

Rapport for 2. kvartal og 1. halvår



Nøkkeltall

Beløp i MNOK	2. kvartal	2. kvartal	Per	Per	Per
	2019	2018	30.06.19	30.06.18	31.12.18
Netto leieinntekter	684	628	1 349	1 256	2 487
Verdiendringer inv.eiendommer og finansielle instrumenter ¹⁾	-226	154	-368	535	1 022
Resultat før skatter	274	628	628	1 476	2 880
Resultat før skatter og verdiendringer ¹⁾	500	474	996	941	1 857
Egenkapital per aksje (kroner)			251	236	249
Egenkapitalandel			45 %	45 %	46 %
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner) ²⁾			300	284	297
Netto kontantstrøm fra drift	466	432	922	861	1 665
Likviditetsreserver ³⁾			6 490	7 720	7 168
Avdrag neste 12 mnd			5 154	7 604	6 137
Rentebærende gjeld ⁴⁾			22 001	21 500	21 597
Rente per 30.06			3,05 %	3,04 %	3,04 %
Belåningsgrad ⁵⁾			41 %	41 %	40 %
Netto investeringer ⁶⁾	270	246	531	656	1 287
Markedsverdi eiendommer ⁷⁾			53 184	51 948	53 367
Leieinntektsnivå ⁸⁾			3 140	2 930	3 100
Avkastningskrav (yield)			5,16 %	5,17 %	5,10 %
Omsetning eide kjøpesentre	12 009	11 611	22 634	22 180	51 669
Omsetning forvaltede kjøpesentre	2 218	1 996	4 172	4 824	9 603
Børskurs per 30.06 (kroner)			144,0	149,4	140,0

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 5.413 (30.06.19), 6.380 (30.06.18) og 4.864 (31.12.18).

5) (Rentebærende gjeld - Bankinnskudd o.l.) / Markedsverdi eiendommer.

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

7) Inkluderer markedsverdi av investeringseiendommer og eierbenyttede eiendommer.

8) Inkluderer markedsleie ledige lokaler.

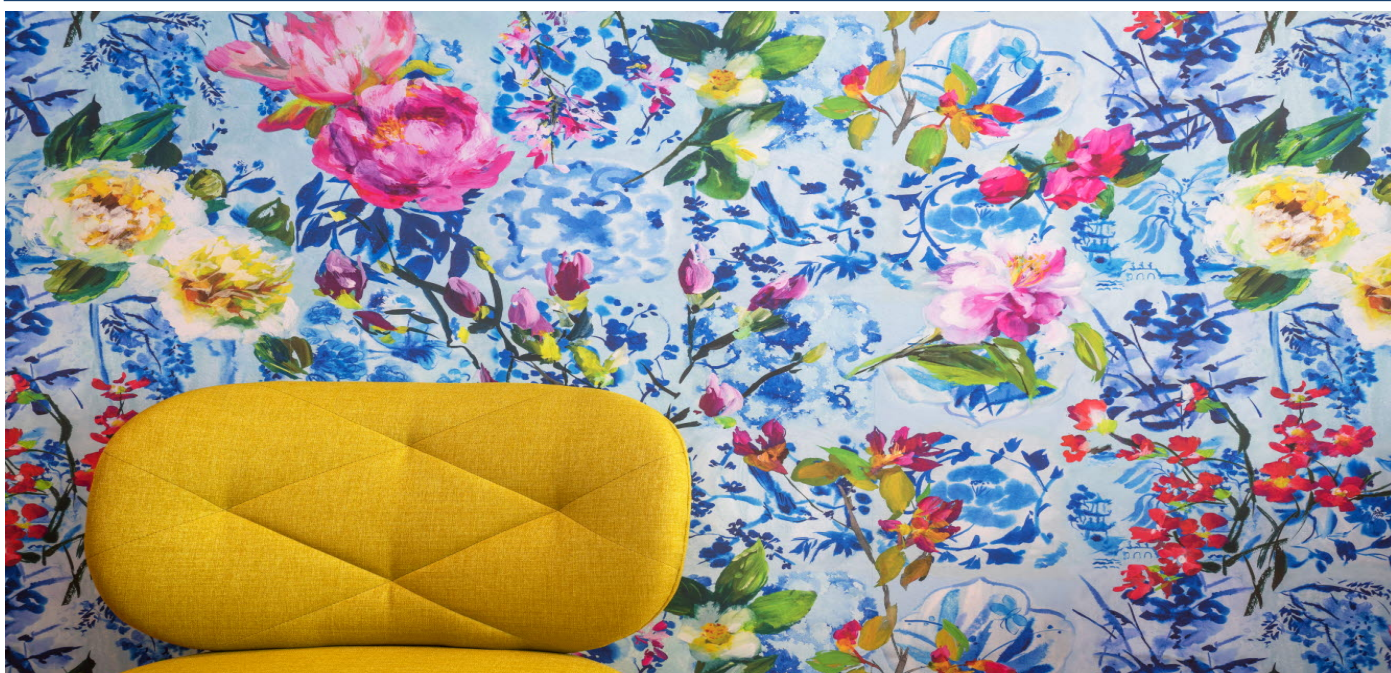
OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA

Rapport for 2. kvartal og 1. halvår 2019¹

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

Hovedpunktene i halvårsrapporten er som følger:

- Leieinntektene var 1.488 millioner kroner (1.398)
- Resultat før skatter og verdiendringer økte med 6% til 996 millioner kroner (941)
- Resultat før skatter beløp seg til 628 millioner kroner (1.476).
- Netto kontantstrøm fra driften var 921 millioner kroner (861).
- Ved utgangen av 1. halvår var konsernets egenkapitalandel 45 % (45) og egenkapital per aksje var økt til 251 kroner (236).
- Likviditetsreserve ved halvårsskiftet var 6.490 millioner kroner (7.720).
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet var 22.630 millioner kroner (22.180).



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

Finansiell stilling / balanse per 30.06.19

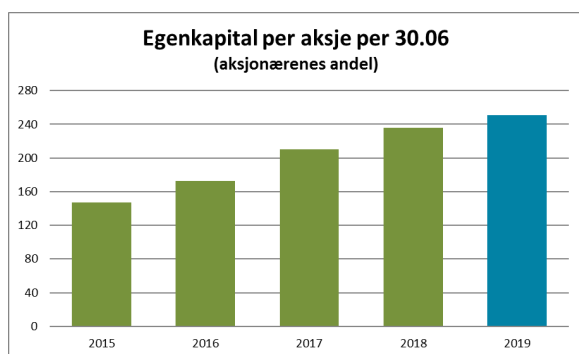
Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 58.872 millioner kroner (57.051), hvorav investeringseiendommene utgjorde 53.164 millioner kroner (51.948).

Samlet egenkapital var 26.438 millioner kroner (25.452), og egenkapitalandelen var 45% (45).

Egenkapital per aksje (aksjonærenes andel) var 251 kroner (236), mens «Langsiktig substansverdi per aksje» er beregnet til 300 kroner (285).

Rentebærende gjeld var 22.001 millioner kroner (21.500) og belåningsgraden² ("Loan to Value") var 41 % (41).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper var 2.813 millioner kroner (2.880).



Egenkapital per aksje har i perioden økt med 71%.

Resultatsammendrag for 2. kvartal

Resultat før skatter ble 273 millioner kroner (628).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde samlet - 226 millioner kroner (154).³

Resultat før skatter og verdiendringer ble dermed 500 millioner kroner (474).

Leieinntekter og eiendomsrelaterte kostnader

Leieinntektene var 747 millioner kroner (700).

Andre eiendomsrelaterte inntekter var 200 millioner kroner (206) og består i det vesentlige av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommens felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 264 millioner kroner (278), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 171 millioner kroner (185).

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 18 millioner kroner (18).

Netto leieinntekter utgjorde dermed 683 millioner kroner (628).

Verdiendring av investeringseiendommer

Verdien av konsernets investeringseiendommer ble nedjustert med 176 millioner kroner (+206).

Konsernets eiendomsportefølje består av to ulike eiendomssegmenter:

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

Eiendomssegmentene hadde en ulik verdiutvikling også i 2. kvartal.

Verdien av konsernets kjøpesentereendom ble nedjustert med 339 millioner kroner, mens verdien på Næringseiendom ble oppjustert med 163 millioner kroner.

Det henvises forøvrig til senere avsnitt og 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 (24).

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 40 millioner kroner (45) og var i hovedsak inntekter knyttet til forvaltning av eiendommer for eksterne eiere, og salgsinntekter fra annen virksomhet.

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 81 millioner kroner (81), mens ordinære avskrivninger beløp seg til 5 millioner kroner (5).

Driftsinntektene er redusert fra i fjor, som følge av at omfanget av eksterne forvaltningsavtaler er redusert.

² Se side 2 for definisjoner

³ Inkluderer felleskontrollerte og tilknyttede selskaper

Finansinntekter og kostnader

Netto finanskostnader var 170 millioner kroner (161).

Økning i konsernets netto finanskostnader fremkommer både som følge av høyere rentebærende gjeld og økt gjennomsnittrente.

I 2. kvartal var konsernets gjennomsnittrente 3,08 % (3,02).

Verdiendringer finansielle instrumenter

I 2. kvartal falt de langsiktige markedsrentene både i Norge og Sverige.

I Norge falt 10 års swaprente med 0,15 prosentpoeng til 1,84 %, mens tilsvarende rente i Sverige falt med 0,29 prosentpoeng til 0,58 %.

Renteutviklingen bidro til at markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter falt med 46 millioner kroner i 2. kvartal (- 28).

Resultatsammendrag for 1. halvår

Resultat før skatter ble 628 millioner kroner (1.476).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde totalt - 368 millioner kroner (535).

Resultat før skatter og verdiendringer var dermed 996 millioner kroner (941).

Kontantstrøm og likviditet

2. kvartal

Netto kontantstrøm fra driften var 466 millioner kroner (432).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 205 millioner kroner (231), mens investeringsaktivitetene belastet likviditeten 226 millioner kroner (332).

Finansieringsaktivitetene belastet likviditeten 25 millioner kroner (79), og likviditetsbeholdningen ble dermed redusert med 47 millioner kroner i 2. kvartal (- 22).

1. halvår

For 1. halvår sett under ett var netto kontantstrøm fra driften 921 millioner kroner (861).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 571 millioner kroner (671), mens investeringsaktivitetene belastet likviditeten 403 millioner kroner (-674).

Finansieringsaktivitetene belastet likviditeten med 199 millioner kroner (109), og likviditetsbeholdningen ble redusert med 30 millioner kroner (-113) i 1. halvår.

Ved halvårsskiftet var likviditetsreserven 6.490 millioner kroner (7.720), og besto av kortsiktige plasseringer på 281 millioner kroner (256) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 6.209 millioner kroner (7.464).

Investeringer

Konsernets netto investeringer i 1. halvår var 531 millioner kroner (650).

I 2. kvartal var investeringene 270 millioner kroner (246).

Større eiendomskjøp etter balansedagen

Oscar Hanssens veg 5-7, Molde

Handels- og kontoreiendom på ca. 3.000 kvm. i nærheten av konsernets kjøpesentre i Molde blir overtatt i 3. kvartal 2019.

Porteføljeendring – deleide kjøpesentre

I forbindelse med at samarbeidet om det felleskontrollerte selskapet LOT Eiendom AS (50% eierandel) ble avsluttet i april, økte konsernets eierandel i kjøpesentrene Amfi Orkanger og OTI senteret og tomteområdet Laksøra i Orkanger til 50%.

Som en del av porteføljeendringene ble konsernets eierandeler i følgende 6 kjøpesentrene overdratt til en annen part: Amfi Førde, Amfi Svolvær, Amfi Ørsta, Amfi Nordfjord, Dombås Senter og Amfi Mandal

Sentrene skiftet samtidig navn, og forvaltningen av kjøpesentrene ble overtatt av annen part.

Større eiendomsprosjekter⁴

Ferdigstilt

Amfi Moa, Ålesund

Siste byggetrinn ved utvidelsen av senteret, bestående av ca. 5.400 kvadratmeter kontorarealer og serveringssteder ble ferdigstilt i 1. halvår.

⁴ Over 50 millioner NOK

Vitaminveien 11, Oslo

Siste del av prosjektet på Stortunet med boliger og handelsareal ble ferdigstilt i 1. halvår.

Under oppføring

Bernt Ankers gate 6, Oslo

Oppføring av nybygg i Oslo sentrum med et samlet areal på 5.600 kvadratmeter med 46 boliger for utleie og 4 mindre næringslokaler for utleie. Prosjektet planlegges ferdigstilt i 2021.

Amfi Florø

Senteret fornyes og utvides med et nybygg på 3.000 kvadratmeter i tillegg til at eksisterende kjøpesenter oppgraderes. Prosjektet ferdigstilles høsten 2019.

Fornylse av kjøpesenterporteføljen.

I tillegg til de større prosjektene gjennomføres det mindre oppgraderinger og fornyelser ved flere av konsernets kjøpesentre.

Under oppføring i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper

Lagunen Storsenter, Bergen (42 % eierandel)

Deltrinn 2 av utvidelsen, som blant annet inneholder et kinosenter med 9 saler og et treningssenter, ferdigstilles i 2. halvår 2019.

Under planlegging

Olav Thon Eiendomsselskap bearbeider flere større eiendomsprosjekter i hovedsak knyttet til videreutvikling av egen eiendomsportefølje. Gjennomføring av disse prosjektene avhenger blant annet av offentlige tillatelser og markedsforhold.

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

Eiendomsporteføljen per 30.06.19

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

Verdien av eiendomsporteføljen var vurdert til 53.164 millioner kroner (51.948), basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,16 % (5,17).

Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlig avkastningskrav:

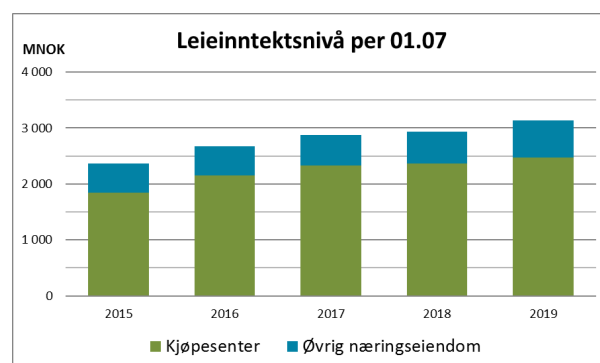
Kjøpesentereiendom	5,39 % (5,27)
Øvrige næringsseiendommer	4,46 % (4,82)

Årlig leieinntektsnivå var 3.140 millioner kroner (2.930), med følgende segmentfordeling:

Kjøpesentereiendom	79 % (81)
Øvrige næringsseiendom	21 % (19)

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

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



Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen har i perioden økt med 33 %.

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 selskaper 265 millioner kroner (290). Konsernets andel av eiendomsverdiene i disse selskapene var 4.741 millioner kroner (4.401).

Kjøpesenterområdet

Etter de tidligere omtalte porteføljeendringene besto kjøpesenterområdet ved halvårsskiftet av 80 kjøpesentre, hvorav 18 forvaltes for eksterne eiere.

Antall kjøpesentre som forvaltes for eksterne eiere ble redusert i 2. kvartal som følge av at forvaltningsavtaler ble kansellert.

Olav Thon Eiendomsselskap er Norges ledende kjøpesenteraktør og har en solid markedsposisjon. I kjøpesenterporteføljen inngår blant annet Norges nest største kjøpesenter; 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 første halvår 22.634 millioner kroner (22.180), mens omsetningen i andre kvartal var 12.009 millioner kroner (11.611).

I sammenlikningstallene for 2018 er det korrigert for butikkomsetning i de norske kjøpesentre som ikke lenger eies av konsernet.

Tilsvarende er tallene for de svenske sentrene korrigert for at ett kjøpesenter er stengt for ombygging.

Norge

Konsernets kjøpesentre i Norge hadde i første halvår en butikkomsetning på 21.003 millioner kroner (20.530), og 11.159 millioner kroner (10.769) i andre kvartal.

Sverige

I Sverige hadde kjøpesentrene en butikkomsetning på 1.763 millioner svenske kroner (1.745) i første halvår, og 928 millioner kroner i 2. kvartal (911).

Kjøpesentre som forvaltes for andre eiere

I denne delen av porteføljen var butikkomsetningen i første halvår 4.824 millioner kroner (5.798), og 1.996 millioner i 2. kvartal (3.097).

Nedgangen har sammenheng med at en større forvaltningsavtale ble kansellert i 2. kvartal.

Risikofaktorer

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

Eiendomsmarkedet

Utviklingen i eiendomsmarkedet i Norge og Sverige påvirkes både av den makroøkonomiske utviklingen og den generelle etterspørselen etter 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 olt.no.

Verdivurderingen per 30.06.19 er basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,16 %. De siste

3 år har avkastningskravet variert mellom 5,10 % og 5,50 %.

Finansmarkedet

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

Risikoen dempes ved lav belåningsgrad, balansert gjeldsportefølje og betydelige likviditetsreserver.

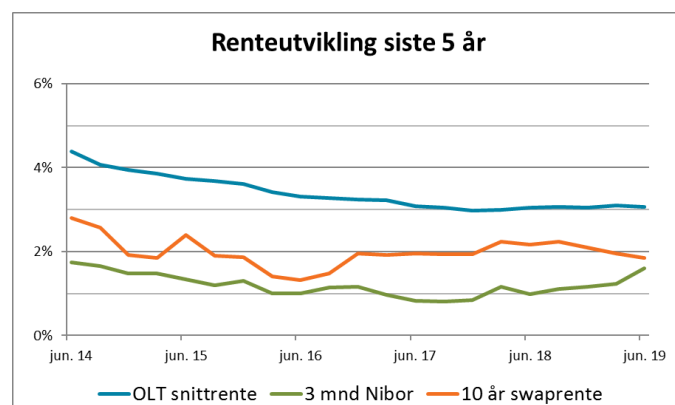
Konsernets finansiering beskrives nærmere i neste avsnitt, og for flere detaljer om finansiell risikostyring, henvises det til årsrapporten for 2018 og til selskapets nettside olt.no.

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 2. kvartal var porteføljen av renteswaper inngått for dette formålet 11.013 millioner kroner (11.049), og hadde en markedsverdi på -1.588 millioner kroner (- 1.504).

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 markedsverdien av porteføljen med ca. 750 - 850 millioner kroner.

Ved endring i det kortsiktige rentenivået med ett prosentpoeng antas konsernets gjennomsnittrente å bli endret med rundt 0,50 prosentpoeng. Netto årlige rentekostnader vil da endres med 100 – 110 millioner kroner.



Per 30.06.19 var konsernets gjennomsnittrente 3,05%⁵.

⁵ Lån i NOK og SEK

Finansiering

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

Tilgangen til finansiering vurderes fremdeles som svært god, selv om kapitalmarkedene svekket seg noe i 2. kvartal.

Konsernet viktigste finansieringskilder i 2. kvartal var kapitalmarkedene i Norge og Sverige, hvor det ble opptatt nye lån på 1.300 millioner norske kroner og 2.115 millioner svenske kroner.

Ved utgangen av 2. kvartal var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 11.661 millioner kroner (13.915), fordelt på:

Norge: 8.298 millioner NOK (10.685)
Sverige: 3.665 millioner SEK (3.550)

Samlede kredittrammer var 28.210 millioner kroner (28.964), hvorav ubenyttet del utgjorde 6.209 millioner kroner (7.464).

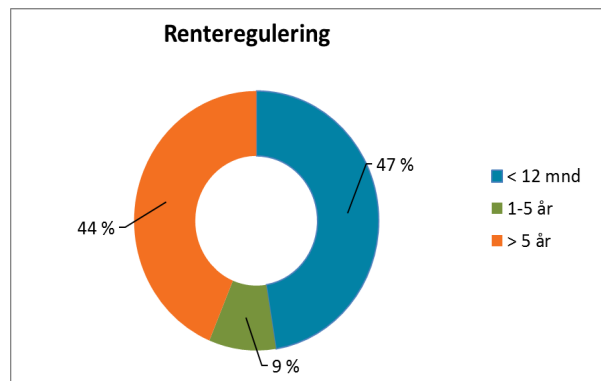
For spesifikasjon av konsernets rentebærende gjeld, henvises det til note 6 og 7 og til «Alternative resultatmål» i halvårsrapporten.

Gjelden hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,3 år (2,4). 23 % (26) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

Ved utgangen av 2. kvartal hadde konsernet en fastrente andel på 53 % (55), med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,7 år (3,5).

Konsernets gjennomsnittrente var 3,05 % (3,04), fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Andel av gjeld	Gjennom-Snittrente
NOK	84 %	3,47 %
SEK	16 %	0,84 %



53% av rentebærende gjeld har rentebinding over 1 år, og gjennomsnittlig rentebinding er 3,7 år.

Aksjonærforhold

Ved utgangen av 2. kvartal var sluttkursen på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap 144 kroner, ned fra 151,6 kroner ved kvartalet begynnelse. Høyeste og laveste notering i kvartalet var henholdsvis 160,4 og 140 kroner.

Etter at Olav Thon Eiendomsselskap lanserte et tilbud om tilbakekjøp av egne aksjer, ble det i april kjøpt tilbake 2,1 millioner aksjer. Etter denne transaksjonen er selskapets beholdning av egne aksjer 2,8 millioner aksjer.

I 2. kvartal ble det omsatt 4,2 millioner aksjer (2,0), og gjennomført 4.698 (5.507) handler av aksjen over Oslo Børs.

I 1. halvår ble det dermed omsatt 5,0 millioner aksjer (3,5), og gjennomført 8.990 (8.707) handler av aksjen over Oslo Børs.

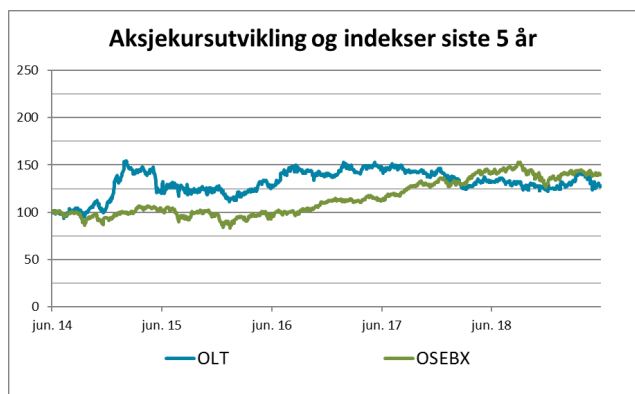
I 1. halvår steg aksjekursen med 3 %, i tillegg til at det i juni ble utbetalt utbytte for 2018 med 4,40 kroner per aksje.

Aksjen ga dermed en totalavkastning på 6 % i første halvår, mens hovedindeksen på Oslo Børs i samme periode steg med 7 %.

Ved halvårsskiftet var selskapets børsverdi 15,3 milliarder kroner (15,9).

Ved samme tidspunkt var selskapets største eiere:

Olav Thon Gruppen AS m/datterselskaper	71,9 %
Folketrygdfondet	3,0 %
Olav Thon Eiendomsselskap ASA	2,7 %
VPF Nordea Norge	2,4 %
MP Pensjon	2,2 %
Otto Olsen Invest AS	1,4 %
Øvrige eiere	16,4 %
SUM	100,0 %



Aksjekursen i Olav Thon Eiendomsselskap har de siste 5 år økt med 27%.

Fremtidsutsikter

Norsk økonomi utvikler seg godt, og det forventes en relativt høy vekst i tiden fremover. Norges Bank har det siste året hevet renten fra 0,50 % til 1,25 %, og signaliserer at renten fortsatt vil økes, men i et svært moderat tempo.

Etterspørselen etter næringseiendom i Norge er fremdeles høy, men investorenes interesse for kjøpesentereieendom er relativt lav. 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 antas å være høyere enn i den fysiske detaljhandelen, men netthandelen utgjør fremdeles en lav andel av den samlede detaljhandel.

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 positiv utvikling i de fleste områder av byen. 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.

Erklæring fra styret og daglig leder

Vi bekrefter at halvårsregnskapet for 1. halvår 2019 etter vår beste overbevisning er utarbeidet i samsvar med IAS 34 Delårsrapportering, og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets eiendeler, gjeld og finansielle stilling og resultat som helhet per 30. juni 2019.

Halvårsberetningen gir etter vår beste overbevisning en rettviseende:

- oversikt over viktige begivenheter i regnskapsperioden og deres innflytelse på halvårsregnskapet.
- beskrivelse av de mest sentrale risiko- og sikkerhetsfaktorer virksomheten står overfor i neste regnskapsperiode.
- beskrivelse av nærstående vesentlige transaksjoner med konsernet.

Oslo, 15.08.2019
Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA KONSERNREGNSKAP
OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i MNOK	Note	Q2 2019	Q2 2018	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Leieinntekter	5, 8	747	700	1 488	1 398	2 828
Andre eiendomsrelaterte inntekter	8	200	206	450	437	874
Eiendomsrelaterte kostnader	8	-264	-278	-590	-579	-1 215
Netto leieinntekter		683	628	1 349	1 256	2 487
Andre driftsinntekter	8	40	45	82	89	179
Andre driftskostnader	8	-35	-37	-73	-78	-159
Administrasjonskostnader	5, 8	-46	-44	-93	-90	-191
Ordinære avskrivninger		-5	-5	-11	-11	-20
Forvaltningsresultat		637	587	1 254	1 166	2 296
Verdiendring investeringseiendommer	9	-176	206	-263	257	867
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	11	34	24	76	108	96
Driftsresultat		495	817	1 067	1 532	3 259
Finansinntekter	12	7	1	18	8	8
Finanskostnader	2, 12	-183	-162	-361	-324	-659
Verdiendring finansielle instrumenter		-46	-28	-96	261	273
Netto finansposter		-222	-189	-439	-55	-379
Resultat før skatter		273	628	628	1 476	2 880
Skattekostnad		-74	-156	-163	-328	-364
Periodens resultat		199	472	465	1 148	2 516
Andre inntekter og kostnader:		-20	-49	-91	-149	-43
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>						
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta						
Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet		18	49	87	148	42
Skatt på utvidet resultat		-4	-11	-19	-34	-9
Totalresultat		194	461	441	1 113	2 505
Periodens resultat tilordnet:		192	467	460	1 135	2 516
Majoritetsaksjonærene						
Ikke-kontrollerende eierinteresser		7	5	5	13	-1
Totalresultat tilordnet:		187	456	436	1 100	2 505
Majoritetsaksjonærene						
Ikke-kontrollerende eierinteresser		7	5	5	13	-1
Resultat per utestående aksje - basis og utvannet (i hele kroner)		2	4	4	10	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.

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA

KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i MNOK	Note	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
EIENDELER				
Utsatt skattefordel		327	411	328
Investerings eiendommer	3, 9	53 164	51 948	53 174
Rett til bruk investeringseiendom	2	361	-	-
Eierbenyttede eiendommer		192	-	193
Varige driftsmidler		77	89	82
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	11	2 813	2 880	2 854
Finansielle anleggsmidler		617	438	594
Sum anleggsmidler		57 550	55 766	57 225
Fordringer		1 041	1 029	1 043
Bankinnskudd og kontanter		281	256	305
Sum omløpsmidler		1 321	1 285	1 349
Sum eiendeler		58 872	57 051	58 573
EGENKAPITAL OG GJELD				
Aksjekapital		106	106	106
Overkurs		318	318	318
Annen egenkapital		25 545	24 519	25 906
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		469	508	496
Sum egenkapital		26 438	25 452	26 827
Utsatt skatt		7 024	7 060	7 020
Leieforpliktelse	2	356	-	-
Langsiktig gjeld	6	18 506	15 442	16 844
Sum langsiktig gjeld		25 886	22 502	23 864
Betalbar skatt	7	162	258	219
Kortsiktig rentebærende gjeld	7	5 207	7 664	6 192
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	7	1 179	1 175	1 471
Sum kortsiktig gjeld		6 548	9 097	7 882
Sum gjeld		32 433	31 599	31 746
Sum egenkapital og gjeld		58 872	57 051	58 573

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA

KONSERNREGNSKAP

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
Egenkapital 31.12.2017	106	318	-43	23 655	26	24 062	518	24 580
Periodens resultat				1 135		1 135	13	1 148
Andre inntekter og kostnader			-149		114	-35		-35
Aksjeutbytte				-233		-233	-5	-237
Andre endringer				15		15	-18	-3
Egenkapital 30.06.2018	106	318	-193	24 573	140	24 944	508	25 452
Periodens resultat				1 381		1 381	-14	1 367
Andre inntekter og kostnader			106		-81	24		24
Aksjeutbytte				-		-	-19	-19
Andre endringer				-19		-19	20	1
Egenkapital 31.12.2018	106	318	-87	25 934	58	26 330	496	26 827
Periodens resultat				460		460	5	465
Andre inntekter og kostnader			-91		68	-24		-24
Kjøp egne aksjer				-341		-341		-341
Aksjeutbytte				-456		-456	-18	-474
Andre endringer				-0		-0	-14	-15
Egenkapital 30.06.2019	106	318	-178	25 597	126	25 970	469	26 439

SAMMENDRATT OPPSTILLING AV KONTANTSTRØMMER

Beløp i MNOK	Q2 2019	Q2 2018	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Netto kontantstrøm fra drift	466	432	921	861	1 665
Kostnadsførte renter	173	155	336	309	633
Betalte renter	-165	-150	-338	-308	-636
Betalte skatter	-58	-56	-223	-73	-116
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter (endring i arbeidskapital)	-210	-151	-125	-118	42
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	205	231	571	671	1 586
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	-	17	-	17	17
Utbetalinger ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler	-240	-318	-459	-614	-1 161
Utbetalinger ved kjøp av datterselskaper	-37	-	-37	-	-22
Inn-/utbetalinger ved andre investeringer	51	-31	93	-77	-220
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-226	-332	-403	-674	-1 386
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	4 418	4 382	10 333	8 618	18 617
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-3 635	-4 071	-9 719	-8 495	-18 622
Utbetaling av utbytte	-467	-233	-472	-233	-256
Utbetalinger ved kjøp av egne aksjer	-341	-	-341	-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-25	79	-199	-109	-261
Netto endring i kontanter	-47	-22	-30	-113	-61
Bankbeholdning ved periodens start	326	275	305	366	366
Valutakurseffekter	1	3	5	3	-
Bankbeholdning ved periodens slutt	281	256	281	256	305

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA**KONSERNREGNSKAP****NOTER TIL KVARTALSREGNSKAPET 30. JUNI 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 15.august 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 30.06.2019:

Transaksjoner	Motpart	Motpart nærstående til	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Løpende leieavtaler	Selskaper i Olav Thon Gruppen AS	Olav Thon Stiftelsen	63	27	66
Løpende drifts- og administrasjonsavtaler	Thon Eiendomsdrift AS	Olav Thon Stiftelsen	62	57	122

Note 6 LANGSIKTIG GJELD

	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Obligasjonslån	6 540	6 418	5 771
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 307	7 478	9 688
Virkelig verdi renteswaper	1 588	1 504	1 320
Annen gjeld	71	43	65
Sum	18 506	15 442	16 844

Olav Thon Eiendomsselskap ASA – Rapport for 2. kvartal og 1 halvår 2019

Note 7 KORTSIKTIG GJELD

	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Sertifikatlån	3 532	4 742	3 118
Obligasjonslån	1 589	2 755	2 960
Gjeld til kredittinstitusjoner	33	107	60
Virkelig verdi renteswaper	-	-	172
Leieforpliktelser	5	-	-
Leverandørgjeld	127	173	152
Påløpne renter	52	59	54
Skyldig offentlige avgifter	97	109	107
Betalbar skatt	162	258	219
Annen gjeld	950	893	1 040
Sum	6 548	9 097	7 882

Note 8 SEGMENTINFORMASJON

30.06.2019 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
Q2 2019							
Leieinntekter	557	190	-	747	696	51	747
Andre eiendomsrelaterte inntekter	181	20	-	200	184	16	200
Eiendomsrelaterte kostnader	-186	-78	-	-264	-237	-27	-264
Netto leieinntekter	551	132	-	683	643	40	683
Andre driftsinntekter	21	-	19	40	40	-	40
Andre driftskostnader	-19	-	-16	-35	-35	-	-35
Administrasjonskostnader	-38	-8	-	-46	-42	-3	-46
Ordinære avskrivninger	-2	-3	-	-5	-5	-0	-5
Forvaltningsresultat	512	121	3	637	600	37	637
Verdiendring investeringseiendommer *)	-339	163	-	-176	-133	-43	-176
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	34	-	-	34	34	-	34
Driftsresultat	207	285	3	495	501	-6	495

*) Verdiendring per segment var feil presentert i Q1 2019-rapporten. Q2 2019-tallene er basert på de korrigerte Q1-tallene for å vise Q2 isolert korrekt.

De korrigerte Q1 2019-tallene skal være henholdsvis -356 for kjøpesentersegmentet og +269 for næringseiendom, totalt -87 for begge segmentene

Segmenter	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Q2 2018							
Leieinntekter	546	154	-	700	649	51	700
Andre eiendomsrelaterte inntekter	188	18	-	206	190	16	206
Eiendomsrelaterte kostnader	-215	-63	-	-278	-253	-25	-278
Netto leieinntekter	520	108	-	628	586	42	628
Andre driftsinntekter	27	-	18	45	45	-	45
Andre driftskostnader	-21	-	-16	-37	-37	-	-37
Administrasjonskostnader	-38	-6	-	-44	-40	-3	-44
Ordinære avskrivninger	-3	-2	-	-5	-5	-0	-5
Forvaltningsresultat	484	100	2	587	548	39	587
Verdiendring investeringseiendommer	98	108	-	206	134	72	206
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	24	-	-	24	24	-	24
Driftsresultat	606	208	2	817	705	111	817

Olav Thon Eiendomsselskap ASA – Rapport for 2. kvartal og 1 halvår 2019

Segmenter	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
30.06.2019							
Leieinntekter	1 104	384	-	1 488	1 386	102	1 488
Andre eiendomsrelaterte inntekter	410	40	-	450	415	35	450
Eiendomsrelaterte kostnader	-430	-160	-	-590	-534	-55	-590
Netto leieinntekter	1 085	264	-	1 349	1 267	82	1 349
Andre driftsinntekter	41	-	41	82	82	-	82
Andre driftskostnader	-37	-	-35	-73	-73	-	-73
Administrasjonskostnader	-78	-15	-	-93	-87	-7	-93
Ordinære avskrivninger	-5	-6	-	-11	-11	-0	-11
Forvaltningsresultat	1 005	243	6	1 254	1 179	75	1 254
Verdiendring investeringseiendommer	-695	432	-	-263	-201	-62	-263
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	76	-	-	76	76	-	76
Driftsresultat	386	675	6	1 067	1 054	13	1 067
Segmenter	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
30.06.2018							
Leieinntekter	1 084	313	-	1 398	1 294	104	1 398
Andre eiendomsrelaterte inntekter	402	35	-	437	399	38	437
Eiendomsrelaterte kostnader	-452	-126	-	-579	-520	-59	-579
Netto leieinntekter	1 034	222	-	1 256	1 172	84	1 256
Andre driftsinntekter	47	-	42	89	89	-	89
Andre driftskostnader	-41	-	-37	-78	-78	-	-78
Administrasjonskostnader	-78	-12	-	-90	-83	-6	-90
Ordinære avskrivninger	-7	-4	-	-11	-11	-0	-11
Forvaltningsresultat	955	206	5	1 166	1 089	77	1 166
Verdiendring investeringseiendommer	-123	380	-	257	167	91	257
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	108	-	-	108	108	-	108
Driftsresultat	940	587	5	1 532	1 364	168	1 532
Segmenter	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
31.12.2018							
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
Netto leieinntekter	2 011	475	-	2 487	2 331	156	2 487
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
Forvaltningsresultat	1 848	440	8	2 296	2 153	142	2 296
Verdiendring investeringseiendommer	-560	1 427	-	867	856	11	867
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	96	-	-	96	96	-	96
Driftsresultat	1 384	1 867	8	3 259	3 105	154	3 259

Olav Thon Eiendomsselskap ASA – Rapport for 2. kvartal og 1 halvår 2019

	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Inngående balanse	53 174	51 435	51 435
Tilgang ved kjøp / påkostninger	402	613	1 152
Tilgang ved kjøp av selskaper	50	-	22
Endring i virkelig verdi, resultatført i perioden	-263	257	867
Valutaeffekter	-201	-336	-110
Andre endringer	0	-21	-192
Utgående balanse	53 164	51 948	53 174

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	Q2 2019	Q2 2018	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Driftsinntekter	96	97	196	184	375
Verdiendring investeringseiendom	-14	-21	-17	2	-121
Verdiendring finansielle instrumenter	-1	1	-2	32	32
Kostnader	-62	-60	-125	-123	-232
Periodens resultat	19	17	53	96	54
Investeringseiendom			3 560	3 894	3 848
Øvrige eiendeler			304	296	366
Sum eiendeler			3 864	4 190	4 214
Egenkapital			2 288	2 389	2 346
Langsiktig gjeld			1 482	1 682	1 738
Kortsiktig gjeld			95	119	129
Sum egenkapital og gjeld			3 864	4 190	4 214
Tilknyttede selskaper	Q2 2019	Q2 2018	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Driftsinntekter	15	17	37	93	191
Verdiendring investeringseiendom	10	18	9	-17	-29
Verdiendring finansielle instrumenter	-	-	-	-	-
Kostnader	-11	-8	-23	-63	-121
Periodens resultat	15	27	23	13	42
Investeringseiendom			871	847	882
Øvrige eiendeler			143	189	114
Eiendeler			1 014	1 036	996
Egenkapital			525	491	507
Langsiktig gjeld			461	465	460
Kortsiktig gjeld			27	81	28
Sum egenkapital og gjeld			1 014	1 036	996

Note 12 FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER

	Q2 2019	Q2 2018	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Renteinntekter	5	1	7	3	6
Finansinntekter	3	0	10	5	2
Sum finansinntekter	7	1	17	8	8
Rentekostnader	-173	-155	-336	-309	-633
Rentekostnader IFRS 16	-6	-	-12	-	-
Finanskostnader	-5	-7	-12	-15	-27
Sum finanskostnader	-183	-162	-361	-324	-659

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA

KONSERNREGNSKAP

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.

	Q2 2019	Q2 2018	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Verdiendringer investeringseiendommer fra resultatregnskapet	-176	206	-263	257	867
Verdiendringer investeringseiendommer i felleskontrollerte selskaper	-14	-27	-17	2	-121
Verdiendringer investeringseiendommer i tilknyttede selskaper	10	5	9	-17	-29
Verdiendringer finansielle instrumenter fra resultatregnskapet	-46	-28	-96	261	273
Verdiendringer finansielle instrumenter felleskontrollert virksomhet	-1	-2	-2	32	32
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-226	154	-368	535	1 022

Resultat før skatter og verdiendringer

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

	Q2 2019	Q2 2018	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Resultat før skatter	273	628	628	1 476	2 880
Justert for verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	226	-154	368	-535	-1 022
Resultat før skatter og verdiendringer	500	474	996	941	1 857

Langsiktig substansverdi per aksje

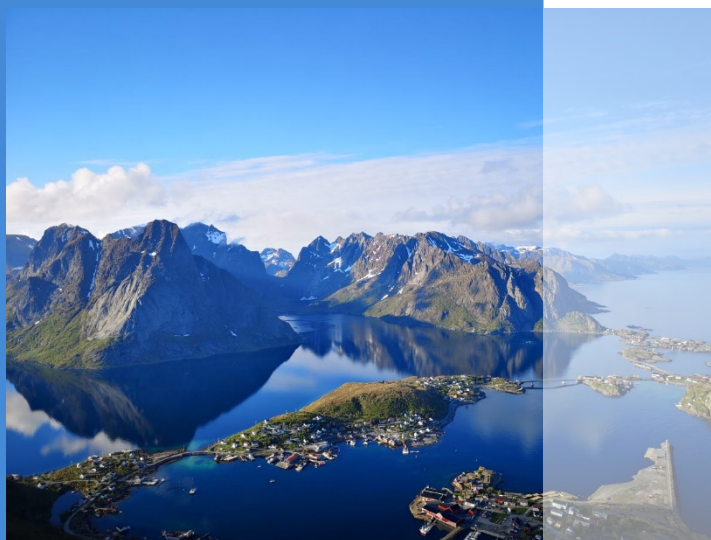
Langsiktig substansverdi per aksje basert på en markedsmessig vurdering av gjeldsforpliktelsen utsatt skatt.

	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Majoritetens andel av egenkapital	25 970	24 943	26 331
Utsatt skatt, eksklusiv utsatt skatt knyttet til omløpsmidler	7 009	7 054	7 014
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 %	-1 912	-1 924	-1 913
Langsiktig substansverdi	31 067	30 074	31 432
Antall aksjer (egne aksjer ikke medregnet)	103 623 171	105 745 320	105 745 320
Langsiktig substansverdi per aksje i NOK	300	284	297

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.

	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Obligasjonslån, langsiktig	6 540	6 418	5 771
Obligasjonslån, kortsiktig	1 589	2 755	2 960
Sertifikatlån, kortsiktig	3 532	4 742	3 118
Øvrig langsiktig rentebærende gjeld	10 307	7 478	9 688
Øvrig kortsiktig rentebærende gjeld	33	107	60
Rentebærende gjeld	22 001	21 500	21 597
Bankinnskudd og kontanter	-281	-256	-305
Netto rentebærende gjeld	21 721	21 245	21 292



Olav Thon Eiendomsselskap ASA
Stenersgata 2a
Postboks 489 Sentrum
0105 Oslo
Tel.: +47 23 08 00 00
E-post: firmapost.olt@olavthon.no

www.olt.no