

OLAV THON
EIENDOMSSKAP

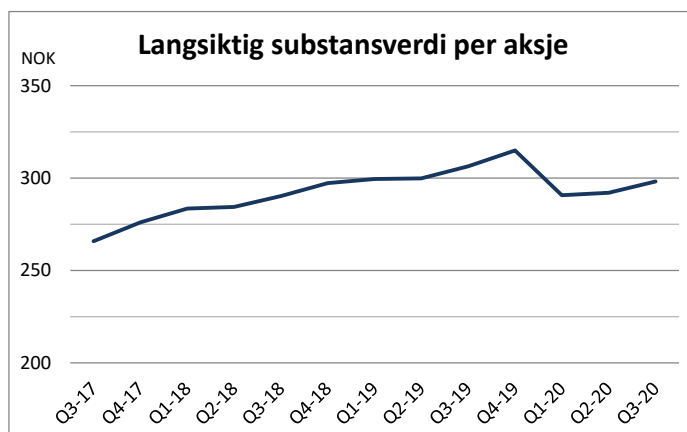
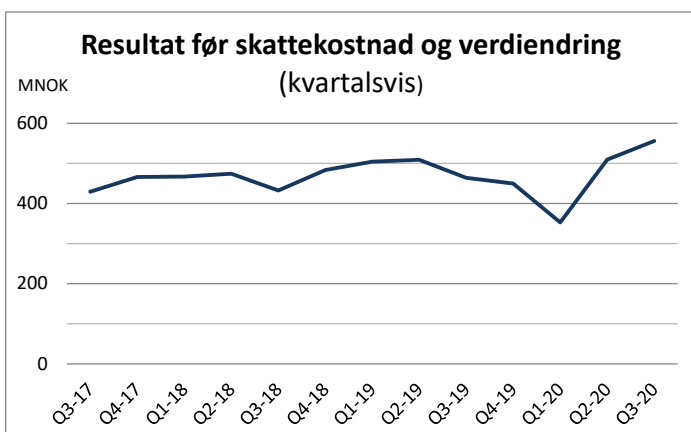


RAPPORT 3. KVARTAL 2020

NØKKELTALL

| Beløp i mnok | ARM* | 3. kvartal | 3. kvartal | | | |
|---|------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | | 2020 | 2019 | 30.09.2020 | 30.09.2019 | 31.12.2019 |
| Netto leieinntekter | | 722 | 654 | 2 036 | 2 005 | 2 684 |
| Verdiendring inv.eiendommer og finansielle instrumenter | 1 | 158 | 277 | -3 302 | -93 | 424 |
| Resultat før skattekostnad | | 711 | 741 | -1 850 | 1 369 | 2 336 |
| Resultat før skattekostnad og verdiendring | 2 | 556 | 464 | 1 419 | 1 478 | 1 941 |
| Egenkapitalandel | 3 | | | 46 % | 45 % | 46 % |
| Egenkapital per aksje (kroner) | 4 | | | 251 | 256 | 264 |
| Langsiktig substansverdi per aksje (kroner) | 4 | | | 298 | 306 | 315 |
| Netto kontantstrøm fra drift | 5 | 420 | 423 | 1 264 | 1 344 | 1 765 |
| Likviditetsreserver | 6 | | | 6 111 | 7 916 | 6 796 |
| Avdrag neste 12 mnd | 7 | | | 6 985 | 5 457 | 4 913 |
| Rentebærende gjeld | 8 | | | 20 995 | 21 879 | 21 481 |
| Rente per balansedag | 9 | | | 3,00 % | 3,08 % | 3,27 % |
| Belåningsgrad | 8 | | | 39 % | 39 % | 39 % |
| Netto investeringer | 10 | 200 | 145 | 576 | 356 | 548 |
| Markedsverdi eiendommer | 11 | | | 52 889 | 53 890 | 54 257 |
| Annualisert leieinntektsnivå | 12 | | | 3 200 | 3 170 | 3 215 |
| Avkastningskrav (netto yield) | 13 | | | 5,31 % | 5,13 % | 5,13 % |
| Omsetning eide kjøpesentre | | 13 819 | 12 244 | 36 576 | 34 980 | 50 211 |
| Omsetning forvaltede kjøpesentre | | 2 261 | 1 980 | 5 975 | 5 633 | 8 058 |
| Børskurs (kroner) | | | | 139,0 | 144,4 | 167,8 |

* Definisjon, beregning og forklaring på bruk av alternative resultatmål (ARM) er tatt inn til slutt i rapporten.



Olav Thon Eiendomsselskap

Rapport for 3. kvartal 2020

Hovedpunktene i kvartalsrapporten er som følger: ¹

- Konsernet hadde en god utvikling i kvartalet, og resultat før skattekostnad ble 711 millioner kroner (741)
- Resultat før skattekostnad og verdiendringer ble 556 millioner kroner, en økning på 20 % fra samme periode i fjor
- Konsernets finansielle posisjon er solid, og ved utgangen av 3. kvartal var konsernets egenkapitalandel 46 % (45) og likviditetsreserven var 6.111 millioner kroner (7.916)
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet var 13.819 millioner kroner, en økning på 13 % fra 3. kvartal 2019
- Konsernet startet oppføring av to logistikkbygg på til sammen 47.000 kvm på Gardermoen ved Oslo Lufthavn



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

FINANSIELL STILLING / BALANSE PER 30.09.20

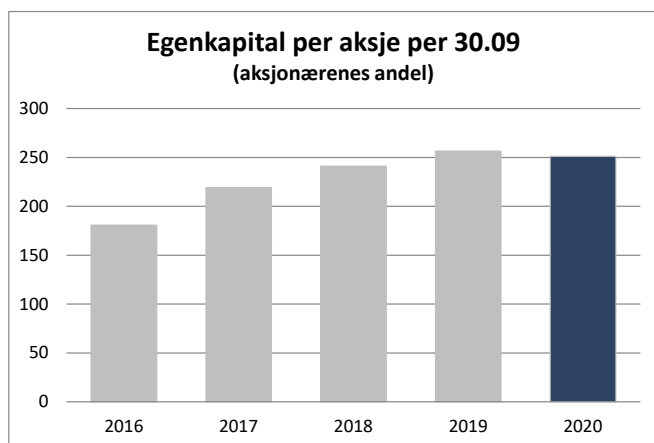
Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 57.951 millioner kroner (59.521), hvorav investeringseiendommene utgjorde 52.686 millioner kroner (53.669).

Samlet egenkapital var 26.396 millioner kroner (27.010), og egenkapitalandelen var 46 % (45).

Egenkapital per aksje (aksjonærenes andel) var 251 kroner (256), mens «Langsiktig substansverdi per aksje» er beregnet til 298 kroner (306).

Rentebærende gjeld var 20.994 millioner kroner (21.879) og belåningsgraden² ("Loan to Value") var 39 % (39).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper var 2.728 millioner kroner (2.808).



Egenkapital per aksje har siden 2016 økt med 39 %.

RESULTATSAMMENDRAG FOR 3. KVARTAL

Resultat før skattekostnad ble 711 millioner kroner (741).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde samlet 158 millioner kroner (277)³.

Resultat før skattekostnad og verdiendringer ble dermed 556 millioner kroner (464).

LEIEINNTEKTER OG EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER

Leieinntektene var 753 millioner kroner (751).

Andre eiendomsrelaterte inntekter var 176 millioner kroner (194) og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommens felleskostnader og drift av senterforeninger.

Avsetning til tap på kundefordringer ble i 3. kvartal redusert med 31 millioner kroner (+6), som følge av at positiv utvikling på konsernets kjøpesentre.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 206 millioner kroner (292), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 170 millioner kroner (186).

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 35 millioner kroner (55).

Netto leieinntekter utgjorde dermed 722 millioner kroner (654).

VERDIENDRING AV INVESTERINGSEIENDOMMER

I 3. kvartal var verdien av konsernets investeringseiendommer i hovedsak uendret, men verdiøkning på enkelte eiendommer bidro til at eiendomsverdiene totalt sett økte med 130 millioner kroner (325).

Konsernets eiendomsportefølje består av eiendomssegmentene:

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

I 3. kvartal var verdiutviklingen ulik i eiendomssegmentene.

Verdien av konsernets næringseiendommer økte med 180 millioner kroner, mens verdien på kjøpesentereieendom ble redusert med 50 millioner kroner.

Det henvises også til senere avsnitt om konsernets eiendomsportefølje og til note 8 i kvartalsrapporten.

ANDEL RESULTAT I FELLESKONTROLLERTE OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Konsernets andel av resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper utgjorde 23 millioner kroner (25).

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

ANDRE DRIFTSINNTEKTER OG KOSTNADER

Andre driftsinntekter beløp seg til 35 millioner kroner (37) og var i hovedsak inntekter knyttet til forvaltning av eiendommer for eksterne eiere, og salgsinntekter fra annen virksomhet.

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 76 millioner kroner (82), mens ordinære avskrivninger beløp seg til 7 millioner kroner (6).

FINANSINNTEKTER OG KOSTNADER

Netto finanskostnader var 165 millioner kroner (185).

Netto rentekostnader utgjorde 142 millioner kroner (179), hvorav rentekostnader knyttet til leieforpliktelser var 6 millioner kroner (6).

I forbindelse med endret beregningsmåte knyttet til bokføring av amortisert kost er det inntektsført 17 millioner kroner (0).

² For definisjoner se alternative resultatmål (ARM) i slutten av rapporten

³ Inkluderer felleskontrollerte og tilknyttede selskaper

Urealisert disagio knyttet til valutakursen for svenske kroner utgjorde 19 millioner kroner (0).

VERDIENDRINGER FINANSIELLE INSTRUMENTER

I 3. kvartal sett under ett var de langsiktige markedsrentene (Swaprente) stabile både i Norge og Sverige.

I Norge falt 10 års renten med 0,02 prosentpoeng til 0,88 %, mens tilsvarende rente i Sverige falt med 0,01 prosentpoeng til 0,29 %.

Som følge av kortere gjenværende løpetid økte markedsverdien på de finansielle instrumenter med 52 millioner kroner (-26).

KONTANTSTRØM OG LIKVIDITET

Netto kontantstrøm fra driften i 3. kvartal var 420 millioner kroner (423).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 601 millioner kroner (640),

Investeringsaktivitetene belastet likviditeten 113 millioner kroner (161), mens finansaktivitetene belastet likviditeten 448 millioner kroner (152).

Valutakurseffekter på bankbeholdninger var -10 millioner kroner (-1), og likviditetsbeholdningen økte dermed med 30 millioner kroner i 3. kvartal (327).

Ved kvartalsskiftet var likviditetsreserven 6.111 millioner kroner (7.916), og besto av kortsiktige plasseringer på 341 millioner kroner (608) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 5.770 millioner kroner (7.308).

INVESTERINGER

Konsernets netto investeringer i 3. kvartal var 200 millioner kroner (145).

I årets tre første kvartaler var de samlede investeringene 576 millioner kroner (356).

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.

Brages vei 1 og 3, Gardermoen Park, Ullensaker

To logistikkbygg på henholdsvis 23.600 og 23.000 kvadratmeter som planlegges ferdigstilt i 1. kvartal 2022.

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.

EIENDOMSPORTEFØLJEN PER 30.09.20

Verdien av eiendomsporteføljen var vurdert til 52.686 millioner kroner (53.669), basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,31 % (5,13).

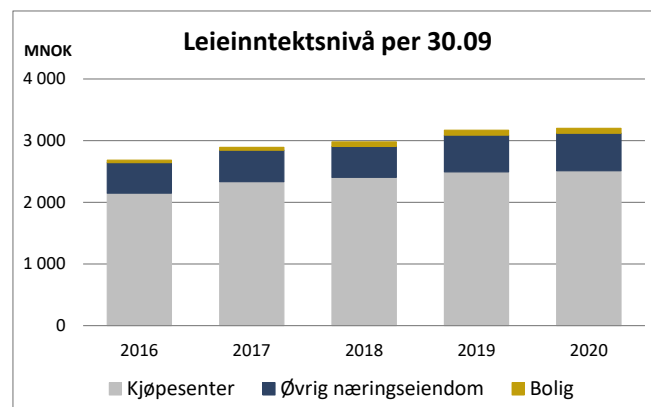
Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlig avkastningskrav:

| | |
|---------------------------|---------------|
| Kjøpesentereiendom | 5,59 % (5,36) |
| Øvrige næringsseiendommer | 4,52 % (4,47) |

Årlig leieinntektsnivå var 3.200 millioner kroner (3.170), med følgende segmentfordeling:

| | |
|------------------------|-----------|
| Kjøpesentereiendom | 78 % (79) |
| Øvrige næringsseiendom | 22 % (21) |

Ledigheten i eiendomsporteføljen var 3,6 % (2,8).



Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen har siden 2016 økt med 19 %.

EIENDOMSPORTEFØLJEN EIET GJENNOM FELLESKONTROLLERTE OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Konsernets andel av leieinntektsnivået i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 280 millioner kroner (265).

Konsernets andel av eiendomsverdiene i disse selskapene var 4.321 millioner kroner (4.428).

KJØPESENTEROMRÅDET

Ved kvartalsskiftet omfattet kjøpesentrområdet 78 kjøpesentre, hvorav 16 forvaltes for eksterne eiere.

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

⁴ Over 50 millioner NOK

I kjøpesenterporteføljen inngår blant annet Lagunen Storsenter i Bergen, som er Norges nest største kjøpesenter målt etter omsetning, samt 7 av landets 10 største kjøpesentre.

Kjøpesentre som eies av konsernet

I 3. kvartal var butikkomsetningen i kjøpesentrene som eies av konsernet 13.819 millioner kroner (12.244), mens omsetningen i årets ni første måneder var 36.576 millioner kroner (34.980).

Konsernets kjøpesentre hadde følgende butikkomsetning i 3.kvartal, fordelt på kvartalets måneder (tall i millioner norske kroner):

| | 2020 | 2019 | Endring |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|
| Juli | 5 042 | 4 145 | 21,6 % |
| August | 4 496 | 4 318 | 4,1 % |
| September | 4 281 | 3 781 | 13,2 % |
| Sum 3. kvartal | 13 819 | 12 244 | 12,9 % |

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

Norge

Konsernets kjøpesentre i Norge hadde i 3. kvartal en butikkomsetning på 12.944 millioner kroner (11.426). Per 3. kvartal var omsetningen 34.054 millioner kroner (32.527).

Sverige

I Sverige hadde kjøpesentrene en butikkomsetning på 850 millioner svenske kroner (886) i 3. kvartal og 2.485 millioner kroner i årets ni første måneder (2.653).

Kjøpesentre som forvaltes for andre eiere

I denne delen av porteføljen var butikkomsetningen i 3. kvartal 2.261 millioner kroner (1.980), og 5.975 millioner kroner per 3. kvartal (5.633).

I sammenlikningstillene er det korrigeret for butikkomsetning i kjøpesentre som ikke lenger forvaltes av konsernet.

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 2019 og på selskapets nettside olt.no.

Verdivurderingen per 30.09.20 er basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,31 %. Siden 2015 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.

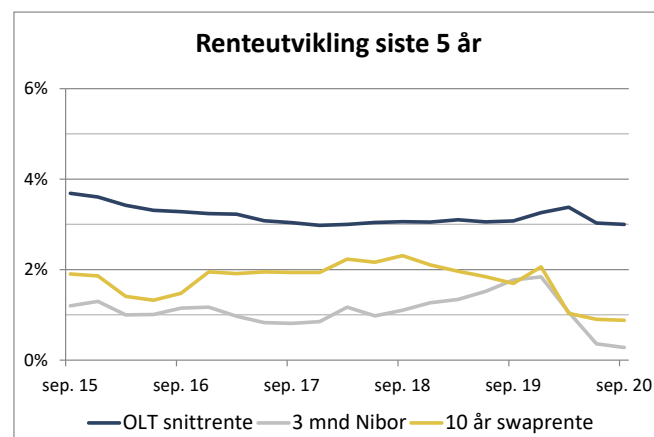
Risikoen dempes ved lav belåningsgrad, balansert gjeldsportefølje og betydelige likviditetsreserver.

Konsernets finansiering beskrives nærmere i neste avsnitt, og for beskrivelse av 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.

Porteføljen av renteswaper inngått for dette formålet var ved utgangen av 3. kvartal 13.875 millioner kroner (11.250) og hadde en markedsverdi på - 2.101 millioner kroner (- 1.614).

Markedsverdien påvirkes i hovedsak av endringer i det langsiktige rentenivået i Norge og Sverige og av gjenværende løpetid på renteswapene. En endring i rentenivået med ett prosentpoeng antas å endre porteføljens markedsverdi med ca. 750 - 850 millioner kroner.



Per 30.09.20 var konsernets gjennomsnittrente 3,00 %⁵.

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 positivt i 3. kvartal.

I 3. kvartal var konsernet finansieringskilder kapitalmarkedene i Norge og Sverige, hvor det ble opptatt nye lån på 300 millioner norske kroner og 600 millioner svenske kroner.

⁵ lån i NOK og SEK

Ved utgangen av 3. kvartal var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 9.835 millioner kroner (12.633), fordelt på:

| | |
|----------|-----------------------------|
| Norge: | 7.630 millioner NOK (8.298) |
| Sverige: | 2.100 millioner SEK (3.665) |

Samlede kredittrammer var 26.765 millioner kroner (29.187), hvorav ubenyttet del utgjorde 5.770 millioner kroner (7.308).

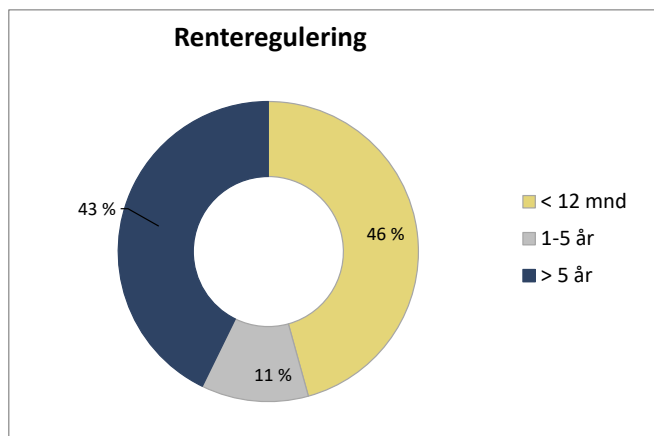
For spesifikasjon av konsernets rentebærende gjeld, henvises det til note 11 og 12 og til «Alternative resultatmål» i rapporten.

Gjelden hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,1 år (2,2). 33 % (25) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

Konsernets gjennomsnittrente var 3,00 % (3,08), fordelt på følgende valutaer:

| Valuta | Andel av gjeld | Gjennomsnittrente |
|--------|----------------|-------------------|
| NOK | 86% | 3,28 % |
| SEK | 14 % | 1,25 % |

Ved utgangen av 3. kvartal hadde konsernet en fastrenteandel på 54 % (51), med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,6 år (3,6).



43 % av rentebærende gjeld har rentebinding over 5 år, og gjennomsnittlig rentebinding er 3,6 år.

AKSJONÆRFORHOLD

Ved utgangen av 3. kvartal var sluttkursen på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap 139 kroner, en nedgang fra 140 kroner fra kvartalets begynnelse. I 3. kvartal var høyeste og laveste notering henholdsvis 160,5 og 138,5 kroner.

I 3. kvartal ble det omsatt 534.000 aksjer (831.000), og gjennomført 4.240 (3.846) handler av aksjen over Oslo Børs. I årets ni første måneder ble det omsatt 6,5 millioner aksjer (5,8), og gjennomført 22.640 (12.836) handler av aksjen over Oslo Børs.

I årets ni første måneder sett under ett falt aksjekursen 17 %, mens hovedindeksen ved Oslo Børs falt 9 %.

Ved utgangen av 3. kvartal var selskapets børsverdi 14,4 milliarder kroner (15,4).

Ved samme tidspunkt var selskapets største eiere:

| | |
|--|--------------|
| Olav Thon Gruppen AS m/datterselskaper | 73,9 % |
| Folketrygdfondet | 2,7 % |
| VPF Nordea Verdi | 2,6 % |
| MP Pensjon | 2,2 % |
| Otto Olsen Invest | 1,0 % |
| Øvrig eiere | 17,5 % |
| SUM | 100 % |

FREMTIDSUTSIKTER

Norsk økonomi er fortsatt inne i en dyp lavkonjunktur forårsaket av Koronapandemien, men myndighetstiltak og gjenåpningen av samfunnet har bidratt til økt aktivitet i norsk økonomi.

Norges Bank har kuttet renten fra 1,50 % til 0 %, og signaliserer at renten vil bli liggende på dagens nivå en god stund fremover.

Etter gjenåpningen av Norge, har økt Korona smitte den senere tid medført nye strenge smittevernstiltak både i Norge og i utlandet. Som følge av dette er det 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.

Oslo, 11.11.2020

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

| Beløp i MNOK | Note | Q3 2020 | Q3 2019 | 30.09.2020 | 30.09.2019 | 31.12.2019 |
|---|----------|-------------|-------------|---------------|--------------|--------------|
| Leieinntekter | 4, 6 | 753 | 751 | 2 229 | 2 239 | 2 984 |
| Andre eiendomsrelaterte inntekter | 4 | 176 | 194 | 579 | 645 | 900 |
| Eiendomsrelaterte kostnader | | -206 | -292 | -772 | -879 | -1 201 |
| Netto leieinntekter | 7 | 722 | 654 | 2 036 | 2 005 | 2 684 |
| Andre driftsinntekter | 4 | 35 | 37 | 100 | 119 | 167 |
| Andre driftskostnader | | -32 | -37 | -98 | -109 | -157 |
| Administrasjonskostnader | 6 | -44 | -45 | -141 | -138 | -189 |
| Ordinære avskrivninger | | -7 | -6 | -21 | -17 | -24 |
| Forvaltningsresultat | 7 | 674 | 603 | 1 876 | 1 859 | 2 481 |
| Verdiendring investeringseiendommer | 4, 8 | 130 | 325 | -2 232 | 62 | 218 |
| Verdiendring rett til bruk eiendeler | | -3 | -1 | -10 | -4 | -14 |
| Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper | 9 | 23 | 25 | -118 | 100 | 213 |
| Driftsresultat | 7 | 824 | 951 | -485 | 2 018 | 2 898 |
| Finansinntekter | 10 | 1 | 1 | 7 | 19 | 12 |
| Finanskostnader | 10 | -166 | -186 | -600 | -546 | -737 |
| Verdiendring finansielle instrumenter | | 52 | -26 | -773 | -122 | 164 |
| Netto finansposter | | -112 | -210 | -1 366 | -649 | -561 |
| Resultat før skattekostnad | | 711 | 741 | -1 850 | 1 369 | 2 336 |
| Endring utsatt skatt | | -94 | -110 | 491 | -107 | -259 |
| Betalbar skatt | | -52 | -65 | -111 | -230 | -239 |
| Skattekostnad | | -146 | -175 | 380 | -338 | -498 |
| Resultat | | 566 | 566 | -1 470 | 1 031 | 1 838 |
| Andre inntekter og kostnader: | | | | | | |
| <i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i> | | | | | | |
| Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta | | 20 | 13 | 171 | -78 | -46 |
| Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet* | | - | -11 | -128 | 76 | 39 |
| Skatt på utvidet resultat | | - | 2 | 28 | -17 | -8 |
| Totalresultat | | 585 | 571 | -1 399 | 1 012 | 1 822 |
| Resultat tilordnet: | | | | | | |
| Majoritetsaksjonærene | | 559 | 592 | -1 405 | 1 052 | 1 857 |
| Ikke-kontrollerende eierinteresser | | 7 | -26 | -66 | -21 | -20 |
| Totalresultat tilordnet: | | | | | | |
| Majoritetsaksjonærene | | 578 | 597 | -1 333 | 1 033 | 1 842 |
| Ikke-kontrollerende eierinteresser | | 7 | -26 | -66 | -21 | -20 |
| Resultat per aksje - basis og utvannet (i hele kroner) | 6 | 6 | 6 | -13 | 10 | 18 |

*Konsernet har valgt å avvikle sikringsbøker fra og med Q3 2020.

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

| Beløp i MNOK | Note | 30.09.2020 | 30.09.2019 | 31.12.2019 |
|--|------|---------------|---------------|---------------|
| EIENDELER | | | | |
| Utsatt skattefordel | | 294 | 327 | 294 |
| Investeringseiendommer | 4, 8 | 52 686 | 53 669 | 54 037 |
| Eierbenyttede eiendommer | | 190 | 192 | 191 |
| Rett til bruk eiendeler | | 354 | 359 | 365 |
| Varige driftsmidler | | 79 | 73 | 88 |
| Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper | 9 | 2 728 | 2 808 | 2 914 |
| Finansielle anleggsmidler | | 507 | 596 | 592 |
| Sum anleggsmidler | | 56 837 | 58 026 | 58 482 |
| Kundefordringer og andre fordringer | 4 | 774 | 887 | 1 001 |
| Bankinnskudd og kontanter | | 341 | 608 | 386 |
| Sum omløpsmidler | | 1 115 | 1 495 | 1 387 |
| Sum eiendeler | | 57 951 | 59 521 | 59 869 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | | |
| Aksjekapital | | 106 | 106 | 106 |
| Overkurs | | 318 | 318 | 318 |
| Annen egenkapital | | 25 595 | 26 143 | 26 942 |
| Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital | | 376 | 442 | 452 |
| Sum egenkapital | | 26 396 | 27 010 | 27 819 |
| Utsatt skatt | | 6 701 | 7 134 | 7 250 |
| Leieforpliktelse | | 350 | 355 | 360 |
| Langsiktig rentebærende gjeld | 11 | 14 010 | 16 422 | 16 568 |
| Annen langsiktig gjeld | 11 | 1 772 | 1 376 | 1 252 |
| Sum langsiktig gjeld | | 22 833 | 25 286 | 25 431 |
| Betalbar skatt | | 99 | 227 | 240 |
| Kortsiktig rentebærende gjeld | 12 | 6 985 | 5 457 | 4 913 |
| Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld | 12 | 1 639 | 1 539 | 1 467 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 8 723 | 7 224 | 6 619 |
| Sum gjeld | | 31 556 | 32 511 | 32 050 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 57 951 | 59 521 | 59 869 |

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

SAMMENDRATT KONTANTSTRØMOPPSTILLING

| Beløp i MNOK | Q3 2020 | Q3 2019 | 30.09.2020 | 30.09.2019 | 31.12.2019 |
|--|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| Netto kontantstrøm fra drift | 420 | 423 | 1 264 | 1 344 | 1 765 |
| Kostnadsførte renter | 50 | 179 | 290 | 527 | 710 |
| Betalte renter | -49 | -177 | -323 | -527 | -707 |
| Betalte skatter | -74 | 4 | -253 | -219 | -215 |
| Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter (endring i arbeidskapital) | 254 | 212 | 244 | 90 | -55 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | 601 | 640 | 1 223 | 1 215 | 1 497 |
| Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler | - | - | - | - | - |
| Utbetalinger ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler | -151 | -193 | -484 | -652 | -672 |
| Utbetalinger ved kjøp av datterselskaper | - | -18 | -43 | -55 | -55 |
| Inn-/utbetalinger ved andre investeringer | 38 | 50 | 153 | 143 | 155 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | -113 | -161 | -373 | -564 | -573 |
| Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld | 1 324 | 3 338 | 6 720 | 13 671 | 19 051 |
| Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld | -1 760 | -3 488 | -7 594 | -13 207 | -19 071 |
| Avdrag leieforpliktelser | -3 | -1 | -11 | -4 | -6 |
| Utbetaling av utbytte | -9 | - | -13 | -472 | -481 |
| Utbetalinger ved kjøp av egne aksjer | - | - | - | -341 | -341 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | -448 | -152 | -898 | -353 | -847 |
| Valutakurseffekter bankbeholdninger | -10 | -1 | 4 | 4 | 2 |
| Netto endring i kontanter | 30 | 327 | -44 | 303 | 80 |
| Bankbeholdning ved periodens start | 311 | 281 | 386 | 305 | 305 |
| Bankbeholdning ved periodens slutt | 341 | 608 | 341 | 608 | 386 |

OLAV THON EIENDOMSSELSKAP 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 | - | - | - | 1 052 | - | 1 052 | -21 | 1 031 |
| Andre inntekter og kostnader | - | - | -78 | - | 59 | -19 | - | -19 |
| Kjøp egne aksjer | - | - | - | -341 | - | -341 | - | -341 |
| Aksjeutbytte | - | - | - | -456 | - | -456 | -18 | -474 |
| Andre endringer | - | - | - | -1 | - | -1 | -14 | -15 |
| Egenkapital 30.09.2019 | 106 | 318 | -165 | 26 190 | 117 | 26 567 | 442 | 27 009 |
| Resultat | - | - | - | 805 | - | 805 | 2 | 807 |
| Andre inntekter og kostnader | - | - | 33 | - | -29 | 4 | - | 4 |
| 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 | - | - | - | -1 405 | - | -1 405 | -66 | -1 470 |
| Andre inntekter og kostnader | - | - | 171 | - | -100 | 71 | - | 71 |
| Sletting egne aksjer | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Aksjeutbytte | - | - | - | - | - | - | -13 | -13 |
| Andre endringer | - | - | - | -15 | - | -15 | 3 | -11 |
| Egenkapital 30.09.2020 | 106 | 318 | 39 | 25 568 | -12 | 26 019 | 376 | 26 396 |

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 11. november 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 aktuelle forhold redegjøres for i det følgende.

Virkelig verdi av investeringseiendommer

Markedet for næringseiendom utviklet seg positivt i 3. kvartal, og rentenedgangen har bidratt til et svært aktivt transaksjonsmarked.

Markedsyieldene rapporteres også å være redusert for de mest attraktive eiendommene. Den positive utviklingen i kjøpesentermarkedet bidrar til at risikoen er redusert fra forrige kvartal, men det er fremdeles knyttet usikkerhet til leietakernes økonomi innenfor en del bransjer.

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

Koronapandemiens langsiktige effekt på leienivået vurderes fortsatt å inneholde usikkerhetsmomenter. Konsernet har tatt en antakelse om at situasjonen gradvis vil normaliseres, og har derfor videreført 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 0,18% fra årsskiftet. En sensitivitetsanalyse knyttet til verdsettelse er vist i note 8.

Forutsetningene i konsernets verddivurderinger 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.

Det er positiv omsetningsutvikling for konsernets leietakere i andre og tredje kvartal sammenlignet med tilsvarende periode i fjor, og risikoen for betydelige tap anses derfor å være redusert. Avsetning for tap på kundefordringer utgjør 47 millioner kroner (35), som er en nedgang på 31 millioner kroner sammenlignet med 2. kvartal 2020.

Støtteordning fra myndighetene- inntektsført

Norske og svenske myndigheter har innført en støtteordning for selskaper som er vesentlig berørt av Koronapandemien. Per 3. kvartal har konsernet inntektsført 8 millioner kroner i offentlig støtte som andre driftsinntekter iht IAS 20. Konsernet vil søke om offentlig støtte for konsernselskaper i Norge og Sverige som har hatt betydelig nedgang i omsetning iht retningslinjer fra myndighetene.

Leiereduksjon

Konsernet har ikke gitt leiereduksjoner i 3. kvartal av vesentlig omfang. Effekten av leiereduksjoner for 2020 forventes å bli på samme nivå som omtalt i kvartalsrapporten for 2. kvartal.

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 30.09.2020:

| Regnskapslinje | Motpart | 30.09.2020 | 30.09.2019 | 31.12.2019 |
|--------------------------|----------------------------------|------------|------------|------------|
| Leieinntekter | Selskaper i Thon Holding konsern | 63 | 95 | 122 |
| Administrasjonskostnader | Selskaper i Thon Holding konsern | 95 | 91 | 125 |

Note 7 SEGMENTINFORMASJON

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

| Q3 2020 | Driftssegmenter | | | | Geografiske områder | | |
|---|-----------------|-----------------|------------------|------------|---------------------|-----------|------------|
| | Kjøpe-senter | Nærings-eiendom | Annen virksomhet | Konsern | Norge | Sverige | Konsern |
| Leieinntekter | 555 | 197 | - | 753 | 700 | 52 | 753 |
| Andre eiendomsrelaterte inntekter | 157 | 19 | - | 176 | 155 | 20 | 176 |
| Eiendomsrelaterte kostnader | -140 | -66 | - | -206 | -189 | -18 | -206 |
| Netto leieinntekter | 572 | 150 | - | 722 | 667 | 55 | 722 |
| Andre driftsinntekter | 14 | - | 21 | 35 | 35 | - | 35 |
| Andre driftskostnader | -14 | - | -18 | -32 | -32 | - | -32 |
| Administrasjonskostnader | -35 | -8 | - | -44 | -40 | -3 | -44 |
| Ordinære avskrivninger | -4 | -3 | - | -7 | -7 | -0 | -7 |
| Forvaltningsresultat | 532 | 139 | 3 | 674 | 623 | 51 | 674 |
| Verdiendring investeringseiendommer | -50 | 180 | - | 130 | 86 | 44 | 130 |
| Verdiendring rett til bruk eiendeler | -2 | -1 | - | -3 | -3 | - | -3 |
| Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper | 23 | 0 | - | 23 | 23 | - | 23 |
| Driftsresultat | 502 | 319 | 3 | 824 | 728 | 95 | 824 |

| Q3 2019 | Driftssegmenter | | | | Geografiske områder | | |
|---|-----------------|-----------------|------------------|------------|---------------------|-----------|------------|
| | Kjøpe-senter | Nærings-eiendom | Annen virksomhet | Konsern | Norge | Sverige | Konsern |
| Leieinntekter | 558 | 193 | - | 751 | 701 | 50 | 751 |
| Andre eiendomsrelaterte inntekter | 178 | 16 | - | 194 | 180 | 15 | 194 |
| Eiendomsrelaterte kostnader | -236 | -56 | - | -292 | -266 | -26 | -292 |
| Netto leieinntekter | 500 | 153 | - | 654 | 615 | 38 | 654 |
| Andre driftsinntekter | 18 | - | 19 | 37 | 37 | - | 37 |
| Andre driftskostnader | -18 | - | -19 | -37 | -37 | - | -37 |
| Administrasjonskostnader | -37 | -8 | - | -45 | -42 | -3 | -45 |
| Ordinære avskrivninger | -3 | -3 | - | -6 | -6 | 0 | -6 |
| Forvaltningsresultat | 461 | 142 | -0 | 603 | 568 | 35 | 603 |
| Verdiendring investeringseiendommer | 128 | 197 | - | 325 | 339 | -14 | 325 |
| Verdiendring rett til bruk eiendeler | -1 | - | - | -1 | -1 | - | -1 |
| Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper | 25 | - | - | 25 | 25 | - | 25 |
| Driftsresultat | 612 | 339 | -0 | 951 | 930 | 21 | 951 |

| 30.09.2020 | Driftssegmenter | | | | Geografiske områder | | |
|---|-----------------|-----------------|------------------|--------------|---------------------|-------------|--------------|
| | Kjøpe-senter | Nærings-eiendom | Annen virksomhet | Konsern | Norge | Sverige | Konsern |
| Leieinntekter | 1 637 | 593 | - | 2 229 | 2 076 | 154 | 2 229 |
| Andre eiendomsrelaterte inntekter | 518 | 61 | - | 579 | 531 | 48 | 579 |
| Eiendomsrelaterte kostnader | -548 | -225 | - | -772 | -686 | -86 | -772 |
| Netto leieinntekter | 1 607 | 429 | - | 2 036 | 1 920 | 116 | 2 036 |
| Andre driftsinntekter | 50 | - | 50 | 100 | 100 | - | 100 |
| Andre driftskostnader | -44 | - | -53 | -98 | -98 | - | -98 |
| Administrasjonskostnader | -117 | -24 | - | -141 | -130 | -10 | -141 |
| Ordinære avskrivninger | -12 | -9 | - | -21 | -21 | -0 | -21 |
| Forvaltningsresultat | 1 483 | 396 | -3 | 1 876 | 1 770 | 106 | 1 876 |
| Verdiendring investeringseiendommer | -2 052 | -181 | - | -2 232 | -1 777 | -455 | -2 232 |
| Verdiendring rett til bruk eiendeler | -7 | -2 | - | -10 | -10 | - | -10 |
| Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper | -118 | -1 | - | -118 | -118 | - | -118 |
| Driftsresultat | -693 | 212 | -3 | -485 | -135 | -349 | -485 |

| 30.09.2019 | Driftssegmenter | | | | Geografiske områder | | |
|---|-----------------|-----------------|------------------|--------------|---------------------|------------|--------------|
| | Kjøpe-senter | Nærings-eiendom | Annen virksomhet | Konsern | Norge | Sverige | Konsern |
| Leieinntekter | 1 662 | 577 | - | 2 239 | 2 088 | 152 | 2 239 |
| Andre eiendomsrelaterte inntekter | 589 | 56 | - | 645 | 595 | 50 | 645 |
| Eiendomsrelaterte kostnader | -663 | -216 | - | -879 | -798 | -82 | -879 |
| Netto leieinntekter | 1 587 | 417 | - | 2 005 | 1 885 | 120 | 2 005 |
| Andre driftsinntekter | 60 | - | 59 | 119 | 119 | - | 119 |
| Andre driftskostnader | -55 | - | -54 | -109 | -109 | - | -109 |
| Administrasjonskostnader | -115 | -23 | - | -138 | -129 | -10 | -138 |
| Ordinære avskrivninger | -8 | -9 | - | -17 | -17 | -0 | -17 |
| Forvaltningsresultat | 1 469 | 386 | 5 | 1 859 | 1 749 | 110 | 1 859 |
| Verdiendring investeringseiendommer | -567 | 629 | - | 62 | 138 | -76 | 62 |
| Verdiendring rett til bruk eiendeler | -4 | - | - | -4 | -4 | - | -4 |
| Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper | 100 | - | - | 100 | 100 | - | 100 |
| Driftsresultat | 999 | 1 014 | 5 | 2 018 | 1 984 | 34 | 2 018 |

| 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

| | 30.09.2020 | 30.09.2019 | 31.12.2019 |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Virkelig verdi ved inngangen til året | 54 037 | 53 174 | 53 174 |
| Tilgang ved kjøp og påkostninger | 473 | 512 | 646 |
| Tilgang ved kjøp av selskaper | 43 | 100 | 100 |
| Netto endring som følger av justering til virkelig verdi | -2 232 | 62 | 218 |
| Valutaeffekter | 375 | -172 | -102 |
| Andre endringer | -10 | -7 | 0 |
| Virkelig verdi ved utgangen av perioden | 52 686 | 53 669 | 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 30.09.2020.

| Avkastningskrav | Virkelig verdi | Leienivå | |
|-----------------|---------------------|----------|--------|
| | investeringseiendom | - 10 % | + 10 % |
| - 1,0 %-poeng | 58 354 | 64 782 | 71 209 |
| - 0,5 %-poeng | 52 345 | 58 106 | 63 866 |
| Uendret | 47 468 | 52 686 | 57 904 |
| + 0,5 %-poeng | 43 429 | 48 198 | 52 968 |
| + 1,0 %-poeng | 40 030 | 44 422 | 48 814 |

Note 9 FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET OG TILKNYTTETE SELSKAPER

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

| Felleskontrollert virksomhet | Q3 2020 | Q3 2019 | 30.09.2020 | 30.09.2019 | 31.12.2019 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Driftsinntekter | 82 | 90 | 262 | 286 | 378 |
| Verdiendring investeringseiendom | -21 | -21 | -199 | -38 | 32 |
| Verdiendring finansielle instrumenter | 1 | -0 | -35 | -2 | 8 |
| Kostnader | -45 | -55 | -153 | -172 | -236 |
| Skattekostnad | -0 | 2 | 27 | -7 | -15 |
| Resultat | 16 | 16 | -98 | 69 | 167 |
| Investeringseiendom | | | 3 493 | 3 557 | 3 638 |
| Øvrige eiendeler | | | 291 | 303 | 341 |
| Sum eiendeler | | | 3 784 | 3 860 | 3 979 |
| Egenkapital | | | 2 216 | 2 274 | 2 373 |
| Langsiktig gjeld | | | 1 431 | 1 472 | 1 478 |
| Kortsiktig gjeld | | | 137 | 114 | 127 |
| Sum egenkapital og gjeld | | | 3 784 | 3 860 | 3 979 |

| Tilknyttede selskaper | Q3 2020 | Q3 2019 | 30.09.2020 | 30.09.2019 | 31.12.2019 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Driftsinntekter | 13 | 20 | 43 | 57 | 75 |
| Verdiendring investeringseiendom | -1 | 1 | -54 | 10 | 17 |
| Verdiendring finansielle instrumenter | - | - | - | - | - |
| Kostnader | -4 | -10 | -15 | -26 | -33 |
| Skattekostnad | -2 | -3 | 6 | -9 | -13 |
| Resultat | 7 | 9 | -21 | 32 | 46 |
| Investeringseiendom | | | 828 | 871 | 881 |
| Øvrige eiendeler | | | 162 | 160 | 148 |
| Sum eiendeler | | | 989 | 1 030 | 1 028 |
| Egenkapital | | | 512 | 534 | 541 |
| Langsiktig gjeld | | | 455 | 462 | 465 |
| Kortsiktig gjeld | | | 22 | 34 | 22 |
| Sum egenkapital og gjeld | | | 989 | 1 030 | 1 028 |

Note 10 FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER

| | Q3 2020 | Q3 2019 | 30.09.2020 | 30.09.2019 | 31.12.2019 |
|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Renteinntekter | 1 | -0 | 7 | 7 | 11 |
| Valutagevinst | 0 | 1 | 0 | 11 | -0 |
| Øvrige finansinntekter | 0 | 0 | 0 | - | 0 |
| Sum finansinntekter | 1 | 1 | 7 | 18 | 12 |
| Rentekostnader | -137 | -173 | -487 | -509 | -683 |
| Rentekostnader leieforpliktelser | -6 | -6 | -19 | -18 | -26 |
| Valutatap | -19 | 0 | -75 | -0 | -3 |
| Øvrige finanskostnader | -4 | -6 | -19 | -19 | -24 |
| Sum finanskostnader | -166 | -185 | -600 | -546 | -737 |

VALUTAPOSTER

| | | | | | |
|---|----------|----------|------------|----------|------------|
| Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta | 20 | 13 | 171 | -78 | -46 |
| Valutakurseffekter bankbeholdninger | -10 | -1 | 4 | 4 | 2 |
| Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet* | - | -11 | -128 | 76 | 39 |
| Øvrige valutaposter | -9 | 2 | -79 | 7 | -5 |
| Sum valutaeffekter | 1 | 3 | -32 | 9 | -10 |

*Konsernet har valgt å avvikle sikringsbokføring fra og med Q3 2020.

Note 11 LANGSIKTIG GJELD

| | 30.09.2020 | 30.09.2019 | 31.12.2019 |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Obligasjonslån | 6 062 | 7 207 | 7 538 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 948 | 9 215 | 9 030 |
| Sum langsiktig rentebærende gjeld | 14 010 | 16 422 | 16 568 |
| Virkelig verdi rente- og valutaderivater | 1 697 | 1 303 | 1 177 |
| Annen gjeld | 76 | 73 | 75 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 1 772 | 1 376 | 1 252 |

Note 12 KORTSIKTIG GJELD

| | 30.09.2020 | 30.09.2019 | 31.12.2019 |
|--|--------------|--------------|--------------|
| Sertifikatlån | 1 230 | 3 557 | 2 258 |
| Obligasjonslån | 2 543 | 1 869 | 1 214 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 3 212 | 32 | 1 440 |
| Sum kortsiktig rentebærende gjeld | 6 985 | 5 457 | 4 913 |
| Virkelig verdi rente- og valutaderivater | 404 | 310 | 151 |
| Leieforpliktelser | 9 | 5 | 9 |
| Leverandørgjeld | 115 | 101 | 117 |
| Påløpte renter | 24 | 54 | 57 |
| Skyldig offentlige avgifter | 153 | 123 | 70 |
| Annen gjeld | 933 | 946 | 1 063 |
| Sum leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld | 1 639 | 1 539 | 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.

Som et resultat av avrundingsdifferanser stemmer ikke alltid tall og prosenter med totalsummen.

1. 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.

| | Q3 2020 | Q3 2019 | 30.09.2020 | 30.09.2019 | 31.12.2019 |
|--|------------|------------|---------------|------------|------------|
| Verdiendring investeringseiendommer i resultatregnskapet | 130 | 325 | -2 232 | 62 | 218 |
| Verdiendring rett til bruk eiendeler i resultatregnskapet | -3 | -1 | -10 | -4 | -14 |
| Verdiendring investeringseiendommer i felleskontrollerte selskaper | -21 | -21 | -199 | -38 | 32 |
| Verdiendring investeringseiendommer i tilknyttede selskaper | -1 | 1 | -54 | 10 | 17 |
| Verdiendring finansielle instrumenter i resultatregnskapet | 52 | -26 | -773 | -122 | 164 |
| Verdiendring finansielle instrumenter felleskontrollert virksomhet | 1 | -0 | -35 | -2 | 8 |
| Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter | 158 | 277 | -3 302 | -93 | 424 |

2. Resultat før skattekostnad og verdiendringer

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

| | Q3 2020 | Q3 2019 | 30.09.2020 | 30.09.2019 | 31.12.2019 |
|---|------------|------------|--------------|--------------|--------------|
| Resultat før skattekostnad | 711 | 741 | -1 850 | 1 369 | 2 336 |
| Skattekostnad i felleskontrollerte virksomheter | 0 | -2 | -27 | 7 | 15 |
| Skattekostnad i tilknyttede selskaper | 2 | 3 | -6 | 9 | 13 |
| Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter | -158 | -277 | 3 302 | 93 | -424 |
| Resultat før skattekostnad og verdiendringer | 556 | 464 | 1 419 | 1 478 | 1 941 |

3. Egenkapitalandel

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

| | 30.09.2020 | 30.09.2019 | 31.12.2019 |
|--------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Sum egenkapital | 26 396 | 27 010 | 27 819 |
| Sum egenkapital og gjeld | 57 951 | 59 521 | 59 869 |
| Egenkapitalandel | 46 % | 45 % | 46 % |

ALTERNATIVE RESULTATMÅL (forts.)**4. Langsiktig substansverdi og egenkapital per aksje**

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

| | 30.09.2020 | 30.09.2019 | 31.12.2019 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Majoritetens andel av egenkapital | 26 019 | 26 568 | 27 367 |
| Utsatt skatt, eksklusiv utsatt skatt knyttet til omløpsmidler | 6 701 | 7 134 | 7 250 |
| Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 % | -1 828 | -1 946 | -1 977 |
| Langsiktig substansverdi | 30 893 | 31 756 | 32 640 |
| Antall aksjer (egne aksjer ikke medregnet) | 103 623 171 | 103 623 171 | 103 623 171 |
| Langsiktig substansverdi per aksje i NOK | 298 | 306 | 315 |
| Egenkapital per aksje | 251 | 256 | 264 |

5. Netto kontantstrøm fra drift

Netto kontantstrøm fra driften vurderes å gi leserne en bedre forståelse av hvilken likviditet som genereres fra konsernets operative virksomhet. Dette er av betydning for vurdering av selskapets finansielle resultater og finansielle posisjon.

| | Q3 2020 | Q3 2019 | 30.09.2020 | 30.09.2019 | 31.12.2019 |
|--|------------|------------|--------------|--------------|--------------|
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | 601 | 640 | 1 223 | 1 215 | 1 497 |
| Kostnadsførte / betalte renter | 1 | 2 | -33 | 0 | 3 |
| Betalte skatter | -74 | 4 | -253 | -219 | -215 |
| Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningposter | 254 | 212 | 244 | 90 | -55 |
| Netto kontantstrøm fra drift | 420 | 423 | 1 264 | 1 344 | 1 765 |

6. Likviditetsreserver

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

| | 30.09.2020 | 30.09.2019 | 31.12.2019 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Utrukne kommitterte lånefasiliteter | 5 770 | 7 308 | 6 410 |
| Bankinnskudd og kontanter | 341 | 608 | 386 |
| Likviditetsreserver | 6 111 | 7 916 | 6 796 |

7. Avdrag neste 12 mnd

Avdrag neste 12 mnd viser rentebærende gjeld som forfaller de neste 12 månedene.

| | 30.09.2020 | 30.09.2019 | 31.12.2019 |
|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Sertifikatlån | 1 230 | 3 557 | 2 258 |
| Obligasjonslån | 2 543 | 1 869 | 1 214 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 3 212 | 32 | 1 440 |
| Avdrag neste 12 mnd. | 6 985 | 5 457 | 4 913 |

ALTERNATIVE RESULTATMÅL (forts.)**8. 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.

| | 30.09.2020 | 30.09.2019 | 31.12.2019 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Obligasjonslån, langsiktig | 6 062 | 7 207 | 7 538 |
| Obligasjonslån, kortsiktig | 2 543 | 1 869 | 1 214 |
| Sertifikatlån, kortsiktig | 1 230 | 3 557 | 2 258 |
| Øvrig langsiktig rentebærende gjeld | 7 948 | 9 215 | 9 030 |
| Øvrig kortsiktig rentebærende gjeld | 3 212 | 32 | 1 440 |
| Rentebærende gjeld | 20 995 | 21 879 | 21 481 |
| Bankinnskudd og kontanter | -341 | -608 | -386 |
| Netto rentebærende gjeld | 20 654 | 21 271 | 21 095 |
| Markedsverdi eiendommer | 52 889 | 53 890 | 54 257 |
| Belåningsgrad | 39 % | 39 % | 39 % |

9. Rente per balansedag

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

| | 30.09.2020 | 30.09.2019 | 31.12.2019 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Annualiserte rentekostnader på rentebærende gjeld per balansedag | 249 | 460 | 512 |
| Annualiserte rentekostnader på løpende renteswapavtaler per balansedag | 381 | 213 | 190 |
| Annualiserte rentekostnader per balansedag | 630 | 673 | 701 |
| Rentebærende gjeld* | 20 995 | 21 879 | 21 481 |
| Rente per balansedag | 3,00 % | 3,08 % | 3,27 % |
| * Usikret del av rentebærende gjeld | 4 855 | 6 385 | 5 430 |

10. Netto investeringer

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

| | Q3 2020 | Q3 2019 | 30.09.2020 | 30.09.2019 | 31.12.2019 |
|---|----------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Kjøp og påkostninger på investeringseiendom | 147 | 60 | 473 | 512 | 646 |
| Kjøp av selskaper | 0 | 100 | 43 | 100 | 100 |
| Kjøp av driftsmidler (kjøp og salg) | 3 | 2 | 8 | 7 | 24 |
| Andre investeringer (kjøp og salg) | 49 | -16 | 52 | -263 | -223 |
| Netto investeringer | 200 | 145 | 576 | 356 | 548 |

ALTERNATIVE RESULTATMÅL (forts.)**11. Markedsverdi eiendommer**

Markedsverdi eiendommer viser summen av markedsverdi for investeringseiendommer og eierbenyttede eiendommer, som regnskapsføres etter ulike regnskapsprinsipper i konsernets balanse.

| | 30.09.2020 | 30.09.2019 | 31.12.2019 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Markedsverdi Investeringseiendommer | 52 686 | 53 669 | 54 037 |
| Markedsverdi Eierbenyttede eiendommer | 203 | 220 | 220 |
| Markedsverdi eiendommer | 52 889 | 53 890 | 54 257 |

I tillegg eier konsernet eiendommer gjennom felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper:

| | | | |
|---|-------|-------|-------|
| Markedsverdi eiendommer felleskontrollert virksomhet (konsernets andel) | 3 493 | 3 557 | 3 638 |
| Markedsverdi eiendommer tilknyttede selskaper (konsernets andel) | 828 | 871 | 881 |

12. Annualisert leieinntektsnivå

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

| | 30.09.2020 | 30.09.2019 | 31.12.2019 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Annualisert markedsleie utleide lokaler | 3 085 | 3 082 | 3 129 |
| Annualisert markedsleie ledige lokaler | 115 | 88 | 86 |
| Annualisert leieinntektsnivå | 3 200 | 3 170 | 3 215 |

13. Avkastningskrav (netto yield)

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

| | 30.09.2020 | 30.09.2019 | 31.12.2019 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Annualisert leieinntektsnivå | 3 200 | 3 170 | 3 215 |
| Gårdeierkostnader | 427 | 425 | 459 |
| Annualisert netto leieinntektsnivå | 2 773 | 2 745 | 2 756 |
| Markedsverdi eiendommer | 52 889 | 53 890 | 54 257 |
| Justering markedsverdi for tomter o.a. | 699 | 427 | 497 |
| Markedsverdi eiendommer etter justering | 52 190 | 53 463 | 53 760 |
| Avkastningskrav (netto yield) | 5,31 % | 5,13 % | 5,13 % |



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

olt.no