

# OLAV THON EIENDOMSSELSKAP

Rapport for 3. kvartal 2012



## NØKKELTALL

Beløp i MNOK	Pr.	Pr.	
	30.09.2012	30.09.2011	2011
Netto leieinntekter	1 361	1 274	1 700
Resultat før skatt	699	732	1 051
Egenkapital pr. aksje (kroner)	970	925	943
Egenkapitalandel	34 %	33 %	33 %
Langsiktig substansverdi per aksje (EPRA NNNAV) <sup>1)</sup>	1 247	1 179	1 220
Likviditetsreserver <sup>2)</sup>	3 442	3 414	3 513
Avdrag neste 12 mnd	872	1 163	1 206
Kontantstrøm drift <sup>3)</sup>	904	862	1 008
Rentebærende gjeld	13 945	13 959	14 008
Rente pr. 30.09/ 31.12	4,6 %	4,6 %	4,8 %
Netto investeringer	781	743	853
Bokført verdi eiendomsportefølje	29 241	28 100	28 304
Leieinntektsnivå <sup>4)</sup>	2 070	1 970	2 025
Netto yield	6,4 %	6,4 %	6,4 %
Omsetning kjøpesenter <sup>5)</sup>	34 202	32 922	47 434
Børskurs pr. 30.09/ 31.12 (kroner)	862	810	788

Endrede regnskapsprinsipper m.m. gjør at enkelte størrelser avviker fra det som er oppgitt i tidligere kvartals- og årsrapporter.

- 1) 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. (Majoritetens andel av egenkapital + utsatt skatt - vurdert gjeldsforpliktelse (utsatt skatt 8 %)).
- 2) Bankinnskudd o.l. + Ubenyttede lånerammer
- 3) Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter - Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter - Forskjell mellom kostnadsførte og betalte renter
- 4) Inkludert andel av leieinntekter i tilknyttede selskap
- 5) Eide og/eller forvaltede kjøpesenter



# OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA

## Rapport for 3. kvartal

I 3. kvartal fortsatte den positive driftsutviklingen i Olav Thon Eiendomsselskap, men fallet i de langsiktige markedsrentene og noe nedjusterte eiendomsverdier medførte et negativt resultat i 3. kvartal.

### Hovedpunktene i 3. kvartal var som følger: <sup>1</sup>

- Konsernets leieinntekter beløp seg til 496 millioner kroner (464). Ved kvartalsskiftet var årlig leieinntektsnivå 2.070 millioner kroner (1.970), og ledigheten 2 % (3).
- Resultat før skatt beløp seg til – 81 millioner kroner (-307), og påvirkes av nedjustert verdi av investeringseiendommer og finansielle instrumenter.
- Netto kontantstrøm fra drift utgjorde 289 millioner kroner (261).
- Konsernets egenkapitalandel var ved kvartalsskiftet 34 % (33) og egenkapital pr. aksje var 970 kroner (925).
- Konsernets likviditetsreserve ved kvartalsskiftet var 3.442 millioner kroner (3.414).
- Omsetningen i konsernets kjøpesenterportefølje var 12,0 milliarder kroner (11,4), hvorav 3,1 milliarder (2,7) i sentre som forvaltes for eksterne eiere.

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



Amfi Ørsta

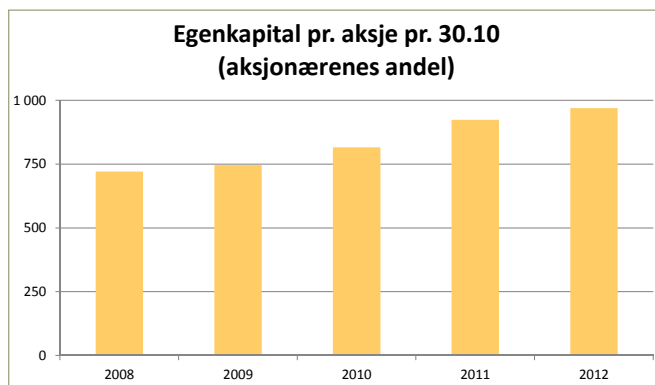
## Konsernets balanse pr. 30.09.12

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 31.220 millioner kroner (29.939), hvorav verdien av investeringseiendommene utgjorde 29.241 millioner kroner (28.100).

Konsernets samlede egenkapital beløp seg til var 10.565 millioner kroner (10.006) og egenkapitalandelen var 34 % (33).

Egenkapital pr. aksje (aksjonærenes andel) var 970 kroner (925). "Substansverdi pr. aksje" er beregnet til 1.247 kroner (1.179) (EPRA NNNAV).<sup>2</sup>

Konsernets rentebærende gjeld var 13.945 millioner kroner (13.959) og belåningsgraden ("loan to value") var 48 % (50).



Siden 2008 har egenkapitalen pr. aksje økt med 35%.

## Resultat i 3. kvartal 2012

Konsernets driftsresultat beløp seg til 260 millioner kroner (385). Nedgangen fra i fjor forklares i hovedsak av større nedjustering av eiendomsverdiene, men nedgangen er avdempet av økte leieinntekter.

Resultat før skatt ble - 81 millioner kroner (-307), mens kvartalsresultatet etter skatt ble -60 millioner kroner (-216).

### Leieinntekter og eiendomsrelaterte kostnader

Leieinntektene var 496 millioner kroner (464). I forhold til 3. kvartal i fjor øker leieinntektene både som følge av ferdigstilte eiendomsprosjekter og en noe lavere ledighet i eiendomsporteføljen. Andre eiendomsrelaterte inntekter var 105 millioner kroner (104) og er innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 157 millioner kroner (156), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 105 millioner kroner (104).

Netto leieinntekter utgjorde dermed 443 millioner kroner (412).

### Andre driftsinntekter og kostnader

Verdien av investeringseiendommene ble i 3. kvartal nedjustert med 182 millioner kroner (-47). Nedgangen fremkommer hovedsakelig som følge av lavere markedsverdi på flere mindre og mellomstore kjøpesentre.

Andel resultat i tilknyttede selskap utgjorde 1 million kroner (22). Nedgangen forklares av en mindre verdijustering av eiendommene i de tilknyttede selskapene.

Andre driftsinntekter utgjorde 105 millioner (101) 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 (103).

Driftsresultatet utgjorde dermed 260 millioner kroner (385).

Driftsresultatet før verdiendring av investerings-eiendommer beløp seg til 442 millioner kroner (432).

### Finansinntekter og kostnader

Netto finanskostnader var 167 millioner kroner (169). Gjennomsnittlig rentesats i 3. kvartal var 4,7 % (4,6).

Som følge av at de langsiktige markedsrentene falt med ca. 0,30 prosentpoeng ble markedsverdien på de finansielle instrumenter redusert med 175 millioner kroner (-523) i 3. kvartal.

### Kontantstrøm og likviditet

#### 3. kvartal

I 3. kvartal var netto kontantstrøm fra driften 289 millioner kroner (261), mens endringen i arbeidskapitalen beløp seg til 57 millioner kroner (139).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed 345 millioner kroner (401).

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

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -257 millioner kroner (-278), mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten med 90 millioner kroner (-89).

I 3. kvartal var dermed netto endring i likviditetsbeholdningen -1 million kroner (33).

### Per 3. kvartal

For årets tre første kvartaler var netto kontantstrøm fra driften 904 millioner kroner (862).

Endring i arbeidskapitalen var i samme periode -56 millioner kroner (-20), og netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed 847 millioner kroner (842).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -743 millioner kroner (-625), kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene medregnet utbetaling av utbytte reduserte likviditeten med 319 millioner kroner (305).

Konsernets likviditetsbeholdning ble dermed i årets tre første kvartaler redusert med 214 millioner kroner (-88).

Ved kvartalsskiftet var konsernets likviditetsreserve 3.442 millioner kroner (3.414), og besto av kort-siktige plasseringer på 532 millioner kroner (509) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 2.910 millioner kroner (2.905).

### Investeringer

Konsernets investeringer i 3. kvartal var 295 millioner kroner (350), og gjelder både eiendoms-



kjøp, investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring og rehabilitering av eksisterende eiendomsportefølje.

Samlede investeringer hittil i 2012 beløp seg til 781 millioner kroner (743).

### Større eiendomskjøp

- **Åsane Senter 51 AS**  
Konsernet har inngått en avtale om kjøp av aksjene i selskapet Åsane Senter 51 AS, som eier en handelseiendom på 12.500 kvm. i Åsane i Bergen. (Overtas 01.11.12)

### Større eiendomsprosjekter under oppføring

I 4. kvartal vil følgende eiendomsprosjekter ferdigstilles:

- **Vestkanten Storsenter, Bergen (70 %)**  
Utvides med ca. 10.000 kvm. handelsareal.
- **Lagunen Storsenter, Bergen (42 %)**  
Utvides med et nytt p-hus på ca. 19.500 kvm. som inneholder ca. 350 parkeringsplasser.



Calmeyers gate 8b, Oslo

- **Sogningen Storsenter, Sogndal (50 %)**  
Utvides med 4.500 kvm. Handelsareal.
- **Calmeyers gate 8b, Oslo**  
Et kombinert nærings- og boligbygg på 2.700 kvm. i Oslo sentrum.

Ved følgende sentre er det igangsatt større utvidelser for ferdigstillelser i 2013 og 2014:

- **Mart'n Senteret, Elverum (50 %)**  
Utvides med 6.800 kvm. handelsareal i tillegg til en oppgradering og ombygging av eksisterende senter.
- **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. 30.09.12

Ved kvartalsskiftet var verdien av eiendomsporteføljen vurdert til 29.241 millioner kroner (28.100)

Investeringseiendommene bokføres til virkelig verdi. For informasjon om verdsettelsesmodellen og variablene som inngår i vurderingen, henvises det til side 19 og 32 i årsrapporten for 2011. Verdi-vurderingen er basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 6,4 % (6,4) På enkelteiendommene varierer avkastningskravet mellom 5,5 % og 10,0 %.

Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlige avkastningskrav:

- |                          |             |
|--------------------------|-------------|
| • Kjøpesentereiendom     | 6,2 % (6,2) |
| • Øvrige næringsseiendom | 7,0 % (7,0) |

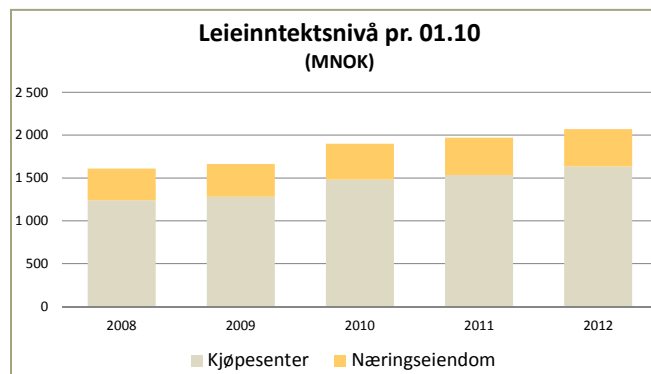
Årlig leieinntektsnivå (inkl. andel av leieinntekter i tilknyttede selskap) var 2.070 millioner kroner (1.970)

Leieinntektsnivået har økt fra i fjor både som følge av nye eiendommer og ferdigstilte eiendomsprosjekter.

Leienivået fordeles på følgende eiendomssegmenter:

- |                          |      |
|--------------------------|------|
| • Kjøpesentereiendom     | 79 % |
| • Øvrige næringsseiendom | 21 % |

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



Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen har siden 2008 økt med 29 %.

### Kjøpesentrområdet

Kjøpesentrområdet omfattet ved kvartalsskiftet forvaltning av 79 kjøpesentre, hvorav 24 forvaltes for eksterne eiere.

Markedsposisjonen i det norske kjøpesentremarkedet er sterk, og i porteføljen inngår blant annet Norges 5 største, og ytterligere 2 blant de 10 største kjøpesentrene i Norge.

I 3. kvartal var omsetningen 12,0 milliarder kroner (11,4), medregnet 3,1 milliarder kroner (2,7) i sentre som forvaltes for eksterne eiere.

Hittil i 2012 var samlet omsetning 34,2 milliarder kroner (32,9), inkludert 9,0 milliarder kroner (8,6) i kjøpesentre under forvaltning.

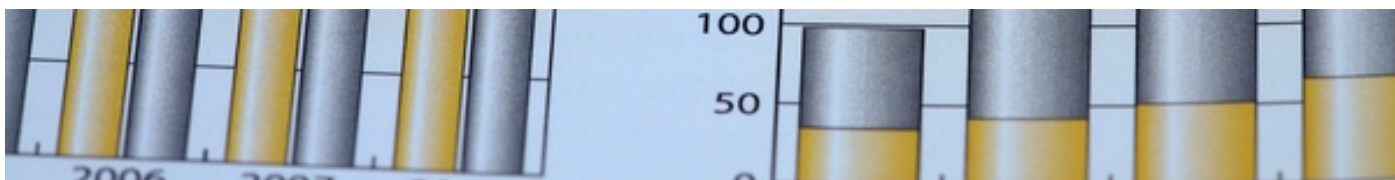
I tråd med den generelle utviklingen i den norske detaljhandelsomsetningen, var organisk omsetningsvekst i konsernets eide kjøpesentre noe avtakende i 3. kvartal, og vurderes til 2 %. For årets ni første måneder sett under ett vurderes veksten til 3 %.

### 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 næringsseiendom som investeringsobjekt. Endringer i yieldnivået som



benyttes ved omsetning av næringsseidom, påvirker verdien av eiendomsporteføljen direkte. Som tidligere beskrevet, er verddivurderingen pr. 30.09.12 basert på et gjennomsnittlig yield på 6,4 %. De siste 5 år har konsernets yieldsnivå variert mellom 6,3 % og 6,9 %.

Endringer i yieldsnivået og/eller markedsleie påvirker verdien av investeringseiendommene. For beskrivelse av hvordan endret yieldsnivå 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 yieldsnivået med ett prosentpoeng, til 7,4 %, redusere egenkapitalandelen til 28 %.

Risikoen for en betydelig 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 kapitalmarkedene.

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 inngått for dette formålet, var ved kvartalsskiftet 9.898 millioner kroner og hadde en markedsverdi på -1.281 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 gjennomsnittsrente 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.

Tilgangen til finansiering i bank- og kapitalmarkedet vurderes som svært god. I 3. kvartal ble det inngått avtaler om langsiktige banklån på 1.320 millioner kroner og ett obligasjonslån på 350 millioner kroner.

Hittil i 2012 har konsernet lagt ut 3 langsiktige obligasjonslån på totalt 990 millioner kroner, 6 kortsiktige sertifikatlån på totalt 1.120 millioner kroner og langsiktige banklån på 1.350 millioner kroner.

Ved kvartalsskiftet var samlede lån og kredittrammer 16.855 millioner kroner (16.854), og ubenyttet del utgjorde 2.910 millioner kroner (2.905).

Det norske kapitalmarkedet er en svært viktig finansieringskilde, og pr. 30.09.12 hadde konsernet utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld på 2.860 millioner kroner (2.540).

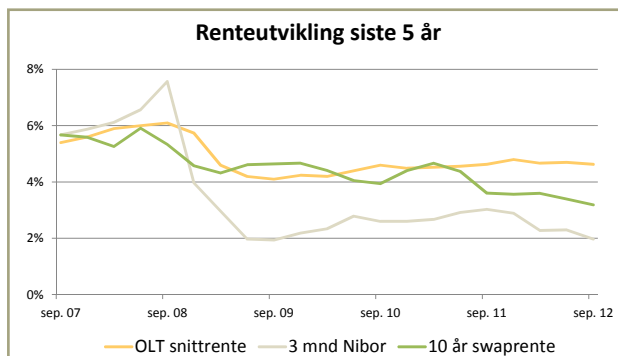
Gjelden har en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 4,7 år (5,2). 6 % av gjelden forfaller til betaling innen 1 år, og refinansieringsbehovet vil i sin helhet kunne dekkes av eksisterende likviditetsreserver.

Pr. 30.09.12 var gjennomsnittlig nominell rente (inkl. kredittmargin) 4,6 % (4,6).

Ved kvartalsskiftet hadde konsernet følgende renteforfallsstruktur:

- Rentebinding 0 -1 år: 29 % (35)
- Rentebinding 1 -5 år: 7 % (11)
- Rentebinding > 5 år: 64 % (54)

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



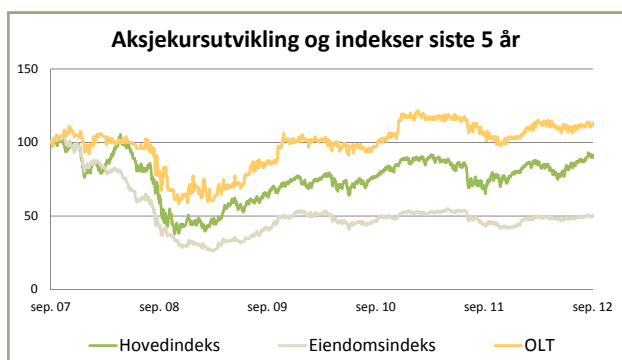
Hittil i 2012 er konsernets nominelle gjennomsnittrente redusert fra 4,8 % til 4,6 %.

## Aksjonærforhold

Ved utgangen av 3. kvartal var sluttkursen på selskapets aksjer ved Oslo Børs 862 kroner mot 860 kroner ved kvartalets begynnelse.

I 3. kvartal var høyeste og laveste notering henholdsvis 875 og 816 kroner.

Aksjene i selskapet har hittil i 2012 gitt en totalavkastning (medregnet utbytte) på 11 %, noe i underkant av hovedindeksen ved Oslo Børs som i samme periode steg med 14 %.



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

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

Per 30.09.12 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>

## Fremtidsutsikter

Veksten i verdensøkonomien er avtakende, blant annet som følg av økt usikkerhet knyttet til statsgjeldskrisen i Europa.

Veksten i norsk økonomi er fortsatt relativt høy, og de fleste områder av norsk økonomi utvikler seg positivt. Usikkerheten i internasjonal økonomi bidrar allikevel til at Norges Bank opprettholder renten på 1,50 %.

Konsernets kjøpesentre i eget eie har hittil i 2012 en organisk omsetningsvekst på ca. 3 %, omtrent på linje med utviklingen i norsk detaljhandel.

Det forventes en fortsatt betydelig 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.



Vestkanten Storsenter



---

Oslo, 5. november 2012

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Olav Thon  
(styreformann)

Sissel Berdal Haga  
(Styremedlem)

Stig O. Jacobsen  
(Styremedlem)

Kristian Leer-Salvesen  
(Styremedlem)

Elin Ørjasæter  
(Styremedlem)

# OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA - KONSERNREGNSKAP

## OPPSTILLING AV SEPARAT RESULTATREGNSKAP

Beløp i MNOK	3. Kvartal 2012	3. Kvartal 2011	Pr. 30.09.2012	Pr. 30.09.2011	Pr. 31.12.2011
Leieinntekter	496	464	1 494	1 402	1 889
Andre eiendomsrelaterte inntekter	105	104	344	354	496
Eiendomsrelaterte kostnader	-157	-156	-476	-482	-685
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>443</b>	<b>412</b>	<b>1 361</b>	<b>1 274</b>	<b>1 700</b>
Verdiendring investeringseiendommer	-182	-47	158	473	555
Andel resultat i tilknyttede selskaper	1	22	19	27	54
Andre driftsinntekter	105	101	304	301	449
Andre driftskostnader	-77	-74	-232	-241	-365
Administrasjonskostnader	-27	-25	-78	-74	-101
Ordinære avskrivninger	-3	-4	-8	-9	-12
<b>Driftsresultat</b>	<b>260</b>	<b>385</b>	<b>1 524</b>	<b>1 751</b>	<b>2 280</b>
Finansinntekter	3	4	9	12	19
Verdiendring finansielle instrumenter	-175	-523	-328	-524	-580
Finanskostnader	-170	-173	-507	-507	-668
<b>Resultat før skatter</b>	<b>-81</b>	<b>-307</b>	<b>699</b>	<b>732</b>	<b>1 051</b>
Skatter	22	91	-192	-195	-281
<b>Periodens resultat</b>	<b>-60</b>	<b>-216</b>	<b>506</b>	<b>537</b>	<b>770</b>
<b>Tilordnet:</b>					
Aksjonærene	-70	-213	436	514	739
Ikke-kontrollerende eierinteresser	10	-3	70	23	31
Resultat pr. utestående aksje	-7	-20	41	48	68
Resultat pr. aksje utvannet	-7	-20	41	48	68

## OPPSTILLING AV TOTALRESULTATREGNSKAP

Beløp i MNOK	3. Kvartal 2012	3. Kvartal 2011	Pr. 30.09.2012	Pr. 30.09.2011	Pr. 31.12.2011
Periodens resultat før øvrige resultatelementer	-60	-216	506	537	770
Kjøp og salg av selskaper					
Andre endringer					
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-60</b>	<b>-216</b>	<b>506</b>	<b>537</b>	<b>770</b>
<b>Tilordnet:</b>					
Aksjonærene	-70	-213	436	514	739
Ikke-kontrollerende eierinteresser	10	-3	70	23	31

## OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i MNOK	Pr. 30.09.2012	Pr. 30.09.2011	Pr. 31.12.2011
<b>EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	287	142	287
Investerings eiendommer	29 241	28 100	28 304
Varige driftsmidler	59	42	61
Finansielle anleggsmidler	385	361	393
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>29 972</b>	<b>28 645</b>	<b>29 045</b>
Fordringer	716	785	831
Bankinnskudd, kontanter og lign.	532	509	746
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>1 249</b>	<b>1 294</b>	<b>1 578</b>
<b>Sum eiendeler</b>	<b>31 220</b>	<b>29 939</b>	<b>30 623</b>
<b>GJELD OG EGENKAPITAL</b>			
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital	239	164	169
Majoritetens andel av egenkapital	10 326	9 842	10 039
<b>Egenkapital</b>	<b>10 565</b>	<b>10 006</b>	<b>10 208</b>
Utsatt skatt	4 122	3 792	4 133
Langsiktig gjeld	14 174	13 957	13 751
Kortsiktig gjeld	2 359	2 184	2 530
<b>Sum gjeld og forpliktelser</b>	<b>20 655</b>	<b>19 933</b>	<b>20 415</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>31 220</b>	<b>29 939</b>	<b>30 623</b>

## OPPSTILLING AV KONTANTSTRØMMER

Beløp i MNOK	Pr. 30.09.2012	Pr. 30.09.2011	Pr. 31.12.2011
Nto. kontantstrøm fra drift	904	862	1 008
Endring i arbeidskapital	-56	-20	244
<b>Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>847</b>	<b>842</b>	<b>1 252</b>
Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-743	-625	-693
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-212	-199	-304
Utbetaling av utbytte	-106	-106	-106
<b>Nto. Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-319</b>	<b>-305</b>	<b>-410</b>
<b>Nto. endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>-214</b>	<b>-88</b>	<b>149</b>
Bankbeholdning ved periodens start	746	597	597
Bankbeholdning ved periodens slutt	532	509	746

## OPPSTILLING AV ENDRINGER I EGENKAPITAL

(viser transaksjoner med eiere)

	Aksjekapital	Overkursfond	Opptjent egenkapital	Ikke kontroll- erende eier- interesser	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			497	23	520
Oppkjøp andre selskaper			-18	-45	-63
Aksjeutbytte			-106		-106
<b>Pr. 30.09.2011</b>	<b>106</b>	<b>318</b>	<b>9 417</b>	<b>164</b>	<b>10 006</b>
Periodens totalresultat			227	8	235
Oppkjøp i andre selskaper / fusjoner			-30	-3	-33
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			436	70	506
Oppkjøp i andre selskaper			-42		-42
Aksjeutbytte			-106		-106
<b>Pr. 30.09.2012</b>	<b>106</b>	<b>318</b>	<b>9 902</b>	<b>239</b>	<b>10 565</b>

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 3. 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 5. november 2012.

Delårsregnskapet er ikke revidert.

**Note 3** Endringer i konsernstruktur

Det er ingen vesentlige endringer i konsernstrukturen hittil i 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. 30. september 2012:

Transaksjoner	Motpart	Motpart nærstående til	Beløp
Løpende leieavtaler	Selskaper i Thon Gruppen AS	Olav Thon	42
Løpende drifts- og administrasjonsavtaler	Thon Eiendomsdrift AS	Olav Thon	41

**Note 6** Langsiktig finansiering

	30.09.2012	30.09.2011	31.12.2011
Obligasjonslån	1 840	1 140	850
Kredittinstitusjoner	10 006	10 489	10 427
Sertifikatlån	1 020	1 400	1 475
Annen gjeld	27	29	48
Virkelig verdi renteswaper	1 281	899	951
Sum	<b>14 174</b>	<b>13 957</b>	<b>13 751</b>

## Note 7 Segmentinformasjon

Pr. 30.09.2012 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 30.09.2012

	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet	Ikke allokert	Konsern
Leieinntekter	1 159	335			1 494
Andre eiendomsrelaterte inntekter	312	32			344
Eiendomsrelaterte kostnader	-396	-81			-476
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>1 075</b>	<b>286</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 361</b>
Verdiendring investeringseiendommer	165	-7			158
Andel resultat i tilknyttede selskaper	19	0			19
Andre driftsinntekter	227	33	45		304
Andre driftskostnader	-174	-25	-32		-232
Administrasjonskostnader	-65	-13			-78
Ordinære avskrivinger	-8	0			-8
<b>Driftsresultat</b>	<b>1 238</b>	<b>273</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>1 524</b>
Verdiendring finansielle instrumenter				-328	-328
Finansinntekter				9	9
Finanskostnader				-507	-507
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>1 238</b>	<b>273</b>	<b>13</b>	<b>-826</b>	<b>699</b>
Skattekostnad				-192	-192
<b>Periodens resultat</b>					<b>506</b>

### Segmentresultatene pr 30.09.2011

	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet	Ikke allokert	Konsern
Leieinntekter	1 095	307			1 402
Andre eiendomsrelaterte inntekter	320	34			354
Eiendomsrelaterte kostnader	-398	-84			-482
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>1 017</b>	<b>257</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 274</b>
Verdiendring investeringseiendommer	446	27			473
Andel resultat i tilknyttede selskaper	27	0			27
Andre driftsinntekter	234	26	41		301
Andre driftskostnader	-188	-23	-30		-241
Administrasjonskostnader	-63	-11			-74
Ordinære avskrivinger	-9	0			-9
<b>Driftsresultat</b>	<b>1 464</b>	<b>275</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>1 751</b>
Verdiendring finansielle instrumenter				-524	-524
Finansinntekter				12	12
Finanskostnader				-507	-507
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>1 464</b>	<b>275</b>	<b>12</b>	<b>-1 019</b>	<b>732</b>
Skattekostnad				-195	-195
<b>Periodens resultat</b>					<b>537</b>

**Note 7 Segmentresultatene pr 31.12.2011**

fortsetter

	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet	Ikke allokert	Konsern
Leieinntekter	1 479	410			1 889
Andre eiendomsrelaterte inntekter	453	43			496
Eiendomsrelaterte kostnader	-578	-108			-685
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>1 355</b>	<b>345</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	-297	-33	-35		-365
Administrasjonskostnader	-87	-14			-101
Ordinære avskrivninger	-11	-1			-12
<b>Driftsresultat</b>	<b>1 772</b>	<b>494</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>2 280</b>
Verdiendring finansielle instrumenter				-580	-580
Finansinntekter				19	19
Finanskostnader				-668	-668
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>1 772</b>	<b>494</b>	<b>14</b>	<b>-1 229</b>	<b>1 051</b>
Skattekostnad				-281	-281
<b>Periodens resultat</b>					<b>770</b>

**Note 8 Investeringseiendom**

	Pr. 30.09.2012	Pr. 30.09.2011	Pr. 31.12.2011
<b>Inngående balanse</b>	<b>28 303</b>	<b>27 003</b>	<b>27 003</b>
Tilgang ved kjøp/påkostninger	780	625	746
Endring i virkelig verdi, resultatført i perioden	158	473	555
Endringer som skyldes reklassifisering	0	0	0
Andre endringer	0	-1	-1
<b>Utgående balanse</b>	<b>29 241</b>	<b>28 100</b>	<b>28 303</b>

**Note 9 Aksjer**

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

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

---