

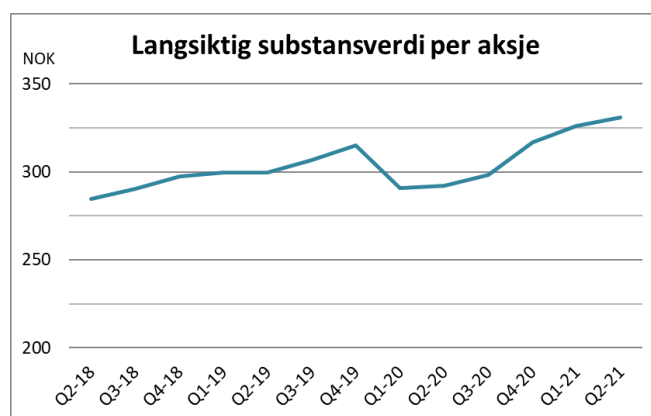
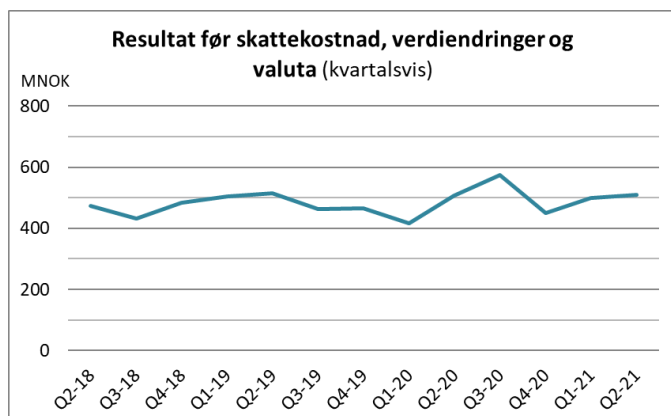


RAPPORT 2. KVARTAL OG 1. HALVÅR 2021

NØKKELTALL

Beløp i mnok	ARM*	2. kvartal	2. kvartal	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
		2021	2020			
Netto leieinntekter		703	689	1 389	1 314	2 707
Verdiendring inv.eiendommer og finansielle instrumenter	1	19	-328	516	-3 460	-1 548
Resultat før skattekostnad		503	180	1 590	-2 562	338
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	2	525	502	1 025	919	1 936
Egenkapitalandel	3			49 %	45 %	47 %
Egenkapital per aksje (kroner)	4			280	246	268
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner)	4			331	292	318
Netto kontantstrøm fra drift	5	440	466	1 000	844	1 710
Likviditetsreserver	6			7 303	6 152	7 226
Avdrag neste 12 mnd	7			5 111	6 314	5 533
Rentebærende gjeld	8			20 189	21 393	21 003
Rente per balansedag	9			3,12 %	3,03 %	3,06 %
Belåningsgrad	8			36 %	40 %	38 %
Netto investeringer	10	-106	140	141	376	914
Markedsverdi eiendommer	11			54 746	52 586	54 656
Annualisert leieinntektsnivå	12			3 250	3 200	3 250
Avkastningskrav (netto yield)	13			5,16 %	5,35 %	5,19 %
Omsetning eide kjøpesentre		12 766	12 353	23 786	22 785	52 951
Børskurs (kroner)				178,0	140,0	183,5

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



OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA

Rapport for 2. kvartal og 1. halvår 2021

HOVEDPUNKTENE*:

- Konsernet hadde en god finansiell utvikling også i 2. kvartal, og resultat før skattekostnad ble 503 millioner kroner (180).
- Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta utgjorde 525 millioner kroner (502).
- Konsernets finansielle posisjon er solid, og ved halvårsskiftet var konsernets egenkapitalandel 49 % (45), og likviditetsreserven 7.303 millioner kroner (6.152).
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet var i 2. kvartal 12.766 millioner kroner (12.353).
- Styret har besluttet å dele ut utbytte for 2020 med 5 kroner per aksje til aksjonærer i selskapet per 31.08.2021.

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

FINANSIELL STILLING / BALANSE PER 30.06.21

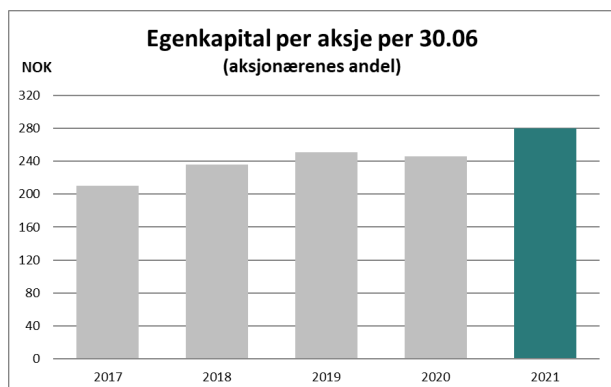
Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 59.956 millioner kroner (57.797), hvorav investeringseiendommene utgjorde 54.543 millioner kroner (52.373).

Samlet egenkapital var 29.399 millioner kroner (25.813), og egenkapitalandelen var 49 % (45).

Egenkapital per aksje (aksjonærenes andel) var 280 kroner (246), mens «Langsiktig substansverdi per aksje» er beregnet til 331 kroner (292).

Rentebærende gjeld var 20.189 millioner kroner (21.393), og belåningsgraden ¹ ("Loan to Value") var 36 % (40).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 2.826 millioner kroner (2.705).



Egenkapital per aksje har siden 30.06.2017 økt med 33 %.

RESULTATSAMMENDRAG FOR 2. KVARTAL

Resultat før skattekostnad ble 503 millioner kroner (180).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde samlet 19 millioner kroner (-328)².

Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta ble dermed 525 millioner kroner (502).

LEIEINNTEKTER OG EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER

Brutto leieinntektene var 740 millioner kroner (723).

Eiendomsrelaterte inntekter var 213 millioner kroner (162) og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommens felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 250 millioner kroner (196), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 156 millioner kroner (132).

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 29 millioner kroner (25).

Netto leieinntekter er redusert med 22 millioner kroner (47) som følge av midlertidige leiereduksjoner til leietakere som i stor grad rammes av Koronapandemien.

Netto leieinntekter utgjorde dermed 703 millioner kroner (689).

VERDIENDRING AV INVESTERINGSEIENDOMMER

Verdien på konsernets investeringseiendommer økte i 2. kvartal med 43 millioner kroner (-243).

Konsernets eiendomsportefølje består av eiendomssegmentene:

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

Verdien av konsernets næringseiendom økte med 42 millioner kroner (0,3 %), mens verdien på kjøpesentereieendom økte med 1 million kroner.

ANDEL RESULTAT I FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Konsernets andel av resultat i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper utgjorde 24 millioner kroner (18).

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

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 90 millioner kroner (72), mens ordinære avskrivninger beløp seg til 6 millioner kroner (7).

FINANSINTEKTER OG KOSTNADER

Netto finanskostnader var 214 millioner kroner (174).

Netto rentekostnader utgjorde 170 millioner kroner (178), hvorav rentekostnader knyttet til leieforpliktelser var 6 millioner kroner (6).

Urealisert disagio knyttet til valutakursen for svenske kroner utgjorde 41 millioner kroner (8).

VERDIENDRINGER FINANSIELLE INSTRUMENTER

I 2. kvartal falt markedsrenter med 7 og 10 års løpetid i Norge, mens rentene med løpetid opptil 5 år var uendret. I Sverige var de langsiktige markedsrentene uendret.

¹ Se ARM for definisjoner

² Inkluderer felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper

10 års swaprente i Norge falt med 0,19 prosentpoeng til 1,67 %, mens tilsvarende rente i Sverige falt med 0,02 prosentpoeng til 0,77 %.

Renteutviklingen og kortere gjenværende løpetid økte markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter med 8 millioner kroner i 2. kvartal (-54).

RESULTATSAMMENDRAG FOR 1. HALVÅR

Resultat før skattekostnad ble 1.590 millioner kroner (-2.562).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde totalt 516 millioner kroner (-3.460).

Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta var dermed 1.025 millioner kroner (919).

KONTANTSTRØM OG LIKVIDITET

2. kvartal

Netto kontantstrøm fra driften var 440 millioner kroner (466). Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 196 millioner kroner (199).

Investeringsaktivitetene tilførte likviditeten netto 136 millioner kroner (-89), mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten 405 millioner kroner (-209).

Valutakurseffekten på bankbeholdningen var -2 millioner kroner (0), og i 2. kvartal ble dermed konsernets likviditets-beholdning redusert med 74 millioner kroner (-99).

1. halvår

For 1. halvår sett under ett var netto kontantstrøm fra driften 1.000 millioner kroner (844).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 632 millioner kroner (622).

Investeringsaktivitetene belastet likviditeten netto 93 millioner kroner (260), mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten 716 millioner kroner (450).

Valutakurseffekten på bankbeholdningen var -5 millioner kroner (4), og i 1. halvår ble dermed konsernets likviditetsbeholdning redusert med 192 millioner kroner (-75).

Ved halvårsskiftet var likviditetsreserven 7.303 millioner kroner (6.152), og besto av kortsiktige plasseringer på 292 millioner kroner (311) og ubenyttede langsiktige kreditt-rammer på 7.0101 millioner kroner (5.841).

INVESTERINGER

Konsernets netto investeringer i 1. halvår var 141 millioner kroner (376).

I 2. kvartal var samlede netto investeringer på -106 millioner kroner (140).

STØRRE EIENDOMSSALG I 2. KVARTAL

Elveveien 65-75,85, Bærum

Tomt på 19.000 kvm. ved Lysaker stasjon i Bærum kommune.

Familia Kjøpcentrum, Hyllinge Sverige

Kjøpesenter på ca. 15.000 kvadratmeter, lokalisert utenfor Helsingborg i Sverige.

STØRRE EIENDOMSPROSJEKTER³

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 ferdigstilles 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. halvår 2022.

Arnliot Gellines vei 1, Oslo

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

Under planlegging

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

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

INVESTERINGSEIENDOMMER PER 30.06.21

Verdien av eiendomsporteføljen var vurdert til 54.543 millioner kroner (52.373), basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,16 % (5,35).

Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlig avkastningskrav:

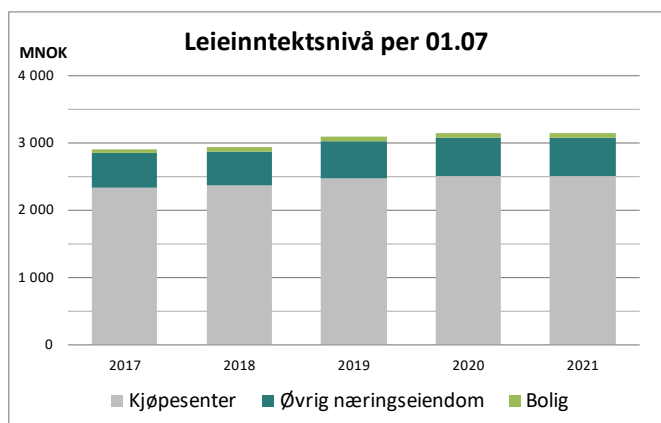
Kjøpesentereiendom	5,51 % (5,61)
Øvrige næringsseiendommer	4,28 % (4,63)

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

Kjøpesentereiendom	77 % (78)
Øvrige næringsseiendom	23 % (22)

Ledigheten i eiendomsporteføljen var 3,8 % (3,4).

³ Over 50 millioner NOK



Leieinntektsnivået har siden 2017 økt med 12,8 %.

EIENDOMSPORTEFØLJEN EIET GJENNOM FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

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

Konsernets andel av eiendomsverdiene var 4.266 millioner kroner (4.330).

KJØPESENTEROMRÅDET

Ved utgangen av 1. halvår eide Olav Thon Eiendomsselskap helt eller delvis 60 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 og totalt 6 av landets 7 største kjøpesentre.

Kjøpesentre som eies av konsernet

I 2. kvartal var butikkomsetningen i konsernets kjøpesenterportefølje 12.766 millioner kroner (12.353).

I 1. halvår sett under ett var omsetningen 23.786 millioner kroner (22.785).

Kjøpesentre hadde følgende butikkomsetning i 2. kvartal, fordelt på kvartalets måneder (i millioner norske kroner):

	2021	2020	Endring
April	3 322	3 296	0,8 %
Mai	4 322	4 138	4,5 %
Juni	5 122	4 919	4,1 %
Sum 2. kv.	12 766	12 353	3,3 %

Norge

I 2. kvartal hadde konsernets norske kjøpesentre i Norge en butikkomsetning på 11.917 millioner kroner (11.518).

I 1. halvår var butikkomsetningen på 22.136 millioner kroner (21.128).

Sverige

I Sverige hadde kjøpesentrene en butikkomsetning på 854 millioner svenske kroner (810) i 2. kvartal, og 1.623 millioner kroner i første halvår (1.638).

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 note 8 i kvartalsrapporten og på selskapets nettside olt.no.

Verdivurderingen per 30.06.21 er basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,16 %. De siste 3 år har avkastningskravet variert mellom 5,10 % og 5,50 %.

FINANSMARKEDET

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

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

Konsernets finansiering beskrives nærmere i neste avsnitt, og for flere detaljer om finansiell risikostyring, henvises det til årsrapporten for 2020 og til selskapets nettside olt.no.

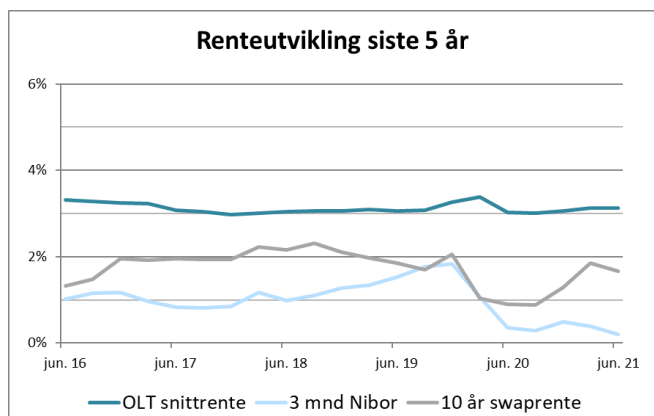
FINANSIELLE INSTRUMENTER

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 2. kvartal 14.584 millioner kroner (13.114), og hadde en markedsverdi på -1.330 millioner kroner (-2.153).

Markedsverdien påvirkes både av endringer i det langsiktige rentenivået og av gjenværende løpetid på renteswapene.

En endring i rentenivået med ett prosentpoeng antas å endre markedsverdien av porteføljen med ca. 750 - 850 millioner kroner.



Per 30.06.21 var konsernets gjennomsnittrente 3,12 %⁴.

FINANSIERING

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

Tilgangen til finansiering vurderes som meget god og den positive utviklingen både i bank- og kapitalmarkedene fortsatte i 2. kvartal.

Konsernets finansieringskilder i 2. kvartal var både kapitalmarkedene i Norge og Sverige, og det nordiske bankmarkedet.

I kapitalmarkedene ble det opptatt nye lån på 1.150 norske kroner og 500 millioner svenske kroner. I tillegg ble det inngått en langsiktig låneavtale på 500 millioner kroner med en nordisk bank.

RENTEBÆRENDE GJELD OG FORFALLSSTRUKTUR

Ved utgangen av 2. kvartal var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 11.766 millioner kroner (10.281), fordelt på:

Norge:	9.502 millioner NOK (7.630)
Sverige:	2.250 millioner SEK (2.550)

Samlede kredittrammer var 27.199 millioner kroner (27.234), hvorav ubenyttet del utgjorde 7.010 millioner kroner (5.841).

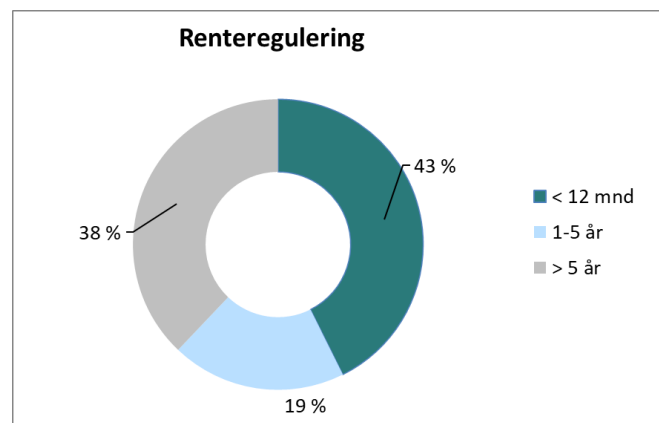
For spesifikasjon av konsernets rentebærende gjeld, henvises det til note 11 og 12 og til «Alternative resultatmål» i kvartalsrapporten.

Gjelden hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,7 år (2,2). 25 % (30) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

Ved utgangen av 2. kvartal hadde konsernet en fastrenteandel på 57 % (53), med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,8 år (3,5).

Konsernets gjennomsnittrente var 3,12 % (3,03), fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Andel av gjeld	Gjennomsnittrente
NOK	86 %	3,43 %
SEK	14 %	1,10 %



Per 30.06.2021 har 57 % av rentebærende gjeld rentebinding over 1 år, og gjennomsnittlig rentebinding er 3,8 år.

AKSJONÆRFORHOLD

Ved utgangen av 2. kvartal var siste omsetningskurs på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap 178 kroner, en økning fra 163,5 kroner ved kvartalets begynnelse. Høyeste og laveste notering i kvartalet var henholdsvis 187 og 157 kroner.

I 2. kvartal steg dermed aksjekursen 9 %, mens hovedindeksen ved Oslo Børs steg 6 %. I 1. halvår sett under ett falt aksjekursen 3 %, mens hovedindeksen ved Oslo Børs i samme periode steg 16 %.

Det ble i 2. kvartal omsatt 764.000 aksjer (1.925.000), og gjennomført 4.362 (6.501) handler av aksjen over Oslo Børs.

I 1. halvår ble det omsatt 3.656.000 aksjer (5.680.000), og gjennomført (9.167) (15.947) handler av aksjen over Oslo Børs.

Ved halvårsskiftet var selskapets børsverdi 18,4 milliarder kroner (14,4), og selskapets største eiere var:

Olav Thon Gruppen AS m/datterselskaper	73,9 %
Folketrygdfondet	2,4 %
MP Pensjon	2,2 %
VPF Nordea Norge verdi	1,9 %
Otto Olsen Invest AS	1,0 %
Øvrig eiere	18,6 %
SUM	100,0%

⁴ lån i NOK og SEK

UTBYTTE FOR 2020

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

I lys av den pågående pandemien og smittevernstiltakene som rammet konsernets virksomhet, foreslo styret for selskapets generalforsamling i juni 2021 at det foreløpig ikke skulle utbetales utbytte for 2020, men at styret ble gitt fullmakt til å utbetale utbytte for 2020 på et senere tidspunkt.

Styret har nå valgt å benytte denne fullmakten, og har besluttet at det skal utbetales et utbytte på 5 kroner per aksje til aksjeeiere per 31.08.2021.

FREMTIDSUTSIKTER

Norsk økonomi er nå på vei ut av lavkonjunktoren forårsaket av Koronapandemien.

Smittespredningen har avtatt og stadig større del av befolkningen er vaksinert. Myndighetene har startet en gradvis gjenåpning av samfunnet, og arbeidsledigheten har falt.

Norges Bank har holdt renten på 0 % siden våren 2020, men har gitt signaler om renteøkninger fra høsten 2021. På tross av dette forventes det fortsatt et lavt rentenivå de nærmeste årene.

Det er i senere tid oppstått usikkerhet knyttet til nye virusmutasjoner, og om en eventuell nye smittebølge vil kunne forsinke gjenåpningen ytterligere. Med en stadig større andel av befolkningen vaksinert, forventes det likevel at veksten i norsk økonomi vil øke utover høsten i tråd med gjenåpningen av samfunnet.

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, 12.08.2021

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

ERKLÆRING I HENHOLD TIL VERDIPAPIRHANDELLOVENS §5-5

Vi bekrefter at selskapets halvårsregnskap for 1. halvår 2021 etter beste overbevisning er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernet og selskapets eiendeler, gjeld, finansiell stilling og resultat som helhet.

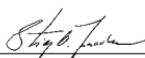
Styrets beretning gir så langt styret kjenner til, en rettviseende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til konsernet og selskapet, sammen med en beskrivelse av de meste sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer konsernet står overfor.

Oslo, 12.08.2021

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA



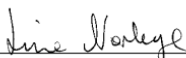
Olav Thon
styrets formann



Stig O. Jacobsen
styremedlem



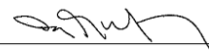
Sissel Berdal Haga Thon
styremedlem



Line Norbye
Styremedlem



Elisabeth Holvik
styremedlem



Dag Tangevald-Jensen
adm. direktør

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i MNOK	Note	Q2 2021	Q2 2020	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Leieinntekter	4, 6	740	723	1 473	1 477	2 962
Eiendomsrelaterte inntekter		213	162	473	403	857
Eiendomsrelaterte kostnader		-250	-196	-558	-566	-1 112
Netto leieinntekter	7	703	689	1 389	1 314	2 707
Andre driftsinntekter		39	26	72	65	148
Andre driftskostnader		-41	-25	-76	-66	-151
Administrasjonskostnader	6	-49	-47	-98	-97	-190
Ordinære avskrivninger		-6	-7	-14	-14	-35
Forvaltningsresultat	7	647	636	1 273	1 202	2 479
Verdiendring investeringseiendommer	4, 8	43	-243	104	-2 362	-909
Verdiendring rett til bruk eiendeler		-3	-3	-6	-6	-12
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	9	24	18	86	-141	-22
Driftsresultat	7	710	408	1 457	-1 308	1 537
Finansinntekter	10	3	12	68	6	10
Finanskostnader	10	-217	-186	-354	-435	-802
Verdiendring finansielle instrumenter		8	-54	419	-825	-407
Netto finansposter		-207	-228	133	-1 254	-1 198
Resultat før skattekostnad		503	180	1 590	-2 562	338
Endring utsatt skatt	8	-4	21	-152	586	89
Betalbar skatt		-47	-61	-121	-60	-170
Skattekostnad		-51	-40	-273	526	-81
Resultat		452	140	1 317	-2 036	257
Andre inntekter og kostnader:						
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>						
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		43	9	-55	152	165
Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet		-	-1	-	-128	-128
Skatt på utvidet resultat		-	0	-	28	28
Totalresultat		495	149	1 263	-1 984	322
Resultat tilordnet:						
Majoritetsaksjonærene		452	162	1 310	-1 963	315
Ikke-kontrollerende eierinteresser		0	-21	7	-73	-57
Totalresultat tilordnet:						
Majoritetsaksjonærene		494	170	1 255	-1 912	379
Ikke-kontrollerende eierinteresser		0	-21	7	-73	-57
Resultat per aksje - basis og utvannet (i hele kroner)		5	2	12	-18	3

OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i MNOK	Note	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
EIENDELER				
Utsatt skattefordel		327	294	326
Investeringseiendommer	4, 8	54 543	52 373	54 453
Eierbenyttede eiendommer		188	190	189
Rett til bruk eiendeler		343	357	347
Varige driftsmidler		65	82	73
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	9	2 826	2 705	2 740
Finansielle anleggsmidler		421	545	440
Sum anleggsmidler		58 713	56 546	58 570
Kundefordringer og andre fordringer	4	950	940	905
Bankinnskudd og kontanter		292	311	484
Sum omløpsmidler		1 242	1 251	1 388
Sum eiendeler		59 956	57 797	59 958
EGENKAPITAL OG GJELD				
Aksjekapital		104	104	104
Overkurs		318	318	318
Annen egenkapital		28 585	25 019	27 331
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		393	371	385
Sum egenkapital		29 399	25 813	28 136
Utsatt skatt		7 240	6 651	7 138
Leieforpliktelse		347	355	347
Langsiktig rentebærende gjeld	11	15 078	15 080	15 470
Annen langsiktig gjeld	11	997	1 639	1 406
Sum langsiktig gjeld		23 662	23 725	24 360
Betalbar skatt		147	121	170
Kortsiktig rentebærende gjeld	12	5 111	6 314	5 533
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	12	1 636	1 824	1 759
Sum kortsiktig gjeld		6 894	8 259	7 462
Sum gjeld		30 556	31 984	31 822
Sum egenkapital og gjeld		59 956	57 797	59 958

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

SAMMENDRATT KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i MNOK	Q2 2021	Q2 2020	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Netto kontantstrøm fra drift	440	466	1 000	844	1 710
Kostnadsførte renter	171	178	338	363	702
Betalte renter	-171	-211	-343	-397	-731
Betalte skatter	-15	-12	-143	-178	-251
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter (endring i arbeidskapital)	-227	-222	-230	-	-57
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	196	199	622	632	1 373
Innbetalinger ved salg av investeringseiendom og varige driftsmidler	367	-	367	-	-
Utbetalinger ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler	-241	-160	-479	-333	-680
Utbetalinger ved kjøp av datterselskaper	-	-	-	-43	-33
Inn-/utbetalinger ved andre investeringer	11	72	20	115	304
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	136	-89	-93	-260	-410
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	3 357	2 165	7 236	5 396	10 257
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-3 758	-2 371	-7 946	-5 833	-11 099
Avdrag leieforpliktelse	-4	-4	-6	-8	-13
Utbetaling av utbytte	-	0	-	-4	-13
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-405	-209	-716	-450	-868
Valutakurseffekter bankbeholdninger	-2	0	-5	4	4
Netto endring i kontanter	-74	-99	-192	-75	98
Bankbeholdning ved periodens start	367	410	484	386	386
Bankbeholdning ved periodens slutt	292	311	292	311	484

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV ENDRINGER I EGENKAPITAL

Beløp i MNOK	Aksje- kapital	Overkurs	Omregnings- differanser	Opptjent egenkapital	Sikrings- reserve	Majoritets- aksjonærenes andel av egenkapital	Ikke- kontrollerende eierinteresser	Sum egen- kapital
Egenkapital 31.12.2019	106	318	-132	26 987	88	27 367	452	27 819
Resultat	-	-	-	-1 963	-	-1 963	-73	-2 036
Andre inntekter og kostnader	-	-	152	-	-100	52	-	52
Sletting egne aksjer	-3	-	-	3	-	-	-	-
Aksjeutbytte	-	-	-	-	-	-	-4	-4
Andre endringer	-	-	-	-14	-	-14	-4	-18
Egenkapital 30.06.2020	104	318	20	25 012	-12	25 442	371	25 813
Resultat	-	-	-	2 278	-	2 278	15	2 293
Andre inntekter og kostnader	-	-	13	-	-	13	-	13
Aksjeutbytte	-	-	-	-	-	-	-9	-9
Andre endringer	-	-	-	20	-	20	6	26
Egenkapital 31.12.2020	104	318	32	27 310	-12	27 752	385	28 136
Resultat	-	-	-	1 310	-	1 310	7	1 317
Andre inntekter og kostnader	-	-	-55	-	-	-55	-	-55
Aksjeutbytte	-	-	-	-	-	-	-	-
Andre endringer	-	-	-	-1	-	-1	1	-0
Egenkapital 30.06.2021	104	318	-22	28 619	-12	29 007	393	29 399

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. Konsernregnskapet 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 12. august 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 delårsregnskapet 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

Den positive utviklingen i markedet for næringseiendom fortsatte i 2. kvartal, med en stor investorinteresse for næringseiendommer innenfor de fleste segmenter. I 2. kvartal var markedets avkastningskrav for næringseiendom i hovedsak uendret på tross av nedgang 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. Avsetning for tap på kundefordringer utgjør 44 millioner kroner (78) per 2. kvartal, som er på samme nivå som ved årsslutt og per 1. kvartal.

Leiereduksjon

For å avhjelpe negativ økonomisk effekt av koronapandemien for leietakere innen utvalgte bransjer, har konsernet i 2. kvartal gitt betinget tilsagn om tidsbegrenset leiereduksjon. Reduksjon i fast leie er leiemodifikasjon iht IFRS 16, og er regnskapsført i sin helhet i 2. kvartal siden leiereduksjonen ikke anses å ha vesentlig betydning for konsernregnskapet. Konsernet har vurdert at reduksjon i markedsføringsbidrag og felleskostnader skal innregnes i den perioden transaksjonsprisen endres. Leiereduksjonen har hatt en samlet effekt i 2. kvartal på 22 millioner kroner.

Note 5 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Etter fullmakt gitt på ordinær generalforsamling har styret den 12.08.21 besluttet at det skal utdeles utbytte basert på selskapets årsregnskap for 2020 med 5 kroner per aksje til aksjeeiere registrert i selskapets aksjeeierregister per 31.08.21. Vedtaket er fattet etter balansedagen og er derfor ikke innregnet i regnskapet.

Utover dette 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 30.06.2021:

Regnskapslinje	Motpart	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Leieinntekter	Selskaper i Thon Holding konsern	40	60	87
Administrasjonskostnader	Selskaper i Thon Holding konsern	65	65	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.

Q2 2021	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	540	200	-	740	692	49	740
Eiendomsrelaterte inntekter	189	24	-	213	191	22	213
Eiendomsrelaterte kostnader	-181	-69	-	-250	-223	-27	-250
Netto leieinntekter	548	156	-	703	660	44	703
Andre driftsinntekter	22	-	17	39	39	-	39
Andre driftskostnader	-25	-	-15	-41	-41	-	-41
Administrasjonskostnader	-40	-8	-	-49	-45	-3	-49
Ordinære avskrivninger	-3	-3	-	-6	-6	-0	-6
Forvaltningsresultat	500	144	2	647	606	40	647
Verdiendring investeringseiendommer	1	42	-	43	-13	56	43
Verdiendring rett til bruk eiendeler	-2	-1	-	-3	-3	-	-3
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	24	0	-	24	24	-	24
Driftsresultat	523	185	-	710	614	96	710

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

30.06.2021	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	1 081	392	-	1 473	1 372	101	1 473
Eiendomsrelaterte inntekter	425	49	-	473	435	38	473
Eiendomsrelaterte kostnader	-414	-144	-	-558	-500	-57	-558
Netto leieinntekter	1 092	297	-	1 389	1 307	82	1 389
Andre driftsinntekter	37	-	35	72	72	-	72
Andre driftskostnader	-42	-	-33	-76	-76	-	-76
Administrasjonskostnader	-82	-16	-	-98	-91	-7	-98
Ordinære avskrivninger	-8	-6	-	-14	-14	-0	-14
Forvaltningsresultat	997	275	2	1 273	1 198	76	1 273
Verdiendring investeringseiendommer	-79	183	-	104	116	-12	104
Verdiendring rett til bruk eiendeler	-4	-2	-	-6	-6	-	-6
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	89	-4	-	86	86	-	86
Driftsresultat	1 003	452	2	1 457	1 394	63	1 457

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

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

	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Virkelig verdi ved inngangen til året	54 453	54 037	54 037
Tilgang ved kjøp og påkostninger	476	326	706
Tilgang og avgang selskaper/investeringseiendom	-369	43	269
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi	104	-2 362	-909
Valutaeffekter	-120	337	357
Andre endringer	-0	-6	-7
Virkelig verdi ved utgangen av perioden	54 543	52 373	54 453

I 2. kvartal er det solgt aksjer i datter som eier en eiendom, som reduserer bokført verdi av investeringseiendom. I konsernet har det vært avsatt utsatt skatt på 60 millioner kroner som knytter seg til verdiendringer på eiendommen. Salget er gjennomført som et aksjesalg, og har derfor ikke utløst skattemessig gevinst. Siden eiendommen er overført til et datterselskap som ledd i salgstransaksjonen, og eiendommen er datterselskapets eneste eiendel, er tidligere avsatt utsatt skatt resultatført som en del av skattekostnad.

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 30.06.2021.

	Virkelig verdi investeringseiendom	Leienivå		
		- 10 %	Uendret	+ 10 %
Avkastningskrav	- 1,0 %-poeng	60 875	67 635	74 396
	- 0,5 %-poeng	54 352	60 388	66 423
	Uendret	49 092	54 543	59 995
	+ 0,5 %-poeng	44 761	49 731	54 701
	+ 1,0 %-poeng	41 133	45 700	50 266

Note 9 FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

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

Felleskontrollerte virksomheter	Q2 2021	Q2 2020	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Driftsinntekter	94	88	187	180	379
Verdiendring investeringseiendom	-11	-22	4	-177	-175
Verdiendring finansielle instrumenter	-1	-3	10	-36	-20
Kostnader	-52	-49	-102	-108	-234
Skattekostnad	-2	-1	-14	28	16
Resultat	28	13	84	-114	-34
Investeringseiendom			3 423	3 502	3 401
Øvrige eiendeler			240	285	225
Sum eiendeler			3 663	3 787	3 626
Egenkapital			2 285	2 199	2 201
Langsiktig gjeld			1 277	1 440	1 308
Kortsiktig gjeld			101	148	117
Sum egenkapital og gjeld			3 663	3 787	3 626

Tilknyttede selskaper	Q2 2021	Q2 2020	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Driftsinntekter	13	15	26	30	60
Verdiendring investeringseiendom	-16	-3	-14	-53	-24
Kostnader	-4	-6	-10	-12	-20
Skattekostnad	1	-1	-1	8	-4
Resultat	-5	5	2	-28	13
Investeringseiendom			843	828	859
Øvrige eiendeler			168	152	159
Sum eiendeler			1 011	980	1 019
Egenkapital			540	505	539
Langsiktig gjeld			464	455	463
Kortsiktig gjeld			7	19	17
Sum egenkapital og gjeld			1 011	980	1 019

Note 10 FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER

	Q2 2021	Q2 2020	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Renteinntekter	3	2	5	6	10
Valutagevinst	0	8	63	-0	0
Øvrige finansinntekter	0	2	0	0	0
Sum finansinntekter	3	12	68	6	10
Rentekostnader	-164	-172	-326	-350	-676
Rentekostnader leieforpliktelse	-6	-6	-13	-13	-26
Valutatap	-41	-0	-0	-56	-63
Øvrige finanskostnader	-6	-8	-15	-15	-37
Sum finanskostnader	-217	-186	-354	-435	-802

VALUTAPOSTER

Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta	43	9	-55	152	165
Valutakurseffekter bankbeholdninger	-2	0	-5	4	4
Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet*	-	-1	-	-128	-128
Øvrige valutaposter	-39	8	68	-60	-67
Sum valutaeffekter	2	16	9	-33	-26

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

Note 11 LANGSIKTIG GJELD

	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Obligasjonslån	7 980	7 230	6 008
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 099	7 850	9 461
Sum langsiktig rentebærende gjeld	15 078	15 080	15 470
Virkelig verdi renteswapavtaler*	966	1 564	1 365
Annen gjeld	30	75	41
Sum annen langsiktig gjeld	997	1 639	1 406

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

Note 12 KORTSIKTIG GJELD

	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Sertifikatlån	1 156	1 016	926
Obligasjonslån	2 630	2 036	3 980
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 325	3 262	627
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	5 111	6 314	5 533
Virkelig verdi renteswapavtaler*	364	589	383
Leieforpliktelse	9	9	9
Leverandørgjeld	140	123	122
Påløpte renter	23	23	28
Skyldig offentlige avgifter	108	140	83
Annen gjeld	992	940	1 135
Sum leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	1 636	1 824	1 759

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

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 skattekostnad både i konsernets regnskap og i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper. Disse resultatpostene vurderes å være mer eksogent bestemt enn de øvrige resultatpostene.

	Q2 2021	Q2 2020	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Verdiendring investeringseiendommer i resultatregnskapet	43	-243	104	-2 362	-909
Verdiendring rett til bruk eiendeler i resultatregnskapet	-3	-3	-6	-6	-12
Verdiendring investeringseiendommer i felleskontrollerte selskaper	-11	-22	4	-177	-175
Verdiendring investeringseiendommer i tilknyttede selskaper	-16	-3	-14	-53	-24
Verdiendring finansielle instrumenter i resultatregnskapet	8	-54	419	-825	-407
Verdiendring finansielle instrumenter felleskontrollert virksomhet	-1	-3	10	-36	-20
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	19	-328	516	-3 460	-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.

	Q2 2021	Q2 2020	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Resultat før skattekostnad	503	180	1 590	-2 562	338
Skattekostnad i felleskontrollerte virksomheter	2	1	14	-28	-16
Skattekostnad i tilknyttede selskaper	-1	1	1	-8	4
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-19	328	-516	3 460	1 548
Valutagevinst	-0	-8	-63	0	-0
Valutatap	41	0	0	56	63
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	525	502	1 025	919	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.

	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Sum egenkapital	29 399	25 813	28 136
Sum egenkapital og gjeld	59 956	57 797	59 958
Egenkapitalandel	49 %	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 aksjer.

	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Majoritetens andel av egenkapital	29 007	25 441	27 750
Utsatt skatt, eksklusiv utsatt skatt knyttet til omløpsmidler	7 232	6 633	7 120
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 %	-1 972	-1 809	-1 942
Langsiktig substansverdi	34 266	30 265	32 928
Antall aksjer (egne aksjer ikke medregnet)	103 623 171	103 623 171	103 623 171
Langsiktig substansverdi per aksje i NOK	331	292	318
Egenkapital per aksje	280	246	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.

	Q2 2021	Q2 2020	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	196	199	622	632	1 373
Kostnadsførte / betalte renter	0	-33	-5	-34	-29
Betalte skatter	-15	-12	-143	-178	-251
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter	-227	-222	-230	0	-57
Netto kontantstrøm fra drift	440	466	1 000	844	1 710

6. Likviditetsreserver

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

	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Utrukne kommitterte lånefasiliteter	7 010	5 841	6 742
Bankinnskudd og kontanter	292	311	484
Likviditetsreserver	7 303	6 152	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.

	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Sertifikatlån	1 156	1 016	926
Obligasjonslån	2 630	2 036	3 980
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 325	3 262	627
Avdrag neste 12 mnd.	5 111	6 314	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.

	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Obligasjonslån, langsiktig	7 980	7 230	6 008
Obligasjonslån, kortsiktig	2 630	2 036	3 980
Sertifikatlån, kortsiktig	1 156	1 016	926
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	7 099	7 850	9 461
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	1 325	3 262	627
Rentebærende gjeld*	20 189	21 393	21 003
Bankinnskudd og kontanter	-292	-311	-484
Netto rentebærende gjeld	19 897	21 082	20 519
Markedsverdi eiendommer	54 746	52 586	54 656
Belåningsgrad	36 %	40 %	38 %
* Usikret del av rentebærende gjeld (gjeld hvor konsernet ikke har stilt sikkerhet)	8 704	5 301	6 341

9. Rente per balansedag

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

	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Annualiserte rentekostnader på rentebærende gjeld per balansedag	243	282	269
Annualiserte rentekostnader på løpende renteswapavtaler per balansedag	387	367	373
Annualiserte rentekostnader per balansedag	630	649	643
Rentebærende gjeld	20 189	21 393	21 003
Rente per balansedag	3,12 %	3,03 %	3,06 %

10. Netto investeringer

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

	Q2 2021	Q2 2020	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	241	158	476	326	706
Kjøp av selskaper	-369	0	-369	43	269
Kjøp av driftsmidler (kjøp og salg)	0	1	3	5	15
Andre investeringer (kjøp og salg)	22	-18	31	3	-76
Netto investeringer	-106	140	141	376	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.

	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Markedsverdi Investeringseiendommer	54 543	52 373	54 453
Markedsverdi Eierbenyttede eiendommer	203	213	203
Markedsverdi eiendommer	54 746	52 586	54 656

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

Markedsverdi eiendommer felleskontrollert virksomhet (konsernets andel)	3 423	3 502	3 401
Markedsverdi eiendommer tilknyttede selskaper (konsernets andel)	843	828	859

12. Annualisert leieinntektsnivå

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

	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Annualisert markedsleie utleide lokaler	3 125	3 091	3 122
Annualisert markedsleie ledige lokaler	125	109	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.

	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Annualisert leieinntektsnivå	3 250	3 200	3 250
Gårdeierkostnader	435	415	432
Annualisert netto leieinntektsnivå	2 815	2 785	2 818
Markedsverdi eiendommer	54 746	52 586	54 656
Justering markedsverdi for tomter o.a.	234	568	385
Markedsverdi eiendommer etter justering	54 512	52 019	54 271
Avkastningskrav (netto yield)	5,16 %	5,35 %	5,19 %



Mosseporten

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

olt.no