

# RAPPORT 2. KVARTAL OG 1. HALVÅR 2017

**OLAV THON**  
EIENDOMSSKAP ASA



## NØKKELTALL

Beløp i MNOK	2. kvartal	2. kvartal	Per	Per	Per
	2017	2016	30.06.17	30.06.16	31.12.16
Netto leieinntekter	615	550	1 223	1 110	2 243
Verdiendringer inv.eiendommer og finansielle instrumenter <sup>1)</sup>	602	461	1 215	604	2 984
Resultat før skatter	1 052	800	2 076	1 308	4 472
Resultat før skatter og verdiendringer <sup>1)</sup>	449	339	861	704	1 488
Egenkapital per aksje (kroner)			210	173	197
Egenkapitalandel			42 %	39 %	41 %
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner) <sup>2)</sup>			256	214	241
Netto kontantstrøm fra drift	374	280	739	590	1 234
Likviditetsreserver <sup>3)</sup>			5 412	5 092	4 950
Avdrag neste 12 mnd			8 147	4 871	4 669
Rentebærende gjeld <sup>4)</sup>			21 678	19 924	21 252
Rente per 30.06 / 31.12			3,08 %	3,31 %	3,24 %
Belåningsgrad <sup>5)</sup>			44 %	45 %	44 %
Netto investeringer <sup>6)</sup>	506	468	946	1 766	4 239
Investeringseiendommer			49 388	43 795	47 695
Leieinntektsnivå <sup>7)</sup>			2 880	2 675	2 850
Avkastningskrav (yield)			5,22 %	5,44 %	5,32 %
Omsetning eide kjøpesentre	12 086	11 857	22 896	22 325	50 475
Omsetning forvaltede kjøpesentre	3 097	2 981	5 798	5 528	12 442
Børskurs per 30.06 / 31.12 (kroner)			168,0	143,5	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 5.277 (30.06.17), 3.754 (30.06.16) og 3.460 (31.12.16).
- 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 EIENDOMSSKAP ASA

## Rapport for 2. kvartal og 1. halvår 2017

Olav Thon Eiendomsselskap oppnådde et godt resultat i 1. halvår, med en betydelig resultatvekst fra samme periode i fjor.

Hovedpunktene i rapporten for 1. halvår er som følger:<sup>1)</sup>

- Leieinntektene var 1.378 millioner kroner (1.268). Årlig leieinntektsnivå ved halvårsskiftet var 2.880 millioner kroner (2.675), og ledigheten 2,9% (3,1)
- Resultat før skatter beløp seg til 2.076 millioner kroner (1.308).
- Resultat før skatter og verdiendringer økte med 22 % til 861 millioner kroner (714).
- Netto kontantstrøm fra driften var 739 millioner kroner (590).
- Ved utgangen av 2. kvartal var konsernets egenkapitalandel 42 % (39) og egenkapital per aksje var økt til 210 kroner (173).
- Likviditetsreserve ved halvårsskiftet var 5.412 millioner kroner (5.092).
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet var 22,9 milliarder kroner (22,3).

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

Illustrasjon: Amfi Moa, Ålesund





## Finansiell stilling / balanse per 30.06.17

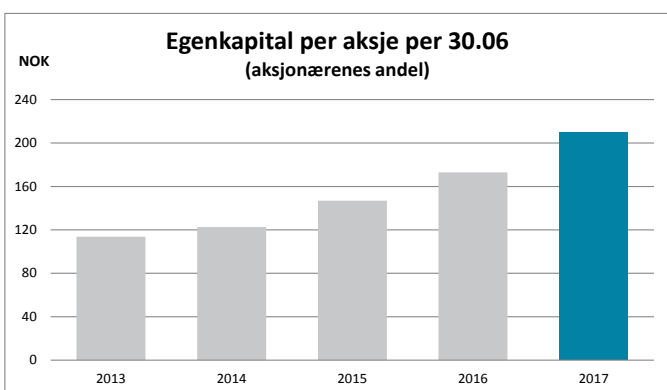
Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 54.446 millioner kroner (48.321), hvorav investeringseiendommene utgjorde 49.387 millioner kroner (43.795).

Egenkapitalen utgjorde 22.668 millioner kroner (18.855), og egenkapitalandelen var 42% (39).

Egenkapital per aksje (aksjonærenes andel) var 210 kroner (173), mens «Langsiktig substansverdi per aksje» er beregnet til 256 kroner (214).

Rentebærende gjeld var 21.678 millioner kroner (19.923) og belåningsgraden<sup>2)</sup> ("Loan to Value") var 44% (45).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte og tilknyttede selskap var 2.738 millioner kroner (2.443).



Egenkapital per aksje har i perioden økt med 77 %.

## Resultatsammendrag for 2. kvartal

Resultat før skatter ble 1.052 millioner kroner (800).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde totalt 602 millioner kroner (461).

Resultat før skatter og verdiendringer ble dermed 449 millioner kroner (339).

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

## Leieinntekter og eiendomsrelaterte kostnader

Leieinntektene var 697 millioner kroner (633). Økningen fra i fjor forklares både av nye eiendommer og ferdigstilte eiendomsprosjekter.

Andre eiendomsrelaterte inntekter var 196 millioner kroner (207) og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 283 millioner kroner (289), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 185 millioner kroner (205).

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 26 millioner kroner (23).

Netto leieinntekter utgjorde dermed 610 millioner kroner (550).

## Verdiendringer av investeringseiendommer

Verdien av konsernets investeringseiendommer økte med 514 millioner kroner (510).

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 56 millioner kroner (49).

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 52 millioner kroner (34) og var i hovedsak inntekter knyttet til forvaltning av eiendommer for eksterne eiere, og salgsinntekter fra annen virksomhet.

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 72 millioner kroner (58), mens ordinære avskrivninger beløp seg til 8 millioner kroner (7).

## Finansinntekter og kostnader

Netto finanskostnader var 168 millioner kroner (184). Nedgang i konsernets gjennomsnittsrente bidrar til lavere finanskostnader på tross av økt rentebærende gjeld.

I 2. kvartal var konsernets gjennomsnittsrente 3,15 % (3,37).

## Verdiendringer finansielle instrumenter

De langsiktige markedsrentene i Norge og Sverige var relativt stabile i 2. kvartal.

I Norge steg 10 års swaprente med 0,04 prosentpoeng til 1,95 %, mens tilsvarende rente i Sverige steg med 0,02 prosentpoeng til 1,11 %.

Renteutviklingen og kortere løpetid på de finansielle instrumentene medførte at markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter økte med 67 millioner kroner (-95).

## Resultatsammendrag for 1. halvår

Resultat før skatter ble 2.076 millioner kroner (1.308).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde totalt 1.214 millioner kroner. (604)

Resultat før skatter og verdiendringer var 862 millioner kroner (704).



## Kontantstrøm og likviditet

### 2. kvartal

Netto kontantstrøm fra driften var 374 millioner kroner (280), mens endring i arbeidskapitalen var - 192 millioner kroner (9).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed 172 millioner kroner (289).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -378 millioner kroner (- 687), mens finansieringsaktivitetene tilførte likviditeten 90 millioner kroner (400).

Konsernets likviditetsbeholdning ble dermed redusert med 116 millioner kroner (2).

### 1. halvår 2017

For 1. halvår sett under ett var netto kontantstrøm fra driften 739 millioner kroner (590).

Endring i arbeidskapitalen var - 378 millioner kroner



(53), og netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed 351 millioner kroner (643).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var - 592 millioner kroner (- 1.111), mens finansieringsaktivitetene økte likviditeten med 77 millioner kroner (461).

Konsernets likviditetsbeholdning ble dermed redusert i 1. halvår med 163 millioner kroner (-7).

Ved halvårsskiftet var likviditetsreserven 5.412 millioner kroner (5.092), og besto av kortsiktige plasseringer på 193 millioner kroner (187) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 5.219 millioner kroner (4.905).

## Investeringer

Konsernets netto investeringer i 1. halvår var 949 millioner kroner (1.766).

I 2. kvartal var investeringene 506 millioner kroner (468).

## Større eiendomsprosjekter

### Ferdigstilt i 1. halvår

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

### Under oppføring

- **Vitaminveien 11, Oslo**  
På eiendommen ved siden av Storo Storsenter oppføres det nå flere nybygg med et totalareal på ca.60.000 kvm., inkludert 9.000 kvm. parkeringsarealer. Byggene 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 næringsbygg på 36.000 kvm. medregnet 12.000 kvm. parkeringsarealer. Bygget, som binder sammen Amfi Moa Øst og Amfi Moa Syd, planlegges ferdigstilt i 4. kvartal 2018.

- **Oasen Storsenter, Haugesund**  
Senteret fornyes og utvides med ca. 4.200 kvm. handelsareal, og 3.000 kvm. parkeringsarealer. Prosjektet planlegges ferdigstilt i 4. kvartal 2018.
- **Amfi Steinkjer, Steinkjer**  
Senteret 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.

### 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.  
  
I tillegg inneholder prosjektet 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.

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

### Eiendomsporteføljen per 30.06.17

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 30.06.17 var vurdert til 49.388 millioner kroner (43.795), basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,22 % (5,44).

Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlig avkastningskrav:

Kjøpesentereieendom	5,25 % (5,43)
Øvrige næringseiendommer	5,08 % (5,51)

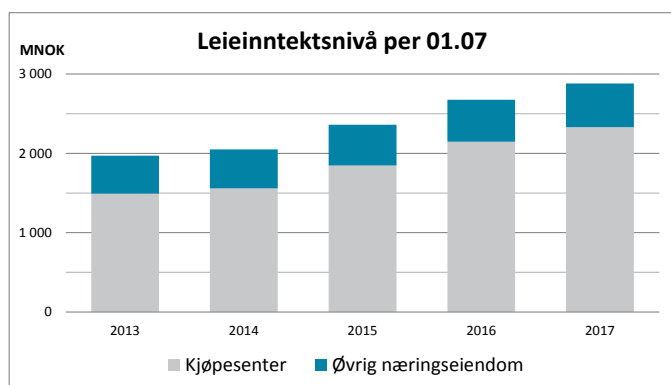
Årlig leieinntektsnivå var 2.880 millioner kroner (2.675), med følgende segmentfordeling:

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

Ledigheten i eiendomsporteføljen var 2,9 % (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 280 millioner kroner (265), og verdien av eiendomsporteføljen var 4.401 millioner kroner (4.025).



Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen har i perioden økt med 54 %.

## Kjøpesenterområdet

Kjøpesenterområdet omfattet ved halvårsskiftet 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 6 av landets 7 største kjøpesentre.

## Kjøpesentre som eies av konsernet

I 1. halvår var samlet butikkomsetning i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet, 22,9 milliarder kroner (22,3), mens omsetningen i 2. kvartal var 12,1 milliarder kroner (11,9).

## Norge

Konsernets kjøpesentre i Norge hadde i 1. halvår en butikkomsetning på 21,2 milliarder kroner (20,4), og i 2. kvartal 11,2 milliarder kroner (10,9).

## Sverige

I Sverige hadde kjøpesentrene en omsetning på 1,8 milliarder svenske kroner (1,9) i 1. halvår, og 1,0 milliarder svenske kroner i 2. kvartal. (1,0).

## Kjøpesentre som forvaltes for andre eiere

I denne delen av porteføljen var butikkomsetningen i 1. halvår 5,8 milliarder kroner (5,5), og 3,1 milliarder kroner i 2. kvartal (3,0).

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

Per 30.06.17 er verdivurderingen basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,22%. De siste 3 år har avkastningskravet variert mellom 5,22% og 5,75 %.

## Finansmarkedet

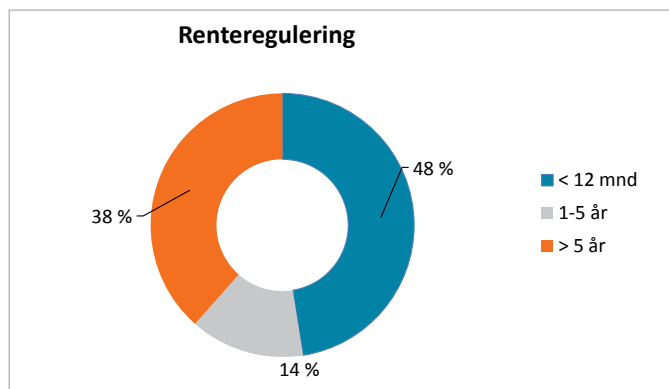
Finansiell risiko for Olav Thon Eiendomsselskap vurderes i hovedsak å være konsernets tilgang til finansiering i bank- og kapitalmarkedene.

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 halvårsskiftet 11.132 millioner kroner (11.126), og hadde en markedsverdi på – 1.826 millioner kroner (- 2.602).



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

Markedsverdien påvirkes både av endringer i det langsiktige rentenivået og av volatiliteten i finansmarkedene 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 rundt 0,50 prosentpoeng. Netto årlige rentekostnader vil endres med 100 – 110 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 kapital-markedene viste en fallende tendens også i 2. kvartal.

Konsernet finansieringskilder i 2. kvartal var i hovedsak kapitalmarkedene i Norge og Sverige, hvor det ble opptatt nye lån på 1.000 millioner norske kroner og 1.900 millioner svenske kroner.

Utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld var ved halvårsskiftet 12.007 millioner kroner (8.419), fordelt på Norge og Sverige:

Norge:	8.730 millioner NOK (6.050)
Sverige:	3.350 millioner SEK (2.400)

Samlede kredittrammer var 26.897 millioner kroner (24.833), hvorav ubenyttet del utgjorde 5.219 millioner kroner (4.905).

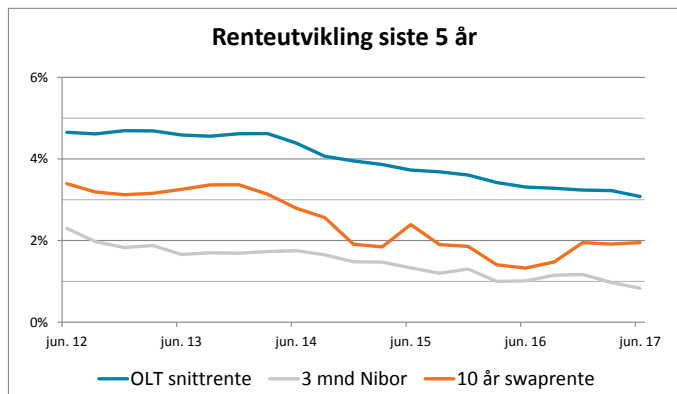
Illustrasjon Lagunen Storsenter, Begen





For spesifikasjon av konsernets rentebærende gjeld, henvises det til note 6 og 7 i halvårsrapporten.

Gjelden hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,3 år (2,7). 38 % (24) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.



Per 30.06.17 var konsernets gjennomsnittrente 3) 3,08 %.

Ved utgangen av 2. kvartal hadde konsernet en fastrente andel på 53 % (56), med en gjennomsnittlig rentebinding på 4,0 år (4,5).

Konsernets gjennomsnittrente var 3,08 % (3,31), fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Andel av gjeld	Gjennomsnittrente
NOK	83 %	3,57 %
SEK	17 %	0,73 %

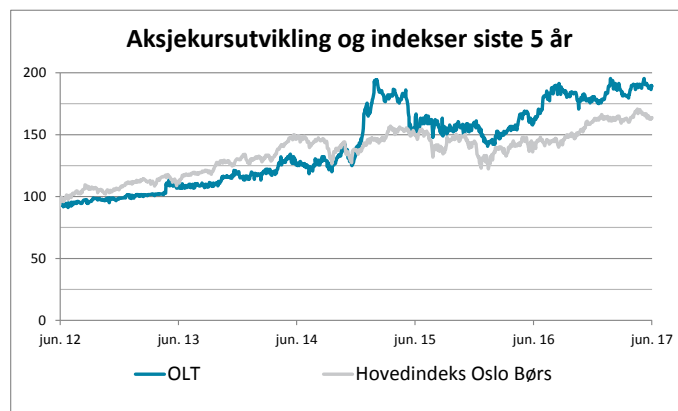
## Aksjonærforhold

I 2. kvartal steg aksjekursen i Olav Thon Eiendomsselskap med 4 % til en sluttkurs på 168 kroner per 30.06.17. Høyeste og laveste notering i kvartalet var henholdsvis 177,5 og 158,5 kroner.

Det ble i kvartalet omsatt 1,7 millioner aksjer (2,5), og gjennomført 2.899 (2.258) handler av aksjen på Oslo Børs.

I første halvår sett under ett, ble det omsatt 3,5 millioner aksjer (4,1), og gjennomført 7.182 (4.390) handler av aksjen på Oslo Børs.

I første halvår steg aksjekursen med 5 %, og i juni ble det utbetalt utbytte for 2016 med 2 kroner per aksje. Aksjen ga dermed en totalavkastning på 6 % i 1. halvår, mens hovedindeksen på Oslo Børs i samme periode steg med 2 %.



Aksjekursen i Olav Thon Eiendomsselskap har de siste 5 år økt med 95 %.

Ved halvårsskiftet var selskapets børsverdi 17,9 milliarder kroner (15,3), og ved samme tidspunkt var selskapets største eiere:

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

## Fremtidsutsikter

Veksten i norsk økonomi øker, og de fleste områder av økonomien utvikler seg nå positivt. Lavere oljepriser bidrar allikevel til moderate vekstutsikter de nærmeste årene, og Norges Bank signaliserer at renten vil bli holdt lav i flere år.

Etterspørselen etter næringseiendom i Norge er fortsatt høy, og med forventninger om fortsatt 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.

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

I kontormarkedet i Oslo-området faller ledigheten 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.

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

## Erklæring fra styret og daglig leder

Vi bekrefter at halvårsregnskapet for 1. halvår 2017 etter vår beste overbevisning er utarbeidet i samsvar med IAS 34 Delårsrapportering, og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets eiendeler, gjeld og finansielle stilling og resultat som helhet per 30. juni 2017.

Halvårsberetningen gir etter vår beste overbevisning en rettviseende:

- oversikt over viktige begivenheter i regnskapsperioden og deres innflytelse på halvårsregnskapet.
- beskrivelse av de mest sentrale risiko- og sikkerhetsfaktorer virksomheten står overfor i neste regnskapsperiode.
- beskrivelse av nærstående vesentlige transaksjoner med konsernet.

Oslo, 23.08.2017

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Illustrasjon: Stortunet, Vitaminveien 11, Oslo



## OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i MNOK	Note	2. kvartal 2017	2. kvartal 2016	Per 30.06.2017	Per 30.06.2016	Per 31.12.2016
Leieinntekter	5, 8	697	633	1 378	1 268	2 590
Andre eiendomsrelaterte inntekter	8	196	207	428	425	835
Eiendomsrelaterte kostnader	8	-283	-289	-588	-582	-1 183
<b>Netto leieinntekter</b>		<b>610</b>	<b>550</b>	<b>1 218</b>	<b>1 110</b>	<b>2 243</b>
Verdiendring investeringseiendommer	9	514	510	1 053	1 060	2 651
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	11	56	49	119	124	315
Andre driftsinntekter	8	52	34	88	73	153
Andre driftskostnader	8	-29	-23	-64	-60	-131
Administrasjonskostnader	5, 8	-43	-35	-81	-70	-141
Ordinære avskrivninger		-8	-7	-13	-12	-30
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 152</b>	<b>1 079</b>	<b>2 320</b>	<b>2 225</b>	<b>5 060</b>
Finansinntekter		3	0	4	2	8
Verdiendring finansielle instrumenter		67	-95	104	-554	119
Finanskostnader		-171	-184	-352	-366	-714
<b>Resultat før skatter</b>		<b>1 052</b>	<b>800</b>	<b>2 076</b>	<b>1 308</b>	<b>4 472</b>
Skattekostnad		-260	-214	-497	-289	-866
<b>Periodens resultat</b>		<b>792</b>	<b>586</b>	<b>1 579</b>	<b>1 020</b>	<b>3 606</b>
<b>Andre inntekter og kostnader:</b>						
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>						
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		-50	53	-68	84	-28
Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet		46	-35	64	-85	-126
Endring i utsatt skatt på utvidet resultat		12	-13	16	-21	-23
<b>Totalresultat</b>		<b>800</b>	<b>591</b>	<b>1 591</b>	<b>997</b>	<b>3 428</b>
<b>Periodens resultat tilordnet:</b>						
Majoritetsaksjonærene		785	573	1 564	995	3 572
Ikke-kontrollerende eierinteresser		7	14	15	25	34
<b>Totalresultat tilordnet:</b>						
Majoritetsaksjonærene		792	577	1 576	972	3 395
Ikke-kontrollerende eierinteresser		7	14	15	25	34
Resultat per utestående aksje - basis og utvannet (i hele kroner)		7	5	15	9	32



## OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i MNOK	Note	Per 30.06.2017	Per 30.06.2016	Per 31.12.2016
<b>EIENDELER</b>				
Utsatt skattefordel		551	583	550
Investerings eiendommer	3, 9	49 387	43 794	47 693
Varige driftsmidler		91	85	98
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	11	2 738	2 443	2 646
Andre finansielle anleggsmidler		180	194	198
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>52 947</b>	<b>47 098</b>	<b>51 186</b>
Fordringer		1 307	1 036	1 017
Bankinnskudd og kontanter		193	187	325
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 499</b>	<b>1 223</b>	<b>1 342</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>54 446</b>	<b>48 321</b>	<b>52 528</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>				
Majoritetsaksjonærenes andel av egenkapital		22 207	18 419	20 949
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		461	444	447
<b>Sum egenkapital</b>		<b>22 668</b>	<b>18 863</b>	<b>21 396</b>
Utsatt skatt		6 811	6 047	6 494
Langsiktig gjeld	6	15 362	17 685	18 516
Kortsiktig gjeld	7	9 606	5 727	6 122
<b>Sum gjeld og forpliktelser</b>		<b>31 778</b>	<b>29 458</b>	<b>31 132</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>54 446</b>	<b>48 322</b>	<b>52 528</b>

## SAMMENDRATT OPPSTILLING AV ENDRINGER I EGENKAPITAL

Beløp i MNOK	Aksjekapital	Overkursfond	Omregnings- differanser	Oppjent 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				1 020	24	1 044
Andre inntekter og kostnader			84	-21		63
Kjøp egne aksjer				-13		-13
Andre endringer				4	-1	4
<b>Per 30.06.2016</b>	<b>106</b>	<b>318</b>	<b>90</b>	<b>18 184</b>	<b>439</b>	<b>19 137</b>
Periodens resultat				2 552	10	2 562
Andre inntekter og kostnader			-112	-3		-114
Aksjeutbytte				-190		-190
Andre endringer				2	-2	0
<b>Per 31.12.2016</b>	<b>106</b>	<b>318</b>	<b>-22</b>	<b>20 546</b>	<b>447</b>	<b>21 396</b>
Periodens resultat				1 564	15	1 578
Andre inntekter og kostnader			-4	16		12
Kjøp egne aksjer				-100		-100
Aksjeutbytte				-215		-215
Andre endringer				-3		-3
<b>Per 30.06.2017</b>	<b>106</b>	<b>318</b>	<b>-26</b>	<b>21 808</b>	<b>462</b>	<b>22 668</b>

## SAMMENDRATT OPPSTILLING AV KONTANTSTRØMMER

Beløp i MNOK	2. kvartal 2017	2. kvartal 2016	Per 30.06.2017	Per 30.06.2016	Per 31.12.2016
Netto kontantstrøm fra drift	374	280	739	590	1 234
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter (endring i arbeidskapital)	-172	9	-358	53	546
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>202</b>	<b>289</b>	<b>381</b>	<b>643</b>	<b>1 780</b>
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler					3
Utbetalinger ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler	-278	-507	-482	-607	-962
Utbetalinger ved kjøp av datterselskaper	-		-9		-2 168
Innbetalinger ved andre investeringer	-	-180		-504	-259
Utbetalinger ved kjøp av egne aksjer	-100		-100		-13
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-379</b>	<b>-687</b>	<b>-592</b>	<b>-1 111</b>	<b>-3 400</b>
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	3 249	2 313	5 436	4 524	11 549
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-2 945	-1 721	-5 144	-3 871	-9 604
Utbetaling av utbytte	-215	-192	-215	-192	-194
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>6, 8</b>	<b>90</b>	<b>400</b>	<b>461</b>	<b>1 751</b>
<b>Netto endring i kontanter</b>	<b>-87</b>	<b>2</b>	<b>-133</b>	<b>-7</b>	<b>132</b>
Bankbeholdning ved periodens start	279	185	325	191	191
Valutakurseffekter	1	-1	1	3	3
Bankbeholdning ved periodens slutt	193	187	193	187	325

## NOTER TIL REGNSKAPET PER 30. JUNI 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 23.08.17.

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

**Note 3 ENDRINGER I KONSERNSTRUKTUR**

Det er ingen vesentlige endringer i konsernstrukturen i halvåret

**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 30.06.2017:

Transaksjoner	Motpart	Motpart nærstående til	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016
Løpende leieavtaler	Selskap i Olav Thon Gruppen AS	Olav Thon Stiftelsen	25	28	53
Løpende drifts- og administrasjonsavtaler	Thon Eiendomsdrift AS	Olav Thon Stiftelsen	51	41	87

**Note 6 LANGSIKTIG GJELD**

	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016
Obligasjonslån	6 181	5 668	6 681
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 350	9 388	9 903
Virkelig verdi renteswaper	1 826	2 602	1 930
Annen gjeld	5	26	3
<b>Sum</b>	<b>15 362</b>	<b>17 685</b>	<b>18 516</b>



## Note 7 KORTSIKTIG GJELD

	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016
Sertifikatlån	3 687	2 430	2 377
Obligasjonslån	2 139	320	855
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 322	2 117	1 437
Leverandørgjeld	193	179	237
Påløpne renter	47	47	44
Skyldig offentlige avgifter	121	166	109
Betalbar skatt	153	-116	19
Annen gjeld	945	584	1 044
<b>Sum</b>	<b>9 606</b>	<b>5 727</b>	<b>6 122</b>

## Note 8 SEGMENTINFORMASJON

Per 30.06.17 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>2. kvartal 2017</b>							
Leieinntekter	552	145		697	641	56	697
Andre eiendomsrelaterte inntekter	178	18		196	180	15	196
Eiendomsrelaterte kostnader	-224	-59		-283	-255	-28	-283
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>506</b>	<b>104</b>		<b>610</b>	<b>567</b>	<b>43</b>	<b>610</b>
Verdiendring investeringseiendommer	417	97		514	521	-8	514
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	56	0		56	56		56
Andre driftsinntekter	29		23	52	52		52
Andre driftskostnader	-14		-15	-29	-29		-29
Administrasjonskostnader	-36	-7		-43	-39	-4	-43
Ordinære avskrivinger	-6	-2		-8	-8	0	-8
<b>Driftsresultat</b>	<b>952</b>	<b>192</b>	<b>7</b>	<b>1 152</b>	<b>1 120</b>	<b>32</b>	<b>1 152</b>
<b>2. kvartal 2016</b>							
Leieinntekter	491	142		633	592	41	633
Andre eiendomsrelaterte inntekter	189	18		207	177	30	207
Eiendomsrelaterte kostnader	-236	-53		-289	-257	-32	-289
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>443</b>	<b>107</b>		<b>550</b>	<b>512</b>	<b>38</b>	<b>550</b>
Verdiendring investeringseiendommer	368	142		510	485	26	510
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	49			49	49		49
Andre driftsinntekter	18		17	34	34		34
Andre driftskostnader	-7		-16	-23	-23		-23
Administrasjonskostnader	-30	-6		-35	-32	-4	-35
Ordinære avskrivinger	-4	-2		-7	-7	0	-7
<b>Driftsresultat</b>	<b>837</b>	<b>241</b>	<b>1</b>	<b>1 079</b>	<b>1 020</b>	<b>60</b>	<b>1 079</b>

Per 30.06.2017	Kjøpe-	Nærings-	Annen	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
	senter	eiendom	virksomhet				
Leieinntekter	1 068	310		1 378	1 277	101	1 378
Andre eiendomsrelaterte inntekter	391	37		428	391	37	428
Eiendomsrelaterte kostnader	-473	-115		-588	-532	-56	-588
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>986</b>	<b>232</b>	<b>0</b>	<b>1 218</b>	<b>1 135</b>	<b>83</b>	<b>1 218</b>
Verdiendring investeringseiendommer	731	322		1 053	1 065	-13	1 053
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	119			119	119		119
Andre driftsinntekter	43		46	88	88		88
Andre driftskostnader	-27		-37	-64	-64		-64
Administrasjonskostnader	-68	-13		-81	-74	-7	-81
Ordinære avskrivninger	-9	-4		-13	-13	0	-13
<b>Driftsresultat</b>	<b>1 773</b>	<b>537</b>	<b>9</b>	<b>2 320</b>	<b>2 257</b>	<b>63</b>	<b>2 320</b>

Per 30.06.2016	Driftssegmenter				Geografiske segmenter		
	Kjøpe-	Nærings-	Annen	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
senter	eiendom	virksomhet					
Leieinntekter	980	288		1 268	1 174	94	1 268
Andre eiendomsrelaterte inntekter	385	40		425	365	60	425
Eiendomsrelaterte kostnader	-461	-121		-582	-537	-45	-582
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>903</b>	<b>207</b>		<b>1 110</b>	<b>1 002</b>	<b>108</b>	<b>1 110</b>
Verdiendring investeringseiendommer	810	250		1 060	993	66	1 060
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	124			124	124		124
Andre driftsinntekter	35		38	73	73		73
Andre driftskostnader	-23		-37	-60	-60		-60
Administrasjonskostnader	-59	-11		-70	-63	-7	-70
Ordinære avskrivninger	-8	-4		-12	-12	0	-12
<b>Driftsresultat</b>	<b>1 782</b>	<b>442</b>	<b>1</b>	<b>2 225</b>	<b>2 058</b>	<b>167</b>	<b>2 225</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	-16	-13	-30	-30	0	-30
<b>Driftsresultat</b>	<b>3 744</b>	<b>1 313</b>	<b>3 506</b>	<b>4 772</b>	<b>289</b>	<b>5 060</b>

**Note 9 INVESTERINGSEIENDOM**

	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016
<b>Inngående balanse</b>	<b>47 693</b>	<b>40 177</b>	<b>40 177</b>
Tilgang ved kjøp/påkostninger	641	2 552	4 867
Endring i virkelig verdi, resultatført i perioden	1 053	1 060	2 651
Andre endringer	0	5	-1
<b>Utgående balanse</b>	<b>49 387</b>	<b>43 794</b>	<b>47 693</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.

<b>Felleskontrollerte selskaper</b>	<b>2. kvartal 2017</b>	<b>2. kvartal 2016</b>	<b>Per 30.06.2017</b>	<b>Per 30.06.2016</b>	<b>Per 31.12.2016</b>
Driftsinntekter	86	90	173	172	345
Verdiendring investeringseiendom	17	28	40	71	179
Verdiendring finansielle instrumenter	3	-1	4	-10	12
Kostnader	-59	-76	-122	-141	-262
<b>Periodens resultat</b>	<b>48</b>	<b>41</b>	<b>96</b>	<b>92</b>	<b>274</b>
Investeringseiendom			3 498	3 230	3 376
Øvrige eiendeler			201	262	212
<b>Sum eiendeler</b>			<b>3 699</b>	<b>3 492</b>	<b>3 588</b>
Egenkapital			2 229	1 987	2 155
Langsiktig gjeld			1 350	1 336	1 315
Kortsiktig gjeld			121	170	118
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>			<b>3 699</b>	<b>3 492</b>	<b>3 588</b>

<b>Tilknyttede selskaper</b>	<b>2. kvartal 2017</b>	<b>2. kvartal 2016</b>	<b>Per 30.06.2017</b>	<b>Per 30.06.2016</b>	<b>Per 31.12.2016</b>
Driftsinntekter	13	10	27	23	53
Verdiendring investeringseiendom	1	19	13	37	24
Verdiendring finansielle instrumenter	0	0	0	0	0
Kostnader	-7	-9	-18	-16	-36
<b>Periodens resultat</b>	<b>8</b>	<b>20</b>	<b>23</b>	<b>44</b>	<b>41</b>
Investeringseiendom			903	795	846
Øvrige eiendeler			124	53	99
<b>Eiendeler</b>			<b>1 027</b>	<b>848</b>	<b>945</b>
Egenkapital			509	493	491
Langsiktig gjeld			356	253	353
Kortsiktig gjeld			161	102	102
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>			<b>1 027</b>	<b>848</b>	<b>945</b>

Til Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

### Uttalelse vedrørende forenklet revisorkontroll av delårsregnskap

#### *Innledning*

Vi har foretatt en forenklet revisorkontroll av vedlagte konsoliderte balanse for Olav Thon Eiendomsselskap ASA pr. 30. juni 2017 og tilhørende konsoliderte resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpstilling for seks månedersperioden avsluttet denne dato. Ledelsen er ansvarlig for utarbeidelsen og fremstillingen av delårsregnskapet i samsvar med International Accounting Standard 34 «Interim Financial Reporting». Vår oppgave er å avgi en uttalelse om delårsregnskapet basert på vår forenklete revisorkontroll.

#### *Omfanget av den forenklete revisorkontrollen*

Vi har utført vår forenklete revisorkontroll i samsvar med ISRE 2410 "Forenklet revisorkontroll av et delårsregnskap, utført av foretakets valgte revisor". En forenklet revisorkontroll av delårsregnskapet består i å rette forespørsler, primært til personer med ansvar for økonomi og regnskap, og å gjennomføre analytiske og andre kontrollhandlinger. En forenklet revisorkontroll har et betydelig mindre omfang enn en revisjon utført i samsvar med revisjonsstandarder fastsatt av Den norske Revisorforening, og gjør oss følgelig ikke i stand til å oppnå sikkerhet om at vi er blitt oppmerksomme på alle vesentlige forhold som kunne ha blitt avdekket i en revisjon. Vi avgir derfor ikke revisjonsberetning.

#### *Konklusjon*

Vi har ved vår forenklete revisorkontroll ikke blitt oppmerksomme på noe som gir oss grunn til å tro at den vedlagte konsoliderte delårsregnskapet i det alt vesentlige ikke er utarbeidet i samsvar med International Accounting Standard 34 «Interim Financial Reporting».

Oslo, 23. august 2017

**BDO AS**



Asle Aftret  
Statsautorisert revisor

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.

	2. kvartal	2. kvartal	Per	Per	Per
	2017	2016	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016
Verdiendringer investeringseiendommer fra resultatregnskapet	514	510	1 053	1 060	2 651
Verdiendringer investeringseiendom i felleskontrollerte selskap	17	28	40	71	179
Verdiendringer investeringseiendom i tilknyttede selskap	1	19	13	37	24
Verdiendringer finansielle instrumenter fra resultatregnskapet	67	-95	104	-554	119
Verdiendringer finansielle instrumenter felleskontrollert virksomhet	3	-1	4	-10	12
<b>Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter</b>	<b>602</b>	<b>461</b>	<b>1 215</b>	<b>604</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 før skatter både i konsernets regnskap og i felleskontrollerte og tilknyttede selskap.

	2. kvartal	2. kvartal	Per	Per	Per
	2017	2016	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016
Resultat før skatter	1 052	800	2 076	1 308	4 472
Justert for verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-602	-461	-1 215	-604	-2 984
<b>Resultat før skatter og verdiendringer</b>	<b>449</b>	<b>339</b>	<b>861</b>	<b>704</b>	<b>1 488</b>

#### Langsiktig substansverdi per aksje

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

	Per	Per	Per
	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016
Majoritetens andel av egenkapital	22 207	18 419	20 949
Utsatt skatt	6 797	6 040	6 487
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 7%	-1 983	-1 691	-1 816
<b>Langsiktig substansverdi</b>	<b>27 021</b>	<b>22 767</b>	<b>25 620</b>
Antall aksjer (egne aksjer ikke medregnet)	105 745 320	106 345 320	106 345 320
<b>Langsiktig substansverdi per aksje i NOK</b>	<b>256</b>	<b>214</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 bankinnskudd fra rentebærende gjeld. Netto rentebærende gjeld benyttes blant annet i beregning av konsernet belåningsgrad.

	Per	Per	Per
	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016
Obligasjonslån, langsiktig	6 181	5 668	6 681
Obligasjonslån, kortsiktig	2 139	320	855
Sertifikatlån, kortsiktig	3 687	2 430	2 377
Øvrig langsiktig rentebærende gjeld	7 350	9 388	9 903
Øvrig kortsiktig rentebærende gjeld	2 322	2 117	1 437
<b>Rentebærende gjeld</b>	<b>21 678</b>	<b>19 924</b>	<b>21 252</b>
Bankinnskudd og kontanter	-193	-187	-325
<b>Netto rentebærende gjeld</b>	<b>21 485</b>	<b>19 737</b>	<b>20 927</b>







**OLAV THON**  
EIENDOMSELSKAP ASA

Stenersgata 2  
Postboks 489 Sentrum  
0105 Oslo

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

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