

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP

Rapport for 2. kvartal og 1. halvår 2013



Sandvika Storsenter

NØKKELTALL

Beløp i MNOK	Pr.	Pr.	2012
	30.06.2013	30.06.2012	
Netto leieinntekter	916	867	1 802
Resultat før skatt	1 342	778	1 686
Egenkapital pr. aksje (kroner)	1 137	981	1 061
Egenkapitalandel	36 %	34 %	35 %
Langsiktig substansverdi per aksje (EPRA NNNAV) ¹⁾	1 443	1 263	1 348
Likviditetsreserver ²⁾	4 429	4 426	4 438
Avdrag neste 12 mnd	7 323	2 101	2 580
Kontantstrøm drift ³⁾	426	509	1 060
Rentebærende gjeld	15 370	13 953	14 298
Rente pr. 30.06 / 31.12	4,6 %	4,7 %	4,7 %
Netto investeringer	1 260	487	1 279
Bokført verdi eiendomsportefølje	32 419	29 172	30 490
Leieinntektsnivå ⁴⁾	2 240	2 060	2 150
Netto yield	6,2 %	6,3 %	6,2 %
Omsetning eide kjøpesentre	17 434	16 303	36 436
Omsetning forvaltede kjøpesentre	4 411	5 876	12 926
Børskurs pr. 30.06 / 31.12 (kroner)	964	860	890

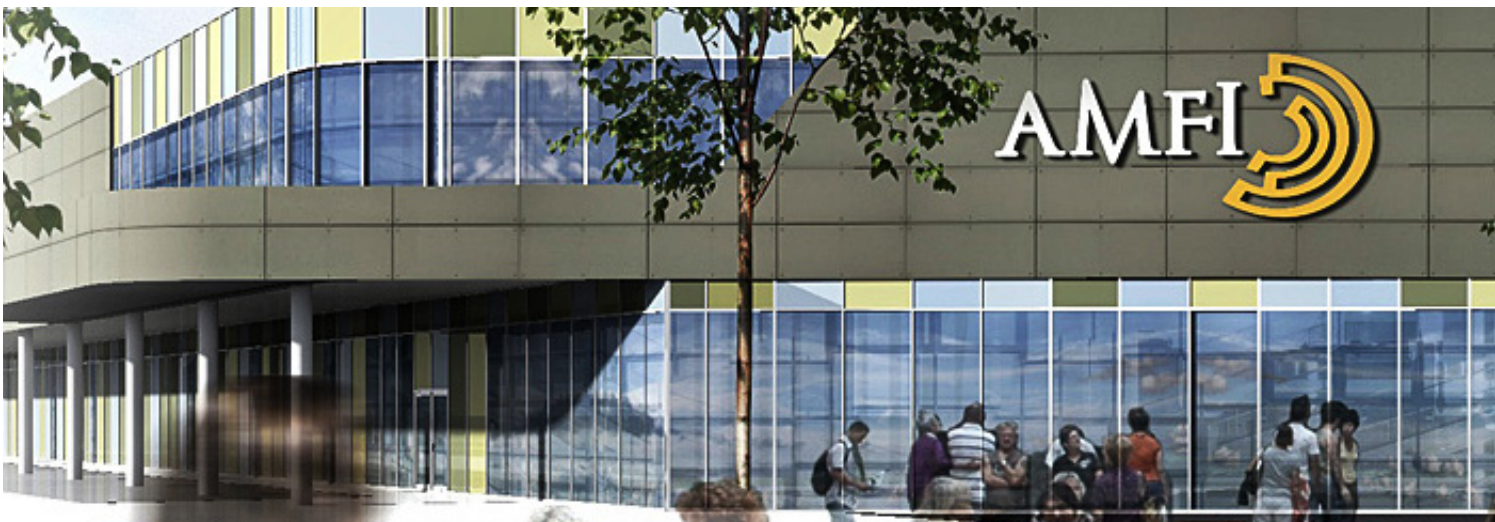
Endrede regnskapsprinsipper m.m. gjør at enkelte størrelser avviker fra det som er oppgitt i tidligere kvartals- og årsrapporter.

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 tidsavgrensningsposter - Forskjell mellom kostnadsførte og betalte renter

4) Inkludert andel av leieinntekter i tilknyttede selskap



OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA

Rapport for 2. kvartal og 1. halvår 2013

Olav Thon Eiendomsselskap hadde et godt resultat i 1. halvår, preget av vekst i leieinntektene og verdiøkning på konsernets investeringseiendommer.

Hovedpunktene i halvårsrapporten er som følger: ¹

- Konsernets leieinntekter beløp seg til 1.043 millioner kroner (998). Ved halvårsskiftet var årlig leieinntektsnivå økt til 2.240 millioner kroner (2.060), og ledigheten i eiendomsporteføljen var fortsatt 2% (2).
- Resultat før skatt beløp seg til 1.342 millioner kroner (778).
- Netto kontantstrøm fra drift utgjorde 426 millioner kroner (509).
- Ved halvårsskiftet var konsernets egenkapitalandel 36% (34) og bokført egenkapital pr. aksje økte i 1. halvår til 1.137 kroner (981).
- Konsernets likviditetsreserve pr. 30.06.13 var 4.429 millioner kroner (4.426).
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet, var 17,4 milliarder kroner (16,3).

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

Amfi Orkanger



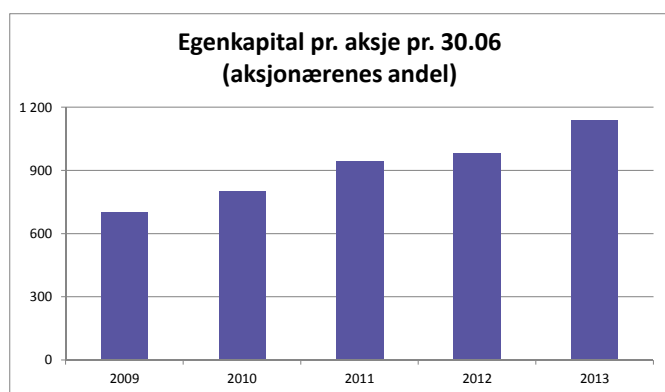
Konsernets balanse pr. 30.06.13 ¹

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 34.615 millioner kroner (31.159), hvorav verdien av investeringseiendommene utgjorde 32.419 millioner kroner (29.172)

Samlet egenkapital var 12.384 millioner kroner (10.667) og egenkapitalandelen var 36% (34).

Egenkapital pr. aksje (aksjonærenes andel) var 1.137 kroner (981), og "Substansverdi pr. aksje" er beregnet til 1.443 kroner (1.263) (EPRA NNNAV).²

Rentebærende gjeld var 15.370 millioner kroner (13.953), og belåningsgraden, som viser gjelden i forhold til eiendomsverdiene ("loan to value") var 47% (48%).



Egenkapital pr. aksje har i perioden økt med 62 %.

Resultat i 2. kvartal

Konsernets driftsresultat beløp seg til 778 millioner kroner (602). Økningen fra i fjor forklares av økte verdiendringer på konsernets investeringseiendommer.

Resultat før skatt ble 656 millioner kroner (246), mens kvartalsresultatet etter skatt ble 473 millioner kroner (181).

Leieinntekter og eiendomsrelaterte kostnader

Leieinntektene var 525 millioner kroner (507). I forhold til samme periode i fjor økte leieinntektene både som følge av nye eiendommer og ferdigstilte eiendomsprosjekter.

Andre eiendomsrelaterte inntekter var 161 millioner (115) og er innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 231 millioner kroner (181), og ovennevnte felleskostnader inngår med 161 millioner kroner (115). Økningen forklares i det vesentlige av endret prinsipp for organisering og regnskapsførsel for senterforeningene. Det henvises til note 12.

Netto leieinntekter utgjorde dermed 455 millioner kroner (441).

Andre driftsinntekter og kostnader

Verdien av investeringseiendommene ble netto oppjustert med 315 millioner kroner (124). Verdiøkningen fremkommer som følge av økt markedsverdi på pågående eiendomsprosjekt og verdiøkning på enkelte eiendommer.

Andel resultat i tilknyttede selskap utgjorde 6 millioner kroner (19).

Andre driftsinntekter utgjorde 52 millioner (67) og dreier seg i hovedsak om honorarer for forvaltning av eiendommer for eksterne eiere, og salgsinntekter fra annen virksomhet.

Andre drifts- og administrasjonskostnader samt ordinære avskrivninger beløp seg til 52 millioner kroner (49).

Driftsresultatet utgjorde dermed 778 millioner kroner (602).

Driftsresultatet før verdiendring av investerings-eiendommer beløp seg til 463 millioner kroner (478).

Finansinntekter og kostnader

Netto finanskostnader var 179 millioner kroner (163). Gjennomsnittrenten var i 2. kvartal 4,7%.

På tross av store rentebevegelser også i 2. kvartal, var de langsiktige markedsrentene ved utgangen av kvartalet marginalt høyere enn ved starten.

Markedsverdien av de finansielle instrumenter økte dermed med 57 millioner kroner (-193).

Resultat i 1. halvår

I 1. halvår utgjorde leieinntektene 1.043 millioner kroner (998).

Verdien av konsernets investeringseiendommer netto oppjustert med 680 millioner kroner (340).

Driftsresultatet var 1.604 millioner kroner (1.261), mens driftsresultatet før verdiendring av

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

² Se side 2 for definisjon

investeringseiendommer beløp seg til 924 millioner kroner (921).

Netto finanskostnader utgjorde 341 millioner kroner (330), mens markedsverdien av de finansielle instrumentene økte med 79 millioner kroner (-153).

Resultat før skatt ble 1.342 millioner kroner (778), mens halvårsresultatet etter skatt ble 967 millioner kroner (564).

Kontantstrøm og likviditet

2. kvartal

I 2. kvartal var netto kontantstrøm fra driften 167 millioner kroner (253), mens endringen i arbeidskapitalen beløp seg til -81 millioner kroner (255). Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed 86 millioner kroner (508).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -1.100 millioner kroner (-281), netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene bidro med 1.103 millioner kroner (-773).

I 2. kvartal var dermed netto endring i likviditetsbeholdningen 90 millioner kroner (-547).

1. halvår

Netto kontantstrøm fra driften var 426 millioner kroner (509).

Endring i arbeidskapitalen utgjorde -100 millioner kroner (349), og netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed 326 millioner kroner (857).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -1.263 millioner kroner (-486), netto kontantstrøm



fra finansieringsaktivitetene bidro med 953 millioner (-584).

I 1. halvår økte dermed konsernets likviditetsbeholdning med 17 millioner kroner (-213).

Ved halvårsskiftet var konsernets likviditetsreserve 4.429 millioner kroner (4.426).

Likviditetsreserven besto av kortsiktige plasseringer på 652 millioner kroner (533) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 3.777 millioner kroner (3.893).

Investeringer

Konsernets investeringer i 1. halvår var 1.260 millioner kroner (487), og inkluderer både eiendomskjøp, investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring og rehabilitering av eksisterende eiendomsportefølje.

I 2. kvartal var investeringene 1.097 millioner kroner (281).

Større eiendomskjøp

- Konsernets posisjon som landets ledende kjøpe-

Råholtsenteret, Eidsvoll



senteraktør ble med virkning fra 1. april 2013 ytterligere styrket ved kjøp av 50% av følgende kjøpesentre:

- Sandens i Kristiansand
- Amfi Moss
- Mosseporten 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 omsetning 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 3. kvartal 2013 ferdigstilles 2. deltrinn av utvidelsen på 6.800 kvm. handelsareal.
- **Sørlandssenteret, Kristiansand (50 %)** Byggetrinn 2 med ca. 33.000 kvm. handelsareal ferdigstilles i 4. kvartal 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.
- **Amfi Orkanger (25%)** Senteret utvides med ca. 9.500 kvm. handelsareal, og ferdigstilles i 2014.

I tillegg er det igangsatt prosjekter på følgende eiendommer i konsernets eie:

- **Åsane Senter, 51, Bergen** I 4. kvartal 2013 ferdigstilles oppgraderingen og utvidelsen av handelseiendommen med ca. 2.000 kvm. handelsareal.
- **Gardermoen Park, Ullensaker** Kjølelager og kontorbygg utvides med totalt 3.700 kvm. og ferdigstilles i 2014.

Det henvises for øvrig til side 85 i årsrapporten for 2012.

Eiendomsporteføljen pr. 30.06.13

Ved halvårsskiftet var eiendomsporteføljen

verdivurdert til 32.419 millioner kroner (29.172)

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

Verdivurderingen er basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 6,2 % (6,3).

Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlige avkastningskrav:

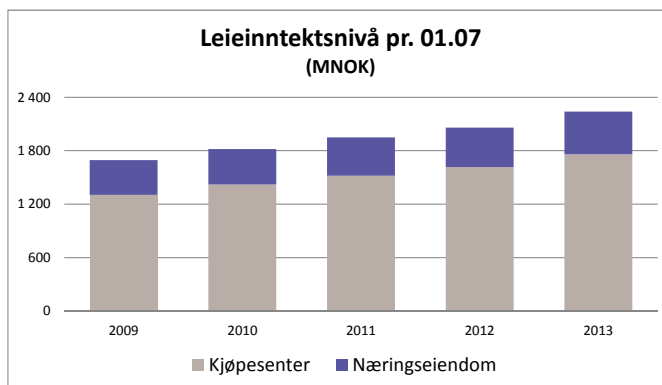
- Kjøpesentereiendom 6,1 % (6,2)
- Øvrige næringseiendommer 6,6 % (7,0)

Årlig leieinntektsnivå (inkl. andel av leieinntekter i tilknyttede selskap) var 2.240 millioner kroner (2.060), med følgende segmentfordeling

- Kjøpesentereiendom 79 %
- Øvrige næringseiendom 21 %

Leieinntektsnivået har økt fra samme tidspunkt 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 32 %.

Kjøpesenterområdet

Ved halvårsskiftet omfattet kjøpesenterområdet 80 kjøpesentre, hvorav 23 forvaltes for eksterne eiere. Markedsposisjonen i det norske kjøpesentermarkedet er sterk, og i porteføljen inngår bl.a. 4 av Norges 5 største kjøpesentre i 1. halvår 2013.

I kjøpesentrene som eies av konsernet var omsetningen i 1. halvår 17,4 milliarder kroner (16,3), og i 2. kvartal 9,5 milliarder kroner (8,5).

Omsetningsveksten i kjøpesenterporteføljen i konsernets eie, forklares i stor grad av nye sentre



og utvidelser av eksisterende sentre.

Den organiske omsetningsveksten i disse sentrene vurderes til ca. 2 %, både i 2. kvartal og i 1. halvår. Veksten er dermed noe høyere enn den generelle veksten i detaljhandelen.

I kjøpesenterporteføljen som forvaltes for eksterne eiere var omsetningen i 1. halvår 4,4 milliarder kroner (5,9), og i 2. kvartal 1,4 milliarder kroner (3,0).

I denne delen av porteføljen er omsetningen redusert fra i fjor både som følge av sentrene som ble kjøpt fra 2. kvartal tidligere var under forvaltning, og at forvaltningsoppdraget for ytterligere 3 sentre opphørte fra samme tidspunkt.

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. 30.06.13 basert på en gjennomsnittlig yield på 6,2%. Siden 2008 har konsernets yieldnivå variert mellom 6,2% og 6,9%.

Endringer i yieldnivået og/ eller markedisleie påvirker verdien av investeringseiendommene. For beskrivelse av hvordan endret yieldnivå og markedisleie påvirker markedsverdiene, 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 vesentlig svekkelse av konsernets soliditet som følge av endret yieldnivå, 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 28,29 og 72-76 i årsrapporten for 2012.

Konsernets finansielle instrumenter (renteswaper) bokføres til virkelig verdi.

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

Ved halvårsskiftet hadde porteføljen av renteswaper en markedsverdi på – 1,230 millioner kroner.

En endring i det langsiktige rentenivået med ett prosentpoeng, antas å medføre en endring av markedsverdien på porteføljen av renteswaper med ca. 850 millioner kroner.

En økning i det kortsiktige rentenivået med ett prosentpoeng, antas å medføre en økning av konsernets gjennomsnittrente med ca. 0,35 prosentpoeng. Netto årlige rentekostnader vil i så fall øke med rundt 50 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 fortsatt som svært god.

I 2. kvartal ble det opptatt ett obligasjonslån på 675 millioner kroner, 5 sertifikatlån på totalt 750 millioner, og nye banklån på 609 millioner kroner (konsernets andel).

Ved halvårsskiftet var samlede lån og kredittrammer 19.147 (16.725), og ubenyttet del utgjorde 3.776 millioner kroner (3.882).

Det norske kapitalmarkedet er en stadig viktigere finansieringskilde, og ved halvårsskiftet hadde konsernet utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld på 4.165 millioner kroner (2.610).

Gjelden har en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,1 år (4,1).

48 % av gjelden forfaller til betaling innen 1 år, og vil i en betydelig grad kunne dekkes ved hjelp av dagens tilgjengelige likviditetsreserver.

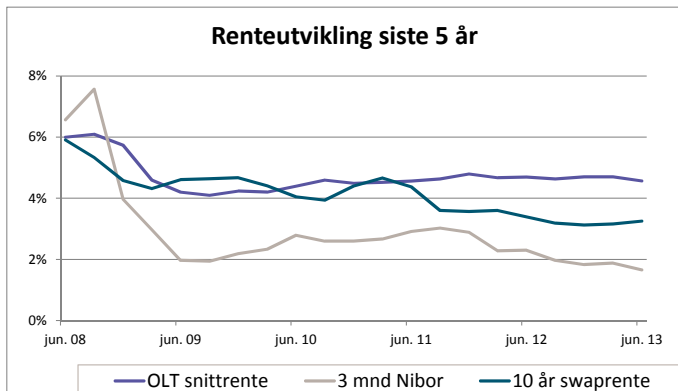
Refinansieringsbehovet planlegges dekket ved nye låneopptak både i bank- og kapitalmarkedet i tillegg til at deler av dagens likviditetsreserver vil bli benyttet.

Gjennomsnittlig nominell rente (inkl. kredittmargin) pr. 30.06.13 var 4,6% (4,7).

Ved halvårsskiftet hadde konsernet følgende renteforfallsstruktur:

- Rentebinding 0 -1 år: 34 % (29)
- Rentebinding 1 -5 år: 4 % (6)
- Rentebinding 5 -10 år: 62 % (35)

Gjennomsnittlig rentebinding var 4,8 år (5,7).

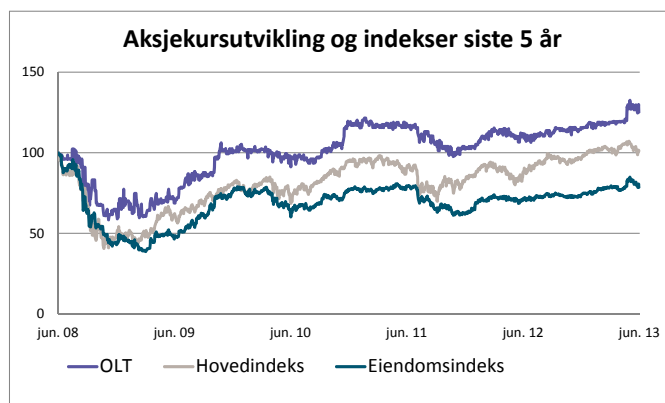


Konsernets gjennomsnittrente har i perioden variert mellom 4,1 % og 6,1 %.

Aksjonærforhold

Ved utgangen av første halvår var sluttkursen på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap 964 kroner, en økning fra 890 kroner ved årets begynnelse. I juni ble det utbetalt aksjeutbytte for 2012 med 12 kroner pr. aksje.

Aksjene i selskapet ga dermed en totalavkastning på 10% i første halvår, vesentlig høyere enn hovedindeksen ved Oslo Børs som i samme periode steg med 3%.



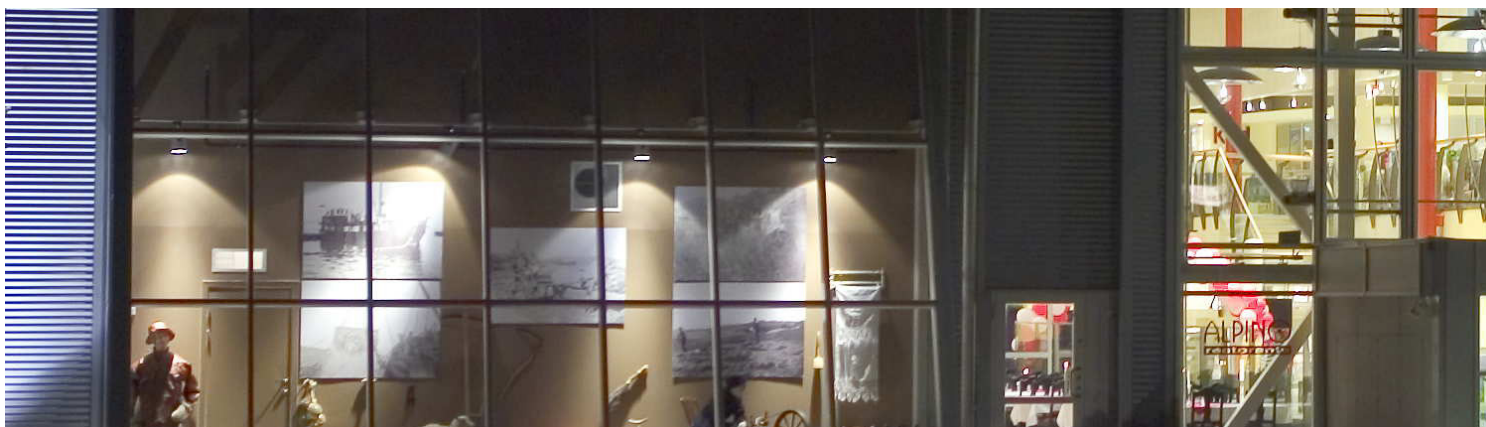
Aksjekursen i Olav Thon Eiendomsselskap har de siste 5 år utviklet seg bedre enn både hoved- og eiendomsindeksen ved Oslo Børs.

I 2. kvartal var høyeste og laveste notering h.h.v. 1.020 og 905 kroner.

Ved halvårsskiftet var selskapets børsverdi 10,3 milliarder kroner, og Olav Thon Eiendomsselskap var dermed Nordens 3. største børsnoterte eiendomsselskap.

Pr. 30.06.13 var selskapets eiere:

• Thon Gruppen AS m/datterselskap	71,9%
• Folketrygdfondet	8,3%
• Otto Olsen Eiendom m/ nærst.	2,6%
• MP Pensjon	1,9%
• Skagen Vekst	1,7%
• Øvrige eiere	13,6%
SUM	100,0%



Fremtidsutsikter

Veksten i verdensøkonomien er avtakende, og forventes redusert fra 3% i fjor til 2,5% i år. Den økonomiske utviklingen er svak i mange industriland.

Veksten i norsk økonomi er fortsatt relativt høy, men er nå svakere enn tidligere anslått. De fleste områder av norsk økonomi utvikler seg positivt, men veksten i privat forbruket har vært noe svakere enn forventet. I Juni opprettholdt Norges Bank renten på 1,50%, og signaliserte en mulighet for rentekutt i tiden fremover.

Konsernets kjøpesentre i eget eie hadde i 1. halvår en organisk omsetningsvekst på ca. 2 %, noe høyere enn den generelle utviklingen i norsk detaljhandelen.

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

Ledigheten i kontormarkedet er svakt fallende og leieprisene viste en stabil eller svakt økende tendens. Kontorleiemarkedet vurderes som konjunkturfølsomt, og med en relativ høy vekst i norsk økonomi antas den positive utviklingen å å vedvare.

På tross av svakere utvikling både i verdensøkonomien og i norsk økonomi, vurderer styret at Olav Thon Eiendomsselskaps solide markedsposisjon i eiendomsmarkedet og sterke finansielle posisjon vil bidra til en fortsatt tilfredsstillende resultatutvikling i tiden fremover.

Erklæring fra styret og daglig leder

Vi bekrefter at halvårsregnskapet for perioden 1. januar til 30. juni 2013 etter vår beste overbevisning er utarbeidet i samsvar med IAS 34 Delårs-rapportering, og at opplysningene i regnskapet gir et rettvise bilde av konsernets og selskapets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet.

Halvårsberetningen gir etter vår beste overbevisning en rettvise:

- 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 med konsernet.

Oslo, 20. august 2013

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Olav Thon
(Styreformann)

Sissel Berdal Haga
(Styremedlem)

Stig O. Jacobsen
(Styremedlem)

Kristian Leer- Salvesen
(Styremedlem)

Ole-Christian Hallerud
(Varamedlem)

Dag Tangevald-Jensen
(Adm. Direktør)

Sartor Storsenter



OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA - KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV SEPARAT RESULTATREGNSKAP

Beløp i MNOK	Note	2. kvartal 2013	2. kvartal 2012	Pr. 30.06.2013	Pr. 30.06.2012	Pr. 31.12.2012
Leieinntekter	5, 8	525	507	1 043	998	1 986
Andre eiendomsrelaterte inntekter	8, 12	161	115	314	242	598
Eiendomsrelaterte kostnader	8, 12	-231	-181	-441	-373	-782
Netto leieinntekter		455	441	916	867	1 802
Verdiendring investeringseiendommer	9	315	124	680	340	902
Andel resultat i tilknyttede selskaper		6	19	10	18	18
Andre driftsinntekter	8, 12	52	67	112	143	227
Andre driftskostnader	8, 12	-21	-22	-48	-44	-129
Administrasjonskostnader	5, 8	-27	-24	-60	-56	-112
Ordinære avskrivninger	12	-4	-3	-8	-7	-11
Driftsresultat		778	602	1 604	1 261	2 697
Finansinntekter		5	3	9	8	23
Verdiendring finansielle instrumenter		57	-193	79	-153	-356
Finanskostnader		-184	-166	-350	-338	-678
Resultat før skatt		656	246	1 342	778	1 686
Skatter		-183	-65	-375	-214	-468
Periodens resultat		473	181	967	564	1 218
Tilordnet:						
Aksjonærene		467	171	950	505	1 121
Ikke-kontrollerende eierinteresser		6	10	17	59	97
Resultat pr. utestående aksje (NOK)		44	16	89	47	105
Resultat pr. aksje utvannet (NOK)		44	16	89	47	105

OPPSTILLING AV TOTALRESULTATREGNSKAP

Beløp i MNOK	Note	2. kvartal 2013	2. kvartal 2012	Pr. 30.06.2013	Pr. 30.06.2012	Pr. 31.12.2012
Periodens resultat før øvrige resultatelementer		473	181	967	564	1 218
Periodens totalresultat		473	181	967	564	1 218
Tilordnet:						
Aksjonærene		467	171	950	505	1 121
Ikke-kontrollerende eierinteresser		6	10	17	59	97

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i MNOK	Note	Pr. 30.06.2013	Pr. 30.06.2012	Pr. 31.12.2012
EIENDELER				
Utsatt skattefordel		390	287	390
Investerings eiendommer	3, 9	32 419	29 172	30 490
Våre driftsmidler		61	54	74
Andeler i tilknyttede selskaper		336	341	329
Andre finansielle anleggsmidler		95	56	58
Sum anleggsmidler		33 301	29 910	31 341
Fordringer		661	716	796
Bankinnskudd, kontanter og lign.		652	533	635
Sum omløpsmidler		1 313	1 249	1 431
Sum eiendeler		34 615	31 159	32 772
GJELD OG EGENKAPITAL				
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av EK		281	228	262
Majoritetens andel av egenkapital		12 102	10 439	11 290
Egenkapital	10	12 384	10 667	11 552
Utsatt skatt		4 557	4 202	4 277
Langsiktig gjeld	6	9 308	12 995	13 032
Kortsiktig gjeld	7	8 366	3 295	3 911
Sum gjeld og forpliktelser		22 231	20 492	21 220
Sum egenkapital og gjeld		34 615	31 159	32 772

OPPSTILLING AV KONTANTSTRØMMER

Beløp i MNOK	Note	Pr.	Pr.	Pr.
		30.06.2013	30.06.2012	31.12.2012
Nto. kontantstrøm fra drift		426	509	1 060
Endring i arbeidskapital		-100	349	185
Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		326	857	1 245
Investeringer i investeringseiendom	3	-1 263	-486	-1 239
Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-1 263	-486	-1 239
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld		2 532	1 845	4 580
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld		-1 449	-2 323	-4 590
Utbetaling av utbytte		-130	-106	-106
Nto.kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	6, 7	953	-584	-116
Nto. endring i kontanter og kontantekvivalenter		17	-213	-110
Bankbeholdning ved periodens start		636	746	746
Bankbeholdning ved periodens slutt		652	533	635

OPPSTILLING AV ENDRINGER I EGENKAPITAL

(viser transaksjoner med eiere)

Beløp i MNOK	Note	Aksjekapital	Overkursfond	Opptjent egenkapital	Ikke kontroll- erende eier- interesser	Sum
Pr. 31.12.2011		106	318	9 614	169	10 208
Periodens totalresultat				505	59	564
Oppkjøp i andre selskaper				2		2
Aksjeutbytte				-106		-106
Pr. 30.06.2012		106	318	10 015	228	10 668
Periodens totalresultat				616	38	654
Oppkjøp i andre selskaper / fusjoner				-19	-6	-25
Reversering utsatt skatt				255		255
Aksjeutbytte						0
Pr. 31.12.2012		106	318	10 867	260	11 552
Periodens totalresultat				950	17	967
Oppkjøp i andre selskaper	3			-7	4	-3
Aksjeutbytte				-131		-131
Pr. 30.06.2013		106	318	11 678	281	12 384

NOTER TIL REGNSKAPET PR. 30. JUNI 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 2. kvartal og 1. halvår 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 20. august 2013.

Det er foretatt begrenset revisjon ihht. SBR 2410 - Begrenset revisjon av delårsregnskaper, utført av foretakets valgte revisor.

Note 3 Endringer i konsernstruktur

I 2. kvartal ble Amfi Eiendom AS eier av 50% av aksjene i det nyetablerte selskapet Thon Reitan AS, som ble etablert for å investere i kjøpesentereieendom sammen med en annen part.

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. 30. juni 2013:

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	29

Note 6 Langsiktig gjeld

	30.06.2013	30.06.2012	31.12.2012
Obligasjonslån	2 515	1 471	1 840
Kredittinstitusjoner	5 499	10 351	9 819
Annen gjeld	64	68	64
Ikke rentebærende gjeld (virkelig verdi renteswaper)	1 230	1 105	1 309
Sum	9 308	12 995	13 032

Note 7 Kortsiktig gjeld

	30.06.2013	30.06.2012	31.12.2012
Sertifikatlån	1 650	1 120	1 570
Rentebærende kortsiktig gjeld	5 679	1 054	1 005
Leverandørgjeld	132	110	165
Betalbar skatt	112	131	153
Øvrig kortsiktig gjeld	793	880	1 018
Sum	8 366	3 295	3 911

Note 8 Segmentinformasjon

Pr. 30.06.2013 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 30.06.2013

	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet	Ikke allokert	Konsern
Leieinntekter	827	216			1 043
Andre eiendomsrelaterte inntekter	276	37			314
Eiendomsrelaterte kostnader	-374	-67			-441
Netto leieinntekter	730	187	0	0	916
Verdiendring investeringseiendommer	550	130			680
Andel resultat i tilknyttede selskaper	10	0			10
Andre driftsinntekter	50	28	34		112
Andre driftskostnader	-12	-26	-10		-48
Administrasjonskostnader	-52	-8			-60
Ordinære avskrivinger	-8	0			-8
Driftsresultat	1 268	312	24	0	1 604
Finansinntekter				9	9
Verdiendring finansielle instrumenter				79	79
Finanskostnader				-350	-350
Resultat før skattekostnad	1 268	312	24	-262	1 342
Skattekostnad				-375	-375
Periodens resultat					967

Segmentresultatene pr 30.06.2012

	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet	Ikke allokert	Konsern
Leieinntekter	774	224			998
Andre eiendomsrelaterte inntekter	217	25			242
Eiendomsrelaterte kostnader	-305	-67			-373
Netto leieinntekter	685	182	0	0	867
Verdiendring investeringseiendommer	341	-1			340
Andel resultat i tilknyttede selskaper	18	0			18
Andre driftsinntekter	103	21	19		143
Andre driftskostnader	-15	-17	-12		-44
Administrasjonskostnader	-48	-7			-55
Ordinære avskrivinger	-7	0			-7
Driftsresultat	1 076	177	8	0	1 261
Verdiendring finansielle instrumenter				7	7
Finansinntekter				-153	-153
Finanskostnader				-338	-338
Resultat før skattekostnad	1 076	177	8	-483	778
Skattekostnad				-214	-214
Periodens resultat					564

Note 8 Segmentresultatene pr 31.12.2012

fortsetter

	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet	Ikke allokert	Konsern
Leieinntekter	1 566	420			1 986
Andre eiendomsrelaterte inntekter	532	66			598
Eiendomsrelaterte kostnader	-634	-148			-782
Netto leieinntekter	1 464	339	0	0	1 802
Verdiendring investeringseiendommer	720	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
Driftsresultat	2 168	512	18	0	2 696
Finansinntekter				23	23
Verdiendring finansielle instrumenter				-356	-356
Finanskostnader				-678	-678
Resultat før skattekostnad	2 168	512	18	-1 011	1 686
Skattekostnad				-468	-468
Periodens resultat					1 218

Note 9 Investeringseiendom

	30.06.2013	30.06.2012	31.12.2012
Inngående balanse	30 490	28 304	28 304
Tilgang ved kjøp/påkostninger	1 250	529	1 285
Endring i virkelig verdi, resultatført i perioden	680	340	902
Andre endringer	-1	0	-1
Utgående balanse	32 419	29 172	30 490

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 Endring i klassifisering av inntekter og kostnader

Fra og med 1. kvartal 2013 er markedsføringsaktiviteten til senterforeningene inkludert i konsernregnskapet, klassifisert som eiendomsrelaterte inntekter og -kostnader. Tidligere var senterforeningene egne juridiske enheter og aktiviteten holdt utenfor konsernregnskapet.

Nå er senterforeningen organisert som avdelinger i de respektive eiendomsselskap og inngår i konsernregnskapet.

Dette fører til at man får en relativt stor økning i eiendomsrelaterte inntekter og eiendomsrelaterte kostnader sammenlignet med fjorår.

Pr Q2-13 utgjorde denne endringen 44 mill. for begge postene.

Endring i sammenligningstall

Grunnet endringer i rapporteringsoppstillingen er det avvik mellom regnskapstallene for 2012 i Årsrapport for 2012,

og sammenlikningstallene for 2012 i denne kvartalsrapporten.

Endringene gjelder felleskostnader knyttet til forvaltede kjøpesentre som nå blir nettoført.

	Tidligere rapportert	Endret til	Tidligere rapportert	Endret til
	pr 30.06.2012		pr 31.12.2012	
Andre eiendomsrelaterte inntekter	239	242	501	598
Andre eiendomsrelaterte kostnader	-323	-373	-685	-782
Andre driftsinntekter	199	143	459	227
Andre driftskostnader	-155	-44	-363	-129

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

www.olt.no