



**OLAV THON**  
EIENDOMSSELSKAP ASA

KVARTALSRAPPORT 1/2015

## NØKKELTALL

Beløp i MNOK	Pr.	Pr.	2014
	31.03.15	31.03.14	
Netto leieinntekter	503	454	1 883
Verdiendringer inv.eiendommer og finansielle instrumenter <sup>1)</sup>	294	-9	281
Resultat før skatter	636	306	1 562
Resultat før skatter og verdiendringer <sup>1)</sup>	342	315	1 280
Egenkapital pr. aksje (kroner)	135	123	131
Egenkapitalandel	37 %	39 %	36 %
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner) (EPRA NNNAV) <sup>2)</sup>	170	153	165
Likviditetsreserver <sup>3)</sup>	3 924	5 460	3 941
Avdrag neste 12 mnd	4 204	3 285	3 936
Kontantstrøm drift <sup>4)</sup>	268	230	1 055
Rentebærende gjeld	16 431	13 536	16 650
Rente pr. 31.03 / 31.12	3,86 %	4,62 %	3,95 %
Belåningsgrad <sup>5)</sup>	46 %	45 %	47 %
Netto investeringer	124	185	3 934
Bokført verdi eiendomsportefølje	35 097	29 633	34 661
Leieinntektsnivå	2 330	2 020	2 320
Netto yield	5,88 %	6,08 %	5,91 %
Omsetning eide kjøpesentre	10 223	8 583	44 718
Omsetning forvaltede kjøpesentre	2 429	2 352	10 715
Børskurs pr. 31.03 / 31.12 (kroner)	159,5	110,0	125,5

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 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 1. kvartal 2015

Olav Thon Eiendomsselskap hadde en god start på året, med en betydelig resultatvekst fra samme periode i fjor.

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

- Konsernets leieinntekter beløp seg til 556 millioner kroner (493). Ved kvartalsskiftet var årlig leieinntektsnivå 2.330 millioner kroner (2.020), og ledigheten var 3 % (2).
- Resultat før skatter beløp seg til 636 millioner kroner (306).
- Netto kontantstrøm fra driften var 268 millioner kroner (230).
- Ved kvartalsskiftet var konsernets egenkapitalandel 37 % (39), og bokført egenkapital pr. aksje økte i kvartalet til 135 kroner (123).
- Konsernets likviditetsreserve ved kvartalsskiftet var 3.924 millioner kroner (5.460).
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet var 10,2 milliarder kroner (8,6).

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

Illustrasjon. Amfi Moa, Ålesund



## Konsernets balanse pr. 31.03.15

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 39.427 millioner kroner (33.532), hvorav verdien av investeringseiendommene utgjorde 35.097 millioner kroner (29.633).

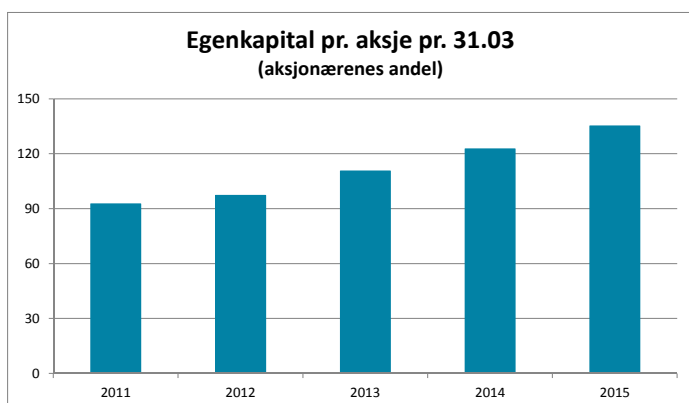
Konsernets andel av bokført egenkapital i felleskontrollerte og tilknyttede selskap utgjorde 2.598 millioner kroner (2.575). Oversikt over disse selskapene finnes på side 32-34 i årsrapporten for 2014, og note 3 i kvartalsrapporten.

Samlet egenkapital var 14.518 millioner kroner (13.172) og egenkapitalandelen var 37 % (39).

Egenkapital pr. aksje (aksjonærenes andel) var 135 kroner (123). "Substansverdi pr. aksje" er beregnet til 170 kroner (153) (EPRA NNAV)<sup>2)</sup>.

Rentebærende gjeld var 16.431 millioner kroner (13.536).

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



Egenkapital pr. aksje har i perioden økt med 46 %.

## Resultat i 1. kvartal 2015

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

Økningen forklares blant annet av verdiendring i investeringseiendommer var 310 millioner kroner, mot 149 millioner kroner i fjor.

Verdiendring av finansielle instrumenter utgjorde -15 millioner kroner mot -135 millioner kroner i samme periode i fjor.

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

<sup>3)</sup> Inkludert verdiendringer i felleskontrollerte og tilknyttede selskap (FKS-TS).

Resultat før skatter ble 636 millioner kroner (306), mens periodens totalresultat ble 488 millioner kroner (223).

Resultat før skatter og verdiendringer<sup>3)</sup> var 342 millioner kroner (315).

## Leieinntekter og eiendomsrelaterte kostnader

Leieinntektene var 556 millioner kroner (493).

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

Andre eiendomsrelaterte inntekter var 208 millioner kroner (178) og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommens felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader beløp seg til 260 millioner kroner (217), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 198 millioner kroner (172).

Netto leieinntekter utgjorde dermed 503 millioner kroner (454).

## Verdiendring av investeringseiendommer.

I 1. kvartal ble verdien av investeringseiendommene netto oppjustert med 310 millioner kroner (149). Økt markedsverdi på konsernets eiendommer forklares i hovedsak av nedjustert avkastningskrav på eiendomsporteføljen.

## Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskap

Konsernets andel av resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskap utgjorde 37 millioner kroner (11). Oversikt over resultat og balanse i felleskontrollerte og tilknyttede selskap finnes i note 11 i kvartalsrapporten.

## Andre driftsinntekter og kostnader

Andre driftsinntekter utgjorde 42 millioner kroner (41) 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 75 millioner kroner (61).

## Finansinntekter og kostnader

Netto finanskostnader var 168 millioner kroner (151).

I 1. kvartal var konsernets gjennomsnittlige rentesats 3,91 % (4,62).

De langsiktige markedsrentene i Norge var relativt stabile i 1. kvartal, og 10 års norsk swaprente falt med 0,08 prosentpoeng til 1,85 %.

I Sverige falt de langsiktige markedsrentene videre i 1. kvartal og 10 års svensk swaprente falt med 0,29 prosentpoeng til 0,97 %.

Markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter ble i 1. kvartal redusert med 15 millioner kroner (- 135).

## Kontantstrøm og likviditet

I 1. kvartal var netto kontantstrøm fra driften 268 millioner kroner (230), mens endring i arbeidskapitalen beløp seg til 73 millioner kroner (84).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed 341 millioner kroner (315).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -124 millioner kroner (-185), mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten med 235 millioner kroner (-110).

I 1. kvartal sank dermed bankbeholdningen med 19 millioner kroner (+20).



Ved utgangen av kvartalet var likviditetsreserven 3.924 millioner kroner (5.460).

Likviditetsreserven besto av kortsiktige plasseringer på 264 millioner kroner (310) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 3.660 millioner kroner (5.150).

## Investeringer

Konsernets netto investeringer i 1. kvartal var 124 millioner kroner (185).

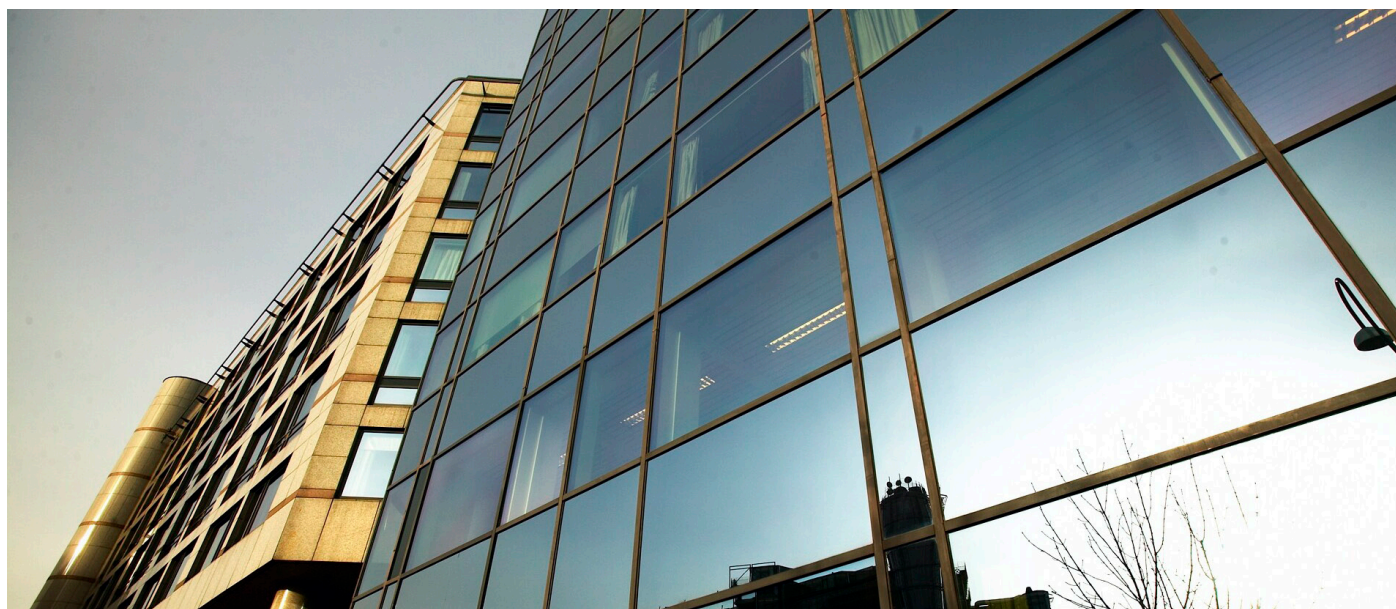
## Større eiendomskjøp og investeringer.

I 1. kvartal inngikk konsernet avtaler om kjøp av følgende eiendommer.

## Datterselskap

- **Amfi Moa, Ålesund**  
Tomteområde på ca. 13.000 kvm., i umiddelbar nærhet til Amfi Moa. Tomten planlegges regulert til detaljhandel, og overtakelsen er planlagt etter at omreguleringen er gjennomført.

Vika Atrium, Oslo



## Felleskontrollerte og tilknyttede selskap

- **Rygge Storsenter, Rygge (50 %)**  
Kjøpesenter med ca. 25.000 kvm. handelsareal like utenfor Moss sentrum. Senteret ble overtatt i 1. kvartal 2015.

## Større eiendomsprosjekter

### Ferdigstilt

- **Amfi Orkanger (25 %)**  
Senteret er utvidet med ca. 9.500 kvm. handelsareal, og ble åpnet i 1. kvartal.

### Under oppføring

- **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.
- **Osterhausgate 11, Oslo**  
Eiendommen på 1.800 kvm. rehabiliteres/bygges om for boligformål. Ved ferdigstilling i 2015 skal eiendommen bestå av 13 utleieleiligheter.
- **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.
- **Amfi Moa, Ålesund**  
På Moa området er det under oppføring et bygg med ca. 2.500 kvm. handelsareal. Nybygget er en utvidelse av eksisterende senter og vil kunne bidra til at større deler av senteret bindes sammen. Prosjektet planlegges ferdigstilt i 2015.
- **Sartor Storsenter, Fjell**  
Konsernets andel av senteret vil, som deltrinn 2 i en større utbygging, utvides med ytterligere 5.000 kvm. handelsareal. Prosjektet planlegges ferdigstilt sommeren 2016.

## Felleskontrollerte og tilknyttede selskap

- **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 selskapets hjemmeside [www.olt.no](http://www.olt.no).

## Eiendomsporteføljen pr. 31.03.15

Verdien av eiendomsporteføljen var ved kvartalsskiftet vurdert til 35.097 millioner kroner (29.633).

Investeringsseiendommene bokføres til virkelig verdi. For informasjon om verdsettelsesmodellen og variablene som inngår i vurderingen, henvises det til sidene 23, 41 og 42 i årsrapporten for 2014.

Pr. 31.03.15 er verdivurderingen basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,88 % (6,08).

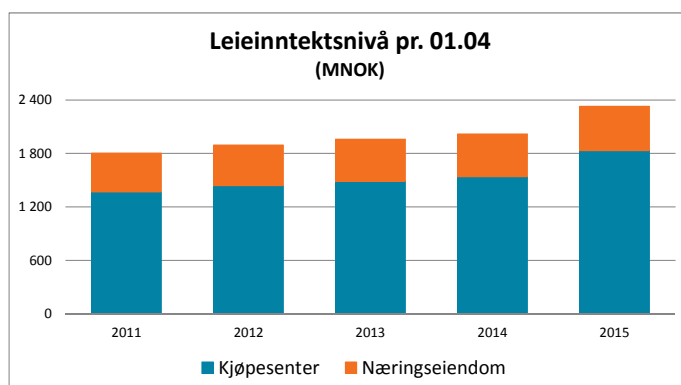
Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlige avkastningskrav:

- Kjøpesentereiendom 5,83 % (6,00)
- Øvrige næringseiendom 6,05 % (6,35)

Årlig leieinntektsnivå var 2.330 millioner kroner (2.020), med følgende segmentfordeling:

- Kjøpesentereiendom 79 % (76)
- Øvrig næringseiendom 21 % (24)

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



Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen har i perioden økt med 29 %.

I tillegg er konsernets andel av leieinntektsnivået i Felleskontrollerte og Tilknyttede selskap 330 millioner kroner (300), og verdien av

eiendomsporteføljen utgjorde 4.012 millioner kroner (3.709).

## Kjøpesenterområdet

Kjøpesenterområdet omfattet ved kvartalsskiftet 93 kjøpesentre, hvorav 27 forvaltes for eksterne eiere.

Markedsposisjonen i det norske kjøpesentermarkedet er svært solid, og i porteføljen inngår blant annet Norges 2 største og hele 6 av landets 10 største kjøpesentre i 1. kvartal 2015.

## Kjøpesentre som eies av konsernet

### Norge

Butikkomsetningen i 1. kvartal var 9,3 milliarder kroner (8,6). Den organiske veksten fra samme periode i fjor vurderes til ca. 3,5 %.

### Sverige

Konsernets svenske kjøpesentre hadde i 1. kvartal en butikkomsetning på 1,0 milliarder svenske kroner (0,8).

## Kjøpesentre som forvaltes for andre eiere

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

## Risikofaktorer

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

## Eiendomsmarkedet

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

Endringer i avkastningskravet og/eller markedsleien påvirker eiendomsverdiene direkte. Beregninger av dette finnes på side 42 i årsrapporten for 2014.

Pr. 31.03.15 er verdivurderingen basert på et gjennomsnittlig netto avkastningskrav på 5,88 %. De siste 3 år har avkastningskravet variert mellom 5,88 % og 6,40 %.

## Finansiell risiko

Den vesentligste finansielle risiko for Olav Thon Eiendomsselskap vurderes å være konsernets tilgang til finansiering i bank- og kapitalmarkedene.

Konsernets finansiering beskrives i neste avsnitt, og for ytterligere detaljer om finansiell risikostyring, henvises til side 24 i årsrapporten for 2014 og selskapets hjemmeside [www.olt.no](http://www.olt.no).

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

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

Konsernets portefølje av renteswaper inngått for dette formålet var ved kvartalsskiftet 10.640 millioner kroner (10.150), og hadde en markedsverdi på -2.166 millioner kroner (-1.238).

Markedsverdien påvirkes av endringer i det langsiktige rentenivået. En endring i det langsiktige rentenivået med ett prosentpoeng antas å endre porteføljens markedsverdi med ca. 750 – 850 millioner kroner.

En økning i det kortsiktige rentenivået med ett prosentpoeng antas å medføre en økning av konsernets gjennomsnittsrente med ca. 0,4 prosentpoeng. Netto årlige rentekostnader vil da øke med ca. 60 – 70 millioner kroner.

## Finansiering

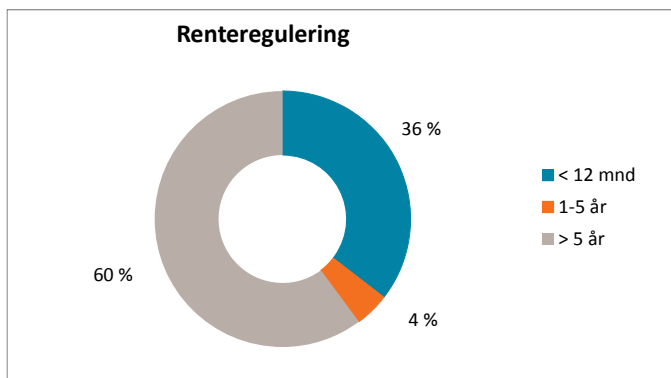
Konsernets gjeldsportefølje består av langsiktige kredittrammer opptatt i nordiske banker og lån opptatt direkte i det norske kapitalmarkedet.

Tilgangen til finansiering vurderes fortsatt som svært god, og kredittmarginene i bank- og kapitalmarkedet viste også i 1. kvartal en stabil, eller svakt fallende utvikling.

Pr. 31.03.15 var konsernets samlede kredittrammer 20.091 millioner kroner (18.686), og ubenyttet del utgjorde 3.660 millioner kroner (5.150).

Det norske kapitalmarkedet er en betydelig finansieringskilde, og ved kvartalsskiftet var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 7.230 millioner kroner (6.335).

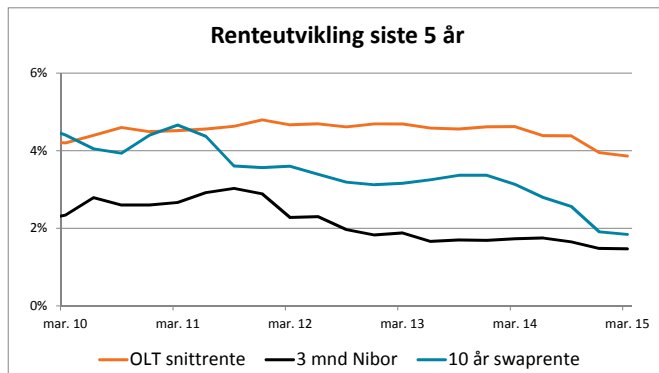
Gjelden har en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,1 år (3,7). 26 % (24) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.



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

Konsernets gjennomsnittrente var ved kvartalsskiftet 3,86 % (4,62), fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Andel av gjeld	Gjennomsnittsrente
NOK	88 %	4,23 %
SEK	12 %	1,25 %



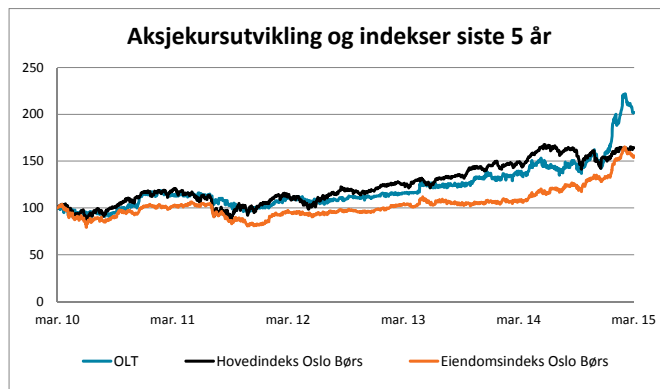
Gjennomsnittrenten <sup>4)</sup> for Olav Thon Eiendomsselskaps lån har de siste 5 år variert mellom 3,86 % og 4,80 %.

## Aksjonærforhold

Aksjekursen for Olav Thon Eiendomsselskap steg i 1. kvartal med 27 % til en sluttkurs på 159,5 kroner den 31.03.2015. I samme periode steg hovedindeksen ved Oslo Børs med 7 %.

Likviditeten i Olav Thon Eiendomsselskap aksjen er sterkt økende, og i 1. kvartal ble det gjennomført 3.137 handler av aksjen over Oslo Børs, mot 542 handler i samme periode i fjor.

I 1. kvartal var høyeste og laveste notering henholdsvis 179 og 124 kroner.



Aksjekursen i Olav Thon Eiendomsselskap har de siste 5 år økt med 102 %.

<sup>4)</sup> Fra 3. kvartal 2014 lån i NOK og SEK.





Ved kvartalsskiftet var selskapets børsverdi 17,0 milliarder kroner, og Olav Thon Eiendomsselskap var dermed blant Nordens største børsnoterte eiendomsselskap.

Pr. 31.03.15 var selskapets største eiere:

Olav Thon Gruppen AS	
m/datterselskap	71,9 %
Folketrygdfondet	8,3 %
MP Pensjon	1,9 %
Otto Olsen Invest	1,5 %
VPF Nordea Norge	1,1 %
<u>Øvrige eiere</u>	<u>15,8 %</u>
<u>SUM</u>	<u>100,0 %</u>

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

Oslo, 20. mai 2015

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

### Fremtidsutsikter

Veksten i norsk økonomi er avtakende og Norge er nå inne i en lavkonjunktur. Det forventes lav vekst i norsk økonomi også i tiden fremover, og Norges Bank signaliserer at styringsrenten skal settes ytterligere ned.

Den høye etterspørselen etter næringseiendom både blant norske og utenlandske investorer fortsatte i 1. kvartal. Med utsikt til fortsatt lave renter forventes den høye etterspørselen å vedvare også i tiden fremover.

Veksten i privatkonsumet forventes å være stabil eller øke moderat i tiden fremover, og rammebetingelsene for konsernets kjøpesentre vurderes derfor som positive.

I kontormarkedet i Osloområdet viser ledigheten en svakt økende tendens og leieprisen en svakt fallende tendens. Det er grunn til å forvente at denne utviklingen vil fortsette også i tiden fremover også i dette eiendomssegmentet.

Osterhaus gate 11, Oslo







## OPPSTILLING AV SEPARAT RESULTATREGNSKAP

(Beløp i millioner kroner)	Note	Pr. 31.03.2015	Pr. 31.03.2014	Pr. 31.12.2014
Leieinntekter	5, 8	556	493	2 092
Andre eiendomsrelaterte inntekter	8	208	178	748
Eiendomsrelaterte kostnader	8	-260	-217	-957
<b>Netto leieinntekter</b>		<b>503</b>	<b>454</b>	<b>1 883</b>
Verdiendring investeringseiendommer	9	310	149	1 343
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	11	37	11	113
Andre driftsinntekter	8	42	41	164
Andre driftskostnader	8	-37	-34	-151
Administrasjonskostnader	5, 8	-33	-24	-107
Ordinære avskrivninger		-5	-3	-14
<b>Driftsresultat</b>		<b>818</b>	<b>592</b>	<b>3 233</b>
Finansinntekter		1	4	38
Verdiendring finansielle instrumenter		-15	-135	-1 050
Finanskostnader		-169	-155	-659
<b>Resultat før skatter</b>		<b>636</b>	<b>306</b>	<b>1 562</b>
Skattekostnader		-166	-83	-389
<b>Periodens resultat før øvrige resultatelementer</b>		<b>470</b>	<b>223</b>	<b>1 172</b>
Netto valutaeffekt utenlandske operasjoner		18	0	16
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>488</b>	<b>223</b>	<b>1 188</b>
<b>Tilordnet:</b>				
Aksjonærene		482	220	1 186
Ikke-kontrollerende eierinteresser		6	3	2
Resultat pr. utestående aksje (i hele kroner)		4,53	2,07	11,14
Resultat pr. aksje utvannet (i hele kroner)		4,53	2,07	11,14

## OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

(Beløp i millioner kroner)	Note	Pr. 31.03.2015	Pr. 31.03.2014	Pr. 31.12.2014
<b>EIENDELER</b>				
Utsatt skattefordel		668	319	668
Investerings eiendommer	3, 9	35 097	29 633	34 661
Varige driftsmidler		63	64	86
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	11	2 598	2 575	2 572
Andre finansielle anleggsmidler		186	198	179
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>38 612</b>	<b>32 789</b>	<b>38 166</b>
Fordringer		551	433	431
Bankinnskudd, kontanter og lignende		264	310	283
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>815</b>	<b>743</b>	<b>714</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>39 427</b>	<b>33 532</b>	<b>38 880</b>
<b>GJELD OG EGENKAPITAL</b>				
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		120	105	115
Majoritetens andel av egenkapital		14 398	13 067	13 920
<b>Egenkapital</b>	10	<b>14 518</b>	<b>13 172</b>	<b>14 035</b>
Utsatt skatt		5 221	4 571	5 034
Langsiktig gjeld	6	14 449	11 815	14 674
Kortsiktig gjeld	7	5 239	3 974	5 137
<b>Sum gjeld og forpliktelser</b>		<b>24 909</b>	<b>20 360</b>	<b>24 845</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>39 427</b>	<b>33 532</b>	<b>38 880</b>

## OPPSTILLING AV KONTANTSTRØMMER

(Beløp i millioner kroner)	Note	Pr. 31.03.2015	Pr. 31.03.2014	Pr. 31.12.2014
Netto kontantstrøm fra drift		268	230	1 055
Endring i arbeidskapital		73	84	127
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>341</b>	<b>315</b>	<b>1 182</b>
Investeringer i investeringseiendom og andre investeringer		-124	-185	-4 017
Innbetalinger knyttet til andre investeringer				83
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-124</b>	<b>-185</b>	<b>-3 934</b>
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld		1 465	4 572	11 898
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld		-1 700	-4 683	-9 006
Utbetaling av utbytte				-149
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	6, 7	<b>-235</b>	<b>-110</b>	<b>2 744</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>		<b>-19</b>	<b>20</b>	<b>-8</b>
Bankbeholdning ved periodens start		283	291	291
Bankbeholdning ved periodens slutt		264	311	283

## OPPSTILLING AV ENDRINGER I EGENKAPITAL

(viser transaksjoner med eiere)

(Beløp i millioner kroner)	Note	Aksjekapital	Overkurs-fond	Opptjent egenkapital	Ikke-kontrollerende eierinteresser	sum
<b>Egenkapital pr. 31.12.2013</b>		<b>106</b>	<b>318</b>	<b>12 510</b>	<b>132</b>	<b>13 067</b>
Periodens totalresultat				220	3	223
Oppkjøp i andre selskaper				-26	-31	-57
<b>Egenkapital pr. 31.03.2014</b>		<b>106</b>	<b>318</b>	<b>12 704</b>	<b>104</b>	<b>13 233</b>
Periodens totalresultat				966	-1	965
Endring eierandel i andre selskaper	3			-25	12	-14
Aksjeutbytte				-149	0	-149
<b>Egenkapital pr. 31.12.2014</b>		<b>106</b>	<b>318</b>	<b>13 496</b>	<b>115</b>	<b>14 035</b>
Periodens totalresultat				482	6	488
Andre endringer				-4	0	-4
<b>Egenkapital pr. 31.03.2015</b>		<b>106</b>	<b>318</b>	<b>13 975</b>	<b>120</b>	<b>14 519</b>

## NOTER TIL REGNSKAPET PR. 31. MARS 2015

(Beløp i millioner kroner)

**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 2014.

Delårsregnskapet ble fastsatt av styret den 20. mai 2015.

Delårsregnskapet er ikke revidert.

**Note 3 ENDRINGER I KONSERNSTRUKTUR**

Det er ingen vesentlige endringer i konsernets struktur i 1. kvartal.

**Note 4 ESTIMATER**

Utarbeidelsen av delårsregnskaper innebærer bruk av vurderinger, estimater og forutsetninger som påvirker bruken av regnskapsprinsipper og regnskapsførte beløp knyttet til eiendeler og forpliktelser, inntekter og kostnader.

Ved utarbeidelsen av dette kvartalsregnskapet har ledelsen lagt til grunn de samme vurderingene relatert til anvendelsen av regnskapsprinsipper som ble lagt til grunn for konsernregnskapet for 2014.

**Note 5 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE**

Følgende transaksjoner med nærstående parter er gjennomført/avtalt pr. 31. mars 2015:

Transaksjoner	Motpart	Motpart nærstående til	31.03.2015	31.03.2014	31.12.2014
Løpende leieavtaler	Selskaper i Olav Thon Gruppen AS	Olav Thon Stiftelsen	17	14	56
Løpende drifts- og administrasjonsavtaler	Thon Eiendomsdrift AS	Olav Thon Stiftelsen	21	15	60

**Note 6 LANGSIKTIG GJELD**

	31.03.2015	31.03.2014	31.12.2014
Obligasjonslån	4 180	3 295	4 530
Kredittinstitusjoner	8 064	7 264	7 960
Annen gjeld	39	19	31
Ikke rentebærende gjeld (virkelig verdi renteswaper)	2 166	1 237	2 154
<b>Sum</b>	<b>14 449</b>	<b>11 815</b>	<b>14 675</b>

**Note 7 KORTSIKTIG GJELD**

	31.03.2015	31.03.2014	31.12.2014
Sertifikatlån	2 100	2 150	1 900
Obligasjonslån	950	890	950
Rentebærende kortsiktig gjeld	1 120	236	1 307
Leverandørgjeld	88	101	121
Betalbar skatt	161	129	150
Øvrig korts. gjeld	820	468	709
<b>Sum</b>	<b>5 239</b>	<b>3 974</b>	<b>5 137</b>

Note 8 SEGMENTINFORMASJON

Pr. 31.03.2015 har konsernet aktiviteter innenfor to strategiske driftssegmenter.

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

De to driftssegmentene er:

- \* Kjøpesenter
- \* Næringseiendom

De to geografiske segmentene er:

- \* Norge
- \* Sverige

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

**Driftssegmenter**

Resultatregnskap pr 31.03.2015	Kjøpesenter	Næringseiendom	Annen virksomhet	Ikke allokert	Konsern
Leieinntekter	426	129			556
Andre eiendomsrelaterte inntekter	187	21			208
Eiendomsrelaterte kostnader	-204	-56			-260
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>409</b>	<b>94</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>503</b>
Verdiendring investeringseiendommer	206	104			310
Andel resultat i tilknyttede selskaper	37	0			37
Andre driftsinntekter	22		20		42
Andre driftskostnader	-20		-17		-37
Administrasjonskostnader	-28	-5			-33
Ordinære avskrivninger	-5	0			-5
<b>Driftsresultat</b>	<b>622</b>	<b>193</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>818</b>
Finansinntekter				1	1
Verdiendring finansielle instrumenter				-15	-15
Finanskostnader				-169	-169
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>622</b>	<b>193</b>	<b>3</b>	<b>-182</b>	<b>636</b>
Skattekostnader				-166	-166
<b>Periodens resultat</b>					<b>470</b>

Resultatregnskap pr 31.03.2014	Kjøpesenter	Næringseiendom	Annen virksomhet	Ikke allokert	Konsern
Leieinntekter	366	126			493
Andre eiendomsrelaterte inntekter	158	21			178
Eiendomsrelaterte kostnader	-178	-39			-217
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>346</b>	<b>108</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>454</b>
Verdiendring investeringseiendommer	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
<b>Driftsresultat</b>	<b>455</b>	<b>134</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>592</b>
Finansinntekter				4	4
Verdiendring finansielle instrumenter				-135	-135
Finanskostnader				-155	-155
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>455</b>	<b>134</b>	<b>3</b>	<b>-286</b>	<b>306</b>
Skattekostnader				-83	-83
<b>Periodens resultat</b>					<b>223</b>



Note 8 SEGMENTINFORMASJON FORTSETTER

Resultatregnskap pr 31.12.2014	Kjøpesenter	Næringseiendom	Annen virksomhet	Ikke allokert	Konsern
Leieinntekter	1 586	506			2 092
Andre eiendomsrelaterte inntekter	678	70			748
Eiendomsrelaterte kostnader	-752	-205			-957
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>1 512</b>	<b>371</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 883</b>
Verdiendring investeringseiendommer	975	368			1 343
Andel resultat i tilknyttede selskaper	113	0			113
Andre driftsinntekter	84		81		164
Andre driftskostnader	-81		-70		-151
Administrasjonskostnader	-89	-19			-107
Ordinære avskrivinger	-14	0			-14
<b>Driftsresultat</b>	<b>2 501</b>	<b>720</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>3 233</b>
Finansinntekter				38	38
Verdiendring finansielle instrumenter				-1 050	-1 050
Finanskostnader				-659	-659
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>2 501</b>	<b>720</b>	<b>11</b>	<b>-1 671</b>	<b>1 562</b>
Skattekostnader				-389	-389
<b>Periodens resultat</b>					<b>1 172</b>

Geografiske segmenter

Resultatregnskap pr 31.03.2015	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	502	53	556
Andre eiendomsrelaterte inntekter	181	27	208
Eiendomsrelaterte kostnader	-224	-36	-260
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>459</b>	<b>44</b>	<b>503</b>
Verdiendring investeringseiendommer	224	86	310
Andel resultat i tilknyttede selskaper	37		37
Andre driftsinntekter	42		42
Andre driftskostnader	-37		-37
Administrasjonskostnader	-28	-5	-33
Ordinære avskrivinger	-3	-1	-5
<b>Driftsresultat</b>	<b>695</b>	<b>124</b>	<b>818</b>
Finansinntekter	1		1
Verdiendring finansielle instrumenter	-15		-15
Finanskostnader	-162	-7	-169
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>519</b>	<b>117</b>	<b>636</b>
Skattekostnader	-176	10	-166
<b>Periodens resultat</b>	<b>343</b>	<b>127</b>	<b>470</b>

Note 9	INVESTERINGSEIENDOM	31.03.2015	31.03.2014	31.12.2014
	Inngående balanse	34 661	29 307	29 327
	Tilgang ved kjøp/påkostninger	124	178	3 987
	Endring i virkelig verdi, resultatført i perioden	310	149	1 345
	Andre endringer	2	0	2
	<b>Utgående balanse</b>	<b>35 097</b>	<b>29 633</b>	<b>34 661</b>

#### 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 TILKNYTTETE SELSKAPER

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

Fellekontrollerte selskaper	31.03.2015	31.03.2014	31.12.2014
Driftsinntekter	81	50	334
Verdiendringer	-15	-17	-49
Kostnader	-43	-20	-221
<b>Årsresultat</b>	<b>24</b>	<b>12</b>	<b>64</b>
Anleggsmidler	4 012	3 709	3 850
Omløpsmidler	155	123	182
<b>Sum eiendeler</b>	<b>4 168</b>	<b>3 832</b>	<b>4 032</b>
EK	2 199	2 231	2 175
Lang gjeld	1 842	1 546	1 798
Kort gjeld	127	55	58
<b>Sum gjeld og EK</b>	<b>4 168</b>	<b>3 832</b>	<b>4 032</b>
<b>Tilknyttede selskaper</b>	<b>31.03.2015</b>	<b>31.03.2014</b>	<b>31.12.2014</b>
Driftsinntekter	10	9	42
Verdiendringer	10	-4	44
Kostnader	-6	-6	-37
<b>Årsresultat</b>	<b>14</b>	<b>-1</b>	<b>49</b>
<b>Eiendeler</b>	<b>724</b>	<b>660</b>	<b>718</b>
Egenkapital	399	344	396
Gjeld	325	316	322
<b>Sum gjeld og EK</b>	<b>724</b>	<b>660</b>	<b>718</b>



Oskar Braatens gate, Oslo

---

**Olav Thon Eiendomsselskap ASA**

Stenersgata 2  
Postboks 489 Sentrum  
0105 Oslo

Telefon: 23 08 00 00

[firmapost.olt@olavthon.no](mailto:firmapost.olt@olavthon.no)

[www.olt.no](http://www.olt.no)

---