

RAPPORT 4. KVARTAL
OG FORELØPIG
ÅRSRESULTAT
2018

OLAV THON
EIENDOMSSelsKAP



NØKKELTALL

Beløp i MNOK	4. kvartal	4. kvartal	Per	Per
	2018	2017	31.12.18	31.12.17
Netto leieinntekter	636	642	2 492	2 460
Verdiendringer inv.eiendommer og finansielle instrumenter ¹⁾	166	394	1 015	2 438
Resultat før skatter	654	861	2 877	4 193
Resultat før skatter og verdiendringer ¹⁾	489	466	1 863	1 755
Egenkapital per aksje (kroner)			249	228
Egenkapitalandel			46 %	44 %
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner) ²⁾			298	276
Netto kontantstrøm fra drift	409	438	1 668	1 640
Likviditetsreserver ³⁾			7 168	8 137
Avdrag neste 12 mnd			6 137	7 578
Rentebærende gjeld ⁴⁾			21 597	21 713
Rente per 31.12			3,04 %	2,98 %
Belåningsgrad ⁵⁾			40 %	42 %
Netto investeringer ⁶⁾	398	469	1 305	1 734
Investeringseiendommer			53 371	51 435
Leieinntektsnivå ⁷⁾			3 100	2 910
Avkastningskrav (yield)			5,10 %	5,17 %
Omsetning eide kjøpesentre	15 858	15 738	51 669	50 985
Omsetning forvaltede kjøpesentre	2 943	4 122	9 603	13 273
Børskurs per 31.12 (kroner)			140,0	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 6 %)) / Antall aksjer.

3) Bankinnskudd o.l. + Ubenyttede lånerammer

4) Usikret del av rentebærende gjeld hhv. mnok 4.864 (31.12.18) 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.

7) Inkluderer markedsleie ledige lokaler.



OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA

Rapport for 4. kvartal og foreløpig årsresultat 2018

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

Hovedpunktene i kvartalsrapporten er som følger: ¹⁾

- Leieinntektene var 725 millioner kroner (699). Årlig leieinntektsnivå ved årsskiftet var 3.100 millioner kroner (2.910), og ledigheten 2,5 % (2,7).
- Resultat før skatter ble 654 millioner kroner (861).
- Resultat før skatter og verdiendringer utgjorde 489 millioner kroner (466).
- Netto kontantstrøm fra driften var 409 millioner kroner (438).
- Ved årsskiftet var konsernets egenkapitalandel 46 % (44) og egenkapital per aksje var økt til 249 kroner (228).
- Likviditetsreserve ved årsskiftet var 7.168 millioner kroner (8.137).
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet var 15.858 millioner kroner (15.741).
- Styret foreslår at det utbetales utbytte for 2018 med 4,40 kroner (2,20) per aksje.

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

Forsidebilde og bilde under: Lagunen Storsenter, Bergen



Finansiell stilling / balanse per 31.12.18

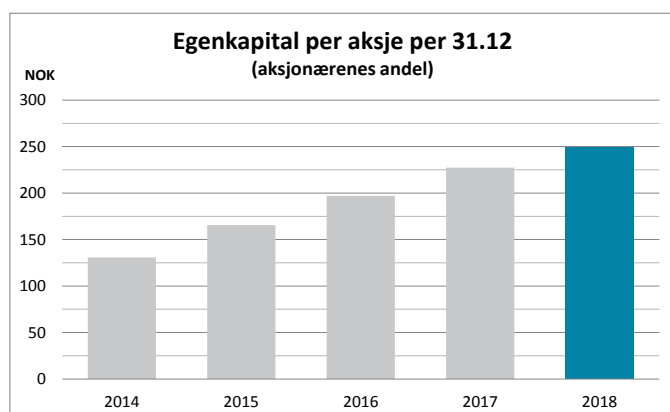
Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 58.637 millioner kroner (56.493), hvorav investeringseiendommene utgjorde 53.178 millioner kroner (51.435).

Samlet egenkapital var 26.817 millioner kroner (24.580), og egenkapitalandelen var 46% (44).

Egenkapital per aksje (aksjonærenes andel) var 249 kroner (228), mens «Langsiktig substansverdi per aksje» er beregnet til 298 kroner (276).

Rentebærende gjeld var 21.597 millioner kroner (21.713) og belåningsgraden ²⁾ ("Loan to Value") var 40 % (42).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte og tilknyttede selskap var 2.828 millioner kroner (2.838).



Egenkapital per aksje har i perioden økt med 90 %.

Resultatsammendrag for 4. kvartal

Resultat før skatter ble 654 millioner kroner (861).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde samlet 166 millioner kroner (394). ³⁾

Resultat før skatter og verdiendringer ble dermed 489 millioner kroner (466).

Leieinntekter og eiendomsrelaterte kostnader

Leieinntektene var 725 millioner kroner (699).

Andre eiendomsrelaterte inntekter var 235 millioner kroner (243) og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 324 millioner kroner (300), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 225 millioner kroner (222). Økningen fra i fjor forklares i stor grad av økte vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen sammenliknet med 4. kvartal i fjor.

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 24 millioner kroner (-1).

Netto leieinntekter utgjorde dermed 636 millioner kroner (642).

Verdiendring av investeringseiendommer

Verdien av konsernets investeringseiendommer økte i 4. kvartal med 433 millioner kroner (357).

Verdiøkningen fremkommer både som følge av ferdigstilte eiendomsprosjekter og verdi-økning på næringseiendommer i Oslo området, men økningen er avdempet av verdinedgang på deler av kjøpesenterporteføljen.

Det henvises for øvrig til note 8 i kvartalsrapporten.

Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper

Konsernets andel av resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper utgjorde - 34 millioner kroner (40). Nedgangen forklares av verdinedgang på kjøpesentereiendommer eiet gjennom felleskontrollerte og tilknyttede selskaper.

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

²⁾ Se side 2 for definisjoner.

³⁾ Inkluderer felleskontrollerte og tilknyttede selskaper.

Andre driftsinntekter og kostnader

Andre driftsinntekter beløp seg til 52 millioner kroner (54) og var i hovedsak inntekter knyttet til forvaltning av eiendommer for eksterne eiere, og salgsinntekter fra annen virksomhet.

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 102 millioner kroner (92), mens ordinære avskrivninger beløp seg til 3 millioner kroner (7).



Finansinntekter og kostnader

Netto finanskostnader var 177 millioner kroner (176).

Sammenliknet med samme periode i fjor var både konsernets rentebærende gjeld og gjennomsnittrente relativt uforandret.

I 4. kvartal var konsernets gjennomsnittrente 3,04 % (3,02).

Verdiendringer finansielle instrumenter

I 4. kvartal falt de langsiktige markedsrentene både i Norge og Sverige.

I Norge falt 10 års Swaprente med 0,21 prosentpoeng til 2,10 %, mens tilsvarende rente i Sverige falt med 0,13 prosentpoeng til 1,13 %.

Renteutviklingen og økt volatilitet i finansmarkedene bidro til at markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter ble redusert med 152 millioner kroner (44).

Foreløpig årsresultat 2018

Leieinntektene beløp seg til 2.830 millioner kroner (2.770). Økningen forklares både av ferdigstilte eiendomsprosjekter og leievekst i eiendomsporteføljen.

Verdien av konsernets investeringseiendommer økte med 862 millioner kroner (2.216), både som følge av lavere avkastningskrav og noe økte leieinntekter på eiendomsporteføljen.

Netto finanskostnader beløp seg 652 millioner kroner (689). Nedgangen forklares i hovedsak av nedgang i konsernets gjennomsnittrente.

Markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter økte med 273 millioner kroner (165), som følge av noe høyere langsiktige markedsrenter i Norge og Sverige i 2018 sett under ett.

Resultat før skatter ble 2.877 millioner kroner (4.193).

Leiligheter Skovly, Jessheim Storsenter



Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde totalt 1.015 millioner kroner (2.438) (inkludert felleskontrollerte og tilknyttede selskap).

Resultat før skatter og verdiendringer ble dermed 1.863 millioner kroner (1.755).

Kontantstrøm og likviditet

4. kvartal

Netto kontantstrøm fra driften var 409 millioner kroner (438).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 92 millioner kroner (850)

Investeringsaktivitetene belastet likviditeten 353 millioner kroner (797), mens finansieringsaktivitetene tilførte likviditeten 35 millioner kroner (71).

Valutakurseffekter var – 29 millioner kroner (- 15), og i 4. kvartal ble dermed konsernets likviditetsbeholdning redusert med 255 millioner (110) i 4. kvartal.

2018

For 2018 sett under ett var netto kontantstrøm fra driften 1.668 millioner kroner (1.640).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 1.551 millioner kroner (1.626).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var - 1.323 millioner kroner (- 1.551), mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten 261 millioner kroner (-29).

Valutakurseffekter var - 27 millioner kroner (-5), og i 2018 ble dermed konsernets likviditetsbeholdning redusert med 61 millioner kroner (41).

Ved årsskiftet var likviditetsreserven 7.168 millioner kroner (8.137), og besto av kortsiktige plasseringer på 305 millioner kroner (366) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 6.863 millioner kroner (7.771).

⁴⁾ Over 50 millioner kroner.

Investeringer og salg

Konsernets netto investeringer i 4. kvartal var 398 millioner kroner (469). Totale investeringer i 2018 var 1.305 millioner kroner (1.734).

Større eiendomskjøp

Klokkergårdsveien 32, Sarpsborg

Handelseiendom på 5.000 kvm. ved siden av konsernets kjøpesenter Amfi Borg ble overtatt i 4. kvartal.

Større eiendomsprosjekter ⁴⁾

Ferdigstilt

- **Deltrinn 4, Vitaminveien 11, Oslo**
Deltrinn 4 av utbyggingen ved Storo Storsenter åpnet i november 2018 med flere nye butikker og spisesteder.
- **Amfi Moa, Ålesund**
Nybygget på Amfi Moa med et samlet areal på ca. 35.000 kvm. åpnet i 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.
- **Oasen Storsenter, Haugesund**
Senteret er fornyet og utvidet med ca. 4.200 kvm. handelsareal, og 3.000 kvm. parkeringsarealer.
- **Amfi Steinkjer, Steinkjer**
Senteret er utvidet med et nybygg på 5.200 kvm. En eldre del av senteret er revet, slik at handelsarealet er økt med ca. 3.400 kvm.

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 årsskiftet var 96 av boligene solgt og overlevert til kjøpere.
- **Lagunen Storsenter, Bergen (42 % eierandel)**
Første del av utvidelsen på ca. 40.000 kvm. og 10.000 kvm. parkeringsarealer ble åpnet i november 2018, da det ble åpnet en rekke nye butikker og spisesteder.

Under oppføring

- **Vitaminveien 11, Oslo**
Siste del av prosjektet på Stortunet med boliger og handelsareal ferdigstilles i 1. kvartal 2019.
- **Amfi Moa, Ålesund**
Deltrinn 2 av utvidelsen med kontorareal og flere serveringssteder vil bli ferdigstilt i 2019.

Under oppføring i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper

- **Lagunen Storsenter, Bergen (42 % eierandel)**
Deltrinn 2 av utvidelsen på Lagunen Storsenter ferdigstilles i 4. kvartal 2019 da det skal åpnes et nytt kinosenter med 9 saler og et treningssenter.

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

Eiendomsporteføljen per 31.12.18

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

Verdien av eiendomsporteføljen var vurdert til 53.371 millioner kroner (51.435), basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,10% (5,17).

Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlige avkastningskrav:

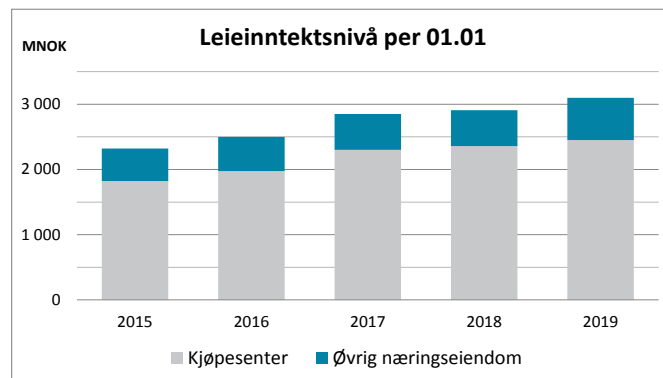
- Kjøpesentereiendom 5.28 % (5.23)
- Næringseiendom 4.53 % (4.93)

Årlig leieinntektsnivå var 3.100 millioner kroner (2.910), med følgende segmentfordeling:

- Kjøpesentereiendom 79 % (81)
- Næringseiendom 21 % (19)

Ledigheten i eiendomsporteføljen var 2,5 % (2,7).

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



Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen har i perioden økt med 34 %.

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 280 millioner kroner (280). Konsernets andel av eiendomsverdiene i disse selskapene var 4.706 millioner kroner (4.598).

Kjøpesenterområdet

Kjøpesenterområdet omfattet ved årsskiftet 88 kjøpesentre, hvorav 20 forvaltes for eksterne eiere.

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

Kjøpesentre som eies av konsernet

Butikkomsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet var i 4. kvartal 15.858 millioner kroner. (15.740), mens omsetningen i 2018 var 51.669 millioner kroner (50.985).

Norge

I 4. kvartal hadde konsernets norske kjøpesentre en butikkomsetning på 14.866 millioner kroner (14.682). For hele 2018 var omsetningen 48.122 millioner kroner (47.304).

Sverige

I Sverige hadde kjøpesentrene en butikkomsetning på 1.062 millioner svenske kroner i 4. kvartal (1.079), og 3.788 millioner svenske kroner i hele 2018 (3.804).

Kjøpesentre som forvaltes for andre eiere

I denne delen av porteføljen var butikkomsetning 2.943 millioner kroner (4.127) i 4. kvartal. I 2018 var omsetningen 9.603 millioner kroner (13.273). Nedgangen henger sammen med at flere større forvaltningsavtaler ble avsluttet i 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 næringseiendom som investeringsobjekt.

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

Per 31.12.18 er verdivurderingen basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,10 %. De siste 3 år har avkastningskravet variert mellom 5,10 % og 5,32 %.

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 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 årsskiftet 11.110 millioner kroner (11.139), og hadde en markedsverdi på – 1.492 millioner kroner (- 1.765).

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-sniitsrente 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 kapitalmarkedene både i Norge og Sverige utviklet seg svakt i 4 kvartal.

I 4. kvartal var konsernet finansieringskilder både kapitalmarkedene i Norge og Sverige og det nordiske bankmarkedet. I kapitalmarkedene ble det opptatt nye lån på 1.400 millioner norske kroner og 900 millioner svenske kroner. I tillegg ble det inngått langsiktig låneavtale med en nordisk bank med kredittramme på 2.000 millioner kroner.

Ved årsskiftet var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 11.850 millioner kroner (13.159), fordelt på:

Norge : 8.485 millioner NOK (9.410)
Sverige: 3.365 millioner SEK (3.750)

Samlede kredittrammer var 28.460 millioner kroner (29.484), hvorav ubenyttet del utgjorde 6.863 millioner kroner (7.771).

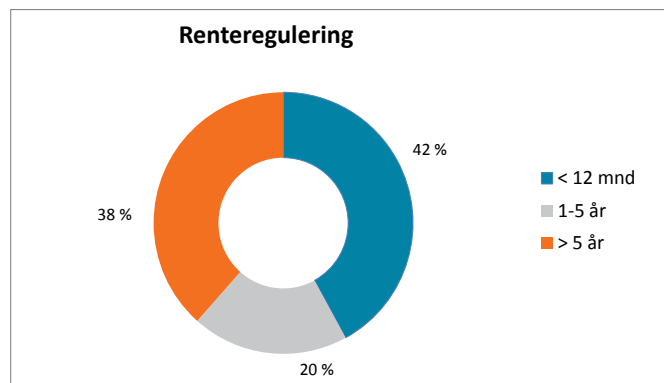
For spesifikasjon av konsernets rentebærende gjeld, henvises det til note 6 og 7 i kvartalsrapporten.

Gjelden hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,1 år (2,4). 31 % (35) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

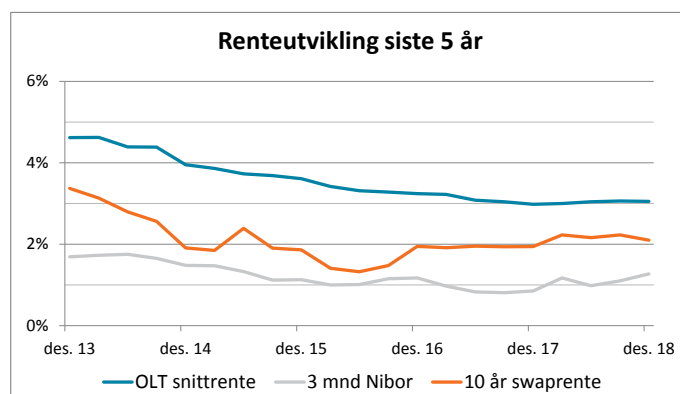
Ved årsskiftet hadde konsernet en fastrente andel på 54 % (58), med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,8 år (3,8).

Konsernets gjennomsnittrente var 3,04 % (2,98), fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Andel av gjeld	Gjennomsnittrente
NOK	84 %	3,48 %
SEK	16 %	0,78 %



42 % av rentebærende gjeld har rentebinding over 1 år, og gjennomsnittlig rentebinding er 3,8 år.



Per 31.12.18 var konsernets gjennomsnittrente 3,05% ⁵⁾

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

Thon Flex, Vika Atrium, Oslo



Aksjonærforhold

Ved utgangen av 4. kvartal var sluttkursen på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap 140 kroner ned fra 149,4 kroner ved kvartalets begynnelse.

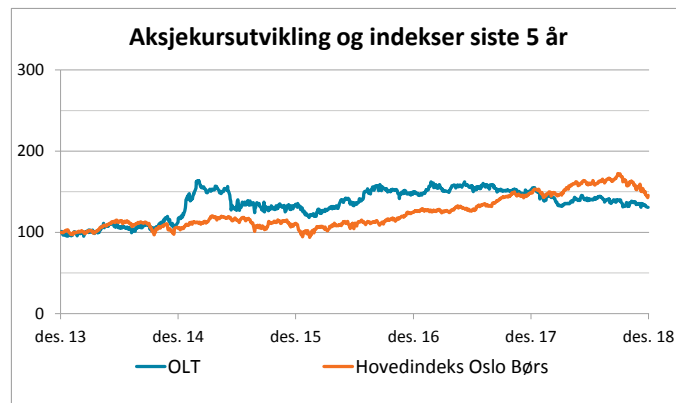
I 2018 ga aksjene i selskapet en totalavkastning på - 15 % (inkludert utbytte), mens hovedindeksen ved Oslo Børs falt 2 %.

Det ble i 2018 omsatt 5,8 millioner aksjer (6,3), og gjennomført 22.973 (19.050) handler av aksjen over Oslo Børs.

Høyeste og laveste notering i 2018 var henholdsvis 166 og 140 kroner.

Selskapets børsverdi var ved årsskiftet 14,9 milliarder kroner (17,4), og selskapets største eiere var:

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



Aksjekursen i Olav Thon Eiendomsselskap har de siste 5 år økt med 39 % inkl. utbytte.

Utbytte

Styret foreslår at det utbetales utbytte for 2018 med 4,40 kroner per aksje (2,20).

Med virkning fra regnskapsåret 2018 justeres selskapets utbyttepolitikk for å kunne gi aksjonærene en noe høyere løpende avkastning på aksjeinvesteringen.

Selskapet vil fremdeles føre en forsiktig utbyttepolitikk, hvor utbyttestørrelsen til enhver tid tilpasses konsernets investeringsplaner og målsetning om høy egenkapital og betydelige likviditetsreserver.

Med tilfredsstillende soliditet og likviditet, vektlegges det at aksjonærene skal motta et utbytte tilsvarende 30 – 40 % av konsernets resultat eksklusive verdiendringer.



Fremtidsutsikter

Norsk økonomi utvikler seg godt, og det forventes en relativt høy vekst i norsk økonomi i tiden fremover. 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 er fortsatt høy, men investorenes interesse for kjøpesentereidom er redusert. Totalt sett forventes etterspørselen etter næringseiendom som investeringsobjekt å være høy også i 2019, blant annet på grunn av en moderat renteutvikling.

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

Veksten i netthandelen forventes å være høyere enn den fysiske detaljhandelen i tiden fremover, men per i dag utgjør netthandelen en lav andel av den totale 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, 13.02.2019

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

AMFI Steinkjer



OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i MNOK	Note	Q4 2018	Q4 2017	31.12.2018	31.12.2017
Leieinntekter	5, 8	725	699	2 830	2 770
Andre eiendomsrelaterte inntekter	8	235	243	871	845
Eiendomsrelaterte kostnader	8	-324	-300	-1 209	-1 155
Netto leieinntekter		636	642	2 492	2 460
Verdiendring investeringseiendommer	9	433	357	862	2 216
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	11	-34	40	94	199
Andre driftsinntekter	8	52	54	179	193
Andre driftskostnader	8	-45	-49	-159	-160
Administrasjonskostnader	5, 8	-57	-44	-191	-164
Ordinære avskrivninger		-3	-7	-20	-27
Driftsresultat		982	993	3 257	4 717
Finansinntekter	12	2	1	8	6
Verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi		-152	44	273	165
Finanskostnader	12	-179	-177	-660	-695
Resultat før skatter		654	861	2 877	4 193
Skattekostnad		124	68	-372	-712
Periodens resultat		779	928	2 505	3 482
Andre inntekter og kostnader:					
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>					
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		90	39	-43	77
Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet		-88	-34	42	-72
Skatt på utvidet resultat		21	7	-9	16
Totalresultat		802	941	2 494	3 503
Periodens resultat tilordnet:					
Majoritetsaksjonærene		803	898	2 508	3 406
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-24	31	-3	76
Totalresultat tilordnet:					
Majoritetsaksjonærene		826	910	2 497	3 427
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-24	31	-3	76
Resultat per utestående aksje - basis og utvannet (i hele kroner)		8	9	24	32

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i MNOK	Note	31.12.2018	31.12.2017
EIENDELER			
Utsatt skattefordel		418	412
Investerings eiendommer	3, 9	53 178	51 435
Eierbenyttede eiendommer		193	-
Varige driftsmidler		78	99
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	11	2 828	2 838
Andre finansielle anleggsmidler		594	294
Sum anleggsmidler		57 289	55 078
Fordringer		1 043	1 050
Bankinnskudd og kontanter		305	366
Sum omløpsmidler		1 348	1 415
Sum eiendeler		58 637	56 493
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital		106	106
Overkurs		318	318
Annen opptjent egenkapital		25 898	23 637
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		494	518
Sum egenkapital		26 817	24 580
Utsatt skatt		7 010	6 945
Langsiktig gjeld	6	17 017	15 701
Betalbar skatt	7	305	116
Kortsiktig rentebærende gjeld	7	6 192	7 636
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	7	1 297	1 515
Sum gjeld og forpliktelser		31 820	31 914
Sum egenkapital og gjeld		58 637	56 493

SAMMENDRATT OPPSTILLING AV ENDRINGER I EGENKAPITAL

Beløp i MNOK	Aksjekapital	Overkurs	Omregnings- differanser	Opptjent egenkapital	Sikrings- reserve	Majoritets- aksjonærens 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				3 406		3 406	76	3 482
Andre inntekter og kostnader			77		-55	21		21
Kjøp egne aksjer				-100		-100		-100
Aksjeutbytte				-214		-214		-214
Andre endringer				-1		-1	-5	-6
Egenkapital 31.12.2017	106	318	-43	23 655	26	24 062	518	24 580
Periodens resultat				2 508		2 508	-3	2 505
Andre inntekter og kostnader			-43		32	-11		-11
Aksjeutbytte				-233		-233	-24	-256
Andre endringer				-3		-3	2	-1
Egenkapital 31.12.2018	106	318	-86	25 927	58	26 323	494	26 817

SAMMENDRATT OPPSTILLING AV KONTANTSTRØMMER

Beløp i MNOK	Q4 2018	Q4 2017	31.12.2018	31.12.2017
Netto kontantstrøm fra drift	409	438	1 668	1 640
Kostnadsførte renter	167	165	633	666
Betalte renter	-169	-166	-637	-652
Betalte skatter	-49	-	-124	-19
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter (endring i arbeidskapital)	-267	413	11	-9
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	92	850	1 551	1 626
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	-	-	17	-
Utbetalinger ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler	-284	-727	-1 121	-1 452
Utbetalinger ved kjøp av datterselskaper	-	-	-22	-9
Inn-/utbetalinger ved andre investeringer	-70	-69	-196	-90
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-353	-797	-1 323	-1 551
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	3 772	2 136	18 617	10 894
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-3 763	-2 065	-18 622	-10 609
Utbetaling av utbytte	26	1	-256	-214
Utbetalinger ved kjøp av egne aksjer	-	-	-	-100
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	35	71	-261	-29
Netto endring i kontanter	-226	125	-33	46
Bankbeholdning ved periodens start	560	256	366	325
Valutakurseffekter	-29	-15	-27	-5
Bankbeholdning ved periodens slutt	305	366	305	366

NOTER TIL KVARTALSREGNSKAPET 31. DESEMBER 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 13.februar 2019.

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

Note 3 ENDRINGER I KONSERNSTRUKTUR

Det er ingen vesentlige endringer i konsernstrukturen i 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 31.12.2018:

Transaksjoner	Motpart	Motpart nærstående til	31.12.2018	31.12.2017
Løpende leieavtaler	Selskaper i Olav Thon Gruppen AS	Olav Thon Stiftelsen	66	52
Løpende drifts- og administrasjonsavtaler	Thon Eiendomsdrift AS	Olav Thon Stiftelsen	122	98

Note 6 LANGSIKTIG GJELD

	31.12.2018	31.12.2017
Obligasjonslån	5 771	6 384
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 688	7 751
Virkelig verdi renteswaper	1 492	1 543
Annen gjeld	65	23
Sum	17 017	15 701

Note 7 KORTSIKTIG GJELD

	31.12.2018	31.12.2017
Sertifikatlån	3 118	4 399
Obligasjonslån	2 960	2 375
Gjeld til kredittinstitusjoner	60	804
Leverandørgjeld	152	203
Påløpne renter	54	58
Skyldig offentlige avgifter	111	104
Betalbar skatt	305	116
Annen gjeld	1 033	1 208
Sum	7 794	9 267

Note 8 SEGMENTINFORMASJON

31.12.2018 har konsernet aktiviteter innenfor to strategiske driftssegmenter og to geografiske områder.

De to driftssegmentene er:

- * Kjøpesenter
- * Næringseiendom

De to geografiske områdene er:

- * Norge
- * Sverige

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

Segmenter	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Q4 2018							
Leieinntekter	519	207	-	725	675	50	725
Andre eiendomsrelaterte inntekter	219	16	-	235	218	18	235
Eiendomsrelaterte kostnader	-248	-76	-	-324	-292	-32	-324
Netto leieinntekter	490	147	-	636	601	36	636
Verdiendring investeringseiendommer	-535	968	-	433	455	-22	433
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	-34	-	-	-34	-34	-	-34
Andre driftsinntekter	24	-	27	52	52	-	52
Andre driftskostnader	-20	-	-25	-45	-45	-	-45
Administrasjonskostnader	-52	-5	-	-57	-54	-3	-57
Ordinære avskrivninger	-1	-2	-	-3	-3	-0	-3
Driftsresultat	-127	1 107	3	982	972	10	982

Segmenter	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Q4 2017							
Leieinntekter	540	158	-	699	646	53	699
Andre eiendomsrelaterte inntekter	226	16	-	243	221	21	243
Eiendomsrelaterte kostnader	-258	-41	-	-300	-269	-30	-300
Netto leieinntekter	508	133	-	642	598	43	642
Verdiendring investeringseiendommer	145	212	-	357	372	-16	357
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	40	-	-	40	40	-	40
Andre driftsinntekter	25	-	29	54	54	-	54
Andre driftskostnader	-24	-	-25	-49	-49	-	-49
Administrasjonskostnader	-39	-5	-	-44	-40	-3	-44
Ordinære avskrivninger	-5	-2	-	-7	-7	-0	-7
Driftsresultat	650	339	4	993	968	24	993

Segmenter	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe- senter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
31.12.2018							
Leieinntekter	2 155	676	-	2 830	2 628	202	2 830
Andre eiendomsrelaterte inntekter	803	67	-	871	800	71	871
Eiendomsrelaterte kostnader	-942	-268	-	-1 209	-1 092	-117	-1 209
Netto leieinntekter	2 016	475	-	2 492	2 335	156	2 492
Verdiendring investeringseiendommer	-565	1 427	-	862	845	17	862
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	94	-	-	94	94	-	94
Andre driftsinntekter	92	-	88	179	179	-	179
Andre driftskostnader	-79	-	-80	-159	-159	-	-159
Administrasjonskostnader	-164	-27	-	-191	-178	-14	-191
Ordinære avskrivninger	-11	-9	-	-20	-19	-0	-20
Driftsresultat	1 382	1 867	8	3 257	3 097	160	3 257

Segmenter	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	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	779	66	-	845	769	76	845
Eiendomsrelaterte kostnader	-955	-200	-	-1 155	-1 042	-113	-1 155
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	3 380	1 324	13	4 717	4 593	124	4 717

Note 9 INVESTERINGSEIENDOM

31.12.2018 31.12.2017

	31.12.2018	31.12.2017
Inngående balanse	51 435	47 695
Tilgang ved kjøp / påkostninger	1 164	1 499
Tilgang ved kjøp av selskaper	22	9
Endring i virkelig verdi, resultatført i perioden	862	2 216
Valutaeffekter	-110	181
Andre endringer ¹⁾	-194	-165
Utgående balanse	53 178	51 435

¹⁾ En eiendom er overført fra investeringseiendom til eierbenyttet eiendom per 31.12.2018

Note 10 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Morselskapet er part i en pågående rettsvst 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	Q4 2018	Q4 2017	31.12.2018	31.12.2017
Driftsinntekter	102	97	375	351
Verdiendring investeringseiendom	-98	-21	-123	26
Verdiendring finansielle instrumenter	-4	1	32	5
Kostnader	-43	-60	-231	-235
Periodens resultat	-43	17	53	147
Investeringseiendom			3 845	3 641
Øvrige eiendeler			367	256
Sum eiendeler			4 212	3 897
Egenkapital			2 325	2 298
Langsiktig gjeld			1 757	1 488
Kortsiktig gjeld			130	111
Sum egenkapital og gjeld			4 212	3 897

Tilknyttede selskaper	Q4 2018	Q4 2017	31.12.2018	31.12.2017
Driftsinntekter	28	17	191	58
Verdiendring investeringseiendom	-14	14	-29	26
Verdiendring finansielle instrumenter	-	-	-	-0
Kostnader	-6	-8	-121	-32
Periodens resultat	9	23	41	52
Investeringseiendom			881	957
Øvrige eiendeler			117	211
Eiendeler			998	1 168
Egenkapital			507	540
Langsiktig gjeld			460	628
Kortsiktig gjeld			31	-
Sum egenkapital og gjeld			998	1 168

Note 12 FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER

	Q4 2018	Q4 2017	31.12.2018	31.12.2017
Renteinntekter	2	1	6	5
Finansinntekter	0	1	2	1
Sum finansinntekter	2	1	8	6
Rentekostnader	-167	-165	-633	-666
Finanskostnader	-12	-12	-27	-29
Sum finanskostnader	-179	-177	-660	-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.

	Q4 2018	Q4 2017	31.12.2018	31.12.2017
Verdiendringer investeringseiendommer fra resultatregnskapet	433	357	862	2 216
Verdiendringer investeringseiendommer i felleskontrollerte selskaper	-98	-21	-123	26
Verdiendringer investeringseiendommer i tilknyttede selskaper	-14	14	-29	26
Verdiendringer finansielle instrumenter fra resultatregnskapet	-152	44	273	165
Verdiendringer finansielle instrumenter felleskontrollert virksomhet	-4	1	32	5
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	166	394	1 015	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.

	Q4 2018	Q4 2017	31.12.2018	31.12.2017
Resultat før skatter	654	861	2 877	4 193
Justert for verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-166	-394	-1 015	-2 438
Resultat før skatter og verdiendringer	489	466	1 863	1 755

Langsiktig substansverdi per aksje

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

	31.12.2018	31.12.2017
Majoritetens andel av egenkapital	26 323	24 061
Utsatt skatt, eksklusiv utsatt skatt knyttet til omløpsmidler	7 004	6 945
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 %	-1 827	-1 812
Langsiktig substansverdi	31 499	29 195
Antall aksjer (egne aksjer ikke medregnet)	105 745 320	105 745 320
Langsiktig substansverdi per aksje i NOK	298	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.

	31.12.2018	31.12.2017
Obligasjonslån, langsiktig	5 771	6 384
Obligasjonslån, kortsiktig	2 960	2 375
Sertifikatlån, kortsiktig	3 118	4 399
Øvrig langsiktig rentebærende gjeld	9 688	7 751
Øvrig kortsiktig rentebærende gjeld	60	804
Rentebærende gjeld	21 597	21 713
Bankinnskudd og kontanter	-305	-366
Netto rentebærende gjeld	21 292	21 348

Thon Hotel Storo, Oslo



OLAV THON
EIENDOMSELSKAP

Stenersgata 2a
Postboks 489 Sentrum
N-0105 Oslo

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

www.olt.no