

RAPPORT 4. KVARTAL
OG FORELØPIG
ÅRSRESULTAT
2017

OLAV THON
EIENDOMSSKAP ASA



NØKKELTALL

Beløp i MNOK	4. kvartal	4. kvartal	Per	Per
	2017	2016	31.12.17	31.12.16
Netto leieinntekter	637	555	2 459	2 243
Verdiendringer inv.eiendommer og finansielle instrumenter ¹⁾	398	1 652	2 443	2 984
Resultat før skatter	868	2 008	4 204	4 465
Resultat før skatter og verdiendringer ¹⁾	469	356	1 761	1 481
Egenkapital per aksje (kroner)			227	197
Egenkapitalandel			43 %	41 %
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner) ²⁾			274	241
Netto kontantstrøm fra drift	435	429	1 626	1 315
Likviditetsreserver ³⁾			8 137	4 950
Avdrag neste 12 mnd			7 578	4 669
Rentebærende gjeld ⁴⁾			21 713	21 252
Rente per 31.12			2,98 %	3,24 %
Belåningsgrad ⁵⁾			42 %	44 %
Netto investeringer ⁶⁾	506	2 217	1 818	4 239
Investeringseiendommer			51 435	47 695
Leieinntektsnivå ⁷⁾			2 910	2 850
Avkastningskrav (yield)			5,17 %	5,32 %
Omsetning eide kjøpesentre	15 535	15 244	50 768	50 380
Omsetning forvaltede kjøpesentre	4 122	3 987	13 273	12 551
Børskurs per 31.12 (kroner)			163,0	160,0

Merk at som et resultat av avrundingsdifferanser og omklassifiseringer så stemmer ikke alltid tall og prosent 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 6.299 (31.12.17) 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 EIENDOMSSSELKAP ASA

Rapport for 4. kvartal og foreløpig årsresultat 2017

Olav Thon Eiendomsselskap oppnådde også i 4. kvartal et godt resultat, med leievekst og fortsatt økte eiendomsverdier.

Hovedpunktene i kvartalsrapporten er som følger:¹⁾

- Leieinntektene var 699 millioner kroner (661). Årlig leieinntektsnivå ved årsskiftet var 2.910 millioner kroner (2.850), og ledigheten 2,7 % (3,6).
- Resultat før skatter ble 868 millioner kroner (2.008).
- Resultat før skatter og verdiendringer beløp seg til 469 millioner (356).
- Netto kontantstrøm fra driften var 435 millioner kroner (429).
- Ved årsskiftet var konsernets egenkapitalandel 43 % (41) og egenkapital per aksje var økt til 227 kroner (197).
- Likviditetsreserven ved årsskiftet var 8.137 millioner kroner (4.951).
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet var 15,5 milliarder kroner (15,3).
- Styret foreslår at det utbetales utbytte for 2017 med 2,20 kroner (2,00) per aksje.

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

AMFI Kanebogen, Harstad



Finansiell stilling / balanse per 31.12.17

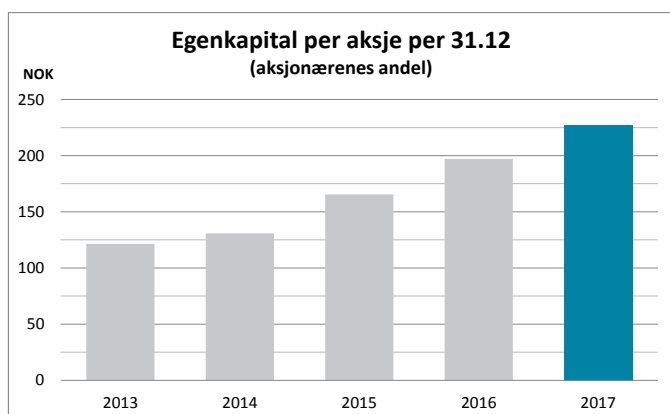
Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 56.561 millioner kroner (52.529), hvorav investeringseiendommene utgjorde 51.435 millioner kroner (47.695).

Egenkapitalen utgjorde 24.559 millioner kroner (21.397), og egenkapitalandelen var 43% (41).

Egenkapital per aksje (aksjonærenes andel) var 227 kroner (197), mens «Langsiktig substansverdi per aksje» er beregnet til 274 kroner (241).

Rentebærende gjeld var 21.713 millioner kroner (21.252) og belåningsgraden²⁾ ("Loan to Value") var 42% (44).

Konsernets andel av regnskapsført egenkapital i felleskontrollerte og tilknyttede selskap var 2.824 millioner kroner (2.646).



Egenkapital per aksje har i perioden økt med 87 %.

Resultatsammendrag for 4. kvartal

Resultat før skatter ble 868 millioner kroner (2.008).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde totalt 398 millioner kroner (1.652).

Resultat før skatter og verdiendringer ble dermed 469 millioner kroner (356).

Leieinntekter og eiendomsrelaterte kostnader

Leieinntektene beløp seg til 699 millioner kroner (661). Økningen fra samme periode i fjor forklares av leievækst på eksisterende eiendommer og ferdigstilte eiendomsprosjekter.

Andre eiendomsrelaterte inntekter var 238 millioner kroner (251) og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 300 millioner kroner (357), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 214 millioner kroner (209). Nedgangen forklares i hovedsak av en betydelig reduksjon i vedlikeholdskostnadene på eiendomsporteføljen.

Netto leieinntekter utgjorde dermed 637 millioner kroner (555).

Verdiendringer av investeringseiendommer

Verdien av konsernets investeringseiendommer økte med 357 millioner kroner (1.031).

Økt markedsverdi forklares av økte leieinntekter på eiendomsporteføljen og gevinst på prosjekter i arbeid.

Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskap

Konsernets andel av resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskap var 48 millioner kroner (161).

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 48 millioner kroner (46) og var i hovedsak inntekter knyttet til forvaltning av eiendommer for eksterne eiere, og salgsinntekter fra annen virksomhet.

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 86 millioner kroner (76), mens ordinære avskrivninger beløp seg til 7 millioner kroner (10).

²⁾ Se side 2 for definisjoner.



Finansinntekter og kostnader

Netto finanskostnader var 173 millioner kroner (181). Nedgang i konsernets gjennomsnitts-rente bidrar til nedgang i finanskostnadene på tross av økt rentebærende gjeld.

I 4. kvartal var konsernets gjennomsnittsrente 3,02 % (3,26).

Verdiendringer finansielle instrumenter

De langsiktige markedsrentene i Norge og Sverige var noenlunde stabile også i 4 kvartal.

I Norge var 10 års swaprente uendret på 1,94%, mens tilsvarende rente i Sverige falt med 0,05 prosentpoeng til 1,20 %.

Renteutviklingen og noe kortere restløpetid på de finansielle instrumenter bidro til at markedsverdien økte med 44 millioner kroner (482).

Foreløpig årsresultat 2017

Leieinntektene beløp seg til 2.770 millioner kroner (2.579). Økningen fra 2016 forklares både av nye eiendommer, ferdigstilte eiendomsprosjekter og leievekst på eiendomsporteføljen.

Verdien av konsernets investeringseiendommer økte med 2.216 millioner kroner (2.651), både som følge av lavere avkastningskrav og økte leieinntekter på eiendomsporteføljen.

Netto finanskostnader beløp seg 686 millioner

kroner (716). Nedgangen forklares av lavere gjennomsnittsrente, men nedgangen er dempet av høyere rentebærende gjeld.

Markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter økte med 165 millioner kroner (119).

Resultat før skatter ble 4.204 millioner kroner (4.465).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde totalt 2.443 millioner kroner (2.984) (inkludert felleskontrollerte og tilknyttede selskap).

Resultat før skatter og verdiendringer ble dermed 1.761 millioner kroner (1.480).

Kontantstrøm og likviditet 4. kvartal

Netto kontantstrøm fra driften var 435 millioner kroner (429), mens endring i arbeidskapitalen var 273 millioner kroner (388).



Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed 708 millioner kroner (817).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -676 millioner kroner (-2.198), mens finansieringsaktivitetene tilførte likviditeten 92 millioner kroner (1.464).

Valutakurseffekter utgjorde – 16 millioner kroner (6), og konsernets likviditetsbeholdning økte dermed med 125 millioner kroner (82).

2017

Netto kontantstrøm fra driften for 2017 sett under ett var 1.626 millioner kroner (1.315).

I samme periode var endring i arbeidskapitalen -179 millioner kroner (465), og netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed 1.447 millioner kroner (1.780).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var - 1.392 millioner kroner (- 3.388), mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten 9 millioner kroner (1.738).

Valutakurseffekter var – 5 millioner kroner (3), og i 2017 økte dermed konsernets likviditetsbeholdning med 46 millioner kroner (131).

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 8.137 millioner kroner (4.951), og besto av kortsiktige plasseringer på 366 millioner kroner (325) og ubenyttede langsiktige kreditt-rammer på 7.771 millioner kroner (4.625).

Investeringer

I 4. kvartal var konsernets netto investeringer 506 millioner kroner (2.237). Totale investeringer i 2017 var 1.818 millioner kroner (4.259).

Større eiendomsprosjekter ³⁾

Under oppføring

- **Vitaminveien 11, Oslo**
Ved siden av Storo Storsenter i Nydalen oppføres det eiendommer med et samlet areal på ca. 60.000 kvm. Byggene, som ferdigstilles i 2018 og 2019, vil inneholde et hotell med 321 rom, Norges største kinosenter med 14 saler,

³⁾ Over 50 millioner kroner

149 boliger for utleie i tillegg til øvrige kontor- og handelsarealer.

- **Amfi Moa, Ålesund**
På Amfi Moa oppføres det et næringsbygg på 36.000 kvm. som binder sammen Amfi Moa Øst og Amfi Moa Syd. Bygget som også inneholder 12.000 kvm. parkeringsarealer ferdigstilles i 4. kvartal 2018.
- **Oasen Storsenter, Haugesund**
Senteret fornyes og utvides med ca. 4.200 kvm. handelsareal, og 3.000 kvm. parkeringsarealer. Prosjektet ferdigstilles 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 ferdigstilles 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 4. kvartal 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, som skal ferdigstilles i 2018 og 2019.

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 ca. 40.000 kvm. i tillegg til 10.000 kvm. parkeringsarealer. Prosjektet ferdigstilles i ulike deltrinn i 2018 og 2019.

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

Eiendomsporteføljen per 31.12.17

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 var vurdert til 51.508 millioner kroner (47.696), basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,17 % (5,32).

Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlig avkastningskrav:

- Kjøpesentereiendom 5,23 % (5,34)
- Øvrige næringseiendommer 4,93 % (5,23)

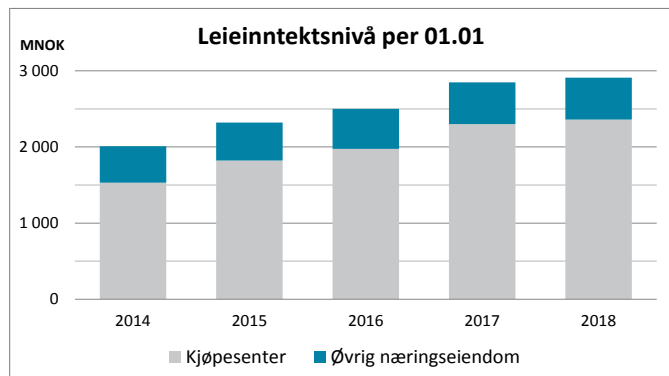
Årlig leieinntektsnivå var 2.910 millioner kroner (2.850), med følgende segmentfordeling:

- Kjøpesentereiendom 81 % (81)
- Øvrige næringseiendom 19 % (19)

Ledigheten i eiendomsporteføljen var 2,7 % (3,6).

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

I tillegg var konsernets andel av leieinntektsnivået i felleskontrollerte og tilknyttede selskap 290 millioner kroner (275), og verdien av eiendomsporteføljen var 4.600 millioner kroner (4.239).



Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen har i perioden økt med 45 %.

Kjøpesentrområdet

Kjøpesentrområdet omfattet ved årsskiftet 98 kjøpesentre, hvorav 30 forvaltes for eksterne eiere.

Olav Thon Eiendomsselskap er Norges ledende kjøpesenterraktør og har en solid markeds-posisjon. I kjøpesentertporteføljen inngår blant annet Norges største kjøpesentre; Sandvika Storsenter i Bærum, og totalt 7 av landets 8 største kjøpesentre.

Kjøpesentre som eies av konsernet

I kjøpesentertporteføljen som eies av konsernet var samlet butikkomsetning i 4. kvartal 15,5 milliarder kroner (15,2), mens omsetningen i hele 2017 var 50,8 milliarder kroner (50,4).

Den organiske veksten fra 2016 vurderes til rundt 2%.

Norge

Konsernets norske kjøpesentre hadde i 4. kvartal en butikkomsetning på 14,5 milliarder kroner (14,2), mens omsetningen i hele 2017 var 47,1 milliarder kroner (46,6).

Sverige

I Sverige hadde kjøpesentrene en omsetning på 1,1 milliarder svenske kroner (1,1) i 4. kvartal, og 3,8 milliarder svenske kroner (3,9) i hele 2017.

Kjøpesentre som forvaltes for andre eiere

I denne delen av porteføljen var butikkomsetningen i 4. kvartal 4,1 milliarder kroner (4,0), og 13,3 milliarder kroner i hele 2017 (12,6).

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 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.

Per 31.12.17 er verdivurderingen basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,17%. De siste 3 år har avkastningskravet variert mellom 5,16% og 5,91 %.

Finansmarkedet

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

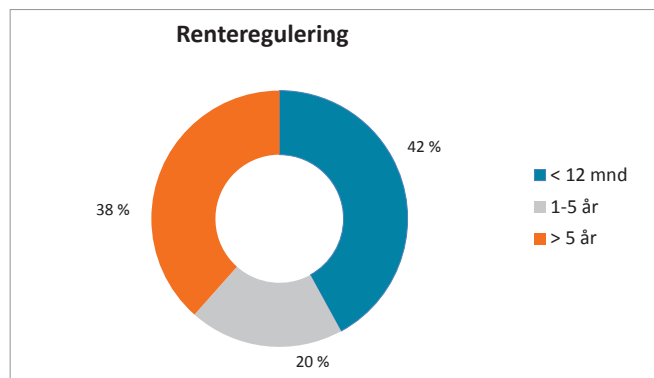
Konsernets finansiering beskrives nærmere i neste avsnitt, og for ytterligere detaljer om finansiell risikostyring, henvises det til side 46 i årsrapporten for 2016 og til selskapets hjemmeside www.olt.no.

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

Porteføljen av renteswaper inngått for dette formålet var ved årsskiftet 11.139 millioner kroner (11.091), og hadde en markedsverdi på – 1.765 millioner kroner (- 1.930).

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 gjennom-snittsrente 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 3,8 år.

Finansiering

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

Tilgangen til finansiering vurderes som svært god også i 4. kvartal, og kredittmarginene i kapital- og bankmarkedene var stabile.

I 4. kvartal var konsernet finansieringskilder i hovedsak kapitalmarkedene i Norge og Sverige, hvor det ble opptatt nye lån på 800 millioner norske kroner og 1.050 millioner svenske kroner.

Ved årsskiftet var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 13.159 millioner kroner (9.913), fordelt på:

Norge:	9.410 millioner NOK (7.630)
Sverige:	3.750 millioner SEK (2.400)

Samlede kredittrammer var 28.275 millioner kroner (25.877), hvorav ubenyttet del utgjorde 7.771 millioner kroner (4.625).



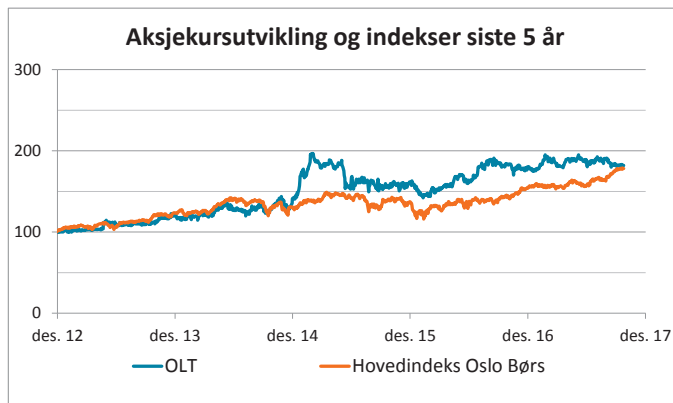
For spesifikasjon av konsernets rentebærende gjeld, henvises det til note 6 og 7 i kvartals-rapporten.

Gjelden hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,4 år (2,7). 35 % (22) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

Ved årsskiftet hadde konsernet en fastrente andel på 58 % (52), med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,8 år (4,1).

Konsernets gjennomsnittrente var 2,98 % (3,24), fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Andel av gjeld	Gjennomsnittsrente
NOK	83 %	3,45 %
SEK	17 %	0,71 %



Aksjekursen i Olav Thon Eiendomsselskap har de siste 5 år økt med 92 % inkl. utbytte.

Aksjonærforhold

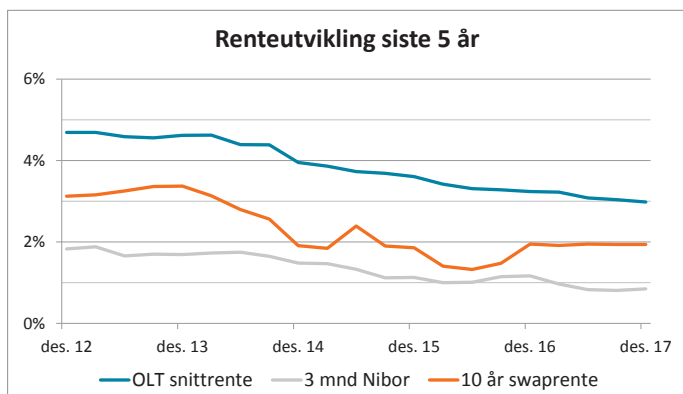
Ved utgangen av 4. kvartal var sluttkursen på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap 163 kroner, uendret fra kvartalets begynnelse.

I 2017 ga aksjene i selskapet en totalavkastning på 3 % (inkludert utbytte), mens hovedindeksen ved Oslo Børs steg 19%.

Det ble i 2017 omsatt 6,3 millioner aksjer (6,6), og gjennomført 19.050 (10.126) handler av aksjen over Oslo Børs.

Høyeste og laveste notering i 2017 var henholdsvis 177,5 og 155,5 kroner.

Selskapets børsverdi ved årsskiftet var 17,4 milliarder kroner (17,0), og selskapets største eiere var:



Per 31.12.17 var konsernets gjennomsnittrente ⁴⁾ 2,98%.

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

Illustrasjon: Utemiljø Storotunet, Oslo



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 %
SUM	100,0 %

Fremtidsutsikter

Utviklingen i norsk økonomi er positiv, og de fleste områder av økonomien utvikler seg godt. De nærmeste årene forventes veksten i Norge å bli opprettholdt på et relativt høyt nivå. Norges Bank signaliserer at renten de nærmeste årene vil økes gradvis, men i et moderat tempo.

Etterspørselen etter næringseiendom i Norge som investeringsobjekt er fortsatt høy, og med utsikter til fortsatt moderat renteutvikling, forventes dette å vedvare.

Privatkonsumet antas å øke de nærmeste årene, og detaljhandelen forventes å utvikle seg positivt også i tiden fremover. Veksten i netthandelen antas å være høyere enn den fysiske detaljhandelen, men fremdeles utgjør netthandelen en lav andel av detaljhandelen.



Det er igangsatt prosjekter for å tilpasse konsernets kjøpesentre digitaliseringen av varehandelen, og i tillegg videreutvikles tjenestetilbudet på sentrene. Alt i alt vurderes rammebetingelsene for konsernets kjøpesentre vurderes derfor som tilfredsstillende.

I kontormarkedet i Oslo-området faller ledigheten, og leieprisene viser en stigende utvikling. 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, 14.02.2018

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Thon Hotels Vika Atrium



OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i MNOK	Note	4. kvartal 2017	4. kvartal 2016	Per 31.12.2017	Per 31.12.2016
Leieinntekter	5, 8	699	661	2 770	2 579
Andre eiendomsrelaterte inntekter	8	238	251	845	847
Eiendomsrelaterte kostnader	8	-300	-357	-1 156	-1 183
Netto leieinntekter		637	555	2 459	2 243
Verdiendring investeringseiendommer	9	357	1 031	2 216	2 651
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	11	48	161	206	315
Andre driftsinntekter	8	48	46	170	153
Andre driftskostnader	8	-43	-40	-137	-131
Administrasjonskostnader	5, 8	-43	-36	-163	-141
Ordinære avskrivninger		-7	-10	-27	-28
Driftsresultat		997	1 707	4 725	5 062
Finansinntekter		1	4	6	8
Verdiendring finansielle instrumenter		44	482	165	119
Finanskostnader		-174	-185	-692	-723
Resultat før skatter		868	2 008	4 204	4 465
Skattekostnad		38	-315	-741	-864
Periodens resultat		906	1 693	3 463	3 601
Andre inntekter og kostnader:					
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>					
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		-36	-6	77	-126
Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet		39	23	-75	106
Endring i utsatt skatt på utvidet resultat		8	3	17	-26
Totalresultat		916	1 712	3 482	3 556
Periodens resultat tilordnet:					
Majoritetsaksjonærene		880	1 675	3 392	3 567
Ikke-kontrollerende eierinteresser		25	17	71	34
Totalresultat tilordnet:					
Majoritetsaksjonærene		891	1 695	3 412	3 522
Ikke-kontrollerende eierinteresser		25	17	71	34
Resultat per utestående aksje - basis og utvannet (i hele kroner)		8	16	32	34

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i MNOK	Note	Per 31.12.2017	Per 31.12.2016
EIENDELER			
Utsatt skattefordel		550	550
Investerings eiendommer	3, 9	51 435	47 695
Varige driftsmidler		99	98
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	11	2 824	2 646
Andre finansielle anleggsmidler		247	198
Sum anleggsmidler		55 154	51 187
Fordringer		1 041	1 017
Bankinnskudd og kontanter		366	325
Sum omløpsmidler		1 406	1 342
Sum eiendeler		56 561	52 529
EGENKAPITAL OG GJELD			
Majoritetsaksjonærenes andel av egenkapital		24 046	20 950
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		513	447
Sum egenkapital		24 559	21 397
Utsatt skatt		6 936	6 494
Langsiktig gjeld	6	15 922	18 516
Kortsiktig gjeld	7	9 143	6 122
Sum gjeld og forpliktelser		32 001	31 132
Sum egenkapital og gjeld		56 561	52 529

SAMMENDRATT OPPSTILLING AV ENDRINGER I EGENKAPITAL

Beløp i MNOK	Aksjekapital	Overkursfond	Omregnings- differanser	Opptjent egenkapital	Sikrings- reserve	Majoritets- aksjonærenes andel av egenkapital	Ikke- kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
Per 31.12.2015	106	318	6	17 194	0	17 624	416	18 040
Periodens resultat				3 567		3 567	34	3 601
Andre inntekter og kostnader			-126	-26	106	-45		-45
Aksjeutbytte				-190		-190		-190
Kjøp egne aksjer				-13		-13		-13
Andre endringer				7		7	-2	5
Per 31.12.2016	106	318	-120	20 539	106	20 950	447	21 397
Periodens resultat				3 392		3 392	71	3 463
Andre inntekter og kostnader			77	17	-75	19		19
Kjøp egne aksjer				-100		-100		-100
Aksjeutbytte				-214		-214		-214
Andre endringer				-1		-1	-5	-6
Per 31.12.2017	106	318	-43	23 633	32	24 047	513	24 559

Kontroll

SAMMENDRATT OPPSTILLING AV KONTANTSTRØMMER

Beløp i MNOK	4. kvartal 2017	4. kvartal 2016	Per 31.12.2017	Per 31.12.2016
Netto kontantstrøm fra drift	435	429	1 626	1 315
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter (endring i arbeidskapital)	273	388	-179	465
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	708	817	1 447	1 780
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler				3
Utbetalinger ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler	-692	-215	-1 417	-962
Utbetalinger ved kjøp av datterselskaper	-	-2 168	-9	-2 168
Inn-/utbetalinger ved andre investeringer	17	185	33	-259
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-676	-2 198	-1 392	-3 388
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	2 323	4 809	11 081	11 549
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-2 231	-3 344	-10 775	-9 604
Utbetaling av utbytte	1	-2	-214	-194
Utbetalinger ved kjøp av egne aksjer	-	0	-100	-13
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	92	1 464	-9	1 738
Netto endring i kontanter	125	82	46	131
Bankbeholdning ved periodens start	257	236	325	191
Valutakurseffekter	-16	6	-5	3
Bankbeholdning ved periodens slutt	366	325	366	325

NOTER TIL REGNSKAPET PER 31. DESEMBER 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 14.02.18.

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

Note 3 ENDRINGER I KONSERNSTRUKTUR

Vinterbro Tomteselskap AS er stiftet i 4. kvartal. Selskapet eier en eiendom på Vinterbro som tidligere var eid av Gardermoen Park AS. Selskapene Thon Sartor AS, Sartor Senter AS og Straume Parkering AS er i 4. kvartal fusjonert inn i Sartor Storsenter AS.

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 31.12.2017:

Transaksjoner	Motpart	Motpart nærstående til	31.12.2017	31.12.2016
Løpende leieavtaler	Selskap i Olav Thon Gruppen AS	Olav Thon Stiftelsen	52	53
Løpende drifts- og administrasjonsavtaler	Thon Eiendomsdrift AS	Olav Thon Stiftelsen	98	87

Note 6 LANGSIKTIG GJELD

	31.12.2017	31.12.2016
Obligasjonslån	6 384	6 681
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 751	9 903
Virkelig verdi renteswaper	1 764	1 930
Annen gjeld	23	3
Sum	15 922	18 516

Note 7 KORTSIKTIG GJELD

	31.12.2017	31.12.2016
Sertifikatlån	4 399	2 377
Obligasjonslån	2 375	855
Gjeld til kredittinstitusjoner	804	1 437
Leverandørgjeld	202	237
Påløpne renter	58	44
Skyldig offentlige avgifter	104	109
Betalbar skatt	270	19
Annen gjeld	931	1 044
Sum	9 143	6 122

Note 8 SEGMENTINFORMASJON

Per 31.12.17 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
4. kvartal 2017							
Leieinntekter	541	158		699	646	53	699
Andre eiendomsrelaterte inntekter	222	16		238	217	21	238
Eiendomsrelaterte kostnader	-258	-41		-300	-269	-31	-300
Netto leieinntekter	504	133		637	594	43	637
Verdiendring investeringseiendommer	145	212		357	373	-16	357
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	48			48	48		48
Andre driftsinntekter	19		29	48	48		48
Andre driftskostnader	-18		-25	-43	-43		-43
Administrasjonskostnader	-39	-5		-43	-40	-3	-43
Ordinære avskrivninger	-5	-2		-7	-7	0	-7
Driftsresultat	655	338	4	997	973	24	997
4. kvartal 2016							
Leieinntekter	519	142		661	616	46	661
Andre eiendomsrelaterte inntekter	225	26		251	225	26	251
Eiendomsrelaterte kostnader	-303	-54		-357	-318	-39	-357
Netto leieinntekter	441	114		555	522	33	555
Verdiendring investeringseiendommer	661	370		1 031	1 024	8	1 031
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	161			161	161		161
Andre driftsinntekter	22		24	46	46		46
Andre driftskostnader	-18		-22	-40	-40		-40
Administrasjonskostnader	-36	0		-36	-31	-6	-36
Ordinære avskrivninger	-4	-6		-11	-11	0	-11
Driftsresultat	1 227	477	2	1 707	1 672	35	1 707

Per 31.12.2017	Kjøpe- senter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	2 154	616		2 770	2 564	206	2 770
Andre eiendomsrelaterte inntekter	779	66		845	770	76	845
Eiendomsrelaterte kostnader	-956	-200		-1 156	-1 043	-113	-1 156
Netto leieinntekter	1 977	482	0	2 459	2 291	168	2 459
Verdiendring investeringseiendommer	1 343	873		2 216	2 247	-31	2 216
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	206			206	206		206
Andre driftsinntekter	78		92	170	170		170
Andre driftskostnader	-58		-79	-137	-137		-137
Administrasjonskostnader	-140	-24		-163	-149	-14	-163
Ordinære avskrivninger	-19	-8		-27	-27	0	-27
Driftsresultat	3 388	1 324	13	4 725	4 601	123	4 725

Per 31.12.2016

Leieinntekter	2 001	578		2 579	2 375	204	2 579
Andre eiendomsrelaterte inntekter	767	80		847	751	96	847
Eiendomsrelaterte kostnader	-959	-224		-1 183	-1 039	-144	-1 183
Netto leieinntekter	1 808	435		2 243	2 087	156	2 243
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
Driftsresultat	3 745	1 314	3	5 062	4 774	288	5 062

Note 9 INVESTERINGSEIENDOM

	31.12.2017	31.12.2016
Inngående balanse	47 695	40 177
Tilgang ved kjøp/påkostninger	1 465	799
Endring i virkelig verdi, resultatført i perioden	2 216	2 651
Tilgang ved kjøp av virksomheter	9	4 068
Valutaeffekter	181	-345
Andre endringer	-131	346
Utgående balanse	51 435	47 695

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.

	4. kvartal 2017	4. kvartal 2016	Per 31.12.2017	Per 31.12.2016
Felleskontrollerte selskaper				
Driftsinntekter	97	94	351	345
Verdiendring investeringseiendom	-21	124	26	179
Verdiendring finansielle instrumenter	1	17	5	12
Kostnader	-56	-81	-231	-262
Periodens resultat	21	154	151	274
Investeringseiendom			3 641	3 376
Øvrige eiendeler			256	212
Sum eiendeler			3 897	3 588
Egenkapital			2 280	2 155
Langsiktig gjeld			1 505	1 315
Kortsiktig gjeld			112	118
Sum egenkapital og gjeld			3 897	3 588
	4. kvartal 2017	4. kvartal 2016	Per 31.12.2017	Per 31.12.2016
Tilknyttede selskaper				
Driftsinntekter	17	15	58	53
Verdiendring investeringseiendom	18	-2	31	24
Verdiendring finansielle instrumenter	0	0	0	0
Kostnader	-8	-5	-33	-36
Periodens resultat	27	8	56	41
Investeringseiendom			959	846
Øvrige eiendeler			192	99
Eiendeler			1 151	946
Egenkapital			544	491
Langsiktig gjeld			513	356
Kortsiktig gjeld			94	99
Sum egenkapital og gjeld			1 151	946

Beløp i MNOK

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

Verdiendringer investeringseiendommer og finansielle instrumenter

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

	4. kvartal	4. kvartal	Per	Per
	2017	2016	31.12.2017	31.12.2016
Verdiendringer investeringseiendommer fra resultatregnskapet	357	1 031	2 216	2 651
Verdiendringer investeringseiendom i felleskontrollerte selskap	-21	124	26	179
Verdiendringer investeringseiendom i tilknyttede selskap	18	-2	31	24
Verdiendringer finansielle instrumenter fra resultatregnskapet	44	482	165	119
Verdiendringer finansielle instrumenter felleskontrollert virksomhet	1	17	5	12
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	398	1 652	2 443	2 984

Resultat før skatter og verdiendringer

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

	4. kvartal	4. kvartal	Per	Per
	2017	2016	31.12.2017	31.12.2016
Resultat før skatter	868	2 008	4 204	4 465
Justert for verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-398	-1 652	-2 443	-2 984
Resultat før skatter og verdiendringer	469	356	1 761	1 481

Langsiktig substansverdi per aksje

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

	Per	Per
	31.12.2017	31.12.2016
Majoritetens andel av egenkapital	24 046	20 950
Utsatt skatt	6 922	6 487
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 7%	-2 019	-1 816
Langsiktig substansverdi	28 950	25 621
Antall aksjer (egne aksjer ikke medregnet)	105 745 320	106 345 320
Langsiktig substansverdi per aksje i NOK	274	241

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
	31.12.2017	31.12.2016
Obligasjonslån, langsiktig	6 384	6 681
Obligasjonslån, kortsiktig	2 375	855
Sertifikatlån, kortsiktig	4 399	2 377
Øvrig langsiktig rentebærende gjeld	7 751	9 903
Øvrig kortsiktig rentebærende gjeld	804	1 437
Rentebærende gjeld	21 713	21 252
Bankinnskudd og kontanter	-366	-325
Netto rentebærende gjeld	21 348	20 927

Illustrasjon: AMFI Moa



OLAV THON
EIENDOMSSELSKAP ASA

Stenersgata 2
Postboks 489 Sentrum
0105 Oslo

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

www.olt.no