

OLAV THON
EIENDOMSSKAP



RAPPORT 2. KVARTAL OG 1. HALVÅR 2020

NØKKELTALL

Beløp i MNOK	2. kvartal		2. kvartal		
	2020	2019	30.06.20	30.06.19	31.12.19
Netto leieinntekter	689	684	1 314	1 351	2 684
Verdiendring inv.eiendommer og finansielle instrumenter ¹⁾	-328	-228	-3 460	-371	424
Resultat før skattekostnad	180	273	-2 562	628	2 336
Resultat før skattekostnad og verdiendring ²⁾	510	509	863	1 013	1 941
Egenkapital per aksje (kroner)			246	251	264
Egenkapitalandel			45 %	45 %	46 %
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner) ³⁾			292	300	315
Netto kontantstrøm fra drift	466	466	844	921	1 765
Likviditetsreserver ⁴⁾			6 152	6 490	6 796
Avdrag neste 12 mnd			6 314	5 154	4 913
Rentebærende gjeld ⁵⁾			21 393	22 001	21 481
Rente per 30.06			3,03 %	3,05 %	3,27 %
Belåningsgrad ⁶⁾			40 %	41 %	39 %
Netto investeringer ⁷⁾	140	-49	376	212	548
Markedsverdi eiendommer ⁸⁾			52 586	53 184	54 257
Leieinntektsnivå ⁹⁾			3 200	3 140	3 215
Avkastningskrav (yield)			5,35 %	5,16 %	5,13 %
Omsetning eide kjøpesentre	12 353	12 001	22 758	22 735	50 211
Omsetning forvaltede kjøpesentre	2 046	1 699	3 714	3 653	8 058
Børskurs per 30.06 (kroner)			140,0	144,0	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 5.301 (30.06.20), 5.413 (30.06.19) 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 4.329 (30.06.20), 4.431 (30.06.19) og 4.519 (31.12.19).

9) Markedsleie utleide og ledige lokaler.



OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA

Rapport for 2. kvartal og 1. halvår 2020

HOVEDPUNKTENE I KVARTALSRAPPORTEN ER SOM FØLGER¹:

- Leieinntektene i 2. kvartal var 723 millioner kroner (747).
- Resultat før skattekostnad og verdiendringer i 2. kvartal var 510 millioner kroner (509).
- Resultat før skattekostnad beløp seg til 180 millioner kroner (273).
- Netto kontantstrøm fra driften i 2. kvartal var 466 millioner kroner (466).
- Ved utgangen av 1. halvår var konsernets egenkapitalandel 45 % (45) og egenkapital per aksje var 246 kroner (251).
- Likviditetsreserve ved halvårsskiftet var 6.152 millioner kroner (6.490).
- I 2. kvartal var omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet 12.353 millioner kroner (12.001).

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

FINANSIELL STILLING / BALANSE PER 30.06.20

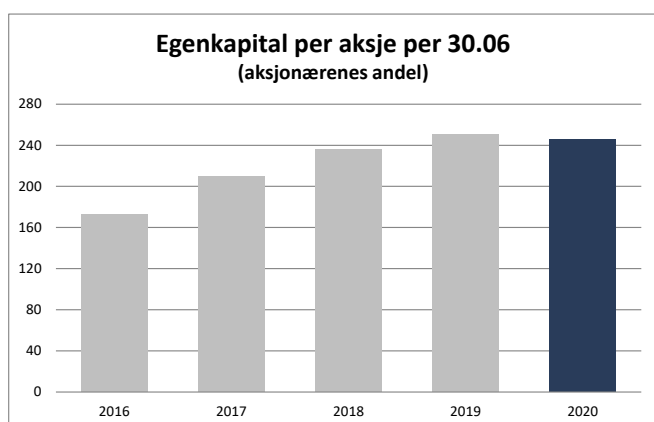
Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 57.797 millioner kroner (58.872), hvorav investeringseiendommene utgjorde 52.373 millioner kroner (53.164).

Samlet egenkapital var 25.813 millioner kroner (26.438), og egenkapitalandelen var 45 % (45).

Egenkapital per aksje (aksjonærenes andel) var 246 kroner (251), mens «Langsiktig substansverdi per aksje» er beregnet til 292 kroner (300).

Rentebærende gjeld var 21.393 millioner kroner (22.001) og belåningsgraden ¹ ("Loan to Value") var 40 % (41).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper var 2.705 millioner kroner (2.813).



Egenkapital per aksje har siden 30.06.2016 økt med 42 %.

RESULTATSAMMENDRAG FOR 2. KVARTAL

Resultat før skattekostnad ble 180 millioner kroner (273).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde samlet - 328 millioner kroner (-228)².

Resultat før skattekostnad og verdiendringer ble dermed 510 millioner kroner (509).

LEIEINNTEKTER OG EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER

Leieinntektene var 723 millioner kroner (747). Leieinntektene reduseres som følge av midlertidige leiereduksjoner til enkelte leietakere som i betydelig grad rammes av Koronapandemien.

Andre eiendomsrelaterede inntekter var 162 millioner kroner (200) og består i det vesentlige av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterede kostnader utgjorde 196 millioner kroner (263), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 132 millioner kroner (171).

Avsetning til tap på kundefordringer økte med 1 million kroner fra første kvartal (-6), som følge av at deler av konsernets kjøpesentre var stengt i deler av 2.kvartal.

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 25 millioner kroner (18).

Netto leieinntekter utgjorde dermed 689 millioner kroner (684).

VERDIENDRING AV INVESTERINGSEIENDOMMER

Ved utgangen av 2. kvartal 2020 er det fremdeles noe større usikkerhet enn normalt knyttet til verdsettelsen av konsernets investeringseiendommer.

Det henvises til note 4 og 8 i kvartalsrapporten for ytterligere beskrivelse av verddivurderingene, og beregning av eiendomsverdier ved endringer 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 nedjustert med 243 millioner kroner (176) i 2. kvartal.

Konsernets eiendomsportefølje består av to ulike eiendomssegmenter:

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

Verdinedgangen i 2. kvartal fant sted på begge eiendomssegmentene. Verdien av konsernets kjøpesentereieendom ble nedjustert med 199 millioner kroner (0,5%), mens verdinedgangen på næringseiendom utgjorde 44 millioner kroner (0,3%).

ANDEL RESULTAT I FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Konsernets andel av resultat i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper utgjorde 18 millioner kroner (34).

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 26 millioner kroner (40) og var i hovedsak inntekter knyttet til forvaltning av eiendommer for eksterne eiere og salgsinntekter fra annen virksomhet.

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 72 millioner kroner (81), mens ordinære avskrivninger beløp seg til 7 millioner kroner (5).

Driftsinntektene er redusert fra i fjor som følge av stengte virksomheter i 2. kvartal.

¹ Se side 2 for definisjoner

² Inkluderer felleskontrollertvirksomhet og tilknyttede selskaper

FINANSINNTEKTER OG KOSTNADER

Netto finanskostnader var 174 millioner kroner (176).

Netto rentekostnader utgjorde 178 millioner kroner (179), hvorav rentekostnader knyttet til leieforpliktelser var 6 millioner kroner (6).

Urealisert agio knyttet til valutakursen for svenske kroner utgjorde 2 millioner kroner (-5).

VERDIENDRINGER FINANSIELLE INSTRUMENTER

I 2. kvartal var de langsiktige markedsrentene relativt stabile både i Norge og Sverige.

I Norge falt 10 års swaprente med 0,05 prosentpoeng til 0,98 %, mens tilsvarende rente i Sverige falt med 0,02 prosentpoeng til 0,37 %.

Renteutviklingen i 2. kvartal bidro til at markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter falt med 54 millioner kroner (- 46).

RESULTATSAMMENDRAG FOR 1. HALVÅR

Resultat før skattekostnad ble -2.562 millioner kroner (628).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde totalt - 3.460 millioner kroner (-371).

Resultat før skattekostnad og verdiendringer var dermed 863 millioner kroner (1.013).

KONTANTSTRØM OG LIKVIDITET

2. KVARTAL

Netto kontantstrøm fra driften var 466 millioner kroner (466).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 211 millioner kroner (205).

Investeringsaktivitetene belastet likviditeten 89 millioner kroner (226), mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten 209 millioner kroner (25).

Valutakurseffekter var -12 millioner kroner (1), og likviditetsbeholdningen ble dermed redusert med 99 millioner kroner i 2. kvartal (-46).

1. HALVÅR

For 1. halvår sett under ett var netto kontantstrøm fra driften 844 millioner kroner (921).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 622 millioner kroner (571).

Investeringsaktivitetene belastet likviditeten 260 millioner kroner (403), mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten 450 millioner kroner (199).

Valutakurseffekten var 14 millioner kroner (5) og i 1. halvår ble dermed likviditetsbeholdningen redusert med 75 millioner kroner (-25) i 1. halvår.

Ved halvårsskiftet var likviditetsreserven 6.152 millioner kroner (6.490), og besto av kortsiktige plasseringer på 311 millioner

kroner (281) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 5.841 millioner kroner (6.209).

INVESTERINGER

Konsernets netto investeringer i 1. halvår var 376 millioner kroner (212).

I 2. kvartal var investeringene 140 millioner kroner (-49).

STØRRE EIENDOMSPROSJEKTER³

Ferdigstilt

Amfi Rørvik i Trøndelag fylke (25%)

På Amfi Rørvik er det oppført 30 leiligheter for salg, og næringslokaler er blitt utvidet med 3.400 kvadratmeter. Prosjektet ble ferdigstilt i 2. kvartal 2020.

Under oppføring / besluttet igangsatt

Bernt Ankers gate 6, Oslo

Nybygg på 5.600 kvadratmeter i Oslo sentrum med 46 boliger og 4 mindre næringslokaler for utleie. Prosjektet planlegges ferdigstilt i 2021.

Brages vei 1, Gardermoen Park, Ullensaker

Oppføring av et logistikkbygg på 23.600 kvadratmeter er igangsatt. Det er inngått en langsiktig leieavtale for bygget og prosjektet planlegges ferdigstilt i 1. kvartal 2022.

Brages vei 3, Gardermoen Park, Ullensaker

Etter kvartalsskiftet ble det besluttet å igangsette oppføring av nok et logistikkbygg i Gardermoen Park. Bygget på 23.000 kvadratmeter er full utleid og også dette bygget planlegges ferdigstilt i 1. kvartal 2022.

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 prosjektene avhenger blant annet av offentlige tillatelser og markedsforhold.

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

INVESTERINGSEIENDOMMER PER 30.06.20

Verdien av eiendomsporteføljen var vurdert til 52.373 millioner kroner (53.164), basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,35 % (5,16).

Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlig avkastningskrav:

Kjøpesentereiendom	5,61 % (5,39)
Øvrige næringsseiendommer	4,63 % (4,57)

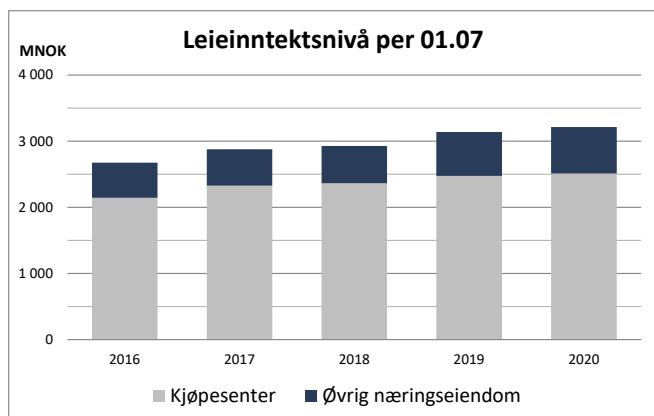
³ Over 50 millioner NOK

Årlig leieinntektsnivå var 3.200 millioner kroner (3.140), med følgende segmentfordeling:

Kjøpesentereendom	78 % (79)
Øvrige næringseiendom	22 % (21)

Ledigheten i eiendomsporteføljen var 3,4 % (2,6).

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



Leieinntektsnivået har siden 2016 økt med 20 %.

EIENDOMSPORTEFØLJEN EIET GJENNOM FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET OG TILKNYTTETE SELSKAPER

I tillegg til eiendomsporteføljen som bokføres i konsernets balanse, var konsernets andel av leieinntektsnivået i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper 280 millioner kroner (265).

Konsernets andel av eiendomsverdiene var 4.330 millioner kroner (4.431).

KJØPESENTEROMRÅDET

Ved utgangen av 1. halvår omfattet kjøpesentrområdet 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 nest største kjøpesenter målt etter omsetning: Lagunen Storsenter i Bergen og totalt 7 av landets 10 største kjøpesentre.

Kjøpesentre som eies av konsernet

Butikkomsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet var i andre kvartal 12.353 millioner kroner (12.001), mens omsetningen i første halvår var 22.785 millioner kroner (22.735).

Som følge av den gradvise gjenåpningen av konsernets kjøpesentre viste butikkomsetningen følgende utvikling i 2 kvartal: (omsetning i millioner norske kroner)

	2020	2019	Endring
April	3 296	3 728	-11,6 %
Mai	4 138	4 015	3,1 %
Juni	4 919	4 258	15,5 %
Sum 2. kv.	12 353	12 001	2,9 %

I juli var samlet butikkomsetningen i konsernets kjøpesentre som følger:

	2020	2019	Endring
Juli	5 042	4 146	21,6 %

I sammenlikningstallene for 2019 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 andre kvartal hadde konsernets norske kjøpesentre i Norge en butikkomsetning på 11.517 millioner kroner (11.153).

I første halvår var butikkomsetningen på 21.110 millioner kroner (21.101).

Sverige

I Sverige hadde kjøpesentrene en butikkomsetning på 806 millioner svenske kroner (928) i andre kvartal, og 1.636 millioner kroner i første halvår (1.763).

Kjøpesentre som forvaltes for andre eiere

I denne delen av porteføljen var butikkomsetningen i andre kvartal 2.046 millioner kroner (1.699), og 3.714 millioner i første halvår (3.653).

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 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 30.06.20 er basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,35 %. 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.

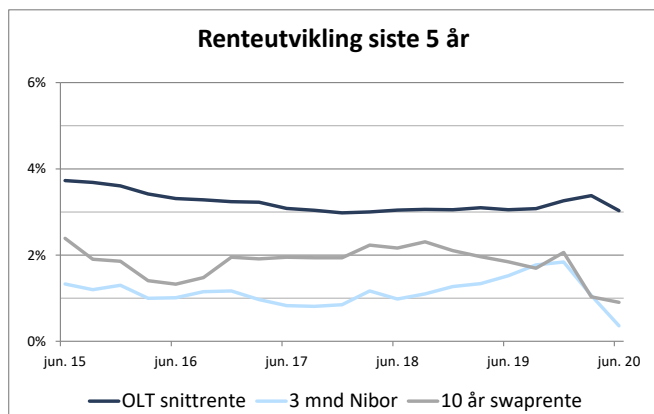
Konsernets finansiering beskrives nærmere i neste avsnitt, og for ytterligere detaljer om finansiell risikostyring, henvises det til årsrapporten for 2019 og til selskapets nettside olt.no.

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

Ved utgangen av 2. kvartal var porteføljen av renteswaper inngått for dette formålet 13.114 millioner kroner (11.013), og hadde en markedsverdi på -2.153 millioner kroner (-1.588).

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 markedsverdien av porteføljen 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 30.06.20 var konsernets gjennomsnittrente 3,03 %⁴.

FINANSIERING

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

Tilgangen til finansiering vurderes som god, og både bank- og kapitalmarkedene utviklet seg positiv gjennom 2. kvartal.

I 2. kvartal var det norske kapitalmarkedet den viktigste finansieringskilden hvor det ble opptatt nye lån på 650 millioner kroner.

Ved utgangen av 2. kvartal var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 10.281 millioner kroner (11.661), fordelt på:

Norge: 7.630 millioner NOK (8.298)
Sverige: 2.550 millioner SEK (3.665)

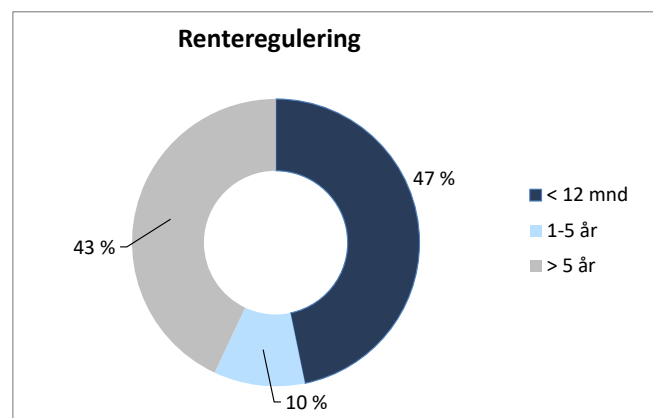
Samlede kredittrammer var 27.234 millioner kroner (28.210), hvorav ubenyttet del utgjorde 5.841 millioner kroner (6.209).

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

Gjelden hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,2 år (2,3). 30 % (23) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år. Ved utgangen av 2. kvartal hadde konsernet en fastrenteandel på 53 % (55), med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,5 år (3,6).

Konsernets gjennomsnittrente var 3,03 % (3,05), fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Andel av gjeld	Gjennomsnittrente
NOK	86 %	3,33 %
SEK	14 %	1,21 %



47 % av rentebærende gjeld har rentebinding over 1 år, og gjennomsnittlig rentebinding er 3,5 år.

AKSJONÆRFORHOLD

Ved utgangen av 2. kvartal var siste omsetningskurs på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap 140 kroner, en økning fra 113 kroner ved kvartalets begynnelse. Høyeste og laveste notering i kvartalet var henholdsvis 145 og 113 kroner.

I 2. kvartal steg dermed aksjekursen 24 %, mens hovedindeksen steg 12 %.

I 1. halvår sett under ett falt aksjekursen 17 %, noe svakere enn hovedindeksen ved Oslo Børs som i samme periode falt 15 %.

Det ble i 2. kvartal omsatt 1.925.000 aksjer (4.200.000), og gjennomført 6.501 (4.698) handler av aksjen over Oslo Børs.

I 1. halvår ble det omsatt 5.680.000 aksjer (5.000.000), og gjennomført (15.947) (8.990) handler av aksjen over Oslo Børs.

Ved halvårsskiftet var selskapets børsverdi 14,4 milliarder kroner (15,3).

⁴ lån i NOK og SEK

Ved samme tidspunkt var selskapets største eiere:

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	1,0 %
Øvrig eiere	17,5 %
SUM	100 %

FREMTIDSUTSIKTER

Norsk økonomi er inne i en dyp lavkonjunktur forårsaket av Koronapandemien og de omfattende smitteverntiltakene som ble innført både i Norge og utlandet.

Norske myndigheter iverksatte en rekke økonomiske tiltak for å avhjelpe de økonomiske konsekvensene av pandemien, og Norges Bank kuttet renten fra 1,50% til 0%. Norges Bank signaliserer at renten vil bli liggende på dagens nivå en god stund fremover.

Etter den gradvise gjenåpningen av Norge, er aktiviteten i norsk økonomi økende, men det er fremdeles betydelig usikkerhet om utviklingen fremover.

På bakgrunn av konsernets finansielle posisjon med høy egenkapital og solide likviditetsreserver, vurderes konsernet å være godt rustet til å kunne møte de økonomiske konsekvensene av Koronapandemien også i tiden fremover.

ERKLÆRING FRA STYRET OG DAGLIG LEDER

Vi bekrefter at halvårsregnskapet for 1. halvår 2020 etter vår beste overbevisning er utarbeidet i samsvar med IAS 34 Delårsrapportering, og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets eiendeler, gjeld og finansielle stilling og resultat som helhet per 30. juni 2020

Halvårsberetningen gir etter vår beste overbevisning en rettviseende:

- oversikt over viktige begivenheter i regnskapsperioden og deres innflytelse på halvårsregnskapet.
- beskrivelse av de mest sentrale risiko- og sikkerhetsfaktorer virksomheten står overfor i neste regnskapsperiode.
- beskrivelse av nærstående vesentlige transaksjoner med konsernet.

Oslo, 13.08.2020

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i MNOK	Note	Q2 2020	Q2 2019	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
Leieinntekter	4, 6	723	747	1 477	1 488	2 984
Andre eiendomsrelaterte inntekter	4	162	200	403	450	900
Eiendomsrelaterte kostnader		-196	-263	-566	-587	-1 201
Netto leieinntekter	7	689	684	1 314	1 351	2 684
Andre driftsinntekter	4	26	40	65	82	167
Andre driftskostnader		-25	-35	-66	-73	-157
Administrasjonskostnader	6	-47	-46	-97	-93	-189
Ordinære avskrivninger		-7	-5	-14	-11	-24
Forvaltningsresultat	7	636	638	1 202	1 257	2 481
Verdiendring investeringseiendommer	4, 8	-243	-176	-2 362	-263	218
Verdiendring rett til bruk eiendeler		-3	-1	-6	-2	-14
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	9	18	34	-141	76	213
Driftsresultat	7	408	495	-1 308	1 067	2 898
Finansinntekter	10	4	7	6	18	12
Finanskostnader	10	-178	-183	-435	-361	-737
Verdiendring finansielle instrumenter		-54	-46	-825	-96	164
Netto finansposter		-228	-222	-1 254	-439	-561
Resultat før skattekostnad		180	273	-2 562	628	2 336
Skattekostnad		-40	-74	526	-163	-498
Resultat		140	199	-2 036	465	1 838
Andre inntekter og kostnader:						
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>						
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		9	-20	152	-91	-46
Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet		-1	18	-128	87	39
Skatt på utvidet resultat		0	-4	28	-19	-8
Totalresultat		149	194	-1 984	441	1 822
Resultat tilordnet:						
Majoritetsaksjonærene		162	192	-1 963	460	1 857
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-21	7	-73	5	-20
Totalresultat tilordnet:						
Majoritetsaksjonærene		170	187	-1 912	436	1 842
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-21	7	-73	5	-20
Resultat per aksje - basis og utvannet (i hele kroner)		2	2	-18	4	18

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i MNOK	Note	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
EIENDELER				
Utsatt skattefordel		294	327	294
Investeringseiendommer	4, 8	52 373	53 164	54 037
Eierbenyttede eiendommer		190	192	191
Rett til bruk eiendeler		357	361	365
Varige driftsmidler		82	77	88
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	9	2 705	2 813	2 914
Finansielle anleggsmidler		545	617	592
Sum anleggsmidler		56 546	57 550	58 482
Fordringer	4	940	1 041	1 001
Bankinnskudd og kontanter		311	281	386
Sum omløpsmidler		1 251	1 321	1 387
Sum eiendeler		57 797	58 872	59 869
EGENKAPITAL OG GJELD				
Aksjekapital		106	106	106
Overkurs		318	318	318
Annen egenkapital		25 017	25 545	26 942
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		371	469	452
Sum egenkapital		25 813	26 438	27 819
Utsatt skatt		6 651	7 024	7 250
Leieforpliktelse		355	356	360
Langsiktig gjeld	11	17 060	18 316	17 820
Sum langsiktig gjeld		24 066	25 696	25 431
Betalbar skatt		121	162	240
Kortsiktig rentebærende gjeld	12	6 314	5 154	4 913
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	12	1 483	1 421	1 467
Sum kortsiktig gjeld		7 918	6 737	6 619
Sum gjeld		31 984	32 433	32 050
Sum egenkapital og gjeld		57 797	58 872	59 869

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

SAMMENDRATT KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i MNOK	Q2 2020	Q2 2019	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
Netto kontantstrøm fra drift	466	466	844	921	1 765
Kostnadsførte renter	106	173	240	336	710
Betalte renter	-140	-165	-274	-338	-707
Betalte skatter	-12	-58	-178	-223	-215
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter (endring i arbeidskapital)	-210	-210	-10	-125	-55
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	211	205	622	571	1 497
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	-	-	-	-	-
Utbetalinger ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler	-160	-240	-333	-459	-672
Utbetalinger ved kjøp av datterselskaper	-	-37	-43	-37	-55
Inn-/utbetalinger ved andre investeringer	72	51	115	93	155
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-89	-226	-260	-403	-573
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	2 165	4 418	5 396	10 333	19 051
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-2 371	-3 635	-5 833	-9 716	-19 071
Avdrag leieforpliktelser	-4	-	-8	-2	-6
Utbetaling av utbytte	0	-467	-4	-472	-481
Utbetalinger ved kjøp av egne aksjer	-	-341	-	-341	-341
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-209	-25	-450	-199	-847
Valutakurseffekter	-12	1	14	5	2
Netto endring i kontanter	-99	-46	-75	-25	80
Bankbeholdning ved periodens start	410	326	386	305	305
Bankbeholdning ved periodens slutt	311	281	311	281	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	-	-	-	460	-	460	5	465
Andre inntekter og kostnader	-	-	-91	-	68	-24	-	-24
Kjøp egne aksjer	-	-	-	-341	-	-341	-	-341
Aksjeutbytte	-	-	-	-456	-	-456	-18	-474
Andre endringer	-	-	-	-1	-	-1	-14	-15
Egenkapital 30.06.2019	106	318	-178	25 597	126	25 970	468	26 438
Resultat	-	-	-	1 398	-	1 398	-24	1 373
Andre inntekter og kostnader	-	-	46	-	-38	8	-	8
Aksjeutbytte	-	-	-	-	-	-	-7	-7
Andre endringer	-	-	-	-8	-	-8	15	6
Egenkapital 31.12.2019	106	318	-132	26 987	88	27 367	452	27 819
Resultat	-	-	-	-1 963	-	-1 963	-73	-2 036
Andre inntekter og kostnader	-	-	152	-	-100	52	-	52
Sletting egne aksjer	-3	-	-	3	-	-	-	-
Aksjeutbytte	-	-	-	-	-	-	-4	-4
Andre endringer	-	-	-	-14	-	-14	-4	-18
Egenkapital 30.06.2020	104	318	20	25 012	-12	25 441	371	25 813

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

NOTER TIL REGNSKAPET

Beløp i MNOK

Note 1 GENERELL INFORMASJON

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

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 13. august 2020.

Delårsregnskapet er ikke revidert.

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. I tillegg gjelder følgende regnskapsprinsipp om offentlige tilskudd fra og med andre kvartal 2020:

Offentlige tilskudd innregnes når det foreligger rimelig sikkerhet for at foretaket vil oppfylle vilkårene knyttet til tilskuddene, og det er rimelig sikkert at tilskuddet vil bli mottatt. Offentlige tilskudd som mottas som kompensasjon for kostnader eller underskudd som allerede er påløpt, eller i den hensikt å gi umiddelbar finansiell støtte til foretaket uten framtidige tilknyttede utgifter, innregnes i resultatet i den regnskapsperioden det blir mottakbart.

Note 3 ENDRINGER I KONSERNSTRUKTUR

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

Note 4 ESTIMATER

Utarbeidelsen av delårsregnskaper innebærer bruk av vurderinger, estimater og forutsetninger som påvirker bruken av regnskapsprinsipper og regnskapsførte beløp knyttet til resultat og balanse. Som følge av Koronapandemien har ledelsens estimater knyttet til enkelte områder hatt betydelig effekt på regnskapet.

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 noe større usikkerhet en normalt. Som følge av Koronapandemien har det vært et lavt transaksjonsvolum og tilgjengelig informasjon inneholder noe mer usikkerhet en normalt.

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

Koronapandemiens langsiktige effekt på leienivået vurderes som usikker, selv om det foreligger risiko for at leienivået for enkeltbransjer på kort sikt vil kunne reduseres. I mangel av presis informasjon og en antakelse om at situasjonen gradvis 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 0,23% fra årsskiftet.

En sensitivitetsanalyse knyttet til verdsettelse er vist i note 8.

Forutsetningene i konsernets verdivurderinger er avstemt mot to eksterne rådgivere, Cushman & Wakefield og Newsec.

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.

Leietakere av butikk- og serveringslokaler har generelt vært rammet betydelig, men det er positiv omsetningsutvikling i andre kvartal. Som i første kvartal er det foretatt en individuell vurdering av tapsrisiko per kunde. Avsetning for tap på kundefordringer utgjør 78 millioner kroner (29), som er på samme nivå som per første kvartal. Avsetningen inneholder fortsatt høy grad av usikkerhet, og det forventes at avsetningene kan variere betydelig i nær fremtid, basert på varighet og utviklingen i pandemien.

Støtteordning fra myndighetene- inntektsført

Norske og svenske myndigheter har innført en støtteordning for selskaper som er vesentlig berørt av Koronapandemien. På balansedagen har konsernet iht IAS 20 inntektsført 1 millioner kroner i offentlig støtte som andre driftsinntekter for den norske delen av konsernet. Konsernet vil søke om offentlig støtte for konsernselskaper som har hatt betydelig nedgang i omsetning, både for perioder som omfatter Q2 og Q3.

Leiereduksjon

For å avhjelpe negativ økonomisk effekt av koronapandemien for leietakere innen utvalgte bransjer, har konsernet i 2. kvartal gitt betinget tilsagn om tidsbegrenset leiereduksjon. Reduksjon i fast leie er leiemodifikasjonen iht IFRS 16, og er regnskapsført i 2. kvartal siden leiereduksjonen ikke anses å ha vesentlig betydning for konsernregnskapet. Reduksjon i markedsføringsbidrag og felleskostnader er vurdert som ikke-leiekomponenter etter IFRS 15, og konsernet har vurdert at endringer i den variable transaksjonsprisen skal innregnes i den perioden transaksjonsprisen endres. Leiereduksjonen har hatt en samlet effekt i 2. kvartal på 47 millioner kroner.

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 30.06.2020:

Regnskapslinje	Motpart	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
Leieinntekter	Selskaper i Thon Holding konsern	60	63	122
Administrasjonskostnader	Thon Eiendomsdrift AS	65	62	125

Note 7 SEGMENTINFORMASJON

30.06.2020 har konsernet aktiviteter innenfor to strategiske driftssegmenter og to geografiske områder. Dette er basert på den samme rapporteringen som den interne ledelsesrapporteringen.

Q2 2020	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	520	203	-	723	676	47	723
Andre eiendomsrelaterte inntekter	145	18	-	162	150	13	162
Eiendomsrelaterte kostnader	-124	-73	-	-196	-174	-22	-196
Netto leieinntekter	541	148	-	689	651	38	689
Andre driftsinntekter	18	-	7	26	26	-	26
Andre driftskostnader	-16	-	-9	-25	-25	-	-25
Administrasjonskostnader	-39	-8	-	-47	-43	-4	-47
Ordinære avskrivninger	-4	-3	-	-7	-7	-0	-7
Forvaltningsresultat	501	137	-2	636	602	34	636
Verdiendring investeringseiendommer	-199	-44	-	-243	-216	-27	-243
Verdiendring rett til bruk eiendeler	-2	-1	-	-3	-3	-	-3
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	19	-1	-	18	18	-	18
Driftsresultat	318	91	-2	408	401	7	408

Q2 2019	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	557	190	-	747	696	51	747
Andre eiendomsrelaterte inntekter	181	20	-	200	184	16	200
Eiendomsrelaterte kostnader	-185	-78	-	-263	-235	-27	-263
Netto leieinntekter	552	132	-	684	645	40	684
Andre driftsinntekter	21	-	19	40	40	-	40
Andre driftskostnader	-19	-	-16	-35	-35	-	-35
Administrasjonskostnader	-38	-8	-	-46	-42	-3	-46
Ordinære avskrivninger	-3	-3	-	-6	-6	-0	-6
Forvaltningsresultat	513	121	3	638	601	36	638
Verdiendring investeringseiendommer	-339	163	-	-176	-133	-43	-176
Verdiendring rett til bruk eiendeler	-1	-	-	-1	-1	-	-1
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	34	-	-	34	34	-	34
Driftsresultat	207	285	3	495	501	-6	495

30.06.2020	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	1 081	396	-	1 477	1 376	101	1 477
Andre eiendomsrelaterte inntekter	361	42	-	403	375	28	403
Eiendomsrelaterte kostnader	-407	-159	-	-566	-498	-68	-566
Netto leieinntekter	1 035	279	-	1 314	1 253	61	1 314
Andre driftsinntekter	35	-	29	65	65	-	65
Andre driftskostnader	-30	-	-35	-66	-66	-	-66
Administrasjonskostnader	-81	-16	-	-97	-90	-7	-97
Ordinære avskrivninger	-8	-6	-	-14	-14	-0	-14
Forvaltningsresultat	951	257	-6	1 202	1 147	54	1 202
Verdiendring investeringseiendommer	-2 002	-361	-	-2 362	-1 863	-499	-2 362
Verdiendring rett til bruk eiendeler	-5	-2	-	-6	-6	-	-6
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	-140	-1	-	-141	-141	-	-141
Driftsresultat	-1 195	-107	-6	-1 308	-864	-445	-1 308

30.06.2019	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	1 104	384	-	1 488	1 386	102	1 488
Andre eiendomsrelaterte inntekter	410	40	-	450	415	35	450
Eiendomsrelaterte kostnader	-428	-160	-	-587	-531	-56	-587
Netto leieinntekter	1 087	264	-	1 351	1 270	81	1 351
Andre driftsinntekter	41	-	41	82	82	-	82
Andre driftskostnader	-37	-	-35	-73	-73	-	-73
Administrasjonskostnader	-78	-15	-	-93	-87	-6	-93
Ordinære avskrivninger	-5	-6	-	-11	-11	-0	-11
Forvaltningsresultat	1 008	243	6	1 257	1 182	75	1 257
Verdiendring investeringseiendommer	-695	432	-	-263	-201	-62	-263
Verdiendring rett til bruk eiendeler	-2	-	-	-2	-2	-	-2
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	76	-	-	76	76	-	76
Driftsresultat	386	675	6	1 067	1 054	13	1 067

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

	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
Virkelig verdi ved inngangen til året	54 037	53 174	53 174
Tilgang ved kjøp og påkostninger	326	453	646
Tilgang ved kjøp av selskaper	43	-	100
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi	-2 362	-263	218
Valutaeffekter	337	-200	-102
Andre endringer	-6	-0	0
Virkelig verdi ved utgangen av perioden	52 373	53 164	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 30.06.2020.

	Virkelig verdi investeringseiendom	Leienivå		
		- 10 %	Uendret	+ 10 %
Avkastningskrav	- 1,0 %-poeng	57 925	64 321	70 718
	- 0,5 %-poeng	51 994	57 732	63 470
	Uendret	47 171	52 373	57 575
	+ 0,5 %-poeng	43 173	47 930	52 688
	+ 1,0 %-poeng	39 803	44 186	48 569

Note 9 FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET OG TILKNYTTETE SELSKAPER

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

Felleskontrollert virksomhet	Q2 2020	Q2 2019	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
Driftsinntekter	88	96	180	196	378
Verdiendring investeringseiendom	-22	-14	-177	-17	32
Verdiendring finansielle instrumenter	-3	-1	-36	-2	8
Kostnader	-49	-58	-108	-117	-236
Skattekostnad	-1	-4	28	-9	-15
Resultat	13	19	-114	53	167
Investeringseiendom			3 502	3 560	3 638
Øvrige eiendeler			285	304	341
Sum eiendeler			3 787	3 864	3 979
Egenkapital			2 199	2 288	2 373
Langsiktig gjeld			1 440	1 482	1 478
Kortsiktig gjeld			148	95	127
Sum egenkapital og gjeld			3 787	3 864	3 979

Tilknyttede selskaper	Q2 2020	Q2 2019	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
Driftsinntekter	15	15	30	37	75
Verdiendring investeringseiendom	-3	10	-53	9	17
Verdiendring finansielle instrumenter	-	-	-	-	-
Kostnader	-6	-6	-12	-17	-33
Skattekostnad	-1	-4	8	-7	-13
Resultat	5	15	-28	23	46
Investeringseiendom			828	871	881
Øvrige eiendeler			152	143	148
Sum eiendeler			980	1 014	1 028
Egenkapital			505	525	541
Langsiktig gjeld			455	461	465
Kortsiktig gjeld			19	27	22
Sum egenkapital og gjeld			980	1 014	1 028

Note 10 FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER

	Q2 2020	Q2 2019	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
Renteinntekter	2	5	6	7	11
Finansinntekter	2	3	-0	10	0
Sum finansinntekter	4	7	5	18	12
Rentekostnader	-172	-173	-350	-336	-683
Rentekostnader leieforpliktelser	-6	-6	-13	-12	-26
Finanskostnader	0	-5	-72	-12	-27
Sum finanskostnader	-178	-183	-435	-361	-737

Note 11 LANGSIKTIG GJELD

	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
Obligasjonslån	7 230	6 540	7 538
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 850	10 307	9 030
Virkelig verdi renteswaper *	1 905	1 398	1 177
Annen gjeld	75	71	75
Sum langsiktig gjeld	17 060	18 316	17 820

* Virkelig verdi på renteswaper/ finansielle instrumenter hadde en negativ utvikling i Q1, som følge av at de langsiktige markedsrentene falt med 1,00 % til 1,20 % og at volatiliteten i finansmarkedene økte.

Note 12 KORTSIKTIG GJELD

	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
Sertifikatlån	1 016	3 532	2 258
Obligasjonslån	2 036	1 589	1 214
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 262	33	1 440
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	6 314	5 154	4 913
Virkelig verdi renteswaper	248	190	151
Leieforpliktelser	9	5	9
Leverandørgjeld	123	127	117
Påløpte renter	23	52	57
Skyldig offentlige avgifter	140	97	70
Annen gjeld	940	950	1 063
Sum annen kortsiktig gjeld	1 483	1 421	1 467

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.

	Q2 2020	Q2 2019	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
Verdiendring investeringseiendommer i resultatregnskapet	-243	-176	-2 362	-263	218
Verdiendring rett til bruk eiendeler i resultatregnskapet	-3	-1	-6	-2	-14
Verdiendring investeringseiendommer i felleskontrollerte selskaper	-22	-14	-177	-17	32
Verdiendring investeringseiendommer i tilknyttede selskaper	-3	10	-53	9	17
Verdiendring finansielle instrumenter i resultatregnskapet	-54	-46	-825	-96	164
Verdiendring finansielle instrumenter felleskontrollert virksomhet	-3	-1	-36	-2	8
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-328	-228	-3 460	-371	424

Resultat før skattekostnad og verdiendringer

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

	Q2 2020	Q2 2019	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
Resultat før skattekostnad	180	273	-2 562	628	2 336
Skattekostnad i felleskontrollerte virksomheter	1	4	-28	9	15
Skattekostnad i tilknyttede selskaper	1	4	-8	7	13
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	328	228	3 460	371	-424
Resultat før skattekostnad og verdiendringer	510	509	863	1 013	1 941

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

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

	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
Majoritetens andel av egenkapital	25 441	25 970	27 367
Utsatt skatt, eksklusiv utsatt skatt knyttet til omløpsmidler	6 633	7 009	7 250
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 %	-1 809	-1 912	-1 977
Langsiktig substansverdi	30 265	31 067	32 640
Antall aksjer (egne aksjer ikke medregnet)	103 623 171	103 623 171	103 623 171
Langsiktig substansverdi per aksje i NOK	292	300	315
Egenkapital per aksje	246	251	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.

	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
Obligasjonslån, langsiktig	7 230	6 540	7 538
Obligasjonslån, kortsiktig	2 036	1 589	1 214
Sertifikatlån, kortsiktig	1 016	3 532	2 258
Øvrig langsiktig rentebærende gjeld	7 850	10 307	9 030
Øvrig kortsiktig rentebærende gjeld	3 262	33	1 440
Rentebærende gjeld	21 393	22 001	21 481
Bankinnskudd og kontanter	-311	-281	-386
Netto rentebærende gjeld	21 082	21 721	21 095
Investerings eiendom	52 373	53 164	54 037
Belåningsgrad	40 %	41 %	39 %

Netto investeringer

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

	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	326	453	646
Kjøp av selskaper	43	0	100
Kjøp av driftsmidler (kjøp og salg)	5	5	24
Andre investeringer (kjøp og salg)	3	73	-223
Netto investeringer	376	531	548



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

olt.no