



OLAV THON
EIENDOMSSSELKAP ASA

2016

Rapport 1. kvartal

NØKKELTALL

Beløp i MNOK	Per	Per	Per
	31.03.16	31.03.15	31.12.15
Netto leieinntekter	560	503	2 023
Verdiendringer inv.eiendommer og finansielle instrumenter ¹⁾	144	291	3 026
Resultat før skatter	508	636	4 407
Resultat før skatter og verdiendringer ¹⁾	364	345	1 381
Egenkapital per aksje (kroner)	169	135	165
Egenkapitalandel	39 %	37 %	40 %
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner) (EPRA NNNAV) ²⁾	207	170	202
Netto kontantstrøm fra drift	310	268	1 085
Likviditetsreserver ³⁾	3 589	3 924	3 525
Avdrag neste 12 mnd	3 003	4 204	1 571
Rentebærende gjeld	19 630	16 431	18 006
Rente per 31.03 / 31.12	3,42 %	3,86 %	3,61 %
Belåningsgrad ⁴⁾	45 %	46 %	44 %
Netto investeringer ⁵⁾	1 315	124	2 699
Investeringseiendommer	42 943	35 097	40 176
Leieinntektsnivå ⁶⁾	2 660	2 330	2 500
Avkastningskrav (yield)	5,50 %	5,88 %	5,50 %
Omsetning eide kjøpesentre	10 468	10 170	47 737
Omsetning forvaltede kjøpesentre	2 547	2 429	11 650
Børskurs per 31.03 / 31.12 (kroner)	137,0	159,5	142,0

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 7 % 31.03.16/31.12.15 og 8 % 31.03.15)).

3) Bankinnskudd o.l. + Ubenyttede lånerammer

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

5) Netto tilgang av investeringseiendom med tillegg for aktivert påkostning og vedlikehold

6) Inkluderer markedsleie ledige lokaler

OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA

Rapport for 1. kvartal 2016

Olav Thon Eiendomsselskap hadde et godt resultat i 1. kvartal preget av vekst i leieinntektene og fortsatt verdiøkning på konsernets investeringseiendommer.

Resultat før skatter og verdiendringer utgjorde 364 millioner kroner, en økning med 6 % fra 1. kvartal i fjor.

Hovedpunktene i kvartalsrapporten er som følger: ¹⁾

- Konsernets leieinntekter var 635 millioner kroner (556). Årlig leieinntektsnivå, inkludert markedsleie på ledige arealer, var ved utgangen av 1. kvartal 2.660 millioner kroner (2.330), og ledigheten var 3,4 % (3,0).
- Resultat før skatter beløp seg til 508 millioner kroner (636).
- Netto kontantstrøm fra driften var 310 millioner kroner (268).
- Ved kvartalsskiftet var konsernets egenkapitalandel 39 % (37), og bokført egenkapital per aksje økte i kvartalet til 169 kroner (135).
- Ved kvartalsskiftet var konsernets likviditetsreserve 3.589 millioner kroner (3.924).
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet var i 1. kvartal 10,5 milliarder kroner (10,2).

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

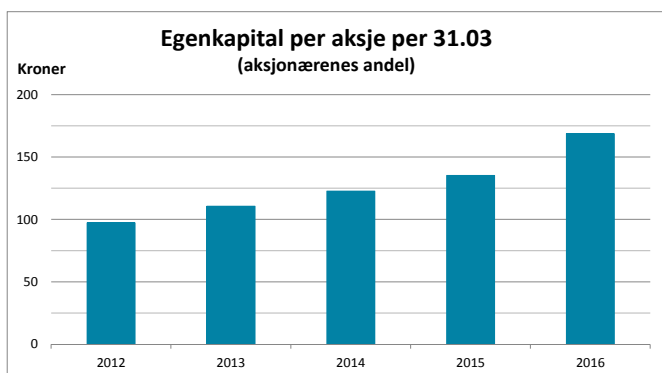


Konsernets balanse per 31.03.16

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 47.315 millioner kroner (39.427), hvorav verdien av investeringseiendommene var 42.943 millioner kroner (35.097).

Egenkapitalen var 18.389 millioner kroner (14.518) og egenkapitalandelen var 39 % (37).

Egenkapital per aksje (aksjonærenes andel) var 169 kroner (135). "Substansverdi per aksje" er beregnet til 207 kroner (170) (EPRA NNAV) ²⁾



Egenkapital per aksje har i perioden økt med 72 %.

Rentebærende gjeld var 19.630 millioner kroner (16.431).

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

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte og tilknyttede selskap var 2.391 millioner kroner (2.598). Oversikt over disse selskapene finnes på side 36-38 i årsrapporten for 2015.

Resultat i 1. kvartal

Konsernets driftsresultat var 1.146 millioner kroner (818).

Resultat før skatter ble 508 millioner kroner (636), mens periodens totalresultat ble 373 millioner kroner (488).

Resultat før skatter og verdiendringer var 364 millioner kroner (345).

Leieinntekter og eiendomsrelaterte kostnader

Leieinntektene var 635 millioner kroner (556). Leieinntektene økte fra samme periode i fjor både som følge av nye eiendommer og ferdigstilte eiendomsprosjekter.

Andre eiendomsrelaterte inntekter var 218 millioner kroner (208) og er i hovedsak innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader beløp seg til 293 millioner kroner (260), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 217 millioner kroner (197).

Netto leieinntekter utgjorde dermed 560 millioner kroner (503).

Verdiendring av investeringseiendommer

I 1. kvartal økte verdien av konsernets investerings-eiendommer med 549 millioner kroner (310).

Økt markedsverdi forklares i hovedsak av lavere avkastningskrav på deler av eiendomsporteføljen, som er forårsaket av høy etterspørsel etter næringseiendom som investeringsobjekt.

Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskap

Konsernets andel av resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskap utgjorde 75 millioner kroner (37). Oversikt over resultat og balanse i felleskontrollerte og tilknyttede selskap finnes i note 11 i kvartalsrapporten.

Andre driftsinntekter og kostnader

Andre driftsinntekter beløp seg til 38 millioner (42) og besto i hovedsak av inntekter knyttet til forvaltning av eiendommer for eksterne eiere, og salgsinntekter fra annen virksomhet.

Andre drifts- og administrasjonskostnader samt ordinære avskrivninger beløp seg til 76 millioner kroner (75).

Finansinntekter og kostnader

Netto finanskostnader var 180 millioner kroner (168).

²⁾ Se side 2 for definisjoner.

Økningen forklares av økt rentebærende gjeld, men økningen er avdempet av lavere gjennomsnittrente. I 1. kvartal var gjennomsnittlig rentesats i perioden 3,51 % (3,91).

Verdiendring av finansielle instrumenter

De langsiktige markedsrentene falt betydelig i 1. kvartal. I Norge og Sverige falt 10 års swaprente med hhv. 0,45 og 0,52 prosentpoeng.

Ved utgang av kvartalet var 10 års swaprente dermed 1,41 % i Norge og 1,14 % i Sverige.

Renteutviklingen medførte at markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter ble redusert med 458 millioner kroner (- 15) i 1. kvartal.

Kontantstrøm og likviditet

I 1. kvartal var netto kontantstrøm fra driften 310 millioner kroner (268), mens endring i arbeidskapitalen var 44 millioner kroner (76).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed 354 millioner kroner (344).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var - 423 millioner kroner (-124), mens finansieringsaktivitetene tilførte likviditeten 61 millioner kroner (-235).

Konsernets likviditetsbeholdning ble dermed redusert med 9 millioner kroner (-16).

Ved utgangen av kvartalet var likviditetsreserven 3.589 millioner kroner (3.924).



Vika Atrium - hotellrom, Oslo

Likviditetsreserven besto av kortsiktige plasseringer på 185 millioner kroner (264) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 3.404 millioner kroner (3.660).

Investeringer

Konsernets netto investeringer i 1. kvartal var 1.315 millioner kroner (124).

Større eiendomskjøp og investeringer

I januar ble konsernets eierandel i selskapet Thon Reitan AS økt fra 50 % til 100 %. Selskapet har en portefølje bestående av følgende kjøpesentre:

- Amfi Moss, Moss
- Mosseporten, Moss
- Rygge Storsenter, Moss
- Sandens, Kristiansand

Kjøpesentrene har et samlet årlig leieinntektsnivå på 160 millioner kroner, og butikkomsetningen var 2,2 milliarder kroner i 2015.

Amfi Steinkjer, Steinkjer



Større eiendomsprosjekter

Ferdigstilt

- **Amfi Moa, Ålesund**
På Moa området er det i tilknytning til senteret ferdigstilt 2 bygg med et samlet handelsareal på ca. 4.700 kvm.

Under oppføring

- **Amfi Steinkjer, Steinkjer**
Senteret fornyes og utvides med et nybygg på 5.200 kvm. En eldre del av senteret rives, slik at samlet handelsareal vil øke med ca. 3.400 kvm. Prosjektet planlegges ferdigstilt i 4. kvartal 2016.
- **Sartor Storsenter, Fjell**
Siste byggetrinn ferdigstilles sommeren 2016, og vil tilføre senteret 5.000 kvm handelsareal.
- **Amfi Kanebogen, Harstad**
Senteret rehabiliteres, og utvides med et nybygg med ca. 10.000 kvm handelsareal. Prosjektet ferdigstilles i 2017.
- **Vitaminveien 11, Oslo**
I umiddelbar nærhet til Storo Storsenter i Oslo er det igangsatt oppføring av nybygg med et samlet areal på ca. 60.000 kvm. Prosjektet planlegges ferdigstilt i 1. halvår 2019.

Felleskontrollerte og tilknyttede selskap

- **Jessheim Storsenter, Ullensaker**
I tilknytning til den delen av Jessheim Storsenter hvor konsernets eierandel er 34 %, oppføres det et næringsbygg på 18.000 kvm. og et parkeringsanlegg på 32.000 kvm. Prosjektet planlegges ferdigstilt i 2017.

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

Eiendomsporteføljen per 31.03.16

Verdien av eiendomsporteføljen var ved kvartals-skiftet vurdert til 42.943 millioner kroner (35.097).

Investeringseiendommene bokføres til virkelig verdi. For informasjon om verdsettelsesmodellen og variablene som inngår i verddivurderingen, henvises det til sidene 25, 45 til 47 i årsrapporten for 2015.

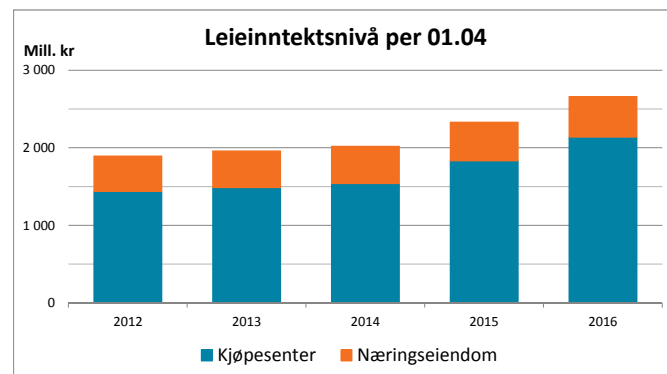
Per 31.03.16 er verddivurderingen basert på et avkastningskrav på 5,50 % (5,88).

Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlige avkastningskrav:

- Kjøpesentereiendom 5,49 % (5,83)
- Øvrige næringsseiendom 5,55 % (6,05)

Årlig leieinntektsnivå, inkludert markedsleie på ledige arealer, var 2.660 millioner kroner (2.330) med følgende segmentfordeling:

- Kjøpesentereiendom 80 % (79)
- Øvrig næringsseiendom 20 % (21)



Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen har i perioden økt med 40 %.

Eiendomsportefølje eiet av felleskontrollerte og tilknyttede selskap

Konsernets andel av leieinntektsnivået i felleskontrollerte og tilknyttede selskap var 265 millioner kroner (340), og verdien av eiendomsporteføljen var 3.957 millioner kroner (4.682).

Kjøpesentrområdet

Kjøpesentrområdet omfattet ved kvartalsskiftet 94 kjøpesentre, hvorav 27 forvaltes for eksterne eiere.

Olav Thon Eiendomsselskap er Norges ledende



kjøpesenteraktør og har en solid markedsposisjon.

Konsernet har blant annet eierskap i Norges to største kjøpesentre; Sandvika Storsenter i Bærum og Lagunen Storsenter i Bergen, og eier 5 av landets 7 største kjøpesentre.

Kjøpesentre som eies av konsernet

Norge

Konsernets norske kjøpesentre hadde i 1. kvartal en butikkomsetning på 9,5 milliarder kroner (9,3).

Butikkomsetningen i 1. kvartal påvirkes av påskens plassering, og den organiske veksten fra samme periode i fjor vurderes til 3 %.

Sverige

Konsernets svenske kjøpesentre hadde i 1. kvartal en butikkomsetning på 0,9 milliarder svenske kroner (0,9).

Kjøpesentre som forvaltes for andre eiere

Butikkomsetningen i denne delen av porteføljen var i 1. kvartal 2,6 milliarder kroner (2,4).

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 utviklingen og den generelle etterspørselen etter næringsseiendom som investeringsobjekt.

Endret avkastningskrav og markedsleie påvirker verdien av eiendomsporteføljen direkte. Beregninger av dette finnes på side 47 i årsrapporten for 2015 og på selskapets hjemmeside www.olt.no.

Per 31.03.16 er verdivurderingen basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,50 %. De siste 3 år har avkastningskravet variert mellom 5,50 % og 6,30 %.

Finansiell risiko

Finansiell 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 det til side 26 i årsrapporten for 2015 og 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. Porteføljen av renteswaper inngått for dette formålet, var ved kvartalsskiftet 11.160 millioner kroner (10.640), og hadde en markedsverdi på -2.507 millioner kroner (-2.166).

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 endring i det kortsiktige rentenivået med ett prosentpoeng antas konsernets gjennomsnittrente å bli endret med i underkant av 0,50 prosentpoeng. Netto årlige rentekostnader vil da øke med ca. 90-100 millioner kroner.

Finansiering

Konsernets gjeldsportefølje består av langsiktige kredittrammer opptatt i nordiske banker og lån opptatt direkte i kapitalmarkedene i Norge og Sverige.

Tilgangen til ny finansiering vurderes fortsatt som god, og kredittmarginene både i bank- og kapitalmarkedene viste i 1. kvartal en fallende utvikling.

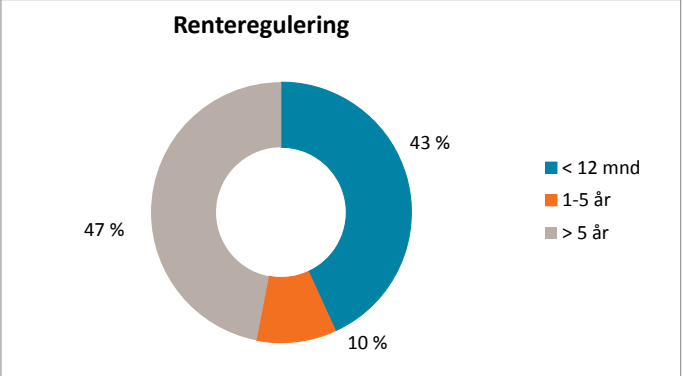
I 1. kvartal ble det etablert et sertifikatprogram i Sverige (SEK Commercial Paper Programme) med en låneramme på 1.500 millioner svenske kroner. Det ble i tillegg opptatt sertifikatlån på totalt 950 millioner kroner i det norske kapitalmarkedet.

Per 31.03.16 var konsernets samlede kredittrammer 23.033 millioner kroner (20.091), og ubenyttet del utgjorde 3.404 millioner kroner (3.660).

Kapitalmarkedene i Norge og Sverige er viktige finansieringskilder, og utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld var ved kvartalsskiftet 6.568 millioner kroner (7.230).

Gjelden har en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,9 år (3,1). 15 % (26) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

Ved utgangen av 1. kvartal hadde konsernet en fastrente andel på 57 %, (64) med en gjennomsnittlig rentebinding på 4,8 år (5,4).



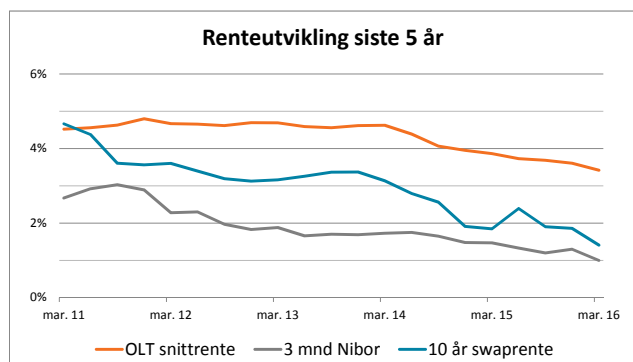
57 % av rentebærende gjeld har rentebinding over 1 år, og gjennomsnittlig rentebinding er 4,8 år.



Jessheim Storsenter

Konsernets gjennomsnittrente per 31.03.16 var 3,42 % (3,86), fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Andel av gjeld	Gjennomsnittrente
NOK	84 %	3,83 %
SEK	16 %	1,26 %



Per 31.03.16 var konsernets gjennomsnittrente ³⁾ falt til 3,42 %.

Aksjonærforhold

I tråd med utviklingen på Oslo Børs falt aksjekursen i Olav Thon Eiendomsselskap med 3,5 % i 1. kvartal til en sluttkurs på 137 kroner per 31.03.16.

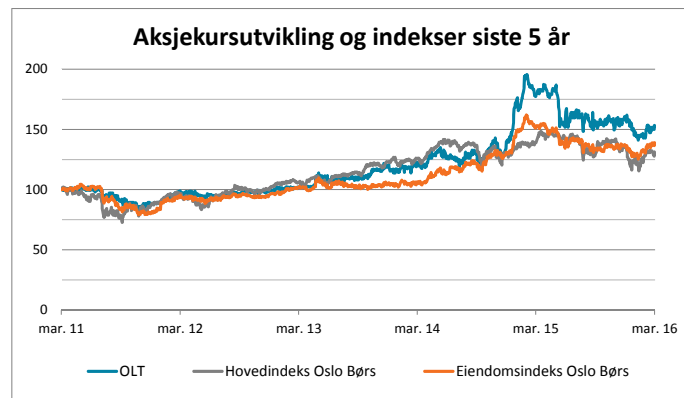
I 1. kvartal ble det omsatt 1,6 millioner aksjer (1,0), og gjennomført 2.132 handler av aksjen over Oslo Børs (3.137).

Høyeste og laveste notering i kvartalet var henholdsvis 145 og 124 kroner.

Ved kvartalsskiftet var selskapets børsverdi 14,6 milliarder kroner, og Olav Thon Eiendomsselskap var Norges største børsnoterte eiendomsselskap.

Ved samme tidspunkt var selskapets største eiere:

Olav Thon Gruppen AS m/datterselskap	71,9 %
Folketrygdfondet	6,4 %
VPF Nordea Norge	1,9 %
MP Pensjon	1,8 %
Otto Olsen Invest	1,6 %
Øvrige eiere	16,4 %
SUM	100,0 %



Aksjekursen i Olav Thon Eiendomsselskap har de siste 5 år økt med 53 %.

Fremtidsutsikter

Veksten i norsk økonomi er svært lav, og oljeprisfallet bidrar til moderate vekstutsikter de nærmeste årene. Norges Bank har satt renten ned til 0,50 %, og det forventes ytterligere rentekutt i 2016.

Etterspørselen etter næringseiendom både fra norske og internasjonale investorer er fortsatt høy, og med utsikt til fortsatt lave renter forventes det en stabil utvikling i salgsmarkedet for næringseiendom.

På tross av lav vekst i norsk økonomi forventes fortsatt vekst i privatkonsumet, og rammebetingelsene for konsernets kjøpesentre vurderes derfor som positive.

I kontormarkedet i Oslo-området er ledigheten svakt fallende og leieprisene viser en stabil utvikling i de fleste områder av byen. På tross av forventning om et noe svakere arbeidsmarked, antas lav nybygging å bidra til et stabilt kontormarked.

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

Oslo, 25. mai 2016

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

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

OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA

KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV SEPARAT RESULTATREGNSKAP

Beløp i MNOK	Note	Per 31.03.2016	Per 31.03.2015	Per 31.12.2015
Leieinntekter	5, 8	635	556	2 274
Andre eiendomsrelaterte inntekter	8	218	208	822
Eiendomsrelaterte kostnader	8	-293	-260	-1 073
Netto leieinntekter		560	503	2 023
Verdiendring investeringseiendommer	9	549	310	2 806
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	11	75	37	238
Andre driftsinntekter	8	38	42	171
Andre driftskostnader	8	-37	-37	-149
Administrasjonskostnader	5, 8	-34	-33	-126
Ordinære avskrivninger		-5	-5	-15
Driftsresultat		1 146	818	4 947
Finansinntekter		2	1	10
Verdiendring finansielle instrumenter		-458	-15	105
Finanskostnader		-182	-169	-655
Resultat før skatter		508	636	4 407
Skattekostnader		-108	-166	-722
Resultat før øvrige resultatelementer		400	470	3 685
Netto valutaeffekt utenlandske operasjoner		-27	18	32
Totalresultat		373	488	3 717
Tilordnet:				
Aksjonærene		362	482	3 698
Ikke-kontrollerende eierinteresser		11	6	19
Resultat per utestående aksje (i hele kroner)		3	5	35
Resultat per aksje utvannet (i hele kroner)		3	5	35

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i MNOK	Note	Per 31.03.2016	Per 31.03.2015	Per 31.12.2015
EIENDELER				
Utsatt skattefordel		583	668	583
Investerings eiendommer	3, 9	42 943	35 097	40 176
Varige driftsmidler		94	63	94
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	11	2 391	2 598	2 712
Andre finansielle anleggsmidler		181	186	183
Sum anleggsmidler		46 192	38 612	43 749
Fordringer		938	551	849
Bankinnskudd, kontanter og lignende		185	264	190
Sum omløpsmidler		1 123	815	1 040
Sum eiendeler		47 315	39 427	44 789
EGENKAPITAL OG GJELD				
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		425	120	416
Majoritetens andel av egenkapital		17 964	14 398	17 611
Sum egenkapital	10	18 389	14 518	18 026
Utsatt skatt		5 693	5 221	5 606
Langsiktig gjeld	6	19 162	14 449	18 510
Kortsiktig gjeld	7	4 070	5 239	2 647
Sum gjeld og forpliktelser		28 926	24 909	26 762
Sum egenkapital og gjeld		47 315	39 427	44 789

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA

KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV KONTANTSTRØMMER

Beløp i MNOK	Per 31.03.2016	Per 31.03.2015	Per 31.12.2015
Netto kontantstrøm fra drift	310	268	1 085
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter (endring i arbeidskapital)	44	76	-80
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	354	344	1 005
Investeringer i investeringseiendom	-100	-124	-459
Andre investeringer	-324		-1 367
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-423	-124	-1 826
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	2 211	1 465	6 908
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-2 150	-1 700	-6 016
Utbetaling av utbytte			-170
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	61	-235	723
	6, 7		
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-9	-16	-99
Bankbeholdning ved periodens start	190	283	283
Valutakurseffekter	4	-3	6
Bankbeholdning ved periodens slutt	185	264	190

OPPSTILLING AV ENDRINGER I EGENKAPITAL

Beløp i MNOK	Aksjekapital	Overkursfond	Opptjent egenkapital	Ikke-kontrollerende eierinteresser	Sum
Per 31.12.2014	106	318	13 495	115	14 035
Totalresultat			482	6	488
Oppkjøp i andre selskaper / fusjoner			-4		-4
Per 31.03.2015	106	318	13 973	121	14 519
Totalresultat			3 216	13	3 229
Endring i ikke-kontrollerende eierinteresser			167	281	448
Aksjeutbytte			-170		-170
Per 31.12.2015	106	318	17 187	416	18 026
Totalresultat			362	11	373
Oppkjøp i andre selskaper / fusjoner			4	0	4
Kjøp egne aksjer			-13		-13
Per 31.03.2016	106	318	17 540	425	18 389

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA**KONSERNREGNSKAP****NOTER TIL REGNSKAPET PER 31. MARS 2016**

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.

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 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 2015.

Delårsregnskapet ble fastsatt av styret den 25.05.2016.

Delårsregnskapet er ikke revidert.

Note 3 ENDRINGER I KONSERNSTRUKTUR

I 1.kvartal ble eierandelen i Thon Reitan AS økt fra 50 % til 100 %.

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 delårsregnskapet har ledelsen lagt til grunn de samme vurderingene relatert til anvendelsen av regnskapsprinsipper som ble lagt til grunn for konsernregnskapet for 2015.

Note 5 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

Følgende transaksjoner med nærstående parter er gjennomført/avtalt per 31.03.2016:

Transaksjoner	Motpart	Nærstående til	31.03.2016	31.03.2015	31.12.2015
Løpende leieavtaler	Selskaper i Olav Thon Gruppen AS	Olav Thon Stiftelsen	14	17	50
Løpende drifts- og administrasjonsavtaler	Thon Eiendomsdrift AS	Olav Thon Stiftelsen	20	21	82

Note 6 LANGSIKTIG GJELD

	31.03.2016	31.03.2015	31.12.2015
Obligasjonslån	5 098	4 180	5 123
Øvrig rentebærende gjeld	11 528	8 081	11 312
Virkelig verdi renteswaper	2 507	2 166	2 049
Annen gjeld	29	22	26
Sum	19 162	14 449	18 510

Note 7 KORTSIKTIG GJELD

	31.03.2016	31.03.2015	31.12.2015
Sertifikatlån	1 150	2 100	1 050
Obligasjonslån	320	950	350
Øvrig rentebærende gjeld	1 533	1 120	171
Leverandørgjeld	127	88	185
Påløpne renter	50	45	49
Skyldig offentlige avgifter	251	172	132
Betalbar skatt	66	161	73
Annen gjeld	572	603	637
Sum	4 070	5 239	2 647

Note 8 SEGMENTINFORMASJON

Per 31.03.2016 har konsernet aktiviteter innenfor to strategiske driftssegmenter.

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 per 31.03.2016	Kjøpesenter	Næringseiendom	Annen		Konsern
			virksomhet	Ikke allokert	
Leieinntekter	490	146			635
Andre eiendomsrelaterte inntekter	190	28			218
Eiendomsrelaterte kostnader	-233	-61			-293
Netto leieinntekter	447	113			560
Verdiendring investeringseiendommer	407	142			549
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	75				75
Andre driftsinntekter	17		21		38
Andre driftskostnader	-16		-21		-37
Administrasjonskostnader	-29	-5			-34
Ordinære avskrivninger	-5	0			-5
Driftsresultat	895	250	0		1 146
Finansinntekter				2	2
Verdiendring finansielle instrumenter				-458	-458
Finanskostnader				-182	-182
Resultat før skatter	895	250	0	-638	508
Skattekostnader				-108	-108
Resultat før øvrige resultatelementer	895	250	0		400

Note 8
Fortsetter

Resultatregnskap per 31.03.2015	Kjøpesenter	Næringseiendom	Annen virksomhet	Ikke allokert	Konsern
Leieinntekter	427	129			556
Andre eiendomsrelaterte inntekter	187	21			208
Eiendomsrelaterte kostnader	-204	-56			-260
Netto leieinntekter	409	94			503
Verdiendring investeringseiendommer	206	104			310
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	37				37
Andre driftsinntekter	22		20		42
Andre driftskostnader	-20		-17		-37
Administrasjonskostnader	-28	-5			-33
Ordinære avskrivninger	-5	0			-5
Driftsresultat	622	193	3		818
Finansinntekter				1	1
Verdiendring finansielle instrumenter				-15	-15
Finanskostnader				-169	-169
Resultat før skatter	622	193	3	-182	636
Skattekostnader				-166	-166
Resultat før øvrige resultatelementer	622	193	3	-348	470

Resultatregnskap per 31.12.2015	Kjøpesenter	Næringseiendom	Annen virksomhet	Ikke allokert	Konsern
Leieinntekter	1 736	537			2 274
Andre eiendomsrelaterte inntekter	753	69			822
Eiendomsrelaterte kostnader	-861	-212			-1 073
Netto leieinntekter	1 628	394			2 023
Verdiendring investeringseiendommer	1 975	831			2 806
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	238				238
Andre driftsinntekter	92		79		171
Andre driftskostnader	-80		-69		-149
Administrasjonskostnader	-107	-19			-126
Ordinære avskrivninger	-15	0			-15
Driftsresultat	3 731	1 206	10		4 947
Finansinntekter				10	10
Verdiendring finansielle instrumenter				105	105
Finanskostnader				-655	-655
Resultat før skatter	3 731	1 206	10	-540	4 407
Skattekostnader				-722	-722
Resultat før øvrige resultatelementer	3 731	1 206	10	-1 261	3 685

Note 8 Geografiske segmenter**Fortsetter**

Resultatregnskap per 31.03.2016	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	582	53	635
Andre eiendomsrelaterte inntekter	188	30	218
Eiendomsrelaterte kostnader	-248	-45	-293
Netto leieinntekter	522	38	560
Verdiendring investeringseiendommer	509	41	549
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	75		75
Andre driftsinntekter	38		38
Andre driftskostnader	-37		-37
Administrasjonskostnader	-31	-4	-34
Ordinære avskrivninger	-5	0	-5
Driftsresultat	1 071	75	1 146
Finansinntekter	2		2
Verdiendring finansielle instrumenter	-458		-458
Finanskostnader	-182		-182
Resultat før skatter	433	75	508
Skattekostnader	-90	-17	-108
Resultat før øvrige resultatelementer	343	58	400
Resultatregnskap per 31.03.2015	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	503	53	556
Andre eiendomsrelaterte inntekter	181	27	208
Eiendomsrelaterte kostnader	-224	-36	-260
Netto leieinntekter	459	44	503
Verdiendring investeringseiendommer	224	86	310
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	37		37
Andre driftsinntekter	42		42
Andre driftskostnader	-37		-37
Administrasjonskostnader	-28	-5	-33
Ordinære avskrivninger	-4	-1	-5
Driftsresultat	694	124	818
Finansinntekter	1		1
Verdiendring finansielle instrumenter	-15		-15
Finanskostnader	-162	-7	-169
Resultat før skatter	519	117	636
Skattekostnader	-176	10	-166
Resultat før øvrige resultatelementer	343	127	470

Note 8	Resultatregnskap per 31.12.2015	Norge	Sverige	Konsern
Fortsetter				
	Leieinntekter	2 068	206	2 274
	Andre eiendomsrelaterte inntekter	714	108	822
	Eiendomsrelaterte kostnader	-938	-135	-1 073
	Netto leieinntekter	1 845	178	2 023
	Verdiendring investeringseiendommer	2 625	181	2 806
	Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	238		238
	Andre driftsinntekter	171		171
	Andre driftskostnader	-149		-149
	Administrasjonskostnader	-113	-13	-126
	Ordinære avskrivninger	-15	0	-15
	Driftsresultat	4 600	346	4 947
	Finansinntekter	10		10
	Verdiendring finansielle instrumenter	105		105
	Finanskostnader	-655		-655
	Resultat før skatter	4 061	346	4 407
	Skattekostnader	-645	-77	-722
	Resultat før øvrige resultatelementer	3 416	269	3 685

Note 9 **INVESTERINGSEIENDOM**

	31.03.2016	31.03.2015	31.12.2015
Inngående balanse	40 176	34 661	34 661
Tilgang ved kjøp/påkostninger	2 212	124	2 699
Endring i virkelig verdi, resultatført i perioden	549	310	2 806
Andre endringer	5	2	11
Utgående balanse	42 943	35 097	40 176

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 balanseoppsett for felleskontrollerte og tilknyttede selskaper.

Felleskontrollerte selskaper	31.03.2016	31.03.2015	31.12.2015
Driftsinntekter	82	81	382
Verdiendring investeringseiendom	43	-15	89
Verdiendring finansielle instrumenter	-9	1	4
Kostnader	-65	-43	-274
Årsresultat	51	24	201
Investeringseiendom	3 193	4 012	4 225
Øvrige eiendeler	244	155	214
Sum eiendeler	3 437	4 168	4 439
Egenkapital	1 964	2 199	2 282
Langsiktig gjeld	1 302	1 842	2 042
Kortsiktig gjeld	172	127	115
Sum egenkapital og gjeld	3 437	4 168	4 439
Tilknyttede selskaper	31.03.2016	31.03.2015	31.12.2015
Driftsinntekter	13	10	45
Verdiendring investeringseiendom	18	10	22
Kostnader	-7	-6	-30
Årsresultat	24	14	37
Investeringseiendom	764	670	730
Øvrige eiendeler	53	54	52
Eiendeler	818	724	782
Egenkapital	427	399	431
Langsiktig og kortsiktig gjeld	391	325	352
Sum egenkapital og gjeld	818	724	782



Vika Atrium, Oslo

OLAV THON
EIENDOMSSELSKAP ASA

Stenersgata 2
Postboks 489 Sentrum
0105 Oslo

Telefon: 23 08 00 00

firmapost.olt@olavthon.no

www.olt.no
