



OLAV THON
EIENDOMSSELSKAP ASA

RAPPORT 2. KVARTAL OG 1. HALVÅR 2015

NØKKELTALL

Beløp i MNOK	2. kvartal	2. kvartal	Pr.	Pr.	2014
	2015	2014	30.06.15	30.06.14	
Netto leieinntekter	501	450	1 005	904	1 883
Verdiendringer inv.eiendommer og finansielle instrumenter ¹⁾	1 567	-206	1 861	-216	281
Resultat før skatter	1 912	116	2 547	424	1 562
Resultat før skatter og verdiendringer ¹⁾	344	322	685	639	1 280
Egenkapital pr. aksje (kroner)			147	123	131
Egenkapitalandel			39 %	38 %	36 %
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner) (EPRA NNNAV) ²⁾			184	152	165
Netto kontantstrøm fra drift ³⁾	285	245	553	475	1 055
Likviditetsreserver ⁴⁾			4 292	4 638	3 941
Avdrag neste 12 mnd			3 656	3 082	3 936
Rentebærende gjeld			16 802	15 044	16 681
Rente pr. 30.06 / 31.12			3,73 %	4,39 %	3,95 %
Belåningsgrad ⁵⁾			46 %	46 %	47 %
Netto investeringer	140	183	265	368	3 934
Bokført verdi investeringseiendommer			36 172	29 878	34 661
Leieinntektsnivå			2 360	2 050	2 320
Netto yield			5,75 %	6,08 %	5,91 %
Omsetning eide kjøpesentre	11 281	9 641	21 452	18 224	44 718
Omsetning forvaltede kjøpesentre	2 936	2 690	5 365	5 042	10 715
Børskurs pr. 30.06 / 31.12 (kroner)			142,5	113,5	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) Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter - Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter - Forskjell mellom kostnadsførte og betalte renter.

4) Bankinnskudd o.l. + Ubenyttede lånerammer

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



OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA

Rapport for 2. kvartal og 1. halvår 2015

Olav Thon Eiendomsselskap hadde et godt resultat i 1. halvår, preget av betydelige verdiøkninger på konsernets investeringseiendommer og finansielle instrumenter.

Resultat før verdiendringer og skatter økte med 7 % til 685 millioner kroner.

Hovedpunktene i halvårsrapporten er som følger:¹⁾

- Konsernets leieinntekter beløp seg til 1.123 millioner kroner (992). Årlig leieinntektsnivå var økt til 2.360 millioner kroner (2.050), og ledigheten i eiendomsporteføljen var 3 % (2).
- Resultat før skatter beløp seg til 2.547 millioner kroner (424).
- Netto kontantstrøm fra driften var 553 millioner kroner (475).
- Konsernets egenkapitalandel var 39 % (38) og bokført egenkapital pr. aksje økte i 2. kvartal til 147 kroner (123).
- Konsernets likviditetsreserve var 4.292 millioner kroner (4.638).
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet, var 21,5 milliarder kroner (18,2).

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

Illustrasjon. Amfi Moa, Ålesund



Konsernets balanse pr. 30.06.15

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 40.540 millioner kroner (34.909), hvorav investeringseiendommene utgjorde 36.172 millioner kroner (29.878).

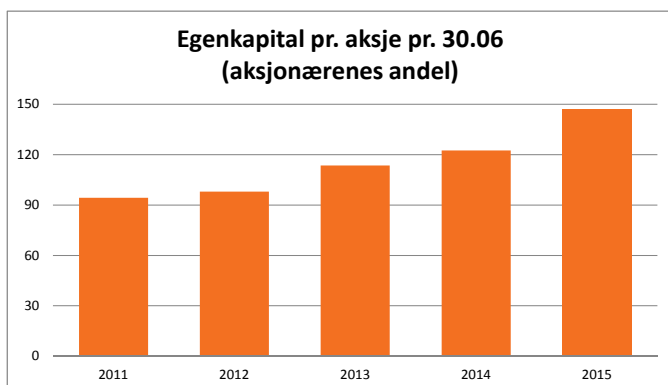
Konsernets andel av bokført egenkapital i felleskontrollerte og tilknyttede selskap utgjorde 2.714 millioner kroner (2.577).

Egenkapitalen var 15.759 millioner kroner (13.165) og egenkapitalandelen var 39 % (38).

Egenkapital pr. aksje (aksjonærenes andel) var 147 kroner (123), og "Substansverdi pr. aksje" er beregnet til 184 kroner (152) (EPRA NNAV).²⁾

Rentebærende gjeld var 16.802 millioner kroner (15.044).

Belåningsgraden ²⁾ ("Loan to Value") var 46 % (46).



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

Resultat i 2. kvartal

Konsernets driftsresultat var 1.522 millioner kroner (490).

Resultat før skatter ble 1.912 millioner kroner (116), mens periodens totalresultat ble 1.406 millioner kroner (97).

Resultat før skatter og verdiendringer ²⁾ var 344 millioner kroner (322).

Verdiendringer investeringseiendom og finansielle instrumenter ²⁾ utgjorde 1.567 (-206).

Leieinntekter og eiendomsrelaterte kostnader

Leieinntektene var 567 millioner kroner (499). I forhold til i fjor økte leieinntektene både som følge av nye eiendommer og ferdigstilte eiendomsprosjekter.

Andre eiendomsrelaterte inntekter var 214 millioner kroner (178) og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 279 millioner kroner (227), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 180 millioner kroner (154).

Netto leieinntekter utgjorde dermed 501 millioner kroner (450).

Verdiendringer av investeringseiendommer

I 2. kvartal økte verdien av investerings-eiendommene med 929 millioner kroner (20).

Økt markedsverdi forklares i hovedsak av nedjustert avkastningskrav på eiendomsporteføljen, som følge av høy etterspørsel etter næringseiendom som investeringsobjekt.

Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskap

Konsernets andel av resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskap utgjorde 119 millioner kroner (40).

Økningen fra i fjor forklares av verdiøkning på investeringseiendommene også i denne delen av eiendomsporteføljen,

Oversikt over resultat og balanse i felleskontrollerte og tilknyttede selskap finnes i note 11 i kvartalsrapporten.

Andre driftsinntekter og kostnader.

Andre driftsinntekter utgjorde 45 millioner kroner (40) 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 72 millioner kroner (60).

²⁾ Se side 2 for definisjoner.

Finansinntekter og kostnader

Netto finanskostnader var 156 millioner kroner (134).

Økningen forklares i hovedsak av at det i fjor ble inntektsført en valutagevinst på 22 millioner kroner knyttet til eiendomskjøp i Sverige.

Konsernets gjennomsnittrente i 2. kvartal var 3,80 % (4,51).

Verdiendringer finansielle instrumenter

I 2. kvartal steg de langsiktige markedsrentene betydelig både i Norge og Sverige.

I Norge økte 10 års swaprente med 0,55 prosentpoeng til 2,39 %, mens tilsvarende rente i Sverige steg med 0,61 prosentpoeng til 1,61 %.

Markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter økte dermed med 546 millioner kroner i (-240).

Resultat i 1. halvår

Leieinntektene beløp seg til 1.123 millioner kroner (992). Økningen forklares både av nye eiendommer og ferdigstilte eiendomsprosjekter.

Verdien på konsernets investeringseiendommer ble netto oppjustert med 1.239 millioner kroner (169).

Driftsresultatet var 2.340 millioner kroner (1.084).



Netto finanskostnader, eks. verdiendring av finansielle instrumenter, beløp seg til 324 millioner kroner (285). I 1. halvår var gjennomsnittrenten 3,85 % (4,58).

Markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter økte med 531 millioner kroner (-375).

Resultat før skatter ble 2.547 millioner kroner (424), mens periodens totalresultat ble 1.893 millioner kroner (324).

Resultat før skatter og verdiendringer²⁾ var 685 millioner kroner (639).

Kontantstrøm og likviditet

2. kvartal

I 2. kvartal var netto kontantstrøm fra driften 285 millioner kroner (245), mens endringen i arbeidskapitalen beløp seg til -410 millioner kroner (-157).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed -125 millioner kroner (87).

Sartor Storsenter

²⁾ Se side 2 for definisjoner.



Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -141 millioner kroner (-183), mens finansieringsaktivitetene tilførte likviditeten 192 millioner kroner (1.224).

I 2. kvartal ble dermed likviditetsbeholdningen redusert med 73 millioner kroner (1.128).

1. halvår 2015

For 1. halvår sett under ett var netto kontantstrøm fra driften 553 millioner kroner (475).

Endring i arbeidskapitalen var i samme periode -337 millioner kroner (-73), og netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed 216 millioner kroner (402).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -265 millioner kroner (-368), mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten med 43 millioner kroner (1.114).

I 1. halvår ble dermed konsernets likviditetsbeholdning redusert med 92 millioner kroner (1.148).

Ved halvårsskiftet var konsernets likviditetsreserve 4.292 millioner kroner (4.638).

Likviditetsreserven besto av kortsiktige plasseringer på 191 millioner kroner (1.438) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 4.101 millioner kroner (3.200).

Investeringer

Konsernets netto investeringer i 1. halvår var 265 millioner kroner (368).

I 2. kvartal var investeringene 141 millioner kroner (183).

Større eiendomskjøp og investeringer

I 1. halvår inngikk konsernet avtaler om kjøp av følgende eiendommer:

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

Felleskontrollerte og tilknyttet selskap

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

Større eiendomsprosjekter

Ferdigstilt

- **Oskar Braatens gate 31, Oslo**
Eiendommen på 4.900 kvm. er rehabilitert og bygget om til 55 leiligheter for utleie.
- **Hausmannsgate 31, Oslo**
Kombinert handels- og boligeiendom på 1.900 kvm. som er rehabilitert og bygget om til 15 utleieleiligheter og et mindre handelsareal.

Under oppføring

- **Osterhausgate 11, Oslo**
Eiendommen på 1.800 kvm. rehabiliteres/bygges om for boligformål. Ved ferdigstillelse i 3. kvartal 2015 skal eiendommen bestå av 13 utleieleiligheter.
- **Amfi Moa, Ålesund**
På Moa området er det under oppføring 2 bygg med et samlet handelsareal på ca. 4.700 kvm. Nybyggene planlegges ferdigstilt i 3. kvartal 2015 og 2. kvartal 2016.
- **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. Kjøpesenterdelen ble åpnet i 4. kvartal 2014, mens kontor og boligdelen ferdigstilles sommeren 2015.
- **Amfi Orkanger (25 %)**
Senteret er utvidet med ca. 9.500 kvm. handelsareal, og ble åpnet i 1. kvartal.

For mer informasjon om konsernets eiendomsprosjekter henvises det til selskapets hjemmeside www.olt.no.

Eiendomsporteføljen pr. 30.06.15

Verdien av eiendomsporteføljen var ved halvårsskiftet vurdert til 36.172 millioner kroner (29.878).

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

Verdivurderingen pr. 30.06.15 er basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,75 % (6,08).

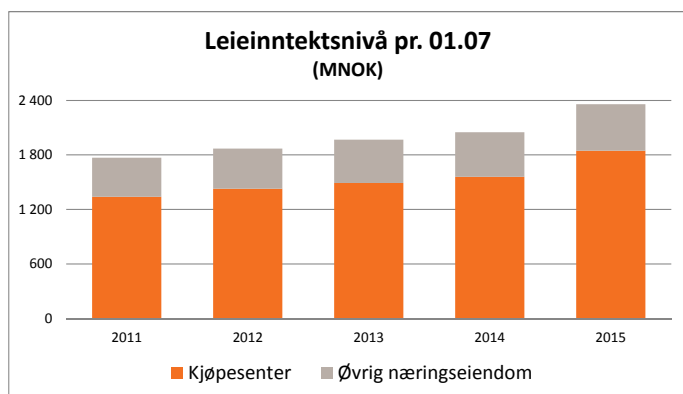
Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende avkastningskrav:

- Kjøpesentereiendom 5,72 % (5,99)
- Øvrige næringseiendommer 5,83 % (6,33)

Årlig leieinntektsnivå var 2.360 millioner kroner (2.050), med følgende segmentfordeling:

- Kjøpesentereiendom 78 % (76)
- Øvrige næringseiendom 22 % (24)

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



Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen har i perioden økt med 33 %.

I tillegg var konsernets andel av leieinntektsnivået i felleskontrollerte og tilknyttede selskap 340 millioner kroner (300), og verdien av eiendomsporteføljen utgjorde 4.858 millioner kroner (4.476).

Kjøpesentrområdet

Kjøpesentrområdet omfattet ved halvårsskiftet 96 kjøpesentre, hvorav 28 forvaltes for eksterne eiere.

Markedsposisjonen i det norske kjøpesentrområdet er svært solid, og i porteføljen inngår blant annet Norges 2 største og hele 6 av landets 8 største kjøpesentre i 1. halvår 2015.

Kjøpesentre som eies av konsernet

Norge

I 1. halvår var butikkomsetningen 19,7 milliarder kroner (18,2), og i 2. kvartal 10,4 milliarder kroner (9,6).

Den organiske veksten fra samme periode i fjor vurderes til ca. 3 %.

Sverige

Konsernets svenske kjøpesentre hadde i 1. halvår en butikkomsetning på 1,9 milliarder svenske kroner. I 2. kvartal var omsetningen 0,9 milliarder svenske kroner.

Kjøpesentre som forvaltes for andre eiere

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

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 etterspørselen etter næringseiendom som investeringsobjekt.

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

Pr. 30.06.15 er verdivurderingen som tidligere beskrevet, basert på et gjennomsnittlig netto avkastningskrav på 5,75 %. De siste 3 år har avkastningskravet variert mellom 5,75 % og 6,30 %.

Finansiell risiko

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

Konsernets finansiering beskrives nærmere i neste avsnitt, og for ytterligere detaljer om finansiell risikostyring, henvises til side 24 i årsrapporten for 2014 og til selskapets hjemmeside 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 formål var ved halvårsskiftet 11.094 millioner kroner (10.130), og hadde en markedsverdi på - 1.621 millioner kroner (-1.479).

Markedsverdien påvirkes av endringer i det langsiktige rentenivået i Norge og Sverige. 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 gjennomsnittrente med ca. 0,40 prosentpoeng. Netto årlige rentekostnader vil da øke med ca. 60 – 70 millioner kroner.

Finansiering

Konsernets gjeldsportefølje er sammensatt av langsiktige kredittrammer i nordiske banker og gjeld opptatt i kapitalmarkedet i Norge og Sverige.

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

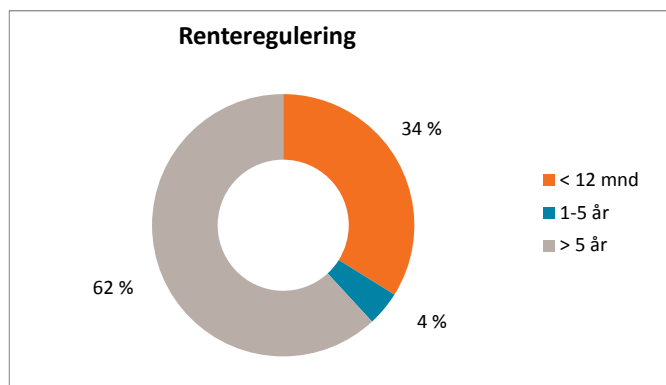
Olav Thon Eiendomsselskap inngikk i 2. kvartal flere store finansieringsavtaler, og blant annet ble det for første gang plassert et obligasjonslån direkte i det svenske kapitalmarkedet.

Ved halvårsskiftet var samlede kredittrammer 20.880 millioner kroner (18.226), og ubenyttet del utgjorde 4.101 millioner kroner (3.200).

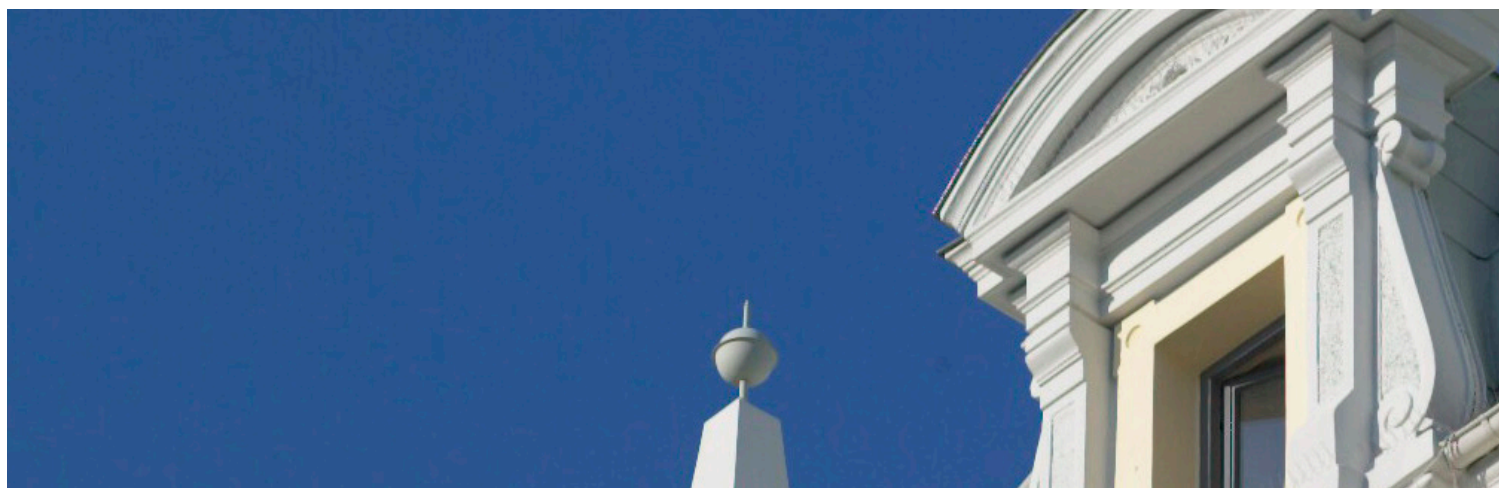
Kapitalmarkedet er blitt en stadig viktigere finansieringskilde, og en økende andel av konsernets finansiering opptas direkte i markedet.

Utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld var ved halvårsskiftet 8.052 millioner kroner (7.335).

Gjelden har en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,9 år (3.8). 22 % (21) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

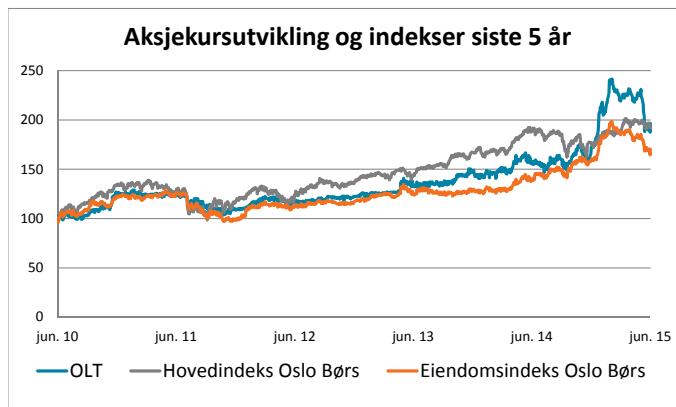


62 % av rentebærende gjeld har rentebinding over 5 år. Gjennomsnittlig rentebinding er 5,4 år.



Konsernets gjennomsnittrente var ved halvårsskiftet 3,73 % (4,39), fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Andel av gjeld	Gjennomsnittrente
NOK	84 %	4,18 %
SEK	16 %	1,34 %



Aksjekursen i Olav Thon Eiendomsselskap har de siste 5 år steget med 97 %.

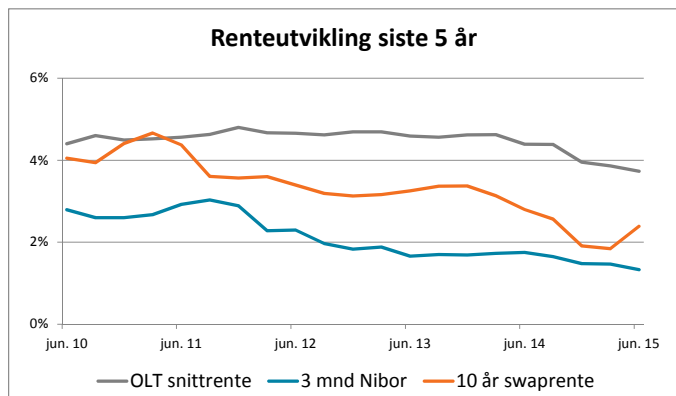
I 2. kvartal isolert sett, falt aksjekursen i Olav Thon Eiendomsselskap med 11 % fra kvartalets begynnelse.

Likviditeten i Olav Thon Eiendomsselskap aksjen er sterkt økende, og i 1. halvår ble det gjennomført 5.341 handler av aksjen over Oslo Børs, mot 1.231 handler i samme periode ifjor.

Ved halvårsskiftet var selskapets børsverdi 15,2 milliarder kroner, og Olav Thon Eiendomsselskap var dermed Norges største børsnoterte eiendomsselskap.

Pr. 30.06.15 var selskapets eiere:

Olav Thon Gruppen AS m/datterselskap	71,9 %
Folketrygdfondet	7,7 %
MP Pensjon	1,8 %
Otto Olsen Invest AS	1,6 %
VPF Nordea Norge	1,4 %
Øvrige eiere	13,4 %
SUM	100,0 %



Pr. 30.06.15 var konsernets gjennomsnittrente ³⁾ falt til 3,73 %.

Aksjonærforhold

Ved utgangen av første halvår var sluttkursen på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap 142,5 kroner, en økning med 14 % fra årets begynnelse.

I juni ble det utbetalt aksjeutbytte for 2014 med 1,6 kroner pr. aksje, og aksjene ga dermed i 1. halvår en totalavkastning på 15 %. Hovedindeksen ved Oslo Børs steg i samme periode med 9 %.

³⁾ Fra 3. kvartal 2014 lån i NOK og SEK



Fremtidsutsikter

Veksten i norsk økonomi er avtakende, og oljeprisfallet bidrar til svakere vekstutsikter for norsk økonomi i de nærmeste årene. Norges Bank kuttet renten til 1,0 % i juni, og signaliserer muligheter for ytterligere rentekutt høsten 2015.

Den store etterspørselen etter næringseiendom fra både norske og internasjonale investorer fortsatte i 2. kvartal, og bidro til høyere priser på næringseiendom. Med forventninger om fortsatt lave renter antas 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 Oslo-området er ledigheten svakt økende og leieprisene svakt fallende. Med bakgrunn i en noe økt arbeidsledighet er det grunn til å forvente at denne utviklingen vil fortsette fremover i dette eiendomssegmentet.

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

Erklæring fra styret og daglig leder

Vi bekrefter at halvårsregnskapet for perioden 01.01.15 til 30.06.15 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 nærstående vesentlige transaksjoner med konsernet.

Oslo, 19.08.15

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA





OPPSTILLING AV SEPARAT RESULTATREGNSKAP

(Beløp i millioner kroner)	Note	2. kvartal 2015	2. kvartal 2014	Pr. 30.06.2015	Pr. 30.06.2014	Pr. 31.12.2014
Leieinntekter	5, 8	567	499	1 123	992	2 092
Andre eiendomsrelaterte inntekter	8	214	178	422	356	748
Eiendomsrelaterte kostnader	8	-279	-227	-539	-444	-957
Netto leieinntekter		501	450	1 005	904	1 883
Verdiendring investeringseiendommer	9	929	20	1 239	169	1 343
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	11	119	40	156	51	113
Andre driftsinntekter	8	45	40	87	81	164
Andre driftskostnader	8	-38	-35	-75	-69	-151
Administrasjonskostnader	5, 8	-31	-23	-64	-47	-107
Ordinære avskrivninger		-3	-2	-8	-5	-14
Driftsresultat		1 522	490	2 340	1 084	3 233
Finansinntekter		2	26	3	30	38
Verdiendring finansielle instrumenter		546	-240	531	-375	-1 050
Finanskostnader		-158	-160	-327	-315	-659
Resultat før skatter		1 912	116	2 547	424	1 562
Skattekostnader		-506	-19	-672	-100	-389
Periodens resultat før øvrige resultatelementer		1 406	97	1 875	324	1 172
Netto valutaeffekt utenlandske operasjoner		0	0	18	0	16
Periodens totalresultat		1 406	97	1 893	324	1 188
Tilordnet:						
Aksjonærene		1 401	96	1 881	320	1 186
Ikke-kontrollerende eierinteresser		5	1	11	4	2
Resultat pr. utestående aksje (i hele kroner)		13	1	18	3	11
Resultat pr. aksje utvannet (i hele kroner)		13	1	18	3	11

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

(Beløp i millioner kroner)	Note	Pr. 30.06.2015	Pr. 30.06.2014	Pr. 31.12.2014
EIENDELER				
Utsatt skattefordel		655	319	668
Investerings eiendommer	3, 9	36 172	29 878	34 661
Varige driftsmidler		59	66	86
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	11, 12	2 714	2 577	2 572
Andre finansielle anleggsmidler		234	176	179
Sum anleggsmidler		39 833	33 016	38 166
Fordringer		562	455	431
Bankinnskudd, kontanter og lignende		191	1 438	283
Sum omløpsmidler		753	1 893	714
Sum eiendeler		40 586	34 909	38 880
EGENKAPITAL OG GJELD				
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		125	118	115
Majoritetens andel av egenkapital		15 633	13 048	13 920
Egenkapital	10	15 759	13 165	14 035
Utsatt skatt		5 631	4 433	5 034
Langsiktig gjeld	6	14 678	13 388	14 674
Kortsiktig gjeld	7	4 519	3 923	5 137
Sum gjeld og forpliktelser		24 828	21 744	24 845
Sum egenkapital og gjeld		40 586	34 909	38 880

OPPSTILLING AV KONTANTSTRØMMER

(Beløp i millioner kroner)	Note	Pr. 30.06.2015	Pr. 30.06.2014	Pr. 31.12.2014
Netto kontantstrøm fra drift		553	475	1 055
Endring i arbeidskapital		-337	-73	127
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		216	402	1 182
Investeringer i investeringseiendom		-183	-279	-4 017
Innbetalinger knyttet til andre investeringer		-82	-89	83
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-265	-368	-3 934
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld		3 009	6 712	11 898
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld		-2 881	-5 449	-9 006
Utbetaling av utbytte		-170	-149	-149
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	6, 7	-43	1 114	2 744
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-92	1 148	-8
Bankbeholdning ved periodens start		283	291	291
Bankbeholdning ved periodens slutt		191	1 438	283

OPPSTILLING AV ENDRINGER I EGENKAPITAL

(viser transaksjoner med eiere)

(Beløp i millioner kroner)	Note	Aksjekapital	Overkursfond	Opptjent egenkapital	Ikke-kontrollerende eierinteresser	sum
Pr. 31.12.2013		106	318	12 510	132	13 067
Periodens totalresultat				320	4	324
Oppkjøp i andre selskaper				-58	-19	-77
Aksjeutbytte				-149		-149
Pr. 30.06.2014		106	318	12 623	118	13 165
Periodens totalresultat				866	-2	864
Endring eierandel i andre selskaper	3			7	-1	6
Pr. 31.12.2014		106	318	13 496	115	14 035
Periodens totalresultat				1 881	11	1 893
Valutadifferanser og andre endringer				1		1
Aksjeutbytte				-170		-170
Pr. 30.06.2015		106	318	15 209	125	15 759

NOTER TIL REGNSKAPET PR. 30. JUNI 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.

Konsernet har virksomhet i Norge og Sverige.

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 2014.

Delårsregnskapet ble fastsatt av styret den 19. 08.2015.

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

Note 3 ENDRINGER I KONSERNSTRUKTUR

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

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 halvårsregnskapet 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. 30.06.2015:

Transaksjoner	Motpart	Motpart nærstående til	30.06.2015	30.06.2014	31.12.2014
Løpende leieavtaler	Selskaper i Olav Thon Gruppen AS	Olav Thon Stiftelsen	27	28	56
Løpende drifts- og administrasjonsavtaler	Thon Eiendomsdrift AS	Olav Thon Stiftelsen	40	29	60

Note 6 LANGSIKTIG GJELD

	30.06.2015	30.06.2014	31.12.2014
Obligasjonslån	4 752	4 595	4 530
Kredittinstitusjoner	8 282	7 296	7 960
Annen gjeld rentebærende gjeld	23	18	31
Ikke rentebærende gjeld (virkelig verdi renteswaper)	1 621	1 479	2 154
Sum	14 678	13 388	14 674

Note 7 KORTSIKTIG GJELD

	30.06.2015	30.06.2014	31.12.2014
Sertifikatlån	2 350	1 950	1 900
Obligasjonslån	950	890	950
Rentebærende kortsiktig gjeld	358	320	1 307
Leverandørgjeld	110	124	121
Betalbar skatt	122	119	150
Øvrig kortsiktig gjeld	628	520	709
Sum	4 519	3 923	5 137

Note 8 SEGMENTINFORMASJON

Pr. 30.06.2015 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 30.06.2015	Kjøpesenter	Næringseiendom	Annen virksomhet	Ikke allokert	Konsern
Leieinntekter	861	262			1 123
Andre eiendomsrelaterte inntekter	383	39			422
Eiendomsrelaterte kostnader	-439	-101			-539
Netto leieinntekter	805	200	0	0	1 005
Verdiendring investeringseiendommer	806	433			1 239
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	156	0			156
Andre driftsinntekter	45		42		87
Andre driftskostnader	-41		-34		-75
Administrasjonskostnader	-55	-10			-64
Ordinære avskrivninger	-8	0			-8
Driftsresultat	1 708	623	8	0	2 340
Finansinntekter				3	3
Verdiendring finansielle instrumenter				531	531
Finanskostnader				-327	-327
Resultat før skattekostnad	1 708	623	8	207	2 547
Skattekostnader				-672	-672
Periodens resultat før øvrige resultatelementer					1 875

Resultatregnskap 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	224	0	0	904
Verdiendring investeringseiendommer	89	80			169
Andel resultat i felleskontrollerte og 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	296	7	0	1 084
Finansinntekter				30	30
Verdiendring finansielle instrumenter				-375	-375
Finanskostnader				-315	-315
Resultat før skattekostnad	780	296	7	-660	424
Skattekostnader				-100	-100
Periodens resultat før øvrige resultatelementer					324

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
Netto leieinntekter	1 512	371	0	0	1 883
Verdiendring investeringseiendommer	975	368			1 343
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	113	0			113
Andre driftsinntekter	84		81		165
Andre driftskostnader	-81		-70		-151
Administrasjonskostnader	-89	-19			-107
Ordinære avskrivninger	-14	0			-14
Driftsresultat	2 502	720	11	0	3 233
Finansinntekter				38	38
Verdiendring finansielle instrumenter				-1 050	-1 050
Finanskostnader				-659	-659
Resultat før skattekostnad	2 502	720	11	-1 671	1 562
Skattekostnader				-389	-389
Periodens resultat før øvrige resultatelementer					1 172

Geografiske segmenter

Resultatregnskap pr 30.06.2015	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	1 025	98	1 123
Andre eiendomsrelaterte inntekter	365	57	422
Eiendomsrelaterte kostnader	-473	-66	-539
Netto leieinntekter	917	88	1 005
Verdiendring investeringseiendommer	1 159	80	1 239
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	156		156
Andre driftsinntekter	87		87
Andre driftskostnader	-75		-75
Administrasjonskostnader	-58	-6	-64
Ordinære avskrivninger	-7	-1	-8
Driftsresultat	2 179	160	2 340
Finansinntekter	3		3
Verdiendring finansielle instrumenter	531		531
Finanskostnader	-315	-12	-327
Resultat før skattekostnad	2 398	149	2 547
Skattekostnader	-639	-33	-672
Periodens resultat før øvrige resultatelementer	1 759	116	1 875

Note 9 **INVESTERINGSEIENDOM**

	30.06.2015	30.06.2014	31.12.2014
Inngående balanse	34 661	29 327	29 327
Tilgang ved kjøp/påkostninger	273	383	3 987
Endring i virkelig verdi, resultatført i perioden	1 239	169	1 345
Andre endringer	-1	-1	2
Utgående balanse	36 172	29 878	34 661

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	2. kvartal 2015	2. kvartal 2014	30.06.2015	30.06.2014	31.12.2014
Driftsinntekter	108	96	189	164	334
Verdiendringer	99	12	84	-11	-49
Kostnader	-87	-76	-130	-109	-221
Årsresultat	119	32	142	44	64
Anleggsmidler			4 162	3 814	3 850
Omløpsmidler			191	98	182
Sum eiendeler			4 352	3 912	4 032
Egenkapital			2 315	2 231	2 175
Langsiktig gjeld			1 950	1 619	1 798
Kortsiktig gjeld			87	62	58
Sum egenkapital og gjeld			4 352	3 912	4 032
Tilknyttede selskaper	2. kvartal 2015	2. kvartal 2014	30.06.2015	30.06.2014	31.12.2014
Driftsinntekter	12	9	22	18	42
Verdiendringer	-2	1	8	2	36
Kostnader	-9	-7	-15	-13	-29
Årsresultat	0	3	14	7	49
Eiendeler			719	662	719
Egenkapital			399	346	397
Langsiktig og kortsiktig gjeld			320	316	322
Sum egenkapital og gjeld			719	662	719



OLAV THON
EIENDOMSSELSKAP ASA

Stenersgata 2
Postboks 489 Sentrum
0105 Oslo

Telefon: 23 08 00 00

firmapost.olt@olavthon.no

www.olt.no
