

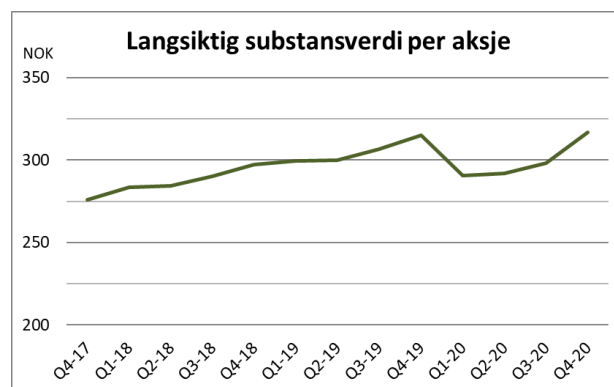


**RAPPORT 4. KVARTAL OG  
FORELØPIG ÅRSRESULTAT 2020**

# NØKKELTALL

Beløp i mnok	ARM*	4. kvartal	4. kvartal	31.12.2020	31.12.2019
		2020	2019		
Netto leieinntekter		670	679	2 706	2 684
Verdiendring inv.eiendommer og finansielle instrumenter	1	1 754	517	-1 549	424
Resultat før skattekostnad		2 194	968	344	2 336
Resultat før skattekostnad og verdiendring	2	461	463	1 880	1 941
Egenkapitalandel	3			47 %	46 %
Egenkapital per aksje (kroner)	4			268	264
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner)	4			317	315
Netto kontantstrøm fra drift	5	468	422	1 732	1 765
Likviditetsreserver	6			7 226	6 796
Avdrag neste 12 mnd	7			5 533	4 913
Rentebærende gjeld	8			21 003	21 481
Rente per balansedag	9			3,06 %	3,27 %
Belåningsgrad	8			38 %	39 %
Netto investeringer	10	339	192	915	548
Markedsverdi eiendommer	11			54 656	54 258
Annualisert leieinntektsnivå	12			3 250	3 215
Avkastningskrav (netto yield)	13			5,19 %	5,13 %
Omsetning eide kjøpesentre		16 377	15 386	52 951	50 221
Børskurs (kroner)				183,5	167,8

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



# Olav Thon Eiendomsselskap

## Rapport for 4. kvartal og foreløpig årsresultat 2020

### HOVEDPUNKTENE I KVARTALSRAPPORTEN ER SOM FØLGER<sup>1</sup>:

- Konsernet hadde en solid utvikling i kvartalet, og resultat før skattekostnad ble 2.194 millioner kroner (968)
- Resultat før skattekostnad og verdiendringer ble 461 millioner kroner (463)
- Konsernets finansielle posisjon er solid, og ved årsskiftet var konsernets egenkapitalandel 47 % (46) og likviditetsreserven var 7.226 millioner kroner (6.796)
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet var 16.377 millioner kroner, en økning på 6,4 % fra 4. kvartal 2019
- Konsernet er blitt tildelt Investment Grade Rating Baa2 fra Moody's, med «stable outlook».
- Styret foreslår at det foreløpig ikke utbetales utbytte for 2020, men vil be generalforsamlingen om fullmakt til å vedta utbyttebetaling for 2020 på et senere tidspunkt.



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

**FINANSIELL STILLING / BALANSE PER 31.12.20**

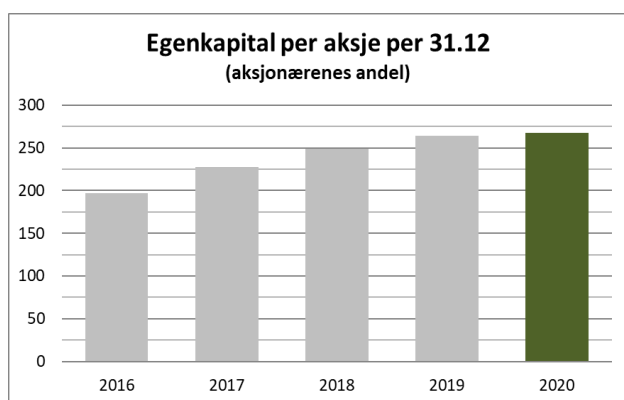
Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 60.045 millioner kroner (59.869) hvorav investeringseiendommene utgjorde 54.453 millioner kroner (54.038).

Samlet egenkapital var 28.112 millioner kroner (27.820), og egenkapitalandelen var 47 % (46).

Egenkapital per aksje (aksjonærenes andel) var 268 kroner (264), mens «Langsiktig substansverdi per aksje» er beregnet til 317 kroner (315).

Rentebærende gjeld var 21.003 millioner kroner (21.481) og belåningsgraden<sup>2</sup> ("Loan to Value") var 38 % (39).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper var 2.742 millioner kroner (2.914).



Egenkapital per aksje har de siste 5 årene økt med 36 %.

**RESULTATSAMMENDRAG FOR 4. KVARTAL**

Resultat før skattekostnad ble 2.194 millioner kroner (968).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde samlet 1.754 millioner kroner (517)<sup>3</sup>.

Resultat før skattekostnad og verdiendringer ble dermed 461 millioner kroner (463).

**LEIEINNTEKTER OG EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER**

Leieinntektene var 732 millioner kroner (745).

Leieinntektene er netto redusert med 43 millioner kroner som følge av at deler av inntektene fra leietakerne er vurdert som en ikke-leiekomponent, og derfor er klassifisert som andre eiendomsrelaterede inntekter. (IFRS15). Netto leieinntekter er følgelig ikke påvirket av dette.

I tillegg er leieinntektene redusert med 17 millioner kroner (0), som følge av midlertidige leiereduksjoner i forbindelse med Koronapandemien.

Andre eiendomsrelaterede inntekter var 278 millioner kroner (255), og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommens felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterede kostnader utgjorde 340 millioner kroner (321), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 221 millioner kroner (232).

Tap på krav utgjorde 10 millioner kroner (17).

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 39 millioner kroner (36).

Netto leieinntekter utgjorde dermed 670 millioner kroner (679).

**VERDIENDRING AV INVESTERINGSEIENDOMMER**

Verdien av konsernets investeringseiendommer økte i 4. kvartal med 1.322 millioner kroner (156).

Konsernets eiendomsportefølje består av eiendomssegmentene

- Kjøpesentereendom i Norge og Sverige
- Næringsseiendom inkludert utleieboliger, primært i Oslo området

I 4. kvartal hadde eiendomssegmentene en ulik verdiutvikling:

Verdien av konsernets næringsseiendommer økte med 1.231 millioner kroner, mens verdien på kjøpesentereendom økte med 91 millioner kroner.

Verdiøkningen på porteføljen av næringsseiendommer forklares både av nye eiendomsprosjekter og en vesentlig nedgang i markedsyieldene i dette eiendomssegmentet.

**ANDEL RESULTAT I FELLESKONTROLLERTE OG TILKNYTTETE SELSKAPER**

Konsernets andel av resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper utgjorde 99 millioner kroner (113).

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 49 millioner kroner (48) og var hovedsakelig inntekter knyttet til forvaltning av eiendommer for eksterne eiere, og salgsinntekter fra annen virksomhet.

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 103 millioner kroner (99), mens ordinære avskrivninger beløp seg til 8 millioner kroner (7).

<sup>2</sup> Se side 2 for definisjoner

<sup>3</sup> Inkluderer felleskontrollerte og tilknyttede selskaper

## FINANSINNTEKTER OG KOSTNADER

Netto finanskostnader var 198 millioner kroner (198).

Netto rentekostnader utgjorde 186 millioner kroner. (170), hvorav 13 millioner kroner var kostnader knyttet til kansellering av en fastrente avtale. Rentekostnader knyttet til leieforpliktelse var 6 millioner kroner (8).

Urealisert agio knyttet til valutakursen for den svenske kronen utgjorde 12 millioner kroner (0).

## VERDIENDRINGER FINANSIELLE INSTRUMENTER

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

I Norge steg 10 års Swaprente med 0,42 prosentpoeng til 1,30 %, mens tilsvarende rente i Sverige steg med 0,09 prosentpoeng til 0,39 %.

Renteutviklingen og kortere gjenværende løpetid økte markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter med 366 millioner kroner (286).

## FORELØPIG ÅRSRESULTAT 2020

Leieinntektene i 2020 beløp seg til 2.962 millioner kroner (2.984).

Leieinntektene er netto redusert med 43 millioner kroner som følge av at deler av inntektene fra leietakerne er vurdert som en ikke-leiekomponent, og derfor er klassifisert som andre eiendomsrelaterte inntekter. (IFRS15). Netto leieinntekter er følgelig ikke påvirket av dette.

I tillegg er leieinntektene redusert med 53 millioner kroner som følge av midlertidige leiereduksjoner knyttet til Koronapandemien.

Andre eiendomsrelatert inntekter utgjorde 857 millioner kroner (900), mens eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 1.112 millioner kroner (1.201).

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 134 millioner kroner (141).

Netto leieinntekter utgjorde dermed 2.706 millioner kroner (2.684).

Verdien av konsernets investeringseiendommer falt med 910 millioner kroner (218), med en ulik utvikling for konsernets eiendomssegmenter.

Verdien av konsernets næringseiendommer, som inkluderer utleieboliger, økte med 1.051 millioner (792), mens verdien på porteføljen av kjøpesentereieendom ble redusert med 1.961 millioner kroner (-575).

Netto finanskostnader beløp seg 792 millioner kroner (725).

Konsernets netto rentekostnader utgjorde 666 millioner kroner (672).

I tillegg utgjorde øvrige finanskostnader 63 millioner (50), hvorav rentekostnader knyttet til leieavtaler i h.t. IFRS 16 beløp seg til 26 millioner kroner (26).

Netto valutatap knyttet til valutakursutviklingen for den svenske kronen utgjorde 63 millioner kroner (0).

Markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter falt med 407 millioner kroner (164), hovedsakelig som følge av lavere langsiktige markedsrenter i Norge og Sverige gjennom 2020.

Resultat før skattekostnad ble 344 millioner kroner (336).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde totalt -1.549 millioner kroner (424). (inkl. felleskontrollerte virksomhet og tilknyttede selskap).

Resultat før skattekostnad og verdiendringer ble dermed 1.880 millioner kroner (1.941).

## KONTANTSTRØM OG LIKVIDITET

### 4 kvartal

Netto kontantstrøm fra driften var 468 millioner kroner (422).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 277 millioner kroner (285).

Investeringsaktivitetene belastet likviditeten 164 millioner kroner (-10), mens finansieringsaktivitetene tilførte likviditeten 30 millioner kroner (-494).

Valutakurseffektene på bankbeholdningen 0 (-2), og i 4. kvartal økte dermed konsernets likviditetsbeholdning med 143 millioner (-222).

### 2020

I 2020 sett under ett var netto kontantstrøm fra driften 1.732 millioner kroner (1.765).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 1.499 millioner kroner (1.497).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -537 millioner kroner (-573) mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten 868 millioner kroner (-847).

Valutakurseffekter på bankbeholdningen var 4 millioner kroner (2), og i 2020 økte dermed konsernets likviditetsbeholdning med 98 millioner kroner. (80).

Ved årsskiftet var likviditetsreserven 7.226 millioner kroner (6.796), og besto av kortsiktige plasseringer på 484 millioner kroner (386) og ubenyttede langsiktige kredittramper på 6.742 millioner kroner (6.410).

## INVESTERINGER

Konsernets netto investeringer i 4. kvartal var 339 millioner kroner (192). I 2020 var samlede investeringer 915 millioner kroner (548).

## STØRRE EIENDOMSKJØP

### Amfi Larvik

Konsernets eierandel i Amfi Larvik er økt fra 50% til 100%. Amfi Larvik er en kombinert kjøpesenter-, og kontoreiendom på 14.700 kvadratmeter i sentrum av Larvik i Vestfold og Telemark fylke.

## STØRRE EIENDOMSPROSJEKTER<sup>4</sup>

### Under oppføring

#### Bernt Ankers gate 6, Oslo

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

#### Bragesvei 1 og 3, Gardermoen Park Ullensaker

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

#### Arnliot Gellines vei 1, Oslo

Eiendom sentralt i Oslo Øst med et samlet areal 2.500 kvadratmeter. Bygget med 22 boliger for utleie planlegges ferdigstilt i 2. halvår 2022.

### Under planlegging

Olav Thon Eiendomsselskap arbeider med 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](http://olt.no).

## INVESTERINGEIENDOMMER PER 31.12.20

Verdien av investeringseiendommene er vurdert til 54.656 millioner kroner (54.258), basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,19% (5,13).

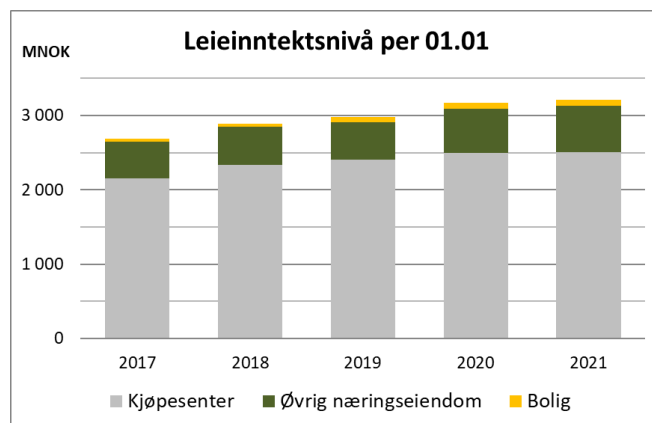
Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlig avkastningskrav:

Kjøpesentereiendom	5,57 % (5,36)
Næringseiendom	4,31 % (4,43)

Årlig leieinntektsnivå var 3.250 millioner kroner (3.215), med følgende segmentfordeling:

Kjøpesentereiendom	77 % (79)
Øvrige næringseiendom	23 % (21)

Ledigheten i eiendomsporteføljen var 3,9% (2,7).



Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen har de siste 5 årene økt med 14%.

## INVESTERINGSEIENDOMMER EIET GJENNOM FELLESKONTROLLERTE OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Konsernets andel av leieinntektsnivået i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper 275 millioner kroner (280).

Konsernets andel av eiendomsverdiene i disse selskapene var 4.260 millioner kroner (4.519).

## KJØPESENTEROMRÅDET

Kjøpesentrområdet omfatter ved årsskiftet 78 kjøpesentre, hvorav 17 forvaltes for eksterne eiere.

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

I porteføljen inngår blant annet Norges største kjøpesenter målt etter omsetning: Lagunen storsenter i Bergen, samt 7 av landets 10 største kjøpesentre.

### Kjøpesentre som eies av konsernet

I 4. kvartal var samlet butikkomsetning i kjøpesentrene som eies helt eller delvis av konsernet 16.377 millioner kroner (15.386). I hele 2020 var omsetningen 52.951 millioner kroner (50.211).

Konsernets kjøpesentre hadde følgende butikkomsetning i 4. kvartal, fordelt på kvartalets måneder:

	2020	2019	Endringer
Oktober	4 590	4 157	10,4%
November	5 074	4 905	3,4%
Desember	6 713	6 324	6,2%
<b>Sum Q4</b>	<b>16 377</b>	<b>15 386</b>	<b>6,4%</b>

### Norge

I 4. kvartal hadde konsernets norske kjøpesentre en butikkomsetning på 15.406 millioner kroner (14.370). For hele 2020 var omsetningen 49.459 millioner kroner (46.745).

### Sverige

I Sverige hadde kjøpesentrene en butikkomsetning på 928 millioner svenske kroner i 4. kvartal (1.072), og 3.413 millioner svenske kroner i hele 2020 (3.725).

<sup>4</sup> Over 50 millioner NOK

## 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 markedisleie påvirker verdien av eiendomsporteføljen direkte. Beregninger av dette finnes i note 8 i rapporten og på selskapets nettside olt.no.

Per 31.12.20 er verdivurderingen basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,13 %. De siste 3 år har avkastningskravet variert mellom 5,10 % og 5,32 %.

## FINANSMARKEDET

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

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

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

## FINANSIELLE INSTRUMENTER

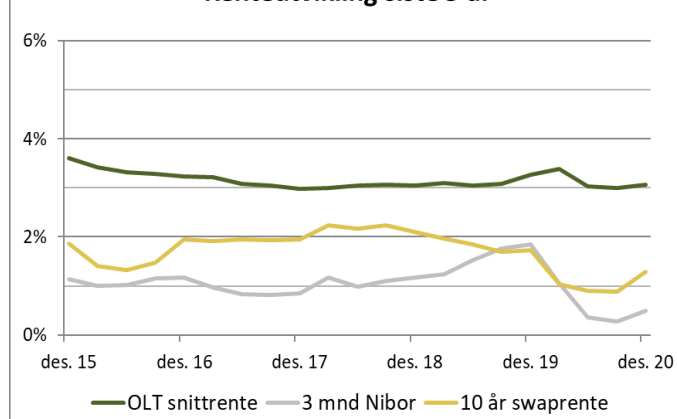
Konsernets finansielle instrumenter (renteswaper) bokføres til markedsverdi. Renteswapene benyttes i hovedsak til å sikre konsernet langsiktig rentebinding.

Porteføljen av renteswaper inngått for dette formålet var ved årsskiftet 13.875 millioner kroner (11.250), og hadde en markedsverdi på – 1.748 millioner kroner (- 1.328).

Markedsverdien på porteføljen påvirkes både av endringer i det langsiktige rentenivået i Norge og Sverige, og av gjenværende løpetid på renteswapene.

En endring i det langsiktige rentenivået med ett prosentpoeng antas å endre porteføljens markedsverdi med ca. 750 - 850 millioner kroner.

## Renteutvikling siste 5 år



Per 31.12.20 var konsernets gjennomsnittrente 3,06%<sup>5</sup>.

## FINANSIERING

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

Tilgangen til finansiering vurderes fortsatt som meget god og både kapital – og bankmarkedet utviklet seg positivt også i 4 kvartal.

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

I kapitalmarkedene ble det opptatt nye lån på 1.800 millioner norske kroner og 900 millioner svenske kroner. I tillegg ble det inngått langsiktige låneavtaler med nordisk banker med en samlet kredittramme på 2.495 millioner kroner.

## RENTEBÆRENDE GJELD OG FORFALLSTRUKTUR

Ved årsskiftet var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 10.914 millioner kroner (11.010), fordelt på:

Norge: 8.723 millioner NOK (7.880)  
Sverige: 2.100 millioner SEK (3.315)

Samlede kredittrammer var 27.745 millioner kroner (27.891), hvorav ubenyttet del utgjorde 6.742 millioner kroner (6.410).

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

Gjelden hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,6 år (2,4). 26 % (23) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

Ved årsskiftet hadde konsernet en fastrente andel på 55 % (51), med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,6 år (3,6).

<sup>5</sup> lån i NOK og SEK

Konsernets gjennomsnittrente var 3,06 % (3,26), fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Andel av gjeld	Gjennomsnittrente
NOK	86 %	3,35 %
SEK	14 %	1,20 %

## OFFISIELL KREDITTRATING

Olav Thon Eiendomsselskap ble i februar 2021 tildelt Investment Grade Rating Baa2 fra Moody's, med «stable outlook».

Kredittratingen antas å øke konsernets tilgang til finansiering både i det norske og i de internasjonale kapitalmarkedene ytterligere.

## AKSJONÆRFORHOLD

Ved utgangen av 4. kvartal var sluttkursen på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap 183,50 kroner, en økning fra 139,00 kroner ved kvartalets begynnelse.

I 4. kvartal steg dermed aksjekursen 32 %, mens hovedindeksen ved Oslo Børs steg 16 %.

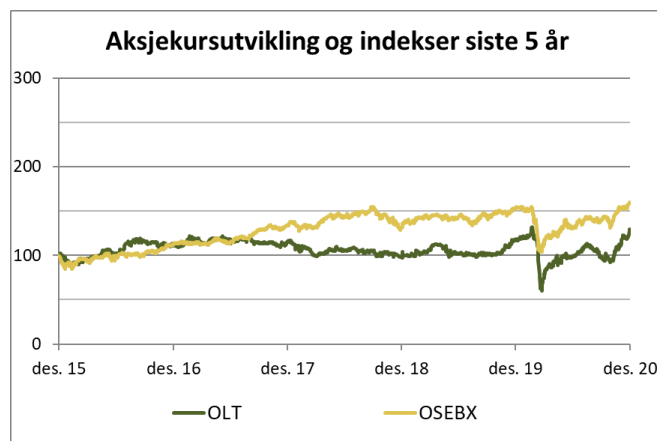
I 2020 ga aksjene i selskapet en avkastning på 9,4 %, mens hovedindeksen ved Oslo Børs steg 6,2 %.

Det ble i 2020 omsatt 7,6 millioner aksjer (6,6), og gjennomført 27.051 (16.223) handler av aksjen over Oslo Børs.

Høyeste og laveste notering i 2020 var henholdsvis 189,60 og 85,90 kroner.

Selskapets børsverdi var ved årsskiftet 19,0 milliarder kroner (17,9), og selskapets største eiere var:

Olav Thon Gruppen AS m/datterselskaper	73,9 %
Folketrygdfondet	2,7 %
VPF Nordea Verdi	2,5 %
MP Pensjon	2,2 %
Otto Olsen Invest AS	1,4 %
Øvrige eiere	16,4 %
<b>SUM</b>	<b>100 %</b>



Aksjekursen i Olav Thon Eiendomsselskap har de siste 5 år økt med 35 % inkl. utbytte.

## UTBYTTE

Selskapets utbyttepolitikk tilsier at aksjonærene skal motta et utbytte tilsvarende 30 – 40 % av konsernets resultat eksklusive verdiendringer, gitt tilfredsstillende soliditet og likviditet.

I lys av den pågående pandemien og smittevernstiltakene som rammer konsernets virksomhet, foreslår styret at det foreløpig ikke utbetales utbytte for 2020.

Styret vil imidlertid be generalforsamlingen om fullmakt til å vedta utbyttebetaling for 2020 på en senere tidspunkt.

## FREMTIDSUTSIKTER

Norsk økonomi er fremdeles inne i en lavkonjunktur forårsaket av Koronapandemien.

I tråd med gjenåpningen av samfunnet var det i 2. halvår 2020 igjen økt aktivitet i norsk økonomi, men høyere smittespredning og nye virusmutasjoner har de senere månedene medført nye strenge smittevernstiltak som igjen demper veksten.

Norges Bank kuttet renten til 0 % våren 2020, og signaliserer at renten vil bli liggende på dagens nivå en god stund fremover.

På bakgrunn av strenge smittevernstiltak, og vaksineringsen av befolkningen, er det usikkerhet om den økonomiske utviklingen i tiden fremover. Det forventes dog at veksten i norsk økonomi vil øke utover året i takt med utbredelse av vaksinen.

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, 17.02.2021

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA



## OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

## OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i MNOK	Note	Q4 2020	Q4 2019	31.12.2020	31.12.2019
Leieinntekter	4, 6	732	745	2 962	2 984
Andre eiendomsrelaterte inntekter	4	278	255	857	900
Eiendomsrelaterte kostnader		-340	-321	-1 112	-1 201
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>7</b>	<b>670</b>	<b>679</b>	<b>2 706</b>	<b>2 684</b>
Andre driftsinntekter	4	49	48	148	167
Andre driftskostnader		-54	-48	-152	-157
Administrasjonskostnader	6	-49	-51	-190	-189
Ordinære avskrivninger		-8	-7	-29	-24
<b>Forvaltningsresultat</b>	<b>7</b>	<b>608</b>	<b>622</b>	<b>2 484</b>	<b>2 481</b>
Verdiendring investeringseiendommer	4, 8	1 322	156	-910	218
Verdiendring rett til bruk eiendeler		-3	-11	-12	-14
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	9	99	113	-20	213
<b>Driftsresultat</b>	<b>7</b>	<b>2 027</b>	<b>880</b>	<b>1 542</b>	<b>2 898</b>
Finansinntekter	10	15	5	10	12
Finanskostnader	10	-213	-203	-802	-737
Verdiendring finansielle instrumenter		366	286	-407	164
<b>Netto finansposter</b>		<b>168</b>	<b>88</b>	<b>-1 198</b>	<b>-561</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 194</b>	<b>968</b>	<b>344</b>	<b>2 336</b>
Endring utsatt skatt		-404	-152	88	-259
Betalbar skatt		-53	-9	-164	-239
<b>Skattekostnad</b>		<b>-456</b>	<b>-161</b>	<b>-76</b>	<b>-498</b>
<b>Resultat</b>		<b>1 738</b>	<b>807</b>	<b>267</b>	<b>1 838</b>
<b>Andre inntekter og kostnader:</b>					
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>					
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		-7	33	165	-46
Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet*		-	-37	-128	39
Skatt på utvidet resultat		-	8	28	-8
<b>Totalresultat</b>		<b>1 731</b>	<b>810</b>	<b>332</b>	<b>1 822</b>
<b>Resultat tilordnet:</b>					
Majoritetsaksjonærene		1 727	805	323	1 857
Ikke-kontrollerende eierinteresser		10	2	-55	-20
<b>Totalresultat tilordnet:</b>					
Majoritetsaksjonærene		1 721	809	387	1 842
Ikke-kontrollerende eierinteresser		10	2	-55	-20
Resultat per aksje - basis og utvannet (i hele kroner)		17	8	4	18

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

OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

**OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING**

Beløp i MNOK	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel		294	294
Investerings eiendommer	4, 8	54 453	54 038
Eierbenyttede eiendommer		189	191
Rett til bruk eiendeler		347	365
Varige driftsmidler		79	88
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	9	2 742	2 914
Finansielle anleggsmidler		566	592
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>58 671</b>	<b>58 482</b>
Kundefordringer og andre fordringer	4	891	1 001
Bankinnskudd og kontanter		484	386
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 374</b>	<b>1 387</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>60 045</b>	<b>59 869</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Aksjekapital		106	106
Overkurs		318	318
Annen egenkapital		27 300	26 943
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		387	452
<b>Sum egenkapital</b>		<b>28 112</b>	<b>27 820</b>
Utsatt skatt		7 106	7 250
Leieforpliktelse		347	360
Langsiktig rentebærende gjeld	11	15 470	16 568
Annen langsiktig gjeld	11	1 442	1 112 *
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>24 364</b>	<b>25 291</b>
Betalbar skatt		152	240
Kortsiktig rentebærende gjeld	12	5 533	4 913
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	12	1 884	1 607 *
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 569</b>	<b>6 759</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>31 933</b>	<b>32 050</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>60 045</b>	<b>59 869</b>

\* Fordelingen mellom kortsiktig og langsiktig del av renteswaper er justert siden avlagt rapport i 2019. Balansesummen er uendret.

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

**SAMMENDRATT KONTANTSTRØMOPPSTILLING**

Beløp i MNOK	Q4 2020	Q4 2019	31.12.2020	31.12.2019
Netto kontantstrøm fra drift	468	422	1 732	1 765
Kostnadsførte renter	195	183	702	710
Betalte renter	-191	-180	-731	-707
Betalte skatter	1	4	-252	-215
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter (endring i arbeidskapital)	-196	-144	48	-55
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>277</b>	<b>285</b>	<b>1 499</b>	<b>1 497</b>
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	-	-	-	-
Utbetalinger ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler	-198	-22	-681	-672
Utbetalinger ved kjøp av datterselskaper	10	-	-33	-55
Inn-/utbetalinger ved andre investeringer	24	11	178	155
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-164</b>	<b>-10</b>	<b>-537</b>	<b>-573</b>
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	3 537	5 394	10 257	19 051
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-3 505	-5 863	-11 099	-19 071
Avdrag leieforpliktelser	-2	-2	-13	-6
Utbetaling av utbytte	0	-23	-13	-481
Utbetalinger ved kjøp av egne aksjer	-	-	-	-341
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>30</b>	<b>-494</b>	<b>-868</b>	<b>-847</b>
Valutakurseffekter bankbeholdninger	-	-2	4	2
<b>Netto endring i kontanter</b>	<b>143</b>	<b>-222</b>	<b>98</b>	<b>80</b>
Bankbeholdning ved periodens start	341	608	386	305
Bankbeholdning ved periodens slutt	484	386	484	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
<b>Egenkapital 31.12.2018</b>	<b>106</b>	<b>318</b>	<b>-87</b>	<b>25 935</b>	<b>58</b>	<b>26 331</b>	<b>496</b>	<b>26 827</b>
Resultat	-	-	-	1 857	-	1 857	-20	1 838
Andre inntekter og kostnader	-	-	-46	-	30	-15	-	-15
Kjøp egne aksjer	-	-	-	-341	-	-341	-	-341
Aksjeutbytte	-	-	-	-456	-	-456	-24	-481
Andre endringer	-	-	-	-10	-	-10	0	-9
<b>Egenkapital 31.12.2019</b>	<b>106</b>	<b>318</b>	<b>-132</b>	<b>26 986</b>	<b>88</b>	<b>27 367</b>	<b>452</b>	<b>27 819</b>
Resultat	-	-	-	323	-	323	-55	267
Andre inntekter og kostnader	-	-	165	-	-100	64	-	64
Aksjeutbytte	-	-	-	-	-	-	-13	-13
Andre endringer	-	-	-	-29	-	-29	3	-26
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>106</b>	<b>318</b>	<b>32</b>	<b>27 280</b>	<b>-12</b>	<b>27 724</b>	<b>387</b>	<b>28 112</b>

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

# NOTER TIL REGNSKAPET

Beløp i MNOK

## Note 1 GENERELL INFORMASJON

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

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

Delårsregnskapet ble fastsatt av styret 17. februar 2021.

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*

Markedet for næringseiendom utviklet seg positivt også i 4. kvartal, og rentenedgangen har bidratt til økt transaksjonsvolum i dette markedet. Annet halvår 2020 har markedets avkastningskrav for kontor- og sentrumseiendommer i Oslo-området falt med i størrelsesorden 0,30 % - 0,40 %, mens det for kjøpesenter/handelseiendom i hovedsak har vært uendret. Den generelt positive omsetningsutviklingen for leietakere i kjøpesentrene har virket risikoreducerende for dette eiendomssegmentet, men det foreligger fortsatt betydelig usikkerhet knyttet til leietakernes økonomi innenfor en del utsatte bransjer.

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

Koronapandemiens langsiktige effekt på leienivået vurderes fortsatt å inneholde betydelige usikkerhetsmomenter. Konsernet har lagt til grunn en forutsetning om at Koronapandemien avtar gradvis gjennom 2021, og at samfunnet langt på vei vil normaliseres innen utgangen av året. Estimater for det langsiktige leienivået som ble lagt til grunn i verdsettelsen som ble gjort per 31. desember 2019, er derfor videreført. For å reflektere økt risiko og usikkerhet er gjennomsnittlig avkastningskrav på den totale eiendomsporteføljen økt fra 5,13 % til 5,19 % i løpet av året. En sensitivitetsanalyse knyttet til verdsettelse er vist i note 8.

Forutsetningene i verddivurderingene 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. Historiske tapsrater har derfor ikke vært lagt til grunn i beregningen.

Konsernets leietakere innenfor store bransjegrupper som blant annet klær og sko og servering er også i 4. kvartal betydelig rammet av situasjonen. Konsernet vurderer følgelig at det i første halvdel av 2021 fortsatt foreligger betydelig usikkerhet knyttet til utviklingen for mange av konsernets leietakere, som vil avhenge av utvikling i smittespredning, myndighetstiltak og vaksineringsprosessen. Avsetning for tap på kundefordringer utgjør per 4. kvartal 39 millioner kroner (15), som er en nedgang på 8 millioner kroner sammenlignet med 3. kvartal 2020, og en økning på 24 millioner kroner sammenlignet med 31.12.2019.

**Støtteordning fra myndighetene**

Per 4. kvartal har konsernet inntektsført 9 millioner kroner i offentlig støtte fra kompensasjonsordningen for næringslivet, hvorav 4 millioner kroner er regnskapsført som andre driftsinntekter og 5 millioner kroner er ført netto som en del av leieinntekter.

**Leiereduksjon**

For å avhjelpe situasjonen for leietakere som i betydelig grad er rammet av koronapandemien, har konsernet i 2020 valgt å gi leiereduksjoner på totalt 53 millioner kroner, som i sin helhet er innregnet i resultatet for 2020.

**Note 5 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN**

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

**Note 6 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE**

Følgende transaksjoner med nærstående parter er gjennomført / avtalt per 31.12.2020:

Regnskapslinje	Motpart	31.12.2020	31.12.2019
Leieinntekter	Selskaper i Thon Holding konsern	87	122
Administrasjonskostnader	Selskaper i Thon Holding konsern	126	125

**Note 7 SEGMENTINFORMASJON**

Konsernet har aktiviteter innenfor to strategiske driftssegmenter og to geografiske områder. Inndelingen i driftssegmenter samsvarer med styringsstrukturen og den interne rapporteringen til konsernets beslutningstakere, definert som styret. Inndelingen gjenspeiler en inndeling basert på virksomhetstype.

Q4 2020	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	531	201	-	732	675	57	732
Andre eiendomsrelaterte inntekter	254	24	-	278	263	15	278
Eiendomsrelaterte kostnader	-254	-85	-	-340	-322	-18	-340
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>531</b>	<b>140</b>	<b>-</b>	<b>670</b>	<b>617</b>	<b>53</b>	<b>670</b>
Andre driftsinntekter	25	-	23	49	49	-	49
Andre driftskostnader	-30	-	-24	-54	-54	-	-54
Administrasjonskostnader	-41	-8	-	-49	-46	-4	-49
Ordinære avskrivninger	-4	-4	-	-8	-8	-0	-8
<b>Forvaltningsresultat</b>	<b>481</b>	<b>127</b>	<b>-0</b>	<b>608</b>	<b>558</b>	<b>50</b>	<b>608</b>
Verdiendring investeringseiendommer	91	1 231	-	1 322	1 340	-17	1 322
Verdiendring rett til bruk eiendeler	-2	-1	-	-3	-3	-	-3
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	98	0	-	99	99	-	99
<b>Driftsresultat</b>	<b>668</b>	<b>1 358</b>	<b>-</b>	<b>2 027</b>	<b>1 994</b>	<b>32</b>	<b>2 027</b>

Q4 2019	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	556	189	-	745	694	51	745
Andre eiendomsrelaterte inntekter	228	27	-	255	236	20	255
Eiendomsrelaterte kostnader	-244	-77	-	-321	-286	-35	-321
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>540</b>	<b>139</b>	<b>-</b>	<b>679</b>	<b>643</b>	<b>36</b>	<b>679</b>
Andre driftsinntekter	18	-	29	48	48	-	48
Andre driftskostnader	-21	-	-27	-48	-48	-	-48
Administrasjonskostnader	-43	-8	-	-51	-47	-4	-51
Ordinære avskrivninger	-4	-3	-	-7	-7	-0	-7
<b>Forvaltningsresultat</b>	<b>491</b>	<b>128</b>	<b>2</b>	<b>622</b>	<b>589</b>	<b>32</b>	<b>622</b>
Verdiendring investeringseiendommer	-8	164	-	156	266	-111	156
Verdiendring rett til bruk eiendeler	-11	-	-	-11	-11	-	-11
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	113	-	-	113	113	-	113
<b>Driftsresultat</b>	<b>585</b>	<b>292</b>	<b>2</b>	<b>880</b>	<b>958</b>	<b>-78</b>	<b>880</b>

31.12.2020	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	2 168	794	-	2 962	2 751	210	2 962
Andre eiendomsrelaterte inntekter	771	86	-	857	794	63	857
Eiendomsrelaterte kostnader	-802	-310	-	-1 112	-1 008	-104	-1 112
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>2 137</b>	<b>569</b>	<b>-</b>	<b>2 706</b>	<b>2 537</b>	<b>170</b>	<b>2 706</b>
Andre driftsinntekter	75	-	73	148	148	-	148
Andre driftskostnader	-75	-	-77	-152	-152	-	-152
Administrasjonskostnader	-158	-33	-	-190	-176	-14	-190
Ordinære avskrivninger	-16	-13	-	-29	-29	-0	-29
<b>Forvaltningsresultat</b>	<b>1 964</b>	<b>523</b>	<b>-4</b>	<b>2 484</b>	<b>2 329</b>	<b>155</b>	<b>2 484</b>
Verdiendring investeringseiendommer	-1 961	1 051	-	-910	-437	-472	-910
Verdiendring rett til bruk eiendeler	-9	-3	-	-12	-12	-	-12
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	-19	-1	-	-20	-20	-	-20
<b>Driftsresultat</b>	<b>-25</b>	<b>1 570</b>	<b>-4</b>	<b>1 542</b>	<b>1 859</b>	<b>-317</b>	<b>1 542</b>

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
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>2 128</b>	<b>556</b>	<b>-</b>	<b>2 684</b>	<b>2 527</b>	<b>157</b>	<b>2 684</b>
Andre driftsinntekter	81	-	86	167	167	-	167
Andre driftskostnader	-78	-	-79	-157	-157	-	-157
Administrasjonskostnader	-158	-31	-	-189	-175	-14	-189
Ordinære avskrivninger	-12	-12	-	-24	-23	-0	-24
<b>Forvaltningsresultat</b>	<b>1 961</b>	<b>513</b>	<b>7</b>	<b>2 481</b>	<b>2 338</b>	<b>143</b>	<b>2 481</b>
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
<b>Driftsresultat</b>	<b>1 590</b>	<b>1 301</b>	<b>7</b>	<b>2 898</b>	<b>2 942</b>	<b>-44</b>	<b>2 898</b>

### Note 8 INVESTERINGSEIENDOM

	31.12.2020	31.12.2019
Virkelig verdi ved inngangen til året	54 038	53 174
Tilgang ved kjøp og påkostninger	707	646
Tilgang ved kjøp av selskaper	269	100
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi	-910	218
Valutaeffekter	357	-101
Andre endringer	-8	1
<b>Virkelig verdi ved utgangen av perioden</b>	<b>54 453</b>	<b>54 038</b>

I konsernets årsrapport presenteres en sensitivitetsanalyse som viser endringer i eiendomsverdier ved endring i avkastningskrav og markedisleie. Som følge av Koronapandemien viser vi i det følgende hvordan sensitivitetsanalysen vil være per 31.12.2020.

Avkastningskrav	Virkelig verdi investeringseiendom	Leienivå		
		- 10 %	Uendret	+ 10 %
- 1,0 %-poeng	60 677	67 398	74 120	
- 0,5 %-poeng	54 231	60 236	66 241	
Uendret	49 026	54 453	59 880	
+ 0,5 %-poeng	44 736	49 686	54 636	
+ 1,0 %-poeng	41 138	45 689	50 239	



**Note 9 FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET OG TILKNYTTETE SELSKAPER**

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

<b>Felleskontrollert virksomhet</b>	<b>Q4 2020</b>	<b>Q4 2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Driftsinntekter	117	92	379	378
Verdiendring investeringseiendom	23	70	-175	32
Verdiendring finansielle instrumenter	15	10	-20	8
Kostnader	-81	-64	-234	-236
Skattekostnad	-11	-8	16	-15
<b>Resultat</b>	<b>64</b>	<b>99</b>	<b>-34</b>	<b>167</b>
Investeringseiendom			3 401	3 638
Øvrige eiendeler			272	341
<b>Sum eiendeler</b>			<b>3 672</b>	<b>3 979</b>
Egenkapital			2 201	2 373
Langsiktig gjeld			1 315	1 478
Kortsiktig gjeld			156	127
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>			<b>3 672</b>	<b>3 979</b>

<b>Tilknyttede selskaper</b>	<b>Q4 2020</b>	<b>Q4 2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Driftsinntekter	17	18	59	75
Verdiendring investeringseiendom	30	7	-24	17
Verdiendring finansielle instrumenter	-	-	-	-
Kostnader	-2	-6	-17	-33
Skattekostnad	-10	-4	-4	-13
<b>Resultat</b>	<b>35</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>46</b>
Investeringseiendom			859	881
Øvrige eiendeler			164	148
<b>Sum eiendeler</b>			<b>1 023</b>	<b>1 028</b>
Egenkapital			540	541
Langsiktig gjeld			463	465
Kortsiktig gjeld			19	22
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>			<b>1 023</b>	<b>1 028</b>

**Note 10 FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER**

	Q4 2020	Q4 2019	31.12.2020	31.12.2019
Renteinntekter	3	5	10	11
Valutagevinst	12	0	0	-0
Øvrige finansinntekter	0	0	0	0
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>15</b>	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>12</b>
Rentekostnader	-189	-175	-676	-683
Rentekostnader leieforpliktelser	-6	-8	-26	-26
Valutatap	0	-3	-63	-3
Øvrige finanskostnader	-18	-18	-37	-24
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>-213</b>	<b>-203</b>	<b>-802</b>	<b>-737</b>

**VALUTAPOSTER**

Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta	-7	33	165	-46
Valutakurseffekter bankbeholdninger	-	-2	4	2
Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet*	-	-37	-128	39
Øvrige valutaposter	12	-0	-67	-5
<b>Sum valutaeffekter</b>	<b>6</b>	<b>-7</b>	<b>-26</b>	<b>-10</b>

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

**Note 11 LANGSIKTIG GJELD**

	31.12.2020	31.12.2019
Obligasjonslån	6 008	7 538
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 461	9 030
<b>Sum langsiktig rentebærende gjeld</b>	<b>15 470</b>	<b>16 568</b>
Virkelig verdi renteswapavtaler	1 365	1 037
Annen gjeld	76	75
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 442</b>	<b>1 112</b>

**Note 12 KORTSIKTIG GJELD**

	31.12.2020	31.12.2019
Sertifikatlån	926	2 258
Obligasjonslån	3 980	1 214
Gjeld til kredittinstitusjoner	627	1 440
<b>Sum kortsiktig rentebærende gjeld</b>	<b>5 533</b>	<b>4 913</b>
Virkelig verdi renteswapavtaler	383	291
Leieforpliktelser	9	9
Leverandørgjeld	119	117
Påløpte renter	28	57
Skyldig offentlige avgifter	96	70
Annen gjeld	1 249	1 063
<b>Sum leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld</b>	<b>1 884</b>	<b>1 607</b>

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.

## 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.

	Q4 2020	Q4 2019	31.12.2020	31.12.2019
Verdiendring investeringseiendommer i resultatregnskapet	1 322	156	-910	218
Verdiendring rett til bruk eiendeler i resultatregnskapet	-3	-11	-12	-14
Verdiendring investeringseiendommer i felleskontrollerte selskaper	23	70	-175	32
Verdiendring investeringseiendommer i tilknyttede selskaper	30	7	-24	17
Verdiendring finansielle instrumenter i resultatregnskapet	366	286	-407	164
Verdiendring finansielle instrumenter felleskontrollert virksomhet	15	10	-20	8
<b>Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter</b>	<b>1 754</b>	<b>517</b>	<b>-1 549</b>	<b>424</b>

## 2. Resultat før skattekostnad og verdiendringer

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

	Q4 2020	Q4 2019	31.12.2020	31.12.2019
Resultat før skattekostnad	2 194	968	344	2 336
Skattekostnad i felleskontrollerte virksomheter	11	8	-16	15
Skattekostnad i tilknyttede selskaper	10	4	4	13
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-1 754	-517	1 549	-424
<b>Resultat før skattekostnad og verdiendringer</b>	<b>461</b>	<b>463</b>	<b>1 880</b>	<b>1 941</b>

## 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.

	31.12.2020	31.12.2019
Sum egenkapital	28 112	27 820
Sum egenkapital og gjeld	60 045	59 869
<b>Egenkapitalandel</b>	<b>47 %</b>	<b>46 %</b>

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

Langsiktig substansverdi per aksje basert på en markedsmessig vurdering av gjeldsforpliktelsen utsatt skatt. Egenkapital per aksje beregnes som majoritetens andel av egenkapitalen dividert på antall aksjer.

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Majoritetens andel av egenkapital	27 724	27 368
Utsatt skatt, eksklusiv utsatt skatt knyttet til omløpsmidler	7 088	7 250
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 %	-1 933	-1 977
<b>Langsiktig substansverdi</b>	<b>32 880</b>	<b>32 641</b>
Antall aksjer (egne aksjer ikke medregnet)	103 623 171	103 623 171
<b>Langsiktig substansverdi per aksje i NOK</b>	<b>317</b>	<b>315</b>
<b>Egenkapital per aksje</b>	<b>268</b>	<b>264</b>

**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.

	<b>Q4 2020</b>	<b>Q4 2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	277	285	1 499	1 497
Kostnadsførte / betalte renter	4	3	-29	3
Betalte skatter	1	4	-252	-215
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter	-196	-144	48	-55
<b>Netto kontantstrøm fra drift</b>	<b>468</b>	<b>422</b>	<b>1 732</b>	<b>1 765</b>

**6. Likviditetsreserver**

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

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Utrukne kommitterte lånefasiliteter	6 742	6 410
Bankinnskudd og kontanter	484	386
<b>Likviditetsreserver</b>	<b>7 226</b>	<b>6 796</b>

**7. Avdrag neste 12 mnd**

Avdrag neste 12 mnd viser rentebærende gjeld som forfaller de neste 12 månedene, og gir et bilde av konsernets kommende forpliktelser.

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Sertifikatlån	926	2 258
Obligasjonslån	3 980	1 214
Gjeld til kredittinstitusjoner	627	1 440
<b>Avdrag neste 12 mnd.</b>	<b>5 533</b>	<b>4 913</b>

**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.

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Obligasjonslån, langsiktig	6 008	7 538
Obligasjonslån, kortsiktig	3 980	1 214
Sertifikatlån, kortsiktig	926	2 258
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	9 461	9 030
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	627	1 440
<b>Rentebærende gjeld</b>	<b>21 003</b>	<b>21 481</b>
Bankinnskudd og kontanter	-484	-386
<b>Netto rentebærende gjeld</b>	<b>20 519</b>	<b>21 095</b>
Markedsverdi eiendommer	54 656	54 258
<b>Belåningsgrad</b>	<b>38 %</b>	<b>39 %</b>

**9. Rente per balansedag**

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

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Annualiserte rentekostnader på rentebærende gjeld per balansedag	269	512
Annualiserte rentekostnader på løpende renteswapavtaler per balansedag	373	190
<b>Annualiserte rentekostnader per balansedag</b>	<b>643</b>	<b>701</b>
Rentebærende gjeld*	21 003	21 481
<b>Rente per balansedag</b>	<b>3,06 %</b>	<b>3,27 %</b>
* Usikret del av rentebærende gjeld (gjeld hvor konsernet ikke har stilt sikkerhet)	6 341	5 430

**10. Netto investeringer**

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

	<b>Q4 2020</b>	<b>Q4 2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	234	134	707	646
Kjøp av selskaper	226	0	269	100
Kjøp av driftsmidler (kjøp og salg)	7	17	15	24
Andre investeringer (kjøp og salg)	-128	40	-76	-223
<b>Netto investeringer</b>	<b>339</b>	<b>192</b>	<b>915</b>	<b>548</b>

**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.

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Markedsverdi Investeringseiendommer	54 453	54 038
Markedsverdi Eierbenyttede eiendommer	203	220
<b>Markedsverdi eiendommer</b>	<b>54 656</b>	<b>54 258</b>

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

Markedsverdi eiendommer felleskontrollert virksomhet (konsernets andel)	3 401	3 638
Markedsverdi eiendommer tilknyttede selskaper (konsernets andel)	859	881

**12. Annualisert leieinntektsnivå**

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

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Annualisert markedsleie utleide lokaler	3 122	3 129
Annualisert markedsleie ledige lokaler	128	86
<b>Annualisert leieinntektsnivå</b>	<b>3 250</b>	<b>3 215</b>

**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.

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Annualisert leieinntektsnivå	3 250	3 215
Gårdeierkostnader	432	459
<b>Annualisert netto leieinntektsnivå</b>	<b>2 818</b>	<b>2 756</b>
Markedsverdi eiendommer	54 656	54 257
Justering markedsverdi for tomter o.a.	385	497
<b>Markedsverdi eiendommer etter justering</b>	<b>54 271</b>	<b>53 760</b>
<b>Avkastningskrav (netto yield)</b>	<b>5,19 %</b>	<b>5,13 %</b>



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

[olt.no](http://olt.no)