

OLAV THON EIENDOMSSKAP

Rapport for 1. kvartal 2014



1/2014



NØKKELTALL

Beløp i MNOK	Pr.	Pr.	2013
	31.03.14	31.03.13	
Netto leieinntekter	454	449	1 759
Verdiendringer inv.eiendommer og finansielle instrumenter ¹⁾	-9	387	952
Resultat før skatter	306	686	2 139
Egenkapital pr. aksje (kroner)	1 228	1 106	1 209
Egenkapitalandel	39 %	37 %	39 %
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner) (EPRA NNAV) ²⁾	1 529	1 401	1 513
Likviditetsreserver ³⁾	5 460	4 608	4 042
Avdrag neste 12 mnd	3 285	2 692	5 131
Kontantstrøm drift ⁴⁾	230	228	918
Rentebærende gjeld	13 536	13 253	13 733
Rente pr. 31.03 / 31.12	4,62 %	4,69 %	4,62 %
Netto investeringer	185	96	1 000
Bokført verdi eiendomsportefølje	29 633	28 460	29 307
Leieinntektsnivå	2 020	1 960	2 010
Netto yield	6,1 %	6,1 %	6,1 %
Omsetning eide kjøpesentre	8 583	7 949	38 580
Omsetning forvaltede kjøpesentre	2 352	2 991	9 927
Børskurs pr. 31.03 / 31.12 (kroner)	1 100	915	1 070

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

1) Inkludert verdiendringer i felleskontrollerte og tilknyttede selskap.

2) EPRA, European Public Real Estate Association, er en interesseorganisasjon for børsnoterte eiendomsselskaper og investorer i Europa, som bl.a. utarbeider anbefalinger for den finansielle rapporteringen. I denne rapporten benyttes EPRA NNAV, som angir substansverdi (majoritetens andel av egenkapitalen) pr aksje. (Majoritetens andel av egenkapital + utsatt skatt - vurdert gjeldsforpliktelse (utsatt skatt 8 %)).

3) Bankinnskudd o.l. + Ubenyttede lånerammer

4) Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter - Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter - Forskjell mellom kostnadsførte og betalte renter.



OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA

Rapport for 1. kvartal 2014

Olav Thon Eiendomsselskap hadde en tilfredsstillende start på året, men resultat i 1. kvartal dempes av verdinedgang på konsernets finansielle instrumenter.

Hovedpunktene i kvartalsrapporten er som følger: ¹

- **Konsernets leieinntekter beløp seg til 493 millioner kroner (480). Ved kvartalsskiftet var årlig leieinntektsnivå 2.020 millioner kroner (1.960), og ledigheten var 2% (2).**
- **Resultat før skatt beløp seg til 306 millioner kroner (686).**
- **Netto kontantstrøm fra driften beløp seg til 230 millioner kroner (228).**
- **Ved kvartalsskiftet var konsernets egenkapitalandel 39% (37), og bokført egenkapital pr. aksje økte i kvartalet til 1.228 kroner (1.106).**
- **Konsernets likviditetsreserve ved kvartalsskiftet var 5.460 millioner kroner (4.608).**
- **Omsetningen i kjøpesenterportefølje som eies av konsernet var 8,6 milliarder kroner (7,9).**

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

Amfi Eidsvoll



Nye regnskapsstandarder fra 1. kvartal 2014 (IFRS 11)

I henhold til nye regnskapsstandarder for felleskontrollerte selskaper (FKS), vil disse fra 2014 presenteres etter "Egenkapitalmetoden".

Egenkapitalmetoden medfører at investeringer i FKS bokføres med konsernets andel av selskapenes egenkapital i balansen, og at selskapenes resultat etter skatt presenteres på egen linje i resultatregnskapet.

Tidligere ble konsernets andel av inntekter og kostnader i FKS bokført i resultatregnskapet, og konsernets andel av eiendeler og gjeld ble bokført i konsernbalansen.

I forhold til de tallmessige størrelsene som tidligere er presentert, medfører de nye regnskapsstandardene vesentlige endringer og sammenlikningstallene er derfor omarbeidet. Konsernets resultat og egenkapital påvirkes ikke av endringene.

For spesifisering av nye regnskapsstandarder henvises både til note 12 og 13 i kvartalsrapporten. I note 3 på side 33 i årsrapporten for 2013 vises en oversikt over konsernets felleskontrollerte selskaper.

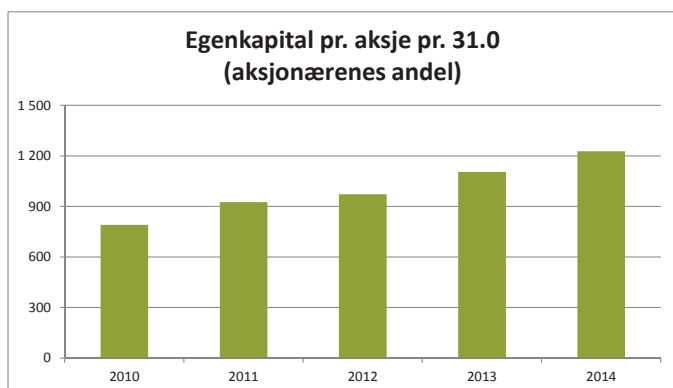
Konsernets balanse pr. 31.03.14

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 33.532 millioner kroner (32.116), hvorav verdien av investeringseiendommene utgjorde 29.633 millioner kroner (28.460).

Konsernets samlede egenkapital var 13.172 millioner kroner (12.040) og egenkapitalandelen var 39 % (37).

Egenkapital pr. aksje (aksjonærenes andel) var 1.228 kroner (1.106). "Substansverdi pr. aksje" er beregnet til 1.529 kroner (1.401) (EPRA NNAV²).

Samlet rentebærende gjeld var 13.536 millioner kroner (13.253) og belåningsgraden, ("Loan to value"), var 46% (47).



Egenkapital pr. aksje har i perioden økt med 55 %.

Resultat i 1. kvartal 2014

Konsernets driftsresultat beløp seg til 592 millioner kroner (818).

Nedgangen fra i fjor forklares av at verdiendring av eiendomsporteføljen utgjorde 149 millioner, mot 404 millioner kroner i fjor.

Driftsresultat før verdiendring av investerings eiendommer utgjorde 443 millioner kroner (414).

Resultat før skatt ble 306 millioner kroner (686), mens kvartalsresultatet etter skatt ble 223 millioner kroner (495).

Resultat før verdiendring av investerings- eiendommer og finansielle instrumenter og skatter utgjorde 292 millioner kroner (260).

Leieinntekter og eiendomsrelaterte kostnader

Leieinntektene var 493 millioner kroner (480). I forhold til samme periode i fjor økte leieinntektene primært som følge av leiereguleringer.

Andre eiendomsrelaterte inntekter var 178 millioner kroner (164) og dreier seg om innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader beløp seg til 217 millioner kroner (195), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 178 millioner kroner (164).

Netto leieinntekter utgjorde dermed 454 millioner kroner (449).

Andre driftsinntekter og kostnader

Verdien av investeringseiendommene ble i 1. kvartal netto oppjustert med 149 millioner kroner (404).

Verdiøkningen fremkommer hovedsakelig som følge av økt markedsverdi på enkelte av konsernets kjøpesentre og sentralt beliggende kontor- eiendommer.

Andre driftsinntekter utgjorde 41 millioner (39) 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 61 millioner kroner (60).

² Se side 2 for definisjon.

Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskap

Konsernets andel av resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskap utgjorde 11 millioner kroner (-13).

Oversikt over resultat og balanse i felleskontrollerte og tilknyttede selskap finnes i note 12 i kvartalsrapporten.

Finansinntekter og kostnader

Netto finanskostnader var 151 millioner kroner (153). Gjennomsnittlig rentesats i 1. kvartal var 4,62% (4,70).

I 1. kvartal falt de langsiktige markedsrentene med 0,15%- 0,20%, og markedsverdien på de finansielle instrumentene ble dermed redusert med 135 millioner kroner (+22).

Kontantstrøm og likviditet

I 1. kvartal var netto kontantstrøm fra driften 230 millioner kroner (228), mens endring i arbeidskapitalen beløp seg til 84 millioner kroner (-44). Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed 315 millioner kroner (184).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -185 millioner kroner (-96), mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten 110 millioner kroner (-163).

Konsernets likviditetsbeholdning økte dermed med 20 millioner kroner (-76).



Ved utgangen av kvartalet var likviditetsreserven 5.460 millioner kroner (4.608), og besto av kortsiktige plasseringer på 310 millioner kroner (426) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 5.150 millioner kroner (4.182).

Investeringer

Konsernets investeringer i 1. kvartal beløp seg til 185 millioner kroner (96), og gjelder primært investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring og rehabilitering av eksisterende eiendomsportefølje.

Større eiendomsprosjekter

Ferdigstilt i 1. kvartal

- **Gardermoen Park, Ullensaker**
Utvidelsen av kjølelager og kontorbygg med totalt 3.700 kvm. ble ferdigstilt i mars.



Under oppføring

Ved følgende eiendommer var det ved kvartalsskiftet prosjekter under utførelse:

- **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.
- **Sartor Storsenter, Fjell**
Konsernets andel av senteret utvides med 3.200 kvm. handelsareal for ferdigstilling i 3. kvartal 2014.
- **Amfi Voss**
Utvidelse av senteret med ca. 3.200 kvm. handelsareal ferdigstilles i 4. kvartal 2014.
- **Hausmannsgate 31, Oslo**
Kombinert handels -og boligeiendom på 1.900 kvm. Ved ferdigstilling i 2015 skal eiendommen bestå av 15 leiligheter og et mindre handelsareal.
- **Christian Michelsensgate 65 Oslo**
Eiendommen på totalt 4.900 kvm. rehabiliteres og bygges om til boligformål. Etter ombyggingen vil eiendommen bestå av 55 leiligheter og 19 utvendige parkeringsplasser.

Eiendommer eiet av felleskontrollerte selskap

- **Amfi Eidsvoll (50%)**
Senteret utvides med ca. 10.000 kvm. handelsareal for ferdigstilling i 2. kvartal 2014.
- **Amfi Orkanger (25%)**
Senteret utvides med ca. 9.500 kvm. handelsareal, og planlegges ferdigstilt i 4. kvartal 2014.
- **Amfi Mandal (50%)**
Kjøpesentereiendommen utvides med totalt ca. 26.000 kvm. og vil inneholde både butikker, kontorer, boliger samt et nytt parkeringshus. Prosjektet er planlagt ferdigstilt i 2015.

For mer informasjon om konsernets eiendomsprosjekter henvises det til sidene 87-90 i årsrapporten for 2013.

Eiendomsporteføljen pr. 31.03.14

Ved kvartalsskiftet var verdien av eiendomsporteføljen vurdert til 29.633 millioner kroner (28.460).

Investeringseiendommene bokføres til virkelig verdi. For informasjon om verdsettelsesmodellen og variablene som inngår i vurderingen, henvises det til sidene 25, 27 og 41-43 i årsrapporten for 2013.

Pr. 31.03.14 er verdivurderingen basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 6,1 % (6,1). Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlige avkastningskrav:

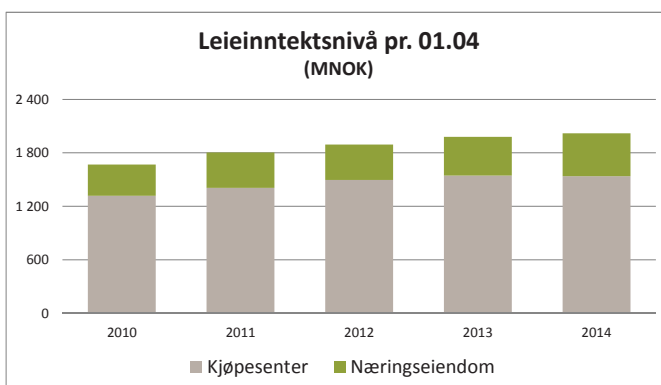
- Kjøpesentereiendom 6,0 % (6,0)
- Øvrige næringsseiendom 6,4 % (6,7)

Årlig leieinntektsnivå var 2.020 millioner kroner (1960), med følgende segmentfordeling:

- Kjøpesentereiendom 76 %
- Øvrig næringsseiendom 24 %

Konsernets andel av leieinntektsnivået i felleskontrollerte og tilknyttede selskap var 300 millioner kroner (160).

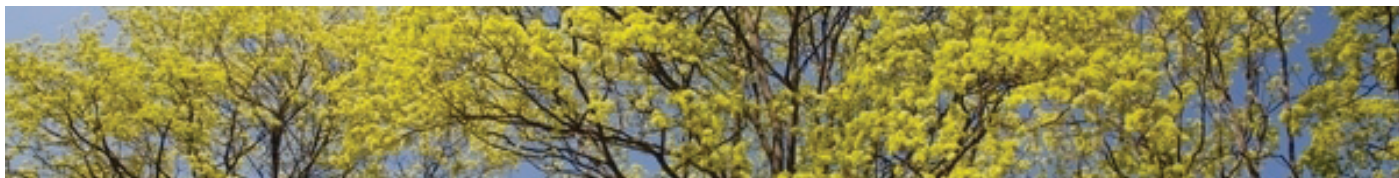
Gjennomsnittlig restløpetid for leiekontraktene utgjør ca. 4 år (4).



Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen har i perioden økt med 21 %.

Kjøpesentersområdet

Kjøpesentersområdet omfattet ved kvartalsskiftet forvaltning av 87 kjøpesentre, hvorav 27 forvaltes for eksterne eiere.



Markedsposisjonen i det norske kjøpesentermarkedet er sterk, og i porteføljen inngår blant annet Norges 3 største og hele 6 av landets 10 største kjøpesentre i 1. kvartal 2014.

Kjøpesentre som eies av konsernet

Butikkomsetningen i 1. kvartal var 8,6 milliarder kroner (7,9). Veksten fra foregående år forklares i stor grad av nye sentre og utvidelser av eksisterende sentre.

Omsetningsveksten var relativt lav også i 1. kvartal, og den organiske omsetningsveksten fra samme periode i fjor vurderes til ca. 1,5 %.

Kjøpesentre som forvaltes for andre eiere

Butikkomsetningen i 1. kvartal var 2,4 milliarder kroner (3,0).

I denne delen av porteføljen er butikkomsetningen redusert som følge av at et større forvaltningsoppdrag opphørte i 2. kvartal 2013.

Risikofaktorer

De viktigste risikofaktorene som Olav Thon Eiendomsselskap er eksponert for, er markeds og finansiell risiko knyttet til de norske eiendoms- og finansmarkedene

Eiendomsmarkedet

Utviklingen i det norske eiendomsmarkedet påvirkes av den makroøkonomiske utvikling i Norge og den generelle etterspørselen etter næringseiendom som investeringsobjekt.

Endringer i avkastningskrav som anvendes ved omsetning av næringseiendom, påvirker verdien av eiendomsporteføljen direkte.

Verdivurderingen pr. 31.03.14 er, som tidligere beskrevet, basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 6,1%. De siste 3 år har konsernets avkastningskrav variert mellom 6,1 % og 6,4 %.

Endret avkastningskrav og/eller markedsleie påvirker verdien av investeringseiendommene. For

beregninger av hvordan endringer i disse nivåene påvirker eiendomsverdiene, henvises det til sidene 43 og 78 i årsrapporten for 2013.

Konsernets egenkapital vurderes som svært robust i forhold til endret avkastningskrav. Eksempelvis vil en endring av avkastningskravet med ett helt prosentpoeng, til 7,1%, redusere egenkapitalandelen til 35 %.

Risikoen for en betydelig svekkelse av konsernets soliditet som følge av økt 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 detaljer om finansiell risikostyring, henvises til sidene 26,27 og 74-78 i årsrapporten for 2013.

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

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

Ved kvartalsskiftet var konsernets portefølje av renteswaper inngått for dette formålet 10.150 millioner kroner (9.900), og hadde en markedsverdi på -1.238 millioner kroner.

En endring i det langsiktige rentenivået med ett prosentpoeng antas å endre renteswappenes markedsverdi med ca. 850 – 900 millioner kroner.

En økning i det kortsiktige rentenivået med ett prosentpoeng antas å medføre en økning av konsernets gjennomsnittsrente med ca. 0,25 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 vurderes fortsatt som svært god, og kredittmarginene både i bank- og kapitalmarkedet har vist en fallende tendens.

Olav Thon Eiendomsselskap inngikk i 1. kvartal følgende nye finansieringsavtaler:

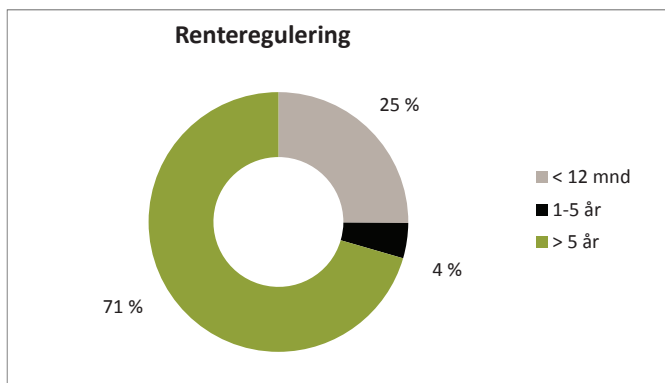
- 5 kortsiktige sertifikatlån på totalt 1.050 millioner kroner
- 3 banklån på totalt 2.380 millioner kroner
- 1 obligasjonslån på 570 millioner kroner

Pr. 31.03.14 var konsernets samlede kredittrammer 18.686 millioner kroner (17.436), og ubenyttet del utgjorde 5.150 millioner kroner (4.182).

Det norske kapitalmarkedet er blitt en stadig viktigere finansieringskilde, og en økende andel av konsernets finansiering opptas direkte i kapitalmarkedet.

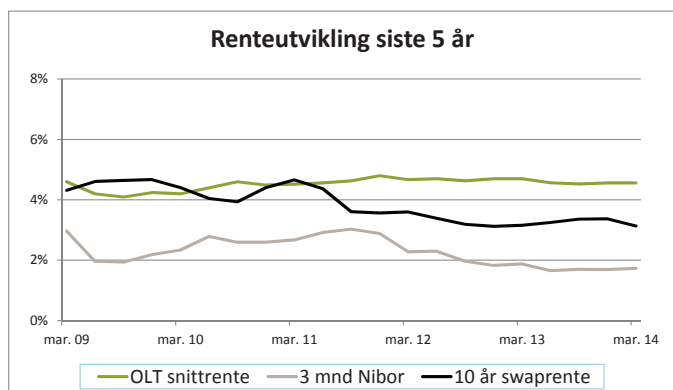
Utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld var ved kvartalsskiftet 6.335 millioner kroner (3.610).

Gjelden har en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,7 år (2,9). 24% (20%) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.



71 % av rentebærende gjeld har rentebinding over 5 år. Gjennomsnittlig rentebinding er 4,9 år.

Pr. 31.03.14 var gjennomsnittlig nominell rente (inkl. kredittmargin) 4,62% (4,69).

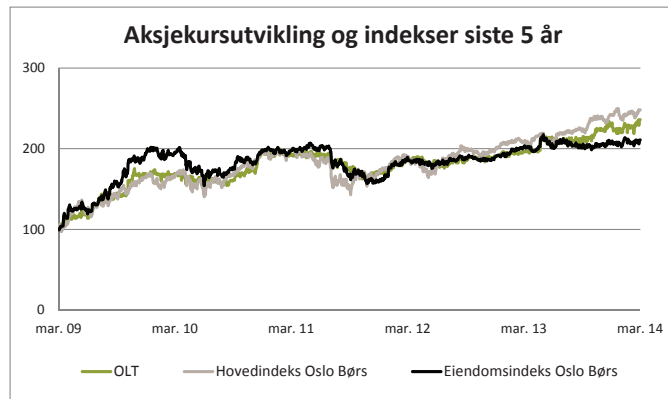


Konsernets gjennomsnittsrente har i perioden variert mellom 4,1 % og 4,8 %.

Aksjonærforhold

Aksjekursen i Olav Thon Eiendomsselskap steg i 1. kvartal med 3% til en sluttkurs på 1.100 kroner den 31.03.

I første kvartal var høyeste og laveste notering henholdsvis 1.100 og 1.000 kroner.



Aksjekursen i Olav Thon Eiendomsselskap har de siste 5 år steget med 136 %.

Ved kvartalsskiftet var selskapets børsverdi 11,7 milliarder kroner, og Olav Thon Eiendomsselskap var dermed blant Nordens største børsnoterte eiendomsselskap.

Pr. 31.03.14 var selskapets eiere:

Olav Thon Gruppen AS m/datterselskap	71,9%
Folketrygdfondet	8,3%
Otto Olsen Eiendom m/ nærstående.	2,6%
MP Pensjon	1,9%
Skandinaviska Enskilda A/C, Clients account	1,1%
Odin Norge	0,9%
Øvrige eiere	13,3%
SUM	100,0 %

Fremtidsutsikter

Verdensøkonomien utvikler seg fortsatt positivt, men veksten er fremdeles lav.

Veksten i norsk økonomi er moderat og Norge er nå inne i en lavkonjunktur. Det forventes lav vekst i norsk økonomi også i tiden fremover, og Norges Bank forventes derfor å holde styringsrenten uendret i lang tid fremover.

Norsk detaljhandel viser lav vekst, noe som gjenspeiles i omsetningstallene til kjøpesentrene. Det forventes en fortsatt moderat vekst i privatkonsumet i tiden fremover, og rammebetingelsene for konsernets kjøpesentre vurderes derfor som stabile.

I kontormarkedet er ledigheten stabil og leieprisene viser også en stabil utvikling. Det er grunn til å forvente en relativt stabil utvikling fremover også i dette eiendomssegmentet.

På tross av moderate forventninger til norsk økonomi, vurderer styret at konsernets solide markedsposisjon i eiendomsmarkedet og sterke finansielle posisjon vil bidra til en tilfredsstillende resultatutvikling også i tiden fremover.

Oslo, 21. mai 2014

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Olav Thon
(Styreformann)

Sissel Berdal Haga
(Styremedlem)

Stig O. Jacobsen
(Styremedlem)

Kristian Leer-Salvesen
(Styremedlem)

Elin Ørjasæter
(Styremedlem)



OPPSTILLING AV SEPARAT RESULTATREGNSKAP

Beløp i MNOK	Note	Pr. 31.03.2014	Pr. 31.03.2013	Pr. 31.12.2013
Leieinntekter	5, 8	493	480	1 922
Andre eiendomsrelaterte inntekter	8	178	164	688
Eiendomsrelaterte kostnader	8	-217	-195	-851
Netto leieinntekter		454	449	1 759
Verdiendring investeringseiendommer	9	149	404	713
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	12, 13	11	-13	199
Andre driftsinntekter	8	41	39	172
Andre driftskostnader	8	-34	-32	-128
Administrasjonskostnader	5, 8	-24	-24	-95
Ordinære avskrivninger		-3	-4	-12
Driftsresultat		592	818	2 606
Finansinntekter		4	3	22
Verdiendring finansielle instrumenter		-135	22	173
Finanskostnader		-155	-156	-661
Resultat før skatter		306	686	2 139
Skattekostnader		-83	-191	-457
Periodens resultat		223	495	1 682
Tilordnet:				
Aksjonærene		220	485	1 650
Ikke-kontrollerende eierinteresser		3	10	32
Resultat pr. utestående aksje		21	46	155
Resultat pr. aksje utvannet		21	46	155

OPPSTILLING AV TOTALRESULTATREGNSKAP

Beløp i MNOK	Note	Pr. 31.03.2014	Pr. 31.03.2013	Pr. 31.12.2013
Periodens resultat før øvrige resultatelementer		223	495	1 682
Kjøp og salg av selskaper				
Andre endringer				
Periodens totalresultat		223	495	1 682
Tilordnet:				
Aksjonærene		220	485	1 650
Ikke-kontrollerende eierinteresser		3	10	32

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i MNOK	Note	Pr. 31.03.2014	Pr. 31.03.2013	Pr. 31.12.2013
EIENDELER				
Utsatt skattefordel		319	390	319
Investerings eiendommer	3, 9	29 633	28 460	29 307
Varige driftsmidler		64	61	64
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	12, 13	2 575	2 071	2 587
Andre finansielle anleggsmidler		198	115	212
Sum anleggsmidler		32 789	31 097	32 490
Fordringer		433	593	395
Bankinnskudd, kontanter og lignende		310	426	291
Sum omløpsmidler		743	1 019	686
Sum eiendeler		33 532	32 116	33 176

GJELD OG EGENKAPITAL

Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		105	268	132
Majoritetens andel av egenkapital		13 067	11 772	12 874
Egenkapital	10	13 172	12 040	13 006
Utsatt skatt		4 571	4 400	4 529
Langsiktig gjeld	6	11 815	11 504	8 494
Kortsiktig gjeld	7	3 974	4 172	7 147
Sum gjeld og forpliktelser		20 360	20 076	20 170
Sum egenkapital og gjeld		33 532	32 116	33 176

OPPSTILLING AV KONTANTSTRØMMER

Beløp i MNOK	Note	Pr. 31.03.2014	Pr. 31.03.2013	Pr. 31.12.2013
Nto. kontantstrøm fra drift		230	228	918
Endring i arbeidskapital		84	-44	-437
Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		315	184	481
Investeringer i investeringseiendom og andre investeringer	3	-185	-96	-1 090
Innbetalinger knyttet til andre investeringer		0	0	90
Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-185	-96	-1 000
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld		4 572	423	5 123
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld		-4 683	-587	-4 685
Utbetaling av utbytte		0	0	-130
Nto. Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	6,7	-110	-163	308
Nto. endring i kontanter og kontantekvivalenter		20	-76	-211
Bankbeholdning ved periodens start		291	502	502
Bankbeholdning ved periodens slutt		310	426	291

OPPSTILLING AV ENDRINGER I EGENKAPITAL

(viser transaksjoner med eiere)

Beløp i MNOK	Note	Aksjekapital	Overkurs- fond	Opptjent egenkapital	Ikke kontrol- lerende eier- interesser	Sum
Pr. 31.12.2012		106	318	10 874	253	11 552
Periodens totalresultat				483	12	495
Oppkjøp i andre selskaper				-11	4	-7
Pr. 31.03.2013		106	318	11 346	269	12 040
Periodens totalresultat				1 165	22	1 187
Oppkjøp i andre selskaper / fusjoner				70	-159	-89
Aksjeutbytte				-131		-131
Pr. 31.12.2013		106	318	12 449	132	13 006
Periodens totalresultat				220	3	223
Endring eierandel i andre selskaper	3			-22	-28	-50
Andre endringer				-4	-3	-7
Pr. 31.03.2014		106	318	12 643	105	13 172

NOTER TIL REGNSKAPET PR. 31. MARS 2014

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 2013.

Fra 1.1.2014 er regnskapet avlagt i henhold til IFRS 11 Felleskontrollert Virksomhet og sammenligningstallene er endret tilsvarende.

Delårsregnskapet ble fastsatt av styret den 21. mai 2014.

Delårsregnskapet er ikke revidert.

Note 3 Endringer i konsernstruktur

Følgende vesentlige endringer har funnet sted i 1. kvartal:

Eierandelen i Amfi Drift AS er økt til 100 %.

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 2013, med unntak av anvendelsen av IFRS 11 Felleskontrollert virksomhet som er benyttet fra 1.1.2014 med endring av sammenligningstallene.

Note 5 Transaksjoner med nærstående parter

Følgende transaksjoner med nærstående parter er gjennomført/avtalt pr. 31. Mars 2014:

Transaksjoner	Motpart	Motpart nærstående til	Beløp
Løpende leieavtaler	Selskaper i Olav Thon Gruppen AS	Olav Thon Stiftelsen	14
Løpende drifts- og administrasjonsavtaler	Thon Eiendomsdrift AS	Olav Thon Stiftelsen	15

Note 6 Langsiktig gjeld

	31.03.2014	31.03.2013	31.12.2013
Obligasjonslån	3 295	1 840	3 072
Kredittinstitusjoner	7 264	8 359	4 250
Annen gjeld	19	51	70
Ikke rentebærende gjeld (virkelig verdi renteswaper)	1 237	1 254	1 102
Sum	11 815	11 504	8 494

Note 7 Kortsiktig gjeld

	31.03.2014	31.03.2013	31.12.2013
Sertifikatlån	2 150	1 770	1 400
Obligasjonslån	890	0	540
Rentebærende kortsiktig gjeld	236	1 259	4 306
Leverandørgjeld	101	103	169
Betalbar skatt	129	165	120
Øvrig korts. gjeld	468	875	612
Sum	3 974	4 172	7 147

Note 8 Segmentinformasjon

Pr. 31.03.2014 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 31.03.2014

	Kjøpe- senter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet	Ikke allokert	Konsern
Leieinntekter	366	126			493
Andre eiendomsrelaterte inntekter	158	21			178
Eiendomsrelaterte kostnader	-178	-39			-217
Netto leieinntekter	346	108	0	0	454
Verdiendring investeringseiendomm	118	30			149
Andel resultat i tilknyttede selskaper	11	0			11
Andre driftsinntekter	18		22		41
Andre driftskostnader	-15		-19		-34
Administrasjonskostnader	-20	-4			-24
Ordinære avskrivninger	-3	0			-3
Driftsresultat	455	134	3	0	592
Finansinntekter				4	4
Verdiendring finansielle instrumenter				-135	-135
Finanskostnader				-155	-155
Resultat før skattekostnad	455	134	3	-287	306
Skattekostnader				-83	-83
Periodens resultat					223

Note 8 Segmentresultatene pr 31.03.2013

fortsetter

	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet	Ikke allokert	Konsern
Leieinntekter	357	123			480
Andre eiendomsrelaterte inntekter	147	17			164
Eiendomsrelaterte kostnader	-160	-35			-195
Netto leieinntekter	344	105	0	0	449
Verdiendring investeringseiendommer	333	71			404
Andel resultat i tilknyttede selskaper	-13	0			-13
Andre driftsinntekter	20		19		39
Andre driftskostnader	-17		-16		-32
Administrasjonskostnader	-19	-5			-24
Ordinære avskrivinger	-4	0			-4
Driftsresultat	644	171	3	0	818
Verdiendring finansielle instrumenter				3	3
Finansinntekter				22	22
Finanskostnader				-156	-156
Resultat før skattekostnad	644	171	3	-131	686
Skattekostnader				-191	-191
Periodens resultat					495

Segmentresultatene pr 31.12.2013

	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet	Ikke allokert	Konsern
Leieinntekter	1 441	481			1 922
Andre eiendomsrelaterte inntekter	620	68			688
Eiendomsrelaterte kostnader	-672	-179			-851
Netto leieinntekter	1 389	370	0	0	1 759
Verdiendring investeringseiendommer	445	268			713
Andel resultat i tilknyttede selskaper	199	0			199
Andre driftsinntekter	97		76		172
Andre driftskostnader	-64		-64		-128
Administrasjonskostnader	-79	-16			-95
Ordinære avskrivinger	-12	0			-12
Driftsresultat	1 974	622	11	0	2 606
Finansinntekter				22	22
Verdiendring finansielle instrumenter				173	173
Finanskostnader				-661	-661
Resultat før skattekostnad	1 974	622	11	-467	2 139
Skattekostnader				-457	-457
Periodens resultat					1 682

Note 9 Investeringseiendom

	31.03.2014	31.03.2013	31.12.2013
Inngående balanse	29 307	28 024	28 024
Tilgang ved kjøp/påkostninger	178	32	572
Endring i virkelig verdi, resultatført i perioden	149	404	713
Andre endringer	0	0	-1
Utgående balanse	29 633	28 460	29 307

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 Felleskontrollerte og tilknyttede selskaper

I tabellen under vises underliggende tallstørrelser i resultat og balanse oppsett for felleskontrollerte selskaper.

For tilknyttede selskaper vises andel balanseført verdi og andel verdi resultat.

	31.03.2014	31.03.2013	31.12.2013
Investeringseiendom	3 709	2 538	3 718
Andre eiendeler	123	192	129
Gjeld og forpliktelser	1 601	989	1 604
Balanseført verdi FKS	2 232	1 741	2 243
Balanseført verdi TS	344	330	345
Sum balanseført verdi FKS og TS	2 575	2 071	2 587
Netto leieinntekter	50	31	171
Verdiendring investeringseiendom	-17	-39	63
Andre driftsinntekter og -kostnader	-1	0	-4
Verdiendring finansielle instrumenter	-5	0	4
Finansinntekter/-kostnader	-13	-9	-55
Skatter	-1	-1	0
Periodens resultat FKS	12	-17	180
Periodens resultat TS	-1	4	19
Sum periodens resultat FKS og TS	11	-13	199

Note 13 Endring av regnskapsprinsipp

Fra og med 1. kvartal 2014 presenteres felleskontrollerte selskaper etter egenkapitalmetoden iht IFRS-11. Sammenligningstallene for 2013 er omarbeidet tilsvarende. Oppstillingen under viser endringene i sammenligningstallene.

OPPSTILLING AV SEPARAT RESULTATREGNSKAP

Beløp i MNOK	Etter IFRS-11		Før IFRS-11	
	Pr. 31.03.2013	Pr. 31.12.2013	Pr. 31.03.2013	Pr. 31.12.2013
Leieinntekter	480	1 922	518	2 122
Andre eiendomsrelaterte inntekter	164	688	175	736
Eiendomsrelaterte kostnader	-195	-851	-213	-928
Netto leieinntekter	449	1 759	480	1 930
Verdiendring investeringseiendommer	404	713	365	775
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	-13	199	4	19
Andre driftsinntekter	39	172	39	172
Andre driftskostnader	-32	-128	-32	-128
Administrasjonskostnader	-24	-95	-25	-98
Ordinære avskrivninger	-4	-12	-4	-13
Driftsresultat	818	2 606	827	2 657
Finansinntekter	3	22	4	25
Verdiendring finansielle instrumenter	22	173	22	177
Finanskostnader	-156	-661	-166	-720
Resultat før skatter	686	2 139	687	2 139
Skattekostnader	-191	-457	-192	-457
Periodens resultat	495	1 682	495	1 682

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i MNOK	Etter IFRS-11		Før IFRS-11	
	Pr. 31.03.2013	Pr. 31.12.2013	Pr. 31.03.2013	Pr. 31.12.2013
EIENDELER				
Utsatt skattefordel	390	319	390	319
Investeringseiendommer	28 460	29 307	30 998	33 025
Varige driftsmidler	61	64	63	66
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2 071	2 587	330	345
Andre finansielle anleggsmidler	115	212	93	145
Sum anleggsmidler	31 097	32 490	31 874	33 899
Fordringer	593	395	668	424
Bankinnskudd, kontanter og lignende	426	291	562	456
Sum omløpsmidler	1 019	686	1 230	881
Sum eiendeler	32 116	33 176	33 104	34 780
GJELD OG EGENKAPITAL				
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital	268	132	278	142
Majoritetens andel av egenkapital	11 772	12 874	11 762	12 864
Egenkapital	12 040	13 006	12 040	13 006
Utsatt skatt	4 400	4 529	4 413	4 548
Langsiktig gjeld	11 504	8 494	12 328	9 986
Kortsiktig gjeld	4 172	7 147	4 323	7 241
Sum gjeld og forpliktelser	20 076	20 170	21 064	21 774
Sum egenkapital og gjeld	32 116	33 176	33 104	34 780

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
