

# RAPPORT 3. KVARTAL 2017

**OLAV THON**  
EIENDOMSSKAP ASA



## NØKKELTALL

Beløp i MNOK	3. kvartal	3. kvartal	Per	Per	Per
	2017	2016	30.09.17	30.09.16	31.12.16
Netto leieinntekter	604	577	1 822	1 688	2 243
Verdiendringer inv.eiendommer og finansielle instrumenter <sup>1)</sup>	831	742	2 045	1 332	2 984
Resultat før skatter	1 261	1 149	3 336	2 457	4 474
Resultat før skatter og verdiendringer <sup>1)</sup>	430	407	1 291	1 125	1 488
Egenkapital per aksje (kroner)			219	181	197
Egenkapitalandel			43 %	40 %	41 %
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner) <sup>2)</sup>			266	223	241
Netto kontantstrøm fra drift	459	296	1 198	886	1 334
Likviditetsreserver <sup>3)</sup>			6 973	5 478	4 950
Avdrag neste 12 mnd			6 594	6 789	4 669
Rentebærende gjeld <sup>4)</sup>			21 557	19 704	21 252
Rente per 30.09 / 31.12			3,04 %	3,28 %	3,24 %
Belåningsgrad <sup>5)</sup>			42 %	43 %	44 %
Netto investeringer <sup>6)</sup>	366	421	1 312	2 023	4 239
Investeringsseiendommer			50 358	44 932	47 695
Leieinntektsnivå <sup>7)</sup>			2 890	2 685	2 850
Avkastningskrav (yield)			5,16 %	5,40 %	5,32 %
Omsetning eide kjøpesentre	12 340	11 837	35 236	34 165	50 475
Omsetning forvaltede kjøpesentre	3 353	3 035	9 151	8 564	12 442
Børskurs per 30.09 / 31.12 (kroner)			163	165	160

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

1) Inkludert verdiendringer i felleskontrollerte og tilknyttede selskap.

2) (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 6.008 (30.09.17), 4.002(30.09.16) 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 3. kvartal 2017

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

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

- Leieinntektene var 693 millioner kroner (650). Årlig leieinntektsnivå var 2.890 millioner kroner (2.685), og ledigheten 2,7 % (3,1).
- Resultat før skatter beløp seg til 1.261 millioner kroner (1.149).
- Resultat før skatter og verdiendringer økte med 6 % til 430 millioner kroner (404).
- Netto kontantstrøm fra driften var 459 millioner kroner (296).
- Ved utgangen av 3. kvartal var konsernets egenkapitalandel 43 % (40) og egenkapital per aksje var økt til 219 kroner (181).
- Likviditetsreserve ved kvartalsskiftet var 6.974 millioner kroner (5.478).
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet var 12,3 milliarder kroner (11,8).

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

Kveldsstemming i Torggata, Oslo



## Finansiell stilling / balanse per 30.09.17

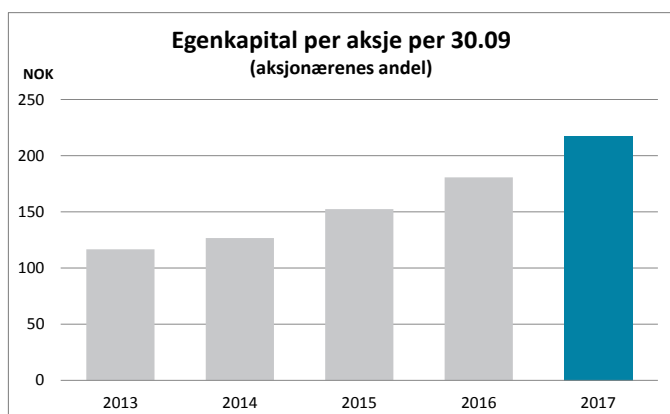
Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 55.563 millioner kroner (48.896), hvorav investeringseiendommene utgjorde 50.358 millioner kroner (44.392).

Egenkapitalen utgjorde 23.646 millioner kroner (19.651), og egenkapitalandelen var 43% (40).

Egenkapital per aksje (aksjonærenes andel) var 219 kroner (181), mens «Langsiktig substansverdi per aksje» er beregnet til 266 kroner (223).

Rentebærende gjeld var 21.557 millioner kroner (19.704) og belåningsgraden <sup>2)</sup> ("Loan to Value") var 42% (43).

Konsernets andel av regnskapsført egenkapital i felleskontrollerte og tilknyttede selskap var 2.781 millioner kroner (2.484).



Egenkapital per aksje har i perioden økt med 86 %.

## Resultatsammendrag for 3. kvartal

Resultat før skatter ble 1.261 millioner kroner (1.149).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde totalt 831 millioner kroner (743). <sup>3)</sup>

Resultat før skatter og verdiendringer ble dermed 430 millioner kroner (407).

## Leieinntekter og eiendomsrelaterte kostnader

Leieinntektene var 693 millioner kroner (650). Økningen fra i fjor forklares både av nye eiendommer og ferdigstilte eiendomsprosjekter.

Andre eiendomsrelaterte inntekter var 180 millioner kroner (171) og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 269 millioner kroner (244), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 172 millioner kroner (172).

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 45 millioner kroner (43)

Netto leieinntekter utgjorde dermed 604 millioner kroner (577).

## Verdiendringer av investeringseiendommer

Verdien av konsernets investeringseiendommer økte med 806 millioner kroner (560).

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 40 millioner kroner (30).

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 33 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 69 millioner kroner (66), mens ordinære avskrivninger beløp seg til 7 millioner kroner (6).

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

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



## Finansinntekter og kostnader

Netto finanskostnader var 165 millioner kroner (172). Nedgang i konsernets gjennomsnittrente bidrar til nedgang i finanskostnadene på tross av økt rentebærende gjeld.

I 3. kvartal var konsernets gjennomsnittrente 3,06 % (3,30).



## Verdiendringer finansielle instrumenter

De langsiktige markedsrentene i Norge og Sverige var stabile i 3 kvartal.

I Norge steg 10 års swaprente med 0,01 prosentpoeng til 1,95 %, mens tilsvarende rente i Sverige steg med 0,04 prosentpoeng til 1,25 %.

Renteutviklingen medførte at markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter økte med 17 millioner kroner (190).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var - 263 millioner kroner (-92), mens finansieringsaktivitetene reduserte likviditeten med 77 millioner kroner (-173).

Konsernets likviditetsbeholdning økte med 55 millioner kroner i 3. Kvartal (55).

Ved kvartalsskiftet var konsernets likviditetsreserve 6.974 millioner kroner (5.478), og besto av kortsiktige plasseringer på 256 millioner kroner (236) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 6.718 millioner kroner (5.242).

## Kontantstrøm og likviditet 3. kvartal

Netto kontantstrøm fra driften var 459 millioner kroner (296), mens endring i arbeidskapitalen var -64 millioner kroner (24).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed 395 millioner kroner (320).

## Investeringer

Konsernets netto investeringer i 3. kvartal var 366 millioner kroner (421).

I årets tre første kvartaler var de samlede investeringene 1.312 millioner kroner (2.023).

Universitetsgata 26, Oslo



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

### Under oppføring

- **Vitaminveien 11, Oslo**  
I et kvartal ved siden av Storo Storsenter i Nydalen oppføres det eiendommer med et samlet areal på ca. 60.000 kvm., medregnet et parkeringsanlegg på 9.000 kvm. Byggene skal ferdigstilles i 2018 og 2019, og vil inneholde et hotell med 321 rom, Norges største kinosenter, 149 boliger i tillegg til øvrige kontor- og handelsarealer.
- **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**  
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 %, ble det i oktober 2017 ferdigstilt et næringsbygg på 15.000 kvm. og et parkeringsanlegg på 32.000 kvm.  
  
I tillegg inneholder prosjektet oppføring av 129 boliger i ulike byggetrinn, hvor første byggetrinn skal ferdigstilles i desember 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.

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

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

### Eiendomsporteføljen per 30.09.17

Investeringsseidommene 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 var vurdert til 50.358 millioner kroner (44.932), basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,16 % (5,40).

Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlig avkastningskrav:

- Kjøpesentereieendom 5,22 % (5,39)
- Øvrige næringseiendommer 4,96 % (5,44)

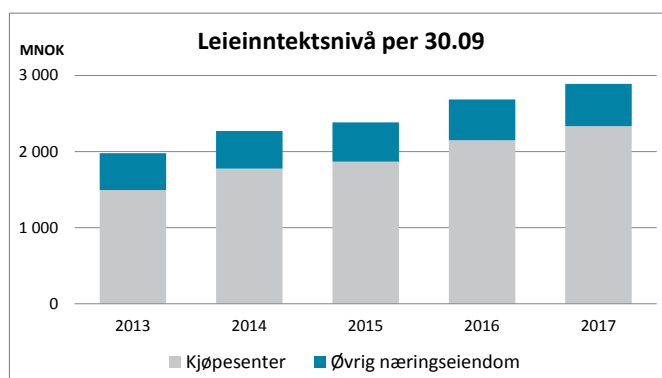
Årlig leieinntektsnivå var 2.890 millioner kroner (2.685), med følgende segmentfordeling:

- Kjøpesentereieendom 81 % (80)
- Øvrige næringseiendom 19 % (20)

Ledigheten i eiendomsporteføljen var 2,7 % (3,1).

Leieinntektsnivået har økt både som følge av nye eiendommer, ferdigstilte eiendomsprosjekter og en generell leievekst.

I tillegg var konsernets andel av leieinntektsnivået i felleskontrollerte og tilknyttede selskap 280 millioner kroner (265), og verdien av eiendomsporteføljen var 4.493 millioner kroner (4.047).



Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen har i perioden økt med 43 %.

## Kjøpesenterområdet

Kjøpesenterområdet omfattet ved kvartalsskiftet 97 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 7 av landets 8 største kjøpesentre.

### Kjøpesentre som eies av konsernet

I 3. kvartal var samlet butikkomsetning i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet 12,3 milliarder kroner (11,8), mens omsetningen i årets ni første måneder beløp seg til 35,2 milliarder kroner (34,2).

#### Norge

Konsernets norske kjøpesentre hadde i 3. kvartal en butikkomsetning på 11,5 milliarder kroner (10,9). Hittil i år har omsetningen vært 32,6 milliarder kroner (31,3).

#### Sverige

I Sverige hadde kjøpesentrene en omsetning i 3. kvartal på 0,9 milliarder svenske kroner (0,9), og 2,7 milliarder svenske kroner i årets ni første måneder (2,8).

### Kjøpesentre som forvaltes for andre eiere

I 3. kvartal var omsetningen 3,4 (3,0) milliarder kroner, og per 3. kvartal var omsetningen 9,2 milliarder kroner (8,6).

## Risikofaktorer

De vesentligste 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).

Per 30.09.17 er verdivurderingen basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,16%. De siste 3 år har avkastningskravet variert mellom 5,16% 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).

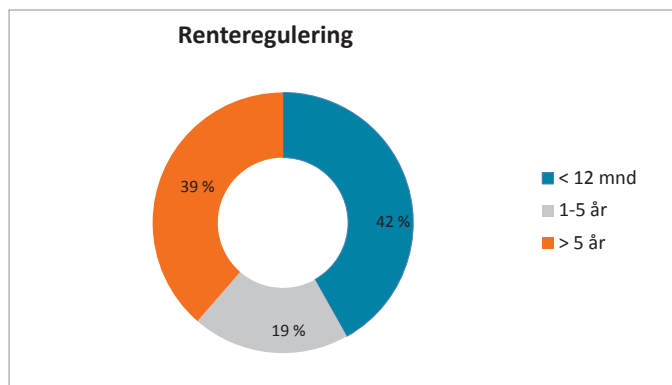
Konsernets finansielle instrumenter (renteswaper) bokføres til markedsverdi. Renteswapene benyttes hovedsakelig til å sikre konsernet langsiktig rentebinding og en forutsigbar kontantstrøm.

Porteføljen av renteswaper inngått for dette formålet var ved kvartalsskiftet 11.115 millioner kroner (11.074), og hadde en markedsverdi på – 1.808 millioner kroner (- 2.412).

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 da endres med 100 – 110 millioner kroner.





58% av rentebærende gjeld har rentebinding over 1 år, og gjennomsnittlig rentebinding er 4 år.

Norge: 9.110 millioner NOK (6.450)  
Sverige: 3.750 millioner SEK (2400)

Samlede kredittrammer var 28.275 millioner kroner (24.949), hvorav ubenyttet del utgjorde 6.718 millioner kroner (5.242).

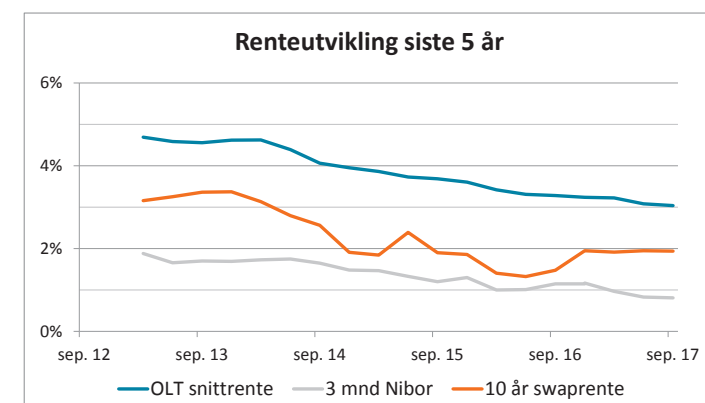
For spesifikasjon av konsernets rentebærende gjeld, henvises det til note 6 og 7 i kvartalsrapporten.

Gjelden hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,4 år (2,4). 31 % (30) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

Ved utgangen av 3. kvartal hadde konsernet en fastrente andel på 58 % (56), med en gjennomsnittlig rentebinding på 4,0 år (4,5).

Konsernets gjennomsnittrente var 3,04 % (3,28), fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Andel av gjeld	Gjennomsnittsrente
NOK	83 %	3,52 %
SEK	17 %	0,71 %



Per 30.09.17 var konsernets gjennomsnittrente 3,04 %.

## Finansiering

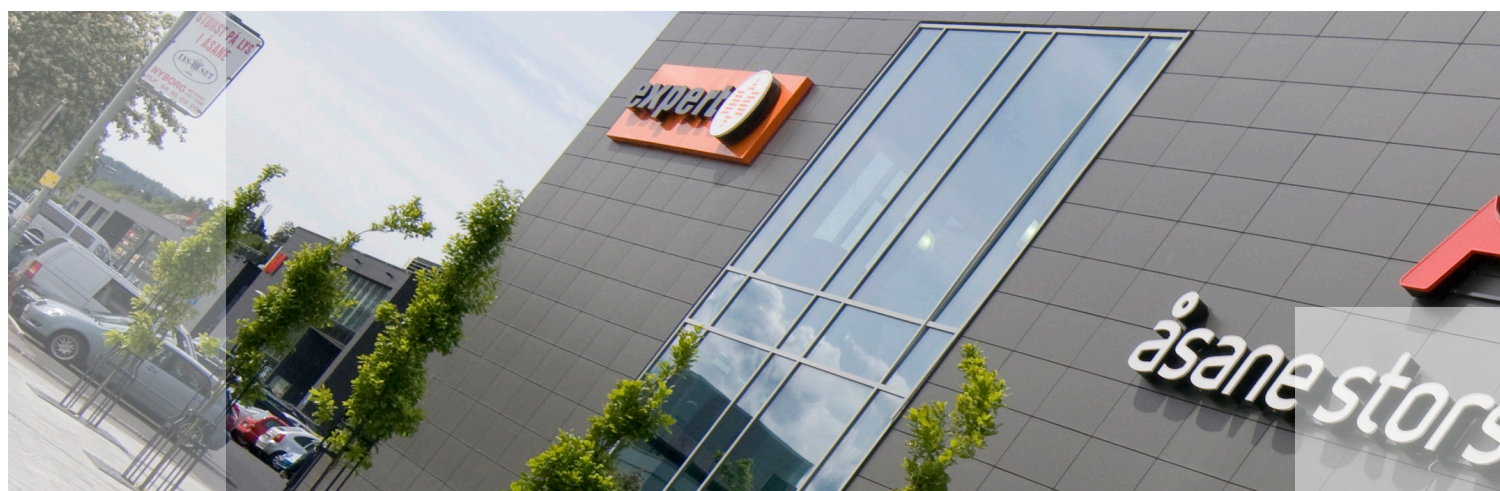
Konsernets gjeldsportefølje består av langsiktige kredittrammer i nordiske banker og gjeld opptatt i kapitalmarkedene i Norge og Sverige.

Tilgangen til finansiering vurderes fortsatt som svært god, og kredittmarginene i kapitalmarkedene viste en fallende tendens også i 3 kvartal.

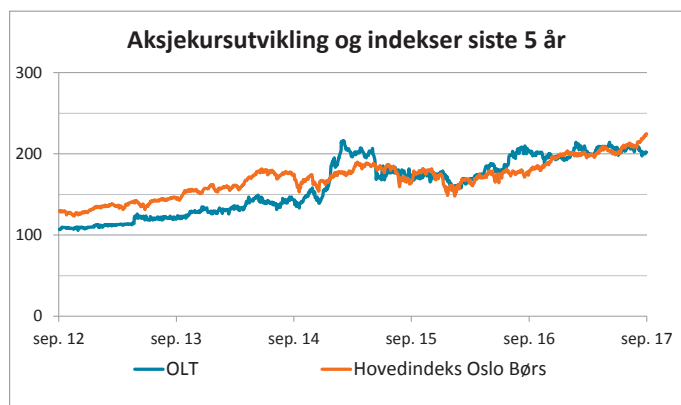
Konsernet finansieringskilder i 3. kvartal var i hovedsak kapitalmarkedene i Norge og Sverige, hvor det ble opptatt nye lån på 2.550 millioner norske kroner og 1.600 millioner svenske kroner.

I tillegg ble det inngått en finansieringsavtale med en nordisk bank med en langsiktig kredittramme på 1.200 millioner kroner.

Ved kvartalsskiftet var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 12.768 millioner kroner (8.692), fordelt på:







Aksjekursen i Olav Thon Eiendomsselskap har de siste 5 år økt med 90 %.

## Aksjonærforhold

Ved utgangen av 3. kvartal var sluttkursen på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap 163,5 kroner mot 168 kroner ved kvartalets begynnelse.

I årets ni første måneder ga aksjene i selskapet en totalavkastning på 3% (inkludert utbytte), mens hovedindeksen ved Oslo Børs steg 15%.

I 3. kvartal ble det omsatt 1,7 millioner aksjer (1,3), og gjennomført 7.863 (2.260) handler av aksjen over Oslo Børs.

I årets ni første måneder sett under ett, ble det omsatt 5,2 millioner aksjer (4,8), og gjennomført 15.045 (6.650) handler av aksjen over Oslo Børs.

Høyeste og laveste notering i kvartalet var henholdsvis 172 og 160 kroner.

Ved kvartalsskiftet var selskapets børsverdi 17,4 milliarder kroner (17,6), og selskapets største eiere var:

Olav Thon Gruppen AS m/datterselskap	71,9 %
Folketrygdfondet	4,0 %
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 aktivitet i oljesektoren bidrar allikevel til relativt moderate vekstutsikter de nærmeste årene, og Norges Bank signaliserer at renten vil bli holdt lav i tiden fremover.

Etterspørselen etter næringseiendom i Norge er fortsatt høy, og med forventninger om fortsatt lave renter forventes dette å vedvare.

Veksten i privatkonsumet antas å øke i tiden fremover, og det forventes en positiv utvikling i detaljhandelen. E-handelen antas å få en høyere veksttakt enn den øvrige detaljhandel i tiden fremover, men fremdeles er E-handelens andel av detaljhandelen lav. Kjøpesentrene posisjonerer seg og tilpasser seg digitalisering av varehandelen, og fremtidsutsiktene vurderes derfor tilfredsstillende for konsernets kjøpesenterportefølje.

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

Åsane Storsenter, Bergen



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.

Oslo, 08.11.2017

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA





Illustrasjon: Stortunet, Vitaminveien 11, Oslo





## OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i MNOK	Note	3. kvartal 2017	3. kvartal 2016	Per 30.09.2017	Per 30.09.2016	Per 31.12.2016
Leieinntekter	5, 8	693	650	2 071	1 918	2 590
Andre eiendomsrelaterte inntekter	8	180	171	607	596	835
Eiendomsrelaterte kostnader	8	-269	-244	-857	-826	-1 183
<b>Netto leieinntekter</b>		<b>604</b>	<b>577</b>	<b>1 822</b>	<b>1 688</b>	<b>2 243</b>
Verdiendring investeringseiendommer	9	806	560	1 859	1 619	2 651
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	11	40	30	159	154	315
Andre driftsinntekter	8	33	34	122	107	153
Andre driftskostnader	8	-30	-31	-94	-91	-131
Administrasjonskostnader	5, 8	-39	-35	-120	-105	-141
Ordinære avskrivninger		-7	-6	-20	-18	-28
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 408</b>	<b>1 129</b>	<b>3 728</b>	<b>3 354</b>	<b>5 062</b>
Finansinntekter		0	1	5	4	8
Verdiendring finansielle instrumenter		18	190	122	-363	119
Finanskostnader		-165	-172	-518	-538	-714
<b>Resultat før skatter</b>		<b>1 261</b>	<b>1 149</b>	<b>3 336</b>	<b>2 457</b>	<b>4 474</b>
Skattekostnad		-282	-252	-779	-549	-866
<b>Periodens resultat</b>		<b>979</b>	<b>897</b>	<b>2 557</b>	<b>1 908</b>	<b>3 607</b>
<b>Andre inntekter og kostnader:</b>						
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>						
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		30	29	-38	113	-28
Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet		-26	-64	38	-149	-126
Endring i utsatt skatt på utvidet resultat		-7	-7	9	-28	-23
<b>Totalresultat</b>		<b>975</b>	<b>855</b>	<b>2 566</b>	<b>1 843</b>	<b>3 430</b>
<b>Periodens resultat tilordnet:</b>						
Majoritetsaksjonærene		948	904	2 512	1 891	3 573
Ikke-kontrollerende eierinteresser		30	-7	45	17	34
<b>Totalresultat tilordnet:</b>						
Majoritetsaksjonærene		945	862	2 521	1 827	3 396
Ikke-kontrollerende eierinteresser		30	-7	45	17	34
Resultat per utestående aksje - basis og utvannet (i hele kroner)		9	8	24	17	32

## OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i MNOK	Note	Per 30.09.2017	Per 30.09.2016	Per 31.12.2016
<b>EIENDELER</b>				
Utsatt skattefordel		550	583	550
Investerings eiendommer	3, 9	50 358	44 392	47 695
Varige driftsmidler		93	93	98
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	11	2 781	2 484	2 646
Andre finansielle anleggsmidler		234	185	198
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>54 016</b>	<b>47 737</b>	<b>51 187</b>
Fordringer		1 291	923	1 017
Bankinnskudd og kontanter		256	236	325
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 547</b>	<b>1 159</b>	<b>1 342</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>55 563</b>	<b>48 896</b>	<b>52 529</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>				
Majoritetsaksjonærenes andel av egenkapital		23 151	19 221	20 950
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		494	430	447
<b>Sum egenkapital</b>		<b>23 646</b>	<b>19 651</b>	<b>21 397</b>
Utsatt skatt		7 020	6 266	6 494
Langsiktig gjeld	6	16 774	15 357	18 516
Kortsiktig gjeld	7	8 123	7 622	6 122
<b>Sum gjeld og forpliktelser</b>		<b>31 918</b>	<b>29 245</b>	<b>31 132</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>55 563</b>	<b>48 896</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				1 908	17	1 925
Andre inntekter og kostnader			113	-28		84
Kjøp egne aksjer				-13		-13
Aksjeutbytte						0
Andre endringer				4	-2	2
<b>Per 30.09.2016</b>	<b>106</b>	<b>318</b>	<b>119</b>	<b>19 064</b>	<b>430</b>	<b>20 038</b>
Periodens resultat				1 665	18	1 683
Andre inntekter og kostnader			-141	5		-136
Aksjeutbytte				-190		-190
Andre endringer				2	0	2
<b>Per 31.12.2016</b>	<b>106</b>	<b>318</b>	<b>-22</b>	<b>20 547</b>	<b>447</b>	<b>21 397</b>
Periodens resultat				2 512	45	2 557
Andre inntekter og kostnader			0	9		9
Kjøp egne aksjer				-100		-100
Aksjeutbytte				-205		-205
Andre endringer				-13	2	-11
<b>Per 30.09.2017</b>	<b>106</b>	<b>318</b>	<b>-22</b>	<b>22 749</b>	<b>494</b>	<b>23 646</b>

## SAMMENDRATT OPPSTILLING AV KONTANTSTRØMMER

Beløp i MNOK	3. kvartal 2017	3. kvartal 2016	Per 30.09.2017	Per 30.09.2016	Per 31.12.2016
Netto kontantstrøm fra drift	459	296	1 198	886	1 334
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter (endring i arbeidskapital)	-64	24	-422	77	446
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>395</b>	<b>320</b>	<b>776</b>	<b>963</b>	<b>1 780</b>
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler					3
Utbetalinger ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler	-243	-160	-725	-767	-962
Utbetalinger ved kjøp av datterselskaper	0		-9		-2 168
Innbetalinger ved andre investeringer	-21	68	-21	-436	-259
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-263</b>	<b>-92</b>	<b>-754</b>	<b>-1 203</b>	<b>-3 387</b>
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	3 322	2 216	8 758	6 740	11 549
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-3 400	-2 389	-8 544	-6 260	-9 604
Utbetaling av utbytte	0	-	-215	-192	-194
Utbetalinger ved kjøp av egne aksjer	-	-	-100	-	-13
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-77</b>	<b>-173</b>	<b>-100</b>	<b>288</b>	<b>1 738</b>
<b>Netto endring i kontanter</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>-78</b>	<b>48</b>	<b>132</b>
Bankbeholdning ved periodens start	193	187	325	191	191
Valutakurseffekter	9	-6	10	-3	3
Bankbeholdning ved periodens slutt	257	236	257	236	325



## NOTER TIL REGNSKAPET PER 30. SEPTEMBER 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 8.11.17.

Delårsregnskapet er ikke revidert.

## Note 3 ENDRINGER I KONSERNSTRUKTUR

Det er ingen vesentlige endringer i konsernstrukturen i 3. kvartal.

## Note 4 ESTIMATER

Utarbeidelsen av delårsregnskaper innebærer bruk av vurderinger, estimater og forutsetninger som påvirker bruken av regnskapsprinsipper og regnskapsførte beløp knyttet til eiendeler og forpliktelser, inntekter og kostnader.

Ved utarbeidelsen av dette delårsregnskapet har ledelsen lagt til grunn de samme vurderingene relatert til anvendelsen av regnskapsprinsipper som ble lagt til grunn for konsernregnskapet for 2016.

## Note 5 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

Følgende transaksjoner med nærstående parter er gjennomført/avtalt per 30.09.2017:

Transaksjoner	Motpart	Motpart nærstående til	30.09.2017	30.09.2016	31.12.2016
Løpende leieavtaler	Selskap i Olav Thon Gruppen AS	Olav Thon Stiftelsen	40	42	53
Løpende drifts- og administrasjonsavtale	Thon Eiendomsdrift AS	Olav Thon Stiftelsen	76	59	87

## Note 6 LANGSIKTIG GJELD

	30.09.2017	30.09.2016	31.12.2016
Obligasjonslån	7 456	4 771	6 681
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 508	8 147	9 903
Virkelig verdi renteswaper	1 808	2 412	1 930
Annen gjeld	2	27	3
<b>Sum</b>	<b>16 774</b>	<b>15 357</b>	<b>18 516</b>

## Note 7 KORTSIKTIG GJELD

	30.09.2017	30.09.2016	31.12.2016
Sertifikatlån	4 052	2 751	2 377
Obligasjonslån	1 260	1 170	855
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 281	2 865	1 437
Leverandørgjeld	177	145	237
Påløpne renter	59	49	44
Skyldig offentlige avgifter	151	171	109
Betalbar skatt	229	-72	19
Annen gjeld	913	543	1 044
<b>Sum</b>	<b>8 123</b>	<b>7 622</b>	<b>6 122</b>

## Note 8 SEGMENTINFORMASJON

Per 30.09.17 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>3. kvartal 2017</b>							
Leieinntekter	545	148		693	641	52	693
Andre eiendomsrelaterte inntekter	166	13		180	162	18	180
Eiendomsrelaterte kostnader	-225	-44		-269	-242	-27	-269
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>486</b>	<b>118</b>		<b>604</b>	<b>562</b>	<b>42</b>	<b>604</b>
Verdiendring investeringseiendommer	467	339		806	809	-3	806
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	40			40	40		40
Andre driftsinntekter	16		17	33	33		33
Andre driftskostnader	-13		-17	-30	-30		-30
Administrasjonskostnader	-33	-6		-39	-36	-3	-39
Ordinære avskrivinger	-5	-2		-7	-7	0	-7
<b>Driftsresultat</b>	<b>959</b>	<b>449</b>	<b>0</b>	<b>1 408</b>	<b>1 372</b>	<b>36</b>	<b>1 408</b>
<b>3. kvartal 2016</b>							
Leieinntekter	506	143		650	586	64	650
Andre eiendomsrelaterte inntekter	150	21		171	161	10	171
Eiendomsrelaterte kostnader	-202	-42		-244	-212	-32	-244
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>455</b>	<b>123</b>		<b>577</b>	<b>535</b>	<b>43</b>	<b>577</b>
Verdiendring investeringseiendommer	189	370		560	486	74	560
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	30			30	30		30
Andre driftsinntekter	18		16	34	34		34
Andre driftskostnader	-15		-16	-31	-31		-31
Administrasjonskostnader	-35	0		-35	-33	-2	-35
Ordinære avskrivinger	-4	-2		-6	-6	0	-6
<b>Driftsresultat</b>	<b>639</b>	<b>490</b>	<b>0</b>	<b>1 129</b>	<b>1 014</b>	<b>114</b>	<b>1 129</b>

Per 30.09.2017	Kjøpe- senter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Geografiske segmenter		
					Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	1 613	458		2 071	1 918	153	2 071
Andre eiendomsrelaterte inntekter	557	50		607	553	55	607
Eiendomsrelaterte kostnader	-698	-159		-857	-774	-83	-857
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>1 472</b>	<b>350</b>	<b>0</b>	<b>1 822</b>	<b>1 697</b>	<b>125</b>	<b>1 822</b>
Verdiendring investeringseiendommer	1 198	661		1 859	1 874	-15	1 859
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	159			159	159		159
Andre driftsinntekter	59		63	122	122		122
Andre driftskostnader	-40		-54	-94	-94		-94
Administrasjonskostnader	-101	-19		-120	-109	-11	-120
Ordinære avskrivinger	-14	-6		-20	-20	0	-20
<b>Driftsresultat</b>	<b>2 733</b>	<b>986</b>	<b>9</b>	<b>3 728</b>	<b>3 629</b>	<b>99</b>	<b>3 728</b>

Segmenter	Driftssegmenter				Geografiske segmenter		
	Kjøpe- senter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Per 30.09.2016							
Leieinntekter	1 486	431		1 918	1 760	158	1 918
Andre eiendomsrelaterte inntekter	535	61		596	526	70	596
Eiendomsrelaterte kostnader	-663	-163		-826	-720	-106	-826
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>1 358</b>	<b>330</b>		<b>1 688</b>	<b>1 565</b>	<b>122</b>	<b>1 688</b>
Verdiendring investeringseiendommer	999	620		1 619	1 479	140	1 619
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	154			154	154		154
Andre driftsinntekter	55		52	107	107		107
Andre driftskostnader	-42		-48	-91	-91		-91
Administrasjonskostnader	-88	-17		-105	-96	-9	-105
Ordinære avskrivinger	-11	-7		-18	-18	0	-18
<b>Driftsresultat</b>	<b>2 424</b>	<b>926</b>	<b>4</b>	<b>3 354</b>	<b>3 100</b>	<b>254</b>	<b>3 354</b>

Per 31.12.2016	Kjøpe- senter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
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	-1 039	-144	-1 183
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>1 809</b>	<b>434</b>		<b>2 243</b>	<b>2 087</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 avskrivinger	-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>4 774</b>	<b>288</b>	<b>5 062</b>



## Note 9 INVESTERINGSEIENDOM

	30.09.2017	30.09.2016	31.12.2016
<b>Inngående balanse</b>	<b>47 695</b>	<b>40 177</b>	<b>40 177</b>
Tilgang ved kjøp/påkostninger	805	2 590	4 869
Endring i virkelig verdi, resultatført i perioden	1 859	1 619	2 651
Andre endringer	0	5	-1
<b>Utgående balanse</b>	<b>50 358</b>	<b>44 392</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.

	3. kvartal 2017	3. kvartal 2016	Per 30.09.2017	Per 30.09.2016	Per 31.12.2016
<b>Felleskontrollerte selskaper</b>					
Driftsinntekter	80	82	253	251	345
Verdiendring investeringseiendom	7	-3	47	55	179
Verdiendring finansielle instrumenter	0	5	4	-5	12
Kostnader	-54	-50	-176	-181	-262
<b>Periodens resultat</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>129</b>	<b>120</b>	<b>274</b>
Investeringseiendom			3 579	3 233	3 376
Øvrige eiendeler			218	248	212
<b>Sum eiendeler</b>			<b>3 797</b>	<b>3 481</b>	<b>3 588</b>
Egenkapital			2 264	2 009	2 155
Langsiktig gjeld			1 409	1 316	1 315
Kortsiktig gjeld			124	155	118
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>			<b>3 797</b>	<b>3 480</b>	<b>3 588</b>

	3. kvartal 2017	3. kvartal 2016	Per 30.09.2017	Per 30.09.2016	Per 31.12.2016
<b>Tilknyttede selskaper</b>					
Driftsinntekter	14	12	41	38	53
Verdiendring investeringseiendom	0	-10	13	26	24
Verdiendring finansielle instrumenter	0	0	0	0	0
Kostnader	-6	-7	-24	-31	-36
<b>Periodens resultat</b>	<b>7</b>	<b>-5</b>	<b>30</b>	<b>33</b>	<b>41</b>
Investeringseiendom			914	814	846
Øvrige eiendeler			141	81	99
<b>Eiendeler</b>			<b>1 054</b>	<b>895</b>	<b>945</b>
Egenkapital			517	476	491
Langsiktig gjeld			357	350	353
Kortsiktig gjeld			181	69	102
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>			<b>1 054</b>	<b>895</b>	<b>945</b>

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

#### 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.

	3. kvartal 2017	3. kvartal 2016	Per 30.09.2017	Per 30.09.2016	Per 31.12.2016
Verdiendringer investeringseiendommer fra resultatregnskapet	806	560	1 859	1 619	2 651
Verdiendringer investeringseiendom i felleskontrollerte selskap	7	-3	47	55	179
Verdiendringer investeringseiendom i tilknyttede selskap	0	-10	13	26	24
Verdiendringer finansielle instrumenter fra resultatregnskapet	18	190	122	-363	119
Verdiendringer finansielle instrumenter felleskontrollert virksomhet	0	5	4	-5	12
<b>Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter</b>	<b>831</b>	<b>742</b>	<b>2 045</b>	<b>1 332</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.

	3. kvartal 2017	3. kvartal 2016	Per 30.09.2017	Per 30.09.2016	Per 31.12.2016
Resultat før skatter	1 261	1 149	3 336	2 457	4 474
Justert for verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-831	-742	-2 045	-1 332	-2 984
<b>Resultat før skatter og verdiendringer</b>	<b>430</b>	<b>407</b>	<b>1 291</b>	<b>1 125</b>	<b>1 489</b>

#### Langsiktig substansverdi per aksje

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

	Per 30.09.2017	Per 30.09.2016	Per 31.12.2016
Majoritetens andel av egenkapital	23 151	19 221	20 950
Utsatt skatt	7 006	6 259	6 487
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 7%	-2 044	-1 753	-1 816
<b>Langsiktig substansverdi</b>	<b>28 114</b>	<b>23 728</b>	<b>25 621</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>266</b>	<b>223</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 30.09.2017	Per 30.09.2016	Per 31.12.2016
Obligasjonslån, langsiktig	7 456	4 771	6 681
Obligasjonslån, kortsiktig	1 260	1 170	855
Sertifikatlån, kortsiktig	4 052	2 751	2 377
Øvrig langsiktig rentebærende gjeld	7 508	8 147	9 903
Øvrig kortsiktig rentebærende gjeld	1 281	2 865	1 437
<b>Rentebærende gjeld</b>	<b>21 557</b>	<b>19 704</b>	<b>21 252</b>
Bankinnskudd og kontanter	-256	-236	-325
<b>Netto rentebærende gjeld</b>	<b>21 301</b>	<b>19 468</b>	<b>20 927</b>



**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)