

RAPPORT 1. KVARTAL  
2019

**OLAV THON**  
EIENDOMSSKAP



## NØKKELTALL

Beløp i MNOK	Per	Per	Per
	31.03.19	31.03.18	31.12.18
Netto leieinntekter	666	627	2 487
Verdiendringer inv.eiendommer og finansielle instrumenter <sup>1)</sup>	-142	381	1 022
Resultat før skatter	354	848	2 880
Resultat før skatter og verdiendringer <sup>1)</sup>	496	467	1 857
Egenkapital per aksje (kroner)	252	235	249
Egenkapitalandel	46 %	45 %	46 %
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner) <sup>2)</sup>	299	283	297
Netto kontantstrøm fra drift	456	429	1 665
Likviditetsreserver <sup>3)</sup>	7 437	8 077	7 168
Avdrag neste 12 mnd	5 436	7 276	6 137
Rentebærende gjeld <sup>4)</sup>	21 261	21 295	21 597
Rente per 31.03	3,10 %	3,00 %	3,04 %
Belåningsgrad <sup>5)</sup>	39 %	41 %	40 %
Netto investeringer <sup>6)</sup>	261	410	1 316
Investerings eiendommer <sup>7)</sup>	53 329	51 552	53 367
Leieinntektsnivå <sup>8)</sup>	3 130	2 925	3 100
Avkastningskrav (yield)	5,14 %	5,18 %	5,10 %
Omsetning eide kjøpesentre	11 138	11 085	51 669
Omsetning forvaltede kjøpesentre	1 954	2 828	9 603
Børskurs per 31.03 (kroner)	151,6	142,4	140,0

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

1) Inkludert verdiendringer i felleskontrollerte og tilknyttede selskap.

2) (Aksjonærenes andel av egenkapital + Utsatt skatt - vurdert gjeldsforpliktelse (utsatt skatt 6 %)) / Antall aksjer.

3) Bankinnskudd o.l. + ubenyttede lånerammer.

4) Usikret del av rentebærende gjeld hhv. mnok 4.362 (31.03.19), 6.668 (31.03.18) og 4.864 (31.12.18).

5) (Rentebærende gjeld - Bankinnskudd o.l.) / Bokført verdi av investeringseiendommer

6) Netto tilgang av investeringseiendom med tillegg for aktivert påkostning.

7) Inkluderer eierbenyttede eiendommer.

8) Inkluderer markedsleie ledige lokaler.





# OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA

## Rapport for 1. kvartal 2019

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

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

- Leieinntektene var 741 millioner kroner (698).
- Resultat før skatter og verdiendringer utgjorde 496 millioner kroner (467).
- Resultat før skatter beløp seg til 354 millioner kroner (848).
- Netto kontantstrøm fra driften var 456 millioner kroner (429).
- Ved utgangen av 1. kvartal var konsernets egenkapitalandel 46 % (45), og egenkapital per aksje økte til 252 kroner (235).
- Likviditetsreserve ved kvartalets slutt var 7.437 millioner kroner (8.077).
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet var 11.138 millioner kroner (11.084).

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

Forside: Lagunen Storsenter, Bergen. Bilde under: Thon Hotel Storo, Oslo



## Finansiell stilling / balanse per 31.3.19

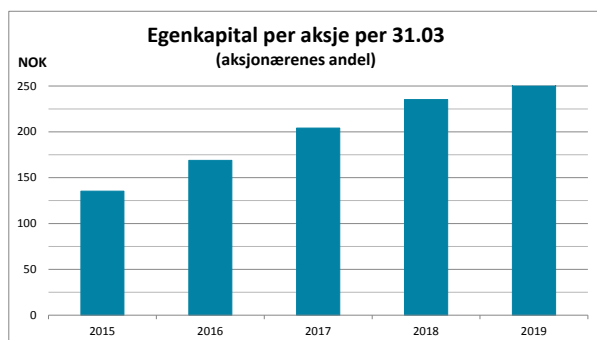
Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 58.824 millioner kroner (56.643), hvorav investeringseiendommene utgjorde 53.136 millioner kroner (51.552).

Samlet egenkapital var 27.080 millioner kroner (25.225), og egenkapitalandelen var 46 % (45).

Egenkapital per aksje (aksjonærenes andel) var 252 kroner (235), mens «Langsiktig substansverdi per aksje» er beregnet til 299 kroner (284).

Rentebærende gjeld var 21.260 millioner kroner (21.295) og belåningsgraden <sup>2)</sup> ("Loan to Value") var 39 % (41).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte og tilknyttede selskap var 2.846 millioner kroner (2.902).



Egenkapital per aksje har i perioden økt med 84 %.

## Resultatsammendrag for 1. kvartal

Resultat før skatter ble 354 millioner kroner (848).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde totalt -142 millioner kroner (381).<sup>3)</sup>

Resultat før skatter og verdiendringer ble dermed 496 millioner kroner (467).

## Leieinntekter og eiendomsrelaterte kostnader

Leieinntektene var 741 millioner kroner (698). Økningen fra i fjor forklares både av ferdigstilte eiendomsprosjekter og generell leievekst.

Andre eiendomsrelaterte inntekter var 250 millioner kroner (230) og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 325 millioner kroner (301), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 226 millioner kroner (208).

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 33 millioner kroner (11).

Netto leieinntekter utgjorde dermed 666 millioner kroner (627).

## Verdiendring av investeringseiendommer

Verdien av konsernets investeringseiendommer ble nedjustert med 87 millioner kroner (+51).

Konsernets eiendomssegmenter består av to ulike eiendomssegmenter:

- Kjøpesentereendom i Norge og Sverige
- Næringseiendom inkludert utleieboliger, primært i Oslo-området.

Eiendomssegmentene hadde en ulik verdiutvikling i 1. kvartal.

Verdien av konsernets kjøpesentereendom ble nedjustert som følge av lavere etterspørsel etter handelseiendommer som investeringsobjekt, mens verdien på sentrale næringseiendommer ble oppjustert som følge av økt etterspørsel etter denne type eiendommer.

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

## Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper

Konsernets andel av resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskap utgjorde 42 millioner kroner (85).

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

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



Nedgangen fra i fjor forklares av at verdiene på kjøpesentereieendommer eiet gjennom felleskontrollerte og tilknyttede selskap var stabile i år, mens det i fjor fant sted en verdøkning.

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 42 millioner kroner (44) og var i hovedsak inntekter knyttet til forvaltning av eiendommer for eksterne eiere, og salgsinntekter fra annen virksomhet.

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 85 millioner kroner (87), mens ordinære avskrivninger beløp seg til 6 millioner kroner (6).

### Finansinntekter og kostnader

Netto finanskostnader var 167 millioner kroner (156).

Sammenliknet med 1. kvartal i fjor var både konsernets rentebærende gjeld relativt uforandret, men marginalt høyere gjennomsnittrente og lavere valutagevinster bidro til økningen.

I 1. kvartal var konsernets gjennomsnittrente 3,07 % (3,00).



### Verdiendringer finansielle instrumenter

I 1. kvartal falt de langsiktige markedsrentene både i Norge og Sverige. I Norge falt 10 års swaprente med 0,14 prosentpoeng til 1,96 %, mens tilsvarende rente i Sverige falt med 0,28 prosentpoeng til 0,85 %.

Renteutviklingen bidro til at markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter sank med 50 millioner kroner, (+289).

### Kontantstrøm og likviditet

Netto kontantstrøm fra driften var 456 millioner kroner (429).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 350 millioner kroner (440).

Investeringsaktivitetene belastet likviditeten 160 millioner kroner (342), mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten 173 millioner kroner (188).



Valutakurseffekten var 4 millioner kroner (0), og i 1. kvartal økte dermed konsernets likviditetsbeholdning med 21 millioner kroner (90).

Ved utgangen av kvartalet var likviditetsreserven 7.437 millioner kroner (8.077), og besto av kortsiktige plasseringer på 326 millioner kroner (275) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 7.111 millioner kroner (7.802).

## Investeringer

Konsernets netto investeringer i 1. kvartal var 261 millioner kroner (413).

## Større eiendomskjøp etter balansedagen

### Sofus Jørgensens veg 5 i Molde

Kontor- og industrieiendom på 3.400 kvm. i nærheten av konsernets kjøpesentre i Molde ble overtatt i 2. kvartal 2019.

## Porteføljeendringer - deleide kjøpesentre

I forbindelse med at samarbeidet om det felleskontrollerte selskapet LOT Eiendom AS (50 % eierandel) ble avsluttet, overtok Olav Thon Eiendomsselskap selskapets 50 % eierandel i kjøpesentrene Amfi Orkanger og OTI Senteret og tomteområdet Laksøra i Orkanger.

Samtidig ble konsernets eierandeler i Amfi Førde, Amfi Svolvær, Amfi Ørsta, Amfi Nordfjord og Dombås Senter overdratt til annen part.

Som en del av porteføljeendringene ble også konsernets eierandel i kjøpesenteret Amfi Mandal overdratt til annen part.

Transaksjonene fant sted 1. april 2019, og sentrene som ble overdratt til annen part skiftet samtidig navn.

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

### Ferdigstilt

- **Vitaminveien 11, Oslo**  
Siste del av prosjektet på Stortunet med

boliger og handelsareal ble ferdigstilt i 1. kvartal.

## Under oppføring

- **Amfi Moa, Ålesund**  
Siste byggetrinn ved utvidelsen av senteret, bestående av ca. 5,400 kvm kontorareal og flere serveringssteder ferdigstilles i 1. halvår 2019.

## Under oppføring i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper

- **Lagunen Storsenter, Bergen (42 % eierandel)**  
Deltrinn 2 av utvidelsen, som blant annet skal inneholde et kinosenter med 9 saler og et treningssenter, ferdigstilles i 2. halvår 2019.

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

## Eiendomsporteføljen per 31.3.19

Investeringseiendommene bokføres til virkelig verdi. Informasjon om verdsettelsesmodellen og parametere som benyttes i verdivurderingen finnes i årsrapporten for 2018.

Verdien av eiendomsporteføljen var vurdert til 53.136 millioner kroner (51.552), basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,14 % (5,18).

Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlige avkastningskrav:

- Kjøpesentereiendom 5.34 % (5.27)
- Næringseiendom 4.48 % (4.84)

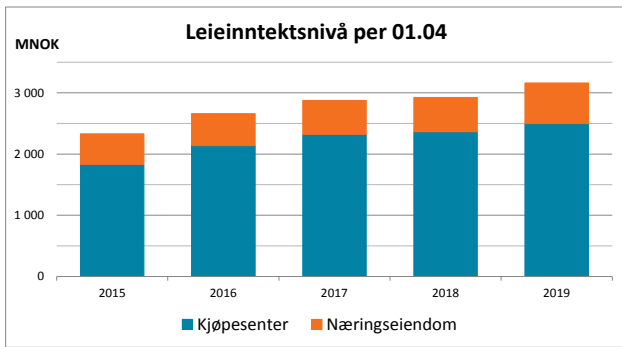
Årlig leieinntektsnivå var 3.130 millioner kroner (2.925), med følgende segmentfordeling:

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

Ledigheten i eiendomsporteføljen var 2,4 % (2,8).

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

<sup>4)</sup> Over 50 million NOK.



Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen har i perioden økt med 36 %.

## 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 4.798 millioner kroner (4.708).

## Kjøpesenterområdet

Ved utgangen av 1. kvartal omfattet kjøpesenterområdet 86 kjøpesentre, hvorav 18 forvaltes for eksterne eiere. Etter porteføljeendringene som fant sted i begynnelsen av 2. kvartal, består kjøpesenterområdet av 80 kjøpesentre, hvorav 18 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 konsernet var i første kvartal 11.138 millioner kroner (11.084).

## Norge

I 1. kvartal hadde konsernets norske kjøpesentre en butikkomsetning på 10.357 millioner kroner (10.245).

## Sverige

I Sverige hadde kjøpesentrene en butikkomsetning på 835 millioner svenske kroner (869).

## Kjøpesentre som forvaltes for andre eiere

I denne delen av porteføljen var butikkomsetningen 1.954 millioner kroner (2.828).

## Risikofaktorer

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

## 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 i årsrapporten for 2018 og på selskapets nettside [www.olt.no](http://www.olt.no).

Verdivurderingen per 31.03.19 er basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,14 %. De siste 3 år har avkastningskravet variert mellom 5,10 % og 5,50 %.

## 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 årsrapporten for 2018 og til selskapets nettside [www.olt.no](http://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.



Ved utgangen av 1. kvartal var porteføljen av renteswaper inngått for dette formålet 11.022 millioner kroner (11.078), og hadde en markedsverdi på -1.542 millioner kroner (- 1.476).

Markedsverdien påvirkes både 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 som svært god, og kredittmarginene viste en stabil eller fallende tendens i 1. kvartal.

Konsernets finansieringskilder i 1. kvartal både kapitalmarkedene i Norge og Sverige og det nordiske bankmarkedet. I kapitalmarkedene ble det opptatt nye lån på 1.730 millioner norske kroner og 1.315 millioner svenske kroner. I tillegg ble det inngått langsiktige låneavtaler med nordiske banker med samlede kredittrammer på 3.625 millioner norske kroner.

Ved utgangen av første kvartal var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 11.815 millioner kroner (13.628), fordelt på:

Norge : 8.253 millioner NOK (10.110)  
Sverige: 3.565 millioner SEK (3.750)

Samlede kredittrammer var 28.372 millioner kroner (29.097), hvorav ubenyttet del utgjorde 7.111 millioner kroner (7.802).

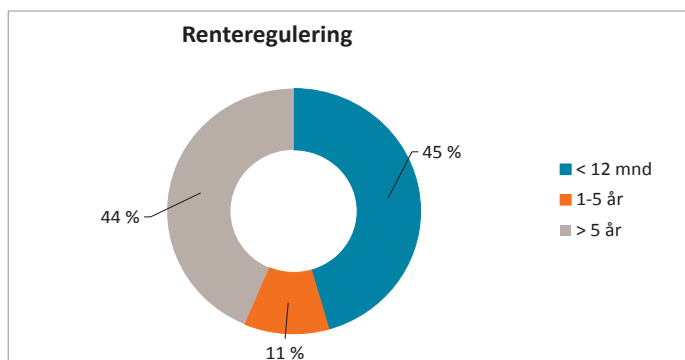
For spesifikasjon av konsernets rentebærende gjeld henvises det til note 6 og 7 i kvartalsrapporten.

Gjelden hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,4 år (2,3), og 26 % (34) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

Ved utgangen av 1. kvartal hadde konsernet en fastrente andel på 55 % (58), med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,7 år (3,7).

Konsernets gjennomsnittrente var 3,10 % (3,00), fordelt på følgende valutaer:

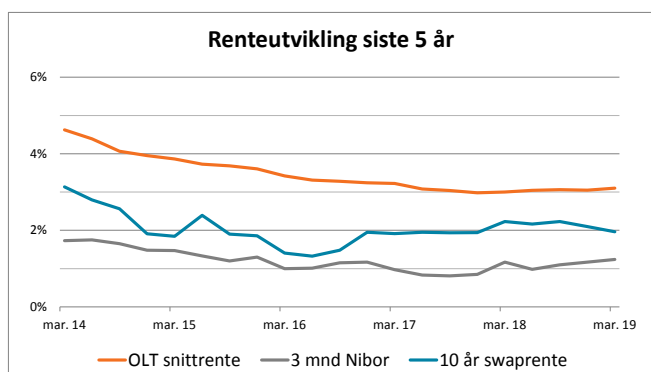
Valuta	Andel av gjeld	Gj.snittsrente
NOK	84 %	3,48 %
SEK	16 %	0,72 %



55 % av rentebærende gjeld har rentebinding over 1 år, og gjennomsnittlig rentebinding er 3,7 år.







Per 31.03.19 var konsernets gjennomsnittrente <sup>5)</sup> 3,10 %.

## Aksjonærforhold

Ved utgangen av 1. kvartal var sluttkursen på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap 151,6 kroner, en økning fra 140 kroner ved kvartalets begynnelse.

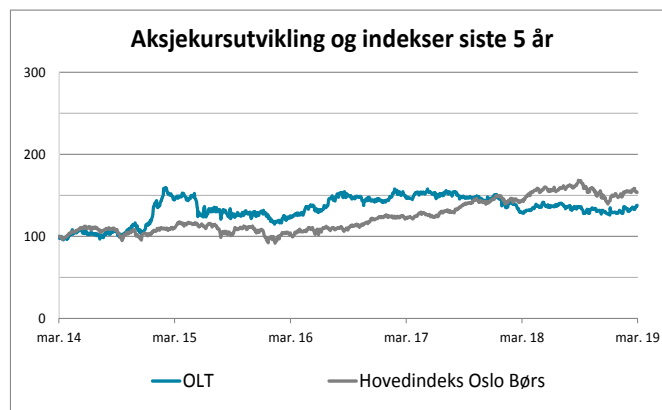
I 1. kvartal steg dermed aksjekursen 8,3 %, noe i overkant av hovedindeksen ved Oslo Børs som i samme periode steg 7,4 %.

Det ble i kvartalet omsatt 751.000 aksjer (1.442.000), og gjennomført 4.292 (3.200) handler av aksjen over Oslo Børs.

Høyeste og laveste notering var henholdsvis 151,6 og 138,6 kroner.

Ved utgangen av 1. kvartal var selskapets børsverdi 16,1 milliarder kroner (15,2), 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 %
<b>SUM</b>	<b>100,0 %</b>



Aksjekursen i Olav Thon Eiendomsselskap har de siste 5 år økt med 38%.

## Tilbakekjøp av egne aksjer etter balansedagen

Olav Thon Eiendomsselskapet lanserte i april et tilbud til selskapets aksjonærer om tilbakekjøp av inntil 3 millioner aksjer. Ved akseptfristens utløp hadde selskapet kjøpt tilbake 2.122.149 aksjer for 160 kroner per aksje. Selskapets beholdning av egne aksjer etter denne transaksjonen er 2.822.149 aksjer (2,7%).

<sup>5)</sup> From Q3 2014 loans in NOK an SEK.



## Fremtidsutsikter

Norsk økonomi utvikler seg godt, og det forventes en relativt høy vekst i tiden fremover. Norges Bank har hevet renten fra 0,50 % til 1,00 %, og signaliserer at renten de nærmeste årene vil økes gradvis, men i et moderat tempo.

Etterspørselen etter næringseiendom i Norge er fortsatt høy, men investorenes interesse for kjøpesentere eiendom er betydelig redusert. Samlet sett forventes etterspørselen etter næringseiendom som investeringsobjekt å være høy også i 2019, blant annet som følge av et fortsatt lavt rentenivå.

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

Konsernets kjøpesentre endres gradvis for å tilpasse seg kundenes forbruksmønster og digitalisering av varehandelen. Dette handler både om bruk av ny teknologi og ved å videreutvikle vare- og tjenestetilbudet på sentrene.

I kontormarkedet i Oslo-området faller ledigheten og leieprisene viser en stigende 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, 22.05.2019

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA





Lagunen Storsenter, Bergen



## OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i MNOK	Note	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
Leieinntekter	5, 8	741	698	2 828
Andre eiendomsrelaterte inntekter	8	250	230	874
Eiendomsrelaterte kostnader	8	-325	-301	-1 215
<b>Netto leieinntekter</b>		<b>666</b>	<b>627</b>	<b>2 487</b>
Andre driftsinntekter	8	42	44	179
Andre driftskostnader	8	-37	-41	-159
Administrasjonskostnader	5, 8	-48	-46	-191
Ordinære avskrivninger		-6	-6	-20
<b>Forvaltningsresultat</b>		<b>617</b>	<b>579</b>	<b>2 296</b>
Verdiendring investeringseiendommer	9	-87	51	867
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	11	42	85	96
<b>Driftsresultat</b>		<b>572</b>	<b>715</b>	<b>3 259</b>
Finansinntekter	12	10	6	8
Finanskostnader	12	-177	-162	-659
Verdiendring finansielle instrumenter		-50	289	273
<b>Netto finansposter</b>		<b>-217</b>	<b>133</b>	<b>-379</b>
<b>Resultat før skatter</b>		<b>354</b>	<b>848</b>	<b>2 880</b>
Skattekostnad		-89	-172	-364
<b>Periodens resultat</b>		<b>265</b>	<b>676</b>	<b>2 516</b>
<b>Andre inntekter og kostnader:</b>				
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>				
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		-72	-100	-43
Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet		69	99	42
Skatt på utvidet resultat		-15	-23	-9
<b>Totalresultat</b>		<b>247</b>	<b>652</b>	<b>2 505</b>
<b>Periodens resultat tilordnet:</b>				
Majoritetsaksjonærene		268	668	2 516
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-2	9	-1
<b>Totalresultat tilordnet:</b>				
Majoritetsaksjonærene		249	643	2 505
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-2	9	-1
Resultat per utestående aksje - basis og utvannet (i hele kroner)		2	6	24

\*) Oppstillingsplanen for selskapets resultat er endret fra og med 2019 pga at selskapet anser at dette gir mer relevant informasjon. Det er ikke noen materielle endringer, kun flytting av enkelte regnskapslinjer, med samme innhold, samt to nye summeringslinjer. Sammenligningstallene er flyttet på tilsvarende måte, slik at det ikke skaper forskjeller mot tidligere perioder.



## OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i MNOK	Note	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
<b>EIENDELER</b>				
Utsatt skattefordel		328	412	328
Investerings eiendommer	3, 9	53 136	51 552	53 174
Rett til bruk investeringseiendom		362	-	-
Eierbenyttede eiendommer		192	-	193
Varige driftsmidler		82	89	82
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	11	2 846	2 902	2 854
Andre finansielle anleggsmidler		613	361	594
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>57 559</b>	<b>55 317</b>	<b>57 225</b>
Fordringer		938	1 051	1 043
Bankinnskudd og kontanter		326	275	305
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 265</b>	<b>1 326</b>	<b>1 349</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>58 824</b>	<b>56 643</b>	<b>58 573</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>				
Aksjekapital		106	106	106
Overkurs		318	318	318
Annen egenkapital		26 178	24 448	25 906
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		477	353	496
<b>Sum egenkapital</b>		<b>27 080</b>	<b>25 225</b>	<b>26 827</b>
Utsatt skatt		6 976	7 026	7 020
Leieforpliktelse		357	-	-
Langsiktig gjeld	6	17 432	15 525	16 844
Betalbar skatt	7	146	185	219
Kortsiktig rentebærende gjeld	7	5 482	7 330	6 192
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	7	1 351	1 352	1 471
<b>Sum gjeld og forpliktelser</b>		<b>31 744</b>	<b>31 418</b>	<b>31 746</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>58 824</b>	<b>56 643</b>	<b>58 573</b>

## SAMMENDRATT OPPSTILLING AV ENDRINGER I EGENKAPITAL

Beløp i MNOK	Aksjekapital	Overkurs	Omregnings- differanser	Opptjent egenkapital	Sikrings- reserve	Majoritets- aksjonærenes andel av egenkapital	Ikke- kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 31.12.2017</b>	<b>106</b>	<b>318</b>	<b>-43</b>	<b>23 655</b>	<b>27</b>	<b>24 063</b>	<b>517</b>	<b>24 580</b>
Periodens resultat				668		668	9	676
Andre inntekter og kostnader			-100		76	-24		-24
Andre endringer				166		166	-172	-7
<b>Egenkapital 31.03.2018</b>	<b>106</b>	<b>318</b>	<b>-143</b>	<b>24 488</b>	<b>103</b>	<b>24 872</b>	<b>353</b>	<b>25 225</b>
Periodens resultat				1 849		1 849	-9	1 840
Andre inntekter og kostnader			57		-44	13		13
Aksjeutbytte				-233		-233	-24	-256
Andre endringer				-170		-170	175	5
<b>Egenkapital 31.12.2018</b>	<b>106</b>	<b>318</b>	<b>-86</b>	<b>25 934</b>	<b>59</b>	<b>26 331</b>	<b>496</b>	<b>26 827</b>
Periodens resultat				268		268	-2	265
Andre inntekter og kostnader			-72		54	-18		-18
Aksjeutbytte				-		-	-	-
Andre endringer				22		22	-16	6
<b>Egenkapital 31.03.2019</b>	<b>106</b>	<b>318</b>	<b>-158</b>	<b>26 224</b>	<b>113</b>	<b>26 603</b>	<b>477</b>	<b>27 080</b>

## SAMMENDRATT OPPSTILLING AV KONTANTSTRØMMER

Beløp i MNOK	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
Netto kontantstrøm fra drift	456	429	1 665
Kostnadsførte renter	163	154	633
Betalte renter	-173	-158	-636
Betalte skatter	-164	-18	-116
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter (endring i arbeidskapital)	68	32	42
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>350</b>	<b>440</b>	<b>1 586</b>
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	17	-	17
Utbetalinger ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler	-219	-296	-1 161
Utbetalinger ved kjøp av datterselskaper	-	-	-22
Inn-/utbetalinger ved andre investeringer	42	-46	-220
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-160</b>	<b>-342</b>	<b>-1 386</b>
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	5 915	4 236	18 617
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-6 084	-4 424	-18 622
Utbetaling av utbytte	-5	-	-256
Utbetalinger ved kjøp av egne aksjer	-	-	-
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-173</b>	<b>-188</b>	<b>-261</b>
<b>Netto endring i kontanter</b>	<b>17</b>	<b>-90</b>	<b>-61</b>
Bankbeholdning ved periodens start	305	366	366
Valutakurseffekter	4	-	-
Bankbeholdning ved periodens slutt	326	275	305



## NOTER TIL KVARTALSREGNSKAPET 31. MARS 2019

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.

Ny regnskapsstandard, IFRS 16 – Leieavtaler, er implementert fra og med 01.01.2019. Den marginale lånerenten på disse kontraktene er satt i intervallet 4,8 % - 9,3 %. Konsernet har i hovedsak inngått lange leiekontrakter i eiendomsmarkedet.

Med unntak av implementering av den nye standarden IFRS 16, er regnskapsprinsippene som er lagt til grunn for delårsrapporten i overensstemmelse med prinsippene benyttet ved utarbeidelse av årsrapporten for 2018, og bør leses sammen med denne.

Delårsregnskapet ble fastsatt av styret 22.mai 2019.

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 2018.

### Note 5 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

Følgende transaksjoner med nærstående parter er gjennomført / avtalt per 31.03.2019:

Transaksjoner	Motpart	Motpart nærstående til	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
Løpende leieavtaler	Selskaper i Olav Thon Gruppen AS	Olav Thon Stiftelsen	30	13	66
Løpende drifts- og administrasjonsavtaler	Thon Eiendomsdrift AS	Olav Thon Stiftelsen	31	28	122

### Note 6 LANGSIKTIG GJELD

	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
Obligasjonslån	6 462	6 592	5 771
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 362	7 426	9 688
Virkelig verdi renteswaper	1 542	1 476	1 320
Annen gjeld	66	31	65
<b>Sum</b>	<b>17 432</b>	<b>15 525</b>	<b>16 844</b>

## Note 7 KORTSIKTIG GJELD

	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
Sertifikatlån	2 690	4 979	3 118
Obligasjonslån	2 663	2 056	2 960
Gjeld til kredittinstitusjoner	84	241	60
Virkelig verdi renteswaper	-	-	172
Leieforpliktelser	5	-	-
Leverandørgjeld	209	212	152
Påløpne renter	45	54	54
Skyldig offentlige avgifter	125	150	107
Betalbar skatt	146	185	219
Annen gjeld	1 012	990	1 040
<b>Sum</b>	<b>6 979</b>	<b>8 867</b>	<b>7 882</b>

## Note 8 SEGMENTINFORMASJON

31.03.2019 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
<b>31.03.2019</b>							
Leieinntekter	548	193	-	741	690	51	741
Andre eiendomsrelaterte inntekter	230	20	-	250	231	19	250
Eiendomsrelaterte kostnader	-244	-82	-	-325	-297	-28	-325
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>534</b>	<b>132</b>	<b>-</b>	<b>666</b>	<b>624</b>	<b>41</b>	<b>666</b>
Andre driftsinntekter	21	-	22	42	42	-	42
Andre driftskostnader	-18	-	-19	-37	-37	-	-37
Administrasjonskostnader	-40	-7	-	-48	-44	-3	-48
Ordinære avskrivninger	-3	-3	-	-6	-6	-0	-6
<b>Forvaltningsresultat</b>	<b>493</b>	<b>122</b>	<b>2</b>	<b>617</b>	<b>580</b>	<b>38</b>	<b>617</b>
Verdiendring investeringseiendommer	-139	52	-	-87	-68	-19	-87
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	42	-	-	42	42	-	42
<b>Driftsresultat</b>	<b>396</b>	<b>174</b>	<b>2</b>	<b>572</b>	<b>553</b>	<b>19</b>	<b>572</b>

Segmenter	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe- senter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
<b>31.03.2018</b>							
Leieinntekter	538	160	-	698	645	53	698
Andre eiendomsrelaterte inntekter	214	17	-	230	209	21	230
Eiendomsrelaterte kostnader	-238	-63	-	-301	-267	-33	-301
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>514</b>	<b>114</b>	<b>-</b>	<b>627</b>	<b>587</b>	<b>41</b>	<b>627</b>
Andre driftsinntekter	21	-	23	44	44	-	44
Andre driftskostnader	-20	-	-21	-41	-41	-	-41
Administrasjonskostnader	-40	-6	-	-46	-43	-3	-46
Ordinære avskrivninger	-4	-2	-	-6	-6	-0	-6
<b>Forvaltningsresultat</b>	<b>470</b>	<b>106</b>	<b>2</b>	<b>579</b>	<b>541</b>	<b>38</b>	<b>579</b>
Verdiendring investeringseiendommer	-221	272	-	51	33	18	51
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	85	-	-	85	85	-	85
<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 områder		
	Kjøpe- senter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
<b>31.12.2018</b>							
Leieinntekter	2 152	676	-	2 828	2 625	202	2 828
Andre eiendomsrelaterte inntekter	807	67	-	874	803	71	874
Eiendomsrelaterte kostnader	-947	-268	-	-1 215	-1 098	-117	-1 215
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>2 011</b>	<b>475</b>	<b>-</b>	<b>2 487</b>	<b>2 331</b>	<b>156</b>	<b>2 487</b>
Andre driftsinntekter	92	-	88	179	179	-	179
Andre driftskostnader	-79	-	-80	-159	-159	-	-159
Administrasjonskostnader	-164	-27	-	-191	-178	-14	-191
Ordinære avskrivninger	-12	-9	-	-20	-20	-0	-20
<b>Forvaltningsresultat</b>	<b>1 848</b>	<b>440</b>	<b>8</b>	<b>2 296</b>	<b>2 153</b>	<b>142</b>	<b>2 296</b>
Verdiendring investeringseiendommer	-560	1 427	-	867	856	11	867
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	96	-	-	96	96	-	96
<b>Driftsresultat</b>	<b>1 384</b>	<b>1 867</b>	<b>8</b>	<b>3 259</b>	<b>3 105</b>	<b>154</b>	<b>3 259</b>

**Note 9 INVESTERINGSEIENDOM**

	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
<b>Inngående balanse</b>	<b>53 174</b>	<b>51 435</b>	<b>51 435</b>
Tilgang ved kjøp / påkostninger	213	297	1 152
Tilgang ved kjøp av selskaper	-	-	22
Endring i virkelig verdi, resultatført i perioden	-87	51	867
Valutaeffekter	-158	-231	-110
Andre endringer <sup>1)</sup>	-6	-0	-192
<b>Utgående balanse</b>	<b>53 136</b>	<b>51 552</b>	<b>53 174</b>

<sup>1)</sup> En eiendom er overført fra investeringseiendom til eierbenyttet eiendom per 31.12.2018

**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.

<b>Felleskontrollerte selskaper</b>	<b>31.03.2019</b>	<b>31.03.2018</b>	<b>31.12.2018</b>
Driftsinntekter	100	87	375
Verdiendring investeringseiendom	-3	29	-121
Verdiendring finansielle instrumenter	-1	34	32
Kostnader	-63	-65	-232
<b>Periodens resultat</b>	<b>33</b>	<b>85</b>	<b>54</b>
Investeringseiendom	3 917	3 760	3 848
Øvrige eiendeler	349	319	366
<b>Sum eiendeler</b>	<b>4 266</b>	<b>4 079</b>	<b>4 214</b>
Egenkapital	2 335	2 359	2 346
Langsiktig gjeld	1 782	1 562	1 738
Kortsiktig gjeld	149	158	129
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>4 266</b>	<b>4 079</b>	<b>4 214</b>

<b>Tilknyttede selskaper</b>	<b>31.03.2019</b>	<b>31.03.2018</b>	<b>31.12.2018</b>
Driftsinntekter	22	68	191
Verdiendring investeringseiendom	-1	-22	-29
Verdiendring finansielle instrumenter	-	-	-
Kostnader	-13	-45	-121
<b>Periodens resultat</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>42</b>
Investeringseiendom	881	948	882
Øvrige eiendeler	129	173	114
<b>Eiendeler</b>	<b>1 010</b>	<b>1 121</b>	<b>996</b>
Egenkapital	510	543	507
Langsiktig gjeld	459	510	460
Kortsiktig gjeld	41	68	28
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>1 010</b>	<b>1 121</b>	<b>996</b>

**Note 12 FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER**

	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
Renteinntekter	3	1	6
Finansinntekter	7	5	2
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>10</b>	<b>6</b>	<b>8</b>
Rentekostnader	-169	-154	-633
Finanskostnader	-8	-8	-27
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>-177</b>	<b>-162</b>	<b>-659</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 selskaper. Disse resultatpostene vurderes å være mer eksogent bestemt enn de øvrige resultatpostene.

	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
Verdiendringer investeringseiendommer fra resultatregnskapet	-87	51	867
Verdiendringer investeringseiendommer i felleskontrollerte selskaper	-3	29	-121
Verdiendringer investeringseiendommer i tilknyttede selskaper	-1	-22	-29
Verdiendringer finansielle instrumenter fra resultatregnskapet	-50	289	273
Verdiendringer finansielle instrumenter felleskontrollert virksomhet	-1	34	32
<b>Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter</b>	<b>-142</b>	<b>381</b>	<b>1 022</b>

### Resultat før skatter og verdiendringer

Resultat før verdiendringer investeringseiendommer og finansielle instrumenter vurderes å gi leserne en bedre forståelse av konsernets operative driftsutvikling.

	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
Resultat før skatter	354	848	2 880
Justert for verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	142	-381	-1 022
<b>Resultat før skatter og verdiendringer</b>	<b>496</b>	<b>467</b>	<b>1 857</b>

### Langsiktig substansverdi per aksje

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

	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
Majoritetens andel av egenkapital	26 603	24 872	26 331
Utsatt skatt, eksklusiv utsatt skatt knyttet til omløpsmidler	6 961	7 020	7 014
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 %	-1 899	-1 914	-1 913
<b>Langsiktig substansverdi</b>	<b>31 666</b>	<b>29 977</b>	<b>31 432</b>
Antall aksjer (egne aksjer ikke medregnet)	105 745 320	105 745 320	105 745 320
<b>Langsiktig substansverdi per aksje i NOK</b>	<b>299</b>	<b>283</b>	<b>297</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 finansielle stilling. Netto rentebærende gjeld fremkommer ved å trekke konsernets bankinnskudd fra rentebærende gjeld. Netto rentebærende gjeld benyttes blant annet i beregning av konsernet belåningsgrad.

	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
Obligasjonslån, langsiktig	6 462	6 592	5 771
Obligasjonslån, kortsiktig	2 663	2 056	2 960
Sertifikatlån, kortsiktig	2 690	4 979	3 118
Øvrig langsiktig rentebærende gjeld	9 362	7 426	9 688
Øvrig kortsiktig rentebærende gjeld	84	241	60
<b>Rentebærende gjeld</b>	<b>21 261</b>	<b>21 295</b>	<b>21 597</b>
Bankinnskudd og kontanter	-326	-275	-305
<b>Netto rentebærende gjeld</b>	<b>20 934</b>	<b>21 020</b>	<b>21 292</b>





**OLAV THON**  
EIENDOMSELSKAP

Stenersgata 2a  
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)