

RAPPORT 4. KVARTAL OG FORELØPIG ÅRSRESULTAT 2016

OLAV THON
EIENDOMSSKAP ASA



NØKKELTALL

Beløp i MNOK	4. kvartal	4. kvartal	Per	Per
	2016	2015	31.12.16	31.12.15
Netto leieinntekter	582	512	2 270	2 024
Verdiendringer inv.eiendommer og finansielle instrumenter ¹⁾	1 619	746	2 952	3 026
Resultat før skatter	2 011	1 099	4 478	4 407
Resultat før skatter og verdiendringer ¹⁾	391	353	1 526	1 381
Egenkapital per aksje (kroner)			197	165
Egenkapitalandel			41 %	40 %
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner) (EPRA NNNAV) ²⁾			239	202
Netto kontantstrøm fra drift	378	257	1 265	1 085
Likviditetsreserver ³⁾			4 951	3 525
Avdrag neste 12 mnd			4 799	1 571
Rentebærende gjeld ⁴⁾			21 252	18 006
Rente per 31.12			3,24 %	3,61 %
Belåningsgrad ⁵⁾			44 %	44 %
Netto investeringer ⁶⁾	2 237	2 043	4 259	2 699
Investeringseiendommer			47 690	40 177
Leieinntektsnivå ⁷⁾			2 850	2 500
Avkastningskrav (yield)			5,32 %	5,50 %
Omsetning eide kjøpesentre	16 301	14 819	50 475	47 737
Omsetning forvaltede kjøpesentre	3 878	3 556	12 442	11 650
Børskurs per 31.12 (kroner)			160,0	142,0

Merk at som et resultat av avrundingsdifferanser og omklassifiseringer 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 %).

3) Bankinnskudd o.l. + Ubenyttede lånerammer

4) Usikret del av rentebærende gjeld hhv. mnok 3.460 (31.12.16) og 2.296 (31.12.15).

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

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

7) Inkluderer markedtleie ledige lokaler.



OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA

Rapport for 4. kvartal og foreløpig årsresultat 2016

Olav Thon Eiendomsselskap hadde i 4. kvartal et godt resultat, preget av store verdiøkninger på konsernets investeringseiendommer og finansielle instrumenter samt en betydelig vekst i leieinntektene.

Hovedpunktene i kvartalsrapporten er som følger:¹⁾

- Leieinntekter i 4. kvartal var 673 millioner kroner (585), og 2.590 millioner kroner (2.274) for hele 2016.
- Resultat før skatter beløp seg til 2.011 millioner kroner (1.099), og 4.478 millioner kroner (4.407) for hele 2016.
- Resultat før skatter og verdiendringer utgjorde 391 millioner kroner (353) i 4. kvartal, og 1.526 millioner kroner (1.381) i 2016.
- Netto kontantstrøm fra driften var 378 millioner kroner (257), og 1.265 millioner kroner (1.085) for hele 2016.
- Ved årsskiftet var konsernets egenkapitalandel 41 % (40) og egenkapital per aksje økte i 4. kvartal til 197 kroner (165).
- Konsernets likviditetsreserve var 4.951 millioner kroner (3.525).
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet, var i 4. kvartal 16,3 milliarder kroner (14,8), og 50,5 milliarder kroner (47,7) for hele 2016.
- Styret foreslår at det utbetales utbytte for 2016 med 2,00 kroner (1,80) per aksje.

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

²⁾ Se side 2 for definisjon.

Illustrasjon: AMFI Kanebogen, Harstad



Konsernets balanse per 31.12.16

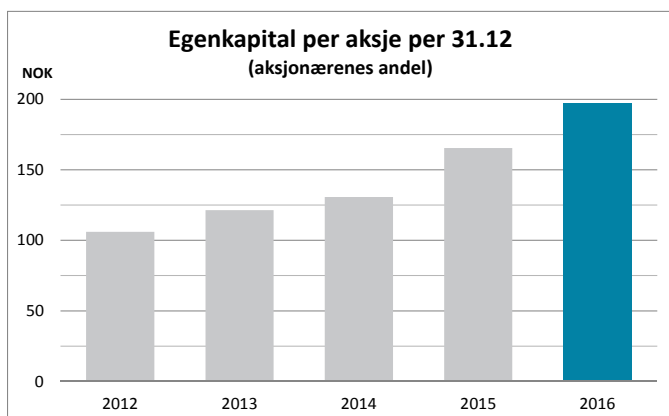
Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 52.585 millioner kroner (44.789), hvorav investeringseiendommene utgjorde 47.690 millioner kroner (40.177).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte og tilknyttede selskap var 2.646 millioner kroner (2.712).

Konsernets samlede egenkapital var 21.409 millioner kroner (18.026) og egenkapitalandelen var 41 % (40).

Egenkapital per aksje (aksjonærenes andel) var 197 kroner (165). "Substansverdi per aksje" (EPRA NNNAV)²⁾ er beregnet til 239 kroner (202).

Rentebærende gjeld var 21.252 millioner kroner (18.006) og belåningsgraden ²⁾ ("Loan to Value") var 44 % (44).



Egenkapital per aksje har i perioden økt med 86 %.

Resultatsammendrag for 4. kvartal

Resultat før skatter i 4. kvartal ble 2.011 millioner kroner (1.099).

Samlede verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde 1.619 millioner kroner (746).

Resultat før skatter og verdiendringer ble dermed 391 millioner kroner (353).

²⁾ Se side 2 for definisjoner.

Leieinntekter og eiendomsrelaterte kostnader

Leieinntektene beløp seg til 673 millioner kroner (585). Økningen fra samme periode i fjor forklares både av nye eiendommer og ferdigstilte eiendomsprosjekter.

Andre eiendomsrelaterte inntekter var 241 millioner kroner (219) og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 332 millioner kroner (292), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 227 millioner kroner (203).

Netto leieinntekter utgjorde dermed 582 millioner kroner (512).

Verdiendringer av investeringseiendommer

Verdien av konsernets investeringseiendommer økte med 999 millioner kroner (782).

Økt markedsverdi fremkommer både som følge av lavere gjennomsnittlig avkastningskrav og økte leieinntekter på eiendomsporteføljen.

Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskap

Konsernets andel av resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskap utgjorde 161 millioner kroner (- 8).

Den samlede oversikt over resultat og balanse for disse selskapene finnes i note 11 i kvartalsrapporten.

Andre driftsinntekter og kostnader.

Andre driftsinntekter beløp seg til 46 millioner kroner (48) 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 86 millioner kroner (85).

Finansinntekter og kostnader

Netto finanskostnader var 174 millioner kroner (159). Veksten forårsakes av høyere

rentebærende gjeld, men lavere gjennomsnittrente demper veksten. I 4. kvartal var konsernets gjennomsnittrente 3,26 % (3,65).

Verdiendringer finansielle instrumenter

De langsiktige markedsrentene steg betydelig både i Norge og Sverige i 4. kvartal. Både i Norge og Sverige steg 10 års swaprente med 0,47 prosentpoeng til hhv. 1,95 % i Norge, og 1,10 % i Sverige.

Renteutviklingen medførte at markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter økte med 482 millioner kroner (9) i 4. kvartal.

Foreløpig resultat 2016

Leieinntektene beløp seg til 2.590 millioner kroner (2.274). Økningen fra i fjor kan tilskrives både nye eiendommer og ferdigstilte eiendomsprosjekter.

Verdien av konsernets investeringseiendommer økte med 2.619 kroner (2.806). Verdiøkningen forklares både av lavere gjennomsnittlig avkastningskrav og høyere leieinntekter på eiendomsporteføljen.

Netto finanskostnader beløp seg til 697 millioner kroner (645). Veksten forårsakes av høyere rentebærende gjeld, men er dempet av lavere gjennomsnittrente.

Markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter økte med 119 millioner kroner (105).

Resultat før skatter ble 4.478 millioner kroner



(4.407), mens konsernets resultat før skatter og verdiendringer var 1.526 millioner kroner (1.381).

Kontantstrøm og likviditet

4. kvartal

I 4. kvartal var netto kontantstrøm fra driften 378 millioner kroner (257), mens endring i arbeidskapitalen beløp seg til 488 millioner kroner (918).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed 867 millioner kroner (1.175).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var - 2.247 millioner kroner (- 1.272), mens finansieringsaktivitetene tilførte likviditeten 1.464 millioner kroner (- 3).

Konsernets likviditetsbeholdning økte dermed med 83 millioner kroner (- 100).



2016

For 2016 sett under ett var netto kontantstrøm fra driften 1.265 millioner kroner (1.085).

Endring i arbeidskapitalen var i samme periode 565 millioner kroner (- 80), og netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed 1.830 millioner kroner (1.005).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var - 3.450 millioner kroner (- 1.826), mens finansieringsaktivitetene tilførte 1.752 millioner kroner (723).

I 2016 økte dermed konsernets likviditetsbeholdning med 131 millioner kroner (- 99).

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 4.951 millioner kroner (3.525).

Likviditetsreserven besto av kortsiktige plasseringer på 325 millioner kroner (190) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 4.625 millioner kroner (3.335).

Investeringer

Konsernets netto investeringer i 4. kvartal var 2.237 millioner kroner (2.043). Totale investeringer i 2016 var 4.259 millioner kroner (2.699).

Større eiendomskjøp etter balansedagen

- **Åsane Storsenter, Bergen**
Konsernet overtok i november Åsane Storsenter i bydelen Åsane nord for Bergen Sentrum. Kjøpesenteret med et handelsareal på ca. 46.000 kvm, hadde en butikkomsetning på ca. 1,4 milliarder kroner i 2016, og et årlig leieinntektsnivå på ca. 115 millioner kroner.

Større eiendomsprosjekter ³⁾

Under oppføring

- **Amfi Kanebogen, Harstad**
Senteret rehabiliteres, og utvides med et nybygg på ca. 10.000 kvm. handelsareal. Prosjektet ferdigstilles i 2. kvartal 2017.

- **Vitaminveien 11, Oslo**
I et kvartal ved Storo Storsenter i Oslo oppføres det flere nybygg med et samlet areal på ca. 60.000 kvm., inkludert 9.000 kvm. parkeringsanlegg. Eiendommene vil blant annet inneholde 150 boliger, hotell med 325 rom, Norges største kinosenter i tillegg til øvrige kontor- og handelsarealer. Prosjektet planlegges ferdigstilt 2018/2019.
- **Amfi Moa, Ålesund**
På Amfi Moa oppføres det et nybygg med 24.000 kvm. næringsarealer og 12.000 kvm. parkeringsarealer. Nybygget vil binde sammen Amfi Moa Øst og Amfi Moa Syd, og planlegges ferdigstilt i 4. kvartal 2018.

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 ferdigstilles i 4. kvartal 2017.

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

- **Lagunen Storsenter, Bergen (42 % eierandel)**
Senteret utvides med rundt 40.000 kvm. utleiebart areal i tillegg til rundt 10.000 kvm. parkeringsarealer. Prosjektet forventes ferdigstilt i 2018 og 2019.

Prosjekter med forventet igangsetting første halvdel av 2017

- **Amfi Steinkjer, Steinkjer**
Senteret skal fornyes og utvides med et nybygg på 5.200 kvm. Samlet handelsareal vil øke med ca. 3.400 kvm. som følge av at en eldre del av senteret skal rives. Prosjektet planlegges igangsatt i 1. halvår 2017 med ferdigstilling i 2018.
- **Oasen Storsenter, Haugesund**
Senteret fornyes og utvides med ca. 6.400 kvm. handelsareal, og 3.000 kvm. parkeringsarealer. Prosjektet forventes ferdigstilt i 2. halvår 2018.

³⁾ Over 50 millioner

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

Eiendomsporteføljen per 31.12.16

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.

Verdien av eiendomsporteføljen var ved årsskiftet vurdert til 47.690 millioner kroner (40.177), og verddivurderingen var basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,32 % (5,50).

Eiendomssegmentene vurderes med følgende gjennomsnittlig avkastningskrav:

- Kjøpesentereiendom 5,34 % (5,45)
- Øvrige næringsseiendommer 5,23 % (5,68)

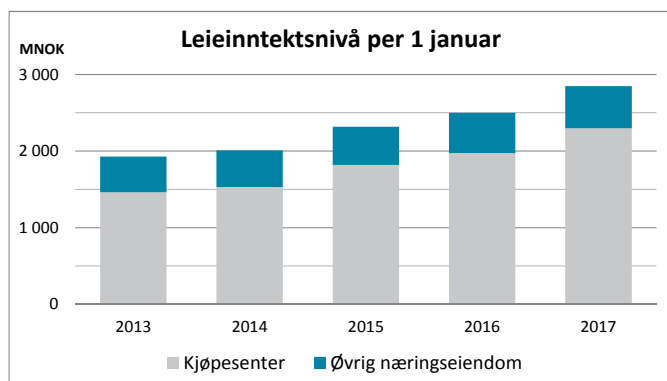
Årlig leieinntektsnivå var 2.850 millioner kroner (2.500), med følgende segmentfordeling:

- Kjøpesentereiendom 81 % (79)
- Øvrige næringsseiendom 19 % (21)

Ledigheten i eiendomsporteføljen var 3,6 % (3,1).

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 275 millioner kroner (345), og verdien av eiendomsporteføljen var 4.239 millioner kroner (4.955).



Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen har i perioden økt med 48 %.

Kjøpesenterområdet

Ved årsskiftet omfattet kjøpesenterområdet 98 kjøpesentre, hvorav 29 forvaltes for eksterne eiere.

Olav Thon Eiendomsselskap er Norges ledende kjøpesenteraktør og har en solid markedsposisjon. I kjøpesenterporteføljen inngår blant annet Norges største kjøpesentre; Sandvika Storsenter i Bærum, og totalt 5 av landets 6 største kjøpesentre i 2016.

Kjøpesentre som eies av konsernet

Butikkomsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernets var i 4. kvartal 16,3 milliarder kroner (14,8), og 50,5 milliarder kroner (47,7) for hele 2016. Den organiske veksten fra i fjor vurderes til 3 %.

Norge

Konsernets norske kjøpesentre hadde i 4. kvartal en butikkomsetning på 15,3 milliarder kroner (13,7), mens omsetningen i hele 2016 var 46,7 milliarder kroner (43,9).

Sverige

Butikkomsetningen i konsernets svenske sentre var i 4. kvartal 1,1 milliarder svenske kroner (1,1) i og 3,9 milliarder svenske kroner (4,0) i hele 2016.

Kjøpesentre som forvaltes for andre eiere

I denne delen av porteføljen var butikkomsetningen i 4. kvartal 3,9 milliarder kroner (3,6), og 12,4 milliarder kroner (11,7) i hele 2016.

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 næringsseiendom 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 31.12.16 er basert på et gjennomsnittlig netto avkastningskrav på 5,32 %. De siste 3 år har avkastningskravet variert mellom 5,32 % og 6,10 %.

Finansmarkedet

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 årsskiftet 11.091 millioner kroner (11.187), og hadde en markedsverdi på -1.930 millioner kroner (- 2.049).

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 var stabile i 4. kvartal.

I det norske kapitalmarkedet ble det i 4. kvartal opptatt langsiktige obligasjonslån på totalt 1.900 millioner kroner og kortsiktige sertifikatlån på 850 millioner kroner. I Sverige ble det opptatt kortsiktige sertifikatlån på totalt 1.400 millioner svenske kroner.

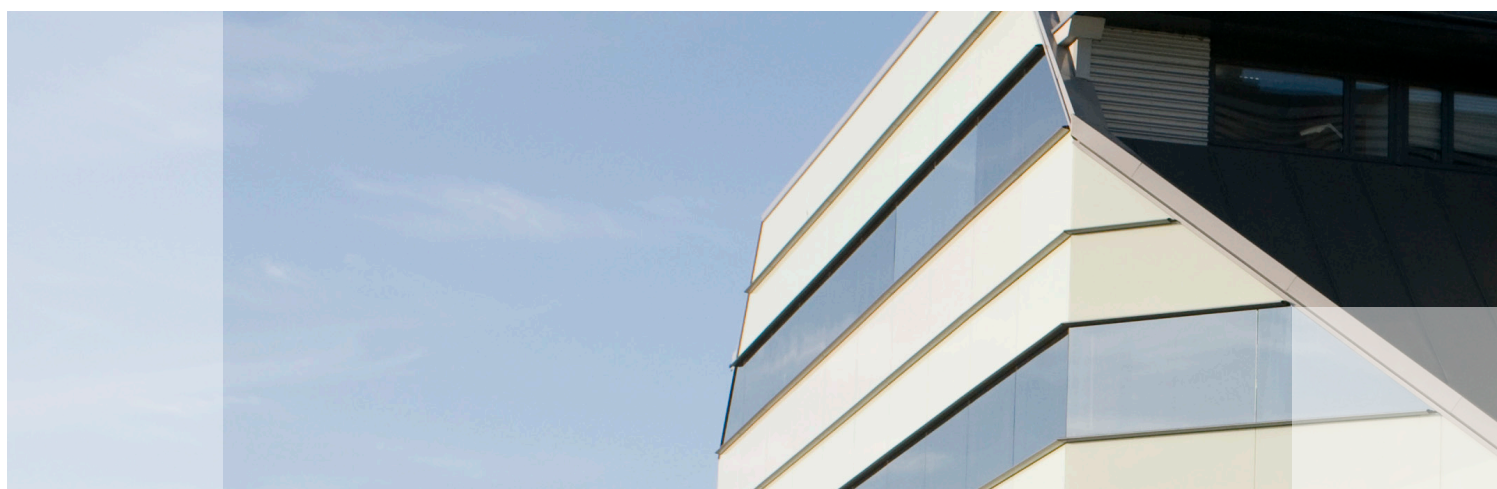
Ved årsskiftet var samlede kredittrammer 25.877 millioner kroner (21.341), og ubenyttet del utgjorde 4.625 millioner kroner (3.335).

Utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld var 9.913 millioner kroner (6.523), fordelt på Norge og Sverige:

Norge:	7.630 millioner NOK (5.580)
Sverige:	2.400 millioner SEK (900)

Gjelden har en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,7 år (2,9). 22 % (9) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

Ved årsskiftet hadde konsernet en fastrente andel på 52 % (62), med en gjennomsnittlig rentebinding på 4,1 år (5,1).



Aksjonærforhold

Ved utgangen av 4. kvartal var sluttkursen på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap 160 kroner mot 165 kroner ved kvartalets begynnelse.

I 2016 ga aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap en totalavkastning på 14 % (inkl. utbytte), mens hovedindeksen ved Oslo Børs steg 12 %.

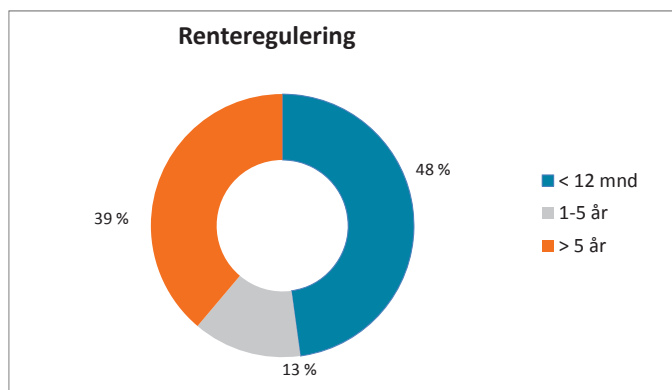
Det ble i 2016 omsatt 6,6 millioner aksjer (6,4), og gjennomført 10.126 (9.955) handler av aksjen over Oslo Børs.

Høyeste og laveste notering i 2016 var henholdsvis 170 og 124 kroner.

Ved årsskiftet var selskapets børsverdi 17,0 milliarder kroner, og Olav Thon Eiendomsselskap var dermed Norges største børsnoterte eiendomsselskap.

Ved samme tidspunkt var selskapets største eiere:

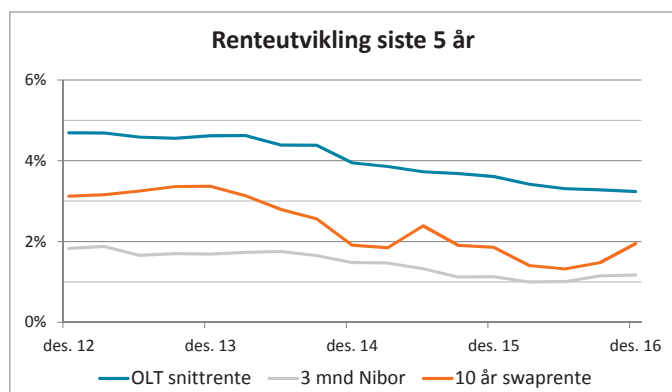
Olav Thon Gruppen AS m/datterselskap	71,9 %
Folketrygdfondet	5,1 %
MP Pensjon	1,8 %
Otto Olsen Invest AS	1,5 %
VPF Nordea Norge	1,4 %
Øvrige eiere	18,3 %
SUM	100,0 %



52 % av rentebærende gjeld har rentebinding over 1 år, og gjennomsnittlig rentebinding er 4,1 år.

Konsernets gjennomsnittrente var 3,24 % (3,61), fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Andel av gjeld	Gjennomsnittsrente
NOK	84 %	3,70 %
SEK	16 %	0,86 %

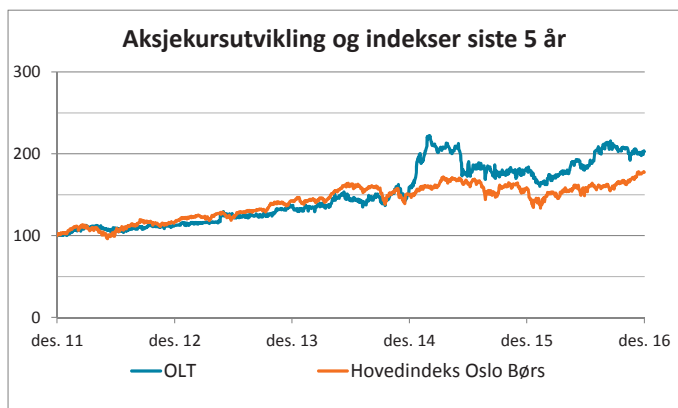


Per 31.12.16 var konsernets gjennomsnittrente ⁴⁾ 3,24 %.

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

Åsane Storsenter, Bergen





Aksjekursen i Olav Thon Eiendomsselskap har de siste 5 år økt med 103 %.

I kontorleiemarkedet i Oslo-området er ledigheten svakt fallende og leieprisene viser en positiv utvikling i de fleste områder av byen. Lav nybygging og god etterspørsel etter kontorlokaler forventes å bidra til et fortsatt positivt kontormarked.

Konsernets solide markedsposisjon og finansielle stilling antas å bidra til en tilfredsstillende resultatutvikling også i tiden fremover.

Oslo, 15.02.2017

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Fremtidsutsikter

Veksten i norsk økonomi er fremdeles lav, men det forventes økt vekst i 2017. Oljeprisfallet bidrar til relativt svake vekstutsikter de nærmeste årene, og Norges Bank signaliserer at renten vil bli holdt lav lenge.

Etterspørselen etter næringseiendom i Norge er fortsatt høy. Med utsikt til lave renter forventes dette å vedvare også i tiden fremover.

Veksten i privatkonsumet antas å øke moderat, og rammebetingelsene for konsernets kjøpesentre vurderes derfor som positive.



Illustrasjon: Lagunen Storsenter, Bergen



OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i MNOK	Note	4. kvartal 2016	4. kvartal 2015	Per 31.12.2016	Per 31.12.2015
Leieinntekter	5, 8	673	585	2 590	2 274
Andre eiendomsrelaterte inntekter	8	241	219	837	822
Eiendomsrelaterte kostnader	8	-332	-292	-1 158	-1 072
Netto leieinntekter		582	512	2 270	2 024
Verdiendring investeringseiendommer	9	999	782	2 619	2 806
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	11	161	-8	315	238
Andre driftsinntekter	8	46	48	153	170
Andre driftskostnader	8	-39	-46	-130	-149
Administrasjonskostnader	5, 8	-36	-34	-141	-126
Ordinære avskrivninger		-11	-5	-29	-15
Driftsresultat		1 702	1 248	5 057	4 947
Finansinntekter		4	4	8	10
Verdiendring finansielle instrumenter		482	9	119	105
Finanskostnader		-177	-163	-705	-655
Resultat før skatter		2 011	1 099	4 478	4 407
Skattekostnad		-271	137	-837	-722
Periodens resultat		1 740	1 237	3 641	3 685
Andre inntekter og kostnader:					
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>					
Netto valutaeffekt utenlandske operasjoner		12	5	-60	32
Totalresultat		1 752	1 242	3 581	3 717
Periodens resultat tilordnet:					
Aksjonærene		1 724	1 229	3 608	3 666
Ikke-kontrollerende eierinteresser		17	8	33	19
Totalresultat tilordnet:					
Aksjonærene		1 735	1 234	3 548	3 698
Ikke-kontrollerende eierinteresser		17	8	33	19
Resultat per utestående aksje - basis og utvannet (i hele kroner)		16	12	33	35

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i MNOK	Note	Per 31.12.2016	Per 31.12.2015
EIENDELER			
Utsatt skattefordel		583	583
Investerings eiendommer	3, 9	47 690	40 177
Varige driftsmidler		98	94
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	11	2 646	2 712
Andre finansielle anleggsmidler		222	183
Sum anleggsmidler		51 239	43 750
Fordringer		1 021	849
Bankinnskudd og kontanter		325	190
Sum omløpsmidler		1 346	1 040
Sum eiendeler		52 585	44 789
EGENKAPITAL OG GJELD			
Majoritetens andel av egenkapital		20 963	17 610
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		446	416
Sum egenkapital		21 409	18 026
Utsatt skatt		6 353	5 606
Langsiktig gjeld	6	18 539	18 510
Kortsiktig gjeld	7	6 284	2 647
Sum gjeld og forpliktelser		31 176	26 763
Sum egenkapital og gjeld		52 585	44 789

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			3 548	33	3 581
Kjøp egne aksjer			-13		-13
Aksjeutbytte			-190		-190
Oppkjøp i andre selskaper / fusjoner			8	-3	5
Per 31.12.2016	106	318	20 539	446	21 409

SAMMENDRATT OPPSTILLING AV KONTANTSTRØMMER

Beløp i MNOK	4. kvartal 2016	4. kvartal 2015	Per 31.12.2016	Per 31.12.2015
Netto kontantstrøm fra drift	378	257	1 265	1 085
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter (endring i arbeidskapital)	488	918	565	-80
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	867	1 175	1 830	1 005
Investeringer i investeringseiendom	-215	9	-982	-459
Andre investeringer	-2 032	-1 281	-2 468	-1 367
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-2 247	-1 272	-3 450	-1 826
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	4 809	1 231	11 549	6 908
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-3 343	-1 233	-9 603	-6 016
Utbetaling av utbytte	-2	-0	-194	-170
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	6, 8	1 464	-3	723
Netto endring i kontanter	83	-100	131	-99
Bankbeholdning ved periodens start	236	283	190	283
Valutakurseffekter	6	7	3	6
Bankbeholdning ved periodens slutt	325	190	325	190

NOTER TIL REGNSKAPET PER 31. DESEMBER 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 15.02.2017.

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

Note 3 ENDRINGER I KONSERNSTRUKTUR

Åsane Storsenter i Bergen er i kvartalet ervervet 100%. Det er ingen andre vesentlige endringer i konsernstrukturen i kvartalet.

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 31.12.2016:

Transaksjoner	Motpart	Motpart nærstående til	31.12.2016	31.12.2015
Løpende leieavtaler	Selskap i Olav Thon Gruppen AS	Olav Thon Stiftelsen	53	53
Løpende drifts- og administrasjonsavtaler	Thon Eiendomsdrift AS	Olav Thon Stiftelsen	87	82

Note 6 LANGSIKTIG GJELD

	31.12.2016	31.12.2015
Obligasjonslån	6 681	5 123
Øvrig rentebærende gjeld	9 903	11 312
Virkelig verdi renteswaper	1 930	2 049
Annen gjeld	25	26
Sum	18 539	18 510

Note 7 KORTSIKTIG GJELD

31.12.2016 31.12.2015

Sertifikatlån	2 377	1 050
Obligasjonslån	855	350
Øvrig rentebærende gjeld	1 437	171
Leverandørgjeld	236	185
Påløpne renter	44	49
Skyldig offentlige avgifter	151	132
Betalbar skatt	126	73
Annen gjeld	1 058	637
Sum	6 284	2 647

Note 8 SEGMENTINFORMASJON

Per 31.12.2016 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

	Driftssegment				Geografisk segment		
	Kjøpe- senter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
4. kvartal 2016							
Leieinntekter	526	147		673	627	46	673
Andre eiendomsrelaterte inntekter	223	18		241	215	26	241
Eiendomsrelaterte kostnader	-270	-61		-332	-293	-39	-332
Netto leieinntekter	478	104		582	549	33	582
Verdiendring investeringseiendommer	594	405		999	992	8	999
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	161			161	161		161
Andre driftsinntekter	22		24	46	46		46
Andre driftskostnader	-17		-22	-39	-39		-39
Administrasjonskostnader	-31	-5		-36	-30	-6	-36
Ordinære avskrivninger	-4	-6		-11	-11	0	-11
Driftsresultat	1 203	498	2	1 702	1 667	35	1 702
4. kvartal 2015							
Leieinntekter	443	142		585	532	53	585
Andre eiendomsrelaterte inntekter	204	15		219	186	33	219
Eiendomsrelaterte kostnader	-234	-58		-292	-253	-39	-292
Netto leieinntekter	413	99		512	465	46	512
Verdiendring investeringseiendommer	538	244		782	654	127	782
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	-8			-8	-8		-8
Andre driftsinntekter	23		25	48	48		48
Andre driftskostnader	-22		-24	-46	-46		-46
Administrasjonskostnader	-13	-22		-34	-32	-3	-34
Ordinære avskrivninger	8	-13		-5	-7	2	-5
Driftsresultat	939	308	1	1 248	1 076	173	1 248

Per 31.12.2016	Driftssegment				Geografisk segment		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	2 012	578		2 590	2 387	204	2 590
Andre eiendomsrelaterte inntekter	758	79		837	741	96	837
Eiendomsrelaterte kostnader	-933	-224		-1 158	-1 014	-144	-1 158
Netto leieinntekter	1 837	433		2 270	2 114	156	2 270
Verdiendring investeringseiendommer	1 593	1 025		2 619	2 471	148	2 619
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	315			315	315		315
Andre driftsinntekter	77		76	153	153		153
Andre driftskostnader	-57		-73	-130	-130		-130
Administrasjonskostnader	-119	-22		-141	-126	-15	-141
Ordinære avskrivninger	-21	-8		-29	-29	0	-29
Driftsresultat	3 624	1 429	3	5 057	4 768	289	5 057
Per 31.12.2015							
Leieinntekter	1 737	537		2 274	2 068	206	2 274
Andre eiendomsrelaterte inntekter	753	69		822	714	108	822
Eiendomsrelaterte kostnader	-862	-210		-1 072	-937	-135	-1 072
Netto leieinntekter	1 628	396		2 024	1 845	178	2 024
Verdiendring investeringseiendommer	1 975	831		2 806	2 625	181	2 806
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	238			238	238		238
Andre driftsinntekter	91		79	170	170		170
Andre driftskostnader	-81		-69	-149	-149		-149
Administrasjonskostnader	-107	-20		-126	-113	-13	-126
Ordinære avskrivninger	-7	-8		-15	-15	0	-15
Driftsresultat	3 737	1 200	10	4 947	4 601	346	4 947

Note 9 INVESTERINGSEIENDOM

	31.12.2016	31.12.2015
Inngående balanse	40 177	34 661
Tilgang ved kjøp/påkostninger	4 897	2 699
Endring i virkelig verdi, resultatført i perioden	2 619	2 806
Andre endringer	-3	11
Utgående balanse	47 690	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	4. kvartal 2016	4. kvartal 2015	Per 31.12.2016	Per 31.12.2015
Driftsinntekter	94	100	345	382
Verdiendring investeringseiendom	124	-58	179	89
Verdiendring finansielle instrumenter	17	0	12	4
Kostnader	-81	-71	-262	-274
Periodens resultat	153	-29	274	201
Investeringseiendom			3 376	4 225
Øvrige eiendeler			212	214
Sum eiendeler			3 588	4 439
Egenkapital			2 155	2 282
Langsiktig gjeld			1 315	2 042
Kortsiktig gjeld			118	115
Sum egenkapital og gjeld			3 588	4 439

Tilknyttede selskaper	4. kvartal 2016	4. kvartal 2015	Per 31.12.2016	Per 31.12.2015
Driftsinntekter	15	12	53	45
Verdiendring investeringseiendom	-2	14	24	22
Kostnader	-5	-5	-36	-30
Periodens resultat	8	21	41	37
Investeringseiendom			863	730
Øvrige eiendeler			83	52
Eiendeler			946	782
Egenkapital			491	431
Langsiktig gjeld			353	230
Kortsiktig gjeld			102	121
Sum egenkapital og gjeld			946	782

ALTERNATIVE RESULTATMÅL

Beløp i MNOK

Olav Thon Eiendomsselskap ASA utarbeider finansiell informasjon i samsvar med internasjonale standarder for finansiell rapportering (IFRS). I tillegg ønsker selskapet å presentere Alternative resultatmål for å gi leserne en bedre forståelse av de underliggende økonomiske resultatene i selskapet.

Verdiendringer investeringseiendommer og finansielle instrumenter

Verdiendringer investeringseiendommer og finansielle instrumenter påvirker selskapets resultat før skatter både i konsernets regnskap og i felleskontrollerte og tilknyttede selskap. Disse resultatpostene vurderes å være mer eksogent bestemt enn de øvrige resultatpostene.

	4. kvartal 2016	4. kvartal 2015	Per 31.12.2016	Per 31.12.2015
Verdiendringer investeringseiendommer fra resultatregnskapet	999	782	2 619	2 806
Verdiendringer investeringseiendom i felleskontrollerte selskap	124	-58	179	89
Verdiendringer investeringseiendom i tilknyttede selskap	-2	14	24	22
Verdiendringer finansielle instrumenter fra resultatregnskapet	482	9	119	105
Verdiendringer finansielle instrumenter felleskontrollert virksomhet	17	0	12	4
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	1 619	746	2 952	3 026

Resultat før skatter og verdiendringer

Resultat før verdiendringer investeringseiendommer og finansielle instrumenter vurderes å gi leserne en bedre forståelse av konsernets operative driftsutvikling. Verdiendringer investeringseiendommer og finansielle instrumenter påvirker selskapets resultat før skatter både i konsernets regnskap og i felleskontrollerte og tilknyttede selskap.

	4. kvartal 2016	4. kvartal 2015	Per 31.12.2016	Per 31.12.2015
Resultat før skatter	2 011	1 099	4 478	4 407
Justert for verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-1 619	-746	-2 952	-3 026
Resultat før skatter og verdiendringer	391	353	1 526	1 381

Langsiktig substansverdi per aksje

EPRA, European Public Real Estate Association, er en interesseorganisasjon for børsnoterte eiendomsselskap og investorer i Europa, som bl.a. utarbeider anbefalinger for den finansielle rapporteringen. EPRA NNAV, angir substansverdi per aksje hensyntatt en markedsmessig vurdering av gjeldsforpliktelsen «utsatt skatt».

	Per 31.12.2016	Per 31.12.2015
Majoritetens andel av egenkapital	20 963	17 610
Utsatt skatt	6 340	5 599
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 7%	-1 849	-1 659
Langsiktig substansverdi	25 454	21 550
Antall aksjer	106 345 320	106 445 320
Langsiktig substansverdi per aksje i NOK	239	202

Rentebærende gjeld

Oppdeling av konsernets samlede gjeld i rentebærende – og ikke-rentebærende gjeld vurderes å gi leserne en bedre forståelse av konsernets gjeldssituasjon og konsernets finansiell stilling. Netto rentebærende gjeld fremkommer ved å trekke konsernets bankinnskudd fra rentebærende gjeld. Netto rentebærende gjeld benyttes blant annet i beregning av konsernet belåningsgrad.

	Per 31.12.2016	Per 31.12.2015
Obligasjonslån, langsiktig	6 681	5 123
Obligasjonslån, kortsiktig	855	350
Sertifikatlån, kortsiktig	2 377	1 050
Øvrig langsiktig rentebærende gjeld	9 903	11 312
Øvrig kortsiktig rentebærende gjeld	1 437	171
Rentebærende gjeld	21 252	18 006
Bankinnskudd og kontanter	-325	-190
Netto rentebærende gjeld	20 927	17 816

Torggata, Oslo



OLAV THON
EIENDOMSELSKAP ASA

Stenersgata 2
Postboks 489 Sentrum
0105 Oslo

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

www.olt.no