

OLAV THON EIENDOMSSELSKAP

Rapport for 2. kvartal og 1. halvår 2014



2/2014



NØKKELTALL

| Beløp i MNOK | Pr. | Pr. | 2013 |
|-------------------------------------------------------------------------|----------|----------|--------|
| | 30.06.14 | 30.06.13 | |
| Netto leieinntekter | 903 | 881 | 1 759 |
| Verdiendringer inv.eiendommer og finansielle instrumenter ¹⁾ | -218 | 760 | 953 |
| Resultat før skatter | 424 | 1 302 | 2 085 |
| Resultat før skatter og verdiendringer | 641 | 542 | 1 132 |
| Egenkapital pr. aksje (kroner) | 122 | 114 | 121 |
| Egenkapitalandel | 38 % | 37 % | 39 % |
| Langsiktig substansverdi per aksje (kroner) (EPRA NNNAV) ²⁾ | 152 | 144 | 151 |
| Likviditetsreserver ³⁾ | 4 638 | 4 318 | 4 042 |
| Avdrag neste 12 mnd | 3 082 | 6 979 | 5 131 |
| Kontantstrøm drift ⁴⁾ | 475 | 446 | 918 |
| Rentebærende gjeld | 15 026 | 13 954 | 13 733 |
| Rente pr. 30.06 / 31.12 | 4,39 % | 4,59 % | 4,62 % |
| Belåningsgrad ⁵⁾ | 45 % | 46 % | 46 % |
| Netto investeringer | 368 | 807 | 1 000 |
| Bokført verdi investeringseiendommer | 29 878 | 28 898 | 29 327 |
| Leieinntektsnivå | 2 050 | 1 970 | 2 010 |
| Netto yield | 6,1 % | 6,1 % | 6,1 % |
| Omsetning eide kjøpesentre | 18 224 | 17 580 | 38 580 |
| Omsetning forvaltede kjøpesentre | 5 042 | 4 923 | 9 927 |
| Børskurs pr. 30.06 / 31.12 (kroner) | 114 | 96 | 107 |

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 (FKS og TS).

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 NNNAV, 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 tidsavgrensingsposter - Forskjell mellom kostnadsførte og betalte renter.

5) (Rentebærende gjeld - Bankinnskudd o.l.) / Bokført verdi av investeringseiendommer



OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA

Rapport for 2. kvartal og 1. halvår 2014

Olav Thon Eiendomsselskap hadde et godt operativt resultat i 1. halvår, karakterisert av vekst i leieinntektene og kontantstrøm fra drift, og reduserte finanskostnader.

Verdinedgang på konsernets finansielle instrumenter og betydelig lavere verdiendring av konsernets investeringseiendommer, førte til et lavere totalresultat enn i 1. halvår i fjor.

Hovedpunktene i halvårsrapporten er som følger: ¹⁾

- **Konsernets leieinntekter beløp seg til 992 millioner kroner (955). Ved halvårsskiftet var årlig leieinntektsnivå økt til 2.050 millioner kroner (1.970), og ledigheten i eiendomsporteføljen var 2 % (2).**
- **Resultat før skatt beløp seg til 424 millioner kroner (1.302).**
- **Netto kontantstrøm fra drift utgjorde 475 millioner kroner (446).**
- **Ved halvårsskiftet var konsernets egenkapitalandel 38 % (37) og bokført egenkapital pr. aksje økte til 122 kroner (114).**
- **Ved halvårsskiftet var konsernets likviditetsreserve 4.638 millioner kroner (4.318).**
- **Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet, var 18,2 milliarder kroner (17,6).**

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



Konsernets balanse pr. 30.06.14

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 34.909 millioner kroner (33.109), hvorav verdien av investeringseiendommene utgjorde 29.878 millioner kroner (28.898).

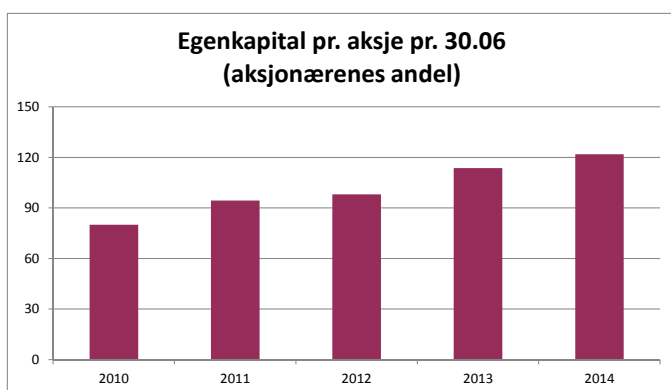
Konsernets andel av bokført egenkapital i felleskontrollerte og tilknyttede selskap utgjorde 2.577 millioner kroner (2.528). Oversikt over disse selskapene finnes på side 33 i årsrapporten for 2013.

Samlet egenkapital var 13.103 millioner kroner (12.384) og egenkapitalandelen var 38 % (37).

Egenkapital pr. aksje (aksjonærenes andel) var 122 kroner (114), og "Substansverdi pr. aksje" er beregnet til 152 kroner (144) (EPRA NNAV).²

Rentebærende gjeld var 15.026 millioner kroner (13.954).

Belåningsgraden²⁾, som viser netto rentebærende gjeld i forhold til eiendomsverdiene ("loan to value") var 45 % (46).



Egenkapital pr. aksje har i perioden økt med 52 %.

Resultat i 2. kvartal

Konsernets driftsresultat beløp seg til 489 millioner kroner (724).

Resultat før skatt ble 116 millioner kroner (614), mens kvartalsresultatet etter skatt ble 97 millioner kroner (477).

Resultat før samlede verdiendringer av investerings-eiendommer og finansielle instrumenter (inkludert FKS - TS) og skatter utgjorde 325 millioner kroner (246).

Leieinntekter og eiendomsrelaterte kostnader

Leieinntektene var 499 millioner kroner (475).

I forhold til i fjor økte leieinntektene både som følge av nye eiendommer og ferdigstilte eiendomsprosjekter.

Andre eiendomsrelaterte inntekter var 178 millioner (167) og består hovedsakelig av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 227 millioner kroner (210), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 178 millioner kroner (167).

Netto leieinntekter beløp seg til 449 millioner kroner (432).

Verdiendringer av investeringseiendommer

Verdien av investeringseiendommene ble netto oppjustert med 20 millioner kroner (184).

Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskap (FKS - TS)

Konsernets andel av resultat i FKS - TS utgjorde 40 millioner kroner (126).

Nedgangen skyldes lavere verdiendringer av eiendomsporteføljen enn i fjor også i denne delen av eiendomsporteføljen.

Oversikt over resultat og balanse i felleskontrollerte og tilknyttede selskap finnes i note 12 og 13 i halvårsrapporten.

Andre driftsinntekter og kostnader.

Andre driftsinntekter utgjorde 40 millioner kroner (37) 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 60 millioner kroner (55).

Finansinntekter og kostnader

Netto finanskostnader var 134 millioner kroner (163).

Det ble i 2. kvartal inntektsført en gevinst på 22 millioner kroner knyttet til en terminkjøpsavtale for Svenske Kroner.

²⁾ Se side 2 for definisjon.

I 2. kvartal var gjennomsnittlig rentesats 4,55%.

Nedgangen i de langsiktige markedsrentene fortsatte i 2. kvartal, og 10 års norsk swaprente falt med 0,35 %.

Markedsverdien av konsernets finansielle instrumenter ble dermed redusert med 240 millioner kroner i 2. kvartal (+53).



Resultat i 1. halvår

I 1. halvår utgjorde leieinntektene 992 millioner kroner (955).

Verdien av konsernets investeringseiendommer ble netto oppjustert med 169 millioner kroner (588).

Konsernets andel av resultat i FKS - TS utgjorde 51 millioner kroner (113).

Driftsresultatet var 1.083 millioner kroner (1.543),

Netto finanskostnader utgjorde 285 millioner kroner (316), mens markedsverdien av de finansielle instrumentene falt med 375 millioner kroner (+75).

Resultat før skatt ble 424 millioner kroner (1.302), mens halvårsresultatet etter skatt ble 324 millioner kroner (967).

Resultat før verdiendringer av investerings-eiendommer og finansielle instrumenter og skatter (inkludert FKS - TS) utgjorde 641 millioner kroner (542).

Kontantstrøm og likviditet

2. kvartal

I 2. kvartal var netto kontantstrøm fra driften 245 millioner kroner (218), mens endringen i arbeidskapitalen beløp seg til -157 millioner kroner (-4).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed 87 millioner kroner (214).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -183 millioner kroner (-711), mens netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene var 1.224 millioner kroner (620).

Likviditetsbeholdningen økte dermed i 2. kvartal med 1.128 millioner kroner (130). Økningen forklares av låneopptak i forbindelse med overtakelse av eiendommene i Sverige 1. juli.

1. halvår

Netto kontantstrøm fra driften var 475 millioner kroner (446).

Sollentuna, Stockholm



Endring i arbeidskapitalen utgjorde –73 millioner kroner (-48), og netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed 402 millioner kroner (398).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var - 368 millioner kroner (-807), mens netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene bidro med 1.114 millioner (457).

I 1. halvår økte dermed konsernets likviditetsbeholdning med 1.148 millioner kroner (47).

Ved halvårsskiftet var konsernets likviditetsreserve 4.638 millioner kroner (4.318).

Likviditetsreserven besto av kortsiktige plasseringer på 1.438 millioner kroner (541) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 3.200 millioner kroner (3.777).

Investeringer

Konsernets investeringer i 1. halvår var 368 millioner kroner (807).

I 2. kvartal var investeringene 183 millioner kroner (711).

Større eiendomskjøp og investeringer

I første halvår ble konsernets eierandel i kjøpesenteret Amfi Geilo økt til ca. 90 %.

I tillegg ble det inngått avtaler om kjøp av følgende eiendeler med overtakelse i 3. kvartal:

- En eiendomsportefølje bestående av følgende 5 kjøpesentre i Sverige:

Sollentuna, Stockholm
Mitt i City, Karlstad
Mirum, Norrköping
Etage, Trollhättan
Familia, Hyllinge

Samlet kjøpesum for porteføljen var 3,25 milliarder SEK. Kjøpesentrene har et samlet handelsareal på ca. 122.000 kvm. og samlet butikkomsetning var ca. 3,6 milliarder SEK i 2013.

Investeringen gir konsernet en posisjon som en betydelig aktør i det svenske kjøpesentermarkedet, og et godt utgangspunkt for videre vekst i vårt naboland.

- Et selskap med eierskap i 2 kombinasjons eiendommer på totalt 8.000 kvm. i nærhet til Amfi Moa, Ålesund.

Større eiendomsprosjekter

Ferdigstilt i 1. halvår

- **Gardermoen Park, Ullensaker**
Utvidelsen av kjølelager og kontorbygg med totalt 3.700 kvm. ble ferdigstilt i 1. kvartal.
- **Amfi Stord**
Prosjektet som omfattet oppføring av et parkeringshus og en mindre ombygging/utvidelse av eksisterende senter, ble ferdigstilt i 2. kvartal.

Under oppføring

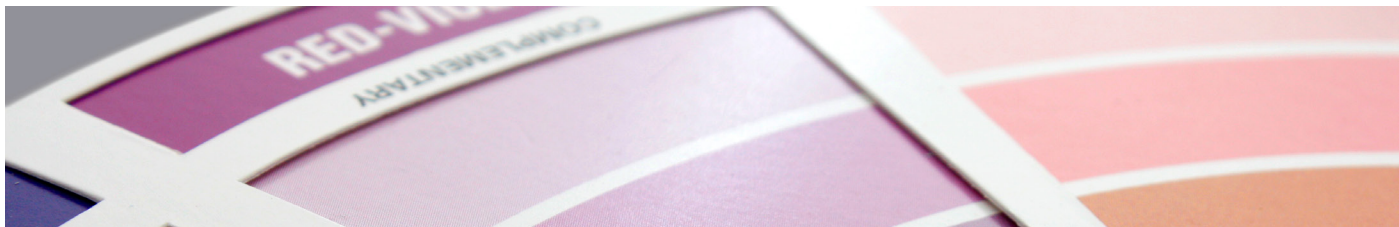
Ved følgende eiendommer var det ved halvårsskiftet prosjekter under utførelse:

- **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.
- **Oscar Braatens gate 31, 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. Forventet ferdigstilling første halvdel 2015.

Eiendommer eiet av FKS og TS

- **Amfi Eidsvoll (50 %)**
Senteret ble utvidet med ca. 10.000 kvm. og ferdigstilt i 2. kvartal 2014.
- **Amfi Orkanger (25 %)**
Senteret utvides med ca. 9.500 kvm. handelsareal, og planlagt ferdigstilt i 2014 og 2015.
- **Amfi Mandal (50 %)**
Kjøpesentereiendommen utvides med totalt ca. 26.000 kvm. Prosjektet er planlagt ferdigstilt i 2014 og 2015.

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



Eiendomsporteføljen pr. 30.06.14

Ved halvårsskiftet var verdien av eiendomsporteføljen vurdert til 29.878 millioner kroner (28.898).

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

Pr. 30.06.14 er verddivurderingen basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 6,1 % (6,1).

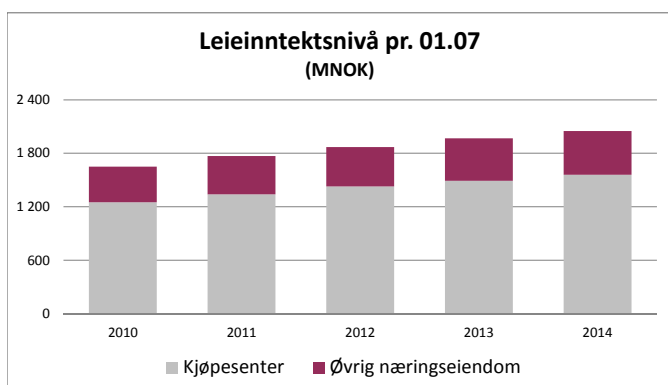
Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlige avkastningskrav:

- Kjøpesentereiendom 6,0 %
- Øvrige næringseiendommer 6,3 %

Årlig leieinntektsnivå var 2.050 millioner kroner (1.970), med følgende segmentfordeling:

- Kjøpesentereiendom 76 %
- Øvrige næringseiendom 24 %

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



Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen har i perioden økt med 24 %.

I tillegg er konsernets andel av leieinntektsnivået i FKS og TS 300 millioner kroner (270) og verdien av eiendomsporteføljen utgjorde 3.814 millioner kroner (3.521).

Kjøpesenterområdet

Etter overtakelsen av kjøpesentrene i Sverige 1. juli, omfatter kjøpesenterområdet 92 kjøpesentre, hvorav 27 forvaltes for eksterne eiere.

Markedsposisjonen i det norske kjøpesentermarkedet er solid, og i porteføljen inngår blant annet Norges 2 største kjøpesentre og hele 6 av de 10 største kjøpesentre i 1.halvår 2014.

Kjøpesentre som eies av konsernet

Butikkomsetningen i 1. halvår var 18,2 milliarder kroner (17,6). I 2. kvartal var omsetningen 9,6 milliarder kroner (9,6).

Veksten fra i fjor forklares både av utvidelser av eksisterende sentre og en generell omsetningsvekst i porteføljen.

Den organiske omsetningsveksten fra 1. halvår i fjor vurderes til 2,5 %, og har vist en økende tendens gjennom halvåret.

Kjøpesentre som forvaltes for andre eiere

Butikkomsetningen i 1. halvår var 5,0 milliarder (4,9), mens omsetningen i 2. kvartal var 2,7 milliarder kroner (1,9).

I denne delen av porteføljen har hovedsakelig omsetningen økt som følge av at det er inngått flere nye forvaltningsoppdrag.

Risikofaktorer

De vesentligste risikofaktorene som Olav Thon Eiendomsselskap er eksponert for, er markeds- og finansiell risiko knyttet til eiendoms- og finansmarkedene.

Eiendomsmarkedet

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

Endringer i avkastningskravet som benyttes ved omsetning av nærings eiendom, påvirker verdien av eiendomsporteføljen direkte.

Verdivurderingen pr. 30.06.14 er som tidligere beskrevet, basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 6,1 %. De siste 3 år har gjennomsnittlig avkastningskrav variert mellom 6,1 % og 6,4 %.

Endringer i avkastningskravet og/ eller markedsleien påvirker eiendomsverdiene direkte. Beregninger av dette finnes på sidene 43 og 78 i årsrapporten for 2013.

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 10.130 millioner kroner (9.900), og hadde en markedsverdi på -1.479 millioner kroner.

En endring i det langsiktige rentenivået med ett prosentpoeng antas å endre markedsverdien på renteswapene med ca. 700 – 750 millioner kroner.

En økning i det kortsiktige rentenivået med ett prosentpoeng antas å medføre en økning av konsernets gjennomsnittsrente med ca. 0,40 prosentpoeng. Netto årlige rentekostnader vil da øke med ca. 60 millioner kroner.

Finansiering

Konsernets gjeldsportefølje er sammensatt av langsiktige kredittrammer i nordiske banker og gjeld opptatt direkte i det norske kapitalmarkedet.

Tilgangen til finansiering vurderes fortsatt som svært god, og kredittmarginene i både i kapital- og bankmarkedet viste en fallende tendens også i 2. kvartal.

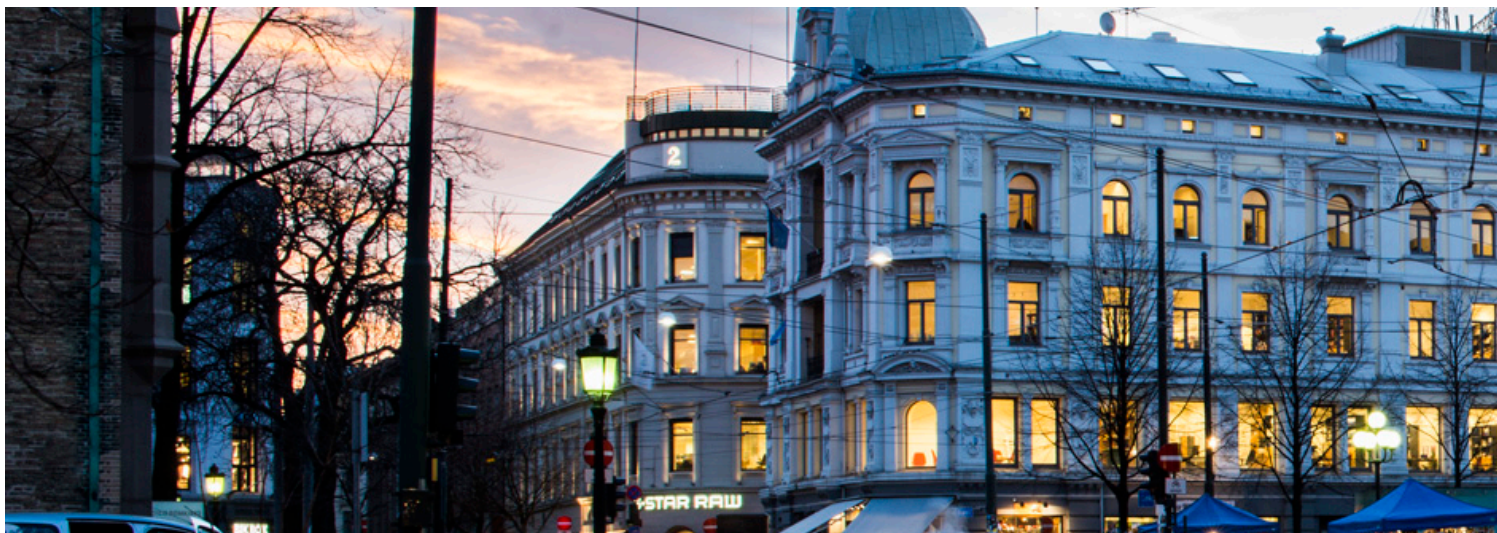
Olav Thon Eiendomsselskap inngikk i 2. kvartal følgende nye større finansieringsavtaler:

- 2 sertifikatlån på totalt 550 millioner NOK
- 3 banklån på totalt 2.175 millioner SEK
- 1 obligasjonslån på 1.200 millioner NOK

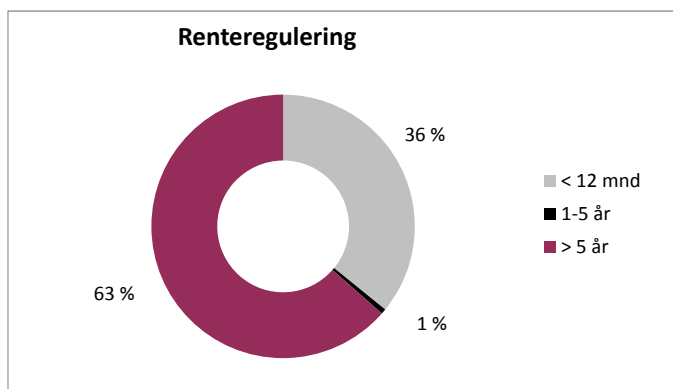
Ved halvårsskiftet var samlede kredittrammer 18.226 millioner kroner (17.731), og ubenyttet del utgjorde 3.200 millioner kroner (3.777). Det norske kapitalmarkedet er blitt en stadig viktigere finansieringskilde, og en økende andel av konsernets finansiering opptas direkte i kapitalmarkedet.

Utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld var ved halvårsskiftet 7.335 millioner kroner (4.165).

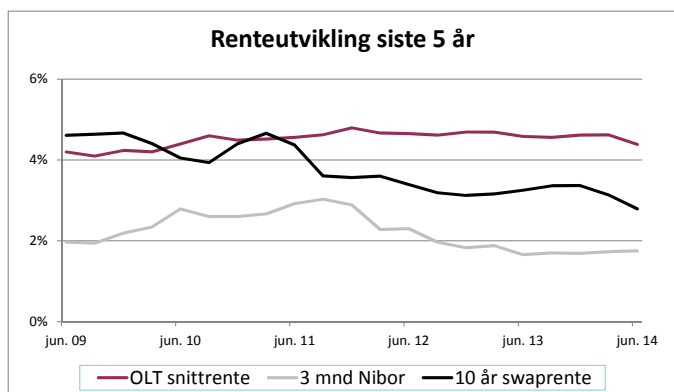
Gjelden har en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,8 år (2,8). 21 % (50 %) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.



Ved halvårsskiftet hadde konsernet en fastrenteandel på 63 % (71), med gjennomsnittlig rentebinding på 4,4 år (5,2).



63 % av rentebærende gjeld har rentebinding over 5 år. Gjennomsnittlig rentebinding er 4,4 år.



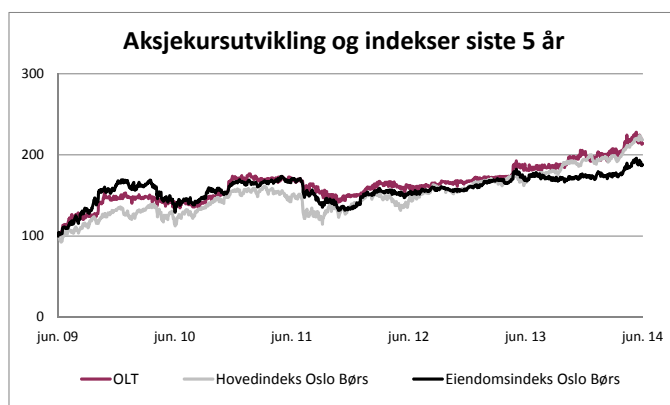
I første halvår har konsernets gjennomsnittrente falt fra 4,6 % til 4,4 %.

Aksjonærforhold

Ved utgangen av første halvår var sluttkursen på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap 114 kroner, en økning på 6 % fra årets begynnelse.

Etter vedtak på selskapets generalforsamling i mai, ble selskapets aksjer splittet i 10 og notert med nytt pålydende fra 11. juni 2014.

I juni ble det utbetalt aksjeutbytte for 2013 med 14 kroner pr. (gammel) aksje og aksjene i selskapet ga dermed en totalavkastning på 7 % i første halvår.



Aksjekursen i Olav Thon Eiendomsselskap har de siste 5 år steget med 114 %.

I 2. kvartal var høyeste og laveste notering henholdsvis 121,5 og 104,9 kroner.

Ved halvårsskiftet var selskapets børsverdi 12,1 milliarder kroner, og Olav Thon Eiendomsselskap var dermed blant Nordens største børsnoterte eiendomsselskap.

Stortorvet 2



Pr. 30.06.14 var selskapets eiere:

| | |
|---------------------------------------------|----------------|
| Olav Thon Gruppen AS m/datterselskap | 71,9 % |
| Folketrygdfondet | 8,3 % |
| Otto Olsen Invest AS m/ nærstående | 2,6 % |
| MP Pensjon | 1,9 % |
| Skandinaviska Enskilda A/C, Clients account | 1,0 % |
| Odin Norge | 0,9 % |
| Øvrige eiere | 13,4 % |
| SUM | 100,0 % |

Fremtidsutsikter

Veksten i norsk økonomi er moderat og det forventes relativt lav vekst også i tiden fremover. Norges Bank forventes å holde styringsrenten uendret i lang tid fremover.

Norsk detaljhandel viser fremdeles en moderat vekst, men har vist en økende tendens gjennom 1. halvår.

Veksten i privat konsumet i Norge forventes å øke i tiden fremover, og rammebetingelsene for konsernets kjøpesentre vurderes derfor som positive.

I kontormarkedet viser ledigheten og leieprisene stabil utvikling. Det er grunn til å forvente at denne utviklingen vil fortsette i tiden fremover også i dette eiendomssegmentet.

Styret vurderer at konsernets solide markedsposisjon i eiendomsmarkedet og sterke finansielle stilling vil bidra til en tilfredsstillende resultatutvikling i tiden fremover.

Erklæring fra styret og daglig leder

Vi bekrefter at halvårsregnskapet for perioden 1. januar til 30. juni 2014 etter vår beste overbevisning er utarbeidet i samsvar med IAS 34 Delårsrapportering, og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets og selskapets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet.

Halvårsberetningen gir etter vår beste overbevisning en rettviseende:

- oversikt over viktige begivenheter i regnskapsperioden og deres innflytelse på halvårsregnskapet
- beskrivelse av de mest sentrale risiko- og sikkerhetsfaktorer virksomheten står overfor i neste regnskapsperiode
- beskrivelse av nærståendes vesentlige transaksjoner med konsernet.

Oslo, 21. august 2014

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Olav Thon
(Styreformann)

Sissel Berdal Haga
(Styremedlem)

Stig O. Jacobsen
(Styremedlem)

Kristian Leer-Salvesen
(Styremedlem)

Line Norbye
(Styremedlem)

Dag Tangevald-Jensen
(Adm. Direktør)



Sollentuna

OPPSTILLING AV SEPARAT RESULTATREGNSKAP

| Beløp i MNOK | Note | 2. kvartal 2014 | 2. kvartal 2013 | Pr. 30.06.2014 | Pr. 30.06.2013 | Pr. 31.12.2013 |
|--------------------------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Leieinntekter | 5, 8 | 499 | 475 | 992 | 955 | 1 922 |
| Andre eiendomsrelaterte inntekter | 8 | 178 | 167 | 356 | 331 | 688 |
| Eiendomsrelaterte kostnader | 8 | -227 | -210 | -444 | -405 | -851 |
| Netto leieinntekter | | 449 | 432 | 903 | 881 | 1 759 |
| Verdiendring investeringseiendommer | 9,8 | 20 | 184 | 169 | 588 | 698 |
| Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper | 12,8 | 40 | 126 | 51 | 113 | 155 |
| Andre driftsinntekter | 8 | 40 | 37 | 81 | 76 | 172 |
| Andre driftskostnader | 8 | -35 | -31 | -69 | -63 | -128 |
| Administrasjonskostnader | 5, 8 | -23 | -21 | -47 | -45 | -95 |
| Ordinære avskrivninger | 8 | -2 | -3 | -5 | -7 | -12 |
| Driftsresultat | | 489 | 724 | 1 083 | 1 543 | 2 548 |
| Finansinntekter | 8 | 26 | 4 | 30 | 7 | 22 |
| Verdiendring finansielle instrumenter | 8 | -240 | 53 | -375 | 75 | 177 |
| Finanskostnader | 8 | -160 | -167 | -315 | -323 | -661 |
| Resultat før skatter | | 116 | 614 | 424 | 1 302 | 2 085 |
| Skattekostnader | 8 | -19 | -137 | -100 | -335 | -402 |
| Periodens resultat | | 97 | 477 | 324 | 967 | 1 683 |
| Tilordnet: | | | | | | |
| Aksjonærene | | 96 | 471 | 320 | 950 | 1 650 |
| Ikke-kontrollerende eierinteresser | | 1 | 6 | 4 | 17 | 33 |
| Resultat pr. utestående aksje (NOK) | | 1 | 4 | 3 | 9 | 16 |
| Resultat pr. aksje utvannet (NOK) | | 1 | 4 | 3 | 9 | 16 |

OPPSTILLING AV TOTALRESULTATREGNSKAP

| Beløp i MNOK | Note | 2. kvartal 2014 | 2. kvartal 2013 | Pr. 30.06.2014 | Pr. 30.06.2013 | Pr. 31.12.2013 |
|-------------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Periodens resultat før øvrige resultatelementer | | 97 | 477 | 324 | 967 | 1 683 |
| Kjøp og salg av selskaper | | | | | | |
| Andre endringer | | | | | | |
| Periodens totalresultat | | 97 | 477 | 324 | 967 | 1 683 |
| Tilordnet: | | | | | | |
| Aksjonærene | | 96 | 471 | 320 | 950 | 1 650 |
| Ikke-kontrollerende eierinteresser | | 1 | 6 | 4 | 17 | 33 |

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

| Beløp i MNOK | Note | Pr. 30.06.2014 | Pr. 30.06.2013 | Pr. 31.12.2013 |
|----------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | | |
| Utsatt skattefordel | | 319 | 390 | 319 |
| Investerings eiendommer | 9 | 29 878 | 28 898 | 29 327 |
| Varige driftsmidler | | 66 | 59 | 64 |
| Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper | 12, 13 | 2 577 | 2 528 | 2 556 |
| Andre finansielle anleggsmidler | | 176 | 91 | 212 |
| Sum anleggsmidler | | 33 016 | 31 966 | 32 479 |
| Fordringer | | 455 | 602 | 395 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 438 | 541 | 291 |
| Sum omløpsmidler | | 1 893 | 1 143 | 686 |
| Sum eiendeler | | 34 909 | 33 109 | 33 165 |
| GJELD OG EGENKAPITAL | | | | |
| Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital | | 118 | 281 | 132 |
| Majoritetens andel av egenkapital | | 12 986 | 12 102 | 12 874 |
| Egenkapital | 10 | 13 103 | 12 384 | 13 006 |
| Utsatt skatt | | 4 495 | 4 507 | 4 529 |
| Langsiktig gjeld | 6 | 13 388 | 7 942 | 8 494 |
| Kortsiktig gjeld | 7 | 3 923 | 8 275 | 7 135 |
| Sum gjeld og forpliktelser | | 21 806 | 20 725 | 20 159 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 34 909 | 33 109 | 33 165 |

OPPSTILLING AV KONTANTSTRØMMER

| Beløp i MNOK | Note | Pr. 30.06.2014 | Pr. 30.06.2013 | Pr. 31.12.2013 |
|------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Netto kontantstrøm fra drift | | 475 | 446 | 918 |
| Endring i arbeidskapital | | -73 | -48 | -429 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | | 402 | 398 | 489 |
| Investeringer i investeringseiendom og andre investeringer | | -279 | -807 | -1 090 |
| Innbetalinger knyttet til andre investeringer | | -89 | 0 | 90 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | | -368 | -807 | -1 000 |
| Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld | | 6 712 | 2 036 | 5 123 |
| Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld | | -5 449 | -1 449 | -4 685 |
| Utbetaling av utbytte | | -149 | -130 | -130 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | 6, 7 | 1 114 | 457 | 308 |
| Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter | | 1 148 | 47 | -203 |
| Bankbeholdning ved periodens start | | 291 | 494 | 494 |
| Bankbeholdning ved periodens slutt | | 1 438 | 541 | 291 |

OPPSTILLING AV ENDRINGER I EGENKAPITAL

(viser transaksjoner med eiere)

| Beløp i MNOK | Note | Aksje- kapital | Overkurs- fond | Opptjent egenkapital | Ikke-kontrol- lerende eier- interesser | Sum |
|--------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------------------------------|---------------|
| Pr. 31.12.2012 | | 106 | 318 | 10 874 | 253 | 11 552 |
| Periodens totalresultat | | | | 950 | 17 | 967 |
| Oppkjøp i andre selskaper | | | | -13 | 11 | -2 |
| Aksjeutbytte | | | | -131 | | -131 |
| Pr. 30.06.2013 | | 106 | 318 | 11 680 | 281 | 12 386 |
| Periodens totalresultat | | | | 697 | 17 | 714 |
| Oppkjøp i andre selskaper / fusjoner | | | | 72 | -166 | -94 |
| Pr. 31.12.2013 | | 106 | 318 | 12 449 | 132 | 13 006 |
| Periodens totalresultat | | | | 320 | 4 | 324 |
| Endring eierandel i andre selskaper | 3 | | | -58 | -19 | -77 |
| Aksjeutbytte | | | | -149 | | -149 |
| Pr. 30.06.2014 | | 106 | 318 | 12 561 | 118 | 13 103 |

NOTER TIL REGNSKAPET PR. 30. JUNI 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 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 2013.

Delårsregnskapet ble fastsatt av styret den 21. august 2014.

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

Note 3 Endringer i konsernstruktur

Følgende vesentlige endringer har funnet sted i 1. halvår.

| | |
|--------------------------|--------------------------------|
| Amfi Drift AS | Økt eierandel fra 80% til 100% |
| Moaterminalen Holding AS | Oppkjøpt 100% |
| Geilo Eiendom AS | Økt eierandel fra 50% til 100% |
| Geilosenteret AS | Økt eierandel fra 40% til 80% |

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 - Fellekontrollert 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. 30. juni 2014:

| Transaksjoner | Motpart | Motpart nærstående til | Beløp |
|-------------------------------------------|----------------------------------|------------------------|-------|
| Løpende leieavtaler | Selskaper i Olav Thon Gruppen AS | Olav Thon Stiftelsen | 28 |
| Løpende drifts- og administrasjonsavtaler | Thon Eiendomsdrift AS | Olav Thon Stiftelsen | 29 |

Note 6 Langsiktig gjeld

| | 30.06.2014 | 30.06.2013 | 31.12.2013 |
|------------------------------------------------------|---------------|--------------|--------------|
| Obligasjonslån | 4 495 | 2 515 | 3 072 |
| Kredittinstitusjoner | 7 396 | 4 163 | 4 250 |
| Annen gjeld | 18 | 34 | 70 |
| Ikke rentebærende gjeld (virkelig verdi renteswaper) | 1 479 | 1 230 | 1 102 |
| Sum | 13 388 | 7 942 | 8 494 |

Note 7 Kortsiktig gjeld

| | 30.06.2014 | 30.06.2013 | 31.12.2013 |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Sertifikatlån | 1 950 | 1 650 | 1 400 |
| Obligasjonslån | 890 | 0 | 540 |
| Rentebærende kortsiktig gjeld | 320 | 5 678 | 4 294 |
| Leverandørgjeld | 124 | 109 | 118 |
| Betalbar skatt | 119 | 103 | 107 |
| Øvrig korts. gjeld | 520 | 735 | 676 |
| Sum | 3 923 | 8 275 | 7 135 |

Note 8 Segmentinformasjon

Pr. 30.06.2014 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 30.06.2014

| | Kjøpesenter | Næringseiendom | Annen virksomhet | Ikke allokert | Konsern |
|----------------------------------------|-------------|----------------|------------------|---------------|--------------|
| Leieinntekter | 741 | 251 | | | 992 |
| Andre eiendomsrelaterte inntekter | 318 | 37 | | | 356 |
| Eiendomsrelaterte kostnader | -381 | -64 | | | -444 |
| Netto leieinntekter | 678 | 225 | 0 | 0 | 903 |
| Verdiendring investeringseiendommer | 89 | 80 | | | 169 |
| Andel resultat i tilknyttede selskaper | 51 | 0 | | | 51 |
| Andre driftsinntekter | 41 | | 40 | | 81 |
| Andre driftskostnader | -36 | | -33 | | -69 |
| Administrasjonskostnader | -38 | -8 | | | -47 |
| Ordinære avskrivninger | -5 | 0 | | | -5 |
| Driftsresultat | 780 | 297 | 7 | 0 | 1 083 |
| Finansinntekter | | | | 30 | 30 |
| Verdiendring finansielle instrumenter | | | | -375 | -375 |
| Finanskostnader | | | | -315 | -315 |
| Resultat før skattekostnad | 780 | 297 | 7 | -660 | 424 |
| Skattekostnader | | | | -100 | -100 |
| Periodens resultat | | | | | 324 |

Note 8 Segmentresultatene pr 30.06.2013

Fortsetter

| | Kjøpesenter | Næringseiendom | Annen virksomhet | Ikke allokert | Konsern |
|----------------------------------------|--------------|----------------|------------------|---------------|--------------|
| Leieinntekter | 739 | 216 | | | 955 |
| Andre eiendomsrelaterte inntekter | 294 | 37 | | | 331 |
| Eiendomsrelaterte kostnader | -345 | -60 | | | -405 |
| Netto leieinntekter | 688 | 193 | 0 | 0 | 881 |
| Verdiendring investeringseiendommer | 458 | 130 | | | 588 |
| Andel resultat i tilknyttede selskaper | 113 | 0 | | | 113 |
| Andre driftsinntekter | 41 | | 35 | | 76 |
| Andre driftskostnader | -34 | | -29 | | -63 |
| Administrasjonskostnader | -37 | -8 | | | -45 |
| Ordinære avskrivninger | -7 | 0 | | | -7 |
| Driftsresultat | 1 222 | 315 | 6 | 0 | 1 543 |
| Verdiendring finansielle instrumenter | | | | 7 | 7 |
| Finansinntekter | | | | 75 | 75 |
| Finanskostnader | | | | -323 | -323 |
| Resultat før skattekostnad | 1 222 | 315 | 6 | -241 | 1 302 |
| Skattekostnader | | | | -335 | -335 |
| Periodens resultat | | | | | 967 |

Segmentresultatene pr 31.12.2013

| | Kjøpesenter | Næringseiendom | Annen virksomhet | Ikke allokert | Konsern |
|----------------------------------------|--------------|----------------|------------------|---------------|--------------|
| Leieinntekter | 1 441 | 481 | | | 1 922 |
| Andre eiendomsrelaterte inntekter | 609 | 79 | | | 688 |
| Eiendomsrelaterte kostnader | -706 | -145 | | | -851 |
| Netto leieinntekter | 1 344 | 415 | 0 | 0 | 1 759 |
| Verdiendring investeringseiendommer | 430 | 268 | | | 698 |
| Andel resultat i tilknyttede selskaper | 155 | 0 | | | 155 |
| Andre driftsinntekter | 97 | | 76 | | 172 |
| Andre driftskostnader | -64 | | -64 | | -128 |
| Administrasjonskostnader | -79 | -16 | | | -95 |
| Ordinære avskrivninger | -12 | 0 | | | -12 |
| Driftsresultat | 1 871 | 667 | 11 | 0 | 2 548 |
| Finansinntekter | | | | 22 | 22 |
| Verdiendring finansielle instrumenter | | | | 177 | 177 |
| Finanskostnader | | | | -661 | -661 |
| Resultat før skattekostnad | 1 871 | 667 | 11 | -463 | 2 085 |
| Skattekostnader | | | | -402 | -402 |
| Periodens resultat | | | | | 1 683 |

Note 9 Investeringseiendom

| | 30.06.2014 | 30.06.2013 | 31.12.2013 |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Inngående balanse | 29 327 | 28 024 | 28 024 |
| Tilgang ved kjøp/påkostninger | 383 | 287 | 606 |
| Endring i virkelig verdi, resultatført i perioden | 169 | 588 | 698 |
| Andre endringer | -1 | -1 | -1 |
| Utgående balanse | 29 878 | 28 898 | 29 327 |

Note 10 Aksjer

I andre kvartal 2014 ble hver aksje i Olav Thon Eiendomsselskap ASA splittet i 10 aksjer. Pålydende for hver aksje er etter dette kr 1.

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.

| | 30.06.2014 | 30.06.2013 | 31.12.2013 |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Investeringseiendom | 3 814 | 3 521 | 3 698 |
| Andre eiendeler | 98 | 177 | 132 |
| Gjeld og forpliktelser | 1 681 | 1 507 | 1 618 |
| Balanseført verdi FKS | 2 231 | 2 191 | 2 212 |
| Balanseført verdi TS | 346 | 336 | 345 |
| Sum balanseført verdi FKS og TS | 2 577 | 2 528 | 2 556 |
| Netto leieinntekter | 100 | 73 | 171 |
| Verdiendring investeringseiendom | 3 | 92 | 74 |
| Andre driftsinntekter og -kostnader | -2 | -2 | -4 |
| Verdiendring finansielle instrumenter | -14 | 4 | 4 |
| Finansinntekter/-kostnader | -27 | -25 | -55 |
| Skattekostnader | -16 | -40 | -53 |
| Periodens resultat FKS | 44 | 102 | 136 |
| Periodens resultat TS | 7 | 10 | 19 |
| Sum periodens resultat FKS og TS | 51 | 113 | 155 |

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. 30.06.2013 | Pr. 31.12.2013 | Pr. 30.06.2013 | Pr. 31.12.2013 |
| Leieinntekter | 955 | 1 922 | 1 043 | 2 122 |
| Andre eiendomsrelaterte inntekter | 331 | 688 | 314 | 736 |
| Eiendomsrelaterte kostnader | -405 | -851 | -441 | -928 |
| Netto leieinntekter | 881 | 1 759 | 916 | 1 930 |
| Verdiendring investeringseiendommer | 588 | 698 | 680 | 775 |
| Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper | 113 | 155 | 10 | 19 |
| Andre driftsinntekter | 76 | 172 | 112 | 172 |
| Andre driftskostnader | -63 | -128 | -48 | -128 |
| Administrasjonskostnader | -45 | -95 | -60 | -98 |
| Ordinære avskrivninger | -7 | -12 | -8 | -13 |
| Driftsresultat | 1 543 | 2 548 | 1 604 | 2 657 |
| Finansinntekter | 7 | 22 | 9 | 25 |
| Verdiendring finansielle instrumenter | 75 | 177 | 79 | 177 |
| Finanskostnader | -323 | -661 | -350 | -720 |
| Resultat før skatter | 1 302 | 2 085 | 1 342 | 2 139 |
| Skattekostnader | -335 | -402 | -375 | -457 |
| Periodens resultat | 967 | 1 683 | 967 | 1 682 |

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

| Beløp i MNOK | Etter IFRS-11 | | Før IFRS-11 | |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | Pr. 30.06.2013 | Pr. 31.12.2013 | Pr. 30.06.2013 | Pr. 31.12.2013 |
| EIENDELER | | | | |
| Utsatt skattefordel | 390 | 319 | 287 | 319 |
| Investeringseiendommer | 28 898 | 29 327 | 29 172 | 33 025 |
| Varige driftsmidler | 59 | 64 | 54 | 66 |
| Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper | 2 528 | 2 556 | 341 | 345 |
| Andre finansielle anleggsmidler | 91 | 212 | 56 | 145 |
| Sum anleggsmidler | 31 966 | 32 479 | 29 910 | 33 899 |
| Fordringer | 602 | 395 | 716 | 424 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 541 | 291 | 533 | 456 |
| Sum omløpsmidler | 1 143 | 686 | 1 249 | 881 |
| Sum eiendeler | 33 109 | 33 165 | 31 159 | 34 780 |
| GJELD OG EGENKAPITAL | | | | |
| Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital | 281 | 132 | 228 | 142 |
| Majoritetens andel av egenkapital | 12 102 | 12 874 | 10 439 | 12 864 |
| Egenkapital | 12 384 | 13 006 | 10 667 | 13 006 |
| Utsatt skatt | 4 507 | 4 529 | 4 202 | 4 548 |
| Langsiktig gjeld | 7 942 | 8 494 | 11 345 | 9 986 |
| Kortsiktig gjeld | 8 275 | 7 135 | 4 945 | 7 241 |
| Sum gjeld og forpliktelser | 20 725 | 20 159 | 20 492 | 21 774 |
| Sum egenkapital og gjeld | 33 109 | 33 165 | 31 159 | 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
