

RAPPORT 3. KVARTAL 2016

OLAV THON
EIENDOMSSKAP ASA



NØKKELTALL

Beløp i MNOK	3. kvartal	3. kvartal	Per	Per	Per
	2016	2015	30.09.16	30.09.15	31.12.15
Netto leieinntekter	577	506	1 688	1 512	2 023
Verdiendringer inv.eiendommer og finansielle instrumenter ¹⁾	743	417	1 333	2 279	3 026
Resultat før skatter	1 149	762	2 467	3 310	4 407
Resultat før skatter og verdiendringer ¹⁾	406	345	1 134	1 031	1 381
Egenkapital per aksje (kroner)			181	152	165
Egenkapitalandel			40 %	39 %	40 %
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner) (EPRA NNAV) ²⁾			223	191	202
Netto kontantstrøm fra drift	296	275	886	828	1 085
Likviditetsreserver ³⁾			5 478	3 788	3 525
Avdrag neste 12 mnd			6 789	2 466	1 571
Rentebærende gjeld			19 704	16 698	18 006
Rente per 30.09 / 31.12			3,28 %	3,68 %	3,61 %
Belåningsgrad ⁴⁾			44 %	44 %	44 %
Netto investeringer ⁵⁾	421	392	2 023	656	2 699
Investerings eiendommer			44 403	37 357	40 177
Leieinntektsnivå ⁶⁾			2 685	2 385	2 500
Avkastningskrav (yield)			5,40 %	5,60 %	5,50 %
Omsetning eide kjøpesentre	11 837	11 474	34 165	32 926	47 737
Omsetning forvaltede kjøpesentre	3 036	2 729	8 564	8 094	11 650
Børskurs per 30.09 / 31.12 (kroner)			165,0	137,5	142,0

Merk at som et resultat av avrundingsdifferanser så stemmer ikke alltid tall og prosenter med totalsummen.

1) Inkludert verdiendringer i felleskontrollerte og tilknyttede selskap.

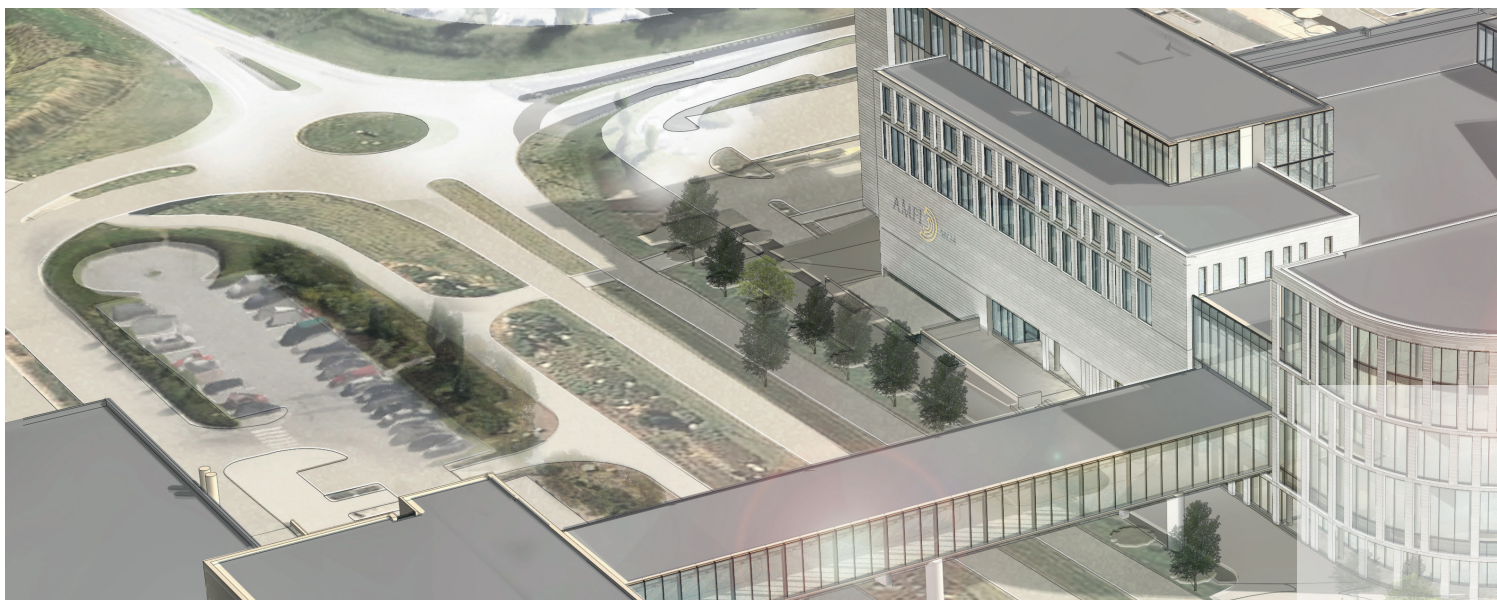
2) EPRA, European Public Real Estate Association, er en interesseorganisasjon for børsnoterte eiendomsselskaper og investorer i Europa, som bl.a. utarbeider anbefalinger for den finansielle rapporteringen. I denne rapporten benyttes EPRA NNAV, som angir substansverdi (majoritetens andel av egenkapitalen) pr aksje. (Majoritetens andel av egenkapital + utsatt skatt - vurdert gjeldsforpliktelse (utsatt skatt 7 % 30.09.16/31.12.15 og 8 % 30.09.15)).

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 EIENDOMSSKAP ASA

Rapport for 3. kvartal 2016

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

Hovedpunktene i kvartalsrapporten er som følger:¹⁾

- Konsernets leieinntekter var 650 millioner kroner (566). Årlig leieinntektsnivå ²⁾ var 2.685 millioner kroner (2.385), og ledigheten i eiendomsporteføljen var 3,1 % (3,0).
- Resultat før skatter beløp seg til 1.149 millioner kroner (762).
- Netto kontantstrøm fra driften var 296 millioner kroner (275).
- Konsernets egenkapitalandel var 40 % (39) og egenkapital per aksje økte i 3. kvartal til 181 kroner (152).
- Konsernets likviditetsreserve var 5.478 millioner kroner (3.788).
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet var 11,8 milliarder kroner (11,5).

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

²⁾ Se side 2 for definisjon.

Illustrasjon: AMFI Moa, Syd-bygget



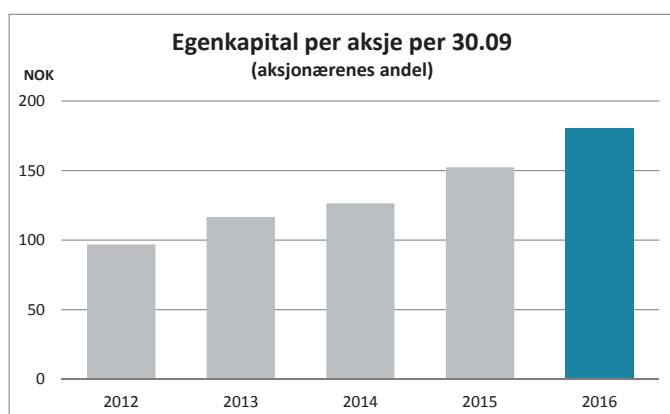
Konsernets balanse per 30.09.16

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 48.897 millioner kroner (42.306), hvorav investeringseiendommene utgjorde 44.403 millioner kroner (37.357).

Konsernets andel av regnskapsført egenkapital i felleskontrollerte og tilknyttede selskap var 2.484 millioner kroner (2.808).

Konsernets samlede egenkapital var 19.638 millioner kroner (16.349) og egenkapitalandelen var 40 % (39).

Egenkapital per aksje (aksjonærenes andel) var 181 kroner (152). "Substansverdi per aksje" er beregnet til 223 kroner (191) (EPRA NNAV).²⁾



Egenkapital per aksje har i perioden økt med 86 %.

Rentebærende gjeld var 19.704 millioner kroner (16.698), og belåningsgraden ³⁾ ("Loan to Value") var 45 % (44).

Resultat i 3. kvartal

Konsernets driftsresultat var 1.129 millioner kroner (1.358).

Resultat før skatter ble 1.149 millioner kroner (762), mens periodens totalresultat ble 840 millioner kroner (589).

Resultat før skatter og verdiendringer var 406 millioner kroner (345).

Leieinntekter og eiendomsrelaterte kostnader

Leieinntektene beløp seg til 650 millioner kroner (566). Økningen fra samme periode i fjor forklares både av nye eiendommer og ferdigstilte eiendomsprosjekter.

Andre eiendomsrelaterte inntekter var 171 millioner kroner (181) og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 244 millioner kroner (241), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 181 millioner kroner (205).

Netto leieinntekter utgjorde dermed 577 millioner kroner (506).

Verdiendringer av investeringseiendommer

Verdien av konsernets investeringseiendommer økte i 3. kvartal med 560 millioner kroner (785).

Økt markedsverdi forklares i stor grad av at gjennomsnittlig avkastningskrav på eiendomsporteføljen er nedjustert med 0,04 prosentpoeng (-0,15), 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 30 millioner kroner (90).

Oversikt over resultat og balanse i disse selskapene finnes i note 11 i kvartalsrapporten.

Andre driftsinntekter og kostnader.

Andre driftsinntekter beløp seg til 34 millioner kroner (36) 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 (59).

³⁾ Se side 2 for definisjoner.



Finansinntekter og kostnader

Netto finanskostnader var 170 millioner kroner (163). Økningen forklares av høyere rentebærende gjeld, men økningen er avdempet av lavere gjennomsnittsrente. Konsernets gjennomsnittsrente i 3. kvartal var 3,30 % (3,71).

Verdiendringer finansielle instrumenter

I 3. kvartal utviklet de langsiktige markedsrentene seg ulikt i Norge og Sverige.

I Norge steg 10 års Swaprente med 0,15 prosentpoeng, mens den i Sverige falt med 0,11 prosentpoeng. Ved utgangen av 3. kvartal var 10 års Swaprente dermed 1,48 % i Norge og 0,63 % i Sverige.

Renteutviklingen i 3. kvartal medførte at markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter økte med 190 millioner kroner (-435).

Kontantstrøm og likviditet

3. kvartal

I 3. kvartal var netto kontantstrøm fra driften 296 millioner kroner (275), mens endringen i arbeidskapitalen beløp seg til 24 millioner kroner (-661).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed 319 millioner kroner (-386).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -92 millioner kroner (-289), mens finansieringsaktivitetene reduserte likviditeten med 173 millioner kroner (768).

Konsernets likviditetsbeholdning økte dermed med 55 millioner kroner (93).

Per 3. kvartal

For årets tre første kvartaler var netto kontantstrøm fra driften 886 millioner kroner (828).

Endring i arbeidskapitalen var i samme periode 77 millioner kroner (-998), og netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed 963 millioner kroner (-170).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -1.203 millioner kroner (-554), mens finansieringsaktivitetene økte likviditeten med 288 millioner kroner (725).



I årets tre første kvartaler økte dermed konsernets likviditetsbeholdning med 48 millioner kroner (1).

Konsernets likviditetsreserve ved kvartalsskifte var 5.478 millioner kroner (3.788).

Likviditetsreserven besto av kortsiktige plasseringer på 236 millioner kroner (283) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 5.242 millioner kroner (3.504).

Investeringer

Konsernets netto investeringer i 3. kvartal var 421 millioner kroner (392).

I årets tre første kvartaler var samlede netto investeringer 2.023 millioner kroner (656).

Større eiendomskjøp etter balansedagen

- **Åsane Storsenter, Bergen**
Konsernet overtok i første halvdel av november Åsane Storsenter, rundt 13 kilometer nord for Bergen Sentrum. Åsane Storsenter var i 2015 Norges 20. største kjøpesenter med en butikkomsetning på ca. 1,5 milliarder kroner. Kjøpet ble basert på en eiendomsverdi på 1.928 millioner kroner og eiendommens leieinntektsnivå utgjør ca. 115 millioner kroner.

Større eiendomsprosjekter ³⁾

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 ferdigstilles i 4. kvartal 2016.
- **Amfi Kanebogen, Harstad**
Senteret rehabiliteres, og utvides med et nybygg med ca. 10.000 kvm. handelsareal. Prosjektet ferdigstilles i 2. kvartal 2017.
- **Vitaminveien 11, Oslo**
I et kvartal ved siden av Storo Storsenter i Oslo oppføres det flere nybygg med et samlet areal på ca. 60.000 kvm. Eiendommene vil blant annet inneholde 150 boliger, hotell med

325 rom, Norges største kinosenter i tillegg til øvrige næringsarealer og et parkeringsanlegg. Prosjektet planlegges ferdigstilt 2018/2019.

Under oppføring i 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.

Prosjektet inneholder i tillegg oppføring av 129 boliger i ulike byggetrinn, hvor første byggetrinn skal ferdigstilles i 4. kvartal 2017.

Prosjekter med forventet igangsetting i 2016/2017

- **Amfi Moa, Ålesund**
På Amfi Moa Syd planlegges oppføring av nybygg og en bro som vil binde sammen deler av senteret. Prosjektet inneholder 24.000 kvm. næringsarealer og 12.000 kvm. parkeringsarealer i tillegg til rivning av eldre bebyggelse. Prosjektet forventes ferdigstilt i 2. halvår 2018.
- **Lagunen Storsenter, Bergen (42 % eierandel)**
Senteret planlegges utvidet med rundt 40.000 kvm. utleiebart areal i tillegg til rundt 10.000 kvm. parkeringsarealer. Prosjektet forventes ferdigstilt i 2018 og 2019.

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

Eiendomsporteføljen per 30.09.16

Verdien av eiendomsporteføljen var ved kvartalsskifte vurdert til 44.403 millioner kroner (37.357).

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.

Verddivurderingen per 30.09.16 er basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,40 % (5,60).

³⁾ Over 50 millioner

Eiendomssegmentene vurderes med følgende gjennomsnittlig avkastningskrav:

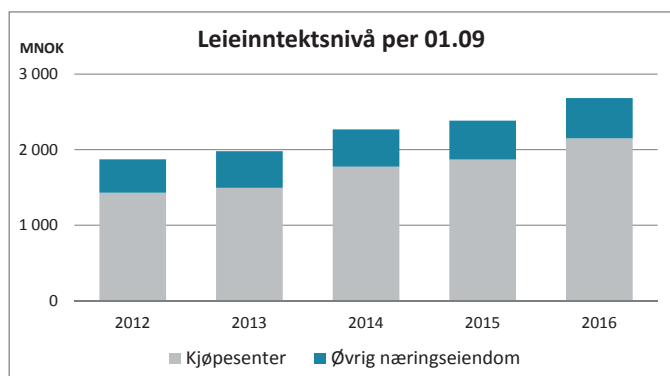
- Kjøpesentereiendom 5,39 % (5,56)
- Øvrige næringseiendommer 5,44 % (5,72)

Årlig leieinntektsnivå var 2.685 millioner kroner (2.385), med følgende segmentfordeling:

- Kjøpesentereiendom 80 % (78)
- Øvrige næringseiendom 20 % (22)

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

I tillegg var konsernets andel av leieinntektsnivået i felleskontrollerte og tilknyttede selskap 265 millioner kroner (345), og verdien av eiendomsporteføljen var 4.047 millioner kroner (4.967).



Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen har i perioden økt med 43 %.

Kjøpesentrområdet

Ved kvartalsskifte omfattet kjøpesentrområdet 97 kjøpesentre, hvorav 29 forvaltes for eksterne eiere.

Olav Thon Eiendomsselskap er Norges ledende kjøpesenterraktør og har en solid markedsposisjon. I kjøpesentertporteføljen inngår blant annet Norges to største kjøpesentre; Sandvika Storsenter i Bærum og Lagunen Storsenter i Bergen, samt 5 av landets 6 største kjøpesentre i 2016.

Kjøpesentre som eies av konsernet

Norge

Konsernets norske kjøpesentere hadde i 3. kvartal en butikkomsetning på 10,9 milliarder kroner (10,6). I årets ni første måneder var omsetningen 31,4 milliarder kroner (30,2).

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

Sverige

Samlet omsetning i konsernets svenske sentre i 3. kvartal var 0,9 milliarder svenske kroner (0,9). Hittil i 2016 har omsetningen vært på 2,8 milliarder svenske kroner (2,9).

Kjøpesentre som forvaltes for andre eiere

I 3. kvartal var omsetningen 3,0 milliarder kroner (2,7), og per 3. kvartal var omsetningen 8,6 milliarder kroner (8,1).

Risikofaktorer

De største risikofaktorene for Olav Thon Eiendomsselskap vurderes å være 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 næringseiendom som investeringsobjekt.

Endringer i 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.

Verdivurderingen per 30.09.16 er, basert på et gjennomsnittlig netto avkastningskrav på 5,40 %. De siste 3 år har avkastningskravet variert mellom 5,44 % og 6,08 %.

Finansiell risiko

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

Konsernets finansiering beskrives nærmere i neste avsnitt, og for flere detaljer om finansiell risikostyring, henvises til side 26 i årsrapporten for 2015 og til selskapets hjemmeside www.olt.no.

Konsernets finansielle instrumenter (renteswaper) bokføres til markedsverdi.

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

Porteføljen av renteswaper inngått for dette formålet var ved kvartalsskiftet 11.074 millioner kroner (11.152) og hadde en markedsverdi på -2.412 millioner kroner (-2.057).

Markedsverdien påvirkes av endringer i det langsiktige rentenivået og volatiliteten i finans markedene 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 endres med noe under 100 millioner kroner.

Finansiering

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

Tilgangen til finansiering vurderes fortsatt som svært god, og kredittmarginene i kapitalmarkedene falt videre i 3. kvartal. Det ble i kvartalet opptatt kortsiktige sertifikatlån på totalt 2.600 millioner kroner.

Ved kvartalsskiftet var samlede kredittrammer 24.949 millioner kroner (20.207), og ubenyttet del utgjorde 5.242 millioner kroner (3.504).

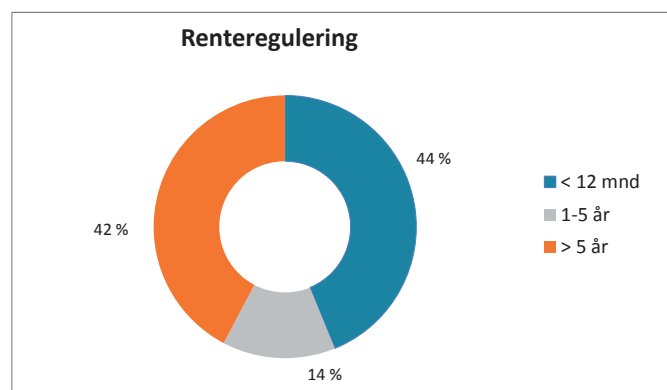
Kapitalmarkedene er viktige finansieringskilder og en økende andel av konsernets finansiering opptas direkte i det svenske kapitalmarkedet.

Ved kvartalsskiftet var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 8.692 millioner kroner (7.241), fordelt på Norge og Sverige:

Norge: 6.450 millioner NOK (6.329)
Sverige: 2.400 millioner SEK (600)

Gjelden har en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,4 år (2,8). 34 % (15) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

Ved utgangen av 3. kvartal hadde konsernet en fastrente andel på 56 % (66), med en gjennomsnittlig rentebinding på 4,5 år (5,4).

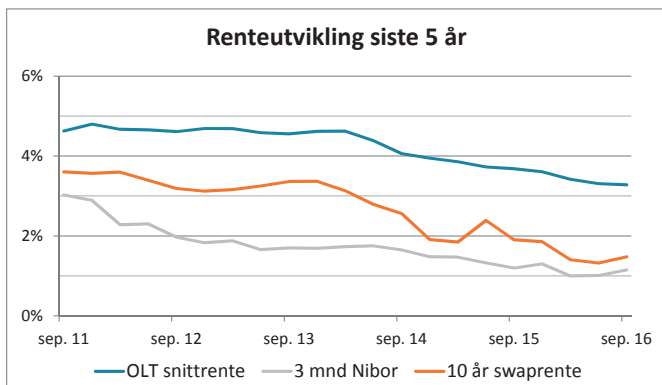


56 % av rentebærende gjeld har rentebinding over 1 år, og gjennomsnittlig rentebinding er 4,5 år.

Konsernets gjennomsnittrente var 3,28 % (3,68), fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Andel av gjeld	Gjennomsnittsrente
NOK	83 %	3,78 %
SEK	17 %	0,89 %





Per 30.09.16 var konsernets gjennomsnittrente ⁴⁾ 3,28 %.

Aksjonærforhold

Ved utgangen av 3. kvartal var sluttkursen på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap 165 kroner mot 143,5 kroner ved kvartalets begynnelse.

I årets ni første måneder ga aksjene i selskapet en totalavkastning på 17 % (inkl. utbytte), mens Hovedindeksen ved Oslo Børs steg 2 %.

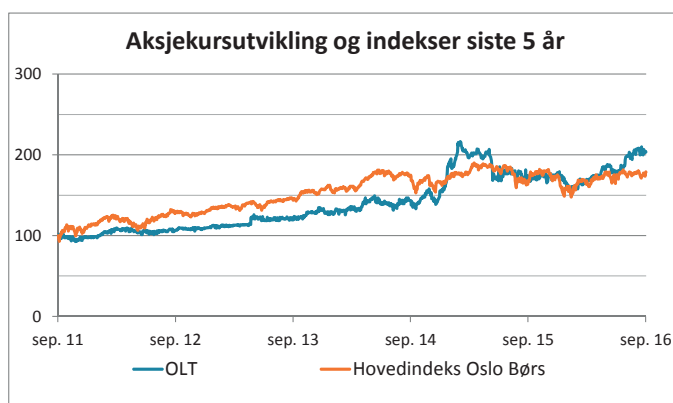
I 3. kvartal ble det omsatt 1,3 millioner aksjer (1,6), og gjennomført 2.260 handler av aksjen over Oslo Børs (2.695).

Høyeste og laveste notering i kvartalet var henholdsvis 170 og 143 kroner.

Ved kvartalsskiftet var selskapets børsverdi 17,6 milliarder kroner, og Olav Thon Eiendomsselskap var dermed Norges største børsnoterte eiendomsselskap.

Ved samme tidspunkt var selskapets største eiere:

Olav Thon Gruppen AS m/datterselskap	71,9 %
Folketrygdfondet	5,1 %
MP Pensjon	1,8 %
Otto Olsen Invest AS	1,5 %
VPF Nordea Norge	1,4 %
Øvrige eiere	18,4 %
SUM	100,0 %



Aksjekursen i Olav Thon Eiendomsselskap har de siste 5 år økt med 104 %.

Fremtidsutsikter

Utviklingen i norsk økonomi er relativt svak, men det forventes at veksten vil øke igjen fra 2017. Oljeprisfallet bidrar dog til relativt svake vekstutsikter de nærmeste årene. Norges Bank senket renten til 0,5 % i mars, og signaliserer at renten vil bli holdt lav lenge.

⁴⁾ Fra 3. kvartal 2014 lån i NOK og SEK

Sollentuna Centrum, Sverige



Etterspørselen etter næringsseiendom i Norge både fra norske og internasjonale investorer er fremdeles høy. Med utsikt til fortsatt lave renter forventes det en stabil utvikling i salgsmarkedet for næringsseiendom.

Veksten i privatkonsumet antas 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 fallende og leieprisene viser en stabil utvikling i de fleste områder av byen. Lav nybygging forventes å bidra til et stabilt kontormarked i tiden fremover.

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

Oslo, 16.11.16

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA



Illustrasjon Lagunen Storsenter, Bergen



OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i MNOK	Note	3. kvartal 2016	3. kvartal 2015	Per 30.09.2016	Per 30.09.2015	Per 31.12.2015
Leieinntekter	5, 8	650	566	1 918	1 689	2 274
Andre eiendomsrelaterte inntekter	8	171	181	596	603	822
Eiendomsrelaterte kostnader	8	-244	-241	-826	-780	-1 073
Netto leieinntekter		577	506	1 688	1512	2 023
Verdiendring investeringseiendommer	9	560	785	1 619	2 024	2 806
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	11	30	90	154	246	238
Andre driftsinntekter	8	34	36	107	123	171
Andre driftskostnader	8	-31	-28	-91	-103	-149
Administrasjonskostnader	5, 8	-35	-28	-105	-92	-126
Ordinære avskrivninger		-6	-3	-18	-10	-15
Driftsresultat		1 129	1 358	3 354	3 700	4 947
Finansinntekter		1	2	4	5	10
Verdiendring finansielle instrumenter		190	-435	-363	96	105
Finanskostnader		-171	-165	-527	-492	-655
Resultat før skatter		1 149	762	2 467	3 310	4 407
Skattekostnad		-266	-187	-566	-859	-722
Periodens resultat		882	575	1 901	2 451	3 685
Andre inntekter og kostnader:						
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>						
Netto valutaeffekt utenlandske operasjoner		-43	14	-72	33	32
Totalresultat		840	589	1 829	2 485	3 717
Periodens resultat tilordnet:						
Aksjonærene		889	574	1 884	2 439	3 666
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-7	1	17	12	19
Totalresultat tilordnet:						
Aksjonærene		847	588	1 812	2 473	3 698
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-7	1	17	12	19
Resultat per utestående aksje - basis og utvannet (i hele kroner)		8	6	17	23	35

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i MNOK	Note	Per 30.09.2016	Per 30.09.2015	Per 31.12.2015
EIENDELER				
Utsatt skattefordel		583	657	583
Investerings eiendommer	3, 9	44 403	37 357	40 177
Varige driftsmidler		83	58	94
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	11	2 484	2 808	2 712
Andre finansielle anleggsmidler		185	179	183
Sum anleggsmidler		47 738	41 060	43 750
Fordringer		923	963	849
Bankinnskudd og kontanter		236	283	190
Sum omløpsmidler		1 159	1 246	1 040
Sum eiendeler		48 897	42 306	44 789
EGENKAPITAL OG GJELD				
Majoritetens andel av egenkapital		19 208	16 223	17 610
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		430	126	416
Sum egenkapital		19 638	16 349	18 026
Utsatt skatt		6 266	5 781	5 606
Langsiktig gjeld	6	15 357	16 325	18 510
Kortsiktig gjeld	7	7 636	3 851	2 647
Sum gjeld og forpliktelser		29 260	25 956	26 763
Sum egenkapital og gjeld		48 897	42 306	44 789

SAMMENDRATT OPPSTILLING AV KONTANTSTRØMMER

Beløp i MNOK	Per 30.09.2016	Per 30.09.2015	Per 31.12.2015
Netto kontantstrøm fra drift	886	828	1 085
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter (endring i arbeidskapital)	77	-998	-80
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	963	-170	1 005
Investeringer i investeringseiendom	-767	-468	-459
Andre investeringer	-436	-86	-1 367
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 203	-554	-1 826
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	6 740	5 678	6 908
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-6 260	-4 782	-6 016
Utbetaling av utbytte	-192	-170	-170
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	6, 8	288	725
Netto endring i kontanter	48	1	-99
Bankbeholdning ved periodens start	190	283	283
Valutakurseffekter	-3	-1	6
Bankbeholdning ved periodens slutt	236	283	190

SAMMENDRATT 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			3 698	19	3 717
Endring i ikke-kontrollerende eierinteresser			164	281	445
Aksjeutbytte			-170		-170
Per 31.12.2015	106	318	17 187	415	18 026
Totalresultat			1 812	17	1 829
Oppkjøp i andre selskaper / fusjoner			-10	-2	-12
Kjøp egne aksjer			-13		-13
Aksjeutbytte			-192		-192
Per 30.09.2016	106	318	18 784	430	19 638

NOTER TIL REGNSKAPET PER 30. SEPTEMBER 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) som utstedt av IASB og vedtatt av EU. Konsernregnskapet 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 16.11.2016.

Delårsregnskapet er ikke revidert.

Note 3 ENDRINGER I KONSERNSTRUKTUR

Det er ikke foretatt vesentlige oppkjøp i 3. 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 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 30.09.2016:

Transaksjoner	Motpart	Motpart nærstående til	30.09.2016	30.09.2015	31.12.2015
Løpende leieavtaler	Selskap i Olav Thon Gruppen AS	Olav Thon Stiftelsen	42	39	53
Løpende drifts- og administrasjonsavtaler	Thon Eiendomsdrift AS	Olav Thon Stiftelsen	59	59	82

Note 6 LANGSIKTIG GJELD

	30.09.2016	30.09.2015	31.12.2015
Obligasjonslån	4 771	5 091	5 123
Øvrig rentebærende gjeld	8 147	9 140	11 312
Virkelig verdi renteswaper	2 412	2 057	2 049
Annen gjeld	27	37	26
Sum	15 357	16 325	18 510

Note 7 KORTSIKTIG GJELD

	30.09.2016	30.09.2015	31.12.2015
Sertifikatlån	2 751	1 800	1 050
Obligasjonslån	1 170	350	350
Øvrig rentebærende gjeld	2 865	318	171
Leverandørgjeld	145	83	185
Påløpne renter	49	48	49
Skyldig offentlige avgifter	171	248	132
Betalbar skatt	-58	176	73
Annen gjeld	543	828	637
Sum	7 636	3 851	2 647

Note 8 SEGMENTINFORMASJON

Per 30.09.2016 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

3. kvartal 2016	Driftssegment				Geografisk segment		
	Kjøpe- senter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	506	143		650	586	64	650
Andre eiendomsrelaterte inntekter	150	21		171	161	10	171
Eiendomsrelaterte kostnader	-202	-42		-244	-212	-32	-244
Netto leieinntekter	455	122		577	535	43	577
Verdiendring investeringseiendommer	189	370		560	486	74	560
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	30	0		30	30		30
Andre driftsinntekter	18		16	34	34		34
Andre driftskostnader	-15		-16	-31	-31		-31
Administrasjonskostnader	-35			-35	-33	-2	-35
Ordinære avskrivinger	-4	-2		-6	-6	0	-6
Driftsresultat	639	490	0	1 129	1 014	114	1 129
3. kvartal 2015							
Leieinntekter	433	133		566	511	55	566
Andre eiendomsrelaterte inntekter	165	16		181	163	18	181
Eiendomsrelaterte kostnader	-187	-54		-241	-212	-28	-241
Netto leieinntekter	412	95		506	462	45	506
Verdiendring investeringseiendommer	631	154		785	812	-27	785
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	90	0		90	90		90
Andre driftsinntekter	18		18	36	36		36
Andre driftskostnader	-12		-16	-28	-28		-28
Administrasjonskostnader	-23	-5		-28	-25	-3	-28
Ordinære avskrivinger	-1	-2		-3	-3	0	-3
Driftsresultat	1 114	242	2	1 358	1 345	14	1 358
Per 30.09.2016							
Leieinntekter	1 486	431		1 918	1 760	158	1 918
Andre eiendomsrelaterte inntekter	535	61		596	526	70	596
Eiendomsrelaterte kostnader	-663	-163		-826	-721	-105	-826
Netto leieinntekter	1 358	330		1 688	1 565	123	1 688
Verdiendring investeringseiendommer	999	620		1 619	1 479	140	1 619
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	154			154	154		154
Andre driftsinntekter	55		52	107	107		107
Andre driftskostnader	-42		-48	-91	-91		-91
Administrasjonskostnader	-137	17	16	-105	-96	-9	-105
Ordinære avskrivinger	-11	-7		-18	-18	0	-18
Driftsresultat	2 375	960	20	3 354	3 100	254	3 354

Per 30.09.2015	Driftssegment				Geografisk segment		
	Kjøpe- senter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	1 294	395		1 689	1 536	153	1 689
Andre eiendomsrelaterte inntekter	548	55		603	529	74	603
Eiendomsrelaterte kostnader	-625	-155		-780	-685	-95	-780
Netto leieinntekter	1 217	295		1 512	1 379	133	1 512
Verdiendring investeringseiendommer	1 437	587		2 024	1 970	54	2 024
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	246	0		246	246		246
Andre driftsinntekter	63		60	123	123		123
Andre driftskostnader	-53		-50	-103	-103		-103
Administrasjonskostnader	-77	-15		-92	-82	-10	-92
Ordinære avskrivninger	-5	-5		-10	-10	0	-10
Driftsresultat	2 828	862	10	3 700	3 523	177	3 700
Per 31.12.2015							
Leieinntekter	1 736	537		2 274	2 068	206	2 274
Andre eiendomsrelaterte inntekter	753	69		822	715	108	822
Eiendomsrelaterte kostnader	-861	-212		-1 073	-938	-135	-1 073
Netto leieinntekter	1 629	394		2 023	1 844	178	2 023
Verdiendring investeringseiendommer	1 975	831		2 806	2 625	181	2 806
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	238			238	238		238
Andre driftsinntekter	92		79	171	171		171
Andre driftskostnader	-80		-69	-149	-149		-149
Administrasjonskostnader	-107	-19		-126	-113	-13	-126
Ordinære avskrivninger	-7	-8		-15	-15	0	-15
Driftsresultat	3 738	1 198	10	4 947	4 601	345	4 947

Note 9 INVESTERINGSEIENDOM

	30.09.2016	30.09.2015	31.12.2015
Inngående balanse	40 177	34 661	34 661
Tilgang ved kjøp/påkostninger	2 601	656	2 699
Endring i virkelig verdi, resultatført i perioden	1 619	2 024	2 806
Andre endringer	5	17	11
Utgående balanse	44 403	37 357	40 177

Note 10 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Det er ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som har betydning for vurderingen av konsernets finansielle 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	3. kvartal 2016	3. kvartal 2015	Per 30.09.2016	Per 30.09.2015	Per 31.12.2015
Driftsinntekter	82	93	251	282	382
Verdiendring investeringseiendom	-3	91	55	147	89
Verdiendring finansielle instrumenter	5	-24	-5	4	4
Kostnader	-50	-71	-181	-203	-274
Periodens resultat	35	89	121	230	201
Investeringseiendom			3 233	4 277	4 225
Øvrige eiendeler			248	284	214
Sum eiendeler			3 481	4 561	4 439
Egenkapital			2 009	2 407	2 282
Langsiktig gjeld			1 316	1 958	2 042
Kortsiktig gjeld			155	196	115
Sum egenkapital og gjeld			3 481	4 561	4 439

Tilknyttede selskaper	3. kvartal 2016	3. kvartal 2015	Per 30.09.2016	Per 30.09.2015	Per 31.12.2015
Driftsinntekter	12	11	38	33	45
Verdiendring investeringseiendom	-10	0	26	8	22
Kostnader	-7	-10	-31	-25	-30
Periodens resultat	-5	1	33	16	37
Investeringseiendom			814	690	730
Øvrige eiendeler			81	52	52
Eiendeler			895	742	782
Egenkapital			476	401	431
Langsiktig gjeld			350	239	230
Kortsiktig gjeld			69	102	121
Sum egenkapital og gjeld			895	742	782



OLAV THON
EIENDOMSSELSKAP ASA

Stenersgata 2
Postboks 489 Sentrum
0105 Oslo

Telefon: 23 08 00 00
firmapost.olt@olavthon.no

www.olt.no