



OLAV THON
EIENDOMSSELSKAP ASA

RAPPORT 3. KVARTAL 2015

NØKKELTALL

Beløp i MNOK	3. kvartal	3. kvartal	Pr.	Pr.	2014
	2015	2014	30.09.15	30.09.14	
Netto leieinntekter	506	502	1 512	1 406	1 883
Verdiendringer inv.eiendommer og finansielle instrumenter ¹⁾	418	288	2 279	73	281
Resultat før skatter	762	622	3 310	1 046	1 562
Resultat før skatter og verdiendringer ¹⁾	344	334	1 032	977	1 280
Egenkapital pr. aksje (kroner)			152	127	131
Egenkapitalandel			39 %	36 %	36 %
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner) (EPRA NNNAV) ²⁾			191	157	165
Netto kontantstrøm fra drift ³⁾	275	235	828	710	1 055
Likviditetsreserver ⁴⁾			3 788	4 179	3 941
Avdrag neste 12 mnd			2 466	4 679	3 936
Rentebærende gjeld			16 698	16 803	16 647
Rente pr. 30.09 / 31.12			3,68 %	4,06 %	3,95 %
Belåningsgrad ⁵⁾			44 %	49 %	47 %
Netto investeringer	289	3 033	554	3 401	3 934
Bokført verdi investeringseiendommer			37 357	33 529	34 661
Leieinntektsnivå			2 385	2 270	2 320
Netto yield			5,60 %	6,02 %	5,91 %
Omsetning eide kjøpesentre	11 474	10 591	32 926	30 390	44 605
Omsetning forvaltede kjøpesentre	2 729	2 410	8 094	7 452	10 715
Børskurs pr. 30.09 / 31.12 (kroner)			137,5	116,0	125,5

Endrede regnskapsprinsipper m.m. gjør at enkelte størrelser avviker fra det som er oppgitt i tidligere kvartals- og årsrapporter. Merk at som et resultat av avrundingsdifferanser så stemmer ikke alltid tall og prosenter med totalsummen.

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 tidsavgrensningposter - Forskjell mellom kostnadsførte og betalte renter.

4) Bankinnskudd o.l. + Ubenyttede lånerammer

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



OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA

Rapport for 3. kvartal

Olav Thon Eiendomsselskap hadde et godt resultat i 3.kvartal, preget av verdiøkninger på konsernets investeringseiendommer og økte leieinntekter.

Resultat før skatter og verdiendringer økte med 3 % til 344 millioner kroner.

Hovedpunktene i kvartalsrapporten er som følger: ¹⁾

- Konsernets leieinntekter var 566 millioner kroner (539). Årlig leieinntektsnivå økte til 2.385 millioner kroner (2.270), og ledigheten i eiendomsporteføljen var 3 % (3).
- Resultat før skatter beløp seg til 762 millioner kroner (622).
- Netto kontantstrøm fra driften var 275 millioner kroner (235).
- Konsernets egenkapitalandel var 39 % (36), og egenkapital pr. aksje økte i 3. kvartal til 152 kroner (127).
- Konsernets likviditetsreserve var 3.788 millioner kroner (4.179).
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet var 11,5 milliarder kroner (10,6).

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

Illustrasjon. Amfi Moa, Brofestebygg, Ålesund



Konsernets balanse pr. 30.09.15

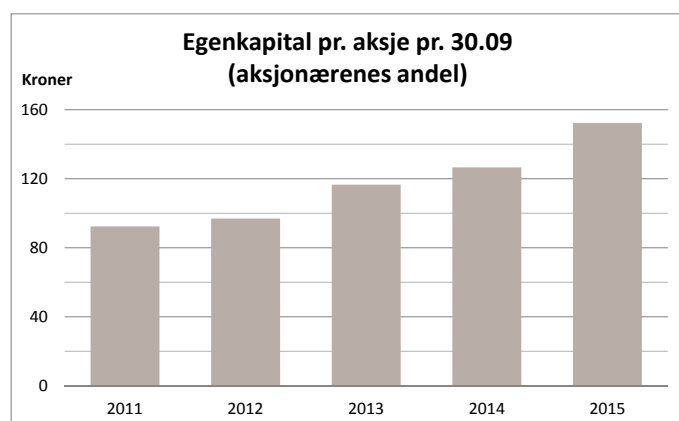
Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 42.306 millioner kroner (37.442) hvorav verdien av investeringseiendommene beløp seg til 37.357 millioner kroner (33.529).

Konsernets andel av bokført egenkapital i felleskontrollerte og tilknyttede selskap var 2.808 millioner kroner (2.522).

Egenkapitalen var 16.349 millioner kroner (13.584) og egenkapitalandelen var 39 % (36).

Egenkapital pr. aksje (aksjonærenes andel) var 152 kroner (127), og substansverdi pr. aksje (EPRA NNAV).²⁾ er beregnet til 191 kroner (157).

Rentebærende gjeld var 16.702 millioner kroner (16.803), og belåningsgraden (loan to value) var 44 % (49).



Resultat i 3. kvartal

Konsernets driftsresultat var 1.359 millioner kroner (922).

Resultat før skatter ble 762 millioner kroner (622), mens periodens totalresultat ble 589 millioner kroner (431).

Resultat før skatter og verdiendringer var 344 millioner kroner (334).

Verdiendringer investeringseiendom og finansielle instrumenter beløp seg til 418 millioner kroner (288).

Leieinntekter og eiendomsrelaterte kostnader

Leieinntektene var 566 millioner kroner (539).

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

Andre eiendomsrelaterte inntekter var 180 millioner kroner (198), og består i det vesentlige av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 241 millioner kroner (235), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 165 millioner kroner (184).

Netto leieinntekter utgjorde dermed 506 millioner kroner (502).

Verdiendring av investeringseiendommer

Verdien av konsernets investeringseiendommer økte i 3. kvartal med 785 millioner kroner (454).

Økt markedsverdi forklares i stor grad av lavere avkastningskrav på eiendomsporteføljen, som følge av høy etterspørsel etter næringseiendom som investeringsobjekt.

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

Konsernets andel av resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskap utgjorde 90 millioner kroner (2).

Økningen fra i fjor forklares av verdiøkninger på eiendomsporteføljen også i disse selskapene.

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

Andre driftsinntekter og kostnader.

Andre driftsinntekter utgjorde 36 millioner kroner (32) 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 59 millioner kroner (67).

Finansinntekter og kostnader

Netto finanskostnader var 163 millioner kroner (175).

²⁾ Se side 2 for definisjoner.

Reduksjonen forklares i hovedsak av nedgang i konsernets gjennomsnittrente.

Konsernets gjennomsnittrente i 3. kvartal var 3,71 %. (4,23).

Verdiendringer finansielle instrumenter.

De langsiktige markedsrentene falt betydelig i 3. kvartal både i Norge og Sverige.

I Norge falt 10 års swaprente med 0,49 prosentpoeng til 1,90 %, mens 10 års swaprente i Sverige falt med 0,25 prosentpoeng til 1,36 %.

Rentefallet medførte at markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter falt med 435 millioner kroner (126).

Kontantstrøm og likviditet

3. kvartal

I 3. kvartal var netto kontantstrøm fra driften 275 millioner kroner (235), mens endringen i arbeidskapitalen beløp seg til -660 millioner kroner (368). Nedgangen i arbeidskapitalen forklares blant annet av endrede utfaktureringsrutiner.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed -386 millioner kroner (603).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -289 millioner kroner (-3.033), mens finansieringsaktivitetene tilførte 768 millioner kroner (1.346).

I 3. kvartal økte dermed konsernets likviditetsbeholdning med 92 millioner kroner (-1.083).



Per 3. kvartal

For årets tre første kvartaler var netto kontantstrøm fra driften 828 millioner kroner (710).

Endring i arbeidskapitalen var i samme periode -998 millioner kroner (295), og netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed -170 millioner kroner (1.005).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -554 millioner kroner (-3.401), mens finansieringsaktivitetene tilførte 725 millioner kroner (2.460).

I årets tre første kvartaler økte dermed konsernets likviditetsbeholdning med 1 million kroner (64).

Konsernets likviditetsreserve ved kvartalsskiftet var 3.788 millioner kroner (4.179).

Likviditetsreserven besto av kortsiktige plasseringer på 283 millioner kroner (354) og ubenyttede langsiktige kredittrammer 3.504 millioner kroner (3.826).



Investeringer

Konsernets netto investeringer i 3. kvartal var 289 millioner kroner (3.033).

I årets tre første kvartaler var samlede investeringer 742 millioner kroner (3.401).

Større eiendomskjøp og investeringer:

Etter kvartalsskifte er det inngått følgende avtale:

- **Sartor Storsenter, Fjell**
Konsernets andel av kjøpesenteret vil i 4. kvartal økes til 60 % i forbindelse med at det etableres et felles selskap for eie av Sartor Storsenter og Kystgarasjen.

Større eiendomsprosjekter

Under oppføring

- **Amfi Moa, Ålesund**
På Moa området er det under oppføring 2 bygg med et samlet handelsareal på ca. 4.700 kvm. Nybyggene ferdigstilles i 4. kvartal 2015 og 2. kvartal 2016.
- **Sartor Storsenter, Fjell**
Senteret vil, som siste deltrinn i en større utbygging, utvides med ytterligere 5.000 kvm. handelsareal. Prosjektet planlegges ferdigstilt sommeren 2016.
- **Amfi Kanebogen, Harstad**
Senteret rehabiliteres, og utvides med et nybygg med ca. 10.000 kvm. handelsareal. Prosjektet ferdigstilles i 2017.

Felleskontrollerte og tilknyttede selskap

- **Amfi Mandal (50 %)**
Kjøpesentereiendommen er utvidet med totalt ca. 26.000 kvm. inneholder både butikker, kontorer, boliger samt et nytt parkeringshus. Kjøpesenterdelen ble åpnet i 4. kvartal 2014, mens kontor og boligdelen ble ferdigstilt sommeren 2015.

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

Eiendomsporteføljen pr. 30.09.15

Verdien av eiendomsporteføljen var ved kvartalsskiftet vurdert til 37.357 millioner kroner (33.529).

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

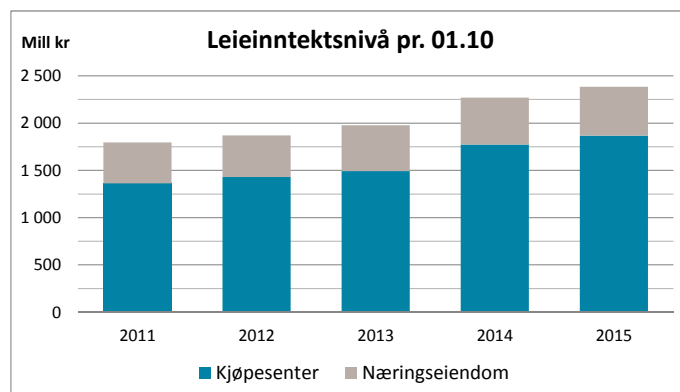
Verdivurderingen pr. 30.09.15 er basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,60 % (6,02).

Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende avkastningskrav:

- Kjøpesentereiendom 5,56 %
- Øvrig næringseiendom 5,72 %

Årlig leieinntektsnivå var 2.385 millioner kroner (2.270), med følgende segmentfordeling:

- Kjøpesentereiendom 78 %
- Øvrig næringseiendom 22 %



Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen har i perioden økt med 33 %.

Eiendomsporteføljen eiet av felleskontrollerte og tilknyttede selskap

Konsernets andel av leieinntektsnivået i felleskontrollerte og tilknyttede selskap var 345 millioner kroner (305) og verdien av eiendomsporteføljen var 4.915 millioner kroner (4.348).

Kjøpesenterområdet

Ved utgangen av 3. kvartal omfattet kjøpesenterområdet 94 kjøpesentre, hvorav 27 forvaltes for eksterne eiere.

I det norske kjøpesentermarkedet er markedsposisjonen svært solid, og i porteføljen inngår blant annet Norges 2 største kjøpesentre, og hele 7 av landets 8 største kjøpesentre i 2015.

Kjøpesentre som eies av konsernet

Norge

Konsernets norske kjøpesentre hadde i 3. kvartal en butikkomsetning på 10,6 milliarder kroner (9,9). I årets 9 første måneder var omsetningen 30,2 milliarder (28,1).

Den organiske omsetningsveksten fra i fjor vurderes til 3 % både i kvartalet og i årets 9 første måneder.

Sverige

Samlet omsetning i konsernets svenske sentre var på 0,9 milliarder svenske kroner (0,8). Hittil i 2015 har omsetningen vært på 2,9 milliarder svenske kroner (2,6).

Kjøpesentre som forvaltes for andre eiere

Butikkomsetningen i 3. kvartal var 2,7 milliarder kroner (2,4). I årets 9 første måneder var omsetningen 8,1 milliarder (7,5).

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 både av den makroøkonomiske utvikling og den generelle etterspørselen etter næringsseiendom som investeringsobjekt.

Endret avkastningskrav og/eller markedsleie påvirker verdien av eiendomsporteføljen direkte. Beregninger av dette finnes på side 42 i årsrapporten for 2014.

Pr. 30.09.15 er verdivurderingen, som tidligere beskrevet, basert på et gjennomsnittlig netto avkastningskrav på 5,60 %. De siste 3 år har avkastningskravet variert mellom 5,6 % og 6,3 %.

Finansiell risiko

Finansielle risiko for Olav Thon Eiendomsselskap vurderes i hovedsak å være konsernets tilgang til finansiering i bank- og kapitalmarkedene.

I neste avsnitt beskrives konsernets finansiering nærmere, og for flere 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.

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

Ved kvartalsskiftet var konsernets portefølje av renteswaper inngått for dette formål 11.152 millioner kroner (10.150). Markedsverdien var -2.057 millioner kroner (-1.603).

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

Ved ett prosentpoengs endring i det kortsiktige rentenivået antas konsernets gjennomsnittrente å bli endret med ca. 0,33 prosentpoeng. Netto årlige rentekostnader vil da endres med rundt 60 millioner kroner.

Finansiering

Konsernets gjeldsportefølje består av langsiktige kredittrammer i nordiske banker og gjeld opptatt direkte i kapitalmarkedet i Norge og Sverige.

Konsernets tilgang til ny finansiering vurderes fremdeles som god, på tross av at finansieringsmulighetene i de norske og svenske kapitalmarkedene ble svekket i 3. kvartal.

Olav Thon Eiendomsselskap plasserte i 3. kvartal et nytt obligasjonslån i det svenske kapitalmarkedet, og flere større nye finansieringsavtaler med nordiske banker planlegges etablert i 4. kvartal.

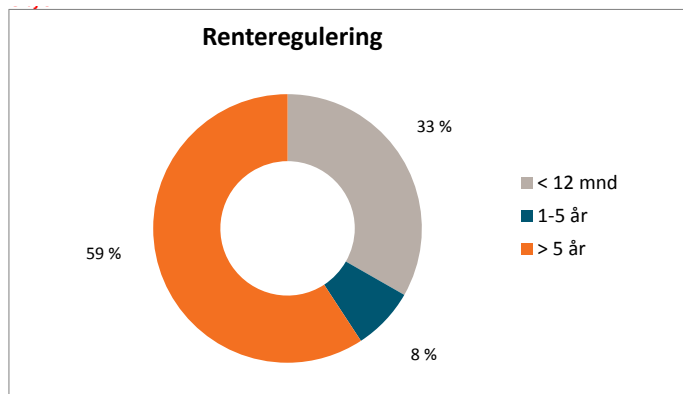
Ved utgangen av 3. kvartal var samlede kredittrammer 20.207 millioner kroner (20.430) og ubenyttet del utgjorde 3.504 millioner kroner (3.826).

På tross av utviklingen i 3. kvartal er kapitalmarkedene i Norge og Sverige fremdeles

viktige finansieringskilder, og en betydelig andel av konsernets finansiering opptas direkte i dette markedet.

Utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld var ved kvartalsskiftet 7.241 millioner kroner (7.335).

Gjelden hadde en gjennomsnittlige gjenværende løpetid på 2,8 år (3,4), og 15 % (28) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

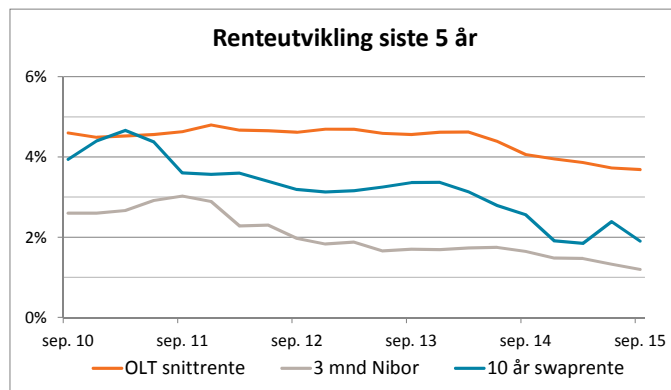


59 % av rentebærende gjeld har rentebinding over 5 år. Gjennomsnittlig rentebinding er 5,5 år.

Konsernets gjennomsnittrente var 3,68 % (4,06), fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Andel av gjeld	Gjennomsnittsrente
NOK	81 %	4,24 %
SEK	19 %	1,27 %

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



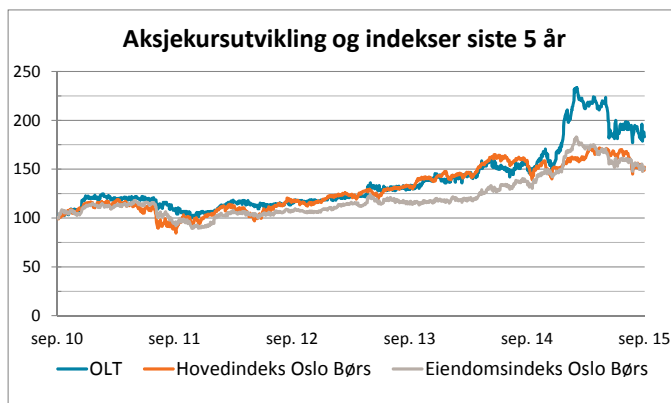
Pr. 30.09.15 var konsernets gjennomsnittrente ³⁾ falt til 3,68 %.

Aksjonærforhold

Ved utgangen av 3. kvartal var sluttkursen på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap 137,5 kroner mot 142,5 kroner ved kvartalets begynnelse.

I årets ni første måneder ga aksjene i selskapet en totalavkastning (inkl. utbytte) på 11 %, mens Hovedindeksen ved Oslo Børs steg 1 %.

Likviditeten i Olav Thon Eiendomsselskap aksjen er sterkt økende. I årets ni første måneder ble det gjennomført 8.036 handler av aksjen over Oslo Børs mot 2.413 handler i samme periode i fjor.



Aksjekursen i Olav Thon Eiendomsselskap har de siste 5 år steget med 83 %.



Pr. 30.09.15 var selskapets børsverdi 14,6 milliarder kroner, og Olav Thon Eiendomsselskap var dermed blant Norges største børsnoterte eiendomsselskap.

Pr. 30.09.15 var selskapets eiere:

Olav Thon Gruppen AS m/datterselskap	71,9 %
Folketrygdfondet	7,7 %
MP Pensjon	1,8 %
VPF Nordea Norge	1,7 %
Otto Olsen Invest AS	1,6 %
Øvrige eiere	15,3 %
SUM	100,0 %

Fremtidsutsikter

Veksten i norsk økonomi er svært lav, og oljeprisfallet bidrar til svake vekstutsikter for norsk økonomi de nærmeste årene. Norges Bank kuttet renten til 0,75 % i september, og signaliserer muligheter for ytterligere rentekutt det neste året.

Den store etterspørselen etter næringseiendom både fra norske og internasjonale investorer fortsatte i 3. kvartal og bidro til økte priser på næringseiendom. Det forventes fortsatt lave renter, og det antas at den høye etterspørselen vil vedvare også i tiden fremover.

Privatkonsumet i Norge forventes å øke 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 noe økt arbeidsledighet, er det grunn til å forvente at denne utviklingen vil fortsette i tiden fremover.

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

Oslo, 12. november 2015

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Thon Conference, Universitetsgata 26 i Oslo



OPPSTILLING AV SEPARAT RESULTATREGNSKAP

Beløp i millioner kroner	Note	3. kvartal 2015	3. kvartal 2014	Pr. 30.09.2015	Pr. 30.09.2014	Pr. 31.12.2014
Leieinntekter	5, 8	566	539	1 689	1 531	2 092
Andre eiendomsrelaterte inntekter	8	180	198	602	554	748
Eiendomsrelaterte kostnader	8	-241	-235	-780	-679	-957
Netto leieinntekter		506	502	1 512	1 406	1 883
Verdiendring investeringseiendommer	9	785	454	2 024	623	1 343
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	11	90	2	246	53	113
Andre driftsinntekter	8	36	32	123	113	164
Andre driftskostnader	8	-28	-35	-103	-104	-151
Administrasjonskostnader	5, 8	-28	-28	-92	-75	-107
Ordinære avskrivninger		-3	-4	-10	-9	-14
Driftsresultat		1 359	922	3 700	2 007	3 233
Finansinntekter		2	3	5	33	38
Verdiendring finansielle instrumenter		-435	-126	96	-501	-1 050
Finanskostnader		-165	-178	-492	-493	-659
Resultat før skatter		762	622	3 310	1 046	1 562
Skattekostnader		-187	-167	-859	-267	-389
Periodens resultat før øvrige resultatelementer		575	454	2 451	779	1 172
Netto valutaeffekt utenlandske operasjoner		14	-23	33	-23	16
Periodens totalresultat		589	431	2 485	756	1 188
Tilordnet:						
Aksjonærene		584	441	2 473	761	1 186
Ikke-kontrollerende eierinteresser		6	-10	12	-6	2
Resultat pr. utestående aksje (i hele kroner)		5	4	23	7	11
Resultat pr. aksje utvannet (i hele kroner)		5	4	23	7	11

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i millioner kroner	Note	Pr. 30.09.2015	Pr. 30.09.2014	Pr. 31.12.2014
EIENDELER				
Utsatt skattefordel		657	320	668
Investerings eiendommer	3, 9	37 357	33 529	34 661
Varige driftsmidler		58	75	86
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	11, 12	2 808	2 522	2 572
Andre finansielle anleggsmidler		179	181	179
Sum anleggsmidler		41 060	36 627	38 166
Fordringer		963	462	431
Bankinnskudd, kontanter og lignende		283	354	283
Sum omløpsmidler		1 246	815	714
Sum eiendeler		42 306	37 442	38 880
EGENKAPITAL OG GJELD				
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		126	107	115
Majoritetens andel av egenkapital		16 223	13 477	13 920
Egenkapital	10	16 349	13 584	14 035
Utsatt skatt		5 781	4 559	5 034
Langsiktig gjeld	6	16 325	13 897	14 674
Kortsiktig gjeld	7	3 851	5 402	5 137
Sum gjeld og forpliktelser		25 956	23 858	24 845
Sum egenkapital og gjeld		42 306	37 442	38 880

OPPSTILLING AV KONTANTSTRØMMER

Beløp i millioner kroner	Note	Pr. 30.09.2015	Pr. 30.09.2014	Pr. 31.12.2014
Netto kontantstrøm fra drift		828	710	1 055
Endring i arbeidskapital		-998	295	127
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-170	1 005	1 182
Investeringer i investeringseiendom		-468	-3 401	-4 017
Andre investeringer		-86		83
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-554	-3 401	-3 934
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld		5 678	8 708	11 898
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld		-4 782	-6 099	-9 006
Utbetaling av utbytte		-170	-149	-149
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	6, 7	725	2 460	2 744
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		1	64	-8
Bankbeholdning ved periodens start		282	291	290
Bankbeholdning ved periodens slutt		283	355	282

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 resultat før øvrige resultatelementer				785	-6	779
Oppkjøp i andre selskaper				-70	-19	-89
Valutadifferanser og andre endringer				-23		-23
Aksjeutbytte				-149		-149
Pr. 30.09.2014		106	318	13 052	108	13 584
Periodens resultat før øvrige resultatelementer				386	8	394
Endring eierandel i andre selskaper				19	-1	18
Valutadifferanser og andre endringer				39		39
Pr. 31.12.2014		106	318	13 496	115	14 035
Periodens resultat før øvrige resultatelementer				2 440	12	2 451
Valutadifferanser og andre endringer				33		33
Aksjeutbytte				-170		-170
Pr. 30.09.2015		106	318	15 798	126	16 349

NOTER TIL REGNSKAPET PR. 30. SEPTEMBER 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 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 2014.

Delårsregnskapet ble fastsatt av styret den 12. november 2015.

Delårsregnskapet er ikke revidert.

Note 3 ENDRINGER I KONSERNSTRUKTUR

Det er ingen vesentlige endringer i konsernets struktur i 2015.

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. september 2015:

Transaksjoner	Motpart	Motpart nærstående til	30.09.2015	30.09.2014	31.12.2014
Løpende leieavtaler	Selskaper i Olav Thon Gruppen AS	Olav Thon Stiftelsen	39	42	56
Løpende drifts- og administrasjonsavtaler	Thon Eiendomsdrift AS	Olav Thon Stiftelsen	59	44	60

Note 6 LANGSIKTIG GJELD

	30.09.2015	30.09.2014	31.12.2014
Obligasjonslån	5 091	3 895	4 530
Øvrig rentebærende gjeld	9 140	8 329	7 960
Virkelig verdi renteswaper	2 057	1 603	2 154
Annen gjeld	37	69	31
Sum	16 325	13 897	14 674

Note 7 KORTSIKTIG GJELD

	30.09.2015	30.09.2014	31.12.2014
Sertifikatlån	1 800	1 950	1 900
Obligasjonslån	350	1 490	950
Øvrig rentebærende gjeld	318	1 139	1 307
Leverandørgjeld	83	95	121
Betalbar skatt	176	140	150
Annen gjeld	1 124	588	709
Sum	3 851	5 402	5 137

Note 8 SEGMENTINFORMASJON

Pr. 30.09.2015 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 30.09.2015	Kjøpesenter	Næringseiendom	Annen virksomhet	Ikke allokert	Konsern
Leieinntekter	1 294	395			1 689
Andre eiendomsrelaterte inntekter	548	55			602
Eiendomsrelaterte kostnader	-625	-155			-780
Netto leieinntekter	1 217	295	0	0	1 512
Verdiendring investeringseiendommer	1 437	587			2 024
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	246	0			246
Andre driftsinntekter	64		60		123
Andre driftskostnader	-53		-50		-103
Administrasjonskostnader	-77	-15			-92
Ordinære avskrivninger	-10	0			-10
Driftsresultat	2 824	867	10	0	3 700
Finansinntekter				5	5
Verdiendring finansielle instrumenter				96	96
Finanskostnader				-492	-492
Resultat før skattekostnad	2 824	867	10	-390	3 310
Skattekostnader				-859	-859
Periodens resultat før øvrige resultatелеmenter					2 451

Resultatregnskap 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 felleskontrollerte og 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	2 007
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 før øvrige resultatелеmenter					779

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		164
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 30.09.2015	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	1 536	153	1 689
Andre eiendomsrelaterte inntekter	528	74	602
Eiendomsrelaterte kostnader	-685	-95	-780
Netto leieinntekter	1 379	133	1 512
Verdiendring investeringseiendommer	1 970	54	2 024
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	246		246
Andre driftsinntekter	123		123
Andre driftskostnader	-103		-103
Administrasjonskostnader	-82	-10	-92
Ordinære avskrivninger	-10	0	-10
Driftsresultat	3 523	177	3 700
Finansinntekter	5		5
Verdiendring finansielle instrumenter	96		96
Finanskostnader	-476	-16	-492
Resultat før skattekostnad	3 149	162	3 310
Skattekostnader	-823	-36	-859
Periodens resultat før øvrige resultatelementer	2 325	126	2 451

Resultatregnskap pr 30.09.2014	Norge	Sverige	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 felleskontrollerte og 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	2 007
Finansinntekter	33		33
Verdiendring finansielle instrumenter	-501		-501
Finanskostnader	-478	-15	-493
Resultat før skattekostnad	1 011	35	1 045
Skattekostnader	-267		-267
Periodens resultat før øvrige resultatелеmenter	744	35	779

Resultatregnskap pr 31.12.2014	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	1 993	99	2 092
Andre eiendomsrelaterte inntekter	711	37	748
Eiendomsrelaterte kostnader	-893	-64	-957
Netto leieinntekter	1 811	72	1 883
Verdiendring investeringseiendommer	1 352	-9	1 343
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	113		113
Andre driftsinntekter	164		164
Andre driftskostnader	-151		-151
Administrasjonskostnader	-101	-6	-107
Ordinære avskrivinger	-11	-3	-14
Driftsresultat	3 179	54	3 233
Finansinntekter	38		38
Verdiendring finansielle instrumenter	-1 050		-1 050
Finanskostnader	-637	-22	-659
Resultat før skattekostnad	1 530	32	1 562
Skattekostnader	-399	10	-389
Periodens resultat før øvrige resultatелеmenter	1 130	42	1 172

Note 9 INVESTERINGSEIENDOM

	30.09.2015	30.09.2014	31.12.2014
Inngående balanse	34 661	29 327	29 327
Tilgang ved kjøp/påkostninger	656	3 580	3 987
Endring i virkelig verdi, resultatført i perioden	2 024	623	1 345
Andre endringer	17	-1	2
Utgående balanse	37 357	33 529	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	3. kvartal 2015	3. kvartal 2014	30.09.2015	30.09.2014	31.12.2014
Driftsinntekter	93	76	282	214	334
Verdiendringer	67	-54	151	-65	-49
Kostnader	-71	-34	-203	-118	-221
Årsresultat	89	-12	230	31	64
Anleggsmidler			4 277	3 765	3 850
Omløpsmidler			284	144	182
Sum eiendeler			4 561	3 909	4 032
Egenkapital			2 407	2 157	2 175
Langsiktig gjeld			1 958	1 698	1 798
Kortsiktig gjeld			196	54	58
Sum egenkapital og gjeld			4 561	3 909	4 032
Tilknyttede selskaper	3. kvartal 2015	3. kvartal 2014	30.09.2015	30.09.2014	31.12.2014
Driftsinntekter	11	11	33	31	42
Verdiendringer	0	14	8	15	36
Kostnader	-10	-11	-25	-25	-29
Årsresultat	1	14	16	21	49
Sum eiendeler			742	680	719
Egenkapital			401	365	397
Langsiktig og kortsiktig gjeld			341	315	322
Sum egenkapital og gjeld			742	680	719

OLAV THON
EIENDOMSSELSKAP ASA

Stenersgata 2
Postboks 489 Sentrum
0105 Oslo

Telefon: 23 08 00 00

firmapost.olt@olavthon.no

www.olt.no
