

# RAPPORT 1. KVARTAL 2017

**OLAV THON**  
EIENDOMSSKAP ASA



## NØKKELTALL

Beløp i MNOK	Per	Per	Per
	31.03.17	31.03.16	31.12.16
Netto leieinntekter	608	560	2 243
Verdiendringer inv.eiendommer og finansielle instrumenter <sup>1)</sup>	612	143	2 984
Resultat før skatter	1 024	508	4 484
Resultat før skatter og verdiendringer <sup>1)</sup>	412	365	1 500
Egenkapital per aksje (kroner)	204	169	197
Egenkapitalandel	42 %	39 %	41 %
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner) <sup>2)</sup>	249	207	241
Netto kontantstrøm fra drift	365	310	1 234
Likviditetsreserver <sup>3)</sup>	6 113	3 589	4 950
Avdrag neste 12 mnd	5 974	3 003	4 669
Rentebærende gjeld <sup>4)</sup>	21 249	19 630	21 252
Rente per 31.03 / 31.12	3,22 %	3,42 %	3,24 %
Belåningsgrad <sup>5)</sup>	43 %	45 %	44 %
Netto investeringer <sup>6)</sup>	443	1 298	4 239
Investeringseiendommer	48 473	42 943	47 695
Leieinntektsnivå <sup>7)</sup>	2 875	2 660	2 850
Avkastningskrav (yield)	5,28 %	5,50 %	5,32 %
Omsetning eide kjøpesentre	10 812	10 468	50 475
Omsetning forvaltede kjøpesentre	2 701	2 547	12 442
Børskurs per 31.03 / 31.12 (kroner)	161,0	137,0	160,0

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) (Aksjonærenes andel av egenkapital + utsatt skatt - vurdert gjeldsforpliktelse (utsatt skatt 7 %)) / Antall aksjer.

3) Bankinnskudd o.l. + Ubenyttede lånerammer

4) Usikret del av rentebærende gjeld hhv. mnok 4.043 (31.03.17) og 2.496 (31.03.16).

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

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

7) Inkluderer markedsleie ledige lokaler.



# OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA

## Rapport for 1. kvartal 2017

Den gode resultatutviklingen i Olav Thon Eiendomsselskap fortsatte i 1. kvartal, og selskapet oppnådde en betydelig resultatvekst.

### Hovedpunktene i kvartalsrapporten for 1. kvartal er som følger:<sup>1)</sup>

- Leieinntektene var 681 millioner kroner (635).
- Resultat før skatter beløp seg til 1.024 millioner kroner (508).
- Resultat før skatter og verdiendringer utgjorde 412 millioner kroner (365).
- Netto kontantstrøm fra drift var 365 millioner kroner (310).
- Ved utgangen av 1. kvartal var konsernets egenkapitalandel 42 % (39) og egenkapital per aksje økt til 204 kroner (169).
- Likviditetsreserve ved kvartalets slutt var 6.113 millioner kroner (3.589).
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet var 10,8 milliarder kroner (10,5).

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

Illustrasjon: SBL-kvartalet / Gunerius, Oslo



## Finansiell stilling / balanse per 31.03.17

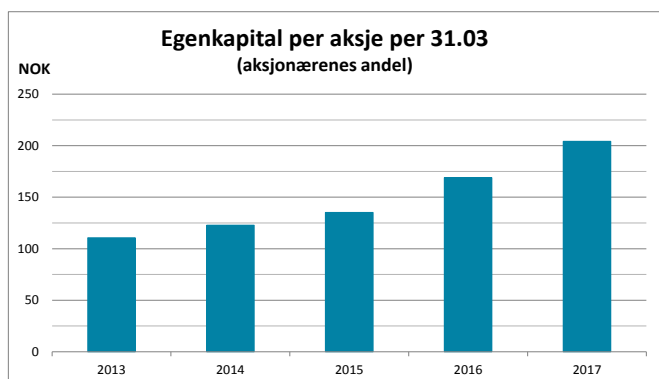
Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 53.376 millioner kroner (47.315), hvorav investeringseiendommene utgjorde 48.473 millioner kroner (42.943).

Samlet egenkapital var 22.188 millioner kroner (18.403), og egenkapitalandelen var 42% (39).

Egenkapital per aksje (aksjonærenes andel) var 204 kroner (169), mens «Langsiktig substansverdi per aksje» er beregnet til 249 kroner (207).

Rentebærende gjeld var 21.249 millioner kroner (19.630) og belåningsgraden <sup>2)</sup> var 43 % (45).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte og tilknyttede selskap var 2.708 millioner kroner (2.391).



Egenkapital per aksje har i perioden økt med 85 %.

## Resultatsammendrag

Resultat før skatter ble 1.024 millioner kroner (508).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde totalt <sup>3)</sup> 612 millioner kroner (143).

Resultat før skatter og verdiendringer ble dermed 412 millioner kroner (365).

## Leieinntekter og eiendomsrelaterte kostnader

Leieinntektene var 681 millioner kroner (635).

<sup>2)</sup> Se side 2 for definisjoner.

<sup>3)</sup> Inkluderer felleskontrollerte og tilknyttede selskaper.

Økningen fra i fjor forklares både av nye eiendommer og ferdigstilte eiendomsprosjekter.

Andre eiendomsrelaterte inntekter var 232 millioner kroner (218) og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 305 millioner kroner (293), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 211 millioner kroner (200).

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 23 millioner kroner (15).

Netto leieinntekter utgjorde dermed 608 millioner kroner (560).

## Verdiendringer av investeringseiendommer

Verdien av konsernets investeringseiendommer økte med 539 millioner kroner (549).

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 63 millioner kroner (75).

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 36 millioner kroner (38) og var i hovedsak inntekter knyttet til forvaltning av eiendommer for eksterne eiere, og salgsinntekter fra annen virksomhet.

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 73 millioner kroner (71), mens ordinære avskrivninger beløp seg til 6 millioner kroner (5).

## Finansinntekter og kostnader

Netto finanskostnader var 180 millioner kroner

(180). Nedgang i konsernets gjennomsnittrente bidrar til stabile finanskostnader på tross av økt rentebærende gjeld.

I 1. kvartal var konsernets gjennomsnittrente 3,23 % (3,51).

### Verdiendringer finansielle instrumenter

I 1. kvartal var det små endringer i de langsiktige markedsrentene i Norge og Sverige. I Norge falt 10 års swaprente med 0,04 prosentpoeng til 1,91 %, mens tilsvarende rente i Sverige steg med 0,02 prosentpoeng til 1,12 %.

Renteutviklingen og kortere løpetid på de finansielle instrumentene medførte at markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter økte med 37 millioner kroner (-458).

### Kontantstrøm og likviditet

Netto kontantstrøm fra driften var 365 millioner kroner (310), mens endring i arbeidskapitalen var -186 millioner kroner (44).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed 179 millioner kroner (354).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var - 213 millioner kroner (- 423), mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten -13 millioner kroner (61).

Konsernets likviditetsbeholdning ble dermed redusert med -47 millioner kroner (-9).



Ved utgangen av kvartalet var likviditetsreserven 6.113 millioner kroner (3.589), og besto av kortsiktige plasseringer på 279 millioner kroner (185) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 5.834 millioner kroner (3.404).

### Investeringer

Konsernets netto investeringer i 1. kvartal var 443 millioner kroner (1.298).

### Større eiendomsprosjekter <sup>4)</sup>

#### Ferdigstilt

- **Amfi Kanebogen, Harstad**  
Senteret er blitt fornyet og utvidet med 9.300 kvm. handelsareal. Nye Amfi Kanebogen med et handelsareal på 17.900 kvm. åpnet i begynnelsen av april.

<sup>4)</sup> Over 50 millioner kroner



## Under oppføring

- **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 149 boliger, hotell med 321 rom, Norges største kinosenter i tillegg til øvrige kontor- og handelsarealer. Prosjektet ferdigstilles i 2018 og 2019.
- **Amfi Moa, Ålesund**  
På Amfi Moa oppføres det et bygg med 24.000 kvm. næringsarealer og 12.000 kvm. parkeringsarealer. Eiendommen vil binde sammen Amfi Moa Øst og Amfi Moa Syd, og planlegges ferdigstilt i 4. kvartal 2018.
- **Oasen Storsenter**  
Senteret fornyes og utvides med ca. 4.200 kvm. handelsareal, og 3.000 kvm. parkeringsarealer. Prosjektet 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 som igangsettes 2. kvartal 2017

- **Amfi Steinkjer, Steinkjer**  
Senteret skal fornyes og utvides med et nybygg på 5.200 kvm. En eldre del av senteret skal rives, og handelsarealet vil dermed øke med ca. 3.400 kvm. Prosjektet planlegges ferdigstilt i 4. kvartal 2018.

For mer informasjon om konsernets eiendomsprosjekter henvises det til selskapets hjemmeside [www.olt.no](http://www.olt.no).

## Eiendomsporteføljen per 31.03.17

Investeringseiendommene bokføres til virkelig verdi. Informasjon om verdsettelsesmodellen og variablene som inngår i verddivurderingen finnes på sidene 25 og 43 til 45 i årsrapporten for 2016.

Verdien av eiendomsporteføljen per 31.03.17 var vurdert til 48.473 millioner kroner (42.943), basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,28 % (5,50).

Eiendomssegmentene vurderes med følgende gjennomsnittlig avkastningskrav:

- Kjøpesentereiendom 5,32 % (5,49)
- Øvrige næringsseiendommer 5,15 % (5,55)

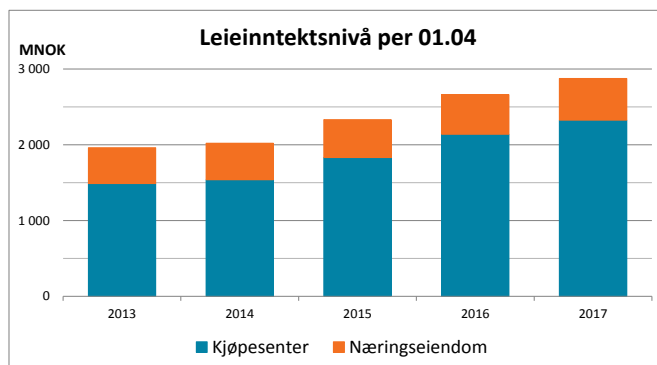
Årlig leieinntektsnivå var 2.875 millioner kroner (2.660), med følgende segmentfordeling:

- Kjøpesentereiendom 81 % (80)
- Øvrige næringsseiendom 19 % (20)

Ledigheten i eiendomsporteføljen var 3,5 % (3,4).

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 280 millioner kroner (265), og verdien av eiendomsporteføljen var 4.306 millioner kroner (3.957).



Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen har i perioden økt med 47 %.

## Kjøpesenterområdet

Ved utgangen av 1. kvartal omfattet kjøpesenterområdet 96 kjøpesentre, hvorav 28 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.

### Kjøpesentre som eies av konsernet

Butikkomsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernets var i 1. kvartal 10,8 milliarder kroner (10,5).

#### Norge

Konsernets kjøpesentre i Norge hadde en butikkomsetning på 10,0 milliarder kroner (9,5).

#### Sverige

Kjøpesentrene i Sverige hadde en butikkomsetning på 0,9 milliarder svenske kroner (0,9).

### Kjøpesentre som forvaltes for andre eiere

I denne delen av porteføljen var butikkomsetningen i 1. kvartal 2,7 milliarder kroner (2,6).

## 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 45 i årsrapporten for 2016 og på selskapets hjemmeside [www.olt.no](http://www.olt.no).

Verdivurderingen per 31.03.17 er basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,28%. De siste 3 år har avkastningskravet variert mellom 5,28 % 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 det til side 46 i årsrapporten for 2016 og til selskapets hjemmeside [www.olt.no](http://www.olt.no).

Konsernets finansielle instrumenter (renteswaper) bokføres til markedsverdi. Renteswapene benyttes hovedsakelig til å sikre konsernet langsiktig rentebinding og en forutsigbar kontantstrøm.

Porteføljen av renteswaper inngått for dette formålet var ved utgangen av 1. kvartal 11.101 millioner kroner (11.160), og hadde en markedsverdi på -1.893 millioner kroner (- 2.507).

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 ca. 100 millioner kroner.

### Finansiering

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

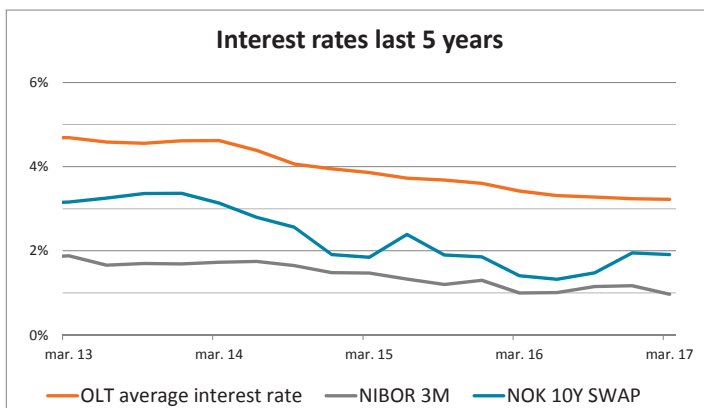
Tilgangen til finansiering vurderes fortsatt som svært god, og kredittmarginene i kapitalmarkedene viste en fallende tendens i 1. kvartal.

I det norske kapitalmarkedet ble det i 1. kvartal opptatt ett langsiktig obligasjonslån på 250 millioner kroner og kortsiktige sertifikatlån på 600 millioner kroner. I Sverige ble det opptatt kortsiktige sertifikatlån på totalt 1.150 millioner svenske kroner. Ved utgangen av 1. kvartal utgjorde samlede kredittrammer 27.083 millioner kroner (23.033), hvorav ubenyttet del utgjorde 5.834 millioner kroner (3.404).

Utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld var 10.773 millioner kroner (6.568), fordelt på Norge og Sverige:

Norge: 8.080 millioner NOK (5.580)  
Sverige: 2.800 millioner SEK (900)

Gjelden har en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,5 år (2,9). 28 % (15) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

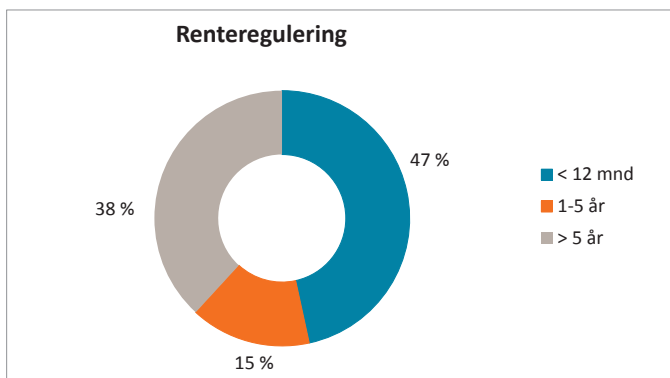


At 31 March 2017, the Group's average interest rate <sup>5)</sup> was 3.22 %.

## Aksjonærforhold

I tråd med utviklingen på Oslo Børs steg aksjekursen i Olav Thon Eiendomsselskap med 0,6 % i 1. kvartal til en sluttkurs på 161 kroner per 31.03.17.

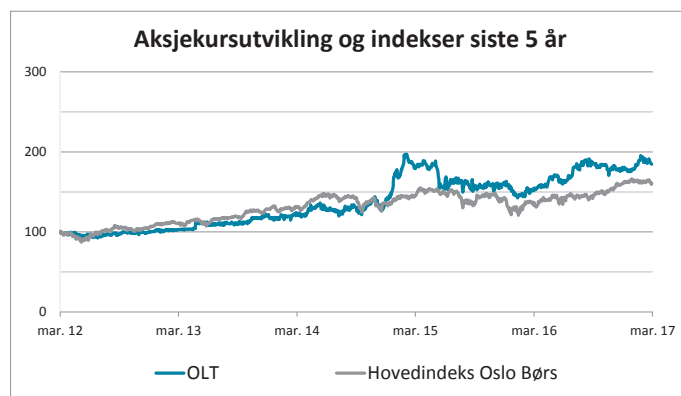
Det ble i kvartalet omsatt 1,8 millioner aksjer (1,6), og gjennomført 4.283 (2.132) handler av aksjen over Oslo Børs.



53 % av rentebærende gjeld har rentebinding over 1 år, og gjennomsnittlig rentebinding er 4,1 år.

Konsernets gjennomsnittrente var 3,22 % (3,42), fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Gjeld	Rente
NOK	85 %	3,72 %
SEK	15 %	0,80 %



Aksjekursen i Olav Thon Eiendomsselskap har de siste 5 år økt med 81 %.

<sup>5)</sup> Fra 3. kvartal 2014 lån i NOK og SEK





Høyeste og laveste notering i kvartalet var henholdsvis 173,5 og 155,5 kroner.

Selskapets børsverdi var ved utgangen av 1. kvartal 17,1 milliarder kroner (14,6).

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	1,5%
Øvrige eiere	18,2 %
<b>SUM</b>	<b>100,0 %</b>

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

Oslo, 23.05.17

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

## Fremtidsutsikter

Veksten i norsk økonomi øker, og de fleste områder av økonomien utvikler seg positivt. Oljeprisfallet bidrar dog 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 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 positiv utvikling i de fleste områder av byen. Lav nybygging og høy etterspørsel etter kontorlokaler forventes å bidra til et fortsatt positivt kontormarked.

Oasen Storsenter, Haugesund



## OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i MNOK	Note	Per 31.03.2017	Per 31.03.2016	Per 31.12.2016
Leieinntekter	5, 8	681	635	2 590
Andre eiendomsrelaterte inntekter	8	232	218	835
Eiendomsrelaterte kostnader	8	-305	-293	-1 183
<b>Netto leieinntekter</b>		<b>608</b>	<b>560</b>	<b>2 243</b>
Verdiendring investeringseiendommer	9	539	549	2 651
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	11	63	75	315
Andre driftsinntekter	8	36	38	153
Andre driftskostnader	8	-35	-37	-131
Administrasjonskostnader	5, 8	-38	-34	-141
Ordinære avskrivninger		-6	-5	-28
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 168</b>	<b>1 146</b>	<b>5 062</b>
Finansinntekter		1	2	8
Verdiendring finansielle instrumenter		37	-458	119
Finanskostnader		-182	-182	-704
<b>Resultat før skatter</b>		<b>1 024</b>	<b>508</b>	<b>4 484</b>
Skattekostnad		-238	-108	-868
<b>Periodens resultat</b>		<b>787</b>	<b>400</b>	<b>3 616</b>
<b>Andre inntekter og kostnader:</b>				
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>				
Netto valutaeffekt utenlandske operasjoner		0	-20	-39
Endring i utsatt skatt på utvidet resultat		4	-8	-22
<b>Totalresultat</b>		<b>791</b>	<b>373</b>	<b>3 556</b>
<b>Periodens resultat tilordnet:</b>				
Aksjonærene		779	389	3 582
Ikke-kontrollerende eierinteresser		8	11	34
<b>Totalresultat tilordnet:</b>				
Aksjonærene		784	362	3 522
Ikke-kontrollerende eierinteresser		8	11	34
Resultat per utestående aksje - basis og utvannet (i hele kroner)		7	3	34

## OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i MNOK	Note	Per 31.03.2017	Per 31.03.2016	Per 31.12.2016
<b>EIENDELER</b>				
Utsatt skattefordel		550	583	550
Investerings eiendommer	3, 9	48 473	42 943	47 695
Varige driftsmidler		95	94	98
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	11	2 708	2 391	2 646
Andre finansielle anleggsmidler		183	181	198
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>52 009</b>	<b>46 192</b>	<b>51 187</b>
Fordringer		1 088	938	1 017
Bankinnskudd og kontanter		279	185	325
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 367</b>	<b>1 123</b>	<b>1 342</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>53 376</b>	<b>47 315</b>	<b>52 529</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>				
Aksjonærenes andel av egenkapital		21 733	17 978	20 950
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		455	425	447
<b>Sum egenkapital</b>		<b>22 188</b>	<b>18 403</b>	<b>21 397</b>
Utsatt skatt		6 660	5 693	6 494
Langsiktig gjeld	6	17 171	19 148	18 516
Kortsiktig gjeld	7	7 358	4 070	6 122
<b>Sum gjeld og forpliktelser</b>		<b>31 188</b>	<b>28 912</b>	<b>31 132</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>53 376</b>	<b>47 315</b>	<b>52 529</b>

## SAMMENDRATT OPPSTILLING AV ENDRINGER I EGENKAPITAL

Beløp i MNOK	Aksjekapital	Overkursfond	Omregnings- differanser	Opptjent egenkapital	Ikke- kontrollerende eierinteresser	Sum
<b>Per 31.12.2015</b>	<b>106</b>	<b>318</b>	<b>6</b>	<b>17 194</b>	<b>416</b>	<b>18 040</b>
Periodens resultat				389	11	400
Andre inntekter og kostnader			-20	-8		-27
Kjøp egne aksjer				-13		-13
Andre endringer				4	-1	4
<b>Per 31.03.2016</b>	<b>106</b>	<b>318</b>	<b>-14</b>	<b>17 567</b>	<b>425</b>	<b>18 403</b>
Periodens resultat				3 193	23	3 216
Andre inntekter og kostnader			-19	-14		-33
Aksjeutbytte				-190		-190
Andre endringer				2	-2	0
<b>Per 31.12.2016</b>	<b>106</b>	<b>318</b>	<b>-33</b>	<b>20 558</b>	<b>447</b>	<b>21 397</b>
Periodens resultat				779	8	787
Andre inntekter og kostnader			0	4		5
<b>Per 31.03.2017</b>	<b>106</b>	<b>318</b>	<b>-32</b>	<b>21 341</b>	<b>455</b>	<b>22 188</b>

## SAMMENDRATT OPPSTILLING AV KONTANTSTRØMMER

Beløp i MNOK	Per 31.03.2017	Per 31.03.2016	Per 31.12.2016
Netto kontantstrøm fra drift	365	310	1 234
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter (endring i arbeidskapital)	-186	44	546
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>179</b>	<b>354</b>	<b>1 780</b>
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler			3
Utbetalinger ved kjøp av investeringseiendom og varigedriftsmidler	-204	-100	-962
Utbetalinger ved kjøp av datterselskaper	-9		-2 168
Utbetalinger ved andre investeringer		-324	-259
Utbetalinger ved kjøp av egne aksjer			-13
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-213</b>	<b>-423</b>	<b>-3 400</b>
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	2 186	2 211	11 549
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-2 199	-2 150	-9 604
Utbetaling av utbytte			-194
<b>Netto kontantstrøm fra finansier</b>	<b>6, 8</b>	<b>-13</b>	<b>1 751</b>
<b>Netto endring i kontanter</b>	<b>-47</b>	<b>-9</b>	<b>132</b>
Bankbeholdning ved periodens start	326	191	191
Valutakurseffekter	0	4	3
Bankbeholdning ved periodens slutt	279	186	326

## NOTER TIL REGNSKAPET PER 31. MARS 2017

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 2016.

Delårsregnskapet ble fastsatt av styret den 23.05.17.  
Delårsregnskapet er ikke revidert.

## Note 3 ENDRINGER I KONSERNSTRUKTUR

Det er ingen 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 2016.

## Note 5 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

Følgende transaksjoner med nærstående parter er gjennomført/avtalt per 31.03.2017:

Transaksjoner	Motpart	Motpart nærstående til	31.03.2017	31.03.2016	31.12.2016
Løpende leieavtaler	Selskap i Olav Thon Gruppen AS	Olav Thon Stiftelsen	12	14	53
Løpende drifts- og administrasjonsavtaler	Thon Eiendomsdrift AS	Olav Thon Stiftelsen	26	20	87

## Note 6 LANGSIKTIG GJELD

	31.03.2017	31.03.2016	31.12.2016
Obligasjonslån	6 937	5 098	6 681
Øvrig rentebærende gjeld	8 338	11 528	9 903
Virkelig verdi renteswaper	1 893	2 507	1 930
Annen gjeld	4	15	3
<b>Sum</b>	<b>17 171</b>	<b>19 148</b>	<b>18 516</b>

## Note 7 KORTSIKTIG GJELD

	31.03.2017	31.03.2016	31.12.2016
Sertifikatlån	2 977	1 150	2 377
Obligasjonslån	859	320	855
Øvrig rentebærende gjeld	2 138	1 533	1 437
Leverandørgjeld	186	127	237
Påløpne renter	51	50	44
Skyldig offentlige avgifter	119	251	109
Betalbar skatt	54	66	19
Annen gjeld	973	571	1 044
<b>Sum</b>	<b>7 358</b>	<b>4 070</b>	<b>6 122</b>

## Note 8 SEGMENTINFORMASJON

Per 31.03.17 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.

Segmenter	Driftssegmenter				Geografiske segmenter		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
<b>Per 31.03.2017</b>							
Leieinntekter	516	165		681	635	46	681
Andre eiendomsrelaterte inntekter	213	19		232	210	22	232
Eiendomsrelaterte kostnader	-249	-56		-305	-277	-28	-305
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>480</b>	<b>128</b>	<b>0</b>	<b>608</b>	<b>568</b>	<b>40</b>	<b>608</b>
Verdiendring investeringseiendommer	315	225		539	544	-5	539
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	63			63	63		63
Andre driftsinntekter	13		23	36	36		36
Andre driftskostnader	-13		-22	-35	-35		-35
Administrasjonskostnader	-32	-6		-38	-35	-4	-38
Ordinære avskrivninger	-4	-2		-6	-6	0	-6
<b>Driftsresultat</b>	<b>821</b>	<b>345</b>	<b>2</b>	<b>1 168</b>	<b>1 137</b>	<b>31</b>	<b>1 168</b>

Segmenter	Driftssegmenter				Geografiske segmenter		
	Kjøpe- senter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
<b>Per 31.03.2016</b>							
Leieinntekter	493	142		635	582	53	635
Andre eiendomsrelaterte inntekter	190	28		218	188	30	218
Eiendomsrelaterte kostnader	-233	-61		-293	-248	-45	-293
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>451</b>	<b>109</b>		<b>560</b>	<b>522</b>	<b>38</b>	<b>560</b>
Verdiendring investeringseiendommer	407	142		549	509	41	549
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	75			75	75		75
Andre driftsinntekter	17		21	38	38		38
Andre driftskostnader	-16		-21	-37	-37		-37
Administrasjonskostnader	-29	-5		-34	-31	-4	-34
Ordinære avskrivninger	-3	-2		-5	-5	0	-5
<b>Driftsresultat</b>	<b>902</b>	<b>243</b>	<b>0</b>	<b>1 146</b>	<b>1 071</b>	<b>75</b>	<b>1 146</b>

#### Per 31.12.2016

Leieinntekter	2 013	578		2 590	2 387	204	2 590
Andre eiendomsrelaterte inntekter	755	80		835	739	96	835
Eiendomsrelaterte kostnader	-959	-224		-1 183	-1 040	-143	-1 183
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>1 809</b>	<b>434</b>		<b>2 243</b>	<b>2 086</b>	<b>156</b>	<b>2 243</b>
Verdiendring investeringseiendommer	1 737	914		2 651	2 503	148	2 651
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	315			315	315		315
Andre driftsinntekter	77		76	153	153		153
Andre driftskostnader	-57		-73	-131	-131		-131
Administrasjonskostnader	-120	-21		-141	-126	-15	-141
Ordinære avskrivninger	-15	-13		-28	-28	0	-28
<b>Driftsresultat</b>	<b>3 746</b>	<b>1 313</b>	<b>3</b>	<b>5 062</b>	<b>4 773</b>	<b>289</b>	<b>5 062</b>

#### Note 9 INVESTERINGSEIENDOM

	31.03.2017	31.03.2016	31.12.2016
<b>Inngående balanse</b>	<b>47 695</b>	<b>40 177</b>	<b>40 177</b>
Tilgang ved kjøp/påkostninger	243	2 212	4 868
Endring i virkelig verdi, resultatført i perioden	539	549	2 651
Andre endringer	-4	5	-1
<b>Utgående balanse</b>	<b>48 473</b>	<b>42 943</b>	<b>47 695</b>

#### 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.

	Per 31.03.2017	Per 31.03.2016	Per 31.12.2016
<b>Felleskontrollerte selskaper</b>			
Driftsinntekter	87	82	345
Verdiendring investeringseiendom	23	43	179
Verdiendring finansielle instrumenter	1	-9	12
Kostnader	-63	-65	-262
<b>Periodens resultat</b>	<b>48</b>	<b>51</b>	<b>274</b>
Investeringseiendom	3 430	3 193	3 376
Øvrige eiendeler	195	244	212
<b>Sum eiendeler</b>	<b>3 625</b>	<b>3 437</b>	<b>3 588</b>
Egenkapital	2 203	1 964	2 155
Langsiktig gjeld	1 316	1 302	1 315
Kortsiktig gjeld	107	172	118
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>3 625</b>	<b>3 437</b>	<b>3 588</b>

	Per 31.03.2017	Per 31.03.2016	Per 31.12.2016
<b>Tilknyttede selskaper</b>			
Driftsinntekter	14	13	53
Verdiendring investeringseiendom	12	18	24
Verdiendring finansielle instrumenter	0	0	0
Kostnader	-11	-7	-36
<b>Periodens resultat</b>	<b>15</b>	<b>24</b>	<b>41</b>
Investeringseiendom	876	764	846
Øvrige eiendeler	108	53	99
<b>Eiendeler</b>	<b>984</b>	<b>818</b>	<b>945</b>
Egenkapital	505	427	491
Langsiktig gjeld	356	287	353
Kortsiktig gjeld	123	104	102
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>984</b>	<b>818</b>	<b>945</b>



## 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 underlig

## 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

	Per 31.03.2017	Per 31.03.2016	Per 31.12.2016
Verdiendringer investeringseiendommer fra resultatregnskapet	539	549	2 651
Verdiendringer investeringseiendom i felleskontrollerte selskap	23	43	179
Verdiendringer investeringseiendom i tilknyttede selskap	12	18	24
Verdiendringer finansielle instrumenter fra resultatregnskapet	37	-458	119
Verdiendringer finansielle instrumenter felleskontrollert virksomhet	1	-9	12
<b>Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter</b>	<b>612</b>	<b>143</b>	<b>2 984</b>

## 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

	Per 31.03.2017	Per 31.03.2016	Per 31.12.2016
Resultat før skatter	1 024	508	4 484
Justert for verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-612	-143	-2 984
<b>Resultat før skatter og verdiendringer</b>	<b>412</b>	<b>365</b>	<b>1 500</b>

## Langsiktig substansverdi per aksje

Langsiktig substansverdi per aksje basert på en markedsmessig vurdering av gjeldsforpliktelsen utsatt skatt.

	Per 31.03.2017	Per 31.03.2016	Per 31.12.2016
Majoritetens andel av egenkapital	21 733	17 978	20 950
Utsatt skatt	6 646	5 686	6 487
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 7%	-1 938	-1 592	-1 816
<b>Langsiktig substansverdi</b>	<b>26 440</b>	<b>22 072</b>	<b>25 621</b>
Antall aksjer	106 345 320	106 445 320	106 345 320
<b>Langsiktig substansverdi per aksje i NOK</b>	<b>249</b>	<b>207</b>	<b>241</b>

## 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 banki

	Per 31.03.2017	Per 31.03.2016	Per 31.12.2016
Obligasjonslån, langsiktig	6 937	5 098	6 681
Obligasjonslån, kortsiktig	859	320	855
Sertifikatlån, kortsiktig	2 977	1 150	2 377
Øvrig langsiktig rentebærende gjeld	8 338	11 528	9 903
Øvrig kortsiktig rentebærende gjeld	2 138	1 533	1 437
<b>Rentebærende gjeld</b>	<b>21 249</b>	<b>19 630</b>	<b>21 252</b>
Bankinnskudd og kontanter	-279	-185	-325
<b>Netto rentebærende gjeld</b>	<b>20 970</b>	<b>19 445</b>	<b>20 927</b>



Illustrasjon: Stortunet, Vitaminveien 11, Oslo





**OLAV THON**  
EIENDOMSSELSKAP ASA

Stenersgata 2  
Postboks 489 Sentrum  
0105 Oslo

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

[www.olt.no](http://www.olt.no)