



**RAPPORT 3. KVARTAL 2019**

## NØKKELTALL

Beløp i MNOK	3. kvartal	3. kvartal	Per	Per	Per
	2019	2018	30.09.19	30.09.18	31.12.18
Netto leieinntekter	654	599	2 005	1 855	2 487
Verdiendringer inv.eiendommer og finansielle instrumenter <sup>1)</sup>	278	314	-93	849	1 022
Resultat før skatter	741	747	1 369	2 223	2 880
Resultat før skatter og verdiendringer <sup>1)</sup>	463	433	1 462	1 374	1 857
Egenkapital per aksje (kroner)			256	241	249
Egenkapitalandel			45 %	45 %	46 %
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner) <sup>2)</sup>			306	290	297
Netto kontantstrøm fra drift	423	398	1 344	1 259	1 665
Likviditetsreserver <sup>3)</sup>			7 916	6 450	7 168
Avdrag neste 12 mnd			5 457	6 640	6 137
Rentebærende gjeld <sup>4)</sup>			21 879	21 394	21 597
Rente per 30.09			3,08 %	3,06 %	3,04 %
Belåningsgrad <sup>5)</sup>			39 %	40 %	40 %
Netto investeringer <sup>6) 9)</sup>	145	251	356	907	1 287
Markedsverdi eiendommer <sup>7)</sup>			54 058	52 411	53 367
Leieinntektsnivå <sup>8)</sup>			3 170	2 980	3 100
Avkastningskrav (yield)			5,13 %	5,16 %	5,10 %
Omsetning eide kjøpesentre	12 229	11 701	34 828	33 881	51 669
Omsetning forvaltede kjøpesentre	2 262	1 836	6 434	6 660	9 603
Børskurs per 30.09 (kroner)			144,4	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 selskaper.
- 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 6.385 (30.09.19), 5.144 (30.09.18) og 4.864 (31.12.18).
- 5) (Rentebærende gjeld - Bankinnskudd o.l.) / Markedsverdi eiendommer.
- 6) Netto tilgang av investerings eiendom med tillegg for aktivert påkostning.
- 7) Inkluderer markedsverdi av investerings eiendommer og Eierbenyttede eiendommer. I tillegg eier konsernet gjennom Felleskontrollerte og Tilknyttede selskaper eiendommer med markedsverdi (konsernets andel) mnok 4.428 (30.09.19), 4.739 (30.09.18) og 4.729 (31.12.18).
- 8) Inkluderer markedsleie ledige lokaler.
- 9) Beløpet i 3. kvartal 2019 er basert på korrigeret akkumulert verdi per 30.06.19. Netto investeringer i 2. kvartal 2019 ble rapportert med mnok 270 og akkumulert med mnok 531, mens beløpene skulle vært hhv. mnok -49 i kvartalet og mnok 211 per 30.06.19. Årsaken var porteføljeendringen i Amfi, kommentert i rapporten for 2. kvartal 2019, men som ikke var tatt hensyn til i nøkkeltallet.

# Olav Thon Eiendomsselskap

## Rapport for 3. kvartal 2019

Olav Thon Eiendomsselskap hadde et godt resultat også i 3. kvartal<sup>1</sup>

### HOVEDPUNKTENE I KVARTALSRAPPORTEN ER SOM FØLGER:

- Leieinntektene var 751 millioner kroner (707)
- Resultat før skatter og verdiendringer økte med 7 % til 463 millioner kroner (433)
- Resultat før skatter beløp seg til 741 millioner kroner (747)
- Netto kontantstrøm fra driften var 423 millioner kroner (398)
- Ved utgangen av 3. kvartal var konsernets egenkapitalandel 45 % (45) og egenkapital per aksje var økt til 256 kroner (241)
- Likviditetsreserve ved kvartalsskiftet var 7.916 millioner kroner (6.450)
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet var 12.229 millioner kroner (11.701)



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



**FINANSIELL STILLING / BALANSE PER 30.09.19**

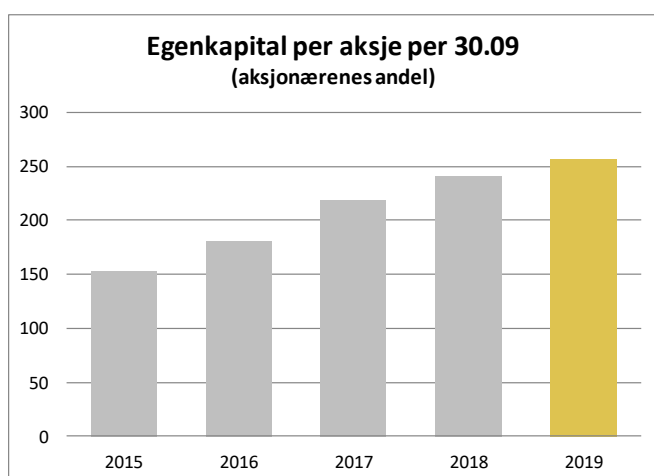
Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 59.521 millioner kroner (57.829), hvorav investeringseiendommene utgjorde 53.669 millioner kroner (52.411).

Samlet egenkapital var 27.010 millioner kroner (26.002), og egenkapitalandelen var 45% (45).

Egenkapital per aksje (aksjonærenes andel) var 256 kroner (241), mens «Langsiktig substansverdi per aksje» er beregnet til 306 kroner (291).

Rentebærende gjeld var 21.879 millioner kroner (21.394) og belåningsgraden<sup>2</sup> ("Loan to Value") var 39 % (40).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper var 2.808 millioner kroner (2.885).



Egenkapital per aksje har i perioden økt med 68 %.

**RESULTATSAMMENDRAG FOR 3. KVARTAL**

Resultat før skatter ble 741 millioner kroner (747).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde samlet 278 millioner kroner (314).<sup>3</sup>

Resultat før skatter og verdiendringer ble dermed 463 millioner kroner (433).

**LEIEINNTEKTER OG EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER**

Leieinntektene var 751 millioner kroner (707).

Andre eiendomsrelaterte inntekter var 194 millioner kroner (199) og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 292 millioner kroner (307), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 194 millioner kroner (199).

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 55 millioner kroner (38).

Netto leieinntekter utgjorde dermed 654 millioner kroner (599).

**VERDIENDRING AV INVESTERINGSEIENDOMMER**

Verdien av konsernets investeringseiendommer var i hovedsak uendret i 3. kvartal, men leievekst på enkelte eiendommer bidro til at eiendomsverdiene økte med 325 millioner kroner (171).

Konsernets eiendomsportefølje består av to ulike eiendoms-segmenter:

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

I 3. kvartal var verdiutviklingen positiv i begge eiendoms-segmentene.

Verdien av konsernets kjøpesentereieendom økte med 128 millioner kroner, mens verdien på næringseiendom økte med 197 millioner kroner.

Det henvises forøvrig til senere avsnitt og til note 8 i kvartals-rapporten.

**ANDEL RESULTAT I FELLESKONTROLLERTE OG TILKNYTTETE SELSKAPER**

Konsernets andel av resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper utgjorde 25 millioner kroner (19).

Den samlede oversikten over resultat og balanse for disse selskapene finnes i note 9 i kvartalsrapporten.

**ANDRE DRIFTSINNTEKTER OG KOSTNADER**

Andre driftsinntekter beløp seg til 37 millioner kroner (38) og var i hovedsak inntekter knyttet til forvaltning av eiendommer for eksterne eiere, og salgsinntekter fra annen virksomhet.

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 82 millioner kroner (79), mens ordinære avskrivninger beløp seg til 6 millioner kroner (6).

**FINANSINNTEKTER OG KOSTNADER**

Netto finanskostnader var 185 millioner kroner (160).

Økning i konsernets netto finanskostnader forklares både av høyere rentebærende gjeld og økt gjennomsnittsrente.

I tillegg øker finanskostnadene med 5 millioner kroner som følge av IFRS 16 (Se note 2).

I 3. kvartal var konsernets gjennomsnittsrente 3,08 % (3,06).

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

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

## VERDIENDRINGER FINANSIELLE INSTRUMENTER

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

I Norge falt 10 års Swaprente med 0,15 prosentpoeng til 1,69 %, mens tilsvarende rente i Sverige falt med 0,29 prosentpoeng til 0,258 %.

Renteutviklingen bidro til at markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter falt med 26 millioner kroner (163).

## KONTANTSTRØM OG LIKVIDITET

Netto kontantstrøm fra driften var i 3. kvartal 423 millioner kroner (398).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 640 millioner kroner (788), mens investeringsaktivitetene belastet likviditeten 161 millioner kroner (295).

Finansieringsaktivitetene belastet likviditeten 152 millioner kroner (188), og likviditetsbeholdningen økte dermed med 328 millioner kroner i 3. kvartal (306).

Ved kvartalsskiftet var likviditetsreserven 7.916 millioner kroner (6.450), og besto av kortsiktige plasseringer på 608 millioner kroner (560) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 7.308 millioner kroner (5.890).

## INVESTERINGER

Konsernets netto investeringer i 3. kvartal var 145 millioner kroner (251).

I årets tre første kvartaler var de samlede investeringene 356 millioner kroner (907).

## STØRRE EIENDOMSKJØP

### Oscar Hanssens veg 5-7, Molde

Handels- og kontoreiendom på ca. 3.000 kvadratmeter i nærheten av konsernets kjøpesentre i Molde, ble overtatt i 3. kvartal 2019.

## STØRRE EIENDOMSPROSJEKTER<sup>4</sup>

### 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 kjøpesentre oppgraderes. Prosjektet ferdigstilles høsten 2019.

### Fornyelse 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 3 av utvidelsen, som blant annet inneholder et kinosenter med 9 saler ferdigstilles i 4. kvartal 2019.

### Under planlegging

Olav Thon Eiendomsselskap bearbeider flere større eiendomsprosjekter 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 [olt.no](http://olt.no).

## EIENDOMSPORTEFØLJEN PER 30.09.19

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 53.669 millioner kroner (52.411), basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,13 % (5,16).

Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlig avkastningskrav:

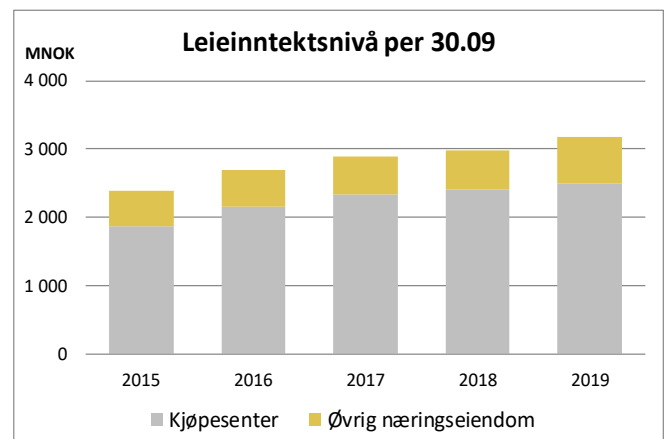
Kjøpesentereiendom	5,36 % (5,25)
Øvrige næringsseiendommer	4,47 % (4,80)

Årlig leieinntektsnivå var 3.170 millioner kroner (2.980), med følgende segmentfordeling:

Kjøpesentereiendom	79 % (80)
Øvrige næringsseiendom	21 % (20)

Ledigheten i eiendomsporteføljen var 2,8 % (2,7).

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



Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen har siden 2015 økt med 33 %.

<sup>4</sup> Over 50 millioner NOK

## EIENDOMSPORTEFØLJEN EIET GJENNOM FELLESKONTROLLERTE OG TILKNYTTETE 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 4.428 millioner kroner (4.739).

## KJØPESENTEROMRÅDET

Ved kvartalsskiftet besto kjøpesenterområdet av 78 kjøpesentre, hvorav 16 forvaltes for eksterne eiere.

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 3. kvartal 12.229 millioner kroner (11.701), mens omsetningen i årets ni første måneder var 34.828 millioner kroner (33.881).

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 3. kvartal en butikkomsetning på 11.372 millioner kroner (10.893). Per 3. kvartal var omsetningen 32.375 millioner kroner (31.423)

### Sverige

I Sverige hadde kjøpesentrene en butikkomsetning på 890 millioner svenske kroner (878) i 3. kvartal og 2.653 millioner kroner i årets ni første måneder (2.623).

### Kjøpesentre som forvaltes for andre eiere

I denne delen av porteføljen var butikkomsetningen i 3. kvartal 2.262 millioner kroner (1.836), og 6.434 i årets ni første måneder (6.660).

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 30.09.19 er basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,13 %. De siste 3 år har avkastningskravet variert mellom 5,10 % og 5,32%.

## 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.

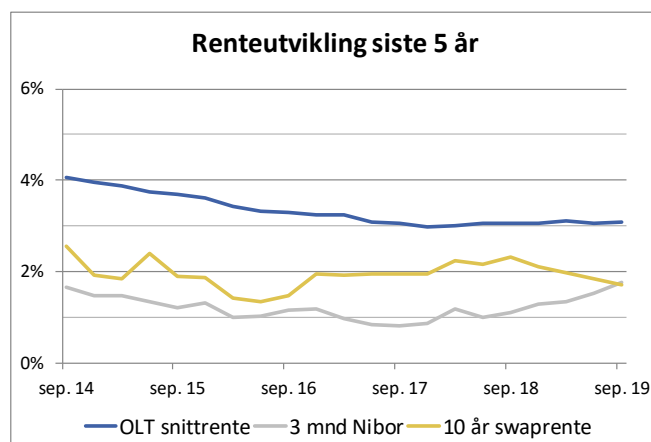
Konsernets finansiering beskrives nærmere i neste avsnitt, og for flere detaljer om finansiell risikostyring, henvises det til årsrapporten for 2018 og til selskapets nettside olt.no.

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

Porteføljen av renteswaper inngått for dette formålet var ved utgangen av 3. kvartal 11.520 millioner kroner (11.049), og hadde en markedsverdi på -1.614 millioner kroner (- 1.341).

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 30.09.19 var konsernets gjennomsnittrente 3,08%<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> 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 som svært god, og kapitalmarkedene utviklet seg positivt i 3. kvartal.

I 3. kvartal var konsernet finansieringskilder kapitalmarkedene i Norge og Sverige, hvor det ble opptatt nye lån på 1.500 millioner norske kroner og 2.200 millioner svenske kroner.

Ved utgangen av 3. kvartal var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 12.633 millioner kroner (12.647), fordelt på:

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

Samlede kredittrammer var 29.187 millioner kroner (27.284), hvorav ubenyttet del utgjorde 7.308 millioner kroner (5.890).

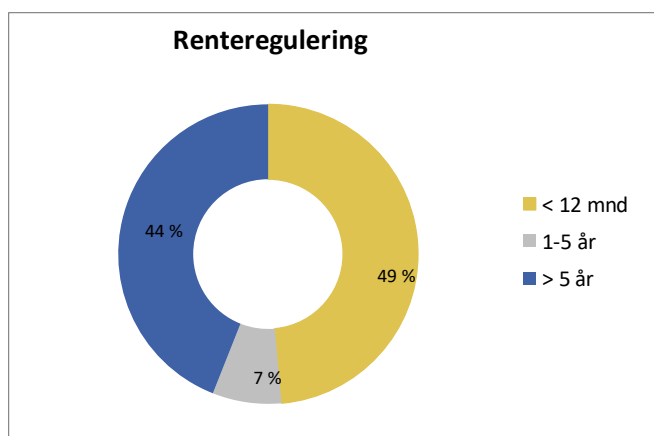
For spesifikasjon av konsernets rentebærende gjeld, henvises det til note 11 og 12 og til «Alternative resultatmål» i halvårsrapporten.

Gjelden hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,2 år (2,2). 25 % (31) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

Ved utgangen av 3. kvartal hadde konsernet en fastrenteandel på 51 % (56), med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,6 år (3,4).

Konsernets gjennomsnittrente var 3,08 % (3,06), fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Andel av gjeld	Gjennomsnittrente
NOK	81 %	3,61 %
SEK	19 %	0,78 %



51% av rentebærende gjeld har rentebinding over 1 år, og gjennomsnittlig rentebinding er 3,6 år.

**AKSJONÆRFORHOLD**

Ved utgangen av 3. kvartal var sluttkursen på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap 144,40 kroner, uendret fra kvartalet begynnelse.

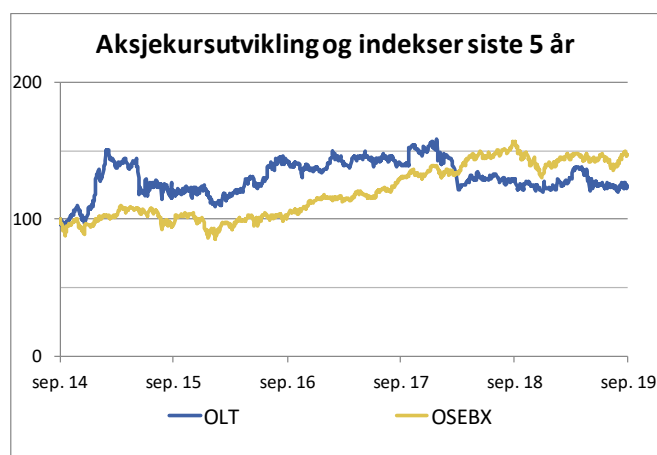
Høyeste og laveste notering i kvartalet var henholdsvis 147 og 139 kroner.

I 3. kvartal ble det omsatt 831.000 aksjer (1.100.000), og gjennomført 3.846 (6.648) handler av aksjen over Oslo Børs. I årets ni første måneder sett under ett ble det omsatt 5,8 millioner aksjer (4,6), og gjennomført 12.836 (15.391) handler av aksjen over Oslo Børs.

I årets ni første måneder ga aksjene i selskapet en totalavkastning på 6 % (inkludert utbytte), mens hovedindeksen ved Oslo Børs steg 11 %.

Ved utgangen av 3. kvartal var selskapets børsverdi 15,4 milliarder kroner (15,9). Ved samme tidspunkt var selskapets største eiere:

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



Aksjekursen i Olav Thon Eiendomsselskap har de siste 5 år økt med 24 % eks. utbytte.

**EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING**

I forbindelse med en foreslått omorganisering av konsernet er aksjeeiere innkalt til ekstraordinær generalforsamling den 25. november 2019.

På dagsorden står en omorganisering av konsernet for å rendyrke morselskapet som et holdingselskap. Konsernets eiendomsportefølje vil da i fremtiden eies indirekte gjennom datterselskaper, og en slik struktur vil bidra til større finansiell fleksibilitet i konsernet.

Som et element i omorganisering er det også foreslått å slette selskapets egne aksjer (2.822.149) ved å nedsette aksjekapitalen.

**FREMTIDSUTSIKTER**

Norsk økonomi utvikler seg godt, og det forventes en relativt høy vekst i tiden fremover. Norges Bank har siden september 2018 hevet renten fra 0,50 % til 1,50 %, og signaliserer nå at renten vil holdes på dette nivået i tiden fremover.

Etterspørselen etter næringseiendom i Norge er høy, men investorenes interesse for kjøpesentereendom er fortsatt moderat. Den høye etterspørselen forventes å vedvare i tiden fremover, blant annet som følge av et fortsatt lavt rentenivå.

Privatkonsumet forventes å øke i tiden fremover, og detaljhandelen antas å utvikle seg positivt. Veksten i netthandelen forventes å være høyere enn i den fysiske detaljhandelen, men netthandelen utgjør fortsatt 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 å videreutvikle vare- og tjenestetilbudet på sentrene og bruk av ny teknologi.

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.

Oslo, 13.11.2019

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap AS



## OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

## OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i MNOK	Note	Q3 2019	Q3 2018	30.09.2019	30.09.2018	31.12.2018
Leieinntekter	6, 7	751	707	2 239	2 105	2 828
Andre eiendomsrelaterte inntekter	7	194	199	645	635	874
Eiendomsrelaterte kostnader	7	-292	-307	-879	-885	-1 215
<b>Netto leieinntekter</b>		<b>654</b>	<b>599</b>	<b>2 005</b>	<b>1 855</b>	<b>2 487</b>
Andre driftsinntekter	7	37	38	119	128	179
Andre driftskostnader	7	-37	-35	-109	-114	-159
Administrasjonskostnader	6, 7	-45	-44	-138	-134	-191
Ordinære avskrivninger		-6	-6	-17	-17	-20
<b>Forvaltningsresultat</b>		<b>603</b>	<b>552</b>	<b>1 859</b>	<b>1 718</b>	<b>2 296</b>
Verdiendring investeringseiendommer	8	325	171	62	429	867
Verdiendring rett til bruk investeringseiendommer		-1	-	-4	-	-
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	9	25	19	100	128	96
<b>Driftsresultat</b>		<b>951</b>	<b>743</b>	<b>2 018</b>	<b>2 274</b>	<b>3 259</b>
Finansinntekter	10	1	5	19	13	8
Finanskostnader	2, 10	-185	-165	-546	-488	-659
Verdiendring finansielle instrumenter		-26	163	-122	424	273
<b>Netto finansposter</b>		<b>-210</b>	<b>4</b>	<b>-649</b>	<b>-51</b>	<b>-379</b>
<b>Resultat før skatter</b>		<b>741</b>	<b>747</b>	<b>1 369</b>	<b>2 223</b>	<b>2 880</b>
Skattekostnad		-175	-169	-338	-497	-364
<b>Periodens resultat</b>		<b>566</b>	<b>578</b>	<b>1 031</b>	<b>1 726</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		13	16	-78	-133	-43
Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet		-11	-18	76	130	42
Skatt på utvidet resultat		2	4	-17	-30	-9
<b>Totalresultat</b>		<b>571</b>	<b>580</b>	<b>1 012</b>	<b>1 693</b>	<b>2 505</b>
<b>Periodens resultat tilordnet:</b>						
Majoritetsaksjonærene		592	572	1 052	1 704	2 516
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-26	6	-21	22	-1
<b>Totalresultat tilordnet:</b>						
Majoritetsaksjonærene		597	574	1 033	1 671	2 505
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-26	6	-21	22	-1
Resultat per utestående aksje - basis og utvannet (i hele kroner)		6	5	10	16	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	30.09.2019	30.09.2018	31.12.2018
<b>EIENDELER</b>				
Utsatt skattefordel		327	412	328
Investerings eiendommer	3, 8	53 669	52 411	53 174
Rett til bruk investeringseiendommer	2	359	-	-
Eierbenyttede eiendommer		192	-	193
Varige driftsmidler		73	88	82
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	9	2 808	2 885	2 854
Finansielle anleggsmidler		596	502	594
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>58 026</b>	<b>56 296</b>	<b>57 225</b>
Fordringer		887	973	1 043
Bankinnskudd og kontanter		608	560	305
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 495</b>	<b>1 533</b>	<b>1 349</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>59 521</b>	<b>57 829</b>	<b>58 573</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>				
Aksjekapital		106	106	106
Overkurs		318	318	318
Annen egenkapital		26 143	25 073	25 906
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		442	504	496
<b>Sum egenkapital</b>		<b>27 010</b>	<b>26 002</b>	<b>26 827</b>
Utsatt skatt		7 134	7 162	7 020
Leieforpliktelse	2	355	-	-
Langsiktig gjeld	11	18 109	16 146	16 844
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 597</b>	<b>23 308</b>	<b>23 864</b>
Betalbar skatt	12	227	323	219
Kortsiktig rentebærende gjeld	12	5 457	6 641	6 138 *)
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	12	1 229	1 555	1 525 *)
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 914</b>	<b>8 519</b>	<b>7 882</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>32 511</b>	<b>31 827</b>	<b>31 746</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>59 521</b>	<b>57 829</b>	<b>58 573</b>

\*) Kortsiktig gjeld er justert mellom rentebærende og annen kortsiktig gjeld siden avlagte rapporter for fjoråret.

## OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

**SAMMENDRATT KONTANTSTRØMOPPSTILLING**

Beløp i MNOK	Q3 2019	Q3 2018	30.09.2019	30.09.2018	31.12.2018
Netto kontantstrøm fra drift	423	398	1 344	1 259	1 665
Kostnadsførte renter	179	157	527	466	633
Betalte renter	-177	-160	-527	-468	-636
Betalte skatter	4	-2	-219	-75	-116
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter (endring i arbeidskapital)	212	395	90	277	42
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>640</b>	<b>788</b>	<b>1 215</b>	<b>1 459</b>	<b>1 586</b>
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	-	-	-	17	17
Utbetalinger ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler	-193	-223	-652	-837	-1 161
Utbetalinger ved kjøp av datterselskaper	-18	-22	-55	-22	-22
Inn/-utbetalinger ved andre investeringer	50	-49	143	-126	-220
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-161</b>	<b>-295</b>	<b>-564</b>	<b>-969</b>	<b>-1 386</b>
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	3 338	6 226	13 671	14 845	18 617
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-3 488	-6 364	-13 207	-14 859	-18 622
Avdrag leasing-gjeld	-1	-	-4	-	-
Utbetaling av utbytte	-	-50	-472	-282	-256
Utbetalinger ved kjøp av egne aksjer	-	-	-341	-	-
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-152</b>	<b>-188</b>	<b>-353</b>	<b>-297</b>	<b>-261</b>
<b>Netto endring i kontanter</b>	<b>328</b>	<b>306</b>	<b>298</b>	<b>193</b>	<b>-61</b>
Bankbeholdning ved periodens start	281	256	305	366	366
Valutakurseffekter	-1	-1	4	1	-
Bankbeholdning ved periodens slutt	608	560	608	560	305

## OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

**OPPSTILLING AV ENDRINGER I EGENKAPITAL**

Beløp i MNOK	Aksje- kapital	Overkurs	Omregnings- differanser	Opptjent egenkapital	Sikrings- reserve	Majoritets- aksjonærenes andel av egenkapital	Ikke- kontrollerende eierinteresser	Sum egen- kapital
<b>Egenkapital 31.12.2017</b>	<b>106</b>	<b>318</b>	<b>-43</b>	<b>23 655</b>	<b>26</b>	<b>24 062</b>	<b>518</b>	<b>24 580</b>
Periodens resultat				1 704		1 704	22	1 726
Andre inntekter og kostnader			-133		100	-33		-33
Aksjeutbytte				-233		-233	-24	-257
Andre endringer				-2		-2	-11	-13
<b>Egenkapital 30.09.2018</b>	<b>106</b>	<b>318</b>	<b>-176</b>	<b>25 124</b>	<b>126</b>	<b>25 498</b>	<b>504</b>	<b>26 002</b>
Periodens resultat				812		812	-22	790
Andre inntekter og kostnader			90		-67	22		22
Aksjeutbytte				-		-	0	0
Andre endringer				-1		-1	14	12
<b>Egenkapital 31.12.2018</b>	<b>106</b>	<b>318</b>	<b>-87</b>	<b>25 935</b>	<b>58</b>	<b>26 331</b>	<b>496</b>	<b>26 827</b>
Periodens resultat				1 052		1 052	-21	1 031
Andre inntekter og kostnader			-78		59	-19		-19
Kjøp egne aksjer				-341		-341		-341
Aksjeutbytte				-456		-456	-18	-474
Andre endringer				-0		-0	-14	-15
<b>Egenkapital 30.09.2019</b>	<b>106</b>	<b>318</b>	<b>-165</b>	<b>26 191</b>	<b>117</b>	<b>26 567</b>	<b>442</b>	<b>27 010</b>



## OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA, KONSERNREGNSKAP

**NOTER TIL REGNSKAPET**

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 13.november 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 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, og ved dom av 22.10.2019 forkastet Borgarting Lagmannsrett motpartens anke. Dommen er ikke rettskraftig per 13.11.2019. Det er ikke foretatt avsetninger for kravet.

**Note 6 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE**

Følgende transaksjoner med nærstående parter er gjennomført / avtalt per 30.09.2019:

Transaksjoner	Motpart	Motpart nærstående til	30.09.2019	30.09.2018	31.12.2018
	Selskaper i				
Løpende leieavtaler	Olav Thon Gruppen AS	Olav Thon Stiftelsen	95	71	66
Løpende drifts- og administrasjonsavtaler	Thon Eiendomsdrift AS	Olav Thon Stiftelsen	91	85	122

**Note 7 SEGMENTINFORMASJON**

30.09.2019 har konsernet aktiviteter innenfor to strategiske driftssegmenter og to geografiske områder. Dette er basert på den samme rapporteringen som den interne ledelsesrapporteringen.

Driftssegmenter:

- \* Kjøpesenter
- \* Næringseiendom

Geografiske områder:

- \* Norge
- \* Sverige

Q3 2019	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	558	193	-	751	701	50	751
Andre eiendomsrelaterte inntekter	178	16	-	194	180	15	194
Eiendomsrelaterte kostnader	-236	-56	-	-292	-266	-26	-292
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>500</b>	<b>153</b>	<b>-</b>	<b>654</b>	<b>615</b>	<b>39</b>	<b>654</b>
Andre driftsinntekter	18	-	19	37	37	-	37
Andre driftskostnader	-18	-	-19	-37	-37	-	-37
Administrasjonskostnader	-37	-8	-	-45	-42	-3	-45
Ordinære avskrivninger	-3	-3	-	-6	-6	0	-6
<b>Forvaltningsresultat</b>	<b>461</b>	<b>142</b>	<b>-0</b>	<b>603</b>	<b>568</b>	<b>35</b>	<b>603</b>
Verdiendring investeringseiendommer	127	197	-	323	338	-14	323
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	25	-	-	25	25	-	25
<b>Driftsresultat</b>	<b>612</b>	<b>339</b>	<b>-0</b>	<b>951</b>	<b>930</b>	<b>21</b>	<b>951</b>

Q3 2018	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	552	156	-	707	660	48	707
Andre eiendomsrelaterte inntekter	182	16	-	199	183	16	199
Eiendomsrelaterte kostnader	-241	-65	-	-307	-279	-27	-307
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>493</b>	<b>107</b>	<b>-</b>	<b>599</b>	<b>563</b>	<b>36</b>	<b>599</b>
Andre driftsinntekter	20	-	18	38	38	-	38
Andre driftskostnader	-17	-	-18	-35	-35	-	-35
Administrasjonskostnader	-35	-10	-	-44	-41	-3	-44
Ordinære avskrivninger	-4	-2	-	-6	-6	0	-6
<b>Forvaltningsresultat</b>	<b>457</b>	<b>95</b>	<b>0</b>	<b>552</b>	<b>519</b>	<b>33</b>	<b>552</b>
Verdiendring investeringseiendommer	93	79	-	171	223	-51	171
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	19	-	-	19	19	-	19
<b>Driftsresultat</b>	<b>569</b>	<b>173</b>	<b>0</b>	<b>742</b>	<b>761</b>	<b>-19</b>	<b>742</b>

30.09.2019	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	1 662	577	-	2 239	2 088	152	2 239
Andre eiendomsrelaterte inntekter	589	56	-	645	595	50	645
Eiendomsrelaterte kostnader	-663	-216	-	-879	-798	-81	-879
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>1 587</b>	<b>417</b>	<b>-</b>	<b>2 005</b>	<b>1 885</b>	<b>120</b>	<b>2 005</b>
Andre driftsinntekter	60	-	59	119	119	-	119
Andre driftskostnader	-55	-	-54	-109	-109	-	-109
Administrasjonskostnader	-115	-23	-	-138	-128	-10	-138
Ordinære avskrivninger	-8	-9	-	-17	-17	-0	-17
<b>Forvaltningsresultat</b>	<b>1 469</b>	<b>386</b>	<b>5</b>	<b>1 859</b>	<b>1 749</b>	<b>110</b>	<b>1 859</b>
Verdiendring investeringseiendommer	-571	629	-	58	134	-76	58
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	100	-	-	100	100	-	100
<b>Driftsresultat</b>	<b>999</b>	<b>1 014</b>	<b>5</b>	<b>2 018</b>	<b>1 984</b>	<b>34</b>	<b>2 018</b>

30.09.2018	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	1 636	469	-	2 105	1 953	152	2 105
Andre eiendomsrelaterte inntekter	584	51	-	635	582	53	635
Eiendomsrelaterte kostnader	-694	-192	-	-885	-800	-85	-885
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>1 526</b>	<b>329</b>	<b>-</b>	<b>1 855</b>	<b>1 735</b>	<b>120</b>	<b>1 855</b>
Andre driftsinntekter	67	-	60	128	128	-	128
Andre driftskostnader	-59	-	-55	-114	-114	-	-114
Administrasjonskostnader	-113	-21	-	-134	-124	-10	-134
Ordinære avskrivninger	-10	-6	-	-17	-16	-0	-17
<b>Forvaltningsresultat</b>	<b>1 412</b>	<b>301</b>	<b>5</b>	<b>1 718</b>	<b>1 608</b>	<b>110</b>	<b>1 718</b>
Verdiendring investeringseiendommer	-30	459	-	429	389	39	429
Resultat fra felleskontrollerte og tilkn. selskaper	128	-	-	128	128	-	128
<b>Driftsresultat</b>	<b>1 509</b>	<b>760</b>	<b>5</b>	<b>2 274</b>	<b>2 125</b>	<b>149</b>	<b>2 274</b>

31.12.2018	Driftssegmenter				Geografiske områder		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
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 tilkn. 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 8 INVESTERINGSEIENDOM**

	30.09.2019	30.09.2018	31.12.2018
<b>Inngående balanse</b>	<b>53 174</b>	<b>51 435</b>	<b>51 435</b>
Tilgang ved kjøp / påkostninger	512	825	1 152
Tilgang ved kjøp av selskaper	100	-	22
Endring i virkelig verdi, resultatført i perioden	62	429	867
Valutaeffekter	-172	-304	-110
Andre endringer	-7	27	-192
<b>Utgående balanse</b>	<b>53 669</b>	<b>52 411</b>	<b>53 174</b>

**Note 9 FELLESKONTROLLERTE OG TILKNYTTETE SELSKAPER**

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

<b>Felleskontrollerte selskaper</b>	<b>Q3 2019</b>	<b>Q3 2018</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2018</b>
Driftsinntekter	90	97	286	273	375
Verdiendring investeringseiendom	-21	-21	-38	-25	-121
Verdiendring finansielle instrumenter	-0	1	-2	36	32
Kostnader	-53	-60	-179	-189	-232
<b>Periodens resultat</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>69</b>	<b>96</b>	<b>54</b>
Investeringsseiendom			3 557	3 888	3 848
Øvrige eiendeler			303	338	366
<b>Sum eiendeler</b>			<b>3 860</b>	<b>4 227</b>	<b>4 214</b>
Egenkapital			2 274	2 376	2 346
Langsiktig gjeld			1 472	1 716	1 738
Kortsiktig gjeld			114	135	129
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>			<b>3 860</b>	<b>4 227</b>	<b>4 214</b>

<b>Tilknyttede selskaper</b>	<b>Q3 2019</b>	<b>Q3 2018</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2018</b>
Driftsinntekter	20	17	57	163	191
Verdiendring investeringseiendom	1	18	10	-15	-29
Verdiendring finansielle instrumenter	-	-	-	-	-
Kostnader	-12	-8	-36	-116	-121
<b>Periodens resultat</b>	<b>9</b>	<b>27</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>42</b>
Investeringsseiendom			871	851	882
Øvrige eiendeler			160	180	114
<b>Eiendeler</b>			<b>1 030</b>	<b>1 031</b>	<b>996</b>
Egenkapital			534	510	507
Langsiktig gjeld			462	466	460
Kortsiktig gjeld			34	55	28
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>			<b>1 030</b>	<b>1 031</b>	<b>996</b>



**Note 10 FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER**

	Q3 2019	Q3 2018	30.09.2019	30.09.2018	31.12.2018
Renteinntekter	0	1	7	4	6
Finansinntekter	1	4	12	9	2
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>18</b>	<b>13</b>	<b>8</b>
Rentekostnader	-173	-157	-509	-466	-633
Rentekostnader leasing-gjeld	-6	-	-18	-	-
Finanskostnader	-7	-8	-19	-23	-27
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>-185</b>	<b>-165</b>	<b>-546</b>	<b>-488</b>	<b>-659</b>

**Note 11 LANGSIKTIG GJELD**

	30.09.2019	30.09.2018	31.12.2018
Obligasjonslån	7 207	6 107	5 771
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 215	8 646	9 688
Virkelig verdi renteswaper	1 614	1 342	1 320
Annen gjeld	73	52	65
<b>Sum</b>	<b>18 109</b>	<b>16 146</b>	<b>16 844</b>

**Note 12 KORTSIKTIG GJELD**

	30.09.2019	30.09.2018	31.12.2018
Sertifikatlån	3 557	3 491	3 118
Obligasjonslån	1 869	3 081	2 960
Gjeld til kredittinstitusjoner	32	69	60
Virkelig verdi renteswaper	-	-	172
Leieforpliktelser	5	-	-
Leverandørgjeld	101	143	152
Påløpne renter	54	56	54
Skyldig offentlige avgifter	123	128	107
Betalbar skatt	227	323	219
Annen gjeld	946	1 228	1 040
<b>Sum</b>	<b>6 914</b>	<b>8 519</b>	<b>7 882</b>

## 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.

**Verdiendring 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.

	<b>Q3 2019</b>	<b>Q3 2018</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2018</b>
Verdiendringe investeringseiendommer i resultatregnskapet	325	171	62	429	867
Verdiendring rett til bruk investeringseiendommer i resultatregnskapet	-1	-	-4	-	-
Verdiendring investeringseiendommer i felleskontrollerte selskaper	-21	-27	-38	-25	-121
Verdiendringer investeringseiendommer i tilknyttede selskaper	1	2	10	-15	-29
Verdiendring finansielle instrumenter i resultatregnskapet	-26	163	-122	424	273
Verdiendring finansielle instrumenter felleskontrollert virksomhet	-0	5	-2	36	32
<b>Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter</b>	<b>278</b>	<b>314</b>	<b>-93</b>	<b>849</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.

	<b>Q3 2019</b>	<b>Q3 2018</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2018</b>
Resultat før skatter	741	747	1 369	2 223	2 880
Justert for verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-278	-314	93	-849	-1 022
<b>Resultat før skatter og verdiendringer</b>	<b>463</b>	<b>433</b>	<b>1 462</b>	<b>1 374</b>	<b>1 857</b>

**ALTERNATIVE RESULTATMÅL (forts.)****Langsiktig substansverdi per aksje**

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

	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2018</b>
Majoritetens andel av egenkapital	26 568	25 498	26 331
Utsatt skatt, eksklusiv utsatt skatt knyttet til omløpsmidler	7 119	7 156	7 014
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 %	-1 941	-1 952	-1 913
<b>Langsiktig substansverdi</b>	<b>31 745</b>	<b>30 702</b>	<b>31 432</b>
Antall aksjer (egne aksjer ikke medregnet)	103 623 171	105 745 320	105 745 320
<b>Langsiktig substansverdi per aksje i NOK</b>	<b>306</b>	<b>290</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.

	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2018</b>
Obligasjonslån, langsiktig	7 207	6 107	5 771
Obligasjonslån, kortsiktig	1 869	3 081	2 960
Sertifikatlån, kortsiktig	3 557	3 491	3 118
Øvrig langsiktig rentebærende gjeld	9 215	8 646	9 688
Øvrig kortsiktig rentebærende gjeld	32	69	60
<b>Rentebærende gjeld</b>	<b>21 879</b>	<b>21 394</b>	<b>21 597</b>
Bankinnskudd og kontanter	-608	-560	-305
<b>Netto rentebærende gjeld</b>	<b>21 271</b>	<b>20 834</b>	<b>21 292</b>

