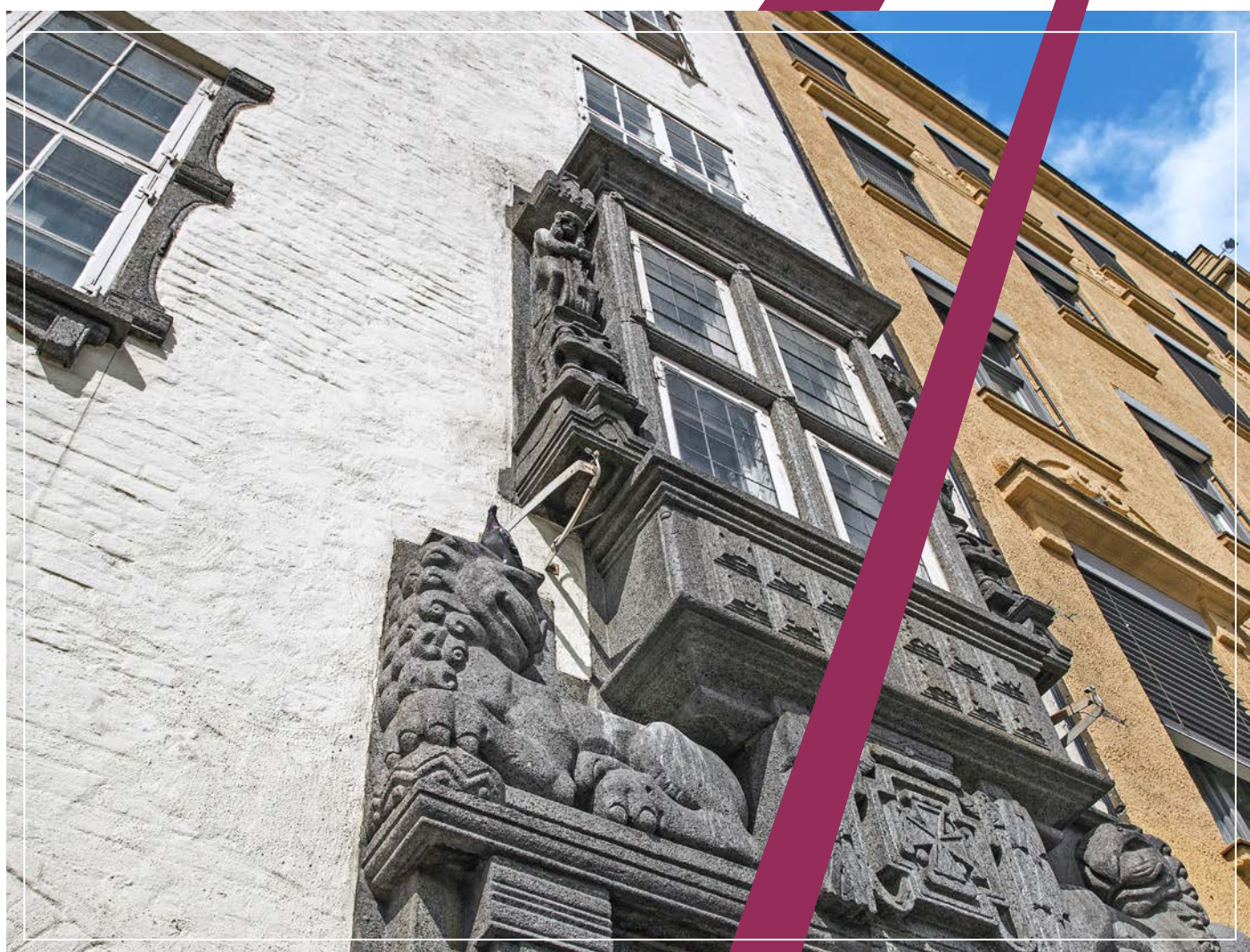


# OLAV THON EIENDOMSSELSKAP

Rapport for 3. kvartal 2013



Karl Johans gate 1

## NØKKELTALL

Beløp i MNOK	Pr.	Pr.	2012
	30.09.2013	30.09.2012	
Netto leieinntekter	1 392	1 361	1 802
Resultat før skatt	1 769	699	1 686
Egenkapital pr. aksje (kroner)	1 167	970	1 061
Egenkapitalandel	36 %	34 %	35 %
Langsiktig substansverdi per aksje (EPRA NNNAV) <sup>1)</sup>	1 476	1 247	1 348
Likviditetsreserver <sup>2)</sup>	4 737	4 462	4 438
Avdrag neste 12 mnd	6 706	1 892	2 580
Kontantstrøm drift <sup>3)</sup>	726	797	1 060
Rentebærende gjeld	15 341	13 945	14 298
Rente pr. 30.09 / 31.12	4,5 %	4,6 %	4,7 %
Netto investeringer	1 495	743	1 279
Bokført verdi eiendomsportefølje	32 613	29 241	30 490
Leieinntektsnivå <sup>4)</sup>	2 250	2 070	2 150
Netto yield	6,2 %	6,4 %	6,2 %
Omsetning eide kjøpesentre	26 655	25 178	36 436
Omsetning forvaltede kjøpesentre	6 913	9 024	12 926
Børskurs pr. 30.09 / 31.12 (kroner)	970	862	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 EIENDOMSSKAP ASA

## Rapport for 3. kvartal

Den positive resultatutviklingen i Olav Thon Eiendomsselskap fortsatte i 3. kvartal. Resultatet preges av vekst i leieinntektene og verdiøkning på konsernets finansielle instrumenter.

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

- Konsernets leieinntekter beløp seg til 532 millioner kroner (496). Ved kvartalsskiftet var årlig leieinntektsnivå økt til 2.250 millioner kroner (2.070), og ledigheten i eiendomsporteføljen var uendret på 2 % (2).
- Resultat før skatt beløp seg til 429 millioner kroner (-81).
- Netto kontantstrøm fra drift var 300 millioner kroner (288).
- Konsernets egenkapitalandel var ved kvartalsskiftet 36% (34), og bokført egenkapital pr. aksje økte i 3. kvartal til 1.167 kroner (970).
- Konsernets likviditetsreserve pr. 30.09.13 var 4.737 millioner kroner (4.462).
- Omsetningen i konsernets kjøpesenterportefølje som eies av konsernet, var 9,2 milliarder kroner (8,9).

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

Sandvika Storsenter



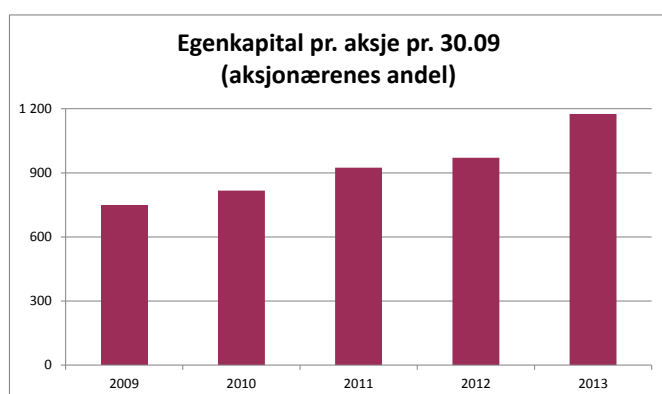
## Konsernets balanse pr. 30.09.13 <sup>1</sup>

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 35.028 millioner kroner (31.220), hvorav verdien av investeringseiendommene utgjorde 32.613 millioner kroner (29.241).

Samlet egenkapital var 12.712 millioner kroner (10.565) og egenkapitalandelen var 36% (34).

Egenkapital pr. aksje (aksjonærenes andel) var 1.167 kroner (970). "Substansverdi pr. aksje" er beregnet til 1.476 kroner (1.247) (EPRA NNAV) <sup>2</sup>.

Konsernets rentebærende gjeld var 15.341 millioner kroner (13.945) og belåningsgraden ("loan to value") var 47 % (48).



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

## Resultat i 3. kvartal 2013

Konsernets driftsresultat beløp seg til 493 millioner kroner (260). Økningen fra i fjor forklares både av vekst i leieinntekten og verdiendringer på eiendomsporteføljen.

Resultat før skatt ble 429 millioner kroner (-81), mens kvartalsresultatet etter skatt ble 310 millioner kroner (-60).

Resultat før verdiendringer av investerings-eiendommer og finansielle instrumenter utgjorde 303 millioner kroner (276).

## Leieinntekter og eiendomsrelaterte kostnader

Leieinntektene var 532 millioner kroner (496). I forhold til samme periode i fjor økte leieinntektene både som følge av nye eiendommer og ferdigstilte eiendomsprosjekter.

Andre eiendomsrelaterte inntekter var 147 millioner kroner (133), og dreier seg om innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 203 millioner kroner (181), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 147 millioner kroner (133).

Netto leieinntekter utgjorde dermed 476 millioner kroner (448).

## Andre driftsinntekter og kostnader

Verdien av investeringseiendommene ble netto oppjustert med 10 millioner kroner (-182).

Andel resultat i tilknyttede selskap utgjorde 5 millioner kroner (1).

Andre driftsinntekter utgjorde 62 millioner (48) og var i hovedsak inntekter knyttet til forvaltning av eiendommer for eksterne eiere og salgsinntekter fra annen virksomhet.

Andre drifts- og administrasjonskostnader samt ordinære avskrivninger beløp seg til 59 millioner kroner (55).

Driftsresultatet utgjorde dermed 493 millioner kroner (260).

Driftsresultatet før verdiendring av investerings-eiendommer beløp seg til 483 millioner kroner (442).

## Finansinntekter og kostnader

Netto finanskostnader var 180 millioner kroner (167). I 3. kvartal var gjennomsnittlig rentesats 4,6% (4,7).

De langsiktige markedsrentene økte noe gjennom 3. kvartal, og markedsverdien på de finansielle instrumentene økte med 116 millioner kroner (-175).

## Kontantstrøm og likviditet

### 3. kvartal

I 3. kvartal var netto kontantstrøm fra driften 300 millioner kroner (288), mens endringen i arbeidskapitalen beløp seg til 72 millioner kroner (-299).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed 372 millioner kroner (-10).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var - 202 millioner kroner (-257), mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten med 35 millioner kroner (265).

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

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

I 3. kvartal økte dermed likviditetsbeholdningen med 133 millioner kroner (-1).

### Per 3. kvartal

For årets tre første kvartaler var netto kontantstrøm fra driften 726 millioner kroner (797).

Endring i arbeidskapitalen var i samme periode -28 millioner kroner (50), og netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed 698 millioner kroner (847).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -1.465 millioner kroner (-743). Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene, medregnet utbetaling av utbytte økte likviditeten med 918 millioner kroner (-319).

I årets tre første kvartaler økte dermed konsernets likviditetsbeholdning med 151 millioner kroner (-214).

Ved kvartalsskiftet var konsernets likviditetsreserve 4.737 millioner kroner (4.462), og besto av kortsiktige plasseringer på 786 millioner kroner (532) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 3.950 millioner kroner (3.930).

### Investeringer

Konsernets investeringer i 3. kvartal var 232 millioner kroner (257), og dreier seg i hovedsak om investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring og rehabilitering av eksisterende eiendomsportefølje.

I årets tre første kvartaler utgjorde samlede investeringer 1.495 millioner kroner (743).



### Større eiendomsprosjekter

Ved følgende kjøpesentre var det ved kvartalsskiftet pågående prosjekter under utførelse:

- **Sørlandssenteret, Kristiansand (50 %)**  
Byggetrinn 2 med ca. 33.000 kvm. handelsareal, ble åpnet i oktober 2013. Etter utvidelsen inneholder senteret 195 butikker med et handelsareal på 110.000 kvm.
- **Mart'n Senteret/ Amfi Elverum (50 %)**  
Siste deltrinn av utvidelsen med 6.800 kvm. handelsareal ferdigstilles i 4. kvartal 2013.
- **Amfi Stord**  
Prosjektet omfatter oppføring av et parkeringshus i tillegg til en mindre ombygging og utvidelse av eksisterende senter. Prosjektet ferdigstilles i 2. kvartal 2014.
- **Råholtssenteret /Amfi Eidsvoll (50%)**  
Senteret utvides med ca. 10.000 kvm. handelsareal for ferdigstilling i 2. kvartal 2014.
- **Sartor Storsenter, Fjell**  
Konsernet andel av senteret utvides med 3.200 kvm. handelsareal. Planlagt ferdigstilt i 3. kvartal 2014.

Mart'n Senteret



- **Amfi Voss**  
Utvidelse av senteret med ca. 3.200 kvm. handelsareal planlegges ferdigstilt i 4. kvartal 2014.
- **Amfi Orkanger (25%)**  
Senteret utvides med ca. 9.500 kvm. handelsareal, og er planlagt ferdigstilt i 4. kvartal 2014.
- **Amfi Mandal (50%)**  
Kjøpesentereiendommen utvides med ca. 26.000 kvm. Prosjektet inneholder utvidelse av handelsarealet med ca. 16.000 kvm, 4.000 kvm. kontorer, 2.800 kvm. boliger og oppføring av et nytt parkeringshus. Prosjektet er planlagt endelig ferdigstilt i 2015.

I tillegg til ovennevnte kjøpesenterprosjekter, er det prosjekter under utførelse på følgende eiendommer:

- **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 planlagt ferdigstilling i 1. kvartal 2014.
- **Hausmannsgate 31, Oslo**  
Det er under oppføring en kombinert handels- og boligeiendom på 1.900 kvm. Ved ferdigstilling i 2015 skal eiendommen bestå av 15 leiligheter og et mindre handelsareal.

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

### Eiendomsporteføljen pr. 30.09.13

Verdien av eiendomsporteføljen var ved kvartalsskiftet verdivurdert til 32.613 millioner kroner (29.241).

Investeringsseiendommene 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.

Verdivurderingen er basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 6,2 % (6,4).

Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlige avkastningskrav:

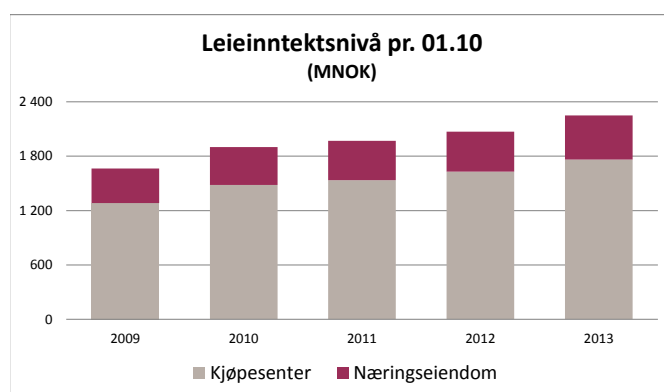
- Kjøpesentereiendom 6,1 % (6,2)
- Øvrig næringseiendom 6,5 % (7,0)

Årlig leieinntektsnivå (inkl. andel av leieinntekter i tilknyttede selskap) var 2.250 millioner kroner (2.070), 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 35 %.

### Kjøpesenterområdet

Ved kvartalsskiftet omfattet kjøpesenterområdet forvaltning av 81 kjøpesentre, hvorav 24 forvaltes for eksterne eiere.

Markedsposisjonen er sterk, og i porteføljen inngår blant annet 5 av Norges 6 største kjøpesentre i 2013.

### Kjøpesentre som eies av konsernet

Butikkomsetningen i 3. kvartal var 9,2 milliarder kroner (8,2). Pr. 30.09.2013 var omsetningen 26,7 milliarder (25,2).

Omsetningsveksten forklares i vesentlig grad av nye sentre og utvidelser av eksisterende sentre. I tråd med den generelle utviklingen i norsk detaljhandel var den organiske omsetningsveksten i kjøpesentrene svak i 3. kvartal, og vurderes til rundt 0,5%. I årets 9 første måneder vurderes veksten til 1 %.



### Kjøpesentre som forvaltes for andre eiere

Butikkomsetningen var i 3. kvartal 2,5 milliarder (3,0). I årets 9 første måneder var omsetningen 6,9 milliarder (9,0).

Butikkomsetningen i denne delen av porteføljen er redusert som følge av at et større forvaltningsoppdrag opphørte i 1. halvår.

### 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 verddivurderingen pr. 30.09.13 basert på et gjennomsnittlig yield på 6,2 %. Siden 2008 har yieldnivået 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 markedsverdiene henvises det til side 44 i årsrapporten for 2012.

Konsernets egenkapital vurderes som robust i forhold til endret yield. 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 kapitalmarkedene.

Konsernets finansiering beskrives nærmere i neste avsnitt, og for ytterligere detaljer om finansiell risikostyring, henvises det 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.

Konsernets portefølje av renteswaper inngått for dette formålet var ved kvartalsskiftet på 10.469 millioner kroner (9.898), og hadde en markedsverdi på -1.113 millioner kroner (-1.281).

En endring i det langsiktige rentenivået med ett prosentpoeng antas å medføre en endring av renteswapenes markedsverdi med ca. 850 - 900 millioner kroner.

En økning i det kortsiktige rentenivået med ett prosentpoeng antas å medføre en økning av konsernets gjennomsnittrente med ca. 0,3 prosentpoeng. Netto årlige rentekostnader vil da øke med 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. Med formål å refinansiere gjeld med forfall sommeren 2014, er det inngått følgende finansieringsavtaler:

- I 3. kvartal ble det inngått avtale om et langsiktig bank/realkredittlån på 600 millioner kroner og et obligasjonslån på 160 millioner kroner (50%)
- I oktober ble det inngått ytterligere en avtale om et obligasjonslån, denne gang på 1.100 millioner kroner.

Ved kvartalsskiftet var samlede lån og kredittrammer 19.291 millioner kroner (17.875), og ubenyttet del utgjorde 3.950 millioner kroner (3.930).

Det norske kapitalmarkedet er en stadig viktigere finansieringskilde, og pr. 30.09.13 hadde konsernet utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld på 4.265 millioner kroner (2.860).

Gjelden hadde en gjennomsnittlige gjenværende løpetid på 3,6 år (4,4).

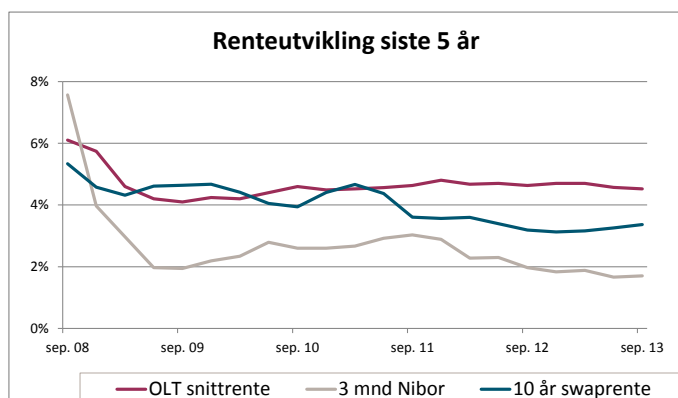
44 % av gjelden forfaller til betaling innen 1 år, og vil i betydelig grad kunne dekkes ved hjelp av tilgjengelige likviditetsreserver.

Gjennomsnittlig nominell rente (inkl. kredittmargin) pr. 30.09.13 var 4,5 % (4,6).

Ved kvartalsskiftet hadde konsernet følgende renteforfallsstruktur:

- Rentebinding 0 -1 år: 33 % (29)
- Rentebinding 1 -5 år: 4 % (7)
- Rentebinding > 5 år: 63 % (64)

Gjennomsnittlig rentebinding var 4,7 år (5,5), og "fastrenteandelen" var følgelig 67% (71).



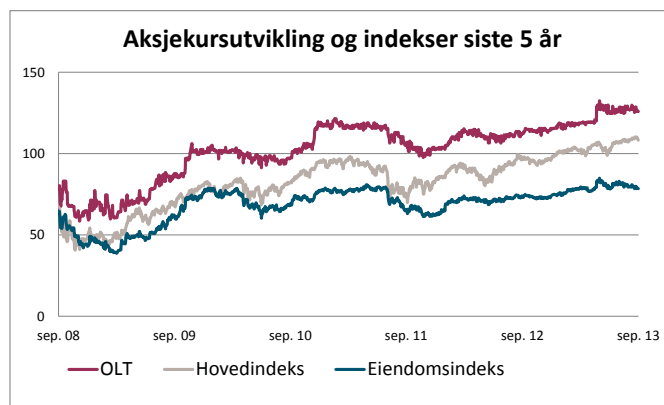
Konsernets gjennomsnittrente har i perioden variert mellom 4,1 % og 6,1 %.

## Aksjonærforhold

Ved utgangen av 3. kvartal var sluttkursen på selskapets aksjer ved Oslo Børs 970 kroner mot 964 kroner ved kvartalets begynnelse.

I 3. kvartal var høyeste og laveste notering h.h.v. 1.000 og 953 kroner.

Hittil i 2013 har aksjene i selskapet gitt en totalavkastning (medregnet utbytte) på 10 %, mens hovedindeksen ved Oslo Børs har økt 13%.

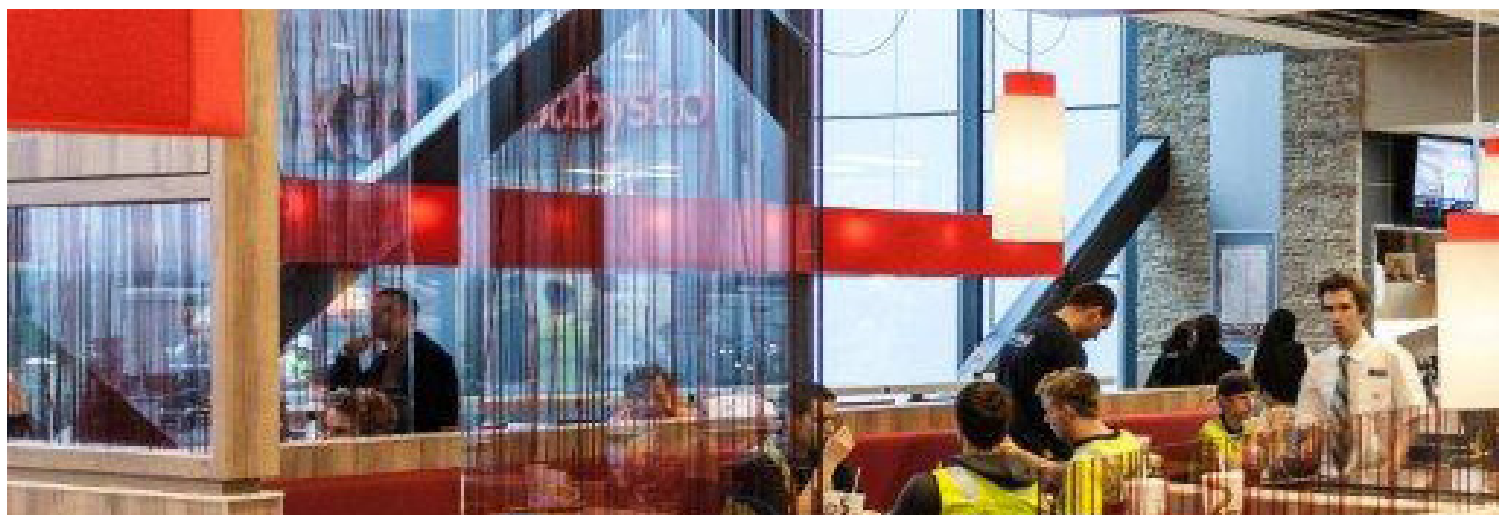


Aksjekursen i Olav Thon Eiendomsselskap har de siste 5 år utviklet seg bedre enn både hoved- og eiendomsindeksen ved Oslo Børs.

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

Pr. 30.09.13 var selskapets eiere:

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





## Fremtidsutsikter

Verdensøkonomien utvikler seg positivt, men veksten er fortsatt lav.

Veksten i norsk økonomi er vesentlig redusert de seneste månedene, men sammenliknet med våre handelspartnere er den fortsatt relativt høy.

Utviklingen i norsk detaljhandel er svak, og dette gjenspeiles i omsetningstallene til kjøpesentrene.

Pr. 3. kvartal 2013 hadde konsernets kjøpesentre i eget eie en organisk omsetningsvekst på ca. 1 %, omtrent på linje med den generelle utviklingen i norsk detaljhandel.

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

Ledigheten i kontormarkedet i Oslo området er stabil og leieprisene viser en stabil eller svakt økende tendens. Med en noe svakere utvikling i norsk økonomi, er det grunn til å forvente en relativt stabil utvikling også i dette eiendomssegmentet.

På tross av noe svakere rammebetingelser for konsernets virksomhetsområder, vurderer styret at konsernets solide markedsposisjon i eiendoms-markedet og sterke finansielle posisjon vil bidra til en tilfredsstillende resultatutvikling også i tiden fremover.

Oslo, 7. november 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)

Dag Tangevald-Jensen  
(Adm. Direktør)

Sørlandssenteret



# OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA - KONSERNREGNSKAP

## OPPSTILLING AV SEPARAT RESULTATREGNSKAP

Beløp i MNOK	Note	3. kvartal 2013	3. kvartal 2012	Pr. 30.09.2013	Pr. 30.09.2012	Pr. 31.12.2012
Leieinntekter	5, 8	532	496	1 575	1 494	1 986
Andre eiendomsrelaterte inntekter	8, 12	147	133	461	409	598
Eiendomsrelaterte kostnader	8, 12	-203	-181	-644	-540	-782
<b>Netto leieinntekter</b>		<b>476</b>	<b>448</b>	<b>1 392</b>	<b>1 361</b>	<b>1 802</b>
Verdiendring investeringseiendommer	9	10	-182	690	158	902
Andel resultat i tilknyttede selskaper		5	1	15	19	18
Andre driftsinntekter	8, 12	62	48	174	155	227
Andre driftskostnader	8, 12	-23	-20	-71	-64	-111
Administrasjonskostnader	5, 8	-33	-32	-93	-98	-131
Ordinære avskrivninger	12	-3	-3	-11	-8	-11
<b>Driftsresultat</b>		<b>493</b>	<b>260</b>	<b>2 095</b>	<b>1 524</b>	<b>2 697</b>
Finansinntekter		6	3	15	9	23
Verdiendring finansielle instrumenter		116	-175	195	-328	-356
Finanskostnader		-186	-170	-536	-507	-678
<b>Resultat før skatter</b>		<b>429</b>	<b>-81</b>	<b>1 769</b>	<b>699</b>	<b>1 686</b>
Skatter		-119	22	-494	-192	-468
<b>Periodens resultat</b>		<b>310</b>	<b>-60</b>	<b>1 275</b>	<b>506</b>	<b>1 218</b>
<b>Tilordnet:</b>						
Aksjonærene		297	-70	1 247	436	1 119
Ikke-kontrollerende eierinteresser		13	10	28	70	99
Resultat pr. utestående aksje (NOK)		28	-7	117	41	105
Resultat pr. aksje utvannet (NOK)		28	-7	117	41	105

## OPPSTILLING AV TOTALRESULTATREGNSKAP

Beløp i MNOK	Note	3. kvartal 2013	3. kvartal 2012	Pr. 30.09.2013	Pr. 30.09.2012	Pr. 31.12.2012
Periodens resultat før øvrige resultatelementer		310	-60	1 275	506	1 218
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>310</b>	<b>-60</b>	<b>1 275</b>	<b>506</b>	<b>1 218</b>
<b>Tilordnet:</b>						
Aksjonærene		297	-70	1 247	436	1 119
Ikke-kontrollerende eierinteresser		13	10	28	70	99

## OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i MNOK	Note	Pr. 30.09.2013	Pr. 30.09.2012	Pr. 31.12.2012
<b>EIENDELER</b>				
Utsatt skattefordel		390	287	390
Investerings eiendommer	3, 9	32 613	29 241	30 490
Varige driftsmidler		74	59	74
Andeler i tilknyttede selskaper		341	330	329
Andre finansielle anleggsmidler		113	55	58
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>33 531</b>	<b>29 972</b>	<b>31 341</b>
Fordringer		712	716	796
Bankinnskudd, kontanter og lignende		786	532	635
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 498</b>	<b>1 249</b>	<b>1 431</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>35 028</b>	<b>31 220</b>	<b>32 772</b>
<b>GJELD OG EGENKAPITAL</b>				
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		292	239	262
Majoritetens andel av egenkapital		12 420	10 326	11 289
<b>Egenkapital</b>	10	<b>12 712</b>	<b>10 565</b>	<b>11 552</b>
Utsatt skatt		4 603	4 122	4 277
Langsiktig gjeld	6	9 627	13 154	13 032
Kortsiktig gjeld	7	8 086	3 379	3 912
<b>Sum gjeld og forpliktelser</b>		<b>22 316</b>	<b>20 655</b>	<b>21 220</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>35 028</b>	<b>31 220</b>	<b>32 772</b>

## OPPSTILLING AV KONTANTSTRØMMER

Beløp i MNOK	Note	Pr. 30.09.2013	Pr. 30.09.2012	Pr. 31.12.2012
Nto. kontantstrøm fra drift		726	797	1 060
Endring i arbeidskapital		-28	50	185
<b>Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>698</b>	<b>847</b>	<b>1 245</b>
Investeringer i investeringseiendom	3	-1 495	-743	-1 239
Innbetalinger knyttet til andre investeringer		30	0	0
<b>Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-1 465</b>	<b>-743</b>	<b>-1 239</b>
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld		4 232	2 493	4 580
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld		-3 184	-2 705	-4 590
Utbetaling av utbytte		-130	-106	-106
<b>Nto.kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	6, 7	<b>918</b>	<b>-319</b>	<b>-117</b>
<b>Nto. endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>		<b>151</b>	<b>-214</b>	<b>-111</b>
Bankbeholdning ved periodens start		635	746	746
Bankbeholdning ved periodens slutt		786	532	635

## OPPSTILLING AV ENDRINGER I EGENKAPITAL

(viser transaksjoner med eiere)

Beløp i MNOK	Note	Aksjekapital	Overkursfond	Opptjent egenkapital	Ikke kontroll- erende eier- interesser	Sum
<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>
Periodens totalresultat				683	29	712
Oppkjøp i andre selskaper / fusjoner				25	-6	19
Reversering utsatt skatt				255		255
<b>Pr. 31.12.2012</b>		<b>106</b>	<b>318</b>	<b>10 865</b>	<b>262</b>	<b>11 552</b>
Periodens totalresultat				1 247	28	1 275
Endring eierandel i andre selskaper	3			16	2	18
Aksjeutbytte				-131		-131
<b>Pr. 30.09.2013</b>		<b>106</b>	<b>318</b>	<b>11 996</b>	<b>292</b>	<b>12 713</b>

## NOTER TIL REGNSKAPET PR. 30. SEPTEMBER 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 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 2012.

Delårsregnskapet ble fastsatt av styret den 7. november 2013.

Delårsregnskapet er ikke revidert.

**Note 3** Endringer i konsernstruktur

Det er ikke foretatt endringer i konsernstrukturen i 3. kvartal.

**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. september 2013:

Transaksjoner	Motpart	Motpart nærstående til	Beløp
Løpende leieavtaler	Selskaper i Thon Gruppen AS	Olav Thon	44
Løpende drifts- og administrasjonsavtaler	Thon Eiendomsdrift AS	Olav Thon	42

**Note 6** Langsiktig gjeld

	30.09.2013	30.09.2012	31.12.2012
Obligasjonslån	2 515	1 840	1 840
Kredittinstitusjoner	5 955	10 006	9 819
Annen gjeld	44	27	64
Ikke rentebærende gjeld (virkelig verdi renteswaper)	1 113	1 281	1 309
Sum	<b>9 627</b>	<b>13 154</b>	<b>13 032</b>

**Note 7** Kortsiktig gjeld

	30.09.2013	30.09.2012	31.12.2012
Sertifikatlån	1 750	1 020	1 570
Rentebærende kortsiktig gjeld	5 109	682	1 005
Leverandørgjeld	144	124	165
Betalbar skatt	166	193	153
Øvrig kortsiktig gjeld	917	1 360	1 019
Sum	<b>8 086</b>	<b>3 379</b>	<b>3 912</b>

**Note 8 Segmentinformasjon**

Pr. 30.09.2013 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 30.09.2013**

	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet	Ikke allokert	Konsern
Leieinntekter	1 251	323			1 575
Andre eiendomsrelaterte inntekter	409	52			461
Eiendomsrelaterte kostnader	-538	-106			-644
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>1 122</b>	<b>270</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 392</b>
Verdiendring investeringseiendommer	527	163			690
Andel resultat i tilknyttede selskaper	15	0			15
Andre driftsinntekter	84	41	49		174
Andre driftskostnader	-13	-38	-20		-71
Administrasjonskostnader	-81	-12			-93
Ordinære avskrivninger	-11	0			-11
<b>Driftsresultat</b>	<b>1 642</b>	<b>424</b>	<b>29</b>	<b>0</b>	<b>2 095</b>
Finansinntekter				15	15
Verdiendring finansielle instrumenter				195	195
Finanskostnader				-536	-536
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>1 642</b>	<b>424</b>	<b>29</b>	<b>-326</b>	<b>1 769</b>
Skattekostnad				-494	-494
<b>Periodens resultat</b>					<b>1 275</b>

**Segmentresultatene pr 30.09.2012**

	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet	Ikke allokert	Konsern
Leieinntekter	1 158	335			1 494
Andre eiendomsrelaterte inntekter	377	32			409
Eiendomsrelaterte kostnader	-459	-81			-540
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>1 076</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	75	33	47		155
Andre driftskostnader	-21	-25	-18		-64
Administrasjonskostnader	-85	-13			-98
Ordinære avskrivninger	-8	0			-8
<b>Driftsresultat</b>	<b>1 221</b>	<b>273</b>	<b>29</b>	<b>0</b>	<b>1 524</b>
Verdiendring finansielle instrumenter				9	9
Finansinntekter				-328	-328
Finanskostnader				-507	-507
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>1 221</b>	<b>273</b>	<b>29</b>	<b>-826</b>	<b>699</b>
Skattekostnad				-192	-192
<b>Periodens resultat</b>					<b>506</b>

**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
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>1 464</b>	<b>339</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 802</b>
Verdiendring investeringseiendommer	720	182			902
Andel resultat i tilknyttede selskaper	18	0			18
Andre driftsinntekter	117	47	63		227
Andre driftskostnader	-49	-39	-24		-111
Administrasjonskostnader	-114	-17			-131
Ordinære avskrivninger	-11	0			-11
<b>Driftsresultat</b>	<b>2 145</b>	<b>512</b>	<b>39</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>2 145</b>	<b>512</b>	<b>39</b>	<b>-1 011</b>	<b>1 686</b>
Skattekostnad				-468	-468
<b>Periodens resultat</b>					<b>1 218</b>

**Note 9 Investeringseiendom**

	30.09.2013	30.09.2012	31.12.2012
<b>Inngående balanse</b>	<b>30 490</b>	<b>28 304</b>	<b>28 304</b>
Tilgang ved kjøp/påkostninger	1 433	780	1 285
Endring i virkelig verdi, resultatført i perioden	690	158	902
Andre endringer	-1	0	-1
<b>Utgående balanse</b>	<b>32 613</b>	<b>29 242</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 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 Q3-13 utgjorde denne endringen 65 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 pr 30.09.2012	Endret til	Tidligere rapportert pr 31.12.2012	Endret til
Andre eiendomsrelaterte inntekter	344	409	501	598
Andre eiendomsrelaterte kostnader	-476	-540	-685	-782
Andre driftsinntekter	304	155	459	227
Andre driftskostnader	-232	-64	-363	-111
Administrasjonskostnader	-78	-98	-112	-131

---

## **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)