

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 på investeringseiendommer og finansielle instrumenter påvirker konsernets resultat før skattekostnad. Disse resultatpostene vurderes å være mer bestemt av eksterne faktorer enn de øvrige resultatpostene.

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Verdiendring i:			
Investeringseiendommer i resultatregnskapet	63	-197	-4 361
Investeringseiendommer i felleskontrollerte virksomheter	-43	-41	-157
Investeringseiendommer i tilknyttede selskaper	–	-36	3
Finansielle instrumenter i resultatregnskapet	233	-6	183
Finansielle instrumenter felleskontrollerte virksomheter	5	1	2
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	257	-279	-4 330

2. Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta

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

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Resultat før skattekostnad	814	234	-2 177
Skattekostnad i felleskontrollerte virksomheter	–	-1	7
Skattekostnad i tilknyttede selskaper	2	-6	8
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-257	279	4 330
Valutagevinst	–	–	–
Valutatap	3	88	93
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	562	594	2 261

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.

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Sum egenkapital	31 093	32 970	30 437
Sum egenkapital og gjeld	60 966	63 815	60 501
Egenkapitalandel	51 %	52 %	50 %

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.

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Majoritetens andel av egenkapital	30 735	32 529	30 097
Utsatt skatt, eksklusiv utsatt skatt knyttet til omløpsmidler	7 292	8 011	7 143
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 %	-1 989	-2 185	-1 948
Langsiktig substansverdi	36 038	38 355	35 292
Antall aksjer (egne aksjer ikke medregnet)	101 478 908	101 478 908	101 478 908
Langsiktig substansverdi per aksje i NOK	355	378	348
Egenkapital per aksje	303	321	297

5. Likviditetsreserver

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

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Utrukne kommitterte lånefasiliteter	7 213	4 312	5 156
Bankinnskudd og kontanter	245	259	226
Likviditetsreserver	7 458	4 571	5 382

6. 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.

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Sertifikatlån	853	404	–
Obligasjonslån	1 994	1 406	1 500
Gjeld til kredittinstitusjoner	28	92	27
Avdrag neste 12 mnd.	2 875	1 902	1 527

7. 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.

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Obligasjonslån, langsiktig	10 536	9 950	10 309
Obligasjonslån, kortsiktig	1 994	1 406	1 500
Sertifikatlån, kortsiktig	853	404	0
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	7 116	9 300	9 161
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	28	92	27
Rentebærende gjeld¹⁾	20 526	21 153	20 997
Bankinnskudd og kontanter	-245	-259	-226
Netto rentebærende gjeld	20 282	20 894	20 772
Markedsverdi eiendommer (se ARM 11)	56 786	60 227	56 568
Belåningsgrad	36 %	35 %	37 %

¹⁾ Usikret del av rentebærende gjeld (gjeld hvor konsernet ikke har stilt sikkerhet) 13 383 11 510 11 809

8. Rente per balansedag

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

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Annualiserte rentekostnader på rentebærende gjeld per balansedag	1 105	865	1 130
Annualiserte rentekostnader på løpende renteswapavtaler per balansedag	-40	68	-43
Annualiserte rentekostnader per balansedag	1 066	933	1 086
Rentebærende gjeld	20 526	21 153	20 997
Rente per balansedag	5,19 %	4,41 %	5,17 %

9. Rentedeckningsgrad

Rentedeckningsgrad er et mål på konsernets evne til å betale sine renteforpliktelser. Det beregnes ved å dele forvaltningsresultat før avskrivninger (siste 12 mnd.) på netto rentekostnader fra rentebærende gjeld (siste 12 mnd.).

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Forvaltningsresultat siste 12 mnd.	3 186	2 893	3 171
Ordinære avskrivninger siste 12 mnd.	15	23	17
Forvaltningsresultat før avskrivninger siste 12 mnd.	3 201	2 916	3 188
Rentekostnader på rentebærende gjeld siste 12 mnd.	1 130	822	1 048
Renteinntekter siste 12 mnd.	-70	-20	-26
Netto rentekostnader siste 12 mnd.	1 060	802	1 023
Rentedeckningsgrad	3,0	3,6	3,1

10. Netto investeringer

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

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	109	183	692
Kjøp av selskaper	17	1 222	1 222
Kjøp av driftsmidler (kjøp og salg)	3	-	11
Andre investeringer (kjøp og salg)	54	24	99
Netto investeringer	183	1 428	2 025

11. Markedsverdi eiendommer

Markedsverdi eiendommer viser summen av markedsverdi for investeringseiendommer eiet og eierbenyttede eiendommer, som regnskapsføres etter ulike regnskapsprinsipper i konsernets balanse. Markedsverdien inkluderer ikke investeringseiendom definert som rett til bruk eiendeler.

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Markedsverdi Investeringseiendommer - eiet (se note 8)	56 599	60 020	56 382
Markedsverdi Eierbenyttede eiendommer	187	206	187
Markedsverdi eiendommer	56 786	60 227	56 568

I tillegg eier konsernet eiendommer gjennom felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper:

Markedsverdi eiendommer felleskontrollerte virksomheter (konsernets andel)	2 420	2 462	2 410
Markedsverdi eiendommer tilknyttede selskaper (konsernets andel)	890	853	896

12. Annualisert leieinntektsnivå

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

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Annualisert markedsleie utleide lokaler	3 775	3 533	3 665
Annualisert markedsleie ledige lokaler	145	127	135
Annualisert leieinntektsnivå	3 920	3 660	3 800

I tillegg eier konsernet eiendommer gjennom felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper:

Annualisert markedsleie utleide lokaler FKV/TS (konsernets andel)	224	214	224
Annualisert markedsleie ledige lokaler FKV/TS (konsernets andel)	6	6	6
Annualisert leieinntektsnivå FKV/TS (konsernets andel)	230	220	230
Sum annualisert leieinntektsnivå	4 150	3 880	4 030

13. Avkastningskrav (yield)

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

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Annualisert leieinntektsnivå	3 920	3 660	3 800
Gårdeierkostnader	533	494	499
Annualisert netto leieinntektsnivå	3 387	3 166	3 301
Markedsverdi eiendommer	56 786	60 227	56 568
Justering markedsverdi for tomter o.a.	606	473	586
Markedsverdi eiendommer etter justering	56 179	59 753	55 983
Avkastningskrav (yield)	6,0 %	5,3 %	5,9 %