

RAPPORT 3. KVARTAL
2018

OLAV THON
EIENDOMSSELSKAP ASA



NØKKELTALL

Beløp i MNOK	3. kvartal	3. kvartal	Per	Per	Per
	2018	2017	30.09.18	30.09.17	31.12.17
Netto leieinntekter	599	604	1 855	1 822	2 460
Verdiendringer inv.eiendommer og finansielle instrumenter ¹⁾	314	831	849	2 044	2 438
Resultat før skatter	747	1 261	2 223	3 336	4 193
Resultat før skatter og verdiendringer ¹⁾	433	430	1 374	1 292	1 755
Egenkapital per aksje (kroner)			241	219	228
Egenkapitalandel			45 %	43 %	44 %
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner) ²⁾			291	266	276
Netto kontantstrøm fra drift	398	447	1 259	1 202	1 640
Likviditetsreserver ³⁾			6 450	6 973	8 137
Avdrag neste 12 mnd			6 640	6 594	7 578
Rentebærende gjeld ⁴⁾			21 394	21 557	21 713
Rente per 30.09 / 31.12			3,06 %	3,04 %	2,98 %
Belåningsgrad ⁵⁾			40 %	42 %	42 %
Netto investeringer ⁶⁾	252	389	907	1 265	1 734
Investeringseiendommer			52 411	50 358	51 435
Leieinntektsnivå ⁷⁾			2 980	2 890	2 910
Avkastningskrav (yield)			5,16 %	5,16 %	5,17 %
Omsetning eide kjøpesentre	12 505	12 344	35 811	35 247	50 768
Omsetning forvaltede kjøpesentre	1 836	3 353	6 660	9 151	13 273
Børskurs per 30.09 / 31.12 (kroner)			149,4	163,5	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 6 %)) / Antall aksjer
- 3) Bankinnskudd o.l. + Ubenyttede lånerammer
- 4) Usikret del av rentebærende gjeld hhv. mnok 5.144 (30.09.18), 6.008 (30.09.17) 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 3. kvartal 2018

Olav Thon Eiendomsselskap hadde også i 3. kvartal et godt resultat, men lavere verdiøkning på eiendomsporteføljen enn i fjor bidro til nedgang i konsernets resultat.

Hovedpunktene i rapport for 3. kvartal er som følger: ¹⁾

- Leieinntektene var 707 millioner kroner (693). Årlig leieinntektsnivå var 2.980 millioner kroner (2.890), og ledigheten 2,7 % (2,7).
- Resultat før skatter beløp seg til 747 millioner kroner (1.261).
- Resultat før skatter og verdiendringer utgjorde 433 millioner kroner (430).
- Netto kontantstrøm fra driften var 398 millioner kroner (447).
- Ved utgangen av 3. kvartal var konsernets egenkapitalandel 45 % (43) og egenkapital per aksje var økt til 241 kroner (219).
- Likviditetsreserve ved kvartalsskiftet var 6.450 millioner kroner (6.973).
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet var 12.505 millioner kroner (12.344).

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

Illustrasjon: Lagunen, Bergen



Finansiell stilling / balanse per 30.09.18

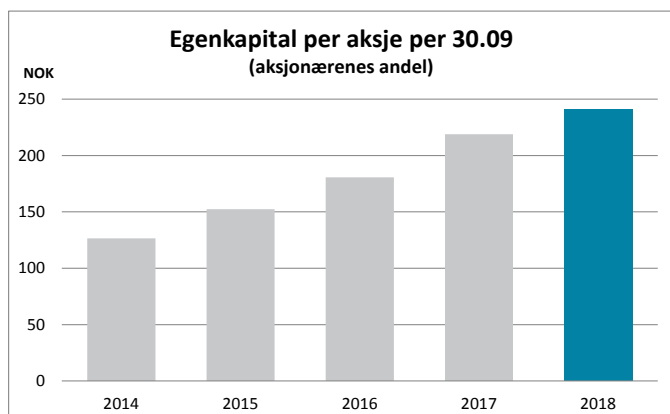
Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 57.733 millioner kroner (55.563), hvorav investeringseiendommene utgjorde 52.411 millioner kroner (50.358).

Samlet egenkapital var 26.002 millioner kroner (23.646), og egenkapitalandelen var 45 % (43).

Egenkapital per aksje (aksjonærenes andel) var 241 kroner (219), mens «Langsiktig substansverdi per aksje» er beregnet til 291 kroner (266).

Rentebærende gjeld var 21.394 millioner kroner (21.557) og belåningsgraden ²⁾ ("Loan to Value") var 40 % (42).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte og tilknyttede selskap var 2.885 millioner kroner (2.781).



Egenkapital per aksje har i perioden økt med 107 %.

Resultatsammendrag for 3. kvartal

Resultat før skatter ble 747 millioner kroner (1.261).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde samlet 314 millioner kroner (831). ³⁾

Resultat før skatter og verdiendringer ble dermed 433 millioner kroner (430).

Leieinntekter og eiendomsrelaterte kostnader

Leieinntektene var 707 millioner kroner (693).

Andre eiendomsrelaterte inntekter var 199 millioner kroner (181) og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 307 millioner kroner (270), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 199 millioner kroner (172). Økningen fra i fjor forklares i stor grad av kostnader knyttet til etablering av nye leietakere.

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 52 millioner kroner (45)

Netto leieinntekter utgjorde dermed 599 millioner kroner (604).

Verdiendring av investeringseiendommer

Verdien av konsernets investeringseiendommer var i hovedsak uendret i 3. kvartal, men noe leievekst på enkelte eiendommer bidro til at eiendomsverdiene økte med 171 millioner kroner (806).

Det henvises for øvrig til note 8 i kvartalsrapporten.

Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper

Konsernets andel av resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskap utgjorde 19 millioner kroner (40).

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 38 millioner kroner (39) og var i hovedsak inntekter knyttet til forvaltning av eiendommer for eksterne eiere, og salgsinntekter fra annen virksomhet.

²⁾ Se side 2 for definisjoner.

³⁾ Inkluderer felleskontrollerte og tilknyttede selskaper.

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 79 millioner kroner (74), mens ordinære avskrivninger beløp seg til 6 millioner kroner (7).

Finansinntekter og kostnader

Netto finanskostnader var 160 millioner kroner (165). Nedgang forklares av en marginal nedgang både i konsernets gjennomsnittlig rentebærende gjeld og gjennomsnittrente.

I 3. kvartal var konsernets gjennomsnittrente 3,05 % (3,06).

Verdiendringer finansielle instrumenter

I 3. kvartal steg de langsiktige markedsrentene både i Norge og Sverige.

I Norge steg 10 års Swaprente med 0,15 prosentpoeng til 2,30 %, mens tilsvarende rente i Sverige steg med 0,12 prosentpoeng til 1,24 %.

Både renteutviklingen og kortere gjenværende løpetid bidro til at markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter økte med 163 millioner kroner (17).

Kontantstrøm og likviditet

3. kvartal

Netto kontantstrøm fra driften var 398 millioner kroner (447).



Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 788 millioner kroner (395), mens investeringsaktivitetene belastet likviditeten 295 millioner kroner (263).

Finansieringsaktivitetene belastet likviditeten 188 millioner kroner (77), og totalt sett økte konsernets likviditetsbeholdning med 306 millioner kroner (55) i 3. kvartal.

Ved kvartalsskiftet var likviditetsreserven 6.450 millioner kroner (6.974), og besto av kortsiktige plasseringer på 560 millioner kroner (256) og ubenyttede langsiktige kreditt-rammer på 5.890 millioner kroner (6.718).

Investeringer og salg

Konsernets netto investeringer i 3. kvartal var 252 millioner kroner (389).

I årets tre første kvartaler var de samlede investeringene 907 millioner kroner (1.265).

Illustrasjon: Skovly, Jessheim



Eiendomssalg

Amfi Kragerø

Konsernets 50 % andel i kjøpesenteret Amfi Kragerø ble solgt i 3. kvartal.

Større eiendomsprosjekter ⁴⁾

Ferdigstilt

- **Deltrinn 3, Vitaminveien 11, Oslo**
Det 3. deltrinnet av utbyggingen ved siden av Storo Storsenter ble ferdigstilt i september 2018, da det ble åpnet et moderne konferansehotell med 321 rom. I mars 2018 åpnet Norges største kinosenter med 14 saler, og i juli 2018 ble første del av boligprosjektet Storotunet ferdigstilt.
- **Amfi Moa, Ålesund**
Nybygget på Amfi Moa med et samlet areal på ca. 35.000 kvm. åpnet 1. november 2018. Senterets vare- og tjenestetilbud ble da utvidet med en rekke nye butikker og spisesteder i tillegg til et nytt kinosenter med 6 saler og et bibliotek. Kontorlokalene i nybygget vil bli ferdigstilt i 2019. Amfi Moa er etter utvidelsen Norges største kjøpesenter målt i areal.

Ferdigstilt i felleskontrollerte og tilknyttede selskap

- **Jessheim Storsenter, Ullensaker**
I tilknytning til den delen av Jessheim Storsenter hvor konsernets eierandel er 34 %, er det nå i ulike byggetrinn oppført 105 boliger for videresalg. Ved kvartalsskiftet var 92 av boligene solgt og overlevert til kjøpere.

Under oppføring

- **Vitaminveien 11, Oslo**
Resterende del av prosjektet, med et samlet areal på 60.000 kvm. ferdigstilles gradvis i 4. kvartal 2018 og 1. kvartal 2019. I november 2018 planlegges det åpnet flere nye spisesteder og butikker, mens siste del av boligprosjektet og handelsarealene ferdigstilles i 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 skal rives, og handelsarealet vil dermed øke med ca. 3.400 kvm. Prosjektet ferdigstilles i 4. kvartal 2018.

Under oppføring i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper

- **Lagunen Storsenter, Bergen (42 % eierandel)**
Senteret utvides med ca. 50.000 kvm. medregnet rundt 10.000 kvm. parkeringsarealer. I november 2018 åpnes en rekke nye butikker og spisesteder, mens vare- og tjenestetilbudet utvides ytterligere i 4. kvartal 2019 når det åpnes et nytt kinosenter med 9 saler og et treningssenter.

For mer informasjon om våre eiendomsprosjekter se www.olt.no.

Eiendomsporteføljen per 30.09.18

Investeringsseiendommene bokføres til virkelig verdi. Informasjon om verdsettelsesmodellen og variablene som inngår i verddivurderingen finnes i årsrapporten for 2017.

Verdien av eiendomsporteføljen var vurdert til 52.411 millioner kroner (50.358), basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,16 % (5,16).

Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlige avkastningskrav:

- Kjøpesentereiendom 5.25 % (5.22)
- Næringseiendom 4.80 % (4.96)

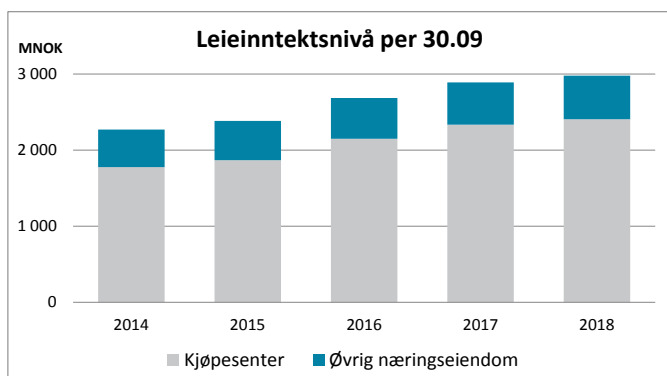
Årlig leieinntektsnivå var 2.980 millioner kroner (2.890), med følgende segmentfordeling:

- Kjøpesentereiendom 80 % (81)
- Næringseiendom 20 % (19)

⁴⁾ Over 50 millioner kroner.

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

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



Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen har i perioden økt med 31 %.

Eiendomsporteføljen eiet gjennom felleskontrollerte og tilknyttede selskaper

I tillegg til eiendomsporteføljen som bokføres i konsernets balanse, var konsernets andel av leieinntektsnivået i i felleskontrollerte og tilknyttede selskap 290 millioner kroner (280). Konsernets andel av eiendomsverdiene i disse selskapene var 4.739 millioner kroner (4.493).

Kjøpesenterområdet

Kjøpesenterområdet omfattet ved kvartalsskifte 88 kjøpesentre, hvorav 20 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 9 største kjøpesentre.

Kjøpesentre som eies av konsernet

Butikkomsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet var i 3. kvartal 12.505 millioner kroner. (12.344), mens omsetningen i årets ni første måneder var 35.810 millioner kroner (35.256).

Norge

Konsernets norske kjøpesentre hadde i 3. kvartal en butikkomsetning på 11.673 millioner kroner (11.457). Per 3. kvartal var omsetningen 33.256 milliarder kroner (32.622).

Sverige

I Sverige hadde kjøpesentrene en butikkomsetning på 904 millioner kroner i tredje kvartal (907), og 2.726 millioner kroner i årets ni første måneder (2.724).

Kjøpesentre som forvaltes for andre eiere

I denne delen av porteføljen var butikkomsetning 1.836 millioner kroner (3.353) i tredje kvartal. I året ni første måneder var omsetningen 6.600 millioner kroner (9.151). Nedgangen henger sammen med at en større forvaltningsavtale ble kansellert i 2. kvartal 2018.

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 næringsseiendom 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**.

Per 30.09.18 er verdivurderingen basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,16 %. De siste 3 år har avkastningskravet variert mellom 5,16 % og 5,75 %.

Finansmarkedet

Den største finansielle risiko for Olav Thon Eiendomsselskap vurderes å være konsernets tilgang til finansiering i bank- og kapitalmarkedene. Risikoen dempes ved lav belåningsgrad, balansert gjeldsportefølje og betydelige likviditetsreserver.

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 i hovedsak til å sikre konsernet langsiktig rentebinding og derigjennom en mer forutsigbar kontantstrøm.

Porteføljen av renteswaper inngått for dette formålet var ved kvartalsskiftet 11.049 millioner kroner (11.115), og hadde en markedsverdi på – 1.341 millioner kroner (- 1.808).

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.

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 selv om kredittmarginene i kapitalmarkedene viste en svakt økende tendens i 3 kvartal.

I 3. kvartal var konsernet finansieringskilder både kapitalmarkedene i Norge og Sverige og det nordiske bankmarkedet. I kapitalmarkedene ble det opptatt nye lån på 1.050 millioner norske kroner og 1.250 millioner svenske kroner. I tillegg ble det inngått langsiktige låneavtaler med en nordisk bank med samlede kredittrammer på 1.800 millioner kroner.

Ved kvartalsskiftet var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 12.679 millioner kroner (12.768), fordelt på:

Norge :	9.235 millioner NOK (9.110)
Sverige:	3.750 millioner SEK (3.750)

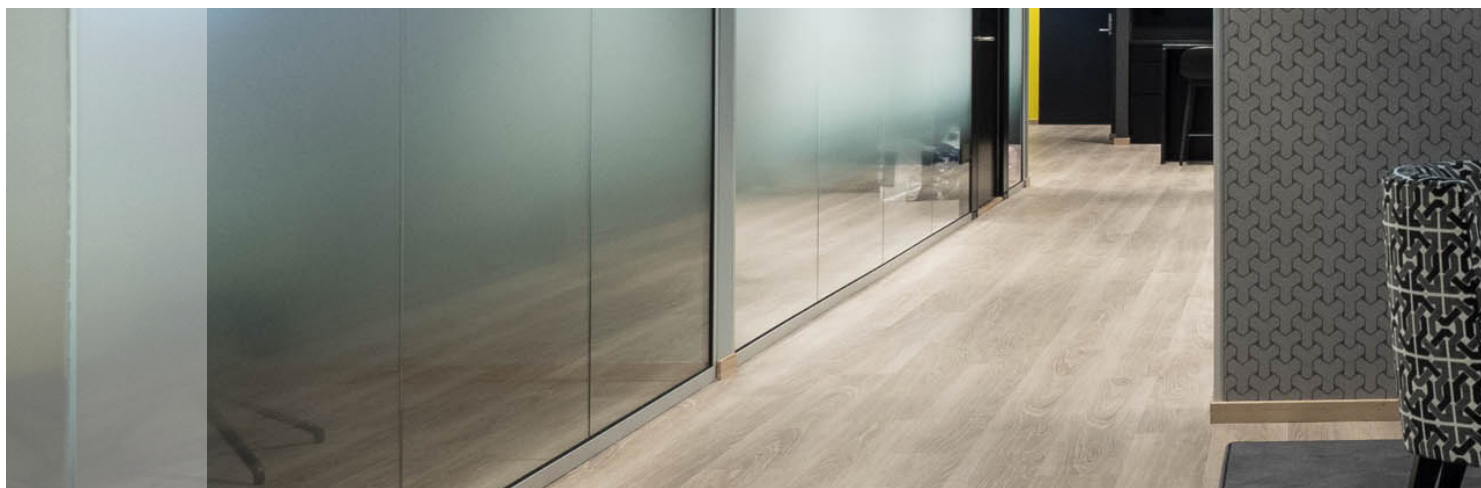
Samlede kredittrammer var 27.284 millioner kroner (28.275), hvorav ubenyttet del utgjorde 5.890 millioner kroner (6.718).

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

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

Ved utgangen av 3. kvartal hadde konsernet en fastrente andel på 56 % (59), med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,4 år (4,0).

Konsernets gjennomsnittsrente var 3,06 % (3,04), fordelt på følgende valutaer:



Aksjonærforhold

Ved utgangen av 3. kvartal var sluttkursen på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap 149,4, uendret fra kvartalets begynnelse. Høyeste og laveste notering i kvartalet var henholdsvis 154,40 og 146,00 kroner.

I 3. kvartal ble det omsatt 1,1 millioner aksjer (1,7), og gjennomført 6.684 (7.863) handler av aksjen over Oslo Børs.

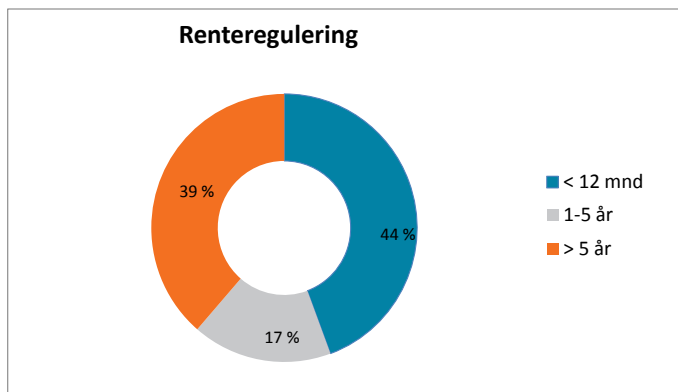
I årets ni første måneder ga aksjene i selskapet en totalavkastning på -7% (inkludert utbytte), mens hovedindeksen ved Oslo Børs steg 15 %.

I årets ni første måneder sett under ett, ble det omsatt 4,6 millioner aksjer (5,2), og gjennomført 15.391 (15.045) handler av aksjen over Oslo Børs.

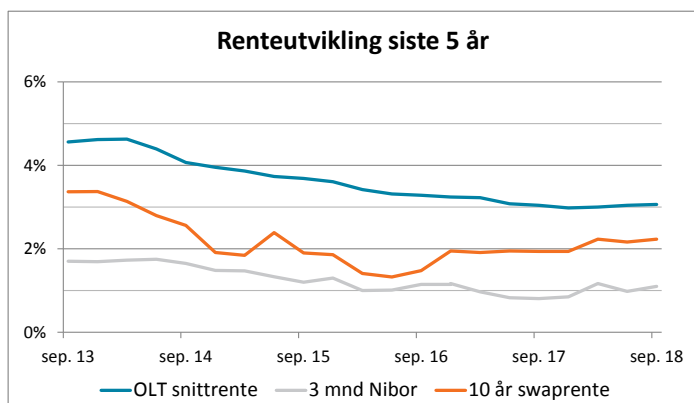
Ved kvartalsskiftet var selskapets børsverdi 15,9 milliarder kroner (17,4), og selskapets største eiere var

Olav Thon Gruppen AS m/datterselskap	71,9 %
Folketrygdfondet	3,8 %
VPF Nordea Norge	2,2 %
MP Pensjon	2,2 %
Otto Olsen Invest AS	1,4 %
Øvrige eiere	18,5 %
SUM	100,0 %

Valuta	Andel av gjeld	Gjennomsnittsrente
NOK	84 %	3,53 %
SEK	16 %	0,64 %



39% av rentebærende gjeld har rentebinding over 5 år, og gjennomsnittlig rentebinding er 3,4 år.

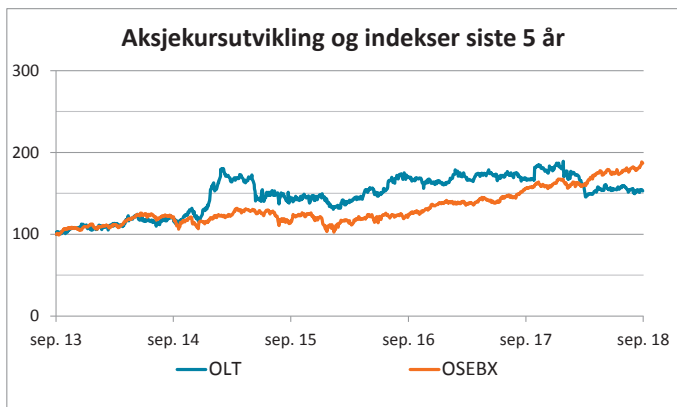


Per 30.09.18 var konsernets gjennomsnittrente ⁵⁾ 3,06 %.

⁵⁾ Fra 3. kvartal 2014 lån i NOK og SEK.

Thon Flex, Vika Atrium, Oslo





Aksjekursen i Olav Thon Eiendomsselskap har de siste 5 år økt med 53 %.

Fremtidsutsikter

Norsk økonomi utvikler seg godt, og det forventes en relativt høy vekst i norsk økonomi de nærmeste årene. Norges bank hevet renten fra 0,50 % til 0,75 % i september, og signaliserer at renten de nærmeste årene vil bli økt gradvis, men i et moderat tempo.

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

Privatkonsumet antas å øke i tiden fremover, og detaljhandelen antas å utvikle seg positivt også i tiden fremover.

Netthandelen utgjør en lav andel av den totale detaljhandelen, men veksten i netthandelen forventes å være noe høyere enn den fysiske detaljhandelen.

Konsernets kjøpesentre tilpasses digitalisering av varehandelen både ved bruk av ny teknologi og ved å utvide vare- og tjenestetilbudet på sentrene.

I kontormarkedet i Oslo-området faller ledigheten, og leieprisene viser en positiv utvikling. Lav nybygging og høy etterspørsel etter kontorlokaler forventes å medføre et fortsatt positivt kontormarked.

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

Oslo, 07.11.2018

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA



AMFI Moa, Ålesund



OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i MNOK	Note	Q3 2018	Q3 2017	30.09.2018	30.09.2017	31.12.2017
Leieinntekter	5, 8	707	693	2 105	2 071	2 770
Andre eiendomsrelaterte inntekter	8	199	181	635	611	850
Eiendomsrelaterte kostnader	8	-307	-270	-885	-860	-1 160
Netto leieinntekter		599	604	1 855	1 822	2 460
Verdiendring investeringseiendommer	9	171	806	429	1 859	2 216
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	11	19	40	128	159	199
Andre driftsinntekter	8	38	39	128	139	193
Andre driftskostnader	8	-35	-35	-114	-111	-160
Administrasjonskostnader	5, 8	-44	-39	-134	-120	-164
Ordinære avskrivninger		-6	-7	-17	-20	-27
Driftsresultat		743	1 408	2 274	3 728	4 717
Finansinntekter	12	5	0	13	5	6
Verdiendring finansielle instrumenter		163	18	424	122	165
Finanskostnader	12	-165	-165	-488	-518	-695
Resultat før skatter		747	1 261	2 223	3 336	4 193
Skattekostnad		-169	-282	-497	-779	-712
Periodens resultat		578	979	1 726	2 557	3 482
Andre inntekter og kostnader:						
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>						
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		16	-26	-133	38	77
Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet		-18	30	130	-38	-72
Endring i utsatt skatt på utvidet resultat		4	-7	-30	9	16
Totalresultat		580	975	1 693	2 566	3 503
Periodens resultat tilordnet:						
Majoritetsaksjonærene		572	953	1 704	2 512	3 406
Ikke-kontrollerende eierinteresser		6	26	22	45	76
Totalresultat tilordnet:						
Majoritetsaksjonærene		574	950	1 671	2 521	3 427
Ikke-kontrollerende eierinteresser		6	26	22	45	76
Resultat per utestående aksje - basis og utvannet (i hele kroner)		5	9	16	24	32

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i MNOK	Note	30.09.2018	30.09.2017	31.12.2017
EIENDELER				
Utsatt skattefordel		412	550	412
Investerings eiendommer	3, 9	52 411	50 358	51 435
Varige driftsmidler		88	93	99
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	11	2 885	2 781	2 838
Andre finansielle anleggsmidler		502	234	294
Sum anleggsmidler		56 296	54 016	55 078
Fordringer		878	1 291	1 050
Bankinnskudd og kontanter		560	256	366
Sum omløpsmidler		1 437	1 547	1 415
Sum eiendeler		57 733	55 563	56 493
EGENKAPITAL OG GJELD				
Majoritetsaksjonærenes andel av egenkapital		25 498	23 151	24 061
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		504	494	518
Sum egenkapital		26 002	23 646	24 580
Utsatt skatt		7 162	7 020	6 945
Langsiktig gjeld	6	16 146	16 774	15 701
Kortsiktig gjeld	7	8 423	8 123	9 267
Sum gjeld og forpliktelser		31 731	31 918	31 914
Sum egenkapital og gjeld		57 733	55 563	56 493

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
Egenkapital 31.12.2016	106	318	-120	20 565	81	20 950	447	21 397
Periodens resultat				2 512		2 512	45	2 557
Andre inntekter og kostnader			38		-29	9		9
Kjøp egne aksjer				-100		-100		-100
Aksjeutbytte				-214		-214		-214
Andre endringer				-4		-4	2	-3
Egenkapital 30.09.2017	106	318	-82	22 758	52	23 151	494	23 646
Periodens resultat				894		894	31	924
Andre inntekter og kostnader			39		-26	12		12
Andre endringer				3		3	-7	-3
Egenkapital 31.12.2017	106	318	-43	23 655	26	24 061	518	24 580
Periodens resultat				1 704		1 704	22	1 726
Andre inntekter og kostnader			-133		100	-33		-33
Aksjeutbytte				-233		-233	-35	-268
Andre endringer				-1		-1	-0	-2
Egenkapital 30.09.2018	106	318	-177	25 125	126	25 498	504	26 002

SAMMENDRATT OPPSTILLING AV KONTANTSTRØMMER

Beløp i MNOK	Q3 2018	Q3 2017	30.09.2018	30.09.2017	31.12.2017
Netto kontantstrøm fra drift	398	447	1 259	1 202	1 640
Kostnadsførte renter	157	161	466	501	666
Betalte renter	-160	-149	-468	-486	-652
Betalte skatter	-2	-	-75	-19	-19
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter (endring i arbeidskapital)	395	-64	277	-422	-9
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	788	395	1 459	776	1 626
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	-	-	17	-	-
Utbetalinger ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler	-223	-242	-837	-725	-1 452
Utbetalinger ved kjøp av datterselskaper	-22	0	-22	-9	-9
Inn-/utbetalinger ved andre investeringer	-49	-21	-126	-21	-90
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-295	-263	-969	-754	-1 551
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	6 226	3 323	14 845	8 758	10 894
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-6 364	-3 400	-14 859	-8 544	-10 609
Utbetaling av utbytte	-50	-	-282	-215	-214
Utbetalinger ved kjøp av egne aksjer	-	-	-	-100	-100
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-188	-77	-297	-100	-29
Netto endring i kontanter	306	55	193	-78	46
Bankbeholdning ved periodens start	256	193	366	325	325
Valutakurseffekter	-1	9	1	10	-5
Bankbeholdning ved periodens slutt	560	256	560	256	366

NOTER TIL REGNSKAPET 30. SEPTEMBER 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 07.11.2018.

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 30.09.2018:

Transaksjoner	Motpart	Motpart nærstående til	30.09.2018	30.09.2017	31.12.2017
Løpende leieavtaler	Selskap i Olav Thon Gruppen AS	Olav Thon Stiftelsen	71	40	52
Løpende drifts- og administrasjonsavtaler	Thon Eiendomsdrift AS	Olav Thon Stiftelsen	85	76	98

Note 6 LANGSIKTIG GJELD

	30.09.2018	30.09.2017	31.12.2017
Obligasjonslån	6 107	7 456	6 384
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 646	7 508	7 751
Virkelig verdi renteswaper	1 342	1 808	1 543
Annen gjeld	52	2	23
Sum	16 146	16 774	15 701

Note 7 KORTSIKTIG GJELD

	30.09.2018	30.09.2017	31.12.2017
Sertifikatlån	3 491	4 052	4 399
Obligasjonslån	3 081	1 260	2 375
Gjeld til kredittinstitusjoner	69	1 281	804
Leverandørgjeld	143	177	203
Påløpne renter	56	59	58
Skyldig offentlige avgifter	128	151	104
Betalbar skatt	323	229	116
Annen gjeld	1 133	913	1 208
Sum	8 423	8 123	9 267

Note 8 SEGMENTINFORMASJON

30.09.2018 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
Q3 2018							
Leieinntekter	552	156	-	707	660	48	707
Andre eiendomsrelaterte inntekter	182	16	-	199	183	16	199
Eiendomsrelaterte kostnader	-241	-65	-	-307	-280	-27	-307
Netto leieinntekter	493	107	-	599	563	36	599
Verdiendring investeringseiendommer	93	79	-	171	223	-51	171
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	19	-	-	19	19	-	19
Andre driftsinntekter	20	-	18	38	38	-	38
Andre driftskostnader	-17	-	-18	-35	-35	-	-35
Administrasjonskostnader	-35	-10	-	-44	-41	-3	-44
Ordinære avskrivninger	-4	-2	-	-6	-6	-0	-6
Driftsresultat	569	173	0	743	761	-18	743

Segmenter	Driftssegmenter				Geografiske segmenter		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Q3 2017							
Leieinntekter	545	148	-	693	641	52	693
Andre eiendomsrelaterte inntekter	168	13	-	181	163	18	181
Eiendomsrelaterte kostnader	-226	-44	-	-270	-243	-28	-270
Netto leieinntekter	487	117	-	604	562	42	604
Verdiendring investeringseiendommer	467	339	-	806	809	-3	806
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	40	-	-	40	40	-	40
Andre driftsinntekter	22	-	17	39	39	-	39
Andre driftskostnader	-18	-	-17	-35	-35	-	-35
Administrasjonskostnader	-33	-6	-	-39	-36	-3	-39
Ordinære avskrivninger	-5	-2	-	-7	-7	-0	-7
Driftsresultat	960	448	0	1 408	1 372	36	1 408

Segmenter	Driftssegmenter				Geografiske segmenter		
	Kjøpe- senter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
30.09.2018							
Leieinntekter	1 636	469	-	2 105	1 953	152	2 105
Andre eiendomsrelaterte inntekter	584	51	-	635	582	53	635
Eiendomsrelaterte kostnader	-694	-192	-	-885	-800	-85	-885
Netto leieinntekter	1 526	329	-	1 855	1 735	121	1 855
Verdiendring investeringseiendommer	-30	459	-	429	389	39	429
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	128	-	-	128	128	-	128
Andre driftsinntekter	67	-	60	128	128	-	128
Andre driftskostnader	-59	-	-55	-114	-114	-	-114
Administrasjonskostnader	-113	-21	-	-134	-124	-10	-134
Ordinære avskrivninger	-10	-6	-	-17	-16	-0	-17
Driftsresultat	1 509	760	5	2 274	2 125	149	2 274

Segmenter	Driftssegmenter				Geografiske segmenter		
	Kjøpe- senter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
30.09.2017							
Leieinntekter	1 613	458	-	2 071	1 918	153	2 071
Andre eiendomsrelaterte inntekter	561	50	-	611	557	55	611
Eiendomsrelaterte kostnader	-701	-159	-	-860	-777	-83	-860
Netto leieinntekter	1 473	349	-	1 822	1 698	125	1 822
Verdiendring investeringseiendommer	1 198	661	-	1 859	1 874	-15	1 859
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	159	-	-	159	159	-	159
Andre driftsinntekter	76	-	63	139	139	-	139
Andre driftskostnader	-57	-	-54	-111	-111	-	-111
Administrasjonskostnader	-101	-19	-	-120	-110	-10	-120
Ordinære avskrivninger	-14	-6	-	-20	-20	-0	-20
Driftsresultat	2 734	985	9	3 728	3 629	99	3 728

Segmenter	Driftssegmenter				Geografiske segmenter		
	Kjøpe- senter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
31.12.2017							
Leieinntekter	2 154	616	-	2 770	2 564	206	2 770
Andre eiendomsrelaterte inntekter	784	66	-	850	774	76	850
Eiendomsrelaterte kostnader	-960	-200	-	-1 160	-1 047	-113	-1 160
Netto leieinntekter	1 978	482	-	2 460	2 291	169	2 460
Verdiendring investeringseiendommer	1 343	873	-	2 216	2 247	-31	2 216
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	199	-	-	199	199	-	199
Andre driftsinntekter	101	-	92	193	193	-	193
Andre driftskostnader	-81	-	-79	-160	-160	-	-160
Administrasjonskostnader	-140	-24	-	-164	-150	-14	-164
Ordinære avskrivninger	-19	-8	-	-27	-27	-0	-27
Driftsresultat	3 381	1 324	13	4 717	4 593	124	4 717

Note 9 INVESTERINGSEIENDOM

	30.09.2018	30.09.2017	31.12.2017
Inngående balanse	51 435	47 695	47 695
Tilgang ved kjøp / påkostninger	803	718	1 465
Tilgang ved kjøp av selskaper	22	9	9
Endring i virkelig verdi, resultatført i perioden	429	1 859	2 216
Valutaeffekter	-300	78	181
Andre endringer	22	-	-131
Utgående balanse	52 411	50 358	51 435

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.

Felleskontrollerte selskaper	Q3 2018	Q3 2017	30.09.2018	30.09.2017	31.12.2017
Driftsinntekter	89	80	273	253	351
Verdiendring investeringseiendom	-27	7	-25	47	26
Verdiendring finansielle instrumenter	5	-	36	4	5
Kostnader	-66	-54	-189	-176	-235
Periodens resultat	-0	34	96	129	147
Investeringsseiendom			3 888	3 579	3 641
Øvrige eiendeler			338	218	256
Sum eiendeler			4 226	3 797	3 897
Egenkapital			2 376	2 264	2 298
Langsiktig gjeld			1 716	1 409	1 488
Kortsiktig gjeld			135	124	111
Sum egenkapital og gjeld			4 226	3 797	3 897

Tilknyttede selskaper	Q3 2018	Q3 2017	30.09.2018	30.09.2017	31.12.2017
Driftsinntekter	70	14	163	41	58
Verdiendring investeringseiendom	2	0	-15	13	26
Verdiendring finansielle instrumenter	-	-	-	-	-0
Kostnader	-53	-6	-116	-24	-32
Periodens resultat	19	7	32	30	52
Investeringsseiendom			851	914	957
Øvrige eiendeler			180	141	211
Eiendeler			1 031	1 054	1 168
Egenkapital			510	517	540
Langsiktig gjeld			466	357	628
Kortsiktig gjeld			55	181	-
Sum egenkapital og gjeld			1 031	1 054	1 168

Note 12 FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER

	Q3 2018	Q3 2017	30.09.2018	30.09.2017	31.12.2017
Renteinntekter	1	2	4	4	5
Finansinntekter	4	-2	9	1	1
Sum finansinntekter	5	0	13	5	6
Rentekostnader	-157	-161	-466	-501	-666
Finanskostnader	-8	-4	-23	-17	-29
Sum finanskostnader	-165	-165	-488	-518	-695

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 selskaper. Disse resultatpostene vurderes å være mer eksogent bestemt enn de øvrige resultatpostene.

	Q3 2018	Q3 2017	30.09.2018	30.09.2017	31.12.2017
Verdiendringer investeringseiendommer fra resultatregnskapet	171	806	429	1 859	2 216
Verdiendringer investeringseiendommer i felleskontrollerte selskaper	-27	7	-25	47	26
Verdiendringer investeringseiendommer i tilknyttede selskaper	2	0	-15	13	26
Verdiendringer finansielle instrumenter fra resultatregnskapet	163	18	424	122	165
Verdiendringer finansielle instrumenter felleskontrollert virksomhet	5	-	36	4	5
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	314	831	849	2 044	2 438

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 selskaper.

	Q3 2018	Q3 2017	30.09.2018	30.09.2017	31.12.2017
Resultat før skatter	747	1 261	2 223	3 336	4 193
Justert for verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-314	-831	-849	-2 044	-2 438
Resultat før skatter og verdiendringer	433	430	1 374	1 292	1 755

Langsiktig substansverdi per aksje

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

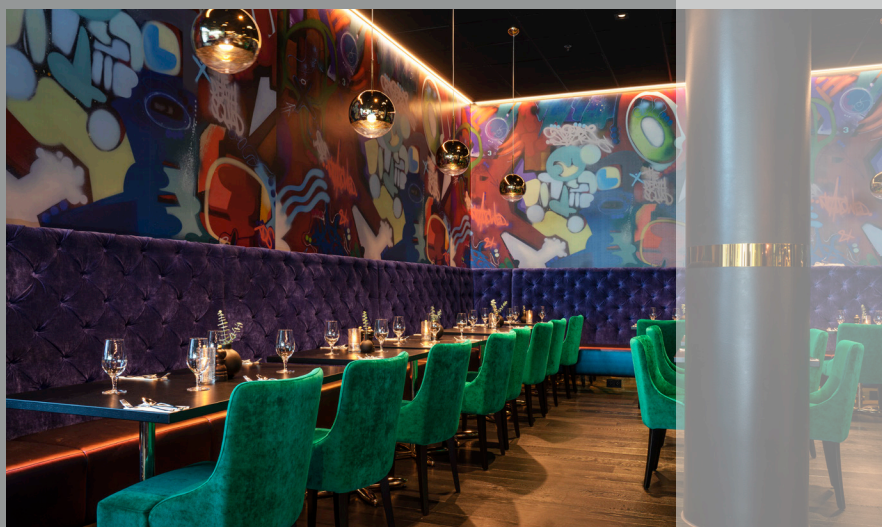
	30.09.2018	30.09.2017	31.12.2017
Majoritetens andel av egenkapital	25 498	23 151	24 061
Utsatt skatt, eksklusiv utsatt skatt knyttet til omløpsmidler	7 156	7 006	6 945
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 %	-1 867	-2 044	-1 812
Langsiktig substansverdi	30 787	28 114	29 195
Antall aksjer (egne aksjer ikke medregnet)	105 745 320	105 745 320	105 745 320
Langsiktig substansverdi per aksje i NOK	291	266	276

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 finansielle stilling. Netto rentebærende gjeld fremkommer ved å trekke konsernets bankinnskudd fra rentebærende gjeld. Netto rentebærende gjeld benyttes blant annet i beregning av konsernets belåningsgrad.

	30.09.2018	30.09.2017	31.12.2017
Obligasjonslån, langsiktig	6 107	7 456	6 384
Obligasjonslån, kortsiktig	3 081	1 260	2 375
Sertifikatlån, kortsiktig	3 491	4 052	4 399
Øvrig langsiktig rentebærende gjeld	8 646	7 508	7 751
Øvrig kortsiktig rentebærende gjeld	69	1 281	804
Rentebærende gjeld	21 394	21 557	21 713
Bankinnskudd og kontanter	-560	-256	-366
Netto rentebærende gjeld	20 834	21 301	21 348

Thon Hotel Storo, Oslo



OLAV THON
EIENDOMSELSKAP ASA

Stenersgata 2
Postboks 489 Sentrum
N-0105 Oslo

Tel.: +47 23 08 00 00
E-post: firmapost.olt@olavthon.no

www.olt.no