

# OLAV THON EIENDOMSSELSKAP

Rapport for 2. kvartal og 1. halvår 2012



# OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA

## Rapport for 2. kvartal og 1. halvår 2012

Olav Thon Eiendomsselskap hadde et solid resultat i 1. halvår, preget av økte leieinntekter og verdiøkning på konsernets investeringseiendommer.

Hovedpunktene i halvårsrapporten er som følger:

- Konsernets leieinntekter beløp seg til 998 millioner kroner (938). Ved halvårsskiftet var årlig leieinntektsnivå 2.060 millioner kroner (1.950), og ledigheten i eiendomsporteføljen 2 % (3).
- Resultat før skatt beløp seg til 778 millioner kroner (1.025).
- Netto kontantstrøm fra drift utgjorde 615 millioner kroner (601).
- Konsernets egenkapitalandel var ved halvårsskiftet 34 % (35) og egenkapital pr. aksje økte i 1. halvår til 981 kroner (944).
- Konsernets likviditetsreserve pr. 30.06.2012 var 3.306 millioner kroner (3.220).
- Omsetningen i konsernets kjøpesenterportefølje var 22,2 milliarder kroner (20,6), hvorav 5,9 milliarder (5,3) i sentre som forvaltes for eksterne eiere.



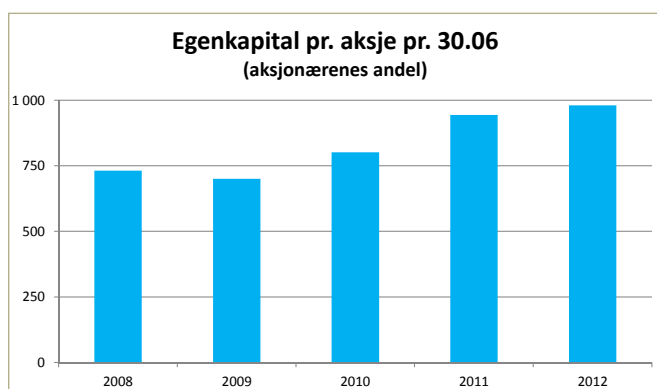
## Konsernets balanse pr. 30.06.12 <sup>1</sup>

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 31.160 millioner kroner (29.561), hvorav verdien av investeringseiendommene utgjorde 29.172 millioner kroner (27.806).

Konsernets samlede egenkapital var 10.667 millioner kroner (10.209) og egenkapitalandelen var 34 % (35).

Egenkapital pr. aksje (aksjonærenes andel) var ved halvårsskiftet 981 kroner (944). "Substansverdi pr. aksje" er beregnet til 1.263 kroner (1.209) (EPRA NNNNAV) <sup>2</sup>.

Konsernets rentebærende gjeld var 13.798 millioner kroner (13.983) og belåningsgraden ("loan to value") var 47 % (50).



Siden 2008 har egenkapital pr. aksje økt med 34%.

## Resultat i 2. kvartal 2012

Konsernets driftsresultat beløp seg til 599 millioner kroner (787). Nedgangen fra i fjor forklares i hovedsak av lavere verdiendring av konsernets investeringseiendommer, men nedgangen er avdempet av økte leieinntekter.

Resultat før skatt ble 244 millioner kroner (451), mens kvartalsresultatet etter skatt ble 179 millioner kroner (326).

### Leieinntekter og eiendomsrelaterte kostnader

Leieinntektene i 2. kvartal var 507 millioner kroner (471). Leieinntektene øker både som følge av at eiendomsprosjekter ble ferdigstilt og at ledigheten i eiendomsporteføljen er redusert.

Andre eiendomsrelaterte inntekter var 115 millioner kroner (131) og er innbetalinger fra

konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 158 millioner kroner (168), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 115 millioner kroner (131).

Netto leieinntekter utgjorde dermed 464 millioner kroner (434).

### Andre driftsinntekter og kostnader

Verdien av investeringseiendommene ble i 2. kvartal netto oppjustert med 124 millioner kroner (361). Verdiøkningen fremkommer som følge av økt markedsverdi på pågående prosjekt og som følge av verdiøkning på noen få enkelteiendommer.

Andel resultat i tilknyttede selskap utgjorde 19 millioner kroner (5).

Andre driftsinntekter utgjorde 100 millioner (93) 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 107 millioner kroner (107).

Driftsresultatet utgjorde dermed 599 millioner kroner (787).

Driftsresultatet før verdiendring av investerings-eiendommer beløp seg til 475 millioner kroner (426).

### Finansinntekter og kostnader

Netto finanskostnader var 162 millioner kroner (157). Gjennomsnittlig rentesats i 2. kvartal var 4,7 %.

Markedsverdien av konsernets finansielle instrumenter ble i 2. kvartal redusert med 193 millioner kroner (-179) som følge av nedgang i de langsiktige markedsrenter med ca. 0,25 prosentpoeng.

## Resultat i 1. halvår 2012

I 1. halvår utgjorde leieinntektene 998 millioner kroner (938). Netto leieinntekter var 914 millioner kroner (832).

Verdien av konsernets investeringseiendommer ble i 1.halvår netto oppjustert med 340 millioner kroner (520).

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

<sup>2</sup> Se side 12 for definisjon



Driftsresultatet var 1.262 millioner kroner (1.349).

Driftsresultatet før verdiendring av investerings-eiendommer beløp seg til 922 millioner kroner (829).

Netto finanskostnader utgjorde 331 millioner kroner (323), mens markedsverdien av de finansielle instrumentene ble redusert med 153 millioner kroner (-1).

Resultat før skatt ble 778 millioner kroner (1.025), mens halvårsresultatet etter skatt ble 564 millioner kroner (739).

## Kontantstrøm og likviditet

### 2. kvartal

I 2. kvartal var netto kontantstrøm fra driften 336 millioner kroner (354), mens endringen i arbeidskapitalen beløp seg til -184 millioner kroner (-217). Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed -111 millioner kroner (136).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -281 millioner kroner (-233). Kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene utgjorde -312 millioner kroner (+198). Utbetaling av utbytte reduserte likviditeten med 106 millioner kroner (106).

I 2. kvartal var dermed netto endring i likviditetsbeholdningen - 547 millioner kroner (-6).

### 1. halvår

Netto kontantstrøm fra driften i 1. halvår var 615 millioner kroner (601).



Endring i arbeidskapitalen utgjorde -113 millioner kroner (-159), og netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed 502 millioner kroner (441).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -486 millioner kroner (-347), kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene bidro med -123 millioner kroner (-109) mens utbetaling av utbytte reduserte likviditeten med 106 millioner kroner (106).

Konsernets likviditetsbeholdning ble dermed i 1. halvår redusert med 213 millioner kroner (-121).

Ved halvårsskiftet var konsernets likviditetsreserve 3.306 millioner kroner (3.220), og besto av kortsiktige plasseringer på 534 millioner kroner (476) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 2.772 millioner kroner (2.744).

## Investeringer

Konsernets investeringer i 1. halvår var 486 millioner kroner (347), og gjelder både eiendomskjøp, investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring og rehabilitering av eksisterende eiendomsportefølje.



I 2. kvartal var investeringene 280 millioner kroner (220).

### Eiendomskjøp

Konsernets posisjon som landsdekkende kjøpesenterselskap ble i 1. halvår ytterligere styrket ved kjøp av eierandeler i følgende kjøpesentre:

- **Volum Senter** (50 %) Senter med 10.000 kvm. handelsareal i Kragerø, Telemark. (Overtas 01.07.12)
- **Dombås Senter** (25 %) Senter med 9.000 kvm. handelsareal i Dombås, Oppland.
- **Amfi Orkanger** (25 %) Kjøpesenter med 11.000 kvm. handelsareal i Orkanger, Sør-Trøndelag.

### Ferdigstilt eiendomsprosjekt

- **Amfi Moa, Ålesund** Kjøpesenteret ble utvidet med 5.700 kvm. handelsarealer i 2. kvartal.

### Større eiendomsprosjekter under oppføring

Ved følgende kjøpesentre 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.
- **Mart'n Senteret, Elverum** (50 %) Utvides med 6.800 kvm. handelsareal.
- **Sogningen Storsenter, Sogndal** (50 %) Utvides med 4.500 kvm. handelsareal.
- **Calmeyers gate 8b, Oslo** Et kombinert nærings- og boligbygg på 2.700 kvm. oppføres i Oslo sentrum.
- **Sørlandssenteret, Kristiansand** (50 %) Byggetrinn 2 består av ca. 33.000 kvm. handelsareal.

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

### Eiendomsporteføljen pr. 30.06.12

Ved halvårsskiftet var verdien av eiendomsporteføljen vurdert til 29.172 millioner kroner (27.806)

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

Verdivurderingen er basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 6,3 % (6,4) På enkelt-eiendommene varierer avkastningskravet mellom 5,5 % og 10,0 %.

Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlige avkastningskrav:

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

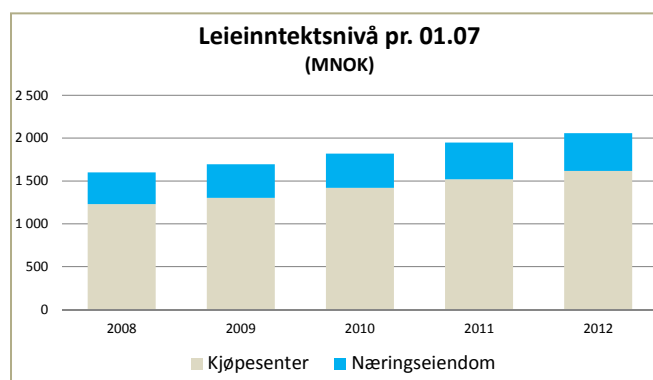
Årlig leieinntektsnivå (inkl. andel av leieinntekter i tilknyttede selskap) var 2.060 millioner kroner (1.950)

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).



Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen har siden 2008 økt med 29 %.

### Kjøpesenterområdet

Kjøpesenterområdet omfattet ved halvårsskiftet forvaltning av 77 kjøpesentre. 52 eies helt eller delvis av konsernet, mens 25 forvaltes for eksterne eiere.



Det er i 1. halvår inngått forvaltningsavtaler for ytterligere 2 kjøpesentre eiet av eksterne eiere. Avtalene iverksettes i 2. halvår.

Markedsposisjonen i det norske kjøpesentermarkedet er sterk, og i porteføljen inngår blant annet Norges 5 største, og ytterligere 2 blant de 10 største kjøpesentre i 1. halvår 2012.

I 1. halvår var omsetningen i kjøpesenterporteføljen 22,2 milliarder kroner (20,6), hvorav 5,9 milliarder kroner (5,3) i kjøpesentre som forvaltes for andre eiere.

I 2. kvartal var omsetningen 11,4 milliarder kroner (10,9), medregnet 3,8 milliarder kroner (2,8) i sentre som forvaltes for eksterne eiere.

Den organiske veksten i konsernets eide kjøpesentre vurderes både i 1. halvår og i 2. kvartal til ca. 3 %.

### Transaksjoner med nærstående parter.

Vesentlige transaksjoner med nærstående parter i første halvår 2012 fremgår i note 5 i halvårsrapporten.

Transaksjonene er inngått på ordinære markedsmessige betingelser som om de var gjennomført mellom uavhengige parter.

### 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 den generelle 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. 30.06.12 basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 6,3 %.

De siste 5 år har avkastningskravet variert mellom 6,3 % og 6,9 %.

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

Konsernets egenkapital vurderes som robust i forhold til endret yield. Eksempelvis vil en endring av "yilden" med ett prosentpoeng, til 7,3 %, redusere egenkapitalandelen til 28 %.

Risikoen for en vesentlig svekkelse av konsernets 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 9.870 millioner kroner og hadde en markedsverdi på -1.115 millioner kroner.

En endring i det langsiktige rentenivået med ett prosentpoeng antas å medføre en endring av renteswapenes markedsverdi med ca. 850 millioner kroner.

En økning i det kortsiktige rentenivået med ett prosentpoeng antas å medføre en økning av konsernets gjennomsnittrente med ca. 0,3 prosentpoeng. Netto årlige rentekostnader vil da øke med ca. 40 millioner kroner.

## Finansiering

Konsernets gjeldsportefølje består av langsiktige kredittrammer opptatt i nordiske banker og lån opptatt direkte i det norske kapitalmarkedet.

I 2. kvartal ble det opptatt ett langsiktig obligasjonslån på 290 millioner kroner og fem kortsiktige sertifikatlån på totalt 970 millioner kroner.

Ved halvårsskiftet var samlede lån og kredittrammer 16.570 millioner kroner (16.717), og ubenyttet del utgjorde 2.773 millioner kroner (2.744).

Det norske kapitalmarkedet er en viktig finansieringskilde, og ved halvårsskiftet hadde konsernet utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld på 2.591 millioner kroner (2.615).

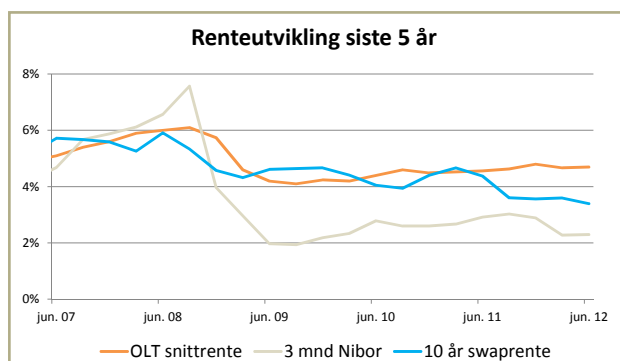
Gjelden har en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 4,4 år (5,4). 6 % av gjelden forfaller til betaling innen 1 år, og refinansieringsbehovet vil i sin helhet kunne dekkes av eksisterende likviditetsreserver.

Pr. 30.06.12 var gjennomsnittlig nominell rente (inkl. kredittmargin) 4,7 %.(4,6).

Ved halvårsskiftet hadde konsernet følgende renteforfallsstruktur:

- Rentebinding 0 -1 år: 29 % (40)
- Rentebinding 1 -5 år: 6 % (7)
- Rentebinding > 5 år: 65 % (53)

Gjennomsnittlig rentebinding var 5,7 år (5,2).



I første halvår ble konsernets nominelle gjennomsnittrente redusert fra 4,8 % til 4,7 %.

## Aksjonærforhold

Ved utgangen av første halvår var sluttkursen på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap 860 kroner en økning fra 788 kroner ved årets begynnelse.

I 2. kvartal var høyeste og laveste notering henholdsvis 900 og 815 kroner.

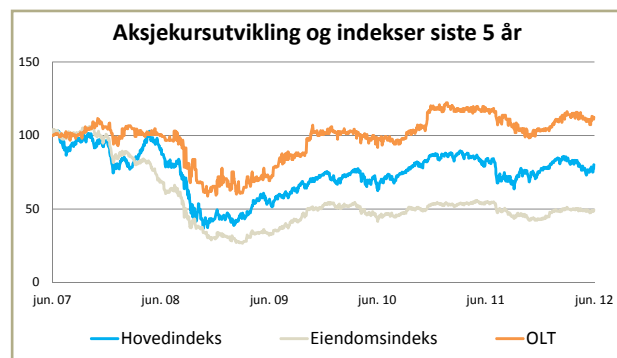
I juni ble det utbetalt aksjeutbytte for 2011 med 10 kroner pr. aksje.

Aksjene i selskapet ga dermed en totalavkastning på 10 % i første halvår, noe høyere enn hovedindeksen ved Oslo Børs som i samme periode steg med 6 %.

Ved halvårsskiftet var selskapets børsverdi 9,2 milliarder kroner, og Olav Thon Eiendomsselskap var dermed blant Nordens 3 største børsnoterte eiendomsselskap.

Pr. 30.06.12 var selskapets eiere:

Thon Gruppen AS m/datterselskap	71,4 %
Folketrygdfondet	9,0 %
Otto Olsen Eiendom m/ nærstående.	2,6 %
MP Pensjon	1,9 %
Skagen Vekst	1,7 %
Øvrige eiere	13,4 %
<b>SUM</b>	<b>100,0 %</b>



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

## Fremtidsutsikter

Veksten i verdensøkonomien har bremsset ned, blant annet som følge av økt usikkerhet knyttet til statsgjeldskrisen i Europa.

Veksten i norsk økonomi er nå relativt høy, og de fleste områder av norsk økonomi utvikler seg positivt. På tross av dette bidrar usikkerheten i internasjonal økonomi til at Norges Bank opprettholder renten på 1,50 %.

Konsernets kjøpesentre i eget eie hadde i 1. halvår en organisk omsetningsvekst på ca. 3 %, omtrent på linje med utviklingen i norsk detaljhandel.

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 er svakt fallende og leieprisene viser en stabil eller svakt økende tendens. Kontorleiemarkedet vurderes som konjunkturfølsomt, og med god utvikling i norsk økonomi vurderes den positive utviklingen å opprettholdes fremover.

Oslo, 20. august 2012

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

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.

*Olav Thon*  
(Styreformann)

*Sissel Berdal Haga*  
(Styremedlem)

*Stig O. Jacobsen*  
(Styremedlem)

### Erklæring fra styret og daglig leder

Vi bekrefter at halvårsregnskapet for perioden 1. januar til 30. juni 2012 etter vår beste overbevisning er utarbeidet i samsvar med IAS 34 Delårsrapportering, og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets og selskapets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet.

*Kristian Leer-Salvesen*  
(Styremedlem)

*Elin Ørjasæter*  
(Styremedlem)

Halvårsberetningen gir etter vår beste overbevisning en rettviseende:

- oversikt over viktige begivenheter i regnskapsperioden og deres innflytelse på halvårsregnskapet
- beskrivelse av de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer virksomheten står overfor i neste regnskapsperiode
- beskrivelse av nærstående vesentlige transaksjoner

*Dag Tangevald-Jensen*  
(Administrerende direktør)



## OPPSTILLING AV SEPARAT RESULTATREGNSKAP

Beløp i MNOK	2. Kvartal 2012	2. Kvartal 2011	Pr. 30.06.2012	Pr. 30.06.2011	Pr. 31.12.2011
Leieinntekter	507	471	998	938	1 889
Andre eiendomsrelaterte inntekter	115	131	239	254	496
Eiendomsrelaterte kostnader	-158	-168	-323	-360	-685
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>464</b>	<b>434</b>	<b>914</b>	<b>832</b>	<b>1 700</b>
Verdiendring investeringseiendommer	124	361	340	520	555
Andel resultat i tilknyttede selskaper	19	5	18	5	54
Andre driftsinntekter	100	93	199	200	449
Andre driftskostnader	-83	-82	-155	-157	-367
Administrasjonskostnader	-20	-21	-46	-44	-99
Ordinære avskrivninger	-4	-4	-7	-7	-15
<b>Driftsresultat</b>	<b>599</b>	<b>787</b>	<b>1 262</b>	<b>1 349</b>	<b>2 277</b>
Finansinntekter	3	4	6	10	19
Verdiendring finansielle instrumenter	-193	-179	-153	-1	-580
Finanskostnader	-165	-161	-337	-333	-668
<b>Resultat før skatter</b>	<b>244</b>	<b>451</b>	<b>778</b>	<b>1 025</b>	<b>1 048</b>
Skatter	-65	-125	-214	-286	-281
<b>Periodens resultat</b>	<b>179</b>	<b>326</b>	<b>564</b>	<b>739</b>	<b>767</b>
<b>Tilordnet:</b>					
Aksjonærene	171	303	505	711	724
Ikke-kontrollerende eierinteresser	9	23	59	28	43
Resultat pr. utestående aksje	16	28	47	67	68
Resultat pr. aksje utvannet	16	28	47	67	68

## OPPSTILLING AV TOTALRESULTATREGNSKAP

Beløp i MNOK	2. Kvartal 2012	2. Kvartal 2011	Pr. 30.06.2012	Pr. 30.06.2011	Pr. 31.12.2011
Periodens resultat før øvrige resultatelementer	179	326	564	739	767
Kjøp og salg av selskaper					
Andre endringer					
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>179</b>	<b>326</b>	<b>564</b>	<b>739</b>	<b>767</b>
<b>Tilordnet:</b>					
Aksjonærene	171	303	505	711	724
Ikke-kontrollerende eierinteresser	9	23	59	28	43

## OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i MNOK	Pr. 30.06.2012	Pr. 30.06.2011	Pr. 31.12.2011
<b>EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	287	142	287
Investerings eiendommer	29 172	27 806	28 304
Varige driftsmidler	54	43	61
Finansielle anleggsmidler	397	332	393
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>29 910</b>	<b>28 322</b>	<b>29 045</b>
Fordringer	716	763	831
Bankinnskudd, kontanter og lign.	533	476	746
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>1 249</b>	<b>1 239</b>	<b>1 578</b>
<b>Sum eiendeler</b>	<b>31 160</b>	<b>29 561</b>	<b>30 623</b>
<b>GJELD OG EGENKAPITAL</b>			
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital	228	156	169
Majoritetens andel av egenkapital	10 439	10 053	10 039
<b>Egenkapital</b>	<b>10 667</b>	<b>10 209</b>	<b>10 208</b>
Utsatt skatt	4 202	3 936	4 133
Langsiktig gjeld	14 115	14 148	13 751
Kortsiktig gjeld	2 175	1 268	2 530
<b>Sum gjeld og forpliktelser</b>	<b>20 492</b>	<b>19 352</b>	<b>20 415</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>31 160</b>	<b>29 561</b>	<b>30 623</b>

## OPPSTILLING AV KONTANTSTRØMMER

Beløp i MNOK	Pr. 30.06.2012	Pr. 30.06.2011	Pr. 31.12.2011
Nto. kontantstrøm fra drift	615	601	1 008
Endring i arbeidskapital	-113	-159	244
<b>Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>502</b>	<b>441</b>	<b>1 252</b>
Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-486	-347	-693
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-123	-109	-304
Utbetaling av utbytte	-106	-106	-106
<b>Nto. Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-229</b>	<b>-216</b>	<b>-410</b>
<b>Nto. endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>-213</b>	<b>-121</b>	<b>149</b>
Bankbeholdning ved periodens start	746	597	597
Bankbeholdning ved periodens slutt	534	476	746

## OPPSTILLING AV ENDRINGER I EGENKAPITAL

(viser transaksjoner med eiere)

	Aksjekapital	Overkursfond	Opptjent egenkapital	Ikkekontrollerende eierinteresser	Sum
<b>Pr. 31.12.2010</b>	<b>106</b>	<b>318</b>	<b>9 045</b>	<b>186</b>	<b>9 656</b>
Periodens totalresultat			711	20	731
Oppkjøp andre selskaper			-24	-50	-74
Aksjeutbytte			-106		-106
<b>Pr. 30.06.2011</b>	<b>106</b>	<b>318</b>	<b>9 625</b>	<b>156</b>	<b>10 206</b>
Periodens totalresultat			14	11	25
Oppkjøp i andre selskaper / fusjoner			-24	2	-22
Aksjeutbytte					0
<b>Pr. 31.12.2011</b>	<b>106</b>	<b>318</b>	<b>9 614</b>	<b>169</b>	<b>10 208</b>
Periodens totalresultat			505	59	564
Oppkjøp i andre selskaper			2		2
Aksjeutbytte			-106		-106
<b>Pr. 30.06.2012</b>	<b>106</b>	<b>318</b>	<b>10 014</b>	<b>228</b>	<b>10 667</b>

## SUBSTANSVERDI (EPRA NNAV) \*)

	Pr. 30.06.2012	Pr. 30.06.2011	Pr. 31.12.2011
Majoritetens andel av egenkapital ihht, balanse	10 439	10 053	10 039
Tillegg for utsatt skatt	4 202	3 936	4 133
Vurdert gjeldsforpliktelse - Utsatt skatt (8%)	-1 201	-1 124	-1 181
Langsiktig substansverdi	13 440	12 864	12 991
<b>Langsiktig substansverdi pr aksje</b>	<b>1 263</b>	<b>1 209</b>	<b>1 220</b>

\*) 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 NNAV, som angir substansverdi (majoritetens andel av egenkapitalen) pr aksje.



## NOTER TIL HALVÅRSREGNSKAPET PR. 30. JUNI 2012

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.

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 2. 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 20. august 2012.

Delårsregnskapet er revidert.

**Note 3** Endringer i konsernstruktur

Det er ingen endringer i konsernstrukturen i første halvår 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 anvendelse 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 30. juni 2012:

Transaksjoner	Motpart	Motpart nærstående til	Beløp
Løpende leieavtaler	Selskaper i Thon Gruppen AS	Olav Thon	23
Løpende drifts- og administrasjonsavtaler	Thon Eiendomsdrift AS	Olav Thon	28

**Note 6** Langsiktig finansiering

	30.06.2012	30.06.2011	31.12.2011
Obligasjonslån	1 471	1 140	850
Kredittinstitusjoner	10 355	11 120	10 427
Sertifikatlån	1 120	1 475	1 475
Annen gjeld	64	37	48
Virkelig verdi renteswaper	1 105	376	951
Sum	<b>14 115</b>	<b>14 148</b>	<b>13 751</b>

## Note 7 Segmentinformasjon

Pr. 30.06.2012 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 30.06.2012

	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet	Ikke allokert	Konsern
Leieinntekter	774	224			998
Andre eiendomsrelaterte inntekter	216	23			239
Eiendomsrelaterte kostnader	-262	-61			-323
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>729</b>	<b>185</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>914</b>
Verdiendring investeringseiendommer	341	-1			340
Andel resultat i tilknyttede selskaper	18				18
Andre driftsinntekter	149	21	30		199
Andre driftskostnader	-116	-19	-20		-155
Administrasjonskostnader	-39	-7			-46
Ordinære avskrivninger	-7	0			-7
<b>Driftsresultat</b>	<b>1 075</b>	<b>178</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>1 262</b>
Verdiendring finansielle instrumenter				-153	-153
Finansposter				-331	-331
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>1 075</b>	<b>178</b>	<b>10</b>	<b>-484</b>	<b>778</b>
Skattekostnad				-214	-214
<b>Årsresultat</b>					<b>564</b>

### Segmentresultatene pr 30.06.2011

	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet	Ikke allokert	Konsern
Leieinntekter	687	251			938
Andre eiendomsrelaterte inntekter	229	25			254
Eiendomsrelaterte kostnader	-298	-62			-360
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>618</b>	<b>214</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>832</b>
Verdiendring investeringseiendommer	464	56			520
Andel resultat i tilknyttede selskaper	5				5
Andre driftsinntekter	162	17	21		200
Andre driftskostnader	-121	-17	-19		-157
Administrasjonskostnader	-37	-7			-44
Ordinære avskrivninger	-7	0			-7
<b>Driftsresultat</b>	<b>1 084</b>	<b>263</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>1 349</b>
Verdiendring finansielle instrumenter				-1	-1
Finansposter				-323	-323
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>1 084</b>	<b>263</b>	<b>2</b>	<b>-324</b>	<b>1 025</b>
Skattekostnad				-286	-286
<b>Årsresultat</b>					<b>739</b>

**Note 7 Segmentresultatene pr 31.12.2011**  
fortsetter

	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet	Ikke allokert	Konsern
Leieinntekter	1 426	463			1 889
Andre eiendomsrelaterte inntekter	453	43			496
Eiendomsrelaterte kostnader	-578	-108			-685
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>1 302</b>	<b>398</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 700</b>
Verdiendring investeringseiendommer	395	160			555
Andel resultat i tilknyttede selskaper	54				54
Andre driftsinntekter	364	36	49		449
Andre driftskostnader	-302	-33	-32		-367
Administrasjonskostnader	-85	-14			-99
Ordinære avskrivninger	-14	-1			-15
<b>Driftsresultat</b>	<b>1 713</b>	<b>547</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>2 277</b>
Verdiendring finansielle instrumenter				-580	-580
Finansposter				-649	-649
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>1 713</b>	<b>547</b>	<b>17</b>	<b>-1 229</b>	<b>1 048</b>
Skattekostnad				-281	-281
<b>Årsresultat</b>					<b>767</b>

**Note 8 Investeringseiendom**

	Pr. 30.06.12	Pr. 30.06.11	Pr. 31.12.11
<b>Inngående balanse</b>	<b>28 303</b>	<b>27 003</b>	<b>27 003</b>
Tilgang ved kjøp/påkostninger	530	284	746
Endring i virkelig verdi, resultatført i perioden	340	521	555
Endringer som skyldes reklassifisering	0	0	0
Andre endringer	0	-2	-2
<b>Utgående balanse</b>	<b>29 172</b>	<b>27 806</b>	<b>28 303</b>

**Note 9 Aksjer**

Det er ikke utstedt aksjer i første halvår 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](mailto:firmapost@olavthon.no)

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

---