes å være redusert.

Det henvises til note 4 og 8 i kvartalsrapporten for ytterligere beskrivelse av verddivurderingene, og beregning av eiendomsverdier ved endring i avkastningskrav og markedsleie. For ytterligere informasjon om verdsettelsesmodellen og parametere som benyttes i verddivurderingen henvises det til årsrapporten for 2019.

På bakgrunn av ovenstående ble verdien av konsernets investeringseiendommer i 1. kvartal nedjustert med 2.120 millioner kroner (-87), en nedgang på 3,9 %.

Konsernets eiendomssegmenter består av to ulike eiendomssegmenter:

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

Verdinedgangen i 1. kvartal fant sted på begge eiendomssegmentene, men i et ulikt omfang.

Verdien av konsernets kjøpesentereiendom ble nedjustert med 1.803 millioner kroner (-4,4 %), mens verdinedgangen på næringseiendom beløp seg til 317 millioner kroner (-2,3 %).

ANDEL RESULTAT I FELLESKONTROLLERTE OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Konsernets andel av resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper utgjorde -159 millioner kroner (42).

Nedgangen fra i fjor forklares av at verdiene på kjøpesentereiendommer eiet gjennom felleskontrollerte og tilknyttede selskaper ble nedjustert, mens det i fjor fant sted en verdiøkning.

² Se side 2 for definisjoner

³ Inkluderer felleskontrollertvirksomhet og tilknyttede selskaper

Den samlede oversikt over resultat og balanse for disse selskapene finnes i note 11 i kvartalsrapporten.

ANDRE DRIFTSINNETEKTER OG KOSTNADER

Andre driftsinntekter beløp seg til 39 millioner kroner (42) og var i hovedsak inntekter knyttet til forvaltning av eiendommer for eksterne eiere, og salgsinntekter fra annen virksomhet.

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 91 millioner kroner (85), mens ordinære avskrivninger beløp seg til 7 millioner kroner (6).

FINANSINNETEKTER OG KOSTNADER

Netto finanskostnader var 254 millioner kroner (167).

Netto rentekostnader utgjorde 180 millioner kroner (166), hvorav rentekostnader knyttet til leasing-gjeld var 6 millioner kroner (6).

Sammenliknet med 1. kvartal i fjor var både konsernets rentebærende gjeld relativt uforandret, men høyere gjennomsnittsrente bidro til økningen.

Øvrige finanskostnader utgjorde 74 millioner kroner (8), hvorav urealisert disagio knyttet til valutakursen for svenske kroner utgjorde 64 millioner kroner (0).

VERDIENDRINGER FINANSIELLE INSTRUMENTER

I 1. kvartal falt de langsiktige markedsrentene betydelig både i Norge og Sverige. I Norge falt 10 års Swaprente med 2,06 % til 1,03 %, mens tilsvarende rente i Sverige falt med 0,67 % til 0,39 %.

Renteutviklingen bidro til at markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter falt med 771 millioner kroner (-50).

KONTANTSTRØM OG LIKVIDITET

Netto kontantstrøm fra driften var 378 millioner kroner (456).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 410 millioner kroner (368).

Investeringsaktivitetene belastet likviditeten 172 millioner kroner (176), mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten 240 millioner kroner (174).

Valutakurseffekten var 26 millioner kroner (4), og i 1. kvartal økte dermed konsernets likviditetsbeholdning med 24 millioner kroner (21).

Ved utgangen av kvartalet var likviditetsreserven 7.764 millioner kroner (7.437), og besto av kortsiktige plasseringer på 410 millioner kroner (326) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 7.354 millioner kroner (7.111).

INVESTERINGER

Konsernets netto investeringer i 1. kvartal var 236 millioner kroner (261).

STØRRE EIENDOMSKJØP

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

Under oppføring

Bernt Ankers gate 6, Oslo

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.

Amfi Rørvik, Vikna

På Amfi Rørvik bygges det 30 leiligheter for salg, og næringslokaler utvides med 3.400 kvadratmeter. Prosjektet planlegges ferdigstilt i 2020.

Fornyelse av kjøpesenterporteføljen

I tillegg 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 31.03.20

Verdien av eiendomsporteføljen var vurdert til 52.455 millioner kroner (53.136), basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,34 % (5,13).

Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlige avkastningskrav:

Kjøpesentereiendom	5,60 % (5,34)
Øvrige næringsseiendommer	4,57 % (4,48)

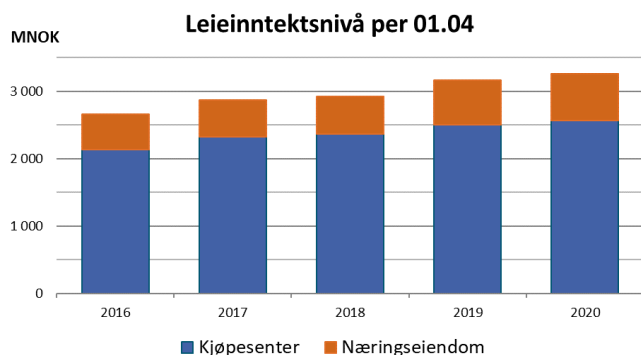
Årlig leieinntektsnivå var 3.200 millioner kroner (3.130) med følgende segmentfordeling:

Kjøpesentereiendom	79 % (81)
Øvrige næringsseiendom	21 % (19)

Ledigheten i eiendomsporteføljen var 3,0 % (2,4).

⁴ Over 50 millioner NOK

Leieinntektsnivået har økt fra i fjor hovedsakelig som følge av ferdigstilte eiendomsprosjekter.



Leieinntektsnivået har siden 2016 økt med 22 %.

EIENDOMSPORTEFØLJEN EIET GJENNOM FELLESKONTROLLERTE OG TILKNYTTETE SELSKAPER

I tillegg til eiendomsporteføljen som bokføres i konsernets balanse, var konsernets andel av leieinntektsnivået i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper 280 millioner kroner (290).

Konsernets andel av eiendomsverdiene var 4.335 millioner kroner (4.798).

KJØPESENTEROMRÅDET

Ved utgangen av 1. kvartal omfattet kjøpesenterområdet 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 kjøpesenter målt etter omsetning; Lagunen Storsenter i Bergen, og totalt 7 av landets 9 største kjøpesentre.

Kjøpesentre som eies av konsernet

Butikkomsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet var i første kvartal 10.404 millioner kroner (10.733).

På bakgrunn av Koronapandemien kan butikkomsetningen i kvartalet deles opp på følgende måte:

Den samlede butikkomsetningen per 29.02 utgjorde 7.406 millioner kroner (7.004), mens omsetningen i mars var 2.998 millioner kroner (3.729).

I sammenlikningstillene for 2019 er det korrigeret for butikkomsetning i de norske kjøpesentrene som ikke lenger eies av konsernet.

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

Norge

I 1. kvartal hadde konsernets norske kjøpesentre en butikkomsetning på 9.593 millioner kroner (9.948).

Sverige

I Sverige hadde kjøpesentrene en butikkomsetning på 828 millioner svenske kroner (840).

Kjøpesentre som forvaltes for andre eiere

I denne delen av porteføljen var 1.668 millioner kroner (1.954).

RISIKOFAKTORER

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

EIENDOMSMARKEDET

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

Endringer i avkastningskrav og markedsleie påvirker verdien av eiendomsporteføljen direkte. Beregninger av dette finnes i note 8 i kvartalsrapporten og på selskapets nettside olt.no.

Verdivurderingen per 31.03.20 er basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,34 %. De siste 3 år har avkastningskravet variert mellom 5,10 % og 5,50 %.

FINANSMARKEDET

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

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

Konsernets finansiering beskrives nærmere i neste avsnitt, og for flere detaljer om finansiell risikostyring, henvises det til årsrapporten for 2019 og til selskapets nettside olt.no.

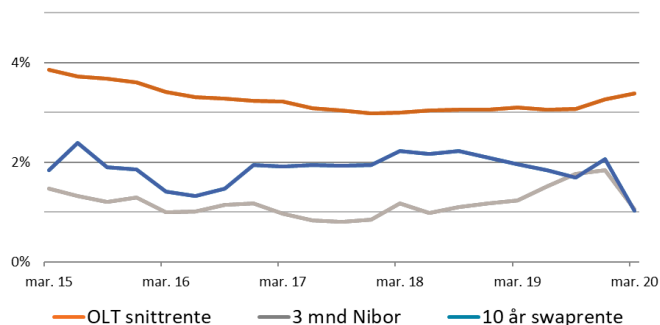
Konsernets finansielle instrumenter (renteswaper) bokføres til markedsverdi. Renteswapene benyttes i hovedsak til å sikre konsernet langsiktig rentebinding og derigjennom en mer forutsigbar kontantstrøm.

Ved utgangen av 1. kvartal var porteføljen av renteswaper inngått for dette formålet 11.519 millioner kroner (11.022), og hadde en markedsverdi på -2.099 millioner kroner (-1.542).

Markedsverdien påvirkes både av endringer i det langsiktige rentenivået og 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 i underkant av 0,50 %. Netto årlige rentekostnader vil da endres med 100 – 110 millioner kroner.

Renteutvikling siste 5 år



Per 31.12.20 var konsernets gjennomsnittrente 3,38 %⁵.

FINANSIERING

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

Tilgangen til finansiering i bankmarkedet vurderes som god, mens kapitalmarkedene i de siste ukene av kvartalet var lite tilgjengelig og prisene sterkt økende. I bankmarkedet var tilgjengeligheten god gjennom hele kvartalet, men også i dette markedet økte kredittmarginene betydelig i de siste ukene av kvartalet.

Konsernets kilder for ny finansiering i kvartalet var kapitalmarkedene i Norge og Sverige hvor det ble opptatt nye lån på 1.400 millioner norske kroner og 450 millioner svenske kroner.

Ved utgangen av første kvartal var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 11.225 millioner kroner (11.815), fordelt på:

Norge: 8.780 millioner NOK (8.253)
Sverige: 2.350 millioner SEK (3.565)

Samlede kredittrammer var 28.956 millioner kroner (28.372), hvorav ubenyttet del utgjorde 7.354 millioner kroner (7.111). For spesifikasjon av konsernets rentebærende gjeld henvises det til note 11 og 12 i kvartalsrapporten.

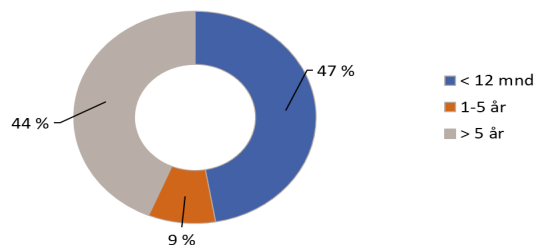
Gjelden hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,1 år (2,4), og 34 % (26) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

Ved utgangen av 1. kvartal hadde konsernet en fastrente andel på 53 % (55), med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,7 år (3,7).

Konsernets gjennomsnittrente var 3,38 % (3,10), fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Andel av gjeld	Gjennomsnittrente
NOK	84 %	3,81 %
SEK	16 %	1,08 %

Renteregulering



53 % av rentebærende gjeld har rentebinding over 1 år, og gjennomsnittlig rentebinding er 3,7 år.

AKSJONÆRFORHOLD

Ved utgangen av 1. kvartal var siste omsetningskurs på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap 113,00 kroner, ned fra 167,80 ved kvartalets begynnelse. Høyeste og laveste notering var henholdsvis 173,00 og 85,90 kroner.

I 1. kvartal falt dermed aksjekursen 33 %, noe svakere enn hovedindeksen ved Oslo Børs som i samme periode falt 24 %.

Det ble i kvartalet omsatt 3.755.000 aksjer (751.000), og gjennomført 9.446 (4.292) handler av aksjen over Oslo Børs.

Ved utgangen av 1. kvartal var selskapets børsverdi 11,7 milliarder kroner (16,1), og selskapets største eiere var:

Olav Thon Gruppen AS m/datterselskaper	73,9 %
Folketrygdfondet	2,7 %
VPF Nordea Norge verdi	2,7 %
MP Pensjon	2,2 %
Otto Olsen Invest AS	1,3 %
Øvrig eiere	17,2 %
SUM	100 %

KANSELLERING AV UTBYTTE FOR 2019

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA besluttet i mars å kansellere det varslede utbyttet for 2019.

For selskapets ordinære generalforsamling i juni 2020 vil det derfor bli fremmet forslag at det ikke betales utbytte for 2019.

Bakgrunnen var usikkerheten knyttet til spredningen av Koronapandemien, og de økonomiske konsekvensene av de ulike tiltakene som er iverksatt.

⁵ lån i NOK og SEK

Kansellering av utbytte for 2019 innebærer ingen endring av selskapets utbyttepolitikk.

FREMTIDSUTSIKTER

Norsk økonomi er nå inne i enn dyp lavkonjunktur forårsaket av Koronapandemien og omfattende smitteverntiltak som er innført både i Norge og i utlandet.

Smitteverntiltakene er de mest inngripende tiltakene i Norge i fredstid, og store deler av samfunnet ble nedstengt. Dette medførte en betydelig nedgang i norsk økonomi, som også ble forsterket av fall i oljeprisen.

Norske myndigheter iverksatte en rekke økonomiske tiltak for å bøte på de økonomiske virkningene av pandemien og Norges Bank har kuttet renten fra 1,50 % til 0 %.

Pandemien og de iverksatte tiltakene har store konsekvenser både for norsk økonomi generelt og Olav Thon Eiendomsselskap spesielt. Den videre utvikling vil blant annet avhenge av pandemi-forløpet og varigheten av smitteverntiltakene i Norge og utlandet, men også av hvordan bedrifter og privatpersoner vil tilpasse seg når tiltakene gradvis nedtrappes.

Mulige konsekvenser for Olav Thon Eiendomsselskap beskrives i noter til kvartalsrapporten. På bakgrunn av konsernets finansielle posisjon med høy egenkapitalandel og solide likviditetsreserver, vurderes konsernet å være godt rustet til å kunne møte de økonomiske konsekvensene av Koronapandemien.

Oslo, 20.05.2020

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i MNOK	Note	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
Leieinntekter	6	754	741	2 984
Andre eiendomsrelaterte inntekter		241	250	900
Eiendomsrelaterte kostnader		-370	-324	-1 201
Netto leieinntekter	7	625	667	2 684
Andre driftsinntekter		39	42	167
Andre driftskostnader		-41	-37	-157
Administrasjonskostnader	6	-50	-48	-189
Ordinære avskrivninger		-7	-6	-24
Forvaltningsresultat	7	566	619	2 481
Verdiendring investeringseiendommer	8	-2 120	-87	218
Verdiendring rett til bruk eiendeler		-3	-1	-14
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	9	-159	42	213
Driftsresultat	7	-1 716	572	2 898
Finansinntekter	10	4	10	12
Finanskostnader	10	-258	-177	-737
Verdiendring finansielle instrumenter		-771	-50	164
Netto finansposter		-1 026	-217	-561
Resultat før skattekostnad		-2 742	354	2 336
Skattekostnad		566	-89	-498
Resultat		-2 176	265	1 838
Andre inntekter og kostnader:				
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>				
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		143	-72	-46
Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet		-128	69	39
Skatt på utvidet resultat		28	-15	-8
Totalresultat		-2 133	247	1 822
Resultat tilordnet:				
Majoritetsaksjonærene		-2 125	268	1 857
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-51	-2	-20
Totalresultat tilordnet:				
Majoritetsaksjonærene		-2 082	249	1 842
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-51	-2	-20
Resultat per aksje - basis og utvannet (i hele kroner)		-20	2	17

OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i MNOK	Note	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
EIENDELER				
Utsatt skattefordel		294	328	294
Investerings eiendommer	3, 8	52 455	53 136	54 037
Eierbenyttede eiendommer		191	192	191
Rett til bruk eiendeler		360	362	365
Varige driftsmidler		86	82	88
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	9	2 755	2 846	2 914
Finansielle anleggsmidler		548	613	592
Sum anleggsmidler		56 689	57 559	58 482
Fordringer	3	588	938	1 001
Bankinnskudd og kontanter		410	326	386
Sum omløpsmidler		998	1 265	1 387
Sum eiendeler		57 687	58 824	59 869
EGENKAPITAL OG GJELD				
Aksjekapital		104	106	106
Overkurs		318	318	318
Annen egenkapital		24 860	26 178	26 942
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		399	477	452
Sum egenkapital		25 682	27 080	27 819
Utsatt skatt		6 669	6 976	7 250
Leieforpliktelse		356	357	360
Langsiktig gjeld	11	16 128	17 248	17 820
Sum langsiktig gjeld		23 153	24 581	25 431
Betalbar skatt		72	146	240
Kortsiktig rentebærende gjeld	12	7 418	5 437	4 913
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	12	1 363	1 580	1 467
Sum kortsiktig gjeld		8 852	7 163	6 619
Sum gjeld		32 005	31 744	32 050
Sum egenkapital og gjeld		57 687	58 824	59 869

OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

SAMMENDRATT KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i MNOK	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
Netto kontantstrøm fra drift	378	456	1 765
Kostnadsførte renter	134	163	710
Betalte renter	-134	-173	-707
Betalte skatter	-167	-164	-215
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter (endring i arbeidskapital)	200	86	-55
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	410	368	1 497
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	-	-	-
Utbetalinger ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler	-172	-219	-672
Utbetalinger ved kjøp av datterselskaper	-43	-	-55
Inn/-utbetalinger ved andre investeringer	44	42	155
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-172	-176	-573
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	3 230	5 915	19 051
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-3 462	-6 084	-19 071
Avdrag leasing-gjeld	-4	-1	-6
Utbetaling av utbytte	-4	-5	-481
Utbetalinger ved kjøp av egne aksjer	-	-	-341
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-240	-174	-847
Valutakurseffekter	26	4	2
Netto endring i kontanter	24	21	80
Bankbeholdning ved periodens start	386	305	305
Bankbeholdning ved periodens slutt	410	326	386

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP 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 31.12.2018	106	318	-87	25 935	58	26 331	496	26 827
Resultat	-	-	-	268	-	268	-2	265
Andre inntekter og kostnader	-	-	-72	-	54	-18	-	-18
Andre endringer	-	-	-	22	-	22	-17	6
Egenkapital 31.03.2019	106	318	-159	26 224	113	26 603	477	27 080
Resultat	-	-	-	1 590	-	1 590	-17	1 573
Andre inntekter og kostnader	-	-	26	-	-24	3	-	3
Kjøp egne aksjer	-	-	-	-341	-	-341	-	-341
Aksjeutbytte	-	-	-	-456	-	-456	-25	-481
Andre endringer	-	-	-	-31	-	-31	17	-15
Egenkapital 31.12.2019	106	318	-132	26 987	88	27 367	452	27 819
Resultat	-	-	-	-2 125	-	-2 125	-51	-2 176
Andre inntekter og kostnader	-	-	143	-	-100	43	-	43
Sletting egne aksjer	-3	-	-	3	-	-	-	-
Aksjeutbytte	-	-	-	-	-	-	-4	-4
Andre endringer	-	-	-	-3	-	-3	3	-0
Egenkapital 31.03.2020	104	318	10	24 862	-11	25 282	399	25 682

OLAV THON EIENDOMSSELSKAP 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 felleskontrollert virksomhet og i tilknyttede selskaper. Konsernet har virksomhet i Norge og Sverige.

Delårsregnskapet ble fastsatt av styret 20. mai 2020.

Note 2 REGNSKAPSPRINSIPPER

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.

Regnskapsprinsippene som er lagt til grunn for delårsrapporten er i overensstemmelse med prinsippene benyttet ved utarbeidelse av årsrapporten for 2019.

Delårsregnskapet er ikke revidert.

Note 3 ENDRINGER I KONSERNSTRUKTUR

Det er ingen vesentlige endringer i konsernstrukturen i kvartalet, utover den tidligere omtalte omorganiseringen av Olav Thon Eiendomsselskap ASA, der eiendomsporteføljen i morselskapet er overført til et datterselskap.

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.

Som følge av Koronapandemien har ledelsens estimater knyttet til enkelte områder hatt betydelig effekt på regnskapet. Dette gjelder både verdsettelse av investeringseiendom og avsetning til tap på kundefordringer.

Vurderinger og forutsetninger som er benyttet i beregningen av nevnte forhold redegjøres for i det følgende.

Virkelig verdi av investeringseiendommer

Verdsettelse av investeringseiendommer har vært forbundet med vesentlig større usikkerhet en normalt. Som følge av Koronapandemien har det vært et minimalt transaksjonsvolum og tilgjengelig informasjon inneholder høy grad av usikkerhet.

De mest betydningsfulle forutsetningene i verddivurderingen av investeringseiendom er markedsleie og avkastningskrav (yield).

Koronapandemiens langsiktige effekt på leienivået vurderes usikker, selv om det foreligger risiko for at leienivået for enkeltbransjer vil kunne reduseres på kort sikt. I mangel av pålitelig informasjon og en antakelse om at situasjonen vil normaliseres, er det valgt å videreføre estimatet for det langsiktige leienivået som ble lagt til grunn i verdsettelsen som ble gjort per 31. desember 2019. For å reflektere økt risiko og usikkerhet er gjennomsnittlig avkastningskrav økt med 0,21 %. Nedgang i langsiktige markedsrenter med 1,00 % - 1,20 % demper effekten av økt risikopremie i avkastningskravet.

En sensitivitetsanalyse knyttet til verdsettelse er vist i note 8. Det må antas at verdsettelse av investeringseiendommer vil vise store variasjoner i nær fremtid.

Forutsetningene i verddivurderingene er søkt avstemt mot to eksterne rådgivere, Cushman and Wakefield og Newsec. Disse har, i mangel av pålitelig informasjon, i sine vurderinger valgt ikke og hensynta effekten av pandemien, hverken mht. avkastningskrav eller leienivå. Dette skyldes i hovedsak at det ikke har vært relevante transaksjoner i perioden som kan underbygge verdsettelsen.

Avsetning til tap på kundefordringer

Som grunnlag for beregning av avsetning til tap på kundefordringer, benytter konsernet en avsetningsmatrise med dager over forfall som felles risikokategori. Koronapandemien har resultert i at fremadrettede faktorer og den generelle økonomiske situasjonen som ligger til grunn for estimatet, har endret seg betydelig, og historiske tapsrater kan ikke legges til grunn i beregningen.

Leietagere av butikk- og serveringslokaler har generelt vært rammet betydelig, men enkelte bransjer har også hatt en positiv utvikling. Det er derfor foretatt en individuell vurdering av tapsrisiko per kunde. Avsetning for tap på kundefordringer utgjør 77 millioner kroner, en økning på 62 millioner kroner fra 31.12.2019. Avsetningen inneholder høy grad av usikkerhet, og den vil ventelig påvirkes av tiltakspakkene som regjeringen har vedtatt og som vil tilgodese mange av konsernets leietakere. Det forventes at avsetningene kan variere betydelig i nær fremtid, basert på varighet og utviklingen i pandemien.

Note 5 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN**Støtteordning fra myndighetene**

Norske myndigheter godkjente 17.04.2020 en støtteordning som har til hensikt å delvis dekke faste kostnader, herunder leie av lokaler, for selskaper som er vesentlig berørt av Koronapandemien. Støtteordningen vurderes å ville redusere konsernets risiko knyttet til tap på fordringer og bortfall av leieinntekter.

Det vil bli søkt støtte for konsernselskaper som har hatt betydelig nedgang i omsetning.

Leiemodifikasjon Koronapandemien

Konsernet har uttrykt generell vilje til å gi leiereduksjoner for en begrenset periode til leietakere som er vesentlig rammet av Koronapandemien. Før balansedato er det ikke gitt bindende tilsagn om leiereduksjon, og leiemodifikasjonen anses derfor ikke å ha skjedd før etter balansedato.

Note 6 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

Følgende transaksjoner med nærstående parter er gjennomført / avtalt per 31.03.2020:

Transaksjoner	Motpart	Motpart nærstående til	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
	Selskaper i				
Løpende leieavtaler	Olav Thon Gruppen AS	Olav Thon Stiftelsen	30	30	122
Løpende drifts- og administrasjonsavtaler	Thon Eiendomsdrift AS	Olav Thon Stiftelsen	33	31	125

Note 7 SEGMENTINFORMASJON

31.03.2020 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

31.03.2020	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	561	193	-	754	700	54	754
Andre eiendomsrelaterte inntekter	216	24	-	241	225	16	241
Eiendomsrelaterte kostnader	-284	-86	-	-370	-324	-46	-370
Netto leieinntekter	494	131	-	625	601	24	625
Andre driftsinntekter	17	-	22	39	39	-	39
Andre driftskostnader	-14	-	-26	-41	-41	-	-41
Administrasjonskostnader	-43	-8	-	-50	-47	-4	-50
Ordinære avskrivninger	-4	-3	-	-7	-7	-0	-7
Forvaltningsresultat	450	120	-5	566	546	20	566
Verdiendring investeringseiendommer	-1 803	-317	-	-2 120	-1 648	-472	-2 120
Verdiendring rett til bruk eiendeler	2	-5	-	-3	-3	-	-3
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	-159	-	-	-159	-159	-	-159
Driftsresultat	-1 510	-202	-5	-1 716	-1 264	-452	-1 716

31.03.2019	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	548	193	-	741	690	51	741
Andre eiendomsrelaterte inntekter	230	20	-	250	231	19	250
Eiendomsrelaterte kostnader	-243	-82	-	-324	-296	-29	-324
Netto leieinntekter	535	132	-	667	626	41	667
Andre driftsinntekter	21	-	22	42	42	-	42
Andre driftskostnader	-18	-	-19	-37	-37	-	-37
Administrasjonskostnader	-40	-7	-	-48	-45	-3	-48
Ordinære avskrivninger	-3	-3	-	-6	-6	-0	-6
Forvaltningsresultat	494	122	2	619	581	38	619
Verdiendring investeringseiendommer *)	-356	269	-	-87	-68	-19	-87
Verdiendring rett til bruk eiendeler	-1	-	-	-1	-1	-	-1
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	42	-	-	42	42	-	42
Driftsresultat	179	391	2	572	553	19	572

*) Verdiendring per segment var feil presentert i Q1 2019-rapporten, men opplyst om i Q2-rapporten. Fjorårstallene presenteres korrigert her.

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	-907	-293	-	-1 201	-1 085	-116	-1 201
Netto leieinntekter	2 128	556	-	2 684	2 527	157	2 684
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	1 961	513	7	2 481	2 338	143	2 481
Verdiendring investeringseiendommer	-575	792	-	218	404	-187	218
Verdiendring rett til bruk eiendeler	-9	-5	-	-14	-14	-	-14
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	213	-	-	213	213	-	213
Driftsresultat	1 590	1 301	7	2 898	2 942	-44	2 898

Note 8 INVESTERINGSEIENDOM

	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
Virkelig verdi ved inngangen til året	54 037	53 174	53 174
Tilgang ved kjøp og påkostninger	168	213	646
Tilgang ved kjøp av selskaper	43	-	100
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi	-2 120	-87	218
Valutaeffekter	327	-158	-102
Andre endringer	-0	-6	0
Virkelig verdi ved utgangen av perioden	52 455	53 136	54 037

I konsernets årsrapport presenteres en sensitivitetsanalyse som viser endringer i eiendomsverdier ved endring i avkastningskrav og markedsleie. Som følge av Koronapandemien viser vi i det følgende hvordan sensitivitetsanalysen vil være per 31.03.2020.

	Markedsverdi investeringseiendom	Leienivå	
		- 10 %	+ 10 %
Avkastningskrav	- 1,0 %-poeng	58 056	70 889
	- 0,5 %-poeng	52 089	63 596
	Uendret	47 240	57 669
	+ 0,5 %-poeng	43 221	52 757
	+ 1,0 %-poeng	39 836	48 620

Note 9 FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET OG TILKNYTTETE SELSKAPER

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

Felleskontrollert virksomhet	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
Driftsinntekter	92	100	378
Verdiendring investeringseiendom	-155	-3	32
Verdiendring finansielle instrumenter	-33	-1	8
Kostnader	-59	-58	-236
Skattekostnad	29	-5	-15
Resultat	-126	33	167
Investeringseiendom	3 504	3 917	3 638
Øvrige eiendeler	303	349	341
Sum eiendeler	3 806	4 266	3 979
Egenkapital	2 247	2 335	2 373
Langsiktig gjeld	1 396	1 782	1 478
Kortsiktig gjeld	163	149	127
Sum egenkapital og gjeld	3 806	4 266	3 979

Tilknyttede selskaper	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
Driftsinntekter	14	22	75
Verdiendring investeringseiendom	-50	-1	17
Verdiendring finansielle instrumenter	-	-	-
Kostnader	-6	-10	-33
Skattekostnad	9	-2	-13
Resultat	-32	8	46
Investeringseiendom	831	881	881
Øvrige eiendeler	155	129	148
Sum eiendeler	986	1 010	1 028
Egenkapital	509	510	541
Langsiktig gjeld	455	459	465
Kortsiktig gjeld	22	41	22
Sum egenkapital og gjeld	986	1 010	1 028

Note 10 FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER

	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
Renteinntekter	4	3	11
Finansinntekter	-0	8	0
Sum finansinntekter	4	10	12
Rentekostnader	-178	-163	-683
Rentekostnader leasing-gjeld	-6	-6	-26
Finanskostnader	-74	-8	-27
Sum finanskostnader	-258	-177	-737

Note 11 LANGSIKTIG GJELD

	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
Obligasjonslån	7 784	6 462	7 538
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 400	9 362	9 030
Virkelig verdi renteswaper *	1 868	1 358	1 177
Annen gjeld	76	66	75
Sum langsiktig gjeld	16 128	17 248	17 820

* Virkelig verdi på renteswaper/ finansielle instrumenter har en negativ utvikling i Q1, som følge av at de langsiktige markedsrentene falt betydelig og at volatiliteten i finansmarkedene økte.

Note 12 KORTSIKTIG GJELD

	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
Sertifikatlån	2 632	2 690	2 258
Obligasjonslån	1 589	2 663	1 214
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 196	84	1 440
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	7 418	5 437	4 913
Virkelig verdi renteswaper	231	184	151
Leieforpliktelser	9	5	9
Leverandørgjeld	162	209	117
Påløpte renter	57	45	57
Skyldig offentlige avgifter	101	125	70
Annen gjeld	803	1 012	1 063
Sum annen kortsiktig gjeld	1 363	1 580	1 467

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

ALTERNATIVE RESULTATMÅL

Beløp i MNOK

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

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.

	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
Verdiendring investeringseiendommer i resultatregnskapet	-2 120	-87	218
Verdiendring rett til bruk eiendeler i resultatregnskapet	-3	-1	-14
Verdiendring investeringseiendommer i felleskontrollerte selskaper	-155	-3	32
Verdiendring investeringseiendommer i tilknyttede selskaper	-50	-1	17
Verdiendring finansielle instrumenter i resultatregnskapet	-771	-50	164
Verdiendring finansielle instrumenter felleskontrollert virksomhet	-33	-1	8
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-3 132	-143	424

Resultat før skattekostnad og verdiendringer

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

	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
Resultat før skattekostnad	-2 742	354	2 336
Skattekostnad i felleskontrollerte virksomheter	-29	5	15
Skattekostnad i tilknyttede selskaper	-9	2	13
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	3 132	143	-424
Resultat før skattekostnad og verdiendringer	353	505	1 941

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

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

	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
Majoritetens andel av egenkapital	25 282	26 603	27 367
Utsatt skatt, eksklusiv utsatt skatt knyttet til omløpsmidler	6 654	6 970	7 244
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 %	-1 815	-1 901	-1 976
Langsiktig substansverdi	30 122	31 672	32 636
Antall aksjer (egne aksjer ikke medregnet)	103 623 171	105 745 320	103 623 171
Langsiktig substansverdi per aksje i NOK	291	300	315
Egenkapital per aksje	244	252	264

Netto rentebærende gjeld og belåningsgrad

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

	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
Obligasjonslån, langsiktig	7 784	6 462	7 538
Obligasjonslån, kortsiktig	1 589	2 663	1 214
Sertifikatlån, kortsiktig	2 632	2 690	2 258
Øvrig langsiktig rentebærende gjeld	6 400	9 362	9 030
Øvrig kortsiktig rentebærende gjeld	3 196	84	1 440
Rentebærende gjeld	21 602	21 261	21 481
Bankinnskudd og kontanter	-410	-326	-386
Netto rentebærende gjeld	21 192	20 934	21 095
Investerings eiendom	52 455	53 136	54 037
Belåningsgrad	40 %	39 %	39 %

Netto investeringer

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

	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	168	213	646
Kjøp av selskaper	43	0	100
Driftsmidler	4	5	24
Andre investeringer (kjøp og salg)	21	42	-223
Netto investeringer	236	261	548



Vika Atrium

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

olt.no