

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.

	Q3 2024	Q3 2023	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Verdiendring i:					
Investeringseiendommer i resultatregnskapet	108	-1 308	-158	-2 445	-4 361
Investeringseiendommer i felleskontrollerte virksomheter	52	-71	-14	-66	-157
Investeringseiendommer i tilknyttede selskaper	–	-34	-18	-17	3
Finansielle instrumenter i resultatregnskapet	-106	80	240	492	183
Finansielle instrumenter felleskontrollerte virksomheter	-5	2	-1	16	2
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	48	-1 332	50	-2 020	-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.

	Q3 2024	Q3 2023	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Resultat før skattekostnad	502	-763	1 601	-356	-2 177
Skattekostnad i felleskontrollerte virksomheter	7	–	9	20	7
Skattekostnad i tilknyttede selskaper	2	-5	2	2	8
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-48	1 332	-50	2 020	4 330
Valutagevinst	–	-22	–	–	–
Valutatap	55	–	41	41	93
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	518	541	1 603	1 727	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.

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Sum egenkapital	31 064	31 780	30 437
Sum egenkapital og gjeld	61 106	62 205	60 501
Egenkapitalandel	51 %	51 %	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.

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Majoritetens andel av egenkapital	30 684	31 390	30 097
Utsatt skatt, eksklusiv utsatt skatt knyttet til omløpsmidler	7 358	7 682	7 143
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 %	-2 007	-2 095	-1 948
Langsiktig substansverdi	36 035	36 978	35 292
Antall aksjer (egne aksjer ikke medregnet)	101 478 908	101 478 908	101 478 908
Langsiktig substansverdi per aksje i NOK	355	364	348
Egenkapital per aksje	302	309	297

5. Likviditetsreserver

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

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Utrukne kommitterte lånefasiliteter	9 112	5 017	5 156
Bankinnskudd og kontanter	109	215	226
Likviditetsreserver	9 221	5 232	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.

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Sertifikatlån	2 821	244	–
Obligasjonslån	1 893	2 156	1 500
Gjeld til kredittinstitusjoner	40	27	27
Avdrag neste 12 mnd.	4 754	2 427	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.

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Obligasjonslån, langsiktig	10 396	9 283	10 309
Obligasjonslån, kortsiktig	1 893	2 156	1 500
Sertifikatlån, kortsiktig	2 821	244	0
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	5 714	9 353	9 161
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	40	27	27
Rentebærende gjeld¹⁾	20 864	21 063	20 997
Bankinnskudd og kontanter	-109	-215	-226
Netto rentebærende gjeld	20 754	20 848	20 772
Markedsverdi eiendommer (se ARM 11)	57 052	58 249	56 568
Belåningsgrad	36 %	36 %	37 %

¹⁾ Usikret del av rentebærende gjeld (gjeld hvor konsernet ikke har stilt sikkerhet) 15 109 11 683 11 809

8. Rente per balansedag

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

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Annualiserte rentekostnader på rentebærende gjeld per balansedag	1 145	1 114	1 130
Annualiserte rentekostnader på løpende renteswapavtaler per balansedag	-124	-40	-43
Annualiserte rentekostnader per balansedag	1 021	1 074	1 086
Rentebærende gjeld	20 864	21 063	20 997
Rente per balansedag	4,89 %	5,10 %	5,17 %

9. Rentedeckningsgrad

Rentedekningsgrad 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.).

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Forvaltningsresultat siste 12 mnd.	3 171	3 060	3 171
Ordinære avskrivninger siste 12 mnd.	14	18	17
Forvaltningsresultat før avskrivninger siste 12 mnd.	3 185	3 078	3 188
Rentekostnader på rentebærende gjeld siste 12 mnd.	1 243	970	1 048
Renteinntekter siste 12 mnd.	-146	-26	-26
Netto rentekostnader siste 12 mnd.	1 096	944	1 023
Rentedekningsgrad	2,9	3,3	3,1

10. Netto investeringer

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

	Q3 2024	Q3 2023	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	179	124	486	570	692
Kjøp av selskaper	–	–	40	1 222	1 222
Kjøp av driftsmidler (kjøp og salg)	3	1	11	1	11
Andre investeringer (kjøp og salg)	36	10	121	37	99
Netto investeringer	218	135	657	1 830	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.

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Markedsverdi Investeringseiendommer - eiet (se note 8)	56 867	58 054	56 382
Markedsverdi Eierbenyttede eiendommer	185	195	187
Markedsverdi eiendommer	57 052	58 249	56 568

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

Markedsverdi eiendommer felleskontrollerte virksomheter (konsernets andel)	2 512	2 445	2 410
Markedsverdi eiendommer tilknyttede selskaper (konsernets andel)	873	874	896

12. Annualisert leieinntektsnivå

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

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Annualisert markedsleie utleide lokaler	3 856	3 641	3 665
Annualisert markedsleie ledige lokaler	144	129	135
Annualisert leieinntektsnivå	4 000	3 770	3 800

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

Annualisert markedsleie utleide lokaler FKV/TS (konsernets andel)	221	224	224
Annualisert markedsleie ledige lokaler FKV/TS (konsernets andel)	9	6	6
Annualisert leieinntektsnivå FKV/TS (konsernets andel)	230	230	230
Sum annualisert leieinntektsnivå	4 230	4 000	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.

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Annualisert leieinntektsnivå	4 000	3 770	3 800
Gårdeierkostnader	538	492	499
Annualisert netto leieinntektsnivå	3 462	3 278	3 301
Markedsverdi eiendommer	57 052	58 249	56 568
Justering markedsverdi for tomter o.a.	517	596	586
Markedsverdi eiendommer etter justering	56 535	57 653	55 983
Avkastningskrav (yield)	6,1 %	5,7 %	5,9 %