

**OLAV THON**  
EIENDOMSSKAP

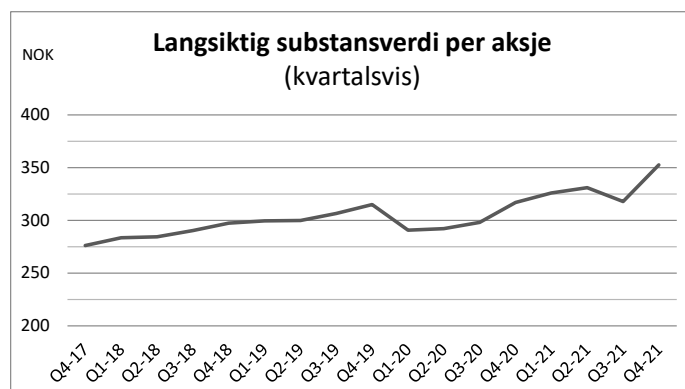
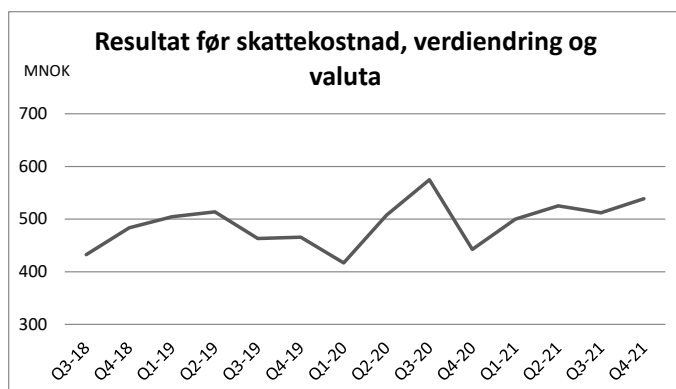


RAPPORT 4. KVARTAL OG  
FORELØPIG ÅRSRESULTAT 2021

# NØKKELTALL

Beløp i mnok	ARM*	4. kvartal	4. kvartal	31.12.2021	31.12.2020
		2021	2020		
Netto leieinntekter		706	671	2 783	2 707
Verdiendring inv.eiendommer og finansielle instrumenter	1	1 538	1 755	2 647	-1 548
Resultat før skattekostnad		2 085	2 189	4 774	338
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	2	539	443	2 076	1 936
Egenkapitalandel	3			50 %	47 %
Egenkapital per aksje (kroner)	4			298	268
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner)	4			353	318
Netto kontantstrøm fra drift	5	537	468	2 005	1 710
Likviditetsreserver	6			8 214	7 226
Avdrag neste 12 mnd	7			3 335	5 533
Rentebærende gjeld	8			20 114	21 003
Rente per balansedag	9			3,16 %	3,06 %
Belåningsgrad	8			35 %	38 %
Netto investeringer	10	194	339	559	914
Markedsverdi eiendommer	11			56 735	54 656
Annualisert leieinntektsnivå	12			3 270	3 250
Avkastningskrav (netto yield)	13			4,97 %	5,19 %
Omsetning eide kjøpesentre		17 133	16 375	54 999	52 993
Børskurs (kroner)				195,6	183,5

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



# Olav Thon Eiendomsselskap

## Rapport for 4. kvartal og foreløpig årsresultat 2021

### HOVEDPUNKTENE I KVARTALSRAPPORTEN ER SOM FØLGER<sup>1</sup>:

- Konsernets solide utvikling fortsatte i 4. kvartal, og resultat før skattekostnad ble 2.085 millioner kroner (2.189)
- Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta ble 539 millioner kroner (443)
- Konsernets finansielle posisjon er solid, og ved årsskiftet var konsernets egenkapitalandel 50 % (47) og likviditetsreserven var 8.214 millioner kroner (7.226)
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet var 17.133 millioner kroner, en økning på 4,6 % fra 4. kvartal 2020
- Styret foreslår at det utbetales utbytte for 2021 med 6,50 kroner per aksje (5,00)



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

## FINANSIELL STILLING / BALANSE PER 31.12.21

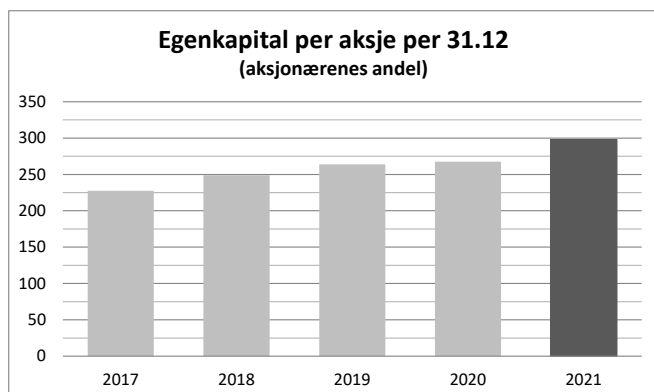
Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 62.348 millioner kroner (59.958) hvorav investeringseiendommene utgjorde 56.530 millioner kroner (54.453).

Samlet egenkapital var 31.277 millioner kroner (28.136), og egenkapitalandelen var 50 % (47).

Egenkapital per aksje (aksjonærenes andel) var 298 kroner (268), mens «Langsiktig substansverdi per aksje» er beregnet til 353 kroner (318).

Rentebærende gjeld var 20.114 millioner kroner (21.003) og belåningsgraden<sup>2</sup> ("Loan to Value") var 35 % (38).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 3.004 millioner kroner (2.740).



Egenkapital per aksje har de siste 5 årene økt med 31 %.

Resultat før skattekostnad ble 2.085 millioner kroner (2.189).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde samlet 1.538 millioner kroner (1.755)<sup>3</sup>.

Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valutaposter beløp seg til 539 millioner kroner (443).

## LEIEINNTEKTER OG EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER

Leieinntektene var 770 millioner kroner (733).

Andre eiendomsrelaterte inntekter var 255 millioner kroner (278), og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommens felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 319 millioner kroner (340), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 222 millioner kroner (225).

Netto leieinntekter beløp seg til 706 millioner kroner (671). Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 7 millioner kroner (39).

## VERDIENDRING AV INVESTERINGSEIENDOMMER

I 4. kvartal økte verdien av konsernets investeringseiendommer med 1.348 millioner kroner (1.323).

Konsernets eiendomsportefølje består av:

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

I 4. kvartal hadde begge hovedsegmentene en positiv verdiutvikling.

Verdien av konsernets næringseiendommer økte med 698 millioner kroner (1.231), og verdiøkningen på konsernets kjøpesentereieendommer beløp seg til 650 millioner kroner (91).

## ANDEL RESULTAT I FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Konsernets andel av resultat i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper utgjorde 123 millioner kroner (97).

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 59 millioner kroner (49) og var i hovedsak inntekter knyttet til forvaltning av eiendommer for eksterne eiere, og salgsinntekter fra annen virksomhet.

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 95 millioner kroner (102), mens ordinære avskrivninger beløp seg til 12 millioner kroner (14).

## FINANSINNTEKTER OG KOSTNADER

Netto finanskostnader var 136 millioner kroner (198).

Netto rentekostnader utgjorde 159 millioner kroner (192), hvorav rentekostnader knyttet til leieforpliktelser var 6 millioner kroner (6).

Endringen fra i fjor forklares både av nedgang i rentebærende gjeld, og at det i 4. kvartal 2020 påløp en kostnad på 13 millioner kroner i forbindelse med kansellering av en fastrente avtale.

Urealisert agio knyttet til valutakursen for den svenske kronen utgjorde 38 millioner kroner (12).

<sup>2</sup> Se side 2 for definisjoner

<sup>3</sup> Inkluderer felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper

## VERDIENDRINGER PÅ FINANSIELLE INSTRUMENTER

I 4. kvartal steg de langsiktige markedsrentene både i Norge og Sverige.

I Norge steg 10 års renten med 0,09 prosentpoeng til 1,90 %, mens tilsvarende rente i Sverige steg med 0,10 prosentpoeng til 0,96 %.

Renteutviklingen økte markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter med 93 millioner kroner (366).

## FORELØPIG ÅRSRESULTAT 2021

Leieinntektene i 2021 beløp seg til 2.991 millioner kroner (2.962).

Leieinntektene ble redusert med 25 millioner kroner (-53) som følge av midlertidige leiereduksjoner knyttet til Koronapandemien.

Andre eiendomsrelatert inntekter utgjorde 940 millioner kroner (857), mens eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 1.148 millioner kroner (1.112).

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 113 millioner kroner (134).

Netto leieinntekter utgjorde 2.783 millioner kroner (2.707).

Verdien av konsernets investeringseiendommer økte med 1.802 millioner kroner (-909), med en positiv verdiutvikling både for kjøpesenter- og næringseiendom.

Verdien av konsernets næringseiendommer, som inkluderer utleieboliger, økte med 957 millioner (1.051), mens verdien på porteføljen av kjøpesentereiendom økte med 845 millioner kroner (-1.960).

Netto finanskostnader beløp seg 581 millioner kroner (791). Konsernets netto rentekostnader utgjorde 665 millioner kroner (692), hvorav 25 millioner kroner (26) var rentekostnader knyttet til leieforpliktelser.

Netto valutagevinst knyttet til valutakursutviklingen for den svenske kronen utgjorde 113 millioner kroner (-63).

Markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter økte med 716 millioner kroner (-407), hovedsakelig som følge av økte langsiktige markedsrenter i Norge og Sverige gjennom 2021

Resultat før skattekostnad ble 4.774 millioner kroner (338).

Samlede verdiendringer av konsernets investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde i 2.647 millioner kroner (-1.548) (inkl. felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskap).

Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta ble dermed 2.076 millioner kroner (1.936).

## KONTANTSTRØM OG LIKVIDITET

### 4 kvartal

Netto kontantstrøm fra driften var 537 millioner kroner (468).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 440 millioner kroner (277).

Investeringsaktivitetene belastet likviditeten 202 millioner kroner (164), mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten 196 millioner kroner (30).

Valutakurseffektene på bankbeholdningen var -1 millioner kroner (0), og i 4. kvartal økte dermed konsernets likviditetsbeholdning med 41 millioner (143).

### 2021

I 2021 sett under ett var netto kontantstrøm fra driften 2.005 millioner kroner (1.710).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 1.685 millioner kroner (1.373).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -493 millioner kroner (-410) mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten 1.226 millioner kroner (868).

Valutakurseffekter på bankbeholdningen var -2 millioner kroner (4), og i 2021 ble dermed konsernets likviditetsbeholdning redusert med 36 millioner kroner (98).

Ved årsskiftet var likviditetsreserven 8.214 millioner kroner (7.226), og besto av kortsiktige plasseringer på 448 millioner kroner (484) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 7.766 millioner kroner (6.742).

## INVESTERINGER

Konsernets netto investeringer i 4. kvartal var 194 millioner kroner (339). I 2021 var de samlede nettoinvesteringene 559 millioner kroner (914).

## STØRRE EIENDOMSKJØP

### Amfi Drøbak City, Frogn

Kjøpesentereiendom på ca. 20.000 kvadratmeter med 40 butikker i Frogn kommune, ca. 4 mil sør for Oslo.

I 4. kvartal 2021 ble det inngått en avtale om kjøp av eierselskapet til eiendommen som konsernet har disponert gjennom en leiekontrakt siden 1996. Overtakelsen er planlagt til februar 2022.

## STØRRE EIENDOMSPROSJEKTER<sup>4</sup>

### 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 ferdigstilles i 1. halvår 2022.

#### Bragesvei 1 og 3, Gardermoen Park Ullensaker

To logistikkeiendommer på henholdsvis 23.600 og 23.000 kvadratmeter som ferdigstilles 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/ 2023.

#### Amfi Vågen, Sandnes

Kjøpesentereieendommen på ca. 40.000 kvadratmeter fornyes og oppgraderes, bl.a. med nye arealer for servering og opplevelser. I tillegg utvides senteret med ytterligere 750 kvadratmeter nytt areal. Ombyggingen planlegges ferdigstilt sommeren 2022.

### Under planlegging

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

For mer informasjon om våre eiendomsprosjekter, se [olt.no](http://olt.no).

## EIENDOMSPORTEFØLJEN PER 31.12.21

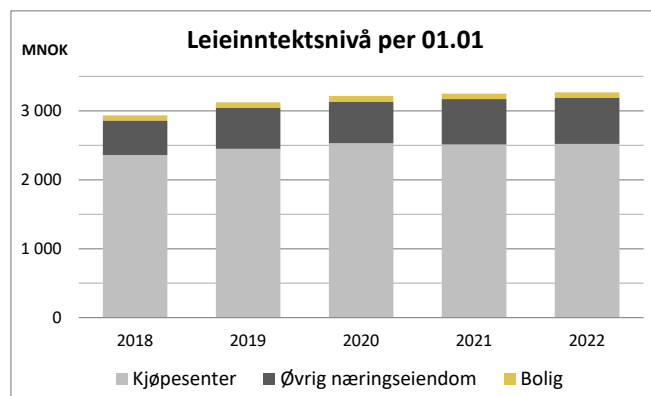
Verdien av eiendomsporteføljen var vurdert til 56.530 millioner kroner (54.453), basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 4,97 % (5,19).

Årlig leieinntektsnivå var 3.270 millioner kroner (3.250).

Eiendomsporteføljen fordeles på følgende hovedsegmenter:

	Markedsverdi (Andel)	Leieinntektsnivå (Andel)	Yield
Kjøpesentereieendom	71 %	77 %	5,34 %
Øvrige nærings-eiendommer	29 %	23 %	4,08 %
<b>Totalportefølje</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>4,97 %</b>

Ledigheten i eiendomsporteføljen var 3,7 % (3,9).



Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen har de siste 5 årene økt med 12 %.

## EIENDOMSPORTEFØLJEN EIET GJENNOM FELLES-KONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Konsernets andel av leieinntektsnivået i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper 285 millioner kroner (275).

Konsernets andel av eiendomsverdiene i disse selskapene var 4.421 millioner kroner (4.260).

## KJØPESENTEROMRÅDET

Ved årsskiftet 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 porteføljen 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 4. kvartal var butikkomsetningen i konsernets kjøpesenterportefølje 17.133 millioner kroner (16.375).

I 4. kvartal hadde kjøpesentrene følgende butikkomsetning fordelt på kvartalets måneder:

Tall i mill. NOK	2021	2020	Endring
Oktober	4 725	4 594	2,9 %
November	5 337	5 064	5,4 %
Desember	7 071	6 717	5,3 %
<b>Sum 4. kvartal</b>	<b>17 133</b>	<b>16 375</b>	<b>4,6 %</b>

I 2021 var butikkomsetningen 54.999 millioner kroner (52.993).

### Norge

I 4. kvartal hadde konsernets norske kjøpesentre en butikkomsetning på 16.092 millioner kroner (15.381). I 2021 var omsetningen 51.447 millioner kroner (49.469).

<sup>4</sup> Over 50 millioner NOK

### Sverige

I Sverige hadde kjøpesentrene en butikkomsætning på 1.056 millioner svenske kroner i 4. kvartal (928), og 3.545 millioner svenske kroner i 2021 (3.413).

### 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 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 rapporten og på selskapets nettside olt.no.

Verdivurderingen per 31.12.21 er basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 4,97 %. De siste 3 år har avkastningskravet variert mellom 4,97 % og 5,35 %.

### 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.

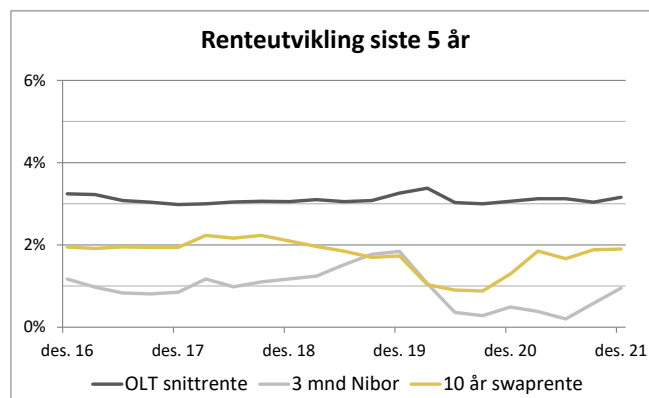
### FINANSIELLE INSTRUMENTER

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

Porteføljen av finansielle instrumenter var ved årsskiftet 18.087 millioner kroner (13.875), og hadde en markedsverdi på -988 millioner kroner (- 1.748).

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 31.12.21 var konsernets gjennomsnittrente 3,16%<sup>5</sup>.

### FINANSIERING

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

Tilgangen til finansiering vurderes fremdeles som svært god og den positive utviklingen i kapital – og bankmarkedene fortsatte i 4. kvartal.

I 4. kvartal var konsernets finansieringskilder i hovedsak kapitalmarkedene i Norge og Sverige, hvor det er tatt opp nye lån på 900 millioner norske kroner og 800 millioner svenske kroner.

### RENTEBÆRENDE GJELD OG FORFALLSTRUKTUR

Ved årsskiftet var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 13.523 millioner kroner (10.914), fordelt på:

Norge: 11.230 millioner NOK (8.723)  
Sverige: 2.250 millioner SEK (2.100)

Samlede kredittrammer var 27.880 millioner kroner (27.745), hvorav ubenyttet del utgjorde 7.766 millioner kroner (6.742).

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 3,0 år (2,6). 17 % (26) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

Konsernets gjennomsnittrente var 3,16 % (3,06), fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Andel av gjeld	Gjennomsnittrente
NOK	86 %	3,50 %
SEK	14 %	1,04 %

Ved årsskiftet hadde konsernet en fastrente andel på 57 % (55), med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,9 år (3,6).

<sup>5</sup> lån i NOK og SEK

**AKSJONÆRFORHOLD**

Ved utgangen av 4. kvartal var siste omsetningskurs på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap 195,60 kroner, en økning fra 186 kroner ved kvartalets begynnelse.

Høyeste og laveste notering i kvartalet var henholdsvis 201 og 179 kroner.

De siste årene har aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap gitt følgende avkastning (medregnet utbytte) sammenliknet med utviklingen på Oslo Børs:

	<b>Avkastning OLT</b>	<b>OSEBX</b>
4. kvartal 2021	5 %	3 %
Siste 12 mnd.	9 %	23 %
Siste 36 mnd.	42 %	50 %

I 2021 ble det omsatt 5,3 millioner aksjer (7,6), og gjennomført 18.024 (27.051) handler av aksjen over Oslo Børs.

Høyeste og laveste notering i 2021 var henholdsvis 214 og 157 kroner.

Ved årsskiftet var selskapets børsverdi 20,3 milliarder kroner (19,0), og selskapets største eiere var:

Olav Thon Gruppen AS m/datterselskaper	73,9 %
Folketrygdfondet	2,4 %
MP Pensjon	2,2 %
VPF Nordea Verdi	1,8 %
Otto Olsen Invest AS	1,0 %
Øvrige eiere	18,7 %
<b>SUM</b>	<b>100 %</b>

**UTBYTTE**

Selskapets utbyttepolitikk tilsier at aksjonærene skal motta et utbytte tilsvarende 30 – 40 % av konsernets resultat eksklusive verdiendringer, gitt tilfredsstillende soliditet og likviditet.

Styret vil foreslå for selskapets generalforsamling av det utbetales utbytte for 2021 med 6,5 kroner per aksje.

**FREMTIDSUTSIKTER**

Veksten i norsk økonomi øker igjen, og forholdene i norsk økonomi vil normaliseres.

Norges Bank økte styringsrenten fra 0 % til 0,50 % i 2. halvår 2021, og signaliserer at renten vil bli økt videre i tråd med normaliseringen av norsk økonomi. Det forventes allikevel et moderat rentenivå de nærmeste årene.

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

Oslo, 16.02.2022

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA



## OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

## OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i MNOK	Note	Q4 2021	Q4 2020	31.12.2021	31.12.2020
Leieinntekter	4, 6	770	733	2 991	2 962
Eiendomsrelaterte inntekter		255	278	940	857
Eiendomsrelaterte kostnader		-319	-340	-1 148	-1 112
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>7</b>	<b>706</b>	<b>671</b>	<b>2 783</b>	<b>2 707</b>
Andre driftsinntekter		59	49	165	148
Andre driftskostnader		-42	-53	-154	-151
Administrasjonskostnader	6	-53	-49	-197	-190
Ordinære avskrivninger		-12	-14	-32	-35
<b>Forvaltningsresultat</b>	<b>7</b>	<b>658</b>	<b>604</b>	<b>2 566</b>	<b>2 479</b>
Verdiendring investeringseiendommer	4, 8	1 348	1 323	1 802	-909
Verdiendring rett til bruk eiendeler		-3	-3	-12	-12
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	9	123	97	283	-22
<b>Driftsresultat</b>	<b>7</b>	<b>2 127</b>	<b>2 021</b>	<b>4 639</b>	<b>1 537</b>
Finansinntekter	10	39	15	119	10
Finanskostnader	10	-175	-213	-700	-802
Verdiendring finansielle instrumenter		93	366	716	-407
<b>Netto finansposter</b>		<b>-43</b>	<b>168</b>	<b>135</b>	<b>-1 198</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 085</b>	<b>2 189</b>	<b>4 774</b>	<b>338</b>
Endring utsatt skatt		-396	-402	-722	89
Betalbar skatt		-59	-59	-295	-170
<b>Skattekostnad</b>		<b>-455</b>	<b>-461</b>	<b>-1 018</b>	<b>-81</b>
<b>Resultat</b>		<b>1 629</b>	<b>1 727</b>	<b>3 757</b>	<b>257</b>
<b>Andre inntekter og kostnader:</b>					
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>					
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		-38	-7	-103	165
Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet		-	-	-	-128
Skatt på utvidet resultat		-	-	-	28
<b>Totalresultat</b>		<b>1 591</b>	<b>1 721</b>	<b>3 654</b>	<b>322</b>
<b>Resultat tilordnet:</b>					
Majoritetsaksjonærene		1 587	1 719	3 701	315
Ikke-kontrollerende eierinteresser		42	8	56	-57
<b>Totalresultat tilordnet:</b>					
Majoritetsaksjonærene		1 549	1 712	3 598	379
Ikke-kontrollerende eierinteresser		42	8	56	-57
Resultat per aksje - basis og utvannet (i hele kroner)		15	17	36	3

## OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

**OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING**

Beløp i MNOK	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel		351	326
Investerings eiendommer	4, 8	56 530	54 453
Eierbenyttede eiendommer		187	189
Rett til bruk eiendeler		337	347
Varige driftsmidler		58	73
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	9	3 004	2 740
Finansielle anleggsmidler		445	440
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>60 912</b>	<b>58 570</b>
Kundefordringer og andre fordringer	4	988	905
Bankinnskudd og kontanter		448	484
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 436</b>	<b>1 388</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>62 348</b>	<b>59 958</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Aksjekapital		104	104
Overkurs		318	318
Annen egenkapital		30 416	27 330
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		439	385
<b>Sum egenkapital</b>		<b>31 277</b>	<b>28 136</b>
Utsatt skatt		7 831	7 138
Leieforpliktelse		341	347
Langsiktig rentebærende gjeld	11	16 780	15 470
Annen langsiktig gjeld	11	712	1 406
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 663</b>	<b>24 360</b>
Betalbar skatt		295	170
Kortsiktig rentebærende gjeld	12	3 335	5 533
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	12	1 778	1 759
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 408</b>	<b>7 462</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>31 071</b>	<b>31 822</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>62 348</b>	<b>59 958</b>

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

**SAMMENDRATT KONTANTSTRØMOPPSTILLING**

Beløp i MNOK	Q4 2021	Q4 2020	31.12.2021	31.12.2020
Netto kontantstrøm fra drift	537	468	2 005	1 710
Kostnadsførte renter	160	195	671	702
Betalte renter	-159	-191	-668	-731
Betalte skatter	-31	1	-170	-251
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter (endring i arbeidskapital)	-67	-196	-154	-57
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>440</b>	<b>277</b>	<b>1 685</b>	<b>1 373</b>
Innbetalinger ved salg av investeringseiendom og varige driftsmidler	0	-	366	-
Utbetalinger ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler	-178	-198	-873	-680
Utbetalinger ved kjøp av datterselskaper	-	10	-	-33
Inn-/utbetalinger ved andre investeringer	-24	24	14	304
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-202</b>	<b>-164</b>	<b>-493</b>	<b>-410</b>
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	2 259	3 537	14 550	10 257
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-2 461	-3 505	-15 245	-11 099
Avdrag leieforpliktelser	-2	-2	-11	-13
Utbetaling av utbytte	8	0	-520	-13
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-196</b>	<b>30</b>	<b>-1 226</b>	<b>-868</b>
Valutakurseffekter bankbeholdninger	-1	-	-2	4
<b>Netto endring i kontanter</b>	<b>40</b>	<b>143</b>	<b>-36</b>	<b>98</b>
Bankbeholdning ved periodens start	407	341	484	386
Bankbeholdning ved periodens slutt	448	484	448	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
<b>Egenkapital 31.12.2019</b>	<b>106</b>	<b>318</b>	<b>-132</b>	<b>26 987</b>	<b>88</b>	<b>27 368</b>	<b>452</b>	<b>27 819</b>
Resultat	-	-	-	315	-	315	-57	257
Andre inntekter og kostnader	-	-	165	-	-100	65	-	65
Sletting egne aksjer	-3	-	-	3	-	-	-	-
Aksjeutbytte	-	-	-	-	-	-	-13	-13
Andre endringer	-	-	-	5	-	5	3	9
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>104</b>	<b>318</b>	<b>32</b>	<b>27 310</b>	<b>-12</b>	<b>27 752</b>	<b>385</b>	<b>28 136</b>
Resultat	-	-	-	3 701	-	3 701	56	3 757
Andre inntekter og kostnader	-	-	-103	-	-	-103	-	-103
Aksjeutbytte	-	-	-	-518	-	-518	-2	-520
Andre endringer	-	-	-	7	-	7	1	8
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>104</b>	<b>318</b>	<b>-70</b>	<b>30 499</b>	<b>-12</b>	<b>30 838</b>	<b>439</b>	<b>31 277</b>

OLAV THON EIENDOMSSKAP 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 16. februar 2022. 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 42 millioner kroner (39) per 4. 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 siste halvdel av året. Leiereduksjonen har hatt en samlet effekt på 25 millioner kroner i 2021.

## 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 31.12.2021:

Regnskapslinje	Motpart	31.12.2021	31.12.2020
Leieinntekter	Selskaper i Thon Holding konsern	82	87
Administrasjonskostnader	Selskaper i Thon Holding konsern	128	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.

Q4 2021	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	562	208	-	770	722	48	770
Eiendomsrelaterte inntekter	214	41	-	255	239	16	255
Eiendomsrelaterte kostnader	-220	-99	-	-319	-283	-36	-319
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>556</b>	<b>150</b>	<b>-</b>	<b>706</b>	<b>678</b>	<b>28</b>	<b>706</b>
Andre driftsinntekter	32	-	27	59	59	-	59
Andre driftskostnader	-16	-	-26	-42	-42	-	-42
Administrasjonskostnader	-45	-8	-	-53	-50	-3	-53
Ordinære avskrivninger	-9	-3	-	-12	-12	-0	-12
<b>Forvaltningsresultat</b>	<b>518</b>	<b>139</b>	<b>2</b>	<b>658</b>	<b>633</b>	<b>25</b>	<b>658</b>
Verdiendring investeringseiendommer	650	698	-	1 348	1 365	-17	1 348
Verdiendring rett til bruk eiendeler	-2	-1	-	-3	-3	-	-3
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	116	7	-	123	123	-	123
<b>Driftsresultat</b>	<b>1 282</b>	<b>843</b>	<b>2</b>	<b>2 127</b>	<b>2 119</b>	<b>8</b>	<b>2 127</b>

Q4 2020	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	531	201	-	732	675	57	732
Eiendomsrelaterte inntekter	254	24	-	278	263	15	278
Eiendomsrelaterte kostnader	-254	-85	-	-340	-322	-18	-340
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>531</b>	<b>140</b>	<b>-</b>	<b>671</b>	<b>617</b>	<b>53</b>	<b>671</b>
Andre driftsinntekter	25	-	23	49	49	-	49
Andre driftskostnader	-30	-	-24	-54	-54	-	-54
Administrasjonskostnader	-41	-8	-	-49	-46	-4	-49
Ordinære avskrivninger	-10	-4	-	-14	-14	-0	-14
<b>Forvaltningsresultat</b>	<b>475</b>	<b>127</b>	<b>-0</b>	<b>604</b>	<b>553</b>	<b>50</b>	<b>604</b>
Verdiendring investeringseiendommer	91	1 231	-	1 323	1 340	-17	1 323
Verdiendring rett til bruk eiendeler	-2	-1	-	-3	-3	-	-3
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	97	0	-	97	97	-	97
<b>Driftsresultat</b>	<b>662</b>	<b>1 358</b>	<b>-0</b>	<b>2 021</b>	<b>1 988</b>	<b>32</b>	<b>2 021</b>

31.12.2021	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	2 190	801	-	2 991	2 798	193	2 991
Eiendomsrelaterte inntekter	827	113	-	940	869	71	940
Eiendomsrelaterte kostnader	-844	-305	-	-1 148	-1 027	-121	-1 148
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>2 173</b>	<b>609</b>	<b>-</b>	<b>2 783</b>	<b>2 639</b>	<b>143</b>	<b>2 783</b>
Andre driftsinntekter	81	-	84	165	165	-	165
Andre driftskostnader	-75	-	-78	-154	-154	-	-154
Administrasjonskostnader	-164	-33	-	-197	-184	-13	-197
Ordinære avskrivninger	-19	-12	-	-32	-32	0	-32
<b>Forvaltningsresultat</b>	<b>1 996</b>	<b>564</b>	<b>6</b>	<b>2 566</b>	<b>2 436</b>	<b>130</b>	<b>2 566</b>
Verdiendring investeringseiendommer	845	957	-	1 802	1 849	-47	1 802
Verdiendring rett til bruk eiendeler	-9	-3	-	-12	-12	-	-12
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	279	4	-	283	283	-	283
<b>Driftsresultat</b>	<b>3 111</b>	<b>1 522</b>	<b>6</b>	<b>4 639</b>	<b>4 556</b>	<b>83</b>	<b>4 639</b>

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
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>2 138</b>	<b>569</b>	<b>-</b>	<b>2 707</b>	<b>2 538</b>	<b>169</b>	<b>2 707</b>
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
<b>Forvaltningsresultat</b>	<b>1 952</b>	<b>523</b>	<b>4</b>	<b>2 479</b>	<b>2 324</b>	<b>155</b>	<b>2 479</b>
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
<b>Driftsresultat</b>	<b>-38</b>	<b>1 570</b>	<b>4</b>	<b>1 537</b>	<b>1 854</b>	<b>-317</b>	<b>1 537</b>

**Note 8 INVESTERINGSEIENDOM**

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Virkelig verdi ved inngangen til året	54 453	54 038
Tilgang ved kjøp og påkostninger	859	706
Tilgang og avgang selskaper/investeringseiendom	-369	269
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi	1 802	-909
Valutaeffekter	-215	357
Andre endringer	-1	-8
<b>Virkelig verdi ved utgangen av perioden</b>	<b>56 530</b>	<b>54 453</b>

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 31.12.2021.

	<b>Virkelig verdi</b>	<b>Leienivå</b>		
	<b>investeringseiendom</b>	<b>- 10 %</b>	<b>Uendret</b>	<b>+ 10 %</b>
<b>Avkastningskrav</b>				
- 1,0 %-poeng	63 602	70 605	77 609	
- 0,5 %-poeng	56 560	62 781	69 002	
Uendret	50 934	56 530	62 125	
+ 0,5 %-poeng	46 335	51 420	56 505	
+ 1,0 %-poeng	42 506	47 165	51 824	



**Note 9 FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER**

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

<b>Felleskontrollerte virksomheter</b>	<b>Q4 2021</b>	<b>Q4 2020</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Driftsinntekter	99	117	375	379
Verdiendring investeringseiendom	88	23	128	-175
Verdiendring finansielle instrumenter	3	15	17	-20
Kostnader	-57	-81	-209	-234
Skattekostnad	-25	-11	-54	16
<b>Resultat</b>	<b>107</b>	<b>63</b>	<b>257</b>	<b>-34</b>
Investeringseiendom			3 563	3 401
Øvrige eiendeler			251	225
<b>Sum eiendeler</b>			<b>3 814</b>	<b>3 626</b>
Egenkapital			2 459	2 201
Langsiktig gjeld			1 259	1 308
Kortsiktig gjeld			97	117
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>			<b>3 814</b>	<b>3 626</b>

<b>Tilknyttede selskaper</b>	<b>Q4 2021</b>	<b>Q4 2020</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Driftsinntekter	19	17	59	60
Verdiendring investeringseiendom	8	30	-5	-24
Kostnader	-6	-2	-20	-20
Skattekostnad	-5	-10	-7	-4
<b>Resultat</b>	<b>16</b>	<b>34</b>	<b>26</b>	<b>13</b>
Investeringseiendom			858	859
Øvrige eiendeler			169	159
<b>Sum eiendeler</b>			<b>1 027</b>	<b>1 019</b>
Egenkapital			546	539
Langsiktig gjeld			467	463
Kortsiktig gjeld			14	17
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>			<b>1 027</b>	<b>1 019</b>

**Note 10 FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER**

	Q4 2021	Q4 2020	31.12.2021	31.12.2020
Renteinntekter	1	3	6	10
Valutagevinst	38	12	113	0
Øvrige finansinntekter	-0	0	0	0
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>39</b>	<b>15</b>	<b>119</b>	<b>10</b>
Rentekostnader	-154	-189	-646	-676
Rentekostnader leieforpliktelser	-6	-6	-25	-26
Valutatap	-0	0	-0	-63
Øvrige finanskostnader	-15	-18	-28	-37
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>-175</b>	<b>-213</b>	<b>-700</b>	<b>-802</b>

**VALUTAPOSTER**

Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta	-38	-7	-103	165
Valutakurseffekter bankbeholdninger	-1	-	-2	4
Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet*	-	-	-	-128
Øvrige valutaposter	39	12	115	-66
<b>Sum valutaeffekter</b>	<b>-0</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>-26</b>

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

**Note 11 LANGSIKTIG GJELD**

	31.12.2021	31.12.2020
Obligasjonslån	10 215	6 008
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 565	9 461
<b>Sum langsiktig rentebærende gjeld</b>	<b>16 780</b>	<b>15 470</b>
Virkelig verdi renteswapavtaler	689	1 365
Annen gjeld	22	41
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>712</b>	<b>1 406</b>

**Note 12 KORTSIKTIG GJELD**

	31.12.2021	31.12.2020
Sertifikatlån	1 725	926
Obligasjonslån	1 583	3 980
Gjeld til kredittinstitusjoner	27	627
<b>Sum kortsiktig rentebærende gjeld</b>	<b>3 335</b>	<b>5 533</b>
Virkelig verdi renteswapavtaler	299	383
Leieforpliktelser	9	9
Leverandørgjeld	136	122
Påløpte renter	32	28
Skyldig offentlige avgifter	116	83
Annen gjeld	1 186	1 135
<b>Sum leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld</b>	<b>1 778</b>	<b>1 759</b>

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.

	Q4 2021	Q4 2020	31.12.2021	31.12.2020
Verdiendring investeringseiendommer i resultatregnskapet	1 348	1 323	1 802	-909
Verdiendring rett til bruk eiendeler i resultatregnskapet	-3	-3	-12	-12
Verdiendring investeringseiendommer i felleskontrollerte selskaper	88	23	128	-175
Verdiendring investeringseiendommer i tilknyttede selskaper	8	30	-5	-24
Verdiendring finansielle instrumenter i resultatregnskapet	93	366	716	-407
Verdiendring finansielle instrumenter felleskontrollert virksomhet	3	15	17	-20
<b>Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter</b>	<b>1 538</b>	<b>1 755</b>	<b>2 647</b>	<b>-1 548</b>

## 2. Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta

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

	Q4 2021	Q4 2020	31.12.2021	31.12.2020
Resultat før skattekostnad	2 085	2 189	4 774	338
Skattekostnad i felleskontrollerte virksomheter	25	11	54	-16
Skattekostnad i tilknyttede selskaper	5	10	7	4
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-1 538	-1 755	-2 647	1 548
Valutagevinst	-38	-12	-113	-0
Valutatap	0	-0	0	63
<b>Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta</b>	<b>539</b>	<b>443</b>	<b>2 076</b>	<b>1 936</b>

## 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.

	31.12.2021	31.12.2020
Sum egenkapital	31 277	28 136
Sum egenkapital og gjeld	62 348	59 958
<b>Egenkapitalandel</b>	<b>50 %</b>	<b>47 %</b>

**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.

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Majoritetens andel av egenkapital	30 838	27 752
Utsatt skatt, eksklusiv utsatt skatt knyttet til omløpsmidler	7 823	7 120
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 %	-2 133	-1 942
<b>Langsiktig substansverdi</b>	<b>36 527</b>	<b>32 930</b>
Antall aksjer (egne aksjer ikke medregnet)	103 623 171	103 623 171
<b>Langsiktig substansverdi per aksje i NOK</b>	<b>353</b>	<b>318</b>
<b>Egenkapital per aksje</b>	<b>298</b>	<b>268</b>

**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.

	<b>Q4 2021</b>	<b>Q4 2020</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	440	277	1 685	1 373
Kostnadsførte / betalte renter	1	4	4	-29
Betalte skatter	-31	1	-170	-251
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter	-67	-196	-154	-57
<b>Netto kontantstrøm fra drift</b>	<b>537</b>	<b>468</b>	<b>2 005</b>	<b>1 710</b>

**6. Likviditetsreserver**

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

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Utrukne kommitterte lånefasiliteter	7 766	6 742
Bankinnskudd og kontanter	448	484
<b>Likviditetsreserver</b>	<b>8 214</b>	<b>7 226</b>

**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.

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Sertifikatlån	1 725	926
Obligasjonslån	1 583	3 980
Gjeld til kredittinstitusjoner	27	627
<b>Avdrag neste 12 mnd.</b>	<b>3 335</b>	<b>5 533</b>

**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.

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Obligasjonslån, langsiktig	10 215	6 008
Obligasjonslån, kortsiktig	1 583	3 980
Sertifikatlån, kortsiktig	1 725	926
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	6 565	9 461
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	27	627
<b>Rentebærende gjeld*</b>	<b>20 114</b>	<b>21 003</b>
Bankinnskudd og kontanter	-448	-484
<b>Netto rentebærende gjeld</b>	<b>19 666</b>	<b>20 519</b>
Markedsverdi eiendommer	56 734	54 656
<b>Belåningsgrad</b>	<b>35 %</b>	<b>38 %</b>
* Usikret del av rentebærende gjeld (gjeld hvor konsernet ikke har stilt sikkerhet)	11 843	6 341

**9. Rente per balansedag**

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

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Annualiserte rentekostnader på rentebærende gjeld per balansedag	330	269
Annualiserte rentekostnader på løpende renteswapavtaler per balansedag	306	373
<b>Annualiserte rentekostnader per balansedag</b>	<b>635</b>	<b>643</b>
Rentebærende gjeld	20 114	21 003
<b>Rente per balansedag</b>	<b>3,16 %</b>	<b>3,06 %</b>

**10. Netto investeringer**

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

	<b>Q4 2021</b>	<b>Q4 2020</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	170	234	859	706
Kjøp og salg av selskaper	0	226	-369	269
Kjøp av driftsmidler (kjøp og salg)	7	7	12	15
Andre investeringer (kjøp og salg)	17	-128	57	-76
<b>Netto investeringer</b>	<b>194</b>	<b>339</b>	<b>559</b>	<b>914</b>

**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.

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Markedsverdi Investeringseiendommer	56 530	54 453
Markedsverdi Eierbenyttede eiendommer	205	203
<b>Markedsverdi eiendommer</b>	<b>56 734</b>	<b>54 656</b>

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

Markedsverdi eiendommer felleskontrollert virksomhet (konsernets andel)	3 563	3 401
Markedsverdi eiendommer tilknyttede selskaper (konsernets andel)	858	859

**12. Annualisert leieinntektsnivå**

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

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Annualisert markedsleie utleide lokaler	3 150	3 122
Annualisert markedsleie ledige lokaler	120	128
<b>Annualisert leieinntektsnivå</b>	<b>3 270</b>	<b>3 250</b>

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

Annualisert markedsleie utleide lokaler FKV/TS (konsernets andel)	271	263
Annualisert markedsleie ledige lokaler FKV/TS (konsernets andel)	14	12
<b>Annualisert leieinntektsnivå FKV/TS (konsernets andel)</b>	<b>285</b>	<b>275</b>

**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.

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Annualisert leieinntektsnivå	3 270	3 250
Gårdeierkostnader	477	432
<b>Annualisert netto leieinntektsnivå</b>	<b>2 793</b>	<b>2 818</b>
Markedsverdi eiendommer	56 734	54 656
Justering markedsverdi for tomter o.a.	572	385
<b>Markedsverdi eiendommer etter justering</b>	<b>56 163</b>	<b>54 271</b>
<b>Avkastningskrav (netto yield)</b>	<b>4,97 %</b>	<b>5,19 %</b>



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

[olt.no](http://olt.no)