

# OLAV THON EIENDOMSSELSKAP

Rapport for 1. kvartal 2013



## NØKKELTALL

| Beløp i MNOK  | Pr.        | Pr.        | 2012   |
|---|------------|------------|--------|
|   | 31.03.2013 | 31.03.2012 |        |
| Netto leieinntekter   | 471        | 450        | 1 802  |
| Resultat før skatt  | 687        | 535        | 1 686  |
| Egenkapital pr. aksje (kroner)                                | 1 105      | 973        | 1 061  |
| Egenkapitalandel  | 36 %       | 34 %       | 35 %   |
| Langsiktig substansverdi per aksje (EPRA NNNAV) <sup>1)</sup> | 1 401      | 1 257      | 1 348  |
| Likviditetsreserver <sup>2)</sup>                             | 4 744      | 5 007      | 4 438  |
| Avdrag neste 12 mnd   | 2 862      | 2 246      | 2 580  |
| Kontantstrøm drift <sup>3)</sup>                              | 259        | 256        | 1 060  |
| Rentebærende gjeld  | 14 051     | 14 112     | 14 298 |
| Rente pr. 31.03/ 31.12  | 4,7 %      | 4,7 %      | 4,7 %  |
| Netto investeringer   | 163        | 206        | 1 279  |
| Bokført verdi eiendomsportefølje                              | 30 998     | 28 722     | 30 490 |
| Leieinntektsnivå <sup>4)</sup>                                | 2 160      | 2 045      | 2 150  |
| Netto yield   | 6,2 %      | 6,3 %      | 6,2 %  |
| Omsetning kjøpesenter <sup>5)</sup>                           | 10 942     | 10 721     | 49 364 |
| Børskurs pr. 31.03/ 31.12 (kroner)                            | 915        | 888        | 890    |

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 tidsavgrensingsposter - 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 1. kvartal 2013

Olav Thon Eiendomsselskap hadde en god start på året, og resultatet i 1. kvartal preges av både økte leieinntekter og verdiøkning på konsernets investerings-eiendommer.

### Hovedpunktene i kvartalsrapporten er som følger: <sup>1</sup>

- Konsernets leieinntekter beløp seg til 518 millioner kroner (491). Ved kvartalsskiftet var årlig leieinntektsnivå 2.160 millioner kroner (2.045), og ledigheten var 2 % (2).
- Resultat før skatt beløp seg til 687 millioner kroner (535).
- Netto kontantstrøm fra driften beløp seg til 259 millioner kroner (256).
- Ved årsskiftet var konsernets egenkapitalandel 36 % (34) og bokført egenkapital pr. aksje økte i kvartalet med 44 kroner til 1.105 kroner (973).
- Konsernets likviditetsreserve ved kvartalsskiftet var 4.744 millioner kroner (5.007).
- Omsetningen i konsernets samlede kjøpesenterportefølje var 10,9 milliarder kroner (10,7), hvorav 3,0 milliarder (2,9) i sentre som forvaltes for eksterne eiere.

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

Amfi Elverum



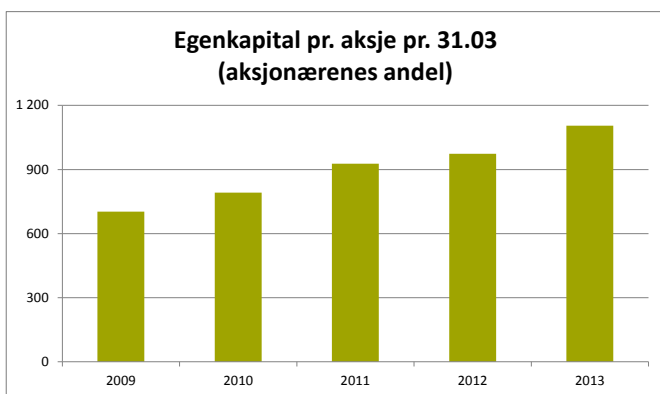
## Konsernets balanse pr. 31.03.13

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 33.075 millioner kroner (31.281), hvorav verdien av investeringseiendommene utgjorde 30.998 millioner kroner (28.722).

Konsernets samlede egenkapital var 12.039 millioner kroner (10.577) og egenkapitalandelen var 36 % (34).

Egenkapital pr. aksje (aksjonærenes andel) var 1.105 kroner (973). "Substansverdi pr. aksje" er beregnet til 1.401 kroner (1.257) (EPRA NNAV<sup>1</sup>).

Konsernets rentebærende gjeld var 14.051 millioner kroner (14.112) og belåningsgraden, som viser gjelden i forhold til eiendomsverdiene ("loan to value"), var 45% (49).



Egenkapital pr. aksje har i perioden økt med 57 %.

## Resultat i 1. kvartal 2013

Konsernets driftsresultat beløp seg til 827 millioner kroner (662). Økningen fra i fjor forklares både av økte leieinntekter og høyere verdiøkning på eiendomsporteføljen.

Resultat før skatt ble 687 millioner kroner (535), mens kvartalsresultatet etter skatt ble 495 millioner kroner. (386)

### Leieinntekter og eiendomsrelaterte kostnader

Leieinntektene var 518 millioner kroner (491). I forhold til samme periode i fjor økte leieinntektene primært som følge av ferdigstilte eiendomsprosjekter og nye eiendommer.

Andre eiendomsrelaterte inntekter var 153 millioner kroner (151) og er innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader.

Eiendomsrelaterte kostnader beløp seg til 200 millioner kroner (192), og ovennevnte felleskostnader inngår med 153 millioner kroner (151).

Netto leieinntekter utgjorde dermed 471 millioner kroner (450).

### Andre driftsinntekter og kostnader

Verdien av investeringseiendommene ble i 1. kvartal netto oppjustert med 365 millioner kroner (216). Verdiøkningen fremkommer hovedsakelig gjennom økt markedsverdi på enkelte av konsernets største eiendommer.

Andel resultat i tilknyttede selskap utgjorde 4 millioner kroner (-1).

Andre driftsinntekter utgjorde 60 millioner (66) og dreier seg i hovedsak om honorarer for forvaltning av eiendommer for eksterne eiere, og salgsinntekter fra annen virksomhet.

Andre driftskostnader, administrasjonskostnader og ordinære avskrivninger beløp seg til 73 millioner kroner (69).

Driftsresultatet utgjorde dermed 827 millioner kroner (669).

Driftsresultatet før verdiendring av investeringseiendommer beløp seg til 462 millioner kroner (446).

### Finansinntekter og kostnader

Netto finanskostnader var 162 millioner kroner (167). Gjennomsnittlig rentesats i 1. kvartal var 4,7 % (4,7).

På tross av betydelige rentebevegelser i 1. kvartal, var de langsiktige markedsrentene ved utgangen av kvartalet omtrent på nivå med rentene ved starten på kvartalet. Den negative markedsverdien ble redusert med 22 millioner kroner (40), som følge av noe kortere gjenværende løpetid (durasjon).

### Kontantstrøm og likviditet

I 1. kvartal var netto kontantstrøm fra driften 259 millioner kroner (256), mens endring i arbeidskapitalen beløp seg til - 19 millioner kroner (94).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed 240 millioner kroner (350).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var

<sup>1</sup> Se side 2 for definisjon.

-163 millioner kroner (-206), mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten 150 millioner kroner (189).

Konsernets likviditetsbeholdning ble dermed redusert med 74 millioner kroner (+334).

Ved kvartalsskiftet var likviditetsreserven 4.744 millioner kroner (5.007), og besto av kortsiktige plasseringer på 562 millioner kroner (1.080) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 4.182 millioner kroner. (3.927)

## Investeringer

Konsernets investeringer i 1. kvartal beløp seg til 163 millioner kroner (206), og gjelder både eiendomskjøp, investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring og rehabilitering av eksisterende eiendomsportefølje.

## Større eiendomskjøp

Konsernets posisjon som landets ledende kjøpesenteraktør ble med virkning fra 2. kvartal 2013 ytterligere styrket ved kjøp av 50% av følgende kjøpesentre:

- Sandens i Kristiansand.
- Amfi Moss i Moss.
- Mosseporten Senter i Moss.

Sentrene har et samlet bruttoareal på ca. 100.000 kvm. ex. parkering, og kontorleie utgjør rundt 1/6 av leieinntektene. I 2012 var samlet butikkomsetning i kjøpesentrene ca. 1,5 milliarder kroner.



## Større eiendomsprosjekter

Ved følgende kjøpesentre er det igangsatt større utvidelser i tillegg til en oppgradering og ombygging av de eksisterende sentre:

- **Mart'n Senteret, Elverum (50 %)**  
I 2013 ferdigstilles 2. deltrinn av utvidelsen på 6.800 kvm. handelsareal.
- **Sørlandssenteret, Kristiansand (50 %)**  
Byggetrinn 2 med ca. 33.000 kvm. handelsareal ferdigstilles i 2013
- **Sartor Storsenter, Fjell**  
I 2014 skal konsernet andel av senteret utvides med 2.800 kvm. handelsareal.
- **Råholtssenteret, Eidsvoll (50%)**  
Senteret utvides med ca. 10.000 kvm. handelsareal, som skal ferdigstilles i 2014.

Mosseporten



## Eiendomsporteføljen pr. 31.03.13

Verdien av eiendomsporteføljen var ved kvartals-skiftet vurdert til 30.998 millioner kroner (28.722).

Investeringseiendommene bokføres til virkelig verdi. For informasjon om verdsettelsesmodellen og variablene som inngår i vurderingen, henvises det til sidene 29, 43 og 44 i årsrapporten for 2012.

Pr. 31.03.13 er verdivurderingen basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 6,2 % (6,3)

Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlige avkastningskrav:

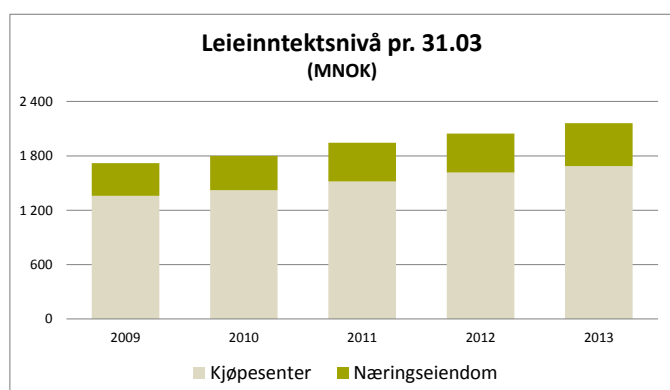
- Kjøpesentereiendom 6,0 % (6,2)
- Øvrige næringseiendom 6,7 % (7,0)

Årlig leieinntektsnivå (inkl. andel av leieinntekter i tilknyttede selskap) var 2.160 millioner kroner (2.045), med følgende segmentfordeling:

- Kjøpesentereiendom 79 %
- Øvrig næringseiendom 21 %

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

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



Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen har i perioden økt med 26 %.

## Kjøpesenterområdet

Kjøpesenterområdet omfattet ved kvartalsskiftet 85 kjøpesentre, hvorav 27 forvaltes for eksterne eiere.

Markedsposisjonen i det norske kjøpesentermarkedet er sterk, og i porteføljen inngår blant annet Norges 3 største kjøpesentre i 1. kvartal 2013.

Butikkomsetningen i 1. kvartal var 10,9 milliarder kroner (10,7), medregnet 3,0 milliarder kroner (2,9) i sentre som forvaltes for eksterne eiere.

Omsetningstallene for første kvartal påvirkes av at det i år var færre handledager enn i fjor.

Korrigert for antall handledager, vurderes den organiske omsetningsveksten i konsernets eide kjøpesentre i 1. kvartal til 1,0 %.

## 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 yieldnivået som benyttes ved omsetning av næringseiendom, påvirker verdien av eiendomsporteføljen direkte.

Som tidligere beskrevet, er verdivurderingen pr. 31.03.13 basert på et gjennomsnittlig yield på 6,2 %. De siste 5 år har konsernets yieldnivå variert mellom 6,2 % og 6,9 %.

Endringer i yieldnivået og/eller markedsleie påvirker verdien av investeringseiendommene. For beskrivelse av hvordan endret yieldnivå og markedsleie påvirker markedsverdien på eiendomsporteføljen, henvises det til side 44 i årsrapporten for 2012.

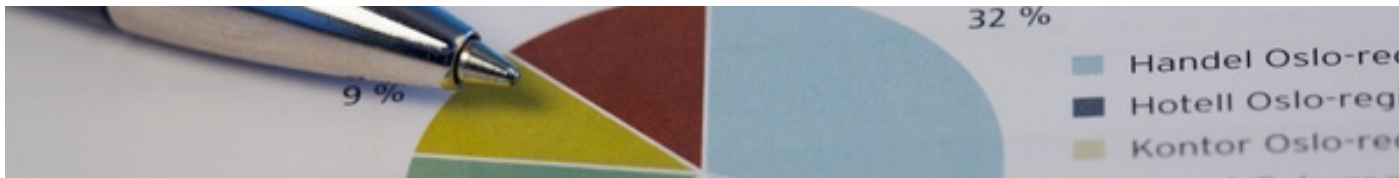
Konsernets egenkapital vurderes som svært robust i forhold til endret yieldnivå. Eksempelvis vil en endring av yieldnivået med ett prosentpoeng, til 7,2 %, redusere egenkapitalandelen til 32 %.

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 28,29 og 72-74 i årsrapporten for 2012.

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

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

Konsernets portefølje av langsiktige renteswaper inngått for dette formålet, var ved kvartalsskiftet 9,9 milliarder kroner og hadde en markedsverdi på -1.287 millioner kroner.

En endring i det langsiktige rentenivået med ett prosentpoeng antas å endre markedsverdien på renteswapporteføljen 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 kapital-markedet vurderes fortsatt som svært god. I 1. kvartal ble det lagt ut 2 kortsiktige sertifikatlån på totalt 350 millioner kroner.

Etter kvartalsskiftet er det lagt ut ytterligere 4 sertifikatlån på totalt 500 millioner kroner, det er inngått avtale om et langsiktig obligasjonslån på 675 millioner kroner og det er opptatt nye banklån på 585 millioner kroner. (konsernets 50% andel)

Konsernets samlede kredittrammer var ved kvartalsskiftet 18.234 millioner kroner (18.041), og ubenyttet del utgjorde 4.182 millioner kroner (3.927).

Det norske kapitalmarkedet er en svært viktig finansieringskilde, og utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld pr. 31.03.13 var 3.610 millioner kroner (2.540).

Gjelden har en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,2 år (4,2). 20 % (16 %) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år, og refinansieringsbehovet vil i sin helhet kunne dekkes av eksisterende likviditetsreserver.

Pr. 31.03.13 var gjennomsnittlig nominell rente (inkl. kredittmargin) 4,7 % (4,7).

Ved kvartalsskiftet hadde konsernet følgende renteforfallsstruktur:

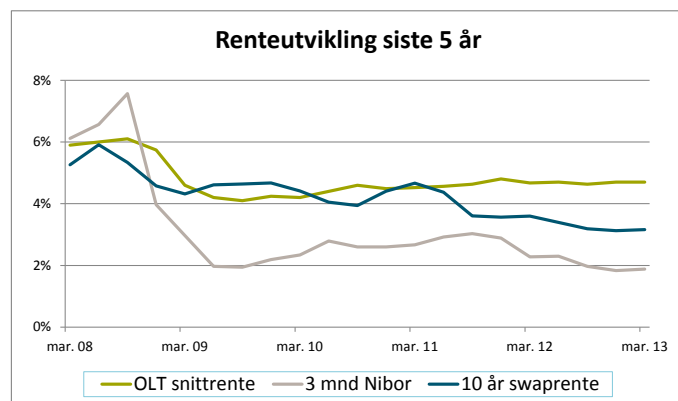
|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Rentebinding 0 -1 år: | 29 % (32) |
| Rentebinding 1 -5 år: | 5 % (3)   |
| Rentebinding > 5 år:  | 66 % (65) |

Gjennomsnittlig rentebinding var 5,3 år (5,7).

## Aksjonærforhold

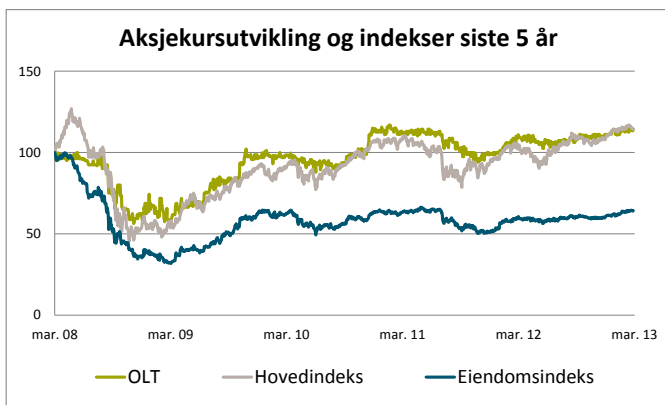
Aksjekursen i Olav Thon Eiendomsselskap steg i 1. kvartal med 3 % til en sluttkurs på 915 kroner den 27.03.2013.

I første kvartal var høyeste og laveste notering henholdsvis 917 og 880 kroner.



Konsernets gjennomsnittsrente har i perioden variert mellom 4,1 % og 6,1 %.

Ved kvartalsskiftet var selskapets børsverdi 9,7 milliarder kroner, og Olav Thon Eiendomsselskap var dermed blant Nordens 3-4 største børsnoterte eiendomsselskap.



Aksjekursen i Olav Thon Eiendomsselskap har de siste 5 år utviklet seg på linje med hovedindeksen og bedre enn eiendomsindeksen ved Oslo Børs.

## Fremtidsutsikter

Veksten i verdensøkonomien er fortsatt på et relativt lavt nivå, og det er en vedvarende usikkerhet knyttet til fremtidig vekst.

De fleste områder av norsk økonomi utvikler seg positivt, men veksten i norsk økonomi er nå avtakende. Usikkerheten i internasjonal økonomi bidrar til at Norges Bank opprettholder renten på 1,50 %.

Det forventes fortsatt 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 en fortsatt tilfredsstillende utvikling i norsk økonomi antas det at den positive utviklingen å opprettholdes 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.

Pr. 31.03.13 var selskapets eiere:

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Thon Gruppen AS m/datterselskap   | 71,9 %         |
| Folketrygdfondet                  | 9,0 %          |
| Otto Olsen Eiendom m/ nærstående. | 2,6 %          |
| MP Pensjon                        | 1,9 %          |
| Skagen Vekst                      | 1,7 %          |
| Øvrige eiere                      | 12,9 %         |
| <b>SUM</b>                        | <b>100,0 %</b> |





Oslo, 16. mai 2013

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Olav Thon  
(Styreformann)

Sissel Berdal Haga  
(Styremedlem)

Stig O. Jacobsen  
(Styremedlem)

Kristian Leer-Salvesen  
(Styremedlem)

Elin Ørjasæter  
(Styremedlem)

Sandens



# OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA - KONSERNREGNSKAP

## OPPSTILLING AV SEPARAT RESULTATREGNSKAP

| Beløp i MNOK                           | Note  | 1. Kvartal<br>2013 | 1. Kvartal<br>2012 | Pr.<br>31.12.2012 |
|--|-------|--------------------|--------------------|-------------------|
| Leieinntekter                          | 5, 8  | 518                | 491                | 1 986             |
| Andre eiendomsrelaterte inntekter      | 8, 12 | 153                | 151                | 598               |
| Eiendomsrelaterte kostnader            | 8, 12 | -200               | -192               | -782              |
| <b>Netto leieinntekter</b>             |       | <b>471</b>         | <b>450</b>         | <b>1 802</b>      |
| Verdiendring investeringseiendommer    | 9     | 365                | 216                | 902               |
| Andel resultat i tilknyttede selskaper |       | 4                  | -1                 | 18                |
| Andre driftsinntekter                  | 8, 12 | 60                 | 66                 | 227               |
| Andre driftskostnader                  | 8, 12 | -37                | -38                | -129              |
| Administrasjonskostnader               | 5, 8  | -33                | -28                | -112              |
| Ordinære avskrivninger                 | 12    | -4                 | -3                 | -11               |
| <b>Driftsresultat</b>                  |       | <b>827</b>         | <b>662</b>         | <b>2 697</b>      |
| Finansinntekter                        |       | 4                  | 5                  | 23                |
| Verdiendring finansielle instrumenter  |       | 22                 | 40                 | -356              |
| Finanskostnader                        |       | -166               | -172               | -678              |
| <b>Resultat før skatt</b>              |       | <b>687</b>         | <b>535</b>         | <b>1 686</b>      |
| Skatter                                |       | -192               | -149               | -468              |
| <b>Periodens resultat</b>              |       | <b>495</b>         | <b>386</b>         | <b>1 218</b>      |
| <b>Tilordnet:</b>                      |       |                    |                    |                   |
| Aksjonærene                            |       | 483                | 334                | 1 119             |
| Ikke-kontrollerende eierinteresser     |       | 12                 | 52                 | 99                |
| Resultat pr. utestående aksje          |       | 45                 | 31                 | 105               |
| Resultat pr. aksje utvannet            |       | 45                 | 31                 | 105               |

## OPPSTILLING AV TOTALRESULTATREGNSKAP

| Beløp i MNOK                                    | Note | 1. Kvartal<br>2013 | 1. Kvartal<br>2012 | Pr.<br>31.12.2012 |
|---|------|--------------------|--------------------|-------------------|
| Periodens resultat før øvrige resultatelementer |      | 495                | 386                | 1 218             |
| Kjøp og salg av selskaper                       |      |                    |                    |                   |
| Andre endringer                                 |      |                    |                    |                   |
| <b>Periodens totalresultat</b>                  |      | <b>495</b>         | <b>386</b>         | <b>1 218</b>      |
| <b>Tilordnet:</b>                               |      |                    |                    |                   |
| Aksjonærene                                     |      | 483                | 334                | 1 119             |
| Ikke-kontrollerende eierinteresser              |      | 12                 | 52                 | 99                |

## OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

| Beløp i MNOK                                    | Note | 1. Kvartal<br>2013 | 1. Kvartal<br>2012 | Pr.<br>31.12.2012 |
|---|------|--------------------|--------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                                |      |                    |                    |                   |
| Utsatt skattefordel                             |      | 390                | 287                | 390               |
| Investerings eiendommer                         | 3, 9 | 30 998             | 28 722             | 30 490            |
| Varige driftsmidler                             |      | 63                 | 60                 | 74                |
| Andeler i tilknyttede selskaper                 |      | 330                | 331                | 329               |
| Andre finansielle anleggsmidler                 |      | 93                 | 57                 | 58                |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                        |      | <b>31 874</b>      | <b>29 457</b>      | <b>31 341</b>     |
| Fordringer                                      |      | 640                | 744                | 796               |
| Bankinnskudd, kontanter og lign.                |      | 562                | 1 080              | 635               |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                         |      | <b>1 201</b>       | <b>1 824</b>       | <b>1 431</b>      |
| <b>Sum eiendeler</b>                            |      | <b>33 075</b>      | <b>31 281</b>      | <b>32 772</b>     |
| <b>GJELD OG EGENKAPITAL</b>                     |      |                    |                    |                   |
| Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av EK |      | 278                | 218                | 262               |
| Majoritetens andel av egenkapital               |      | 11 762             | 10 359             | 11 290            |
| <b>Egenkapital</b>                              | 10   | <b>12 039</b>      | <b>10 577</b>      | <b>11 552</b>     |
| Utsatt skatt                                    |      | 4 413              | 4 228              | 4 277             |
| Langsiktig gjeld                                | 6    | 12 328             | 12 894             | 13 032            |
| Kortsiktig gjeld                                | 7    | 4 294              | 3 582              | 3 911             |
| <b>Sum gjeld og forpliktelser</b>               |      | <b>21 036</b>      | <b>20 704</b>      | <b>21 220</b>     |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>                 |      | <b>33 075</b>      | <b>31 281</b>      | <b>32 772</b>     |

## OPPSTILLING AV KONTANTSTRØMMER

| Beløp i MNOK   | Note | 1. Kvartal<br>2013 | 1. Kvartal<br>2012 | Pr.<br>31.12.2012 |
|--|------|--------------------|--------------------|-------------------|
| Nto. kontantstrøm fra drift                            |      | 259                | 256                | 1 060             |
| Endring i arbeidskapital                               |      | -19                | 94                 | 185               |
| <b>Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b> |      | <b>240</b>         | <b>350</b>         | <b>1 245</b>      |
| Investeringer i investeringseiendom                    | 3    | -163               | -206               | -1 239            |
| <b>Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>   |      | <b>-163</b>        | <b>-206</b>        | <b>-1 239</b>     |
| Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld           |      | 437                | 900                | 4 580             |
| Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld     |      | -587               | -711               | -4 590            |
| Utbetaling av utbytte                                  |      | 0                  | 0                  | -106              |
| <b>Nto. kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>  | 6, 7 | <b>-150</b>        | <b>189</b>         | <b>-116</b>       |
| <b>Nto. endring i kontanter og kontantekvivalenter</b> |      | <b>-74</b>         | <b>334</b>         | <b>-110</b>       |
| Bankbeholdning ved periodens start                     |      | 636                | 746                | 746               |
| Bankbeholdning ved periodens slutt                     |      | 562                | 1 080              | 636               |

## OPPSTILLING AV ENDRINGER I EGENKAPITAL

(viser transaksjoner med eiere)

| Beløp i MNOK                         | Note | Aksjekapital | Overkursfond | Opptjent egenkapital | Ikke kontroll-<br>erende eier-<br>interesser |
|--------------------------------------|------|--------------|--------------|----------------------|--|
| <b>Pr. 31.12.2011</b>                |      | <b>106</b>   | <b>318</b>   | <b>9 614</b>         | <b>169</b>                                   |
| Periodens totalresultat              |      |              |              | 334                  | 49   |
| Oppkjøp i andre selskaper            |      |              |              | -14                  |  |
| <b>Pr. 31.03.2012</b>                |      | <b>106</b>   | <b>318</b>   | <b>9 934</b>         | <b>218</b>                                   |
| Periodens totalresultat              |      |              |              | 785                  | 50   |
| Oppkjøp i andre selskaper / fusjoner |      |              |              | -3                   | -6   |
| Reversering utsatt skatt             |      |              |              | 255                  |  |
| Aksjeutbytte                         |      |              |              | -106                 |  |
| <b>Pr. 31.12.2012</b>                |      | <b>106</b>   | <b>318</b>   | <b>10 865</b>        | <b>262</b>                                   |
| Periodens totalresultat              |      |              |              | 483                  | 12   |
| Oppkjøp i andre selskaper            | 3    |              |              | -11                  | 4  |
| <b>Pr. 31.03.2013</b>                |      | <b>106</b>   | <b>318</b>   | <b>11 337</b>        | <b>278</b>                                   |

# OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA - KONSERNREGNSKAP

NOTER TIL REGNSKAPET PR. 31. MARS 2013

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 felleskontrollerte og 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 2012.

Delårsregnskapet ble fastsatt av styret den 16. mai 2013.

Delårsregnskapet er ikke revidert.

## Note 3 Endringer i konsernstruktur

Det er ingen vesentlige endringer i konsernstrukturen.

## 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 vurderingene relatert til anvendelsen av regnskapsprinsipper som ble lagt til grunn for konsernregnskapet for 2012.

## Note 5 Transaksjoner med nærstående parter

Følgende transaksjoner med nærstående parter er gjennomført/avtalt pr. 31. mars 2013:

| <u>Transaksjoner</u>                      | <u>Motpart</u>              | <u>Motpart nærstående til</u> | <u>Beløp</u> |
|---|-----------------------------|-------------------------------|--------------|
| Løpende leieavtaler                       | Selskaper i Thon Gruppen AS | Olav Thon                     | 11           |
| Løpende drifts- og administrasjonsavtaler | Thon Eiendomsdrift AS       | Olav Thon                     | 15           |

## Note 6 Langsiktig gjeld

|  | <u>31.03.2013</u> | <u>31.03.2012</u> | <u>31.12.2012</u> |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Obligasjonslån                                       | 1 840             | 1 490             | 1 840             |
| Kredittinstitusjoner                                 | 9 137             | 10 444            | 9 819             |
| Annen gjeld  | 64                | 48                | 64                |
| Ikke rentebærende gjeld (virkelig verdi renteswaper) | 1 287             | 912               | 1 309             |
| Sum  | <b>12 328</b>     | <b>12 894</b>     | <b>13 032</b>     |

Note 7

**Kortsiktig gjeld**

|                               | 31.03.2013   | 31.03.2012   | 31.12.2012   |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Sertifikatlån                 | 1 770        | 1 050        | 1 570        |
| Rentebærende kortsiktig gjeld | 1 270        | 1 265        | 1 005        |
| Leverandørgjeld               | 116          | 95           | 165          |
| Betalbar skatt                | 170          | 128          | 153          |
| Øvrig korts gjeld             | 968          | 1 043        | 1 019        |
| <b>Sum</b>                    | <b>4 294</b> | <b>3 582</b> | <b>3 912</b> |

Note 8

**Segmentinformasjon**

Pr. 31.03.2013 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 31.03.2013**

|  | Kjøpesenter | Nærings-<br>eiendom | Annen<br>virksomhet | Ikke allokert | Konsern    |
|--|-------------|---------------------|---------------------|---------------|------------|
| Leieinntekter                          | 406         | 112                 |                     |               | 518        |
| Andre eiendomsrelaterte inntekter      | 133         | 20                  |                     |               | 153        |
| Eiendomsrelaterte kostnader            | -167        | -33                 |                     |               | -200       |
| <b>Netto leieinntekter</b>             | <b>371</b>  | <b>100</b>          | <b>0</b>            | <b>0</b>      | <b>471</b> |
| Verdiendring investeringseiendommer    | 294         | 71                  |                     |               | 365        |
| Andel resultat i tilknyttede selskaper | 4           | 0                   |                     |               | 4          |
| Andre driftsinntekter                  | 28          | 13                  | 19                  |               | 60         |
| Andre driftskostnader                  | -18         | -11                 | -7                  |               | -37        |
| Administrasjonskostnader               | -29         | -4                  |                     |               | -33        |
| Ordinære avskrivinger                  | -4          | 0                   |                     |               | -4         |
| <b>Driftsresultat</b>                  | <b>646</b>  | <b>169</b>          | <b>13</b>           | <b>0</b>      | <b>827</b> |
| Finansinntekter                        |             |                     |                     | 4             | 4          |
| Verdiendring finansielle instrumenter  |             |                     |                     | 22            | 22         |
| Finanskostnader                        |             |                     |                     | -166          | -166       |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>      | <b>646</b>  | <b>169</b>          | <b>13</b>           | <b>-140</b>   | <b>687</b> |
| Skattekostnad                          |             |                     |                     | -192          | -192       |
| <b>Periodens resultat</b>              |             |                     |                     |               | <b>495</b> |

**Segmentresultatene pr 31.03.2012**

|  | Kjøpesenter | Nærings-<br>eiendom | Annen<br>virksomhet | Ikke allokert | Konsern    |
|--|-------------|---------------------|---------------------|---------------|------------|
| Leieinntekter                          | 378         | 113                 |                     |               | 491        |
| Andre eiendomsrelaterte inntekter      | 134         | 17                  |                     |               | 151        |
| Eiendomsrelaterte kostnader            | -156        | -36                 |                     |               | -192       |
| <b>Netto leieinntekter</b>             | <b>355</b>  | <b>95</b>           | <b>0</b>            | <b>0</b>      | <b>450</b> |
| Verdiendring investeringseiendommer    | 222         | -6                  |                     |               | 216        |
| Andel resultat i tilknyttede selskaper | -1          |                     |                     |               | -1         |
| Andre driftsinntekter                  | 41          | 11                  | 14                  |               | 66         |
| Andre driftskostnader                  | -20         | -10                 | -8                  |               | -38        |
| Administrasjonskostnader               | -22         | -4                  |                     |               | -28        |
| Ordinære avskrivinger                  | -3          | 0                   |                     |               | -3         |
| <b>Driftsresultat</b>                  | <b>572</b>  | <b>85</b>           | <b>6</b>            | <b>0</b>      | <b>662</b> |

|                   |                                       |     |    |   |      |            |
|-------------------|---------------------------------------|-----|----|---|------|------------|
| <b>Note 8</b>     | Verdiendring finansielle instrumenter |     |    |   | 40   | 40         |
| <b>fortsetter</b> | Finansinntekter                       |     |    |   | 5    | 5          |
|                   | Finanskostnader                       |     |    |   | -172 | -172       |
|                   | <b>Resultat før skattekostnad</b>     | 572 | 85 | 6 | -127 | 536        |
|                   | Skattekostnad                         |     |    |   |      | -149       |
|                   | <b>Periodens resultat</b>             |     |    |   |      | <b>387</b> |

#### Segmentresultatene pr 31.12.2012

|  | <u>Kjøpesenter</u> | <u>Nærings-<br/>eiendom</u> | <u>Annen<br/>virksomhet</u> | <u>Ikke allokert</u> | <u>Konsern</u> |
|--|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------|----------------|
| Leieinntekter                          | 1 566              | 420                         |                             |                      | 1 986          |
| Andre eiendomsrelaterte inntekter      | 532                | 66                          |                             |                      | 598            |
| Eiendomsrelaterte kostnader            | -634               | -148                        |                             |                      | -782           |
| <b>Netto leieinntekter</b>             | <b>1 464</b>       | <b>339</b>                  | <b>0</b>                    | <b>0</b>             | <b>1 802</b>   |
| Verdiendring investeringseiendommer    | 721                | 182                         |                             |                      | 902            |
| Andel resultat i tilknyttede selskaper | 18                 | 0                           |                             |                      | 18             |
| Andre driftsinntekter                  | 107                | 47                          | 73                          |                      | 227            |
| Andre driftskostnader                  | -35                | -39                         | -55                         |                      | -129           |
| Administrasjonskostnader               | -95                | -17                         |                             |                      | -112           |
| Ordinære avskrivninger                 | -11                | 0                           |                             |                      | -11            |
| <b>Driftsresultat</b>                  | <b>2 169</b>       | <b>512</b>                  | <b>18</b>                   | <b>0</b>             | <b>2 697</b>   |
| Finansinntekter                        |                    |                             |                             | 23                   | 23             |
| Verdiendring finansielle instrumenter  |                    |                             |                             | -356                 | -356           |
| Finanskostnader                        |                    |                             |                             | -678                 | -678           |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>      | <b>2 169</b>       | <b>512</b>                  | <b>18</b>                   | <b>-1 011</b>        | <b>1 686</b>   |
| Skattekostnad                          |                    |                             |                             | -468                 | -468           |
| <b>Periodens resultat</b>              |                    |                             |                             |                      | <b>1 218</b>   |

#### **Note 9** Investeringseiendom

|   | <u>31.03.2013</u> | <u>31.03.2012</u> | <u>31.12.2012</u> |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Inngående balanse</b>                          | <b>30 490</b>     | <b>28 304</b>     | <b>28 304</b>     |
| Tilgang ved kjøp/påkostninger                     | 143               | 203               | 1 285             |
| Endring i virkelig verdi, resultatført i perioden | 365               | 216               | 902               |
| Andre endringer                                   | 0                 | -1                | -1                |
| <b>Utgående balanse</b>                           | <b>30 998</b>     | <b>28 722</b>     | <b>30 490</b>     |

#### **Note 10** Aksjer

Det er ikke utstedt aksjer i 2013.

#### **Note 11** Hendelser etter balansedagen

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

#### **Note 12** Endringer i sammenligningstall

Grunnet endringer i rapporteringsprinsippene er det noen avvik mellom regnskapstallene for 2012 i Årsrapport for 2012, og sammenlikningstallene for 2012 i denne kvartalsrapporten.

Prinsippendringene som i hovedsak gjelder aktiviteter knyttet til forvaltede kjøpesenter, har gitt følgende effekter på resultatregnskapet:

|                                   | <u>Tidligere<br/>rapportert</u> | <u>Endret til</u> | <u>Tidligere<br/>rapportert</u> | <u>Endret til</u> |
|-----------------------------------|---------------------------------|-------------------|---------------------------------|-------------------|
|                                   | <u>Q1-12</u>                    |                   | <u>pr 31.12.2012</u>            |                   |
| Andre eiendomsrelaterte inntekter | 124                             | 151               | 501                             | 598               |
| Andre eiendomsrelaterte kostnader | -165                            | -192              | -685                            | -782              |
| Andre driftsinntekter             | 99                              | 66                | 459                             | 227               |
| Andre driftskostnader             | -70                             | -38               | -363                            | -129              |
| Avskrivninger                     | -7                              | -3                | -11                             | -11               |

---

**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)

---