Registreringsdokument

OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA

Oslo, 26.03 2014

Utarbeidet etter Kommisjonsforordningen (EF) nr. 809/2004 – Vedlegg IX

Viktig informasjon

Registreringsdokumentet har utelukkende blitt utarbeidet i forbindelse med søknad om opptak av Låntakers obligasjonslån på Oslo Børs. Finanstilsynet har kontrollert og godkjent Registreringsdokumentet i henhold til Verdipapirhandellovens § 7-7. Finanstilsynet har ikke kontrollert og godkjent riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene som gis i Registreringsdokumentet. Kontrollen og godkjennelsen knytter seg utelukkende til at utsteder har inntatt beskrivelser i henhold til en på forhånd definert liste med innholdskrav. Finanstilsynet har heller ikke foretatt noen form for kontroll eller godkjennelse av selskapsrettslige forhold som er beskrevet eller på annen måte omfattet av Registreringsdokumentet. Ny informasjon av vesentlig betydning for Selskapet eller dets datterselskaper kan bli kjent etter datering av Registreringsdokumentet, men før notering av obligasjonslån. Slik informasjon vil bli publisert som et tillegg til Registreringsdokumentet i henhold til Verdipapirhandellovens § 7-15.

Registreringsdokumentet er underlagt norsk lov, såfremt ikke annet er uttrykkelig uttalt. Enhver uenighet vedrørende Registreringsdokumentet skal bli løst ved norsk rett.

Distribusjon av Registreringsdokumentet kan være begrenset ved lov i enkelte jurisdiksjoner, dette kan gjelde eksempelvis USA og Storbritannia. Ut over dette er det ikke blitt foretatt noen handling for å få tillatelse til å distribuere Registreringsdokumentet i noen jurisdiksjoner hvor slik handling er påkrevd. Enhver person som mottar Registreringsdokumentet er pålagt av Selskapet selv å sette seg inn i og overholde slike restriksjoner.

Dette Registreringsdokumentet er ikke et tilbud om å selge eller en anmodning om å kjøpe obligasjoner.

Innholdet i Registreringsdokumentet er ikke en juridisk, økonomisk eller skattemessig rådgivning. Enhver obligasjonseier bør konsultere med sin egen juridiske- og/eller økonomiske rådgiver og/eller skatterådgiver.

Kopier av Registreringsdokumentet kan fås ved henvendelse til Selskapet.

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. Risikofaktorer 4
2. Ansvarlige 5
3. Definisjoner 6
4. Revisorer 7
5. Opplysninger om utsteder 8
6. Hovedvirksomhet 10
7. Styre, ledelse og tilsynsorganer 12
8. Større aksjeeiere 14
9. Finansiell informasjon 15
10. Dokumentasjonsmateriale 16
11. Kryssreferanseliste 17

1. Risikofaktorer

Konsernets risikofaktorer kan deles inn i hovedgruppene:

- Markedsmessig risiko
- Finansiell risiko
- Operasjonell risiko

Selskapet er eksponert mot de samme risikofaktorene som Konsernet.

MARKEDSMESSIG RISIKO
Konsernets markedsmessige risiko er knyttet til utviklingen i det norske eiendomsmarkedet.

Det norske eiendomsmarkedet påvirkes av den makroøkonomiske utviklingen i Norge og den generelle etterspørselen etter næringseiendom som investeringsobjekt.

Endringer i markedets avkastningskrav som benyttes ved omsetning av eiendom og markedsleie for eiendommene påvirker eiendomsverdier direkte.

FINANSIELL RISIKO
Den største finansielle risiko for Olav Thon Eiendomsselskap er knyttet til Konsernets tilgang til og prisen på finansiering i bank- og kapitalmarkedet. Prisen på finansiering avhenger av de kort- og langsiktige markedsrentene og den spesifikke kredittmarginen som Konsernet må betale. Kredittmarginen er knyttet opp mot Konsernets kredittverdighet og det generelle tilbudet av og etterspørsel etter kreditter.

Konsernets finansielle risiko kan deles i:
- Likviditetsrisiko
- Renterisiko
- Kredittrisiko

Likviditetsrisiko
Likviditetsrisiko knyttes til Konsernets evne til å betjene betalings- og øvrige gjeldsforpliktelser etter hvert som de forfaller.

Renterisiko
Renterisikoen knyttes til endringer i kontantstrøm, resultat og egenkapital som følge av renteendringer i det kort- og langsiktige rentemarkedet.

Kredittrisiko
Konsernets kredittrisiko dreier seg i hovedsak om risikoen for å bli påført tap som følge av at leietakerne ikke betaler den avtalte leie. Eiendommene er utleid til et stort antall leietakere fra ulike bransjer.

OPERASJONELL RISIKO
Konsernets operasjonelle risiko er primært knyttet til at medarbeidere og systemer for forvaltning av virksomheten ikke skulle fungere som forutsatt.

2. Ansvarlige

Olav Thon Eiendomsselskap ASA bekrefter at opplysningene i Registreringsdokumentet så langt Olav Thon Eiendomsselskap ASA kjenner til er i samsvar med de faktiske forhold, at det ikke forekommer utelatelser fra Registreringsdokumentet som er av en slik art at det kan endre betydningsinnholdet, og at de ansvarlige har truffet alle rimelige tiltak for å sikre dette.

Oslo, 26.03 2014

Olav Thon Eiendomsselskap ASA

3. Definisjoner

Med mindre annet fremgår av sammenhengen skal ord og uttrykk som benyttes i dette Registreringsdokumentet ha følgende betydning:

Konsernet	-	Olav Thon Eiendomsselskap ASA med datterselskaper
kvm	-	Kvadratmeter
Låntaker / Selskapet / Utsteder / Olav Thon Eiendomsselskap	-	Olav Thon Eiendomsselskap ASA
Registreringsdokumentet	-	Dette dokumentet datert 26.03 2014

4. Revisorer

Selskapets revisor har for perioden det er gitt historisk finansiell informasjon i dette Registreringsdokumentet vært BDO AS, Munkedamsveien 45, 0121 Oslo, Norge.

BDO AS er medlem av Den norske Revisorforening.

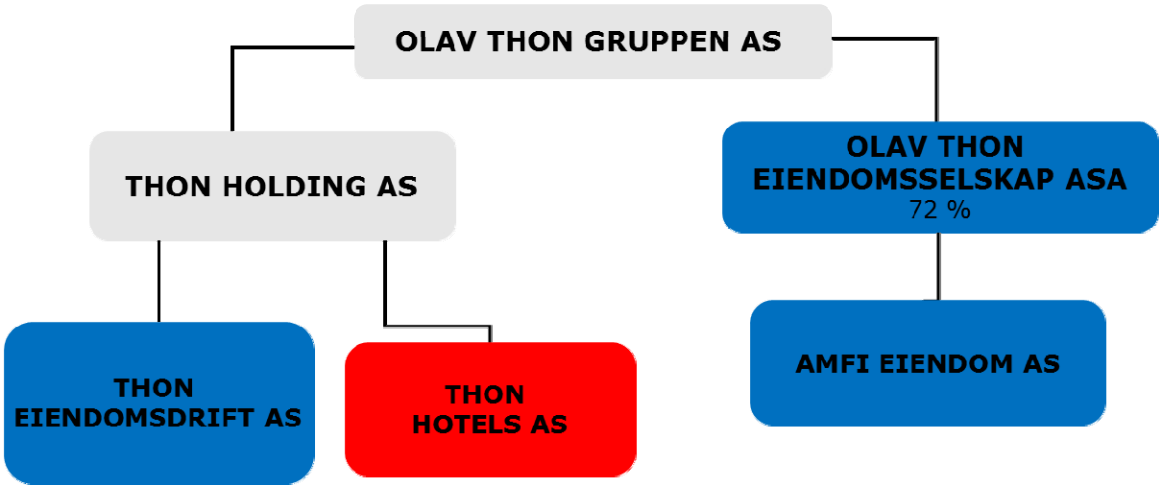
5. Opplysninger om utsteder

Selskapets registrerte navn er Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Selskapet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914 594 685. Selskapet er et allmennaksjeselskap. Forretningsadresse er Stenersgate 2, 0184 Oslo, Norge. Postadresse er Postboks 489 Sentrum, 0105 Oslo, Norge. Telefon +47 23 08 00 00. Olav Thon Eiendomsselskap ASA ble etablert 1982, da en betydelig del av Olav Thon Gruppens eiendommer ble overført til Selskapet. Selskapet er underlagt norsk lov, herunder Allmennaksjeloven.

HISTORIKK

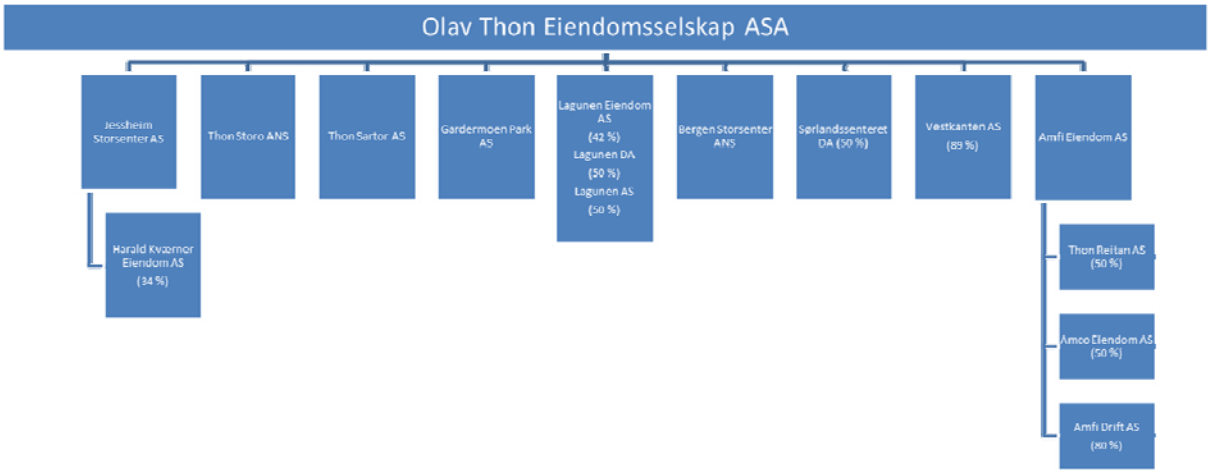
Olav Thon Eiendomsselskap ASA ble etablert i 1982, da en betydelig del av Olav Thon Gruppens eiendommer ble overført til Selskapet. Olav Thon Eiendomsselskap ASA ble notert på Oslo Børs i 1983, og har deretter gjennomgått en betydelig vekst. Årlig leieinntektsnivå for Selskapets eiendommer har økt fra 27 millioner kroner i 1983 til 2 300 millioner kroner ved inngangen til 2014. Siden børsnoteringen er Selskapets børsverdi økt fra 200 millioner kroner til 11,4 milliarder kroner ved utgangen av 2013. Selskapet inngår i Olav Thon Gruppen AS, som omfatter virksomheter og selskaper majoritetseiet av Olav Thon Stiftelsen.

GRUPPESTRUKTUR – OLAV THON GRUPPEN



KONSERNSTRUKTUR – OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA

Olav Thon Eiendomsselskap ASA består av en rekke direkteeide eiendommer samt flere datterselskaper med eiendomsinvestering og utleie som hovedvirksomhet. Olav Thon Eiendomsselskap ASA er Konsernets finanssenter, og er normalt ansvarlig for låneopptakene i Konsernet. Datterselskapene finansieres i hovedsak ved lån fra Selskapet, eller garantistillelser som muliggjør låneopptak til konkurransedyktige lånebetingelser. Olav Thon Eiendomsselskap ASA foretar låneopptak i kapitalmarkedet.



For fullstendig oversikt over alle datterselskapene og felleskontrollerte selskapene til Olav Thon Eiendomsselskap, se Årsrapport 2012 note 2 og 3, samt 2. og 4. kvartalsrapportene note 3.

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har ingen egen administrasjon, men har for deler av sin virksomhet en drift-/administrasjonsavtale med Thon Eiendomsdrift AS som i likhet med Olav Thon Eiendomsselskap ASA er et datterselskap av Olav Thon Gruppen AS. Gjennom avtalen sikres Selskapet, noen av datterselskapene og Konsernet tilgang på Olav Thon Gruppens ressurser innen eiendomsforvaltning og generell forretningsdrift. Honoraret utgjør 4% av brutto leieinntekter. I tillegg skal ytes godtgjørelse for særskilte oppgaver Konsernet eventuelt pålegger Thon Eiendomsdrift AS i.h.t. avtalen. Selskapets administrerende direktør er Dag Tangevald–Jensen, og Selskapet har ingen andre ledende ansatte. Selskapet er således avhengig av andre selskaper i Olav Thon Gruppen.

HOVEDSTRATEGI

Selskapet skal oppnå høyest mulig verdiskaping ved å fokusere på effektiv drift og videreutvikling av eiendomsporteføljen.

Kombinasjonen av høy løpende driftsavkastning på eiendommene og verdiskaping som følge av aktiv videreutvikling av eiendomsporteføljen, forventes å bidra til maksimal verdistigning både i et kort- og langsiktig perspektiv.

FORRETNINGSMESSIG MÅL

Det overordnede mål for Olav Thon Eiendomsselskaps virksomhet er å oppnå maksimal vekst i egenkapital pr. aksje.

Over tid skal aksjonærene oppnå en avkastning som er konkurransedyktig i forhold til sammenlignbare investeringsalternativer.

6. Hovedvirksomhet

EIENDOMSVIRKSOMHETEN

Ved årsskiftet eide Konsernet 130 eiendommer med et samlet utleiebart areal på ca. 1.500.000 kvm. I tillegg eier Konsernet betydelige parkeringsarealer og tomteområder som muliggjør fremtidig prosjektutvikling.

Leieinntektene beløp seg til 2.122 millioner kroner i 2013. Økningen fra 2012 forklares både av ferdigstilte eiendomsprosjekter og nye eiendommer. Ved årsskiftet var årlig leieinntektsnivå økt til 2.300 millioner kroner, og ledigheten i eiendomsporteføljen var uendret på 2 %. Verdien av Konsernets investeringseiendommer ble netto oppjustert med 777 millioner kroner. Verdiøkningen fremkommer som følge av økt markedsverdi på flere av Konsernets største eiendommer og ferdigstilte eiendomsprosjekter.

Investeringer
Konsernets investeringer i 4. kvartal 2013 var 368 millioner kroner, og gjelder både eiendomskjøp, investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring og rehabilitering av eksisterende eiendomsportefølje. Samlede investeringer i 2013 beløp seg til 1.863 millioner kroner.

Større eiendomskjøp og investeringer
Konsernets posisjon som Norges ledende[1] kjøpesenterselskap ble i 4. kvartal ytterligere styrket ved kjøp av eierandeler i følgende kjøpesentre:

- **Lompen senteret, Svalbard**
  Konsernet overtok i desember 2013 en 75 % eierandel i "Verdens nordligste kjøpesenter", som ligger i Longyearbyen på Svalbard. Senteret har et handelsareal på 3.400 kvm.
- **Vestkanten Storsenter, Bergen**
  Eierandelen i Vestkanten Storsenter er økt fra 70 % til 89 %. Vestkanten Storsenter har etter utvidelsen i 2012 et handelsareal på ca. 40.000 kvm.
- **Molde Torget, Molde**
  Konsernets eierandel i kjøpesenteret er økt fra 50 % til 100 %. Kjøpesenteret i Molde sentrum har et handelsareal på 7.500 kvm.

Større eiendomsprosjekter ferdigstilt i 4. kvartal 2013

- **Sørlandssenteret, Kristiansand (50 %)**
  Byggetrinn 2 med ca. 33.000 kvm. handelsareal, ble åpnet i oktober. Etter utvidelsen inneholder senteret 195 butikker med et handelsareal på 110.000 kvm.
- **Amfi Elverum (50 %)**
  Siste del av utvidelsen med totalt 6.800 kvm. handelsareal ble ferdigstilt i november. Ved ferdigstillelsen ble senterets nye navn Amfi Elverum tatt i bruk.
- **Åsane Stormarked, Bergen**
  Eiendommen er blitt ombygget, oppgradert og utvidet med ca. 2.000 kvm. handelsareal.

Under oppføring
Ved følgende eiendommer var det ved årsskiftet pågående prosjekter under utførelse:

- **Amfi Stord**
  Prosjektet omfatter oppføring av et parkeringshus i tillegg til en mindre ombygging og utvidelse av eksisterende senter Prosjektet ferdigstilles i 2. kvartal 2014.
- **Råholtsenteret / Amfi Eidsvoll (50 %)**
  Senteret utvides med ca. 10.000 kvm. handelsareal for ferdigstillelse i 2. kvartal 2014.
- **Sartor Storsenter, Fjell**

[1] Kilde: http://www.ohf.no/default.asp?m=7551&s=39464 – Kjøpesenteromsetning 2013 – Norges 60 største kjøpesentre 2013 – utarbeidet av Oslo Handelsstands Forening - opplysningene er korrekt gjengitt og at etter det Selskapet kjenner til og kan kontrollere ut fra offentliggjorte opplysninger fra tredjemann, er ingen fakta utelatt som kan medføre at de gjengitte opplysningene er unøyaktige eller villedende.

Konsernets andel av senteret utvides med 3.200 kvm. handelsareal. Planlagt ferdigstilt i 3. kvartal 2014.

- **Amfi Voss**
  Utvidelse av senteret med ca. 3.200 kvm. handelsareal ferdigstilles i 4. kvartal 2014.
- **Amfi Orkanger (25 %)**
  Senteret utvides med ca. 9.500 kvm. handelsareal, og planlegges ferdigstilt i 4. kvartal 2014.
- **Amfi Mandal (50 %)**
  Kjøpesentereiendommen utvides med totalt ca. 26.000 kvm. og vil inneholde både butikker, kontorer, boliger samt et nytt parkeringshus. Prosjektet er planlagt ferdigstilt i 2015.
- **Gardermoen Park, Ullensaker**
  Kjølelager og kontorbygg utvides med totalt 3.700 kvm. og ferdigstilles i 1. kvartal 2014.
- **Hausmannsgate 31, Oslo**
  Kombinert handels -og boligeiendom på 1.900 kvm. Ved ferdigstillelse i 2015 skal eiendommen bestå av 15 leiligheter og et mindre handelsareal.
- **Christian Michelsensgate 65 Oslo**
  Eiendommen på totalt 4.900 kvm. Rehabiliteres og bygges om til boligformål. Etter ombyggingen vil eiendommen bestå av 55 leiligheter og 19 utvendige parkeringsplasser.

Markedsverdien på eiendomsporteføljen
Ved årsskiftet var verdien av eiendomsporteføljen vurdert til 33.025 millioner kroner.

Verdivurderingen er basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 6,2 %.

Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlig avkastningskrav:

- Kjøpesentereiendommer 6,1 %
- Øvrige næringseiendom 6,4 %

Årlig leieinntektsnivå (inkl. andel av leieinntekter i tilknyttede selskap) var 2.300 millioner kroner, med følgende segmentfordeling:

- Kjøpesentereiendom 78 %
- Øvrig næringseiendom 22 %

Kjøpesenterområdet
Ved årsskiftet omfattet kjøpesenterområdet forvaltning av 86 kjøpesentre, hvorav 27 forvaltes for eksterne eiere. Leienivået for kjøpesentersegmentet var 1 642 millioner kroner ved inngangen til 2014.

Markedsposisjonen i det norske kjøpesentermarkedet er sterk, og i porteføljen inngår blant annet Norges 3 største, og hele 6 av landets 10 største kjøpesentre i 2013[2].

Næringseiendom
Leienivået for Konsernets øvrige næringseiendom var 480 millioner kroner ved inngangen til 2014.

Oversikt over Selskapets eiendomsoversikt for kjøpesenter, næringseiendom samt prosjekter finnes her:
http://www.olt.no/Virksomheten/Kjopesenter/
http://www.olt.no/Virksomheten/Naringseiendom/
http://www.olt.no/Virksomheten/Prosjekter/

[2] Kilde: http://www.ohf.no/default.asp?m=7551&s=39464 – Kjøpesenteromsetning 2013 – Norges 60 største kjøpesentre 2013 – utarbeidet av Oslo Handelsstands Forening - opplysningene er korrekt gjengitt og at etter det Selskapet kjenner til og kan kontrollere ut fra offentliggjorte opplysninger fra tredjemann, er ingen fakta utelatt som kan medføre at de gjengitte opplysningene er unøyaktige eller villedende.

7. Styre, ledelse og tilsynsorganer

SELSKAPETS STYRE:

Styreformann – Olav Thon
Olav Thon (født i 1923) er grunnlegger av Olav Thon Eiendomsselskap ASA og har vært styrets leder siden etableringen av Selskapet i 1982.

Thon har siden 1940-tallet drevet en omfattende næringsvirksomhet, som nå er samlet i Olav Thon Gruppen.

I desember 2013 ble Olav Thon Stiftelsen opprettet, og samtlige aksjer i Olav Thon Gruppen AS ble gitt i gave fra Olav Thon til stiftelsen.

Thon innehar en rekke styreverv tilknyttet Olav Thon Gruppen, og er blant annet styreleder i Olav Thon Stiftelsen, Olav Thon Gruppen AS og Thon Holding AS. I tillegg er han styremedlem i Amfi Drift AS, Amfi Eiendom AS, Unger fabrikker AS og Angvik Eiendomsinvestor AS.

Pr. 31.12.13 eide Olav Thon ingen aksjer i selskapet, og hadde ingen opsjoner i selskapet. Pr. 31.12.13 eide nærstående til Thon 7.093 aksjer i selskapet.

Styremedlem – Svein Kristian Leer-Salvesen
Leer-Salvesen (født i 1952) har vært styremedlem i Olav Thon Eiendomsselskap ASA siden 2003.

Leer-Salvesen er utdannet siviløkonom fra NHH og MBA fra University of California, Berkeley, samt cand.mag fra Universitetet i Bergen.

Han har bred erfaring fra bank- og finansieringsvirksomhet, samt megling av næringseiendommer. Han etablerte sammen med annen part næringsmeglingsselskapet Akershus Eiendom AS.

Leer-Salvesen har flere styreverv, han er blant annet styreleder i Kleer AS og Berlin Property Invest AS. Han er også styremedlem i Amfi Drift AS og Amfi Eiendom AS. Han har siden 2006 drevet med eiendomsutvikling i Berlin gjennom Frigg Immobilien GmbH.

Pr. 31.12.13 eide Kristian Leer- Salvesen og nærstående ingen aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner.

Styremedlem – Sissel Berdal Haga
Berdal Haga (født 1940) ble valgt inn som styremedlem i Olav Thon Eiendomsselskap ASA i 2010.

Berdal Haga er utdannet cand. jur. fra Universitetet i Oslo.

Berdal Haga var frem til 2010 dommer i Oslo byrett/Oslo tingrett, og har også vært konstituert dommer i Eidsivating/Borgarting lagmannsrett. I perioden 1991 til 2010 var hun leder av Klagenemden for Verdipapirsentralen. Berdal Haga har vært byråsjef i Justisdepartementet samt dommerfullmektig i Drammen og i Oslo.

Berdal Haga er også styremedlem i Amfi Drift AS, Olav Thon Stiftelsen og Amfi Eiendom AS.

Pr. 31.12.13 eide Sissel Berdal Haga 2.200 aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner. Nærstående til Berdal Haga hadde ingen aksjer i selskapet pr 31.12.13.

Styremedlem – Elin Ørjasæter
Elin Ørjasæter (født 1962) har vært styremedlem i Olav Thon Eiendomsselskap ASA siden 2012.

Ørjasæter er Cand. Philol. fra Universitetet i Oslo, med hovedfag i økonomisk geografi og storfag i sosialøkonomi.

Ørjasæter er førstelektor på Markedshøyskolen, forfatter, foredragsholder og aktiv blogg-kommentator. Hun har tidligere vært forhandler i fagforening, personaldirektør, informasjonssjef og bedriftsrådgiver innen lederutvikling og executive search.

Pr. 31.12.13 eide Elin Ørjasæter og nærstående ingen aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner.

Styremedlem – Stig Olav Jacobsen
Jacobsen (født i 1955) har vært styremedlem i Olav Thon Eiendomsselskap ASA siden 2005.

Jacobsen har handelsutdannelse fra blant annet Varehandelens Høyskole.

Han har siden begynnelsen av 1980-tallet vært medeier og leder i Berg Jacobsen Gruppen i Molde, hvor kjernevirksomheten er dagligvarehandel og eiendom. Han har også vært eier og styreleder i kjøpesenterselskapet Møresentrene AS i 20 år.

I dag har Jacobsen en rekke styreverv tilknyttet egen næringsvirksomhet, blant annet som styreleder i Angvik Gruppen AS, Berg Jacobsen AS og Brødrene Ekornes Eiendom AS. Han har i en årrekke hatt flere tillitsverv, blant annet som styremedlem i bank og medlem av styret i Oslosenteret for fred og menneskerettigheter.

Pr. 31.12.13 eide Stig O. Jacobsen og nærstående ingen aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner.

SELSKAPETS LEDELSE:

Administrerende direktør – Dag Tangevald-Jensen
Tangevald-Jensen (født i 1960) har vært Selskapets administrerende direktør siden 2000.

Tangevald-Jensen er blant annet utdannet civiløkonom fra Copenhagen Business School.

Han har vært ansatt i ulike ledende stillinger i Olav Thon Gruppen siden 1990 og siden 1992 i konsernledelsen.

Tangevald-Jensen innehar en rekke tillits- og styreverv, blant annet er han styremedlem i Olav Thon Stiftelsen og Handelsbanken Norge.

Pr. 31.12.13 eide Dag Tangevald-Jensen og nærstående ingen aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner.

Personene i styret og ledelsen kan nås på adressen til Selskapet, Stenersgate 2, 0050 Oslo, Norge.

Olav Thon Gruppen AS eies 100 % av Olav Thon Stiftelsen. Totalt eier Olav Thon Stiftelsen direkte og indirekte 71,9 % av Selskapet. For transaksjoner med nærstående parter se 4. kvartals rapport 2013 note 5. Utover det som er nevnt i dette kapittelet foreligger det ingen interessekonflikter mellom de forpliktelser personene nevnt over har overfor Selskapet, og deres private interesser og/eller andre forpliktelser.

8. Større aksjeeiere

Selskapets aksjekapital er kr 106 445 320 fordelt på 10 644 532 aksjer á kr 10, fullt innbetalt og lydende på navn. Olav Thon Eiendomsselskap ASA er notert på Oslo Børs under ticker OLT med ISIN NO0005638858.

Selskapets største aksjonærer pr. 03.03 2014:

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
Olav Thon Gruppen AS*	6 867 400	64,52 %
Folketrygdfondet	886 794	8,33 %
Investhon AS*	785 894	7,38 %
MP Pensjon PK	202 400	1,90 %
Otto Olsen Invest AS	157 656	1,48 %
Skandinaviska Enskilda A/C Clie	120 879	1,14 %
Odin Norge	91 901	0,86 %
The Northern trust CO (nom)	88 013	0,83 %
Trondheim kommunale pensjons	77 681	0,73 %
Otto Olsen Eiendom AS	70 000	0,66 %
VPF Nordea Norge Verdi C/O J.P	67 165	0,63 %
VPF Nordea Kapital C/O J.P. Mor	63 514	0,60 %
Laerdal AS	48 051	0,45 %
Otto Olsen Næringsbygg AS	45 000	0,42 %
DNB Bank ASA Egenhandelskon	40 391	0,38 %
Verdipapirfondet Handelsbanke	40 000	0,38 %
Fossekallen Invest AS	39 202	0,37 %
J.P. Morgan Chase Bank Special	37 281	0,35 %
Stenshagen Invest AS	33 690	0,32 %
VPF Nordea Avkastning C/O J.P.	32 950	0,31 %
Sum	**9 795 862**	**92,03 %**

*Olav Thon Gruppen AS eies 100 % av Olav Thon Stiftelsen. Totalt eier Olav Thon Stiftelsen direkte og indirekte 71,9 % av Selskapet (Investhon AS er et 100 % eiet datterselskap av Thon Holding AS).

9. Finansiell informasjon

Konsernregnskapet til Olav Thon Eiendomsselskap ASA er utarbeidet i samsvar med International Financial Reporting Standards (IFRS)

Den historiske finansielle informasjonen er inkorporert ved henvisning:

	Regnskapsrapporter			
	2012	**2011**	**4. kvartal 2013**	**4. kvartal 2012**
Olav Thon Eiendomsselskap ASA				
Resultatregnskap	Side 54	Side 42		
Eiendeler	Side 55	Side 43		
Egenkapital og gjeld	Side 55	Side 43		
Kontantstrømanalyse	Side 56	Side 44		
Noter	Side 57-64	Side 45-53		
Olav Thon Eiendomsselskap ASA - konsern				
Resultatregnskap	Side 22	Side 14	Side 11	Side 10
Eiendeler	Side 23	Side 15	Side 12	Side 11
Egenkapital og gjeld	Side 23	Side 15	Side 12	Side 11
Kontantstrøm	Side 24	Side 16	Side 13	Side 12
Noter	Side 26-53	Side 18-41	Side 14 - 17	Side 13 - 15
Regnskapsprinsipper	Side 36-29	Side 18-21	Side 14	side 13
Revisjonsberetning	Side 65	Side 54		

2012: http://www.olt.no/Global/rapporter/2012/1/OTE-12-NO.pdf
2011: http://www.olt.no/Global/rapporter/2011/1/OTE-11-NO.pdf
4. kvartal 2013:
http://www.olt.no/Global/rapporter/2013/Q4/OLT_kvartalsrapport_4_2013_web.pdf
4. kvartal 2012: http://www.olt.no/Global/rapporter/2012/1/OTE-Q4-12-NO.pdf

Den årlige historiske finansielle informasjonen er revidert, delårsrapportene er ikke revidert.

Det foreligger ingen vesentlige endringer i konsernets finansielle stilling eller markedsstilling som er skjedd siden utløpet av siste regnskapsperiode som det er offentliggjort delårsinformasjon for.

Det har ikke er skjedd en vesentlig forverring i utsteders framtidsutsikter siden datoen for de sist offentliggjorte reviderte regnskapene.

Det foreligger ingen forvaltningssaker, retterganger eller voldgiftssaker de siste 12 måneder (herunder alle saker som er anlagt eller varslet og som Selskapet har kjennskap til), som kan få eller som i den senere tid har hatt vesentlig innvirkning på Selskapet og/eller Konsernets finansielle stilling eller lønnsomhet.

10. Dokumentasjonsmateriale

Følgende dokumenter (eller kopier av dem) er tilgjengelige for eventuelt innsyn i løpet av registreringsdokumentets gyldighetstid:

(a) utsteders stiftelsesdokument og vedtekter;

(b) alle rapporter, brev og andre dokumenter, historisk finansiell informasjon, vurderinger og ekspertuttalelser som er utarbeidet på anmodning fra utsteder, som helt eller delvis inngår i registreringsdokumentet, eller som det vises til i registreringsdokumentet;

(c) historisk finansiell informasjon om utsteder eller, dersom det dreier seg om et konsern, historisk finansiell informasjon om både utsteder og utsteders datterselskaper for hvert av de to regnskapsårene forut for offentliggjøringen av registreringsdokumentet.

Disse kan ses hos Selskapet, Stenersgate 2, 0184 Oslo, Norge, evt www.olt.no

11. Kryssreferanseliste

I kapittel 5 av Registreringsdokumentet er oversikt over alle datterselskapene og felleskontrollerte selskapene til Olav Thon Eiendomsselskap inkorporert ved henvisning, se Selskapets årsrapport 2012 note 2 og 3, samt 2. og 4. kvartalsrapportene note 3.

I kapittel 6 av Registreringsdokumentet er oversikt over Selskapets eiendomsoversikt for kjøpesenter, næringseiendom inkorporert ved henvisning:
http://www.olt.no/Virksomheten/Kjopesenter/
http://www.olt.no/Virksomheten/Naringseiendom/
http://www.olt.no/Virksomheten/Prosjekter/

I kapittel 9 av Registreringsdokumentet er finansiell informasjon inkorporert ved henvisning som følger:

	Regnskapsrapporter			
	2012	**2011**	**4. kvartal 2013**	**4. kvartal 2012**
Olav Thon Eiendomsselskap ASA				
Resultatregnskap	Side 54	Side 42		
Eiendeler	Side 55	Side 43		
Egenkapital og gjeld	Side 55	Side 43		
Kontantstrømanalyse	Side 56	Side 44		
Noter	Side 57-64	Side 45-53		
Olav Thon Eiendomsselskap ASA - konsern				
Resultatregnskap	Side 22	Side 14	Side 11	Side 10
Eiendeler	Side 23	Side 15	Side 12	Side 11
Egenkapital og gjeld	Side 23	Side 15	Side 12	Side 11
Kontantstrøm	Side 24	Side 16	Side 13	Side 12
Noter	Side 26-53	Side 18-41	Side 14 - 17	Side 13 - 15
Regnskapsprinsipper	Side 36-29	Side 18-21	Side 14	side 13
Revisjonsberetning	Side 65	Side 54		

Informasjon om 2012 er inkorporert ved henvisning fra Olav Thon Eiendomsselskap ASA – Årsrapport 2012
Informasjon om 2011 er inkorporert ved henvisning fra Olav Thon Eiendomsselskap ASA – Årsrapport 2011
Informasjon om 4. kvartal 2013 er inkorporert ved henvisning fra Olav Thon Eiendomsselskap ASA – 4. kvartal 2013
Informasjon om 4. kvartal 2012 er inkorporert ved henvisning fra Olav Thon Eiendomsselskap ASA – 4. kvartal 2012

Regnskapsrapportene finnes her:

2012: http://www.olt.no/Global/rapporter/2012/1/OTE-12-NO.pdf
2011: http://www.olt.no/Global/rapporter/2011/1/OTE-11-NO.pdf
4. kvartal 2013:
http://www.olt.no/Global/rapporter/2013/Q4/OLT_kvartalsrapport_4_2013_web.pdf
4. kvartal 2012: http://www.olt.no/Global/rapporter/2012/1/OTE-Q4-12-NO.pdf