

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

	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2021
Verdiendring investeringseiendommer i resultatregnskapet	1 272	61	1 802
Verdiendring rett til bruk eiendeler i resultatregnskapet	-3	-3	-12
Verdiendring investeringseiendommer i felleskontrollerte selskaper	39	15	129
Verdiendring investeringseiendommer i tilknyttede selskaper	-3	2	-5
Verdiendring finansielle instrumenter i resultatregnskapet	570	411	716
Verdiendring finansielle instrumenter felleskontrollert virksomhet	16	11	17
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	1 891	497	2 647

2. Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta

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

	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2021
Resultat før skattekostnad	2 468	1 087	4 767
Skattekostnad i felleskontrollerte virksomheter	5	12	54
Skattekostnad i tilknyttede selskaper	1	2	7
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-1 891	-497	-2 647
Valutagevinst	-50	-104	-113
Valutatap	0	0	0
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	532	500	2 068

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.

	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2021
Sum egenkapital	33 229	28 905	31 342
Sum egenkapital og gjeld	63 603	59 855	62 000
Egenkapitalandel	52 %	48 %	51 %

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 askjer.

	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2021
Majoritetens andel av egenkapital	32 786	28 512	30 906
Utsatt skatt, eksklusiv utsatt skatt knyttet til omløpsmidler	7 936	7 225	7 493
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 %	-2 164	-1 970	-2 043
Langsiktig substansverdi	38 558	33 767	36 355
Antall aksjer	103 623 171	103 623 171	103 623 171
Langsiktig substansverdi per aksje i NOK	372	326	351
Egenkapital per aksje	316	275	298

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.

	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2021
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	455	426	1 684
Kostnadsførte/betalte renter	-6	-4	3
Betalte skatter	-90	-128	-169
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter	15	-3	-147
Netto kontantstrøm fra drift	536	560	1 997

6. Likviditetsreserver

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

	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2021
Utrukne kommitterte lånefasiliteter	5 631	7 329	7 766
Bankinnskudd og kontanter	683	367	448
Likviditetsreserver	6 314	7 696	8 214

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.

	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2021
Sertifikatlån	948	1 676	1 725
Obligasjonslån	2 391	3 087	1 583
Gjeld til kredittinstitusjoner	105	295	27
Avdrag neste 12 mnd.	3 444	5 058	3 335

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.

	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2021
Obligasjonslån, langsiktig	9 363	7 465	10 215
Obligasjonslån, kortsiktig	2 391	3 087	1 583
Sertifikatlån, kortsiktig	948	1 676	1 725
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	7 385	7 986	6 565
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	105	295	27
Rentebærende gjeld*	20 193	20 509	20 114
Bankinnskudd og kontanter	-683	-367	-448
Netto rentebærende gjeld	19 510	20 142	19 666
Markedsverdi eiendommer	58 285	54 733	56 734
Belåningsgrad	33 %	37 %	35 %
* Usikret del av rentebærende gjeld (gjeld hvor konsernet ikke har stilt sikkerhet)	11 023	8 197	11 843

9. Rente per balansedag

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

	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2021
Annualiserte rentekostnader på rentebærende gjeld per balansedag	408	276	330
Annualiserte rentekostnader på løpende renteswapavtaler per balansedag	251	364	306
Annualiserte rentekostnader per balansedag	658	639	635
Rentebærende gjeld	20 193	20 509	20 114
Rente per balansedag	3,26 %	3,12 %	3,16 %

10. Netto investeringer

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

	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2021
Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	151	235	859
Kjøp og salg av selskaper	241	0	-369
Kjøp av driftsmidler (kjøp og salg)	3	3	12
Andre investeringer (kjøp og salg)	36	9	57
Netto investeringer	431	246	559

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.

	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2021
Markedsverdi Investeringseiendommer	58 080	54 530	56 530
Markedsverdi Eierbenyttede eiendommer	205	203	205
Markedsverdi eiendommer	58 285	54 733	56 734

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

Markedsverdi eiendommer felleskontrollert virksomhet (konsernets andel)	3 620	3 422	3 563
Markedsverdi eiendommer tilknyttede selskaper (konsernets andel)	865	859	858

12. Annualisert leieinntektsnivå

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

	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2021
Annualisert markedsleie utleide lokaler	3 198	3 121	3 150
Annualisert markedsleie ledige lokaler	117	129	120
Annualisert leieinntektsnivå	3 315	3 250	3 270

I tillegg eier konsernet eiendommer gjennom felleskontrollert virksomhet (FKV) og tilknyttede selskaper (TS):

Annualisert markedsleie utleide lokaler FKV/TS (konsernets andel)	270	261	271
Annualisert markedsleie ledige lokaler FKV/TS (konsernets andel)	15	14	14
Annualisert leieinntektsnivå FKV/TS (konsernets andel)	285	275	285

Sum annualisert leieinntektsnivå	3 600	3 525	3 555
---	--------------	--------------	--------------

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.

	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2021
Annualisert leieinntektsnivå	3 315	3 250	3 270
Gårdeierkostnader	471	440	477
Annualisert netto leieinntektsnivå	2 844	2 810	2 793
Markedsverdi eiendommer	58 285	54 733	56 734
Justering markedsverdi for tomter o.a.	405	512	572
Markedsverdi eiendommer etter justering	57 880	54 221	56 163
Avkastningskrav (netto yield)	4,91 %	5,18 %	4,97 %



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

olt.no