

OLAV THON EIENDOMSSKAP

Rapport for 3. kvartal 2014



3/2014



NØKKELTALL

Beløp i MNOK	Pr.	Pr.	2013
	30.09.14	30.09.13	
Netto leieinntekter	1 406	1 340	1 759
Verdiendringer inv.eiendommer og finansielle instrumenter ¹⁾	69	890	957
Resultat før skatter	1 046	1 758	2 085
Resultater før skatter og verdiendringer ¹⁾	977	868	1 128
Egenkapital pr. aksje (kroner)	126	117	121
Egenkapitalandel	36 %	38 %	39 %
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner) (EPRA NNNAV) ²⁾	157	147	151
Likviditetsreserver ³⁾	4 180	4 612	4 042
Avdrag neste 12 mnd	4 679	6 515	5 131
Kontantstrøm drift ⁴⁾	710	676	918
Rentebærende gjeld	16 604	13 890	13 733
Rente pr. 30.09 / 31.12	4,06 %	4,56 %	4,62 %
Belåningsgrad ⁵⁾	48 %	46 %	46 %
Netto investeringer	3 401	913	1 000
Bokført verdi investeringseiendommer	33 529	28 942	29 327
Leieinntektsnivå	2 270	1 980	2 010
Netto yield	6,02 %	6,10 %	6,11 %
Omsetning eide kjøpesentre	28 116	26 609	38 580
Omsetning forvaltede kjøpesentre	7 827	6 913	9 927
Børskurs pr. 30.09 / 31.12 (kroner)	116	97	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 EIENDOMSSKAP ASA

Rapport for 3. kvartal 2014

Olav Thon Eiendomsselskap hadde et godt operativt resultat i 3. kvartal, preget av vekst i leieinntektene.

Verdiøkning på konsernets investeringseiendommer bidro til et høyere totalresultat enn i 3. kvartal i fjor.

Hovedpunktene i kvartalsrapporten er som følger: ¹

- Konsernets leieinntekter beløp seg til 539 millioner kroner (481). Ved kvartalsskiftet var årlig leieinntektsnivå økt til 2.270 millioner kroner (1.980), og ledigheten i eiendomsporteføljen var 2,7 % (2,4).
- Resultat før skatt beløp seg til 622 millioner kroner (455).
- Netto kontantstrøm fra drift utgjorde 235 millioner kroner (230).
- Konsernets egenkapitalandel var ved kvartalsskiftet 36% (38), og bokført egenkapital pr. aksje økte i 3. kvartal til 126 kroner (117).
- Konsernets likviditetsreserve pr. 30.09.14 var 4.180 millioner kroner (4.612).
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet, var 10,6 milliarder kroner (9,2).

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

Sartor Storsenter



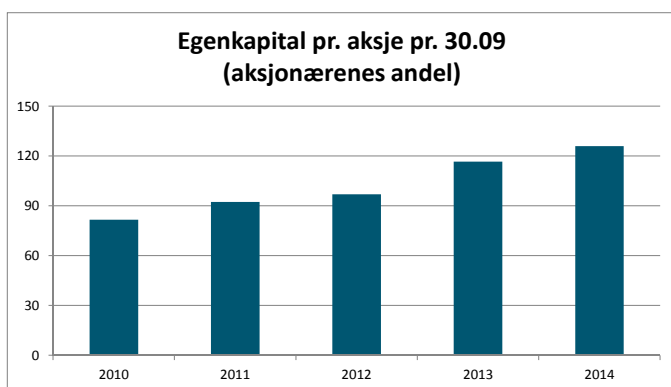
Konsernets balanse pr. 30.09.14

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 37.442 millioner kroner (33.381) hvorav verdien av investeringseiendommene utgjorde 33.529 millioner kroner (28.942).

Konsernets andel av bokført egenkapital i felleskontrollerte og tilknyttede selskap utgjorde 2.522 millioner kroner (2.518). Oversikt over disse selskapene finnes på side 33 i årsrapporten for 2013.

Samlet egenkapital var 13.522 millioner kroner (12.712) og egenkapitalandelen var 36% (38).

Egenkapital pr. aksje (aksjonærenes andel) var 126 kroner (117), og "Substansverdi pr. aksje" er beregnet til 157 kroner (147) (EPRA NNAV).²



Egenkapital pr. aksje har i perioden økt med 54 %.

Rentebærende gjeld var 16.604 millioner kroner (13.890).

Belåningsgraden, som viser netto rentebærende gjeld i forhold til eiendomsverdiene ("loan to value"), var 48% (46).

Resultat i 3. kvartal

Konsernets driftsresultat beløp seg til 922 millioner kroner (498).

Økningen forklares i stor grad av at verdiendring av eiendomsporteføljen beløp seg til 454 millioner kroner mot 86 millioner kroner i samme periode i fjor.

Resultat før skatt ble 622 millioner kroner (455), mens kvartalsresultatet etter skatt ble 454 millioner kroner (314).

Resultat før skatter og verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter (inkludert FKS-TS) utgjorde 336 millioner kroner (326).

Leieinntekter og eiendomsrelaterte kostnader

Leieinntektene var 539 millioner kroner (481).

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

Andre eiendomsrelaterte inntekter var 198 millioner kroner (175), og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 235 millioner kroner (197), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 176 millioner kroner (146).

Netto leieinntekter utgjorde dermed 502 millioner kroner (459).

Verdiendring av investeringseiendommer

I 3. kvartal ble verdien av investerings-eiendommene netto oppjustert med 454 millioner kroner (86).

Verdiøkningen forklares av både økt markedsverdi på noen av konsernets største eiendommer, og ferdigstilte eiendomsprosjekter.

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

Konsernets andel av resultat i FKS – TS beløp seg til 2 millioner kroner (-29).

Økningen fra i fjor forklares av at det i samme periode i fjor fant sted en nedjustering av verdien på enkelte eiendommer i denne delen av porteføljen. Oversikt over resultat og balanse i felleskontrollerte og tilknyttede selskap finnes i note 11 og 12 i kvartalsrapporten.

Andre driftsinntekter og kostnader.

Andre driftsinntekter utgjorde 32 millioner kroner (41) og var i hovedsak inntekter knyttet til forvaltning av eiendommer for eksterne eiere, og salgsinntekter fra annen virksomhet.

²⁾ Se side 2 for definisjon.

Andre drifts- og administrasjonskostnader samt ordinære avskrivninger beløp seg til 67 millioner kroner (59).

Finansinntekter og kostnader

Netto finanskostnader var 175 millioner kroner (163).

I 3. kvartal var gjennomsnittlig rentesats 4,25% (4,55%)

Nedgangen i de langsiktige markedsrentene fortsatte i 3. kvartal, og 10 års norsk Swaprente sank med 0,23 prosentpoeng.

Rentefallet bidro til at markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter i 3. kvartal ble redusert med 126 millioner kroner (+120).

Kontantstrøm og likviditet

3. kvartal

I 3. kvartal var netto kontantstrøm fra driften 235 millioner kroner (230), mens endring i arbeidskapitalen beløp seg til 368 millioner kroner (-29).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed 603 millioner kroner (201).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -3.033 millioner kroner (-106), mens finansieringsaktivitetene tilførte 1.346 millioner kroner (25).

I 3. kvartal ble dermed konsernets likviditetsbeholdning redusert med 1.084 millioner kroner (+121).



Per 3. kvartal

For årets tre første kvartaler var netto kontantstrøm fra driften 710 millioner kroner (676), mens endring i arbeidskapitalen var 295 millioner kroner (-77).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed 1.005 millioner kroner (599).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -3.401 millioner kroner (-913), mens finansieringsaktivitetene tilførte 2.460 millioner kroner (482).

I årets tre første kvartaler økte dermed konsernets likviditetsbeholdning med 64 millioner kroner (168).

Ved kvartalsskiftet var konsernets likviditetsreserve 4.180 millioner kroner (4.612).

Likviditetsreserven besto av kortsiktige plasseringer på 354 millioner kroner (662) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 3.826 millioner kroner (3.950).

Nye Torggata - østre del



Investeringer

Konsernets investeringer i 3. kvartal var 3.033 millioner kroner (106).

I årets tre første kvartaler utgjorde samlede investeringer 3.401 millioner kroner (913).

Større eiendomsprosjekter

Ferdigstilt

- **Sartor Storsenter, Fjell**
Konsernets andel av senteret er utvidet med 3.200 kvm. handelsareal. Dette er første del av en større utbygging. Neste deltrinn vil tilføre konsernets del av senteret ytterligere, 5.000 kvm. handelsareal og planlegges ferdigstilt sommeren 2016.

Under oppføring

- **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.
- **Oskar Braatens gate 31, Oslo**
Eiendommen på 4.900 kvm. rehabiliteres og bygges om til boligformål. Etter ombyggingen vil eiendommen bestå av 55 leiligheter og 19 utvendige parkeringsplasser. Prosjektet ferdigstilles i første halvdel av 2015.
- **Brofestebygget, Amfi Moa, Ålesund.**
På Moa området er det under oppføring et bygg på ca. 2.500 kvm. handelsareal. Nybygget er en utvidelse av eksisterende senter, og planlegges ferdigstilt i 2. og 3. kvartal 2015.

Eiendommer eiet av felleskontrollerte og tilknyttede selskap.

- **Amfi Orkanger (25%)**
Senteret utvides med ca. 9.500 kvm. handelsareal, og første del av utvidelsen ferdigstilles i 4. kvartal 2014. Endelig ferdigstilling av prosjektet er planlagt til våren 2015.

- **Amfi Mandal (50%)**
Kjøpesentereiendommen utvides med totalt ca. 26.000 kvm. og vil omfatte både butikker, kontorer, boliger samt et nytt parkeringshus. Butikk- og parkeringsarealene ferdigstilles i 4. kvartal 2014, men kontor- og boligarealene planlegges ferdigstilt i 2. kvartal 2015.

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

Eiendomsporteføljen pr. 30.09.14

Verdien av eiendomsporteføljen var ved kvartalsskiftet vurdert til 33.529 millioner kroner (28.942).

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. 30.09.14 er verddivurderingen basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 6,02% (6,10).

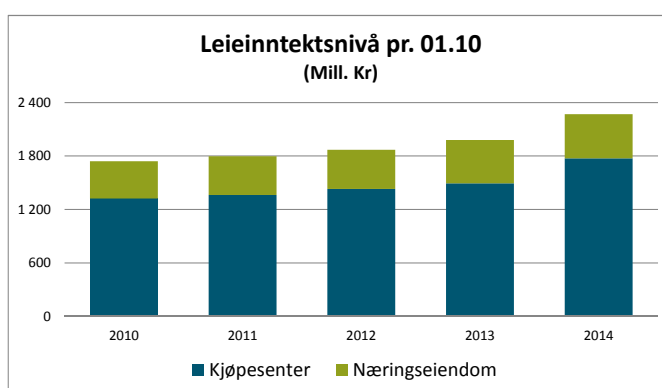
Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlige avkastningskrav:

- Kjøpesentereiendom 5,96%
- Øvrig næringseiendom 6,27%

Årlig leieinntektsnivå var 2.270 millioner kroner (1.980), med følgende segmentfordeling:

- Kjøpesentereiendom 78 %
- Øvrig næringseiendom 22 %

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



Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen har i perioden økt med 30 %.



I tillegg er konsernets andel av leieinntektsnivået i Felleskontrollerte og Tilknyttede selskap (FKS/TS) 305 millioner kroner og verdien av eiendomsporteføljen utgjorde 3.765 millioner kroner (3.671).

Kjøpesenterområdet

Ved utgangen av 3. kvartal omfattet 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 landets 10 største kjøpesentre i 2014.

Kjøpesentre som eies av konsernet

Norge

I 3. kvartal hadde konsernets norske kjøpesentre en butikkomsetning på 9,9 milliarder kroner (9,0). I årets ni første måneder var butikkomsetningen 28,1 milliarder kroner (26,7).

Den organiske omsetningsveksten fra i fjor har vist en økende tendens gjennom året, og vurderes til 3% både i kvartalet og i årets 9 første måneder.

Sverige

I 3. kvartal var samlet butikksetning i konsernets 5 kjøpesentre i Sverige på 0,8 milliarder svenske kroner (0,8). Hittil i 2014 har omsetningen vært på 2,6 milliarder svenske kroner (2,5).

Kjøpesentre som forvaltes for andre eiere

Butikkomsetningen i 3. kvartal var 2,8 milliarder kroner (2,0). I årets 9 første måneder var omsetningen 7,8 milliarder (6,9).

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

Risikofaktorer

De vesentligste risikofaktorene for Olav Thon Eiendomsselskap er markedsmessig 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 næringseiendom, påvirker verdien av eiendomsporteføljen direkte.

Pr. 30.09.14 er verdivurderingen basert på et gjennomsnittlig netto avkastningskrav på 6,02%. De siste 3 år har avkastningskravet variert mellom 6,0% og 6,4%.

Endringer i avkastningskravet og/eller markedsleien påvirker eiendomsverdien 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 10.150 millioner kroner (9.900), og hadde en markedsverdi på -1.604 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 består av langsiktige kredittrammer i nordiske banker og gjeld opptatt direkte i det norske kapitalmarkedet.

Tilgangen til finansiering vurderes fortsatt som svært god, og kredittmarginene både i kapital- og bankmarkedet viste en fallende tendens også i 3. kvartal.

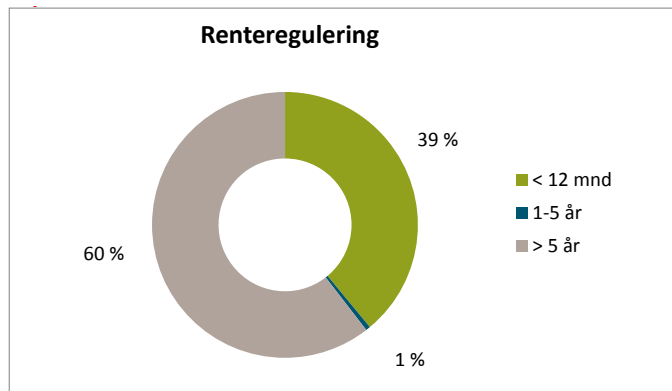
Ved utgangen av 3. kvartal var samlede kredittrammer 20.430 millioner kroner (17.840), og ubenyttet del utgjorde 3.826 millioner kroner (3.950).

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 7.335 millioner kroner (4.265).

Gjelden hadde en gjennomsnittlige gjenværende løpetid på 3,4 år (3,3), og 28% (47) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

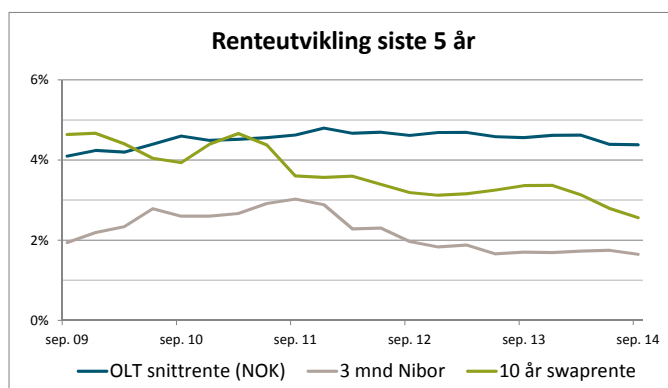
Ved samme tidspunkt hadde konsernet en fastrenteandel på 61% (72), med gjennomsnittlig rentebinding på 4,1 år (5,1).



60 % av rentebærende gjeld har rentebinding over 5 år, og gjennomsnittlig rentebinding er 4,1 år

Konsernets gjennomsnittsrente var 4,06 % (4,54), og er fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Andel av gjeld	Gjennomsnittsrente
NOK	88 %	4,38 %
SEK	12 %	1,63 %



Gjennomsnittrenten for Olav Thon Eiendomsselskaps lån i norske kroner har de siste 5 år variert mellom 4,1 % og 4,8 %.

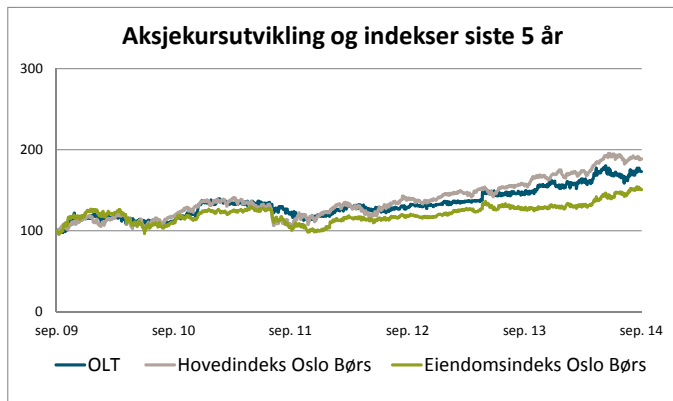


Aksjonærforhold

Ved utgangen av 3. kvartal var sluttkursen på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap 116 kroner mot 114 kroner ved kvartalets begynnelse.

Høyeste og laveste notering i 3. kvartal var h.h.v 120 og 107 kroner.

Hittil i 2014 har aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap gitt en totalavkastning (medregnet utbytte) på 10 %, på linje med utviklingen i hovedindeksen ved Oslo Børs.



Aksjekursen i Olav Thon Eiendomsselskap har de siste 5 år steget med 80 %.

Ved kvartalsskiftet var selskapets børsverdi 12,4 milliarder kroner, og Olav Thon Eiendomsselskap var dermed blant Nordens største børsnoterte eiendomsselskap.

Pr. 30.09.14 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 (nom)	1,1%
Øvrige eiere	14,2%
SUM	100,0%

Fremtidsutsikter

Veksten i norsk økonomi er moderat, og som følge av den senere tids fall i oljeprisen forventes det fortsatt lav vekst i de nærmeste årene. Norges Bank signaliserer uendret styringsrente i lang tid fremover, men det er i markedet økende forventninger til at sentralbanken skal sette ned styringsrenten.

Norsk detaljhandel viser en moderat vekst, men har vist en økende tendens gjennom 2014.

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

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

Amfi Orkanger



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

Oslo, 12. november 2014

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA



Mitt i City, Karlstad

OPPSTILLING AV SEPARAT RESULTATREGNSKAP

Beløp i MNOK	Note	3. kvartal 2014	3. kvartal 2013	Pr. 30.09.2014	Pr. 30.09.2013	Pr. 31.12.2013
Leieinntekter	5, 8	539	481	1 531	1 436	1 922
Andre eiendomsrelaterte inntekter	8	198	175	554	506	688
Eiendomsrelaterte kostnader	8	-235	-197	-679	-602	-851
Netto leieinntekter	8	502	459	1 406	1 340	1 759
Verdiendring investeringseiendommer	9	454	86	623	674	698
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	11	2	-29	53	84	155
Andre driftsinntekter	8	32	41	113	117	172
Andre driftskostnader	8	-35	-32	-104	-95	-128
Administrasjonskostnader	5, 8	-28	-24	-75	-69	-95
Ordinære avskrivninger		-4	-3	-9	-9	-12
Driftsresultat	8	922	498	2 006	2 042	2 548
Finansinntekter		3	6	33	13	22
Verdiendring finansielle instrumenter		-126	120	-501	195	177
Finanskostnader		-178	-169	-493	-492	-661
Resultat før skatter	8	622	455	1 046	1 758	2 085
Skattekostnader		-167	-141	-267	-476	-402
Periodens resultat	8	454	314	778	1 282	1 683
Tilordnet:						
Aksjonærene		464	297	784	1 254	1 650
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-10	17	-6	28	33
Resultat pr. utestående aksje		4	3	7	12	16
Resultat pr. aksje utvannet		4	3	7	12	16

OPPSTILLING AV TOTALRESULTATREGNSKAP

Beløp i MNOK	Note	3. kvartal 2014	3. kvartal 2013	Pr. 30.09.2014	Pr. 30.09.2013	Pr. 31.12.2013
Periodens resultat før øvrige resultatelementer		454	314	778	1 282	1 683
Omregningsdifferanser utenlandske operasjoner		-23		-23		
Andre endringer						
Periodens totalresultat		431	314	755	1 282	1 683
Tilordnet:						
Aksjonærene		441	297	761	1 254	1 650
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-10	17	-6	28	33

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i MNOK	Note	Pr. 30.09.2014	Pr. 30.09.2013	Pr. 31.12.2013
EIENDELER				
Utsatt skattefordel		320	381	319
Investerings eiendommer	3, 9	33 529	28 942	29 327
Varige driftsmidler		75	72	64
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	11, 12	2 522	2 518	2 556
Andre finansielle anleggsmidler		181	149	212
Sum anleggsmidler		36 627	32 062	32 479
Fordringer		462	657	395
Bankinnskudd, kontanter og lignende		354	662	291
Sum omløpsmidler		815	1 319	686
Sum eiendeler		37 442	33 381	33 165
GJELD OG EGENKAPITAL				
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		107	292	132
Majoritetens andel av egenkapital		13 415	12 420	12 874
Egenkapital		13 522	12 712	13 006
Utsatt skatt		4 621	4 552	4 529
Langsiktig gjeld	6	13 897	8 151	8 494
Kortsiktig gjeld	7	5 402	7 966	7 135
Sum gjeld og forpliktelser		23 920	20 669	20 159
Sum egenkapital og gjeld		37 442	33 381	33 165

OPPSTILLING AV KONTANTSTRØMMER

Beløp i MNOK	Note	Pr. 30.09.2014	Pr. 30.09.2013	Pr. 31.12.2013
Netto kontantstrøm fra drift		710	676	918
Endring i arbeidskapital		295	-77	-429
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		1 005	599	489
Investeringer i investeringseiendom og andre investeringer	3	-3 401	-913	-1 090
Innbetalinger knyttet til andre investeringer				90
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-3 401	-913	-1 000
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld		8 708	3 796	5 123
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld		-6 099	-3 184	-4 685
Utbetaling av utbytte		-149	-130	-130
Netto Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	6,7	2 460	482	308
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		64	168	-203
Bankbeholdning ved periodens start		291	494	494
Bankbeholdning ved periodens slutt		354	662	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				1 247	28	1 275
Oppkjøp i andre selskaper				16	2	18
Aksjeutbytte				-131		-131
Pr. 30.09.2013		106	318	12 006	283	12 714
Periodens totalresultat				403	5	408
Oppkjøp i andre selskaper / fusjoner				40	-156	-116
Pr. 31.12.2013		106	318	12 449	132	13 006
Periodens totalresultat				761	-6	755
Endring eierandel i andre selskaper	3			-70	-19	-89
Aksjeutbytte				-149		-149
Pr. 30.09.2014		106	318	12 991	107	13 522

NOTER TIL REGNSKAPET PR. 30. SEPTEMBER 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 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 2013.

Delårsregnskapet ble fastsatt av styret den 12. november 2014.

Regnskapet er ikke revidert.

Note 3 Endringer i konsernstruktur

Følgende vesentlige endringer har funnet sted i 3. kvartal.

Selskapsnavn	Eierandel
Detaljhandelshuset i Hyllinge AB	100 %
Fastighets AB Hageby Centrum	100 %
Fastighets AB Lantmäteribacken	100 %
Fastighets AB Sollentuna Centrum	100 %
Fastighets AB Överby Centrum	100 %
Mitticity i Karlstad Fastighets AB	100 %
Brevika Næringspark AS	100 %
Sentrum Brevika AS	100 %
Postvegen 12 AS	50 %
Viking Eiendom AS	25 %

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. september 2014:

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

Note 6	<u>Langsiktig gjeld</u>	30.09.2014	30.09.2013	31.12.2013
	Obligasjonslån	3 895	2 515	3 072
	Kredittinstitusjoner	8 329	4 479	4 250
	Annen gjeld	69	44	70
	Ikke rentebærende gjeld (virkelig verdi renteswaper)	1 603	1 113	1 102
	Sum	13 897	8 151	8 494

Note 7	<u>Kortsiktig gjeld</u>	30.09.2014	30.09.2013	31.12.2013
	Sertifikatlån	1 950	1 750	1 400
	Obligasjonslån	1 490	0	540
	Rentebærende kortsiktig gjeld	1 139	5 109	4 294
	Leverandørgjeld	95	108	118
	Betalbar skatt	140	157	107
	Øvrig kortsiktig gjeld	588	842	676
	Sum	5 402	7 966	7 135

Note 8 Segmentinformasjon

Pr. 30.09.2014 har konsernet aktiviteter innenfor to strategiske driftssegmenter.

Fra 3. kvartal 2014 har konsernet også aktiviteter i Sverige.

De to primærsegmentene er:

- * Kjøpesenter
- * Næringseiendom

De to sekundærsegmentene er:

- * Norge
- * Sverige

Dette er basert på den samme rapporteringen som den interne ledelsesrapporteringen.

Primærsegmentresultatene pr 30.09.2014

	Kjøpesenter	Næringseiendom	Annen virksomhet	Ikke allokert	Konsern
Leieinntekter	1 157	374			1 531
Andre eiendomsrelaterte inntekter	499	55			554
Eiendomsrelaterte kostnader	-577	-102			-679
Netto leieinntekter	1 079	327	0	0	1 406
Verdiendring investeringseiendommer	551	72			623
Andel resultat i tilknyttede selskaper	53	0			53
Andre driftsinntekter	56		57		113
Andre driftskostnader	-54		-50		-104
Administrasjonskostnader	-63	-12			-75
Ordinære avskrivninger	-9	0			-9
Driftsresultat	1 612	387	7	0	2 006
Finansinntekter				33	33
Verdiendring finansielle instrumenter				-501	-501
Finanskostnader				-493	-493
Resultat før skattekostnad	1 612	387	7	-961	1 046
Skattekostnader				-267	-267
Periodens resultat					778

Note 8 **Primærsegmentresultatene pr 30.09.2013**

fortsetter

	Kjøpesenter	Næringseiendom	Annen virksomhet	Ikke allokert	Konsern
Leieinntekter	1 113	323			1 436
Andre eiendomsrelaterte inntekter	454	52			506
Eiendomsrelaterte kostnader	-496	-106			-602
Netto leieinntekter	1 070	270	0	0	1 340
Verdiendring investeringseiendommer	511	163			674
Andel resultat i tilknyttede selskaper	84	0			84
Andre driftsinntekter	66		51		117
Andre driftskostnader	-54		-41		-95
Administrasjonskostnader	-57	-12			-69
Ordinære avskrivninger	-9	0			-9
Driftsresultat	1 611	421	10	0	2 042
Verdiendring finansielle instrumenter				13	13
Finansinntekter				195	195
Finanskostnader				-492	-492
Resultat før skattekostnad	1 611	421	10	-284	1 758
Skattekostnader				-476	-476
Periodens resultat					1 282

Primærsegmentresultatene 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 8 Sekundærsegmentresultatene pr 30.09.2014
fortsetter

	Norge	Sverige	Ikke allokert	Konsern
Leieinntekter	1 482	49		1 531
Andre eiendomsrelaterte inntekter	525	29		554
Eiendomsrelaterte kostnader	-641	-38		-679
Netto leieinntekter	1 367	39		1 406
Verdiendring investeringseiendommer	608	15		623
Andel resultat i tilknyttede selskaper	53			53
Andre driftsinntekter	113			113
Andre driftskostnader	-104			-104
Administrasjonskostnader	-73	-2		-75
Ordinære avskrivinger	-8	-1		-9
Driftsresultat	1 956	50		2 006
Finansinntekter			33	33
Verdiendring finansielle instrumenter			-501	-501
Finanskostnader			-493	-493
Resultat før skattekostnad	1 956	50	0	1 046
Skattekostnader				-267
Periodens resultat				778

Note 9 Investeringseiendom

	30.09.2014	30.09.2013	31.12.2013
Inngående balanse	29 327	28 024	28 024
Tilgang ved kjøp/påkostninger	3 580	245	606
Endring i virkelig verdi, resultatført i perioden	623	674	698
Andre endringer	-1	-1	-1
Utgående balanse	33 529	28 942	29 327

Note 10 Hendelser etter balansedagen

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

Note 11 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.

	30.09.2014	30.09.2013	31.12.2013
Investeringseiendom	3 765	3 671	3 698
Andre eiendeler	144	154	132
Gjeld og forpliktelser	1 752	1 647	1 618
Balanseført verdi FKS	2 157	2 177	2 212
Balanseført verdi TS	365	341	345
Sum balanseført verdi FKS og TS	2 522	2 518	2 556
Netto leieinntekter	147	120	171
Verdiendring investeringseiendom	-50	16	74
Andre driftsinntekter og -kostnader	-8	-3	-4
Verdiendring finansielle instrumenter	-15	0	4
Finansinntekter/-kostnader	-44	-42	-55
Skattekostnader	1	-18	-53
Periodens resultat FKS	31	73	136
Periodens resultat TS	21	10	19
Sum periodens resultat FKS og TS	52	84	155

Note 12 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

	Etter IFRS-11		Før IFRS-11	
	Pr. 30.09.2013	Pr. 31.12.2013	Pr. 30.09.2013	Pr. 31.12.2013
Beløp i MNOK				
Leieinntekter	1 436	1 922	1 582	2 122
Andre eiendomsrelaterte inntekter	506	688	532	736
Eiendomsrelaterte kostnader	-602	-851	-659	-928
Netto leieinntekter	1 340	1 759	1 455	1 930
Verdiendring investeringseiendommer	674	698	690	775
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	84	155	15	19
Andre driftsinntekter	117	172	117	172
Andre driftskostnader	-95	-128	-95	-128
Administrasjonskostnader	-69	-95	-75	-98
Ordinære avskrivninger	-9	-12	-11	-13
Driftsresultat	2 042	2 548	2 095	2 657
Finansinntekter	13	22	15	25
Verdiendring finansielle instrumenter	195	177	195	177
Finanskostnader	-492	-661	-536	-720
Resultat før skatter	1 758	2 085	1 769	2 139
Skattekostnader	-476	-402	-494	-457
Periodens resultat	1 282	1 683	1 275	1 682

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

	Etter IFRS-11		Før IFRS-11	
	Pr. 30.09.2013	Pr. 31.12.2013	Pr. 30.09.2013	Pr. 31.12.2013
Beløp i MNOK				
EIENDELER				
Utsatt skattefordel	381	319	390	319
Investeringsseiendommer	28 942	29 327	32 613	33 025
Varige driftsmidler	72	64	74	66
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2 518	2 556	341	345
Andre finansielle anleggsmidler	149	212	113	145
Sum anleggsmidler	32 062	32 479	33 531	33 899
Fordringer	657	395	712	424
Bankinnskudd, kontanter og lignende	662	291	786	456
Sum omløpsmidler	1 319	686	1 498	881
Sum eiendeler	33 381	33 165	35 028	34 780
GJELD OG EGENKAPITAL				
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital	292	132	292	142
Majoritetens andel av egenkapital	12 420	12 874	12 420	12 864
Egenkapital	12 712	13 006	12 712	13 006
Utsatt skatt	4 552	4 529	4 603	4 548
Langsiktig gjeld	8 151	8 494	9 627	9 986
Kortsiktig gjeld	7 966	7 135	8 086	7 241
Sum gjeld og forpliktelser	20 669	20 159	22 316	21 774
Sum egenkapital og gjeld	33 381	33 165	35 028	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
