

OLAV THON EIENDOMSSELSKAP

Rapport for 1. kvartal 2012



OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA

Rapport for 1. kvartal 2012

2012 har startet godt for Olav Thon Eiendomsselskap, og resultatet i 1. kvartal preges av vekst i leieinntektene og økt kontantstrøm fra driften.

Hovedpunktene i kvartalsrapporten er som følger:

- Konsernets leieinntekter utgjorde 491 millioner kroner (467). Ved kvartalsskiftet var leieinntektsnivået 2.045 millioner kroner (1.945), og ledigheten i eiendomsporteføljen var 2 % (3).
- Resultat før skatt beløp seg til 532 millioner kroner (576).
- Netto kontantstrøm fra drift utgjorde 279 millioner kroner (247).
- Konsernets egenkapitalandel var ved kvartalsskiftet 34% (35) og bokført egenkapital pr. aksje økte i kvartalet med 28 kroner til 973 kroner (927)
- Konsernets likviditetsreserve var ved kvartalsskiftet 3.957 millioner kroner (3.951).
- Omsetningen i konsernets kjøpesenterportefølje var 10,7 milliarder kroner (9,7), hvorav 2,9 milliarder (2,5) i sentre som forvaltes for eksterne eiere.



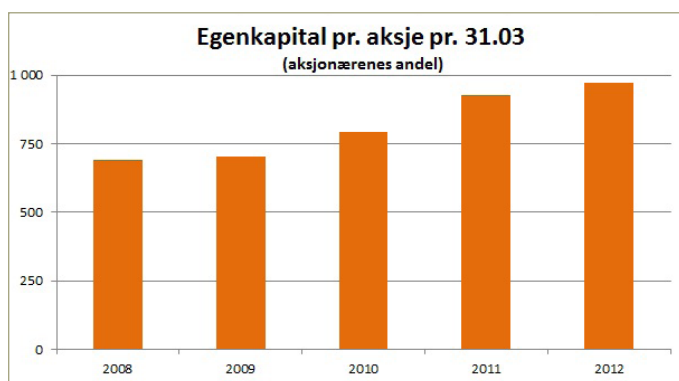
Konsernets balanse pr. 31.03.12 ¹

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 31.281 millioner kroner (29.099), hvorav investeringseiendommer beløp seg til 28.722 millioner kroner (27.289).

Konsernets samlede egenkapital var 10.577 millioner kroner (10.057) og egenkapitalandelen 34% (35).

Egenkapital pr. aksje (aksjonærenes andel) utgjorde 973 kroner (927), og "Substansverdi pr. aksje" er beregnet til 1.257 kroner (1.186) (EPRA NNAV) ².

Konsernets rentebærende gjeld var 14.112 millioner kroner (13.792), og belåningsgraden ("loan to value") var 49% (51).



Siden 2008 er egenkapital pr. aksje økt med 41%

Resultat i 1. kvartal 2012

Konsernets driftsresultat beløp seg til 659 millioner kroner (562). Økningen fra i fjor forklares i hovedsak av økte leieinntekter og økte verdiendringer av konsernets investeringseiendommer.

Resultat før skatt ble 532 millioner kroner (576), mens kvartalsresultatet etter skatt ble 383 millioner kroner (415).

Leieinntekter og eiendomsrelaterte kostnader.

Leieinntektene i 1. kvartal var 491 millioner kroner (467). Leieinntektene øker både som følge av at eiendomsprosjekter er ferdigstilt, og at ledigheten i eiendomsporteføljen er redusert.

Andre eiendomsrelaterte inntekter var 124 millioner (123) og dreier seg om innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 165 millioner (192), og ovennevnte felleskostnader inngår med 124 millioner kroner (123).

Netto leieinntekter utgjorde dermed 450 millioner kroner (398).

Andre driftsinntekter og kostnader

Verdien av investeringseiendommene ble i 1. kvartal netto oppjustert med 216 millioner kroner (159). Verdiøkningen fremkommer som følge oppjustering av verdiene på pågående prosjekt og som følge av økte leieinntekter på enkelte eiendommer.

Andel resultat i tilknyttede selskap utgjorde -1 millioner kroner (3).

Andre driftsinntekter utgjorde 99 millioner (122) og dreier seg i det vesentlige om konsernets inntekter fra varesalg og forvaltning av eiendommer for eksterne eiere.

Andre driftskostnader, administrasjonskostnader og ordinære avskrivninger beløp seg til 33 millioner kroner (30).

Driftsresultatet utgjorde dermed 659 millioner kroner (562).

Driftsresultatet før verdiendring av investerings-eiendommer beløp seg til 443 millioner kroner (403).

Finansinntekter og kostnader

Netto finanskostnader var 167 millioner kroner (164). Gjennomsnittlig rentesats var i 1. kvartal 4,8%.

Markedsverdien av konsernets finansielle instrumenter økte i kvartalet med 40 millioner kroner (178) som følge av noe høyere langsiktige markedsrenter.

Kontantstrøm og likviditet

I 1. kvartal var netto kontantstrøm fra driften 279 millioner kroner (247), mens endring i arbeidskapitalen var 71 millioner kroner (58). Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed 350 millioner kroner (305).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var - 206 millioner kroner (- 114), mens netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene var 189 millioner kroner (-307).

¹ Tallene i parentes er tall fra samme periode/tidspunkt i fjor.

² Se side 11 for definisjon

Konsernets likviditetsbeholdning økte dermed i 1. kvartal med 333 millioner kroner (-116).

Ved kvartalsskiftet var konsernets likviditetsreserve 3.957 millioner kroner (3.951), og besto av kortsiktige plasseringer på 1.080 millioner kroner (482) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 2.877 millioner kroner (3.469).

Investeringer

Konsernets investeringer i 1. kvartal var 206 millioner kroner (127), og gjelder både investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring og rehabilitering av eksisterende eiendomsportefølje.

Større eiendomsprosjekter under oppføring

Ved følgende kjøpesenter er det igangsatt større utvidelser og ombygginger, som planlegges ferdigstilt i 2012 og 2013:

- **Vestkanten kjøpesenter, Bergen (70%).**
Utvides med ca. 10.000 kvm. handelsareal og 12.000 kvm. parkerings- og fellesareal.
- **Mart'n Senteret, Elverum (50%)**
Utvides med 6.800 kvm. handelsareal og 7.000 kvm. parkerings- og fellesareal.
- **Amfi Moa Nord, Ålesund.**
Utvides med 5.700 kvm. handelsarealer.
- **Sogningen Storsenter, Sogndal (50%).**
Utvides med 4.500 kvm. handelsareal og 3.800 kvm. parkerings- og fellesareal.



- **Calmeyers gate 8b, Oslo.**
Et kombinert nærings- og boligbygg på 2.700 kvm. oppføres i Oslo sentrum.
- **Sørlandssenteret, Kristiansand S, (50%)**
Byggetrinn 2 består av ca. 33.000 kvm. handelsareal.

Det henvises for øvrig til side 68 i årsrapporten for 2011.

Eiendomsporteføljen pr. 31.03.12

Ved kvartalsskiftet var verdien av eiendomsporteføljen vurdert til 28.722 millioner kroner. (27.289).

Investeringseiendommene bokføres til "virkelig verdi" (markedsverdi). For informasjon om verdsettelsesmodellen og variablene som inngår i vurderingene, henvises til note 1 og 16 i årsrapporten for 2011.

Verdivurderingen er basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 6,3 % (6,5). På enkelt-



eiendommene varierer avkastningskravet mellom 5,5% og 10,0%

Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlig avkastningskrav:

- Kjøpesentereiendom 6,2 % (6,3)
- Øvrig næringseiendommer 7,0 % (7,1)

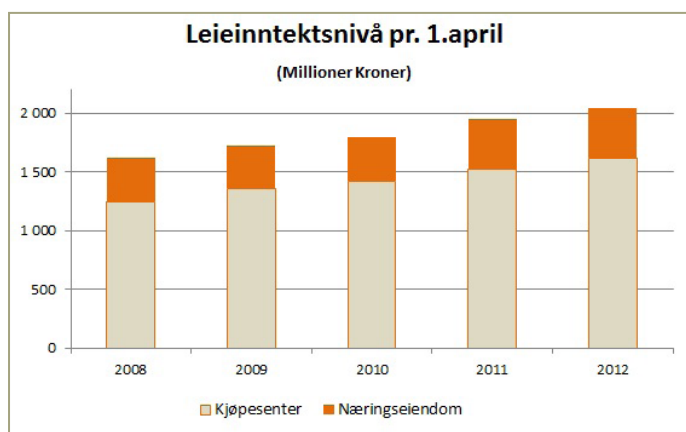
Årlig leieinntektsnivå (inkl. andel av leieinntekter i tilknyttede selskap) var 2.045 millioner kroner (1.945)

Leieinntektsnivået har økt fra i fjor både som følge av nye eiendommer og en generell leievekst i eiendomsporteføljen.

Leienivået fordeles på følgende eiendomssegmenter:

- Kjøpesentereiendom 79 %
- Øvrige næringseiendom 21 %

Gjennomsnittlig restløpetid for leiekontraktene utgjør ca. 4 år. (4).



Konsernets årlige leieinntektsnivå er siden 2008 økt med 26%

Kjøpesentrområdet

Kjøpesentrområdet omfatter ved kvartalsskiftet forvaltning av 77 kjøpesentre. 52 kjøpesentre eies helt eller delvis av konsernet, mens 25 forvaltes for eksterne eiere.

Markedsposisjonen i det norske kjøpesentrområdet er sterk, og i porteføljen inngår bl.a. Norges 5 største, og ytterligere 2 blant de 10 største kjøpesentrene i 1. kvartal 2012.

I 1. kvartal var omsetningen i kjøpesentrene 10,7 milliarder kroner (9,7), hvorav 2,9 milliarder kroner (2,5) i sentre som forvaltes for andre eiere.

Den organiske veksten i egneide kjøpesentre vurderes til ca. 2,5 %, hensyntatt antall handledager og påskens plassering i 2012 og i 2011.

Risikofaktorer

De vesentligste risikofaktorene for Olav Thon Eiendomsselskap er markedsmessig- og finansiell risiko knyttet til det norske eiendoms- og finansmarkedet.

Eiendomsmarkedet

Utviklingen i det norske eiendomsmarkedet påvirkes av den makroøkonomiske utvikling i Norge og etterspørselen etter næringseiendom som investeringsobjekt. Endringer i markedets avkastningskrav (yield) som benyttes ved omsetning av næringseiendom, påvirker verdien av eiendomsporteføljen direkte.

Som tidligere beskrevet, er verdivurderingen pr. 31.03.12 basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 6,3%.

De siste 5 år har avkastningskravet variert mellom 6,3% og 6,8%.

Endringer i avkastningskrav og / eller markedsleie påvirker verdien av investeringseiendommene. For beskrivelse av hvordan endret yield og markedsleie påvirker markedsverdien på eiendomsporteføljen, henvises det til side 32 i årsrapporten for 2011.

Konsernets egenkapitalandel vurderes å være robust i forhold til endret yield. Eksempelvis vil en økning av "yelden" med ett helt prosentpoeng til 7,3%, redusere egenkapitalandelen I til 28%.

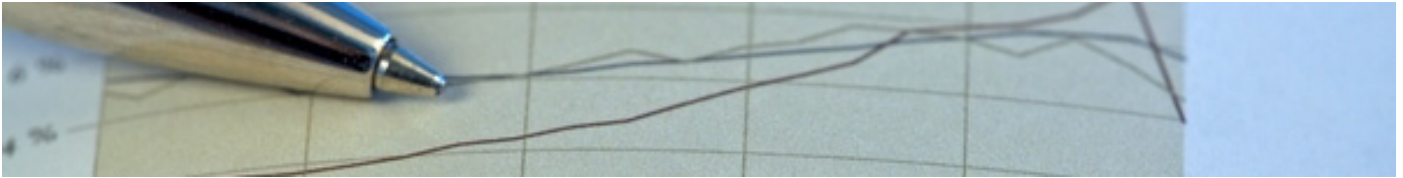
Risikoen for en vesentlig svekkelse av konsernet soliditet som følge av høyere avkastningskrav, vurderes derfor som moderat.

Finansiell risiko

Den største finansielle risiko for Olav Thon Eiendomsselskap er knyttet til konsernets tilgang til finansiering i bank- og kredittmarkedene.

Konsernets finansiering beskrives nærmere i neste avsnitt, og for ytterligere detaljer om finansiell risikostyring, henvises til sidene 58-60 i årsrapporten for 2011.

Konsernets finansielle instrumenter (renteswaper) bokføres til markedsverdi på balansedagen.



Renteswapene benyttes i hovedsak til å sikre konsernet langsiktig rentebinding og en stabil kontantstrøm.

Konsernets portefølje av langsiktige renteswaper var ved kvartalsskiftet 9.370 millioner kroner. (8.350), og hadde en markedsverdi på - 920 millioner kroner.

En endring i det langsiktige rentenivået med et prosentpoeng, antas å medføre en endring av markedsverdien av renteswapene med ca. 800 millioner kroner.

En endring i det kortsiktige rentenivået med et prosentpoeng, antas å medføre en endring av konsernets gjennomsnittrente med ca. 0,32 prosentpoeng. Netto årlige rentekostnader vil i så fall endres med rundt 50 millioner kroner.

Finansiering

I 1. kvartal ble det opptatt et 4 års obligasjonslån på 350 millioner kroner og et sertifikatlån på 150 millioner kroner med løpetid på 1 år.

Konsernets gjeldsportefølje består av langsiktige kredittrammer etablert i nordiske banker og lån opptatt direkte i det norske kapitalmarkedet. Ved kvartalsskiftet var samlede lån og kredittrammer på 16.989 millioner kroner, (17.261) hvorav benyttet del utgjorde 14.223 millioner kroner (13.792).

Det norske kapitalmarkedet blir en stadig viktigere finansieringskilde, og ved kvartalsskiftet hadde konsernet utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld på 2.540 millioner kroner (2.200).

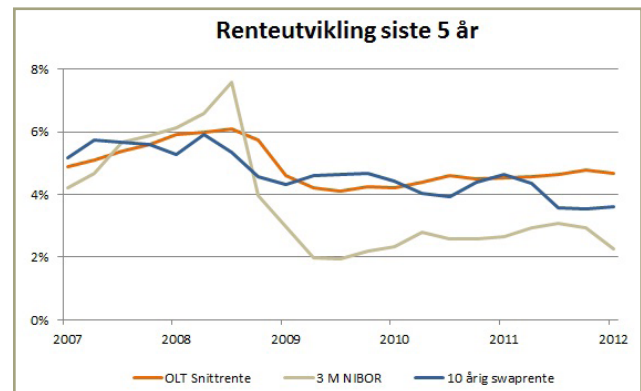
Gjeldsporteføljen har en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 4,4 år (6,1). 8% av gjelden forfaller til betaling i 2012, og refinansieringsbehovet vil i sin helhet kunne dekkes av eksisterende likviditetsreserve.

Pr. 31.03.12 var gjennomsnittlig nominell rente (inkl. kredittmargin) 4,7% (4,5).

Ved kvartalsskiftet hadde konsernet følgende renteforfallsstruktur:

- Rentebinding 0 -1 år: 32% (34)
- Rentebinding 1 - 5 år: 3% (3)
- Rentebinding 5 -10 år: 65% (63)

Gjennomsnittlig rentebinding var 5,7 år (4,7).

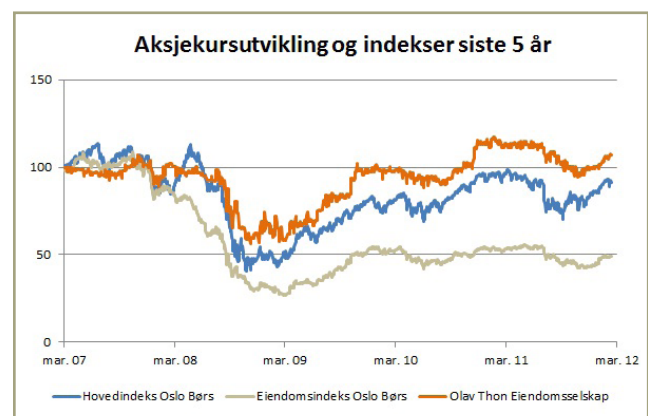


Konsernets gjennomsnittrente falt i 1. kvartal 2012 fra 4,8% til 4,7%.

Aksjonærforhold

Aksjekursen i Olav Thon Eiendomsselskap steg i 1. kvartal med 13% til en sluttkurs på 888 kroner den 30.03.12. Hovedindeksen ved Oslo Børs steg i samme periode med 11%.

I første kvartal var høyeste og laveste notering henholdsvis 900 og 790 kroner. Ved kvartalsskiftet var selskapets børsverdi 9,5 milliarder kroner, og Olav Thon Eiendomsselskap var dermed Nordens 3. største børsnoterte eiendomsselskap.



Aksjekursen i Olav Thon Eiendomsselskap har de siste 5 år utviklet seg bedre enn hoved- og eiendomsindeksene ved Oslo Børs.

Pr. 31.03.12 var selskapets eiere:

• Thon Gruppen AS m/datterselskap	71,4%
• Folketrygdfondet	9,0%
• Otto Olsen Eiendom m/ nærst.	2,5%
• MP Pensjon	1,9%
• Skagen Vekst	1,7%
• Øvrige eiere	14,0%
• <u>SUM</u>	<u>100,0%</u>

Fremtidsutsikter

Veksten i verdensøkonomien er avtakende, og det er fortsatt en betydelig usikkerhet knyttet til den makroøkonomiske utviklingen i tiden fremover.

Det er fortsatt risiko for at statsgjeldskrisen vil føre industrilandene inn i en lavkonjunktur.

I Norge er veksten fortsatt relativt høy, og de fleste områder av norsk økonomi utvikler seg positivt. Som følge av utviklingen internasjonalt, er også fremtids-utsiktene for norsk økonomi svekket, og Norges Bank satte ned styringsrenten med 0,25 prosentpoeng til 1,50% i mars.

Konsernets kjøpesentre i eget eie hadde i 1. kvartal en organisk omsetningsvekst på ca. 2,5 %, omtrent på linje med utviklingen i norsk detaljhandelen.

Det forventes en relativt høy vekst i privatkonsumet i Norge i tiden fremover, og rammebetingelsene for konsernets kjøpesentre vurderes derfor som positive.

Ledigheten i kontormarkedet i har stabilisert seg, og leieprisene viste en stabil eller svakt økende tendens. Kontorleiemarkedet vurderes som konjunkturfølsomt, og det er derfor en risiko for at den positive utviklingen vil dempes i tiden fremover.

På tross av den vedvarende usikkerheten i verdensøkonomien, vurderer styret at Olav Thon Eiendomsselskaps solide markedsposisjon i eiendomsmarkedet og sterke finansielle posisjon vil bidra til en fortsatt tilfredsstillende resultatutvikling i tiden fremover.

Oslo, 24. mai 2012

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Olav Thon
(styreformann)

Sissel Berdal Haga

Signe Moland

Stig O. Jacobsen

Kristian Leer- Salvesen

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA - KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV SEPARAT RESULTATREGNSKAP

Beløp i MNOK	Pr. 31.03.2012	Pr. 31.03.2011	Pr. 31.12.2011
Leieinntekter	491	467	1 889
Andre eiendomsrelaterte inntekter	124	123	496
Eiendomsrelaterte kostnader	-165	-192	-685
Netto leieinntekter	450	398	1 700
Verdiendring investeringseiendommer	216	159	555
Andel resultat i tilknyttede selskaper	-1	3	54
Andre driftsinntekter	99	122	449
Andre driftskostnader	-72	-90	-367
Administrasjonskostnader	-26	-23	-99
Ordinære avskrivninger	-7	-7	-27
Driftsresultat	659	562	2 265
Finansinntekter	5	8	53
Verdiendring finansielle instrumenter	40	178	-580
Finanskostnader	-172	-172	-702
Resultat før skatter	532	576	1 036
Skatter	-149	-161	-281
Periodens resultat	383	415	755
Tilordnet:			
Aksjonærene	334	408	724
Ikke-kontrollerende eierinteresser	49	6	31
Resultat pr. utestående aksje	31	38	68
Resultat pr. aksje utvannet	31	38	68

OPPSTILLING AV TOTALRESULTATREGNSKAP

Beløp i MNOK	Pr. 31.03.2012	Pr. 31.03.2011	Pr. 31.12.2011
Periodens resultat før øvrige resultatelementer	383	415	755
Kjøp og salg av selskaper	0	0	
Andre endringer	0	0	0
Periodens totalresultat	383	415	755
Tilordnet:			
Aksjonærene	334	408	724
Ikke-kontrollerende eierinteresser	49	6	31

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i MNOK	Pr. 31.03.2012	Pr. 31.03.2011	Pr. 31.12.2011
EIENDELER			
Utsatt skattefordel	287	140	287
Investerings eiendommer	28 722	27 289	28 304
Varige driftsmidler	60	43	61
Finansielle anleggsmidler	388	335	393
Sum anleggsmidler	29 457	27 807	29 045
Fordringer	744	811	831
Bankinnskudd, kontanter og lign.	1 080	482	746
Sum omløpsmidler	1 824	1 293	1 578
Sum eiendeler	31 281	29 099	30 623
EGENKAPITAL OG GJELD			
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital	218	192	169
Majoritetens andel av egenkapital	10 359	9 865	10 039
Egenkapital	10 577	10 057	10 208
Utsatt skatt	4 228	3 868	4 133
Langsiktig gjeld	13 944	13 781	13 751
Kortsiktig gjeld	2 532	1 392	2 530
Sum gjeld og forpliktelser	20 704	19 041	20 415
Sum egenkapital og gjeld	31 281	29 099	30 623

OPPSTILLING AV KONTANTSTRØMMER

Beløp i MNOK	Pr. 31.03.2012	Pr. 31.03.2011	Pr. 31.12.2011
Nto. kontantstrøm fra drift	279	247	1 008
Endring i arbeidskapital	71	58	244
Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	350	305	1 252
Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-206	-114	-693
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	189	-307	-304
Utbetaling av utbytte	0	0	-106
Nto. Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	189	-307	-410
Nto. endring i kontanter og kontantekvivalenter	333	-116	149
Bankbeholdning ved periodens start	746	597	597
Bankbeholdning ved periodens slutt	1 080	482	746

OPPSTILLING AV ENDRINGER I EGENKAPITAL

(viser transaksjoner med eiere)

Beløp i MNOK	Aksjekapital	Overkursfond	Opptjent egenkapital	Ikke-kontrollerende eierinteresser	Sum
Pr. 31.12.2010	106	318	9 045	186	9 656
Periodens totalresultat			408	6	414
Oppkjøp andre selskaper			-12		-12
Pr. 31.03.2011	106	318	9 441	192	10 058
Periodens totalresultat			316	25	341
Oppkjøp i andre selskaper / fusjoner			-36	-48	-84
Aksjeutbytte			-106	0	-107
Pr. 31.12.2011	106	318	9 615	169	10 208
Periodens totalresultat			334	49	383
Oppkjøp i andre selskaper			-14		-14
Pr. 31.03.2012	106	318	9 935	218	10 577

SUBSTANSVERDI (EPRA NNNAV *)

Beløp i MNOK	Pr. 31.03.2012	Pr. 31.03.2011	Pr. 31.12.2011
Majoritetens andel av egenkapital ihht, balanse	10 359	9 865	10 039
Tillegg for utsatt skatt	4 228	3 868	4 133
Vurdert gjeldsforpliktelse - Utsatt skatt (8%)	-1 208	-1 105	-1 181
Langsiktig substansverdi	13 379	12 628	12 991
Langsiktig substansverdi pr aksje	1 257	1 186	1 220

*) EPRA, European Public Real Estate Association, er en interesseorganisasjon for børsnoterte eiendomsselskaper og investorer i Europa, som bl. a. utarbeider anbefalinger for den finansielle rapporteringen. I denne rapporten benyttes EPRA NNNAV, som angir substansverdi (majoritetens andel av egenkapitalen) pr aksje.

NOTER TIL DELÅRSREGNSKAPET FOR OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA PR. 31. MARS 2012

(i talloppstillingene er alle beløp i millioner kroner)

Note 1 Generell informasjon

Olav Thon Eiendomsselskap ASA er hjemmehørende i Norge og er notert på Oslo Børs. Hovedkontoret er lokalisert i Oslo.

Foretakets konsernregnskap omfatter Olav Thon Eiendomsselskap ASA med datterselskaper og konsernets andeler i tilknyttede selskaper.

Note 2 Regnskapsprinsipper m.v.

Den finansielle informasjonen er utarbeidet i samsvar med internasjonale standarder for finansiell rapportering (IFRS).

Konsernregnskapet for 1. kvartal er utarbeidet i henhold til IAS 34 - Delårsrapportering.

Delårsrapporteringen er en oppdatering om nye forhold etter sist avlagte årsrapport, og forutsettes derfor lest sammen med årsrapporten for 2011.

Delårsregnskapet ble fastsatt av styret den 24. mai 2012.

Delårsregnskapet er ikke revidert.

Note 3 Endringer i konsernstruktur

Det er ingen endringer i konsernstrukturen i første kvartal 2012.

Note 4 Estimater

Utarbeidelsen av delårsregnskaper innebærer bruk av vurderinger, estimater og forutsetninger som påvirker bruken av regnskapsprinsipper og regnskapsførte beløp knyttet til eiendeler og forpliktelser, inntekter og kostnader.

Ved utarbeidelsen av dette kvartalsregnskapet har ledelsen lagt til grunn de samme kritiske vurderingene relatert til anvendelsen av regnskapsprinsipper som ble lagt til grunn for konsernregnskapet for 2011.

Note 5 Transaksjoner med nærstående parter

Følgende transaksjoner med nærstående parter er gjennomført/avtalt pr 31. mars 2012:

Transaksjoner	Motpart	Motpart nærstående til	Beløp
Løpende leieavtaler	Selskaper i Thon Gruppen AS	Olav Thon	13
Løpende drifts- og administrasjonsavtaler	Thon Eiendomsdrift AS	Olav Thon	14

Note 6 Langsiktig finansiering

	31.03.2012	31.03.2011	31.12.2011
Obligasjonslån	1 200	1 140	850
Kredittinstitusjoner	10 730	11 383	10 424
Sertifikatlån	1 050	1 050	1 475
Annen gjeld	48	457	48
Virkelig verdi renteswaper	912	202	951
Sum	13 940	14 232	13 748

Note 7 Segmentinformasjon

Pr. 31.03.2012 har konsernet aktiviteter innenfor 2 strategiske driftssegmenter.

Dette er basert på den samme rapporteringen som den interne ledelsesrapporteringen.

De 2 segmentene er:

- * Kjøpesenter
- * Næringseiendom

Segmentresultatene pr 31.03.2012

	Kjøpesenter	Næringseiendom	Annen virksomhe	Ikke allokert	Konsern
Leieinntekter	378	113			491
Andre eiendomsrelaterte inntekter	111	13			124
Eiendomsrelaterte kostnader	-132	-33			-165
Netto leieinntekter	356	94	0	0	450
Verdiendring investeringseiendommer	222	-6			216
Andel resultat i tilknyttede selskaper	-1				-1
Andre driftsinntekter	74	11	14		99
Andre driftskostnader	-54	-10	-8		-72
Administrasjonskostnader	-22	-4			-26
Ordinære avskrivninger	-7	0			-7
Driftsresultat	568	84	6	0	659
Verdiendring finansielle instrumenter				40	40
Finansposter				-167	-167
Resultat før skattekostnad	568	84	6	-127	532
Skattekostnad					-149
Årsresultat					383

Segmentresultatene pr 31.03.2011

	Kjøpesenter	Næringseiendom	Annen virksomhe	Ikke allokert	Konsern
Leieinntekter	340	126			467
Andre eiendomsrelaterte inntekter	112	11			123
Eiendomsrelaterte kostnader	-162	-30			-192
Netto leieinntekter	290	107	0	0	398
Verdiendring investeringseiendommer	138	20			159
Andel resultat i tilknyttede selskaper	3				3
Andre driftsinntekter	105	8	9		122
Andre driftskostnader	-75	-8	-7		-90
Administrasjonskostnader	-20	-3			-23
Ordinære avskrivinger	-7	0			-7
Driftsresultat	435	125	2	0	562
Verdiendring finansielle instrumenter				178	178
Finansposter				-164	-164
Resultat før skattekostnad	435	125	2	14	576
Skattekostnad					-161
Årsresultat					415

Segmentresultatene pr 31.12.2011

	Kjøpesenter	Næringseiendom	Annen virksomhe	Ikke allokert	Konsern
Leieinntekter	1 426	463			1 889
Andre eiendomsrelaterte inntekter	453	43			496
Eiendomsrelaterte kostnader	-581	-108			-688
Netto leieinntekter	1 299	398	0	0	1 697
Verdiendring investeringseiendommer	395	160			555
Andel resultat i tilknyttede selskaper	54				54
Andre driftsinntekter	363	36	49		448
Andre driftskostnader	-302	-33	-32		-367
Administrasjonskostnader	-85	-14			-99
Ordinære avskrivinger	-26	-1			-27
Driftsresultat	1 697	547	17	0	2 261
Verdiendring finansielle instrumenter				-580	-580
Finansposter				-650	-650
Resultat før skattekostnad	1 697	547	17	-1 229	1 032
Skattekostnad				-278	-278
Årsresultat					754

Note 8 Investeringseiendom

	Pr. 31.03.2012	Pr. 31.03.2011	Pr. 31.12.11
Inngående balanse	28 303	27 003	27 003
Tilgang ved kjøp/påkostninger	203	127	746
Endring i virkelig verdi, resultatført i perioden	216	159	555
Endringer som skyldes reklassifisering	0	0	0
Andre endringer	0	0	-2
Utgående balanse	28 722	27 289	28 303

Note 9 Aksjer

Det er ikke utstedt aksjer i første kvartal 2012.

Note 10 Hendelser etter balansedagen

Det er ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som har betydning for vurderingen av konsernets stilling og resultat.

Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Stenersgata 2
Postboks 489 Sentrum
0105 Oslo

Telefon: 23 08 00 00
Telefaks: 23 08 01 00

firmapost@olavthon.no

www.olt.no