

RAPPORT 1. KVARTAL  
2018

**OLAV THON**  
EIENDOMSSSELKAP ASA



## NØKKELTALL

Beløp i MNOK	Per	Per	Per
	31.03.18	31.03.17	31.12.17
Netto leieinntekter	627	608	2 460
Verdiendringer inv.eiendommer og finansielle instrumenter <sup>1)</sup>	381	612	2 438
Resultat før skatter	848	1 023	4 193
Resultat før skatter og verdiendringer <sup>1)</sup>	467	411	1 755
Egenkapital per aksje (kroner)	235	204	228
Egenkapitalandel	45 %	42 %	44 %
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner) <sup>2)</sup>	284	251	276
Netto kontantstrøm fra drift	407	365	1 634
Likviditetsreserver <sup>3)</sup>	8 077	6 113	8 137
Avdrag neste 12 mnd	7 276	5 974	7 578
Rentebærende gjeld <sup>4)</sup>	21 295	21 249	21 713
Rente per 31.03 / 31.12	3,00 %	3,22 %	2,98 %
Belåningsgrad <sup>5)</sup>	41 %	43 %	42 %
Netto investeringer <sup>6)</sup>	413	443	1 875
Investeringseiendommer	51 552	48 473	51 435
Leieinntektsnivå <sup>7)</sup>	2 925	2 875	2 910
Avkastningskrav (yield)	5,18 %	5,28 %	5,17 %
Omsetning eide kjøpesentre	11 084	10 812	50 768
Omsetning forvaltede kjøpesentre	2 828	2 701	13 273
Børskurs per 31.03 / 31.12 (kroner)	142,4	161,0	163,0

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 6.668 (31.03.18), 4.043 (31.03.17) og 6.399 (31.12.17).
- 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 1. kvartal 2018

Olav Thon Eiendomsselskap oppnådde i 1. kvartal et godt resultat.

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

- Leieinntektene var 698 millioner kroner (679).
- Resultat før skatter beløp seg til 848 millioner kroner (1.023).
- Resultat før skatter og verdiendringer utgjorde 467 millioner kroner (411).
- Netto kontantstrøm fra driften var 407 millioner kroner (365).
- Ved utgangen av 1. kvartal var konsernets egenkapitalandel 45 % (42) og egenkapital per aksje økte til 235 kroner (204).
- Likviditetsreserve ved kvartalets slutt var 8.077 millioner kroner (6.113).
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet var 11.084 millioner kroner (10.770).

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

Illustrasjon: Åsane Storsenter, Bergen





## Finansiell stilling / balanse per 31.03.18

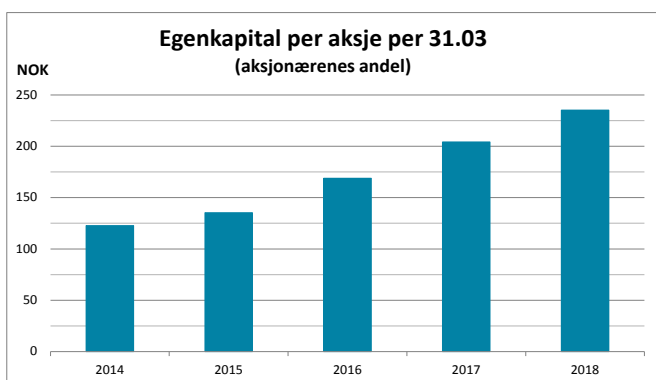
Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 56.643 millioner kroner (53.376), hvorav investeringseiendommene utgjorde 51.552 millioner kroner (48.473).

Samlet egenkapital var 25.225 millioner kroner (22.188), og egenkapitalandelen var 45 % (42).

Egenkapital per aksje (aksjonærenes andel) var 235 kroner (204), mens «Langsiktig substansverdi per aksje» er beregnet til 284 kroner (250).

Rentebærende gjeld var 21.295 millioner kroner (21.249) og belåningsgraden 2) ("Loan to Value") var 41 % (43).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte og tilknyttede selskap var 2.902 millioner kroner (2.708).



Egenkapital per aksje har i perioden økt med 92 %.

## Resultatsammendrag for 1. kvartal

Resultat før skatter ble 848 millioner kroner (1.023).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde totalt 381 millioner kroner (612).

Resultat før skatter og verdiendringer ble dermed 467 millioner kroner (411).

## Leieinntekter og eiendomsrelaterte kostnader

Leieinntektene var 698 millioner kroner (679). Økningen fra i fjor forklares både av ferdigstilte eiendomsprosjekter og generell leievekst.

Andre eiendomsrelaterte inntekter var 229 millioner kroner (234) og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 300 millioner kroner (305), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 208 millioner kroner (217).

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 11 millioner kroner (23)

Netto leieinntekter utgjorde dermed 627 millioner kroner (608).

## Verdiendring av investeringseiendommer

Verdien av investeringseiendommene økte med 51 millioner kroner (539).

Konsernets eiendomssegmenter hadde en ulik verdiutvikling i 1. kvartal:

Markedsverdien på porteføljen av nærings-eiendommer (utenfor kjøpesentrene) steg som følge av økte leieinntekter og lavere avkastningskrav, mens verdien på kjøpesenterporteføljen falt som en konsekvens av økt avkastningskrav.

Det henvises for øvrig til senere avsnitt og til note 8 i kvartalsrapporten.

## Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskap

Konsernets andel av resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskap utgjorde 85 millioner kroner (63).

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

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



## Andre driftsinntekter og kostnader

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

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 81 millioner kroner (73), mens ordinære avskrivninger beløp seg til 6 millioner kroner (6).

## Finansinntekter og kostnader

Netto finanskostnader var 156 millioner kroner (182). Nedgang i konsernets gjennomsnitts-rente og økte valutainntekter bidrar til nedgangen i finanskostnadene.

I 1. kvartal var konsernets gjennomsnittsrente 3,00 % (3,23).

## Verdiendringer finansielle instrumenter

De langsiktige markedsrentene hadde i 1. kvartal en ulik utvikling i Norge og Sverige. I Norge steg 10 års swaprente med 0,30 prosentpoeng til 2,24 %, mens tilsvarende rente i Sverige var svært stabil og steg med 0,01 prosentpoeng til 1,21 %.

Renteutviklingen og noe kortere gjenværende løpetid på de finansielle instrumentene økte markedsverdien på de finansielle instrumenter med 289 millioner kroner (37).

## Kontantstrøm og likviditet

Netto kontantstrøm fra driften var 407 millioner kroner (365), mens endring i arbeidskapitalen var 32 millioner kroner (-186).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed 440 millioner kroner (179).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var - 342 millioner kroner (- 213), mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten 188 millioner kroner (13).

Konsernets likviditetsbeholdning ble dermed redusert med 90 millioner kroner (-47).

Ved utgangen av kvartalet var likviditetsreserven 8.077 millioner kroner (6.113), og besto av kortsiktige plasseringer på 279 millioner kroner (279) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 7.802 millioner kroner (5.834).

Pilestredet 56, Oslo



## Investeringer

Konsernets netto investeringer i 1. kvartal var 413 millioner kroner (443).

## Større eiendomsprosjekter <sup>3)</sup>

### Ferdigstilt

- **Vitaminveien 11, Oslo**  
Første deltrinn av utbyggingen ved siden av Storo Storsenter i Oslo ble ferdigstilt i mars 2018, da Norges største kinosenter med 14 saler åpnet.

### Under oppføring

- **Vitaminveien 11, Oslo**  
Resterende del av prosjektet med et samlet areal på 60.000 kvm., ferdigstilles gradvis fra 3. kvartal 2018 til 1. kvartal 2019. I 3. kvartal 2018 ferdigstilles første deltrinn av boligdelen og hotellet med 321 rom.
- **Amfi Moa, Ålesund**  
På Amfi Moa oppføres det et næringsbygg på 36.000 kvm. som binder sammen Amfi Moa Øst og Amfi Moa Syd. Nybygget som vil utvide senterets vare- og tjenestetilbud betydelig, ferdigstilles i 4. kvartal 2018 og 1. kvartal 2019.
- **Oasen Storsenter, Haugesund**  
Senteret fornyes og utvides med ca. 4.200 kvm. handelsareal, og 3.000 kvm. parkeringsarealer. Prosjektet ferdigstilles i 4. kvartal 2018 og 2. kvartal 2019.
- **Amfi Steinkjer, Steinkjer**  
Senteret fornyes og utvides med et nybygg på 5.200 kvm. En eldre del av senteret rives, slik at handelsarealet øker ca. 3.400 kvm. Den nye delen av senteret åpner i 3. kvartal 2018.

### Under oppføring i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper

- **Jessheim Storsenter, Ullensaker**  
I tilknytning til den delen av Jessheim Storsenter hvor konsernets eierandel er 34 %, oppføres det 129 boliger i ulike byggetrinn, hvor det neste byggetrinn ferdigstilles i 2. kvartal 2018.

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

For mer informasjon om våre eiendomsprosjekter se [www.olt.no](http://www.olt.no).

## Eiendomsporteføljen per 31.03.18

Investeringseiendommene bokføres til virkelig verdi. Informasjon om verdsettelsesmodellen og variablene som inngår i verddivurderingen finnes på sidene 27, 28, 29, 45, 46 og 47 i årsrapporten for 2017.

Verdien av eiendomsporteføljen var vurdert til 51.552 millioner kroner (48.473), basert på et gjennomsnittlige avkastningskrav på 5,18 % (5,28).

Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlige avkastningskrav:

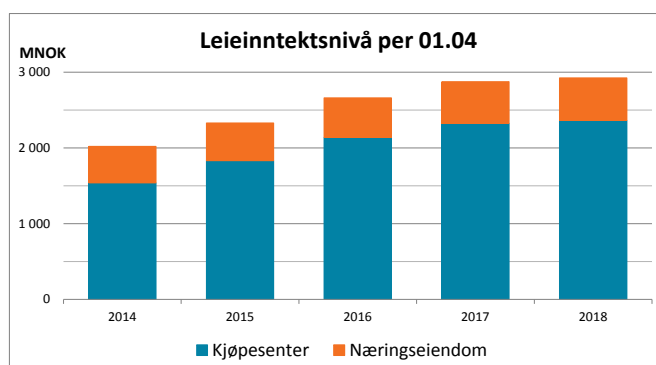
- |                      |               |
|----------------------|---------------|
| • Kjøpesentereiendom | 5.27% (5.32%) |
| • Næringseiendom     | 4.84% (5.15%) |

Årlig leieinntektsnivå var 2.925 millioner kroner (2.875), med følgende segmentfordeling:

- |                      |           |
|----------------------|-----------|
| • Kjøpesentereiendom | 81% (81%) |
| • Næringseiendom     | 19% (19%) |

Ledigheten i eiendomsporteføljen var 2,8 % (3,5).

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



Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen har i perioden økt med 45 %.

## Eiendomsporteføljen eiet gjennom felleskontrollerte og tilknyttede selskaper

I tillegg til eiendomsporteføljen som bokføres i konsernets balanse, var konsernets andel av leieinntektsnivået i felleskontrollerte og tilknyttede selskap 290 millioner kroner (280). Konsernets andel av eiendomsverdiene var 4.708 millioner kroner (4.306).

## Kjøpesenterområdet

Ved utgangen av 1. kvartal omfattet kjøpesenterområdet 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 8 av landets 9 største kjøpesentre.

## Kjøpesentre som eies av konsernet

Butikkomsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernets var i første kvartal 11.084 millioner kroner (10.770).

I 1. kvartal påvirkes butikkomsetningen av påskens plassering, og den organiske veksten fra i fjor vurderes til 2 %.

### Norge

Konsernets kjøpesentre i Norge hadde en butikkomsetning på 10.245 millioner kroner (9.958).

### Sverige

I Sverige hadde kjøpesentrene en butikkomsetning på 866 millioner svenske kroner (858).

## Kjøpesentre som forvaltes for andre eiere

I denne delen av porteføljen var butikkomsetningen 2.828 millioner kroner (2.700).

## Risikofaktorer

De største risikofaktorene for Olav Thon Eiendomsselskap vurderes å være markedsmessig og finansiell risiko knyttet til eiendoms- og finansmarkedene.

## Eiendomsmarkedet

Utviklingen i eiendomsmarkedet i Norge og Sverige påvirkes både av den makroøkonomiske utviklingen og den generelle etterspørselen etter næringseiendom som investeringsobjekt.

Endringer i avkastningskrav og markedsleie påvirker verdien av eiendomsporteføljen direkte. Beregninger av dette finnes på side 47 i årsrapporten for 2017 og på selskapets hjemmeside **www.olt.no**.

Verdivurderingen per 31.03.18 er basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,18%. De siste 3 år har avkastningskravet variert mellom 5,17 % og 5,88 %.

## 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 48 i årsrapporten for 2017 og til selskapets hjemmeside **www.olt.no**.

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

Porteføljen av renteswaper inngått for dette formålet var ved utgangen av 1. kvartal 11.078 millioner kroner (11.101), og hadde en markedsverdi på -1.476 millioner kroner (- 1.893).

Markedsverdien påvirkes av endringer i det langsiktige rentenivået og 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 i underkant av 0,50 prosentpoeng. Netto årlige rentekostnader vil da 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 viste en stabil eller fallende tendens i 1. kvartal.

I 1. kvartal ble det opptatt nye lån på 2.900 millioner norske kroner og 1.900 millioner svenske kroner i kapitalmarkedene i Norge og Sverige.

I tillegg ble det inngått langsiktige låneavtaler med nordiske banker med samlede kreditt-rammer på 2.875 millioner norske kroner.

Ved utgangen av første kvartal var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 13.628 millioner kroner (10.773), fordelt på Norge og Sverige:

Norge : 10.110 millioner NOK (8.080)  
Sverige: 3.750 millioner SEK (2.800)

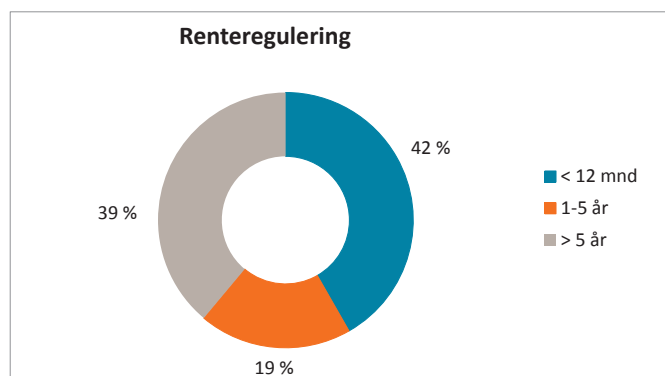
Samlede kredittrammer var 29.097 millioner kroner (27.083), hvorav ubenyttet del utgjorde 7.802 millioner kroner (5.834).

For spesifikasjon av konsernets rentebærende gjeld henvises det til note 6 og 7 i kvartals-rapporten. Gjelden hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,3 år (2,5). 34 % (28) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

Ved utgangen av 1. kvartal hadde konsernet en fastrente andel på 58 % (53), med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,7 år (4,1).

Konsernets gjennomsnittrente var 3,00 % (3,22), fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Andel av gjeld	Gj.snittsrente
NOK	85 %	3,71 %
SEK	15 %	0,68 %



42 % av rentebærende gjeld har rentebinding over 1 år, og gjennomsnittlig rentebinding er 3,7 år.

## Aksjonærforhold

Ved utgangen av 1. kvartal var sluttkursen på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap 142 kroner, ned fra 163 kroner ved kvartalets begynnelse.

I 1. kvartal falt dermed aksjekursen 13 %, mens hovedindeksen ved Oslo Børs falt 1%.

Det ble i kvartalet omsatt 1,4 millioner aksjer (1,8), og gjennomført 3.200 (4.283) handler av aksjen over Oslo Børs.

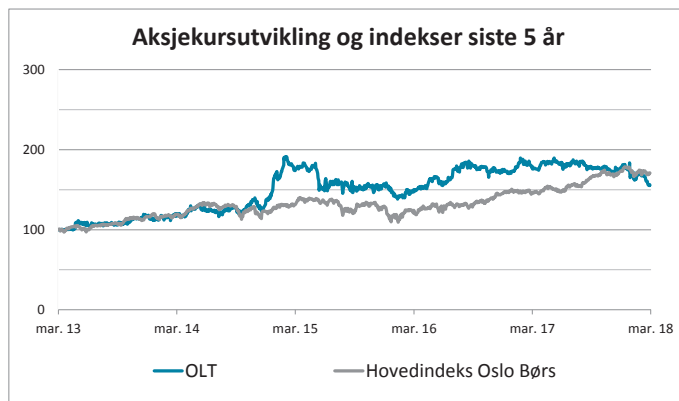




Høyeste og laveste notering i kvartalet var henholdsvis 166 og 142 kroner.

Selskapets børsverdi var ved utgangen av 1. kvartal 15,2 milliarder kroner (17,1), og selskapets største eiere var:

Olav Thon Gruppen AS m/datterselskap	71,9 %
Folketrygdfondet	3,8 %
VPF Nordea Norge	1,9 %
MP Pensjon	1,8 %
Otto Olsen Invest AS	1,4 %
Øvrige eiere	19,2 %
<b>SUM</b>	<b>100,0 %</b>



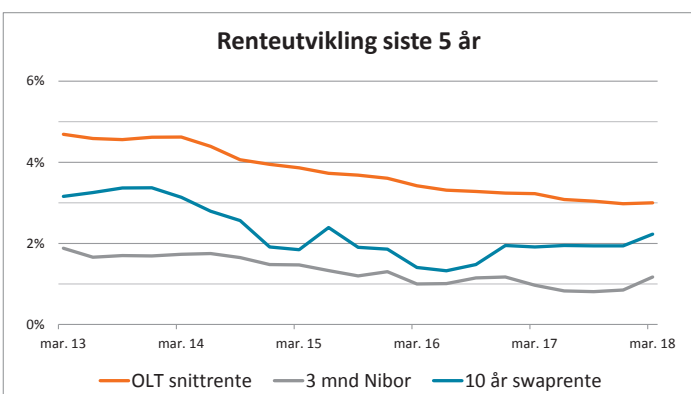
Aksjekursen i Olav Thon Eiendomsselskap har de siste 5 år økt med 56%.

## Fremtidsutsikter

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

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

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



Per 31.03.18 var konsernets gjennomsnittrente <sup>4)</sup> 3,00 %.

<sup>4)</sup> Fra 4. kvartal 2014 lån i NOK og SEK

Sandvika Storsenter



Konsernet har løpende prosjekter for å tilpasse kjøpesentrene digitalisering av varehandelen, og i tillegg videreutvikles vare- og tjenestetilbudet på sentrene. Alt i alt vurderes rammebetingelsene for konsernets kjøpesentre 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.

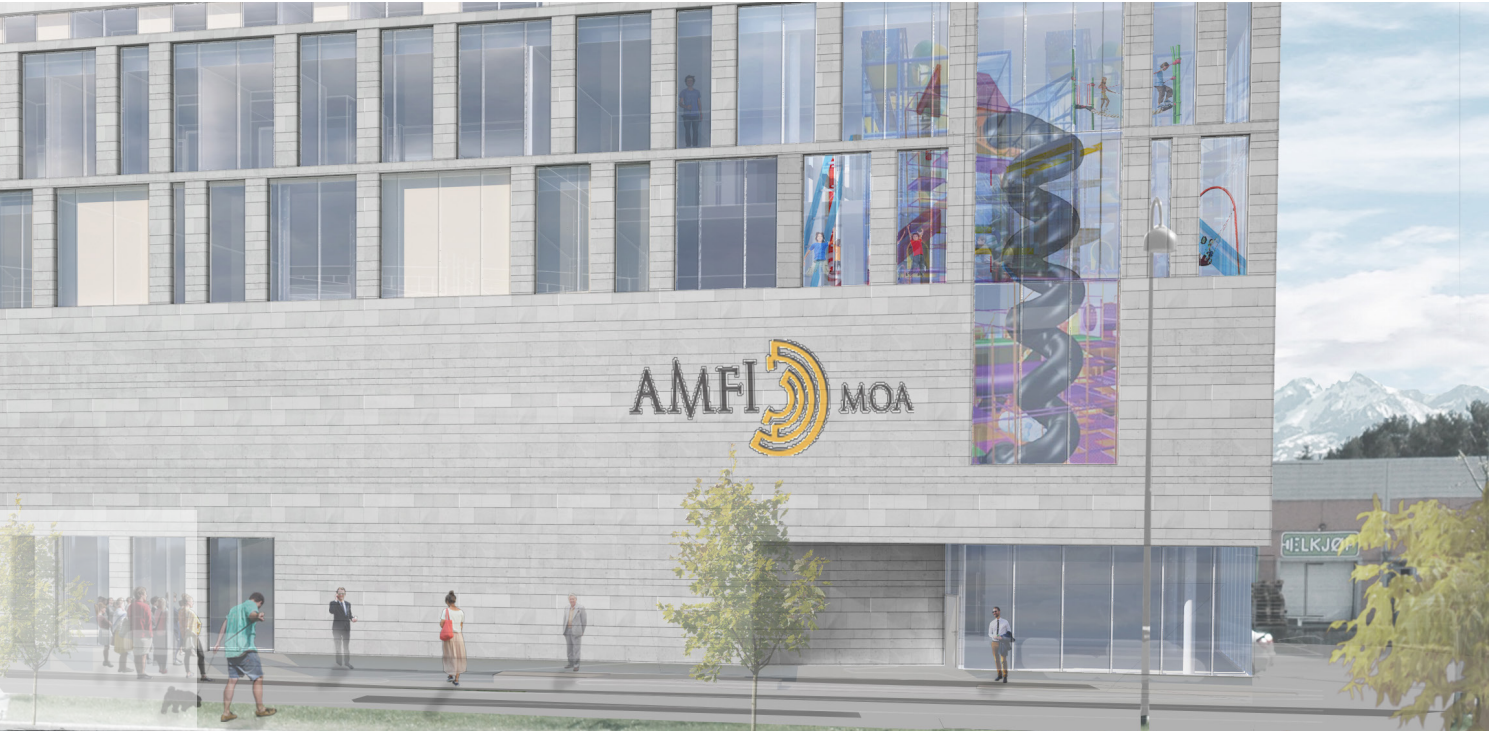
Oslo, 23.05.2018

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA





Illustrasjon: AMFI Moa, Ålesund





## OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i MNOK	Note	Per 31.03.2018	Per 31.03.2017	Per 31.12.2017
Leieinntekter	5, 8	698	679	2 770
Andre eiendomsrelaterte inntekter	8	229	234	845
Eiendomsrelaterte kostnader	8	-300	-305	-1 155
<b>Netto leieinntekter</b>		<b>627</b>	<b>608</b>	<b>2 460</b>
Verdiendring investeringseiendommer	9	51	539	2 216
Andel resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	11	85	63	199
Andre driftsinntekter	8	38	36	170
Andre driftskostnader	8	-35	-35	-137
Administrasjonskostnader	5, 8	-46	-38	-164
Ordinære av- og nedskrivninger		-6	-6	-27
<b>Driftsresultat</b>		<b>715</b>	<b>1 167</b>	<b>4 717</b>
Finansinntekter		6	1	6
Verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi		289	37	165
Finanskostnader		-162	-183	-695
<b>Resultat før skatter</b>		<b>848</b>	<b>1 023</b>	<b>4 193</b>
Skatter		-172	-237	-712
<b>Periodens resultat</b>		<b>676</b>	<b>785</b>	<b>3 482</b>
<b>Andre inntekter og kostnader:</b>				
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>				
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		-100	18	77
Sikring av netto investering i utenlandsk virksomhet		99	-16	-72
Skatt på utvidet resultat		-23	4	16
<b>Totalresultat</b>		<b>652</b>	<b>791</b>	<b>3 503</b>
<b>Periodens resultat tilordnet:</b>				
Aksjonærene		668	778	3 406
Ikke-kontrollerende eierinteresser		8	8	76
<b>Totalresultat tilordnet:</b>				
Aksjonærene		644	783	3 427
Ikke-kontrollerende eierinteresser		8	8	76
Resultat per utestående aksje - basis og utvannet (i hele kroner)		6	7	32

## OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i MNOK	Note	Per 31.03.2018	Per 31.03.2017	Per 31.12.2017
<b>EIENDELER</b>				
Utsatt skattefordel		412	550	412
Investerings eiendommer	3, 9	51 552	48 473	51 435
Varige driftsmidler		89	95	99
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	11	2 902	2 708	2 838
Andre finansielle anleggsmidler		361	183	294
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>55 317</b>	<b>52 009</b>	<b>55 078</b>
Fordringer		1 051	1 088	1 050
Bankinnskudd og kontanter		275	279	366
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 326</b>	<b>1 367</b>	<b>1 415</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>56 643</b>	<b>53 376</b>	<b>56 493</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>				
Aksjonærenes andel av egenkapital		24 872	21 733	24 061
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		353	455	518
<b>Sum egenkapital</b>		<b>25 225</b>	<b>22 188</b>	<b>24 580</b>
Utsatt skatt		7 026	6 660	6 945
Langsiktig gjeld	6	15 525	17 171	15 701
Kortsiktig gjeld	7	8 867	7 358	9 267
<b>Sum gjeld og forpliktelser</b>		<b>31 418</b>	<b>31 188</b>	<b>31 914</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>56 643</b>	<b>53 376</b>	<b>56 493</b>

## 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
<b>Per 31.12.2016</b>	<b>106</b>	<b>318</b>	<b>-120</b>	<b>20 565</b>	<b>81</b>	<b>20 950</b>	<b>447</b>	<b>21 397</b>
Periodens resultat				778		778	8	785
Andre inntekter og kostnader			18	4	-16	6		6
<b>Per 31.03.2017</b>	<b>106</b>	<b>318</b>	<b>-102</b>	<b>21 347</b>	<b>65</b>	<b>21 733</b>	<b>455</b>	<b>22 188</b>
Periodens resultat				3 406		3 406	76	3 482
Andre inntekter og kostnader			77		-55	22		22
Kjøp egne aksjer				-100		-100		-100
Aksjeutbytte				-214		-214		-214
Andre endringer				-1		-1	-5	-6
<b>Per 31.12.2017</b>	<b>106</b>	<b>318</b>	<b>-43</b>	<b>23 655</b>	<b>26</b>	<b>24 063</b>	<b>518</b>	<b>24 580</b>
Periodens resultat				668		668	8	676
Andre inntekter og kostnader			-100	-23	99	-24		-24
Andre endringer				165		165	-172	-7
<b>Per 31.03.2018</b>	<b>106</b>	<b>318</b>	<b>-143</b>	<b>24 466</b>	<b>125</b>	<b>24 872</b>	<b>24 872</b>	<b>25 225</b>

## SAMMENDRATT OPPSTILLING AV KONTANTSTRØMMER

Beløp i MNOK	Per 31.03.2018	Per 31.03.2017	Per 31.12.2017
Netto kontantstrøm fra drift	407	365	1 635
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter	32	-186	-9
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>440</b>	<b>179</b>	<b>1 626</b>
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	-		0
Utbetalinger ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler	-296	-204	-1 452
Utbetalinger ved kjøp av datterselskaper	-	-9	-9
Utbetalinger ved andre investeringer	-46	-	-90
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-342</b>	<b>-213</b>	<b>-1 551</b>
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	4 236	2 186	10 894
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-4 424	-2 199	-10 609
Utbetaling av utbytte	-	-	-214
Utbetaling ved kjøp av egne aksjer	-	-	-100
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-188</b>	<b>-13</b>	<b>-29</b>
<b>Netto endring i kontanter</b>	<b>-90</b>	<b>-47</b>	<b>46</b>
Bankbeholdning ved periodens start	366	326	325
Valutakurseffekter	-	-	-5
Bankbeholdning ved periodens slutt	276	279	366



## NOTER TIL REGNSKAPET PER 31. MARS 2018

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.

De nye regnskapsstandardene, IFRS 9 – Finansielle instrumenter og IFRS 15 – Inntekter fra kundekontrakter, er implementert med virkning fra 01.01.2018, og det er ikke identifisert effekter for konsernet.

Med unntak av implementering av de nye standardene IFRS 9 og IFRS 15, er regnskapsprinsippene som er lagt til grunn for delårsrapporten i overensstemmelse med prinsippene benyttet ved utarbeidelse av årsrapporten for 2017, og bør leses sammen med denne.

Delårsregnskapet ble fastsatt av styret den 23.05.18.  
Delårsregnskapet er ikke revidert.

### Note 3 ENDRINGER I KONSERNSTRUKTUR

Det er ingen vesentlige endringer i konsernstrukturen i kvartalet.

### Note 4 ESTIMATER

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

Ved utarbeidelsen av dette delårsregnskapet har ledelsen lagt til grunn de samme vurderingene relatert til anvendelsen av regnskapsprinsipper som ble lagt til grunn for konsernregnskapet for 2017.

### Note 5 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

Følgende transaksjoner med nærstående parter er gjennomført/avtalt per 31.03.2018:

Transaksjoner	Motpart	Motpart nærstående til	31.03.2018	31.03.2017	31.12.2017
Løpende leieavtaler	Selskap i Olav Thon Gruppen AS	Olav Thon Stiftelsen	13	12	52
Løpende drifts- og administrasjonsavtaler	Thon Eiendomsdrift AS	Olav Thon Stiftelsen	28	26	98

### Note 6 LANGSIKTIG GJELD

	31.03.2018	31.03.2017	31.12.2017
Obligasjonslån	6 592	6 937	6 384
Øvrig rentebærende gjeld	7 426	8 338	7 751
Virkelig verdi renteswaper	1 476	1 893	1 543
Annen gjeld	31	4	23
<b>Sum</b>	<b>15 525</b>	<b>17 171</b>	<b>15 701</b>

## Note 7 KORTSIKTIG GJELD

	31.03.2018	31.03.2017	31.12.2017
Sertifikatlån	4 979	2 977	4 399
Obligasjonslån	2 056	859	2 375
Øvrig rentebærende gjeld	241	2 138	804
Leverandørgjeld	212	186	203
Påløpne renter	54	51	58
Skyldig offentlige avgifter	150	119	104
Betalbar skatt	185	54	116
Annen gjeld	990	973	1 208
<b>Sum</b>	<b>8 867</b>	<b>7 358</b>	<b>9 267</b>

## Note 8 SEGMENTINFORMASJON

Per 31.03.18 har konsernet aktiviteter innenfor to strategiske driftssegmenter.

De to driftssegmentene er:

- \* Kjøpesenter
- \* Næringseiendom

De to geografiske segmentene er:

- \* Norge
- \* Sverige

Dette er basert på den samme rapporteringen som den interne ledelsesrapporteringen.

Segmenter	Driftssegmenter				Geografiske segmenter		
	Kjøpe- senter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
<b>Per 31.03.2018</b>							
Leieinntekter	538	160		698	645	53	698
Andre eiendomsrelaterte inntekter	212	17		229	208	21	229
Eiendomsrelaterte kostnader	-237	-63		-300	-267	-33	-300
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>514</b>	<b>114</b>	<b>0</b>	<b>627</b>	<b>586</b>	<b>41</b>	<b>627</b>
Verdiendring investeringseiendommer	-221	272		51	33	18	51
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	85			85	85		85
Andre driftsinntekter	15		23	38	38		38
Andre driftskostnader	-14		-21	-35	-35		-35
Administrasjonskostnader	-40	-6		-46	-43	-4	-46
Ordinære avskrivninger	-4	-2		-6	-6	0	-6
<b>Driftsresultat</b>	<b>334</b>	<b>378</b>	<b>2</b>	<b>715</b>	<b>659</b>	<b>56</b>	<b>715</b>

Segmenter	Driftssegmenter				Geografiske segmenter		
	Kjøpe- senter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
<b>Per 31.03.2017</b>							
Leieinntekter	516	163		679	633	46	679
Andre eiendomsrelaterte inntekter	213	21		234	212	22	234
Eiendomsrelaterte kostnader	-249	-56		-305	-277	-28	-305
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>480</b>	<b>128</b>		<b>608</b>	<b>569</b>	<b>39</b>	<b>608</b>
Verdiendring investeringseiendommer	315	225		539	544	-5	539
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	63			63	63		63
Andre driftsinntekter	13		23	36	36		36
Andre driftskostnader	-13		-22	-35	-35		-35
Administrasjonskostnader	-32	-6		-38	-34	-4	-38
Ordinære avskrivinger	-4	-2		-6	-6	0	-6
<b>Driftsresultat</b>	<b>822</b>	<b>345</b>	<b>1</b>	<b>1 167</b>	<b>1 137</b>	<b>30</b>	<b>1 167</b>
<b>Per 31.12.2017</b>							
Leieinntekter	2 154	616		2 770	2 564	206	2 770
Andre eiendomsrelaterte inntekter	779	66		845	769	76	845
Eiendomsrelaterte kostnader	-955	-200		-1 155	-1 042	-113	-1 155
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>1 978</b>	<b>482</b>		<b>2 460</b>	<b>2 291</b>	<b>169</b>	<b>2 460</b>
Verdiendring investeringseiendommer	1 343	873		2 216	2 247	-31	2 216
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	199			199	199		199
Andre driftsinntekter	78		92	170	170		170
Andre driftskostnader	-58		-79	-137	-137		-137
Administrasjonskostnader	-141	-24		-164	-150	-14	-164
Ordinære avskrivinger	-19	-8		-27	-27	0	-27
<b>Driftsresultat</b>	<b>3 380</b>	<b>1 324</b>	<b>13</b>	<b>4 717</b>	<b>4 593</b>	<b>124</b>	<b>4 717</b>

#### Note 9 INVESTERINGSEIENDOM

	31.03.2018	31.03.2017	31.12.2017
<b>Inngående balanse</b>	<b>51 435</b>	<b>47 695</b>	<b>47 695</b>
Tilgang ved kjøp/påkostninger	297	205	1 499
Kjøp av selskaper	-	-	9
Endring i virkelig verdi, resultatført i perioden	51	539	2 216
Valutaeffekter	-231	34	181
Andre endringer	-	-	-165
<b>Utgående balanse</b>	<b>51 552</b>	<b>48 473</b>	<b>51 435</b>

#### Note 10 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Morselskapet er part i en pågående rettsvist vedrørende størrelsen av et etteroppgjør tilknyttet et eiendomskjøp. Ved dom avsagt 19.03.2018 av Oslo Tingrett, ble Olav Thon Eiendomsselskap ASA frifunnet for kravet. Motparten har siden anket dommen. Det er ikke foretatt avsetninger for kravet.



## Note 11 FELLESKONTROLLERTE OG TILKNYTTETE SELSKAPER

I tabellen under vises underliggende tallstørrelser i resultat- og balanseoppsett for felleskontrollerte og tilknyttede selskaper.

	Per 31.03.2018	Per 31.03.2017	Per 31.12.2017
<b>Felleskontrollerte selskaper</b>			
Driftsinntekter	87	87	351
Verdiendring investeringseiendom	29	23	26
Verdiendring finansielle instrumenter	34	1	5
Kostnader	-65	-63	-235
<b>Periodens resultat</b>	<b>85</b>	<b>48</b>	<b>147</b>
Investeringseiendom	3 760	3 430	3 641
Øvrige eiendeler	319	195	256
<b>Sum eiendeler</b>	<b>4 079</b>	<b>3 625</b>	<b>3 897</b>
Egenkapital	2 359	2 203	2 298
Langsiktig gjeld	1 562	1 316	1 488
Kortsiktig gjeld	158	107	111
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>4 079</b>	<b>3 625</b>	<b>3 897</b>

	Per 31.03.2018	Per 31.03.2017	Per 31.12.2017
<b>Tilknyttede selskaper</b>			
Driftsinntekter	68	14	58
Verdiendring investeringseiendom	-22	12	26
Verdiendring finansielle instrumenter	0	0	0
Kostnader	-45	-11	-32
<b>Periodens resultat</b>	<b>1</b>	<b>15</b>	<b>52</b>
Investeringseiendom	948	876	957
Øvrige eiendeler	173	108	211
<b>Eiendeler</b>	<b>1 121</b>	<b>984</b>	<b>1 168</b>
Egenkapital	543	505	540
Langsiktig gjeld	510	356	628
Kortsiktig gjeld	68	123	0
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>1 121</b>	<b>984</b>	<b>1 168</b>

## ALTERNATIVE RESULTATMÅL

Beløp i MNOK

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

	Per 31.03.2018	Per 31.03.2017	Per 31.12.2017
Verdiendringer investeringseiendommer fra resultatregnskapet	51	539	2 216
Verdiendringer investeringseiendom i felleskontrollerte selskap	29	23	26
Verdiendringer investeringseiendom i tilknyttede selskap	-22	12	26
Verdiendringer finansielle instrumenter fra resultatregnskapet	289	37	165
Verdiendringer finansielle instrumenter felleskontrollert virksomhet	34	1	5
<b>Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter</b>	<b>381</b>	<b>612</b>	<b>2 438</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.

	Per 31.03.2018	Per 31.03.2017	Per 31.12.2017
Resultat før skatter	848	1 023	4 193
Justert for verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-381	-612	-2 438
<b>Resultat før skatter og verdiendringer</b>	<b>467</b>	<b>411</b>	<b>1 755</b>

### Langsiktig substansverdi per aksje

Langsiktig substansverdi per aksje basert på en markedsmessig vurdering av

	Per 31.03.2018	Per 31.03.2017	Per 31.12.2017
Majoritetens andel av egenkapital	24 872	21 733	24 061
Utsatt skatt	7 026	6 646	6 945
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6%	-1 833	-1 661	-1 812
<b>Langsiktig substansverdi</b>	<b>30 065</b>	<b>26 717</b>	<b>29 195</b>
Antall aksjer	105 745 320	106 445 320	105 745 320
<b>Langsiktig substansverdi per aksje i NOK</b>	<b>284</b>	<b>251</b>	<b>276</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 31.03.2018	Per 31.03.2017	Per 31.12.2017
Obligasjonslån, langsiktig	6 592	6 937	6 384
Obligasjonslån, kortsiktig	2 056	859	2 375
Sertifikatlån, kortsiktig	4 979	2 977	4 399
Øvrig langsiktig rentebærende gjeld	7 426	8 338	7 751
Øvrig kortsiktig rentebærende gjeld	241	2 138	804
<b>Rentebærende gjeld</b>	<b>21 295</b>	<b>21 249</b>	<b>21 713</b>
Bankinnskudd og kontanter	-275	-279	-366
<b>Netto rentebærende gjeld</b>	<b>21 020</b>	<b>20 970</b>	<b>21 348</b>

Illustrasjon: Thon Hotel Storo



**OLAV THON**  
EIENDOMSSELSKAP ASA

Stenersgata 2  
Postboks 489 Sentrum  
N-0105 Oslo

Tel.: +47 23 08 00 00  
E-post: [firmapost.olt@olavthon.no](mailto:firmapost.olt@olavthon.no)

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