

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.

Som et resultat av avrundingsdifferanser stemmer ikke alltid tall og prosenter med totalsummen.

1. Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter

Verdiendringer investeringseiendommer og finansielle instrumenter påvirker selskapets resultat før skatter både i konsernets regnskap og i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper. Disse resultatpostene vurderes å være mer eksogent bestemt enn de øvrige resultatpostene.

	Q3 2020	Q3 2019	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Verdiendring investeringseiendommer i resultatregnskapet	130	325	-2 232	62	218
Verdiendring rett til bruk eiendeler i resultatregnskapet	-3	-1	-10	-4	-14
Verdiendring investeringseiendommer i felleskontrollerte selskaper	-21	-21	-199	-38	32
Verdiendring investeringseiendommer i tilknyttede selskaper	-1	1	-54	10	17
Verdiendring finansielle instrumenter i resultatregnskapet	52	-26	-773	-122	164
Verdiendring finansielle instrumenter felleskontrollert virksomhet	1	-0	-35	-2	8
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	158	277	-3 302	-93	424

2. Resultat før skattekostnad og verdiendringer

Resultat før verdiendringer investeringseiendommer og finansielle instrumenter vurderes å gi leserne en bedre forståelse av konsernets operative driftsutvikling.

	Q3 2020	Q3 2019	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Resultat før skattekostnad	711	741	-1 850	1 369	2 336
Skattekostnad i felleskontrollerte virksomheter	0	-2	-27	7	15
Skattekostnad i tilknyttede selskaper	2	3	-6	9	13
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-158	-277	3 302	93	-424
Resultat før skattekostnad og verdiendringer	556	464	1 419	1 478	1 941

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.

	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Sum egenkapital	26 396	27 010	27 819
Sum egenkapital og gjeld	57 951	59 521	59 869
Egenkapitalandel	46 %	45 %	46 %

ALTERNATIVE RESULTATMÅL (forts.)**4. Langsiktig substansverdi og egenkapital per aksje**

Langsiktig substansverdi per aksje basert på en markedsmessig vurdering av gjeldsforpliktelsen utsatt skatt.

	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Majoritetens andel av egenkapital	26 019	26 568	27 367
Utsatt skatt, eksklusiv utsatt skatt knyttet til omløpsmidler	6 701	7 134	7 250
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 %	-1 828	-1 946	-1 977
Langsiktig substansverdi	30 893	31 756	32 640
Antall aksjer (egne aksjer ikke medregnet)	103 623 171	103 623 171	103 623 171
Langsiktig substansverdi per aksje i NOK	298	306	315
Egenkapital per aksje	251	256	264

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.

	Q3 2020	Q3 2019	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	601	640	1 223	1 215	1 497
Kostnadsførte / betalte renter	1	2	-33	0	3
Betalte skatter	-74	4	-253	-219	-215
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningposter	254	212	244	90	-55
Netto kontantstrøm fra drift	420	423	1 264	1 344	1 765

6. Likviditetsreserver

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

	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Utrukne kommitterte lånefasiliteter	5 770	7 308	6 410
Bankinnskudd og kontanter	341	608	386
Likviditetsreserver	6 111	7 916	6 796

7. Avdrag neste 12 mnd

Avdrag neste 12 mnd viser rentebærende gjeld som forfaller de neste 12 månedene.

	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Sertifikatlån	1 230	3 557	2 258
Obligasjonslån	2 543	1 869	1 214
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 212	32	1 440
Avdrag neste 12 mnd.	6 985	5 457	4 913

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.

	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Obligasjonslån, langsiktig	6 062	7 207	7 538
Obligasjonslån, kortsiktig	2 543	1 869	1 214
Sertifikatlån, kortsiktig	1 230	3 557	2 258
Øvrig langsiktig rentebærende gjeld	7 948	9 215	9 030
Øvrig kortsiktig rentebærende gjeld	3 212	32	1 440
Rentebærende gjeld	20 995	21 879	21 481
Bankinnskudd og kontanter	-341	-608	-386
Netto rentebærende gjeld	20 654	21 271	21 095
Markedsverdi eiendommer	52 889	53 890	54 257
Belåningsgrad	39 %	39 %	39 %

9. Rente per balansedag

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

	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Annualiserte rentekostnader på rentebærende gjeld per balansedag	249	460	512
Annualiserte rentekostnader på løpende renteswapavtaler per balansedag	381	213	190
Annualiserte rentekostnader per balansedag	630	673	701
Rentebærende gjeld*	20 995	21 879	21 481
Rente per balansedag	3,00 %	3,08 %	3,27 %
* Usikret del av rentebærende gjeld	4 855	6 385	5 430

10. Netto investeringer

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

	Q3 2020	Q3 2019	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	147	60	473	512	646
Kjøp av selskaper	0	100	43	100	100
Kjøp av driftsmidler (kjøp og salg)	3	2	8	7	24
Andre investeringer (kjøp og salg)	49	-16	52	-263	-223
Netto investeringer	200	145	576	356	548

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.

	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Markedsverdi Investeringseiendommer	52 686	53 669	54 037
Markedsverdi Eierbenyttede eiendommer	203	220	220
Markedsverdi eiendommer	52 889	53 890	54 257

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

Markedsverdi eiendommer felleskontrollert virksomhet (konsernets andel)	3 493	3 557	3 638
Markedsverdi eiendommer tilknyttede selskaper (konsernets andel)	828	871	881

12. Annualisert leieinntektsnivå

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

	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Annualisert markedsleie utleide lokaler	3 085	3 082	3 129
Annualisert markedsleie ledige lokaler	115	88	86
Annualisert leieinntektsnivå	3 200	3 170	3 215

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.

	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Annualisert leieinntektsnivå	3 200	3 170	3 215
Gårdeierkostnader	427	425	459
Annualisert netto leieinntektsnivå	2 773	2 745	2 756
Markedsverdi eiendommer	52 889	53 890	54 257
Justering markedsverdi for tomter o.a.	699	427	497
Markedsverdi eiendommer etter justering	52 190	53 463	53 760
Avkastningskrav (netto yield)	5,31 %	5,13 %	5,13 %