



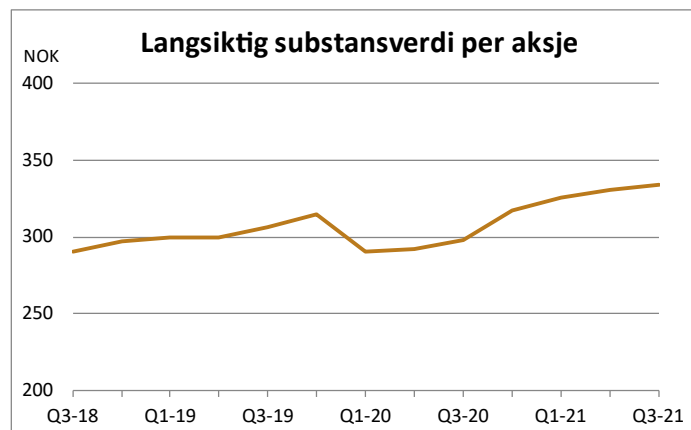
Lagunen Storsenter

Rapport 3. kvartal 2021

NØKKELTALL

Beløp i mnok	ARM*	3. kvartal	3. kvartal	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
		2021	2020			
Netto leieinntekter		687	722	2 077	2 036	2 707
Verdiendring inv.eiendommer og finansielle instrumenter	1	592	158	1 109	-3 302	-1 548
Resultat før skattekostnad		1 099	712	2 690	-1 850	338
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	2	512	575	1 537	1 494	1 936
Egenkapitalandel	3			49 %	46 %	47 %
Egenkapital per aksje (kroner)	4			283	251	268
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner)	4			334	298	318
Netto kontantstrøm fra drift	5	468	420	1 468	1 264	1 710
Likviditetsreserver	6			8 425	6 111	7 226
Avdrag neste 12 mnd	7			4 422	6 985	5 533
Rentebærende gjeld	8			20 389	20 995	21 003
Rente per balansedag	9			3,04 %	3,00 %	3,06 %
Belåningsgrad	8			36 %	39 %	38 %
Netto investeringer	10	223	200	365	576	914
Markedsverdi eiendommer	11			55 289	52 889	54 656
Annualisert leieinntektsnivå	12			3 260	3 200	3 250
Avkastningskrav (netto yield)	13			5,12 %	5,31 %	5,19 %
Omsetning eide kjøpesentre		14 077	13 832	37 863	36 610	52 951
Børskurs (kroner)				186,0	139,0	183,5

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



Olav Thon Eiendomsselskap

Rapport for 3. kvartal 2021

Hovedpunktene i kvartalsrapporten er som følger: ¹

- Konsernet hadde en solid utvikling i 3. kvartal, og resultat før skattekostnad ble 1.099 millioner kroner (712)
- Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta utgjorde 512 millioner kroner (575) i 3. kvartal
- Konsernets finansielle posisjon er ytterligere styrket, og ved utgangen av 3. kvartal var konsernets egenkapitalandel 49 % (46) og likviditetsreserven var 8.425 millioner kroner (6.111)
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet var 14.077 millioner kroner i 3. kvartal, en økning på 2 % fra 3. kvartal 2020, og på 15 % fra 3. kvartal 2019



Sandvika Storsenter

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

FINANSIELL STILLING / BALANSE PER 30.09.21

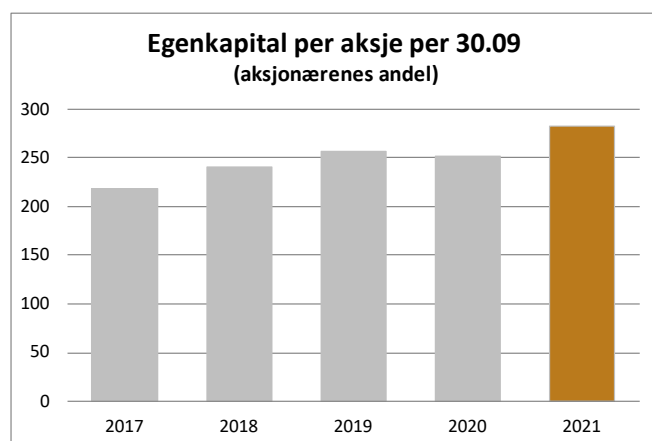
Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 60.485 millioner kroner (57.951), hvorav investeringseiendommene utgjorde 55.084 millioner kroner (52.686).

Samlet egenkapital var 29.674 millioner kroner (26.396), og egenkapitalandelen var 49 % (46).

Egenkapital per aksje (aksjonærenes andel) var 283 kroner (251), mens «Langsiktig substansverdi per aksje» er beregnet til 334 kroner (298).

Rentebærende gjeld var 20.389 millioner kroner (20.995) og belåningsgraden² ("Loan to Value") var 36 % (39).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 2.891 millioner kroner (2.728).



Egenkapital per aksje har siden 30.09.2017 økt med 29 %.

RESULTATSAMMENDRAG FOR 3. KVARTAL

Resultat før skattekostnad ble 1.099 millioner kroner (712).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde samlet 592 millioner kroner (158)³.

Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta ble dermed 512 millioner kroner (575).

LEIEINNTEKTER OG EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER

Brutto leieinntekter var 748 millioner kroner (753).

Eiendomsrelaterte inntekter var 211 millioner kroner (176) og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 271 millioner kroner (206), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 169 millioner kroner (170).

Netto leieinntekter utgjorde dermed 687 millioner kroner (722).

Nedgangen i netto leieinntekter fra 3. kvartal i fjor, forklares blant annet av at avsetningen til tap på kundefordringer ble redusert (inntektsført) med 31 millioner kroner i 3. kvartal i fjor, mens avsetningen i år ble holdt uendret.

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 41 millioner kroner (35).

VERDIENDRING AV INVESTERINGSEIENDOMMER

Verdien på konsernets investeringseiendommer økte i 3. kvartal med 350 millioner kroner (130).

Konsernets eiendomsportefølje består av følgende hovedsegmenter:

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

I 3. kvartal var verdiutviklingen ulik i eiendomssegmentene.

Verdien av konsernets næringseiendommer økte med 76 millioner kroner (180), mens verdien på kjøpesentereendom økte med 274 millioner kroner (-50).

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

ANDEL RESULTAT I FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Konsernets andel av resultat i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper utgjorde 74 millioner kroner (23).

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

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 81 millioner kroner (76), mens ordinære avskrivninger beløp seg til 6 millioner kroner (7).

FINANSINNTEKTER OG KOSTNADER

Netto finanskostnader var 160 millioner kroner (165).

Netto rentekostnader utgjorde 173 millioner kroner (142), hvorav rentekostnader knyttet til leieforpliktelser var 6 millioner kroner (6). Endringen forklares blant annet av at det i samme periode fjor ble inntektsført 17 millioner kroner i forbindelse med endret bokføring av amortisert kost.

Urealisert agio knyttet til valutakursen for svenske kroner utgjorde 12 millioner kroner (-19).

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

³ Inkluderer felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper

VERDIENDRINGER FINANSIELLE INSTRUMENTER

I 3. kvartal steg de langsiktige markedsrenten både i Norge og Sverige.

I Norge steg 10 års renten med 0,14 prosentpoeng til 1,81 %, mens tilsvarende rente i Sverige steg med 0,09 prosentpoeng til 0,86 %.

Renteutviklingen og kortere gjenværende løpetid økte markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter med 204 millioner kroner (52).

KONTANTSTRØM OG LIKVIDITET

Netto kontantstrøm fra driften i 3. kvartal var 468 millioner kroner (420).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 623 millioner kroner (588).

Investeringsaktivitetene belastet likviditeten 198 millioner kroner (113), mens finansaktivitetene belastet likviditeten 313 millioner kroner (448).

Valutakurseffekter på bankbeholdninger var 4 millioner kroner (3), og likviditetsbeholdningen økte dermed med 115 millioner kroner (30).

Ved kvartalsskiftet var likviditetsreserven 8.425 millioner kroner (6.111), og besto av kortsiktige plasseringer på 407 millioner kroner (341) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 8.018 millioner kroner (5.770).

INVESTERINGER

Konsernets netto investeringer i 3. kvartal var 223 millioner kroner (200).

I årets tre første kvartaler var de samlede netto investeringene 365 millioner kroner (576).

STØRRE EIENDOMSKJØP

Amfi Drøbak City, Frogn

Det er inngått avtale om kjøp av eierskapet til eiendommen som konsernet har disponert gjennom en leiekontrakt siden 1996. Amfi Drøbak City er en kjøpesentereieendom på ca. 20.000 kvadratmeter med 40 butikker i Frogn kommune, ca. 4 mil sør for Oslo. Overtakelse planlegges i 4. kvartal 2021.

STØRRE EIENDOMSPROSJEKTER⁴

Under oppføring

Bernt Ankers gate 6, Oslo

Eiendom på 5.600 kvadratmeter i Oslo sentrum med 46 boliger og 4 mindre næringslokaler for utleie. Eiendommen planlegges ferdigstilt i 1. halvår 2022.

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 på 2.500 kvadratmeter sentralt i Oslo øst med 22 boliger for utleie. Eiendommen planlegges ferdigstilt i 2022/23.

Under planlegging

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

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

EIENDOMSPORTEFØLJEN PER 30.09.21

Verdien av eiendomsporteføljen var vurdert til 55.289 millioner kroner (52.689), basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,12 % (5,31).

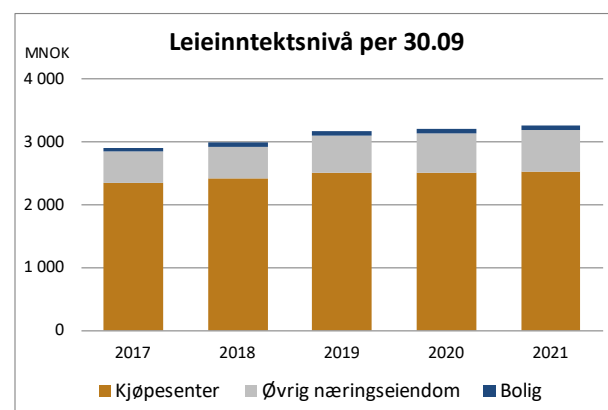
Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlig avkastningskrav:

Kjøpesentereieendom	5,46 % (5,59)
Øvrige næringsseiendommer (inkl. bolig)	4,24 % (4,52)

Årlig leieinntektsnivå var 3.260 millioner kroner (3.200), med følgende segmentfordeling:

Kjøpesentereieendom	77 % (78)
Øvrige næringsseiendom (inkl. bolig)	23 % (22)

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



Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen 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).

⁴ Over 50 millioner NOK

Konsernets andel av eiendomsverdiene i disse selskapene var 4.314 millioner kroner (4.321).

KJØPESENTEROMRÅDET

Ved kvartalsskiftet eide Olav Thon Eiendomsselskap helt eller delvis 60 kjøpesentre i Norge og Sverige.

I tillegg forvalter konsernet 16 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 7 av landets 10 største kjøpesentre.

Kjøpesentre som eies av konsernet

I 3. kvartal var butikkomsetningen i konsernets kjøpesenterportefølje 14.077 millioner kroner (13.832).

I årets ni første måneder var omsetningen 37.863 millioner kroner (36.610).

I 3. kvartal hadde kjøpesentrene følgende butikkomsetning, fordelt på kvartalets måneder:

MNOK	2021	2020	Endring
Juli	5 064	5 042	0,4 %
August	4 644	4 499	3,2 %
September	4 369	4 291	1,8 %
Sum 3. kvartal	14 077	13 832	1,8 %

Norge

I 3. kvartal var butikkomsetningen i konsernets norske kjøpesentre 13.219 millioner kroner (12.944). Per 3. kvartal var omsetningen 35.355 millioner kroner (34.054).

Sverige

I Sverige hadde kjøpesentrene en butikkomsetning på 866 millioner svenske kroner (847) i 3. kvartal og 2.489 millioner kroner i årets ni første måneder (2.485).

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 etterspørselen etter næringseiendom som investeringsobjekt.

Endringer i avkastningskrav og markedsleie påvirker verdien av eiendomsporteføljen direkte. Beregninger av dette finnes i note 8 i kvartalsrapporten og på selskapets nettside olt.no.

Verdivurderingen per 30.09.21 er basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,12 %. 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.

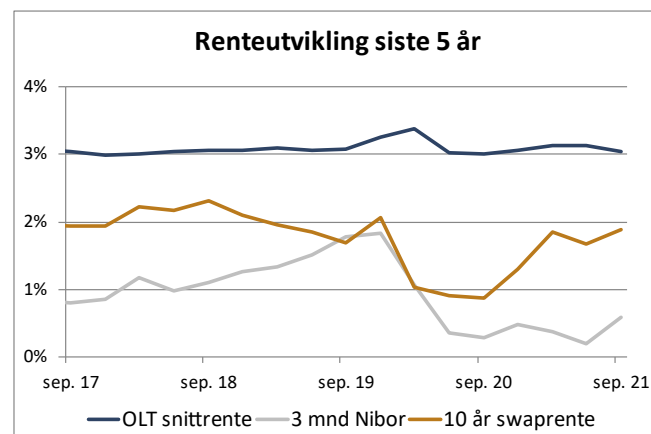
FINANSIELLE INSTRUMENTER

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

Porteføljen av finansielle instrumenter var ved utgangen av 3. kvartal 14.584 millioner kroner (13.875) og hadde en markedsverdi på - 1.125 millioner kroner (-2.101).

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 porteføljens markedsverdi med ca. 750 - 850 millioner kroner.



Per 30.09.21 var konsernets gjennomsnittrente 3,04 %⁵.

FINANSIERING

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

Tilgangen til finansiering vurderes som svært god, og den positive utviklingen i bank- og kapitalmarkedene fortsatte i 3. kvartal.

⁵ lån i NOK og SEK

Konsernets finansieringskilder var også i 3. kvartal kapitalmarkedene i Norge og Sverige, og det nordiske bankmarkedet.

I kapitalmarkedene ble det opptatt obligasjons- og sertifikatlån på 3.050 millioner kroner og 1.600 millioner svenske kroner.

I tillegg ble det inngått en langsiktig låneavtale på 1.575 millioner kroner med en norsk bank.

RENTEBÆRENDE GJELD OG FORFALSSTRUKTUR

Ved utgangen av 3. kvartal var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 14.034 millioner kroner (9.835), fordelt på:

Norge: 11.784 millioner NOK (7.630)
Sverige: 2.250 millioner SEK (2.100)

Samlede kredittammer var 28.406 millioner kroner (26.765), hvorav ubenyttet del utgjorde 8.018 millioner kroner (5.770).

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

Gjelden hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,9 år (2,1). 22 % (33) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

Konsernets gjennomsnittrente var 3,04 % (3,00), fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Andel av gjeld	Gjennomsnittrente
NOK	86 %	3,36 %
SEK	14 %	1,06 %

Ved utgangen av 3. kvartal hadde konsernet en gjennomsnittlig rentebinding på 3,6 år (3,6), og en fastrenteandel på 57 % (54).

AKSJONÆRFORHOLD

Ved utgangen av 3. kvartal var siste omsetningskurs på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap 186 kroner, en økning fra 178 kroner fra kvartalets begynnelse. Høyeste og laveste notering i kvartalet var henholdsvis 214 og 178 kroner.

I september ble det utbetalt utbytte for 2020 med 5 kroner per aksje.

Det siste året har aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap gitt følgende avkastning sammenliknet med utviklingen på Oslo Børs:

	Aksjekurs OLT	Hovedindeks OSE
3. kvartal 2021	7 %	4 %
Per 3. kvartal 2021	4 %	19 %
Siste 12 mnd.	37 %	43 %

I 3. kvartal ble det omsatt 555.000 aksjer (534.000), og gjennomført 5.256 (4.240) handler av aksjen over Oslo Børs.

I årets ni første måneder ble det omsatt 4,2 millioner aksjer (6,5), og gjennomført 14.423 (22.640) handler av aksjen over Oslo Børs.

Ved utgangen av 3. kvartal var selskapets børsverdi 19,3 milliarder kroner (14,4).

Ved samme tidspunkt var selskapets største eiere:

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

FREMTIDSUTSIKTER

Gjenåpningen av samfunnet har medført en markant oppgang i norsk økonomi, og forholdene i norsk økonomi er i ferd med å normaliseres.

Norges Bank økte styringsrenten fra 0 % til 0,25 % i september, og signaliserer at renten vil bli økt videre i tråd med normaliseringen av norsk økonomien. Det forventes allikevel et moderat rentenivå de nærmeste årene.

Markedet for næringseiendom i Norge har utviklet seg positivt, og etterspørselen etter næringseiendom som investeringsobjekt er svært høy.

Konsernets solide markedsposisjon og finansielle stilling antas å bidra til en fortsatt god resultatutvikling i tiden fremover.

Oslo, 10.11.2021

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i MNOK	Note	Q3 2021	Q3 2020	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Leieinntekter	4, 6	748	753	2 221	2 229	2 962
Eiendomsrelaterte inntekter		211	176	684	579	857
Eiendomsrelaterte kostnader		-271	-206	-829	-772	-1 112
Netto leieinntekter	7	687	722	2 077	2 036	2 707
Andre driftsinntekter		34	35	106	100	148
Andre driftskostnader		-36	-32	-112	-98	-151
Administrasjonskostnader	6	-45	-44	-143	-141	-190
Ordinære avskrivninger		-6	-7	-20	-21	-35
Forvaltningsresultat	7	634	674	1 907	1 876	2 479
Verdiendring investeringseiendommer	4, 8	350	130	454	-2 232	-909
Verdiendring rett til bruk eiendeler		-3	-3	-9	-10	-12
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	9	74	23	160	-118	-22
Driftsresultat	7	1 055	824	2 512	-485	1 537
Finansinntekter	10	20	1	88	7	10
Finanskostnader	10	-180	-166	-533	-600	-802
Verdiendring finansielle instrumenter		204	52	623	-773	-407
Netto finansposter		45	-112	178	-1 366	-1 198
Resultat før skattekostnad		1 099	711	2 690	-1 850	338
Endring utsatt skatt		-174	-94	-326	491	89
Betalbar skatt		-115	-52	-236	-111	-170
Skattekostnad		-289	-146	-562	380	-81
Resultat		810	566	2 127	-1 470	257
Andre inntekter og kostnader:						
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>						
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		-10	20	-64	171	165
Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet		-	-	-	-128	-128
Skatt på utvidet resultat		-	-	-	28	28
Totalresultat		800	585	2 063	-1 399	322
Resultat tilordnet:						
Majoritetsaksjonærene		804	559	2 114	-1 405	315
Ikke-kontrollerende eierinteresser		6	7	14	-66	-57
Totalresultat tilordnet:						
Majoritetsaksjonærene		794	578	2 049	-1 333	379
Ikke-kontrollerende eierinteresser		6	7	14	-66	-57
Resultat per aksje - basis og utvannet (i hele kroner)		8	6	20	-13	3

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i MNOK	Note	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
EIENDELER				
Utsatt skattefordel		327	294	326
Investeringseiendommer	4, 8	55 084	52 686	54 453
Eierbenyttede eiendommer		188	190	189
Rett til bruk eiendeler		340	354	347
Varige driftsmidler		61	79	73
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	9	2 891	2 728	2 740
Finansielle anleggsmidler		410	507	440
Sum anleggsmidler		59 302	56 837	58 570
Kundefordringer og andre fordringer	4	776	774	905
Bankinnskudd og kontanter		407	341	484
Sum omløpsmidler		1 183	1 115	1 388
Sum eiendeler		60 485	57 951	59 958
EGENKAPITAL OG GJELD				
Aksjekapital		104	104	104
Overkurs		318	318	318
Annen egenkapital		28 855	25 597	27 331
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		397	376	385
Sum egenkapital		29 674	26 396	28 136
Utsatt skatt		7 411	6 701	7 138
Leieforpliktelse		342	350	347
Langsiktig rentebærende gjeld	11	15 968	14 010	15 470
Annen langsiktig gjeld	11	825	1 772	1 406
Sum langsiktig gjeld		24 545	22 833	24 360
Betalbar skatt		267	99	170
Kortsiktig rentebærende gjeld	12	4 422	6 985	5 533
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	12	1 578	1 639	1 759
Sum kortsiktig gjeld		6 267	8 723	7 462
Sum gjeld		30 812	31 556	31 822
Sum egenkapital og gjeld		60 485	57 951	59 958

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

SAMMENDRATT KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i MNOK	Q3 2021	Q3 2020	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Netto kontantstrøm fra drift	468	420	1 468	1 264	1 710
Kostnadsførte renter	173	144	511	507	702
Betalte renter	-165	-49	-508	-539	-731
Betalte skatter	5	-74	-139	-253	-251
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter (endring i arbeidskapital)	143	147	-87	247	-57
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	623	588	1 245	1 226	1 373
Innbetalinger ved salg av investeringseiendom og varige driftsmidler	-1	-	366	-	-
Utbetalinger ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler	-216	-151	-695	-484	-680
Utbetalinger ved kjøp av datterselskaper	-	-	-	-43	-33
Inn-/utbetalinger ved andre investeringer	19	38	38	153	304
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-198	-113	-291	-373	-410
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	5 056	1 324	12 291	6 720	10 257
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-4 838	-1 760	-12 784	-7 594	-11 099
Avdrag leieforpliktelser	-2	-3	-8	-11	-13
Utbetaling av utbytte	-529	-9	-529	-13	-13
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-313	-448	-1 030	-898	-868
Valutakurseffekter bankbeholdninger	4	3	-1	1	4
Netto endring i kontanter	115	30	-76	-44	98
Bankbeholdning ved periodens start	292	311	484	386	386
Bankbeholdning ved periodens slutt	407	341	407	341	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	-	-	-	-1 405	-	-1 405	-66	-1 470
Andre inntekter og kostnader	-	-	171	-	-100	71	-	71
Sletting egne aksjer	-3	-	-	3	-	-	-	-
Aksjeutbytte	-	-	-	-	-	-	-13	-13
Andre endringer	-	-	-	-15	-	-15	3	-12
Egenkapital 30.09.2020	104	318	39	25 570	-12	26 019	376	26 396
Resultat	-	-	-	1 719	-	1 719	8	1 727
Andre inntekter og kostnader	-	-	-7	-	-	-7	-	-7
Andre endringer	-	-	-	21	-	21	-1	19
Egenkapital 31.12.2020	104	318	32	27 310	-12	27 752	385	28 136
Resultat	-	-	-	2 114	-	2 114	14	2 127
Andre inntekter og kostnader	-	-	-64	-	-	-64	-	-64
Aksjeutbytte	-	-	-	-518	-	-518	-10	-528
Andre endringer	-	-	-	-6	-	-6	8	2
Egenkapital 30.09.2021	104	318	-32	28 899	-12	29 277	397	29 674

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 10. november 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, og dette redegjøres for i det følgende.

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 til tap på kundefordringer utgjør 45 millioner kroner (47) per 3. kvartal, og har vært på dette nivået gjennom hele 2021.

Leiereduksjon

For å avhjelpe negativ økonomisk effekt av koronapandemien fikk leietakere innen utvalgte bransjer tidsbegrenset leiereduksjon i 2. kvartal. Det er ikke gitt betydelig ytterligere leiereduksjoner i 3. kvartal. Leiereduksjonen har hatt en samlet effekt på 23 millioner kroner per 3. kvartal.

Note 5 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

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

Note 6 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

Følgende transaksjoner med nærstående parter er gjennomført / avtalt per 30.09.2021:

Regnskapslinje	Motpart	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Leieinntekter	Selskaper i Thon Holding konsern	61	63	87
Administrasjonskostnader	Selskaper i Thon Holding konsern	96	95	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.

Q3 2021	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	547	201	-	748	704	44	748
Eiendomsrelaterte inntekter	188	23	-	211	194	17	211
Eiendomsrelaterte kostnader	-210	-61	-	-271	-243	-28	-271
Netto leieinntekter	525	162	-	687	655	32	687
Andre driftsinntekter	12	-	22	34	34	-	34
Andre driftskostnader	-17	-	-19	-36	-36	-	-36
Administrasjonskostnader	-37	-8	-	-45	-42	-3	-45
Ordinære avskrivninger	-3	-3	-	-6	-6	0	-6
Forvaltningsresultat	480	151	2	634	604	29	634
Verdiendring investeringseiendommer	274	76	-	350	368	-18	350
Verdiendring rett til bruk eiendeler	-2	-1	-	-3	-3	-	-3
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	73	0	-	74	74	-	74
Driftsresultat	826	226	-	1 055	1 043	11	1 055

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

30.09.2021	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	1 628	593	-	2 221	2 076	145	2 221
Eiendomsrelaterte inntekter	613	72	-	684	629	55	684
Eiendomsrelaterte kostnader	-623	-206	-	-829	-744	-85	-829
Netto leieinntekter	1 617	459	-	2 077	1 962	115	2 077
Andre driftsinntekter	49	-	57	106	106	-	106
Andre driftskostnader	-59	-	-53	-112	-112	-	-112
Administrasjonskostnader	-119	-24	-	-143	-133	-10	-143
Ordinære avskrivninger	-11	-9	-	-20	-20	0	-20
Forvaltningsresultat	1 478	426	4	1 907	1 802	105	1 907
Verdiendring investeringseiendommer	195	259	-	454	484	-31	454
Verdiendring rett til bruk eiendeler	-6	-2	-	-9	-9	-	-9
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	163	-3	-	160	160	-	160
Driftsresultat	1 829	679	4	2 512	2 437	74	2 512

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

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

	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Virkelig verdi ved inngangen til året	54 453	54 037	54 037
Tilgang ved kjøp og påkostninger	689	473	706
Tilgang og avgang selskaper/investeringseiendom	-369	43	269
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi	454	-2 232	-909
Valutaeffekter	-144	375	357
Andre endringer	2	-11	-7
Virkelig verdi ved utgangen av perioden	55 084	52 686	54 453

I 2. kvartal ble 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, som er resultatført som en del av skattekostnaden ifm transaksjonen. Se for øvrig omtale av vurderingen i kvartalsrapporten for 2.kvartal.

I konsernets årsrapport presenteres en sensitivitetsanalyse som viser endringer i eiendomsverdier ved endring i avkastningskrav og markedsleie. Som følge av koronapandemien viser vi i det følgende hvordan sensitivitetsanalysen vil være per 30.09.2021.

	Virkelig verdi	Leienivå		
	investeringseiendom	- 10 %	Uendret	+ 10 %
Avkastningskrav	- 1,0 %-poeng	61 578	68 390	75 201
	- 0,5 %-poeng	54 943	61 017	67 091
	Uendret	49 603	55 084	60 566
	+ 0,5 %-poeng	45 214	50 208	55 201
	+ 1,0 %-poeng	41 542	46 128	50 713

Note 9 FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

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

Felleskontrollerte virksomheter	Q3 2021	Q3 2020	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Driftsinntekter	90	82	276	262	379
Verdiendring investeringseiendom	37	-21	41	-199	-175
Verdiendring finansielle instrumenter	4	1	14	-35	-20
Kostnader	-50	-45	-152	-153	-234
Skattekostnad	-14	-0	-28	27	16
Resultat	66	16	150	-98	-34
Investeringseiendom			3 471	3 493	3 401
Øvrige eiendeler			254	291	225
Sum eiendeler			3 725	3 784	3 626
Egenkapital			2 351	2 216	2 201
Langsiktig gjeld			1 267	1 431	1 308
Kortsiktig gjeld			107	137	117
Sum egenkapital og gjeld			3 725	3 784	3 626

Tilknyttede selskaper	Q3 2021	Q3 2020	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Driftsinntekter	14	13	40	43	60
Verdiendring investeringseiendom	0	-1	-14	-54	-24
Kostnader	-4	-4	-14	-15	-20
Skattekostnad	-2	-2	-3	6	-4
Resultat	8	7	10	-21	13
Investeringseiendom			843	828	859
Øvrige eiendeler			175	162	159
Sum eiendeler			1 018	989	1 019
Egenkapital			540	512	539
Langsiktig gjeld			464	455	463
Kortsiktig gjeld			14	22	17
Sum egenkapital og gjeld			1 018	989	1 019

Note 10 FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER

	Q3 2021	Q3 2020	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Renteinntekter	0	1	5	7	10
Valutagevinst	12	0	75	0	0
Øvrige finansinntekter	8	0	8	0	0
Sum finansinntekter	20	1	88	7	10
Rentekostnader	-167	-137	-492	-487	-676
Rentekostnader leieforpliktelse	-6	-6	-19	-19	-26
Valutatap	0	-19	-0	-75	-63
Øvrige finanskostnader	-7	-4	-22	-19	-37
Sum finanskostnader	-180	-166	-533	-600	-802

VALUTAPOSTER

Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta	-10	20	-64	171	165
Valutakurseffekter bankbeholdninger	4	3	-1	1	4
Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet*	-	-	-	-128	-128
Øvrige valutaposter	8	-22	76	-76	-67
Sum valutaeffekter	2	1	10	-32	-26

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

Note 11 LANGSIKTIG GJELD

	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Obligasjonslån	9 680	6 062	6 008
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 288	7 948	9 461
Sum langsiktig rentebærende gjeld	15 968	14 010	15 470
Virkelig verdi renteswapavtaler	796	1 697	1 365
Annen gjeld	29	76	41
Sum annen langsiktig gjeld	825	1 772	1 406

Note 12 KORTSIKTIG GJELD

	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Sertifikatlån	1 950	1 230	926
Obligasjonslån	2 404	2 543	3 980
Gjeld til kredittinstitusjoner	68	3 212	627
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	4 422	6 985	5 533
Virkelig verdi renteswapavtaler	329	404	383
Leieforpliktelse	9	9	9
Leverandørgjeld	143	115	122
Påløpte renter	31	24	28
Skyldig offentlige avgifter	122	153	83
Annen gjeld	944	933	1 135
Sum leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	1 578	1 639	1 759

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.

	Q3 2021	Q3 2020	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Verdiendring investeringseiendommer i resultatregnskapet	350	130	454	-2 232	-909
Verdiendring rett til bruk eiendeler i resultatregnskapet	-3	-3	-9	-10	-12
Verdiendring investeringseiendommer i felleskontrollerte selskaper	37	-21	41	-199	-175
Verdiendring investeringseiendommer i tilknyttede selskaper	0	-1	-14	-54	-24
Verdiendring finansielle instrumenter i resultatregnskapet	204	52	623	-773	-407
Verdiendring finansielle instrumenter felleskontrollert virksomhet	4	1	14	-35	-20
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	592	158	1 109	-3 302	-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.

	Q3 2021	Q3 2020	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Resultat før skattekostnad	1 099	711	2 690	-1 850	338
Skattekostnad i felleskontrollerte virksomheter	14	0	28	-27	-16
Skattekostnad i tilknyttede selskaper	2	2	3	-6	4
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-592	-158	-1 109	3 302	1 548
Valutagevinst	-12	-0	-75	-0	-0
Valutatap	-0	19	0	75	63
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	512	574	1 537	1 494	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.

	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Sum egenkapital	29 674	26 396	28 136
Sum egenkapital og gjeld	60 485	57 951	59 958
Egenkapitalandel	49 %	46 %	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.

	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Majoritetens andel av egenkapital	29 277	26 019	27 750
Utsatt skatt, eksklusiv utsatt skatt knyttet til omløpsmidler	7 403	6 701	7 120
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 %	-2 019	-1 828	-1 942
Langsiktig substansverdi	34 661	30 893	32 928
Antall aksjer (egne aksjer ikke medregnet)	103 623 171	103 623 171	103 623 171
Langsiktig substansverdi per aksje i NOK	334	298	318
Egenkapital per aksje	283	251	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 konsernets finansielle resultater og finansielle posisjon.

	Q3 2021	Q3 2020	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	623	588	1 245	1 226	1 373
Kostnadsførte / betalte renter	8	95	3	-33	-29
Betalte skatter	5	-74	-139	-253	-251
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter	143	147	-87	247	-57
Netto kontantstrøm fra drift	468	420	1 468	1 264	1 710

6. Likviditetsreserver

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

	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Utrukne kommitterte lånefasiliteter	8 018	5 770	6 742
Bankinnskudd og kontanter	407	341	484
Likviditetsreserver	8 425	6 111	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.

	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Sertifikatlån	1 950	1 230	926
Obligasjonslån	2 404	2 543	3 980
Gjeld til kredittinstitusjoner	68	3 212	627
Avdrag neste 12 mnd.	4 422	6 985	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.

	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Obligasjonslån, langsiktig	9 680	6 062	6 008
Obligasjonslån, kortsiktig	2 404	2 543	3 980
Sertifikatlån, kortsiktig	1 950	1 230	926
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	6 288	7 948	9 461
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	68	3 212	627
Rentebærende gjeld*	20 389	20 995	21 003
Bankinnskudd og kontanter	-407	-341	-484
Netto rentebærende gjeld	19 982	20 654	20 519
Markedsverdi eiendommer	55 289	52 889	54 656
Belåningsgrad	36 %	39 %	38 %
* Usikret del av rentebærende gjeld (gjeld hvor konsernet ikke har stilt sikkerhet)	11 489	4 855	6 341

9. Rente per balansedag

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

	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Annualiserte rentekostnader på rentebærende gjeld per balansedag	277	249	269
Annualiserte rentekostnader på løpende renteswapavtaler per balansedag	342	381	373
Annualiserte rentekostnader per balansedag	619	630	643
Rentebærende gjeld	20 389	20 995	21 003
Rente per balansedag	3,04 %	3,00 %	3,06 %

10. Netto investeringer

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

	Q3 2021	Q3 2020	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	213	147	689	473	706
Kjøp av selskaper	0	0	-369	43	269
Kjøp av driftsmidler (kjøp og salg)	1	3	5	8	15
Andre investeringer (kjøp og salg)	9	49	40	52	-76
Netto investeringer	223	200	365	576	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.

	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Markedsverdi Investeringseiendommer	55 084	52 686	54 453
Markedsverdi Eierbenyttede eiendommer	205	203	203
Markedsverdi eiendommer	55 289	52 889	54 656

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

Markedsverdi eiendommer felleskontrollert virksomhet (konsernets andel)	3 471	3 493	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.

	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Annualisert markedsleie utleide lokaler	3 137	3 085	3 122
Annualisert markedsleie ledige lokaler	123	115	128
Annualisert leieinntektsnivå	3 260	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.

	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Annualisert leieinntektsnivå	3 260	3 200	3 250
Gårdeierkostnader	445	427	432
Annualisert netto leieinntektsnivå	2 815	2 773	2 818
Markedsverdi eiendommer	55 289	52 889	54 656
Justering markedsverdi for tomter o.a.	273	699	385
Markedsverdi eiendommer etter justering	55 016	52 190	54 271
Avkastningskrav (netto yield)	5,12 %	5,31 %	5,19 %



Lagunen Storsenter

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

olt.no