



RAPPORT 1. KVARTAL 2021

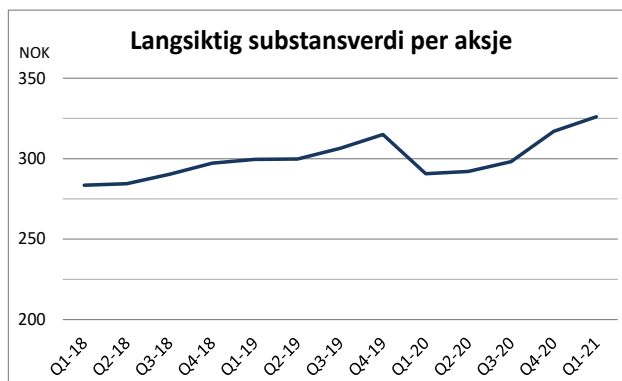
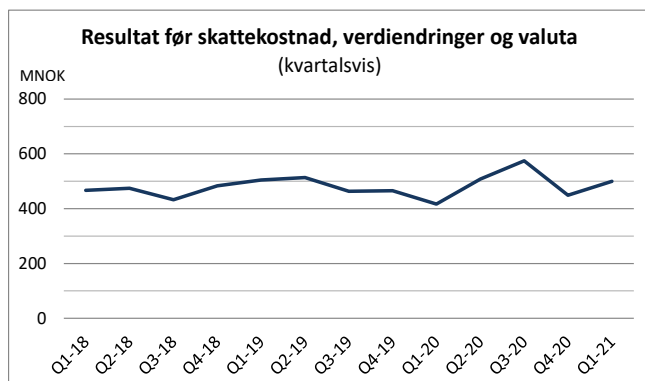
NØKKELTALL

Beløp i mnok

ARM* 31.03.2021 31.03.2020 31.12.2020

Netto leieinntekter		686	625	2 707
Verdiendring inv.eiendommer og finansielle instrumenter	1	497	-3 132	-1 548
Resultat før skattekostnad		1 087	-2 742	338
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	2	500	417	1 936
Egenkapitalandel	3	48 %	45 %	47 %
Egenkapital per aksje (kroner)	4	275	244	268
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner)	4	326	291	318
Netto kontantstrøm fra drift	5	560	378	1 710
Likviditetsreserver	6	7 696	7 764	7 226
Avdrag neste 12 mnd	7	5 058	7 418	5 533
Rentebærende gjeld	8	20 509	21 602	21 003
Rente per balansedag	9	3,12 %	3,38 %	3,06 %
Belåningsgrad	8	37 %	40 %	38 %
Netto investeringer	10	246	236	914
Markedsverdi eiendommer	11	54 733	52 668	54 656
Annualisert leieinntektsnivå	12	3 250	3 200	3 250
Avkastningskrav (netto yield)	13	5,18 %	5,34 %	5,19 %
Omsetning eide kjøpesentre		11 000	10 404	52 951
Børskurs (kroner)		163,5	113,0	183,5

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



Olav Thon Eiendomsselskap

Rapport for 1. kvartal 2021

HOVEDPUNKTENE I KVARTALSRAPPORTEN ER SOM FØLGER¹:

- Konsernet hadde en solid finansiell utvikling i kvartalet, og resultat før skattekostnad ble 1.087 millioner kroner (-2.742).
- Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta ble 500 millioner kroner (417).
- Konsernets finansielle posisjon er solid, og ved kvartalsskiftet var konsernets egenkapitalandel 48 % (45), og likviditetsreserven var 7.696 millioner kroner (7.764).
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet var 11.000 millioner kroner (10.404), en økning på 5,6 % fra 2020.
- Selskapet ble i februar tildelt offisiell kredittrating fra Moody's – Investment grade Baa2.
- Som følge av strenge smittevernstiltak var mange butikker i konsernets kjøpesentre i befolkningsrike deler av landet stengt for fysisk handel i store deler av kvartalet.



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

FINANSIELL STILLING / BALANSE PER 31.03.21

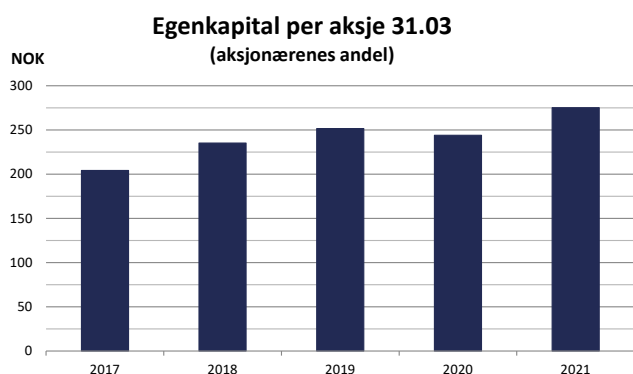
Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 59.855 millioner kroner (57.687), hvorav investeringseiendommene utgjorde 54.530 millioner kroner (52.455).

Samlet egenkapital var 28.905 millioner kroner (25.682), og egenkapitalandelen var 48% (45).

Egenkapital per aksje (aksjonærenes andel) var 275 kroner (244), mens «Langsiktig substansverdi per aksje» er beregnet til 326 kroner (291).

Rentebærende gjeld var 20.509 millioner kroner (21.602) og belåningsgraden ² ("Loan to Value") var 37 % (40).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper var 2.802 millioner kroner (2.755).



Egenkapital per aksje har siden 2017 økt med 35 %.

RESULTATSAMMENDRAG FOR 1. KVARTAL

Resultat før skattekostnad ble 1.087 millioner kroner (-2.742).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde totalt 497 millioner kroner (-3.132)³.

Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta ble dermed 500 millioner kroner (417).

LEIEINNTEKTER OG EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER

Leieinntektene var 733 millioner kroner (754).

Eiendomsrelaterte inntekter var 260 millioner kroner (241) og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 308 millioner kroner (370), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 209 millioner kroner (225).

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 36 millioner kroner (34).

Netto leieinntekter utgjorde dermed 686 millioner kroner (625).

VERDIENDRING AV INVESTERINGSEIENDOMMER

Verdien av konsernets investeringseiendommer økte i 1. kvartal med 61 millioner kroner (-2.120).

Konsernets eiendomssegmenter består av eiendomssegmentene:

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

I 1. kvartal hadde eiendomssegmentene en ulik verdiutvikling.

Verdien av konsernets næringseiendom økte med 141 millioner kroner (0,9 %), mens verdien på kjøpesentereieendom ble nedjustert med 80 millioner kroner (-0,5%).

ANDEL RESULTAT I FELLESKONTROLLERTE OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Konsernets andel av resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper utgjorde 62 millioner kroner (-159).

Økningen fra i fjor forklares i hovedsak av at verdiene på kjøpesentereieendommer økte med 17 millioner kroner, mens verdiene i fjor ble nedjustert med 205 millioner kroner.

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

ANDRE DRIFTSINTEKTER OG KOSTNADER

Andre driftsinntekter beløp seg til 33 millioner kroner (39) og var i hovedsak inntekter knyttet til forvaltning av eiendommer for eksterne eiere, og salgsinntekter fra annen virksomhet.

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 84 millioner kroner (91), mens ordinære avskrivninger beløp seg til 8 millioner kroner (7).

FINANSINTEKTER OG KOSTNADER

Netto finanskostnader var 71 millioner kroner (254).

Netto rentekostnader utgjorde 165 millioner kroner (180). Nedgangen fra i fjor forklares både av lavere rentebærende gjeld og gjennomsnittrente.

Andre finansposter beløp seg til 95 millioner kroner (-74), hvorav urealisert agio knyttet til valutakursen for svenske kroner utgjorde 104 millioner kroner (-64).

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

³ Inkluderer felleskontrollertvirksomhet og tilknyttede selskaper

VERDIENDRINGER FINANSIELLE INSTRUMENTER

I 1. kvartal steg de langsiktige markedsrentene (swaprentene) betydelig både i Norge og Sverige.

I Norge steg 10 års Swaprente med 0,56 prosentpoeng til 1,86 %, mens tilsvarende rente i Sverige steg med 0,40 prosentpoeng til 0,79 %.

Renteutviklingen og kortere gjenværende løpetid økte markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter med 411 millioner kroner (-771).

KONTANTSTRØM OG LIKVIDITET

Netto kontantstrøm fra driften var 560 millioner kroner (378).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 426 millioner kroner (410).

Investeringsaktivitetene belastet likviditeten 229 millioner kroner (172), mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten 311 millioner kroner (240).

Valutakurseffekten på bankbeholdningen var - 2 millioner kroner (26), og i 1. kvartal ble dermed konsernets likviditetsbeholdning redusert med 117 millioner kroner (24).

Ved utgangen av kvartalet var likviditetsreserven 7.696 millioner kroner (7.764), og besto av kortsiktige plasseringer på 367 millioner kroner (410) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 7.329 millioner kroner (7.354).

INVESTERINGER

Konsernets netto investeringer i 1. kvartal var 246 millioner kroner (236).

STØRRE EIENDOMSPROSJEKTER⁴

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.

⁴ Over 50 millioner NOK

Under planlegging

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

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

INVESTERINGSEIENDOMMER PER 31.03.21

Verdien av eiendomsporteføljen var vurdert til 54.530 millioner kroner (52.455), basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,18 % (5,34).

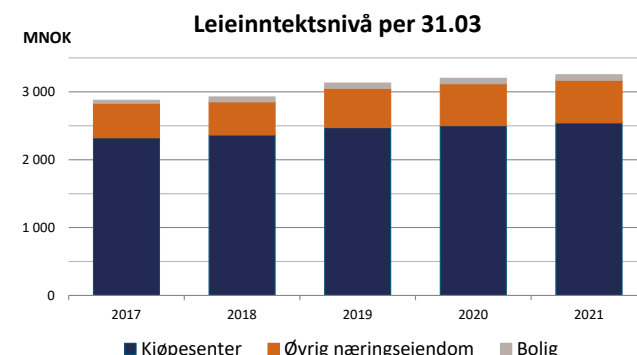
Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlige avkastningskrav:

Kjøpesentereiendom	5,52 % (5,60)
Øvrige næringsseiendommer	4,32 % (4,57)

Årlig leieinntektsnivå var 3.250 millioner kroner (3.200 med følgende segmentfordeling:

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

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



Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen har de siste 5 år økt med 13 %.

EIENDOMSPORTEFØLJEN EIET GJENNOM FELLESKONTROLLERTE OG TILKNYTTETE SELSKAPER

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

Konsernets andel av eiendomsverdiene var 4.281 millioner kroner (4.335).

KJØPESENTEROMRÅDET

Ved kvartalsskiftet eide Olav Thon Eiendomsselskap helt eller delvis 61 kjøpesentre i Norge og Sverige. I tillegg forvalter konsernet 15 sentre for eksterne eiere.

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

I kjøpesenterporteføljen inngår blant annet Norges største kjøpesenter målt etter omsetning Lagunen Storsenter i Bergen, samt 6 av landets 8 største kjøpesentre.

Butikkomsetningstillene i 1. kvartal påvirkes av at mange butikker i kjøpesentre i de befolkningsrike områdene i Oslo og Viken var stengt for fysisk handel i lengre perioder.

Kjøpesentre som eies av konsernet

Butikkomsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies helt eller delvis av konsernet var i første kvartal 11.000 millioner kroner (10.404).

Konsernets kjøpesentre hadde følgende butikkomsetning i 1. kvartal, fordelt på kvartalets måneder:

	2021	2020	Endring
Januar	3 640	3 756	-3,1 %
Februar	3 352	3 665	-8,6 %
Mars	4 008	2 983	34,4 %
Sum 1. kvartal	11 000	10 404	5,7 %

Norge

I 1. kvartal hadde konsernets norske kjøpesentre en butikkomsetning på 10.219 millioner kroner (9.593).

Sverige

I Sverige hadde kjøpesentrene en butikkomsetning på 781 millioner svenske kroner (828).

RISIKOFAKTORER

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

EIENDOMSMARKEDET

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

Endringer i avkastningskrav og markedsleie påvirker verdien av eiendomsporteføljen direkte. En sensitivitetsanalyse som viser effekten av dette finnes i note 8 i kvartalsrapporten og på selskapets nettside olt.no.

Verdivurderingen per 31.03.21 er basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,18 %. De siste 3 år har avkastningskravet variert mellom 5,10 % og 5,35 %.

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 2020 og til selskapets nettside olt.no.

FINANSIELLE INSTRUMENTER

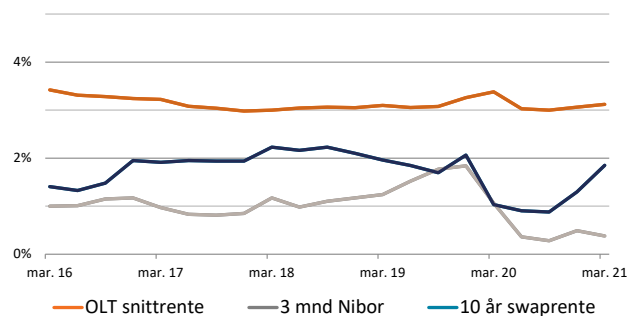
Konsernets finansielle instrumenter (renteswaper) bokføres til markedsverdi. Renteswapene benyttes i hovedsak til å sikre konsernet langsiktig rentebinding.

Porteføljen av renteswaper inngått for dette formålet var ved utgangen av 1. kvartal 13.801 millioner kroner (11.519), og hadde en markedsverdi på -1.337 millioner kroner (- 2.099).

Markedsverdien 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 31.03.21 var konsernets gjennomsnittrente 3,12 %⁵.

FINANSIERING

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

Tilgangen til finansiering i bankmarkedet vurderes som meget god, og både kapital- og bankmarkedet utviklet seg positivt i 1. kvartal 2021.

I 1. kvartal var konsernets finansieringskilder både kapitalmarkedene i Norge og Sverige og det nordiske bankmarkedet.

I kapitalmarkedene ble det opptatt nye lån på 1.900 millioner norske kroner og 700 millioner svenske kroner. I tillegg ble det etablert en langsiktig låneavtale på 1.150 millioner kroner med en nordisk bank.

⁵ lån i NOK og SEK

RENTEBÆRENDE GJELD OG FORFALSSTRUKTUR

Ved utgangen av første kvartal var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 12.228 millioner kroner (12.006), fordelt på:

Norge: 10.031 millioner NOK (8.780)
Sverige: 2.250 millioner SEK (2.350)

Samlede kreditttrammer var 27.838 millioner kroner (28.956), hvorav ubenyttet del utgjorde 7.329 millioner kroner (7.354).

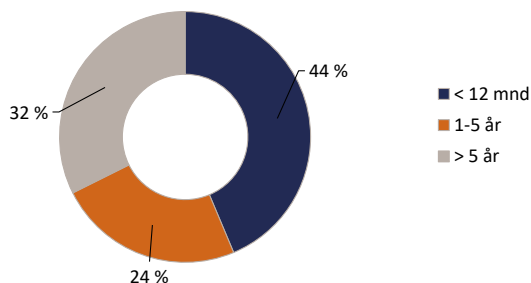
Før spesifikasjon av konsernets rentebærende gjeld henvises det til note 11 og 12 i kvartalsrapporten.

Gjelden hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,8 år (2,1), og 25 % (34) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

Ved utgangen av 1. kvartal hadde konsernet en fastrente andel på 56 % (53), med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,6 år (3,7).

Konsernets gjennomsnittrente var 3,12 % (3,38), fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Andel av gjeld	Gjennomsnittrente
NOK	86 %	3,44 %
SEK	14 %	1,12 %

Renteregulering

56% av rentebærende gjeld har rentebinding over 1 år, og gjennomsnittlig rentebinding er 3,6 år.

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 1. kvartal var siste omsetningskurs på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap 163,50 kroner, ned fra 183,50 ved kvartalets begynnelse. Høyeste og laveste notering var henholdsvis 184,50 og 157,00 kroner.

I 1. kvartal falt dermed aksjekursen 11 %, mens hovedindeksen ved Oslo Børs i samme periode steg med 10 %.

Det ble i kvartalet omsatt 2.892.188 aksjer (3.755.000), og gjennomført 4.805 (9.446) handler av aksjen over Oslo Børs.

Ved utgangen av 1. kvartal var selskapets børsverdi 16,9 milliarder kroner (11,7), og selskapets største eiere var:

Olav Thon Gruppen AS m/datterselskaper	73,9 %
Folketrygdfondet	2,3 %
MP Pensjon	2,2 %
VPF Nordea Norge:	1,9 %
Otto Olsen Invest AS	1,0 %
Øvrig eiere	18,7 %
SUM	100 %

UTBYTTE FOR 2020

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, har styret foreslått for selskapets generalforsamling i juni 2021 at det foreløpig ikke utbetales utbytte for 2020.

Styret har imidlertid bedt generalforsamlingen om fullmakt til å vedta utbyttebetaling for 2020 på et senere tidspunkt. Det er styrets intensjon at utbytte for 2020 vil bli utbetalt i 2. halvår gitt at smittevernstiltakene i Norge reduseres som planlagt.

FREMTIDSUTSIKTER

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

Etter en gradvis gjenåpning av samfunnet i 2. halvår 2020, medførte høyere smittespredning og nye virusmutasjoner ved starten av 2021 nye strenge smittevernstiltak som igjen demper veksten.

Norges Bank kuttet renten til 0 % våren 2020, og på tross av signaler om renteøkning høsten 2021, er det forventninger om et fortsatt lavt rentenivå de nærmeste årene.

På bakgrunn av smittevernstiltakene og usikkerhet om hvor raskt befolkningen vaksineres, er det usikkerhet om den økonomiske utviklingen i tiden fremover. Det forventes likevel 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 både i et kortsiktig og et langsiktig perspektiv.

Oslo, 19.05.2021

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i MNOK	Note	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020
Leieinntekter	5, 6	733	754	2 962
Eiendomsrelaterte inntekter		260	241	857
Eiendomsrelaterte kostnader		-308	-370	-1 112
Netto leieinntekter	7	686	625	2 707
Andre driftsinntekter		33	39	148
Andre driftskostnader		-35	-41	-151
Administrasjonskostnader	6	-49	-50	-190
Ordinære avskrivninger		-8	-7	-35
Forvaltningsresultat	7	627	566	2 479
Verdiendring investeringseiendommer	4, 8	61	-2 120	-909
Verdiendring rett til bruk eiendeler		-3	-3	-12
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	9	62	-159	-22
Driftsresultat	7	747	-1 716	1 537
Finansinntekter	10	106	4	10
Finanskostnader	10	-177	-258	-802
Verdiendring finansielle instrumenter		411	-771	-407
Netto finansposter		340	-1 026	-1 198
Resultat før skattekostnad		1 087	-2 742	338
Endring utsatt skatt		-148	564	89
Betalbar skatt		-74	1	-170
Skattekostnad		-222	566	-81
Resultat		865	-2 176	257
Andre inntekter og kostnader:				
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>				
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		-97	143	165
Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet		-	-128	-128
Skatt på utvidet resultat		-	28	28
Totalresultat		768	-2 133	322
Resultat tilordnet:				
Majoritetsaksjonærene		858	-2 125	315
Ikke-kontrollerende eierinteresser		7	-51	-57
Totalresultat tilordnet:				
Majoritetsaksjonærene		761	-2 082	379
Ikke-kontrollerende eierinteresser		7	-51	-57
Resultat per aksje - basis og utvannet (i hele kroner)		7	-20	3

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i MNOK	Note	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020
EIENDELER				
Utsatt skattefordel		326	294	326
Investerings eiendommer	4, 8	54 530	52 455	54 453
Eierbenyttede eiendommer		189	191	189
Rett til bruk eiendeler		347	360	347
Varige driftsmidler		70	86	73
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	9	2 802	2 755	2 740
Finansielle anleggsmidler		432	548	440
Sum anleggsmidler		58 696	56 689	58 570
Kundefordringer og andre fordringer	4	793	588	905
Bankinnskudd og kontanter		367	410	484
Sum omløpsmidler		1 159	998	1 388
Sum eiendeler		59 855	57 687	59 958
EGENKAPITAL OG GJELD				
Aksjekapital		104	104	104
Overkurs		318	318	318
Annen egenkapital		28 090	24 860	27 331
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		393	399	385
Sum egenkapital		28 905	25 682	28 136
Utsatt skatt		7 233	6 669	7 138
Leieforpliktelse		348	356	347
Langsiktig rentebærende gjeld	11	15 451	14 184	15 470
Annen langsiktig gjeld	11	994	1 579	1 406
Sum langsiktig gjeld		24 026	22 788	24 360
Betalbar skatt		116	72	170
Kortsiktig rentebærende gjeld	12	5 058	7 418	5 533
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	12	1 751	1 727	1 759
Sum kortsiktig gjeld		6 925	9 217	7 462
Sum gjeld		30 951	32 005	31 822
Sum egenkapital og gjeld		59 855	57 687	59 958

OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

SAMMENDRATT KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i MNOK	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020
Netto kontantstrøm fra drift	560	378	1 710
Kostnadsførte renter	168	185	702
Betalte renter	-172	-185	-731
Betalte skatter	-128	-167	-251
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter (endring i arbeidskapital)	-3	200	-57
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	426	410	1 373
Utbetalinger ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler	-238	-172	-680
Utbetalinger ved kjøp av datterselskaper	-	-43	-33
Inn-/utbetalinger ved andre investeringer	9	44	304
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-229	-172	-410
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	3 879	3 230	10 257
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-4 188	-3 462	-11 099
Avdrag leieforpliktelser	-2	-4	-13
Utbetaling av utbytte	-	-4	-13
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-311	-240	-868
Valutakurseffekter bankbeholdninger	-2	26	4
Netto endring i kontanter	-117	24	98
Bankbeholdning ved periodens start	484	386	386
Bankbeholdning ved periodens slutt	367	410	484

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 31.12.2019	106	318	-132	26 987	88	27 367	452	27 819
Resultat	-	-	-	-2 125	-	-2 125	-51	-2 176
Andre inntekter og kostnader	-	-	143	-	-100	43	-	43
Sletting egne aksjer	-3	-	-	3	-	-	-	-
Aksjeutbytte	-	-	-	-	-	-	-4	-4
Andre endringer	-	-	-	-3	-	-3	3	-0
Egenkapital 31.03.2020	104	318	10	24 862	-11	25 282	399	25 682
Resultat	-	-	-	2 439	-	2 439	-6	2 433
Andre inntekter og kostnader	-	-	22	-	-0	22	-	22
Aksjeutbytte	-	-	-	-	-	-	-9	-9
Andre endringer	-	-	-	9	-	9	-0	8
Egenkapital 31.12.2020	104	318	32	27 310	-12	27 752	385	28 136
Resultat	-	-	-	858	-	858	7	865
Andre inntekter og kostnader	-	-	-97	-	-	-97	-	-97
Aksjeutbytte	-	-	-	-	-	-	-	-
Andre endringer	-	-	-	1	-	1	-	1
Egenkapital 31.03.2021	104	318	-65	28 169	-12	28 514	393	28 905

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

NOTER TIL REGNSKAPET

Beløp i MNOK

Note 1 GENERELL INFORMASJON

Olav Thon Eiendomsselskap ASA er hjemmehørende i Norge og er notert på Oslo Børs. Hovedkontoret er lokalisert i Oslo. Foretakets konsernregnskap omfatter Olav Thon Eiendomsselskap ASA med datterselskaper og konsernets andeler i felleskontrollerte virksomheter og i tilknyttede selskaper. Konsernet har virksomhet i Norge og Sverige. Delårsregnskapet ble fastsatt av styret 19. mai 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 2020.

Note 3 ENDRINGER I KONSERNSTRUKTUR

Det er ingen vesentlige endringer i konsernstrukturen i kvartalet.

Note 4 ESTIMATER

Utarbeidelsen av delårsregnskaper innebærer bruk av vurderinger, estimater og forutsetninger som påvirker bruken av regnskapsprinsipper og regnskapsførte beløp knyttet til 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 næringsseiendom utviklet seg positivt også i 1. kvartal, med en fortsatt høy etterspørsel etter næringsseiendom som investeringsobjekt. I 1. kvartal var markedets avkastningskrav for næringsseiendom noenlunde uendret på tross av en betydelig økning i den langsiktige markedsrenten.

De mest betydningsfulle forutsetningene i verddivurderingen av investeringseiendom er markedsleie og avkastningskrav (yield). Koronapandemiens langsiktige effekt på leienivået vurderes fortsatt som usikker. 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 2020 er derfor videreført. En sensitivitetsanalyse knyttet til verdsettelse av eiendomsporteføljen er vist i note 8.

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

Avsetning til tap på kundefordringer

Koronapandemien har resultert i at historiske tapsrater ikke er vurdert å være et godt grunnlag for den fremtidige økonomiske situasjonen, og beregningen av avsetning til tap foretas i stor grad per leietaker. Situasjonen for konsernets leietakere er i hovedsak uendret sammenlignet med årsslutt, og det er fortsatt konsernets vurdering at utviklingen i første halvdel av 2021 avhenger av smittespredning, myndighetstiltak og vaksineringsprosessen. Avsetning for tap på kundefordringer utgjør 41 millioner kroner (77) per 1. kvartal, som er på samme nivå som ved årsslutt.

Note 5 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

For leietakere som vurderes å være vesentlig berørt av koronapandemien vil konsernet gi tidsbegrensede leiereduksjoner. Leiemodifikasjonen vil regnskapsføres når forpliktende avtale inngås.

Utover nevnte forhold er det 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 31.03.2021:

Regnskapslinje	Motpart	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020
Leieinntekter	Selskaper i Thon Holding konsern	20	30	87
Administrasjonskostnader	Selskaper i Thon Holding konsern	33	33	126

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.

31.03.2021	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	541	192	-	733	680	53	733
Eiendomsrelaterte inntekter	236	25	-	260	244	16	260
Eiendomsrelaterte kostnader	-232	-76	-	-308	-278	-30	-308
Netto leieinntekter	545	141	-	686	647	39	686
Andre driftsinntekter	15	-	18	33	33	-	33
Andre driftskostnader	-17	-	-18	-35	-35	-	-35
Administrasjonskostnader	-41	-8	-	-49	-46	-3	-49
Ordinære avskrivninger	-5	-3	-	-8	-8	-0	-8
Forvaltningsresultat	497	130	-0	627	591	35	627
Verdiendring investeringseiendommer	-80	141	-	61	129	-68	61
Verdiendring rett til bruk eiendeler	-2	-1	-	-3	-3	-	-3
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	66	-4	-	62	62	-	62
Driftsresultat	480	267	-0	747	780	-33	747

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

31.12.2020	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe- senter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	2 169	794	-	2 962	2 752	210	2 962
Eiendomsrelaterte inntekter	772	86	-	857	794	63	857
Eiendomsrelaterte kostnader	-802	-310	-	-1 112	-1 008	-104	-1 112
Netto leieinntekter	2 138	569	-	2 707	2 538	169	2 707
Andre driftsinntekter	84	-	64	148	148	-	148
Andre driftskostnader	-90	-	-60	-151	-151	-	-151
Administrasjonskostnader	-158	-33	-	-190	-176	-14	-190
Ordinære avskrivninger	-22	-13	-	-35	-35	-	-35
Forvaltningsresultat	1 952	523	4	2 479	2 324	155	2 479
Verdiendring investeringseiendommer	-1 960	1 051	-	-909	-436	-472	-909
Verdiendring rett til bruk eiendeler	-9	-3	-	-12	-12	-	-12
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	-21	-1	-	-22	-22	-	-22
Driftsresultat	-38	1 570	4	1 537	1 854	-317	1 537

Note 8 INVESTERINGSEIENDOM

	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020
Virkelig verdi ved inngangen til året	54 453	54 037	54 037
Tilgang ved kjøp og påkostninger	235	168	706
Tilgang ved kjøp av selskaper	-	43	269
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi	61	-2 120	-909
Valutaeffekter	-218	326	357
Andre endringer	-0	0	-7
Virkelig verdi ved utgangen av perioden	54 530	52 455	54 453

I konsernets årsrapport presenteres en sensitivitetsanalyse som viser endringer i eiendomsverdier ved endring i avkastningskrav og markedsleie. Som følge av koronapandemien viser vi i det følgende hvordan sensitivitetsanalysen vil være per 31.03.2021.

	Virkelig verdi investeringseiendom	Leienivå	
		- 10 %	+ 10 %
Avkastningskrav	Uendret	60 777	67 495
	- 1,0 %-poeng	60 777	67 495
	- 0,5 %-poeng	54 319	60 320
	+ 0,5 %-poeng	44 814	49 759
	+ 1,0 %-poeng	41 215	45 760

Note 9 FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET OG TILKNYTTETE SELSKAPER

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

Felleskontrollert virksomhet	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020
Driftsinntekter	92	92	379
Verdiendring investeringseiendom	15	-155	-175
Verdiendring finansielle instrumenter	11	-33	-20
Kostnader	-50	-59	-234
Skattekostnad	-12	29	16
Resultat	56	-126	-34
Investeringseiendom	3 422	3 504	3 401
Øvrige eiendeler	243	303	225
Sum eiendeler	3 665	3 806	3 626
Egenkapital	2 257	2 247	2 201
Langsiktig gjeld	1 293	1 396	1 308
Kortsiktig gjeld	115	163	117
Sum egenkapital og gjeld	3 665	3 806	3 626

Tilknyttede selskaper	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020
Driftsinntekter	13	14	60
Verdiendring investeringseiendom	2	-50	-24
Kostnader	-6	-6	-20
Skattekostnad	-2	9	-4
Resultat	7	-32	13
Investeringseiendom	859	831	859
Øvrige eiendeler	166	155	159
Sum eiendeler	1 025	986	1 019
Egenkapital	545	509	539
Langsiktig gjeld	464	455	463
Kortsiktig gjeld	16	22	17
Sum egenkapital og gjeld	1 025	986	1 019

Note 10 FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER

	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020
Renteinntekter	2	4	10
Valutagevinst	104	-0	0
Øvrige finansinntekter	0	-	0
Sum finansinntekter	106	4	10
Rentekostnader	-161	-178	-676
Rentekostnader leieforpliktelse	-6	-6	-26
Valutatap	-0	-64	-63
Øvrige finanskostnader	-10	-10	-37
Sum finanskostnader	-177	-258	-802

VALUTAPOSTER

Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta	-97	143	165
Valutakurseffekter bankbeholdninger	-2	26	4
Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet*	-	-128	-128
Øvrige valutaposter	107	-90	-67
Sum valutaeffekter	7	-49	-26

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

Note 11 LANGSIKTIG GJELD

	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020
Obligasjonslån	7 465	7 784	6 008
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 986	6 400	9 461
Sum langsiktig rentebærende gjeld	15 451	14 184	15 470
Virkelig verdi renteswapavtaler*	958	1 503	1 365
Annen gjeld	36	76	41
Sum annen langsiktig gjeld	994	1 579	1 406

* Fordelingen mellom kortsiktig og langsiktig del av renteswaper er justert siden avlagte rapporter i 2020.

Note 12 KORTSIKTIG GJELD

	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020
Sertifikatlån	1 676	2 632	926
Obligasjonslån	3 087	1 589	3 980
Gjeld til kredittinstitusjoner	295	3 196	627
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	5 058	7 418	5 533
Virkelig verdi renteswapavtaler*	380	596	383
Leieforpliktelse	9	9	9
Leverandørgjeld	214	162	122
Påløpte renter	24	57	28
Skyldig offentlige avgifter	129	101	83
Annen gjeld	996	803	1 135
Sum leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	1 751	1 727	1 759

* Fordelingen mellom kortsiktig og langsiktig del av renteswaper er justert siden avlagte rapporter i 2020.

OLAV THON EIENDOMSSELSKAP 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.

	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020
Verdiendring investeringseiendommer i resultatregnskapet	61	-2 120	-909
Verdiendring rett til bruk eiendeler i resultatregnskapet	-3	-3	-12
Verdiendring investeringseiendommer i felleskontrollerte selskaper	15	-155	-175
Verdiendring investeringseiendommer i tilknyttede selskaper	2	-50	-24
Verdiendring finansielle instrumenter i resultatregnskapet	411	-771	-407
Verdiendring finansielle instrumenter felleskontrollert virksomhet	11	-33	-20
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	497	-3 132	-1 548

2. Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta

Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta vurderes å gi leserne en bedre forståelse av konsernets operative driftsutvikling.

	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020
Resultat før skattekostnad	1 087	-2 742	338
Skattekostnad i felleskontrollerte virksomheter	12	-29	-16
Skattekostnad i tilknyttede selskaper	2	-9	4
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-497	3 132	1 548
Valutagevinst	-104	0	-0
Valutatap	0	64	63
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	500	417	1 936

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.

	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020
Sum egenkapital	28 905	25 682	28 136
Sum egenkapital og gjeld	59 855	57 687	59 958
Egenkapitalandel	48 %	45 %	47 %

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 askjer.

	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020
Majoritetens andel av egenkapital	28 512	25 282	27 750
Utsatt skatt, eksklusiv utsatt skatt knyttet til omløpsmidler	7 225	6 654	7 120
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 %	-1 970	-1 815	-1 942
Langsiktig substansverdi	33 767	30 122	32 928
Antall aksjer (egne aksjer ikke medregnet)	103 623 171	103 623 171	103 623 171
Langsiktig substansverdi per aksje i NOK	326	291	318
Egenkapital per aksje	275	244	268

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.

	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	426	410	1 373
Kostnadsførte / betalte renter	-4	0	-29
Betalte skatter	-128	-167	-251
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter	-3	200	-57
Netto kontantstrøm fra drift	560	378	1 710

6. Likviditetsreserver

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

	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020
Utrukne kommitterte lånefasiliteter	7 329	7 354	6 742
Bankinnskudd og kontanter	367	410	484
Likviditetsreserver	7 696	7 764	7 226

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.

	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020
Sertifikatlån	1 676	2 632	926
Obligasjonslån	3 087	1 589	3 980
Gjeld til kredittinstitusjoner	295	3 197	627
Avdrag neste 12 mnd.	5 058	7 418	5 533

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.

	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020
Obligasjonslån, langsiktig	7 465	7 784	6 008
Obligasjonslån, kortsiktig	3 087	1 589	3 980
Sertifikatlån, kortsiktig	1 676	2 632	926
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	7 986	6 400	9 461
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	295	3 196	627
Rentebærende gjeld	20 509	21 602	21 003
Bankinnskudd og kontanter	-367	-410	-484
Netto rentebærende gjeld	20 142	21 192	20 519
Markedsverdi eiendommer	54 733	52 668	54 656
Belåningsgrad	37 %	40 %	38 %

9. Rente per balansedag

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

	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020
Annualiserte rentekostnader på rentebærende gjeld per balansedag	276	468	269
Annualiserte rentekostnader på løpende renteswapavtaler per balansedag	364	263	373
Annualiserte rentekostnader per balansedag	639	731	643
Rentebærende gjeld*	20 509	21 602	21 003
Rente per balansedag	3,12 %	3,38 %	3,06 %
* Usikret del av rentebærende gjeld (gjeld hvor konsernet ikke har stilt sikkerhet)	8 197	6 426	6 341

10. Netto investeringer

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

	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020
Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	235	168	706
Kjøp av selskaper	0	43	269
Kjøp av driftsmidler (kjøp og salg)	3	4	15
Andre investeringer (kjøp og salg)	9	21	-76
Netto investeringer	246	236	914

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.

	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020
Markedsverdi Investeringseiendommer	54 530	52 455	54 453
Markedsverdi Eierbenyttede eiendommer	203	213	203
Markedsverdi eiendommer	54 733	52 668	54 656

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

Markedsverdi eiendommer felleskontrollert virksomhet (konsernets andel)	3 422	3 504	3 401
Markedsverdi eiendommer tilknyttede selskaper (konsernets andel)	859	831	859

12. Annualisert leieinntektsnivå

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

	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020
Annualisert markedsleie utleide lokaler	3 121	3 104	3 122
Annualisert markedsleie ledige lokaler	129	96	128
Annualisert leieinntektsnivå	3 250	3 200	3 250

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.

	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020
Annualisert leieinntektsnivå	3 250	3 200	3 250
Gårdeierkostnader	440	416	432
Annualisert netto leieinntektsnivå	2 810	2 784	2 818
Markedsverdi eiendommer	54 733	52 668	54 656
Justering markedsverdi for tomter o.a.	512	521	385
Markedsverdi eiendommer etter justering	54 221	52 147	54 271
Avkastningskrav (netto yield)	5,18 %	5,34 %	5,19 %

