

# FISJONS- OG KONSERNFUSJONSPLAN

for

Olav Thon Eiendomsselskap ASA, org.nr. 914 594 685,

OTE Transit 1 AS, org.nr. 923 454 136

og

OTE Eiendom AS, org.nr. 923 454 209

21. oktober 2019

## INNHold

INNHold	2
BILAG	4
FISJONS- OG KONSERNFUSJONSPLAN	5
1. Parter	5
2. Begrunnelse for Fisjon og Konsernfusjon	5
3. Fremgangsmåte for fisjon og konsernfusjon	5
3.1 Selskapsrettslig metode og lovregulering	5
3.2 Bytteforhold og verdivurdering	6
3.3 Kapitalnedsettelse og -forhøyelse ved Fisjonen	6
3.4 Oppløsning og kapitalforhøyelse ved Konsernfusjonen	6
4. Tidspunkter	7
4.1 Selskapsrettslig virkningstidspunkt	7
4.2 Regnskapsmessige forhold og virkningstidspunkt	7
4.3 Skattemessige forhold og virkningstidspunkt	8
4.4 Merverdiavgiftsmessige forhold og virkningstidspunkt	8
5. Fordeling av eiendeler, rettigheter og forpliktelser	8
5.1 Fordeling av kjente eiendeler, rettigheter og forpliktelser	8
5.2 Ukjente og/eller uteglemte eiendeler, rettigheter og forpliktelser	8
5.3 Fordeling som eventuelt ikke lar seg gjennomføre	9
5.4 Skatteposisjoner og resultatet i fisjons- og konsernfusjonsåret	9
6. Håndtering av eksterne krav eller søksmål mellom partene i Fisjonen	9
7. Ansatte	9
8. Selskapsrettslige beslutninger i Fisjonen	10
8.1 Olav Thon Eiendomsselskap ASA	10
8.1.1 Godkjenning av fisjons- og konsernfusjonsplan	10
8.1.2 Forslag til beslutning om nedsettelse av aksjekapital umiddelbart forut for fisjonen	10
8.1.3 Forslag til beslutning om kapitalnedsettelse og vedtektsendring	10
8.2 OTE Transit 1 AS	10
8.2.1 Godkjenning av fisjons- og konsernfusjonsplan	10
8.2.2 Forslag til beslutning om nedsettelse av aksjekapital umiddelbart forut for fisjonen	10
8.2.3 Forslag til beslutning om kapitalforhøyelse og vedtektsendring	11
9. Selskapsrettslige beslutninger i Konsernfusjonen	11
9.1 OTE Transit 1 AS	11
9.1.1 Godkjenning av fisjons- og konsernfusjonsplan	11
9.2 OTE Eiendom AS	11

9.2.1	Godkjenning av fisjons- og konsernfusjonsplan	11
9.3	Olav Thon Eiendomsselskap ASA	12
9.3.1	Godkjenning av fisjons- og konsernfusjonsplan	12
9.3.2	Forslag om beslutning om kapitalforhøyelse og vedtektsendring	12
10.	Utkast til fisjons- og fusjonsbalanse	12
11.	Rapporter og redegjørelser	12
12.	Aksjeeiere med særlige rettigheter og innehavere av tegningsrettigheter	13
13.	Særlige fordeler til styret eller daglig leder	13
14.	Forvaltning av selskapets eiendeler mv. frem til selskapsrettslig ikrafttredelse	13
15.	Betingelser for gjennomføring av Fisjonen og konsernfusjonen	13
16.	Fisjons- og konsernfusjonsomkostninger	13
17.	Vilkår for utøvelse av aksjeeierrettigheter	13
18.	Bristende forutsetninger	13
19.	Endringer i Fisjonsplanen	14
20.	Lovvalg og verneting	14

## BILAG

- Bilag 1 Fordeling av Olav Thon Eiendomsselskap ASAs eiendeler, rettigheter og forpliktelser ("fisjon- og konsern fusjonsbalanse")
- Bilag 2 Vedtekter for Olav Thon Eiendomsselskap ASA før fisjonen
- Bilag 3 Vedtekter for Olav Thon Eiendomsselskap ASA etter sletting av egne aksjer
- Bilag 4 Vedtekter for Olav Thon Eiendomsselskap ASA etter fisjonen
- Bilag 5 Vedtekter for OTE Transit 1 AS før fisjonen
- Bilag 6 Vedtekter for OTE Transit 1 AS etter fisjonen
- Bilag 7 Vedtekter for OTE Eiendom AS før og etter konsern fusjonen
- Bilag 8 Vedtekter for Olav Thon Eiendomsselskap ASA etter konsern fusjonen
- Bilag 9 Olav Thon Eiendomsselskap ASAs årsregnskap, årsberetning og revisjonsberetning for de tre siste regnskapsårene samt halvårsrapport for 2019
- Bilag 10 Stiftelsesdokumenter for OTE Transit 1 AS
- Bilag 11 Stiftelsesdokumenter for OTE Eiendom AS
- Bilag 12 Rapport fra styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA for Fisjonen
- Bilag 13 Rapport fra styret i OTE Transit 1 AS for Fisjonen og Konsern fusjonen
- Bilag 14 Rapport fra styret i OTE Eiendom AS for Konsern fusjonen
- Bilag 15 Sakkyndig redegjørelse i Olav Thon Eiendomsselskap ASA for Fisjonen
- Bilag 16 Sakkyndig redegjørelse i Olav Thon Eiendomsselskap ASA for vederlagsutsteder i Konsern fusjonen
- Bilag 17 Sakkyndig redegjørelse i OTE Transit 1 AS for Fisjonen
- Bilag 18 Sakkyndig redegjørelse i OTE Transit 1 AS for tingsinnskudd i Fisjonen
- Bilag 19 Sakkyndig redegjørelse i OTE Eiendom AS for tingsinnskudd i Konsern fusjonen



## FISJONS- OG KONSERNFUSJONSPLAN

### 1. Parter

Denne fisjons- og konsernfusjonsplanen er utarbeidet den 21. oktober 2019 av styrene i:

Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Organisasjonsnummer 914 594 685:

Forretningskommune: Oslo

Adresse: Stenersgata 2A, 0284 Oslo

OTE Transit 1 AS

Organisasjonsnummer: 923 454 136

Forretningskommune: Oslo

Adresse: Stenersgata 2A, 0284 Oslo

OTE Eiendom AS

Organisasjonsnummer: 923 454 209

Forretningskommune: Oslo

Adresse: Stenersgata 2A, 0284 Oslo

### 2. Begrunnelse for Fisjon og Konsernfusjon

Ved børsnotering av Olav Thon Eiendomsselskap ASA («OTE») i 1983 var selskapet innrettet som et eiendomsselskap hvor eiendommene var direkte eiet. De senere år har OTE i økende grad ervervet eiendommer gjennom kjøp av selskaper med eiendommer som aktiva.

Per i dag eies rundt 1/3 av eiendomsporteføljen direkte av morselskapet, mens de resterende 2/3 av eiendomsporteføljen allerede i dag eies indirekte gjennom datterselskaper.

For å rendyrke OTE som et holdingsselskap foreslår styret nå å omorganisere konsernet slik at også den resterende 1/3 del av eiendomsporteføljen skal eies indirekte gjennom et datterselskap.

For eiendomsselskaper er det nå blitt vanlig å etablere en rendyrket konsernstruktur hvor morselskapet er et holdingsselskap og eiendomsporteføljen eies indirekte gjennom datterselskap. En slik struktur bidrar til større finansiell fleksibilitet for konsernet.

Reorganiseringen foreslås gjennomført ved en fisjon ("Fisjonen"), med en påfølgende konsernfusjon ("Konsernfusjonen"), i henhold til bestemmelsene i denne fisjons- og konsernfusjonsplanen ("Fisjonsplanen").

Styrene i Olav Thon Eiendomsselskap ASA, OTE Transit 1 AS («OTE Transit») og OTE Eiendom AS («OTE Eiendom») har utarbeidet denne Fisjonsplanen i fellesskap.

### 3. Fremgangsmåte for fisjon og konsernfusjon

#### 3.1 Selskapsrettslig metode og lovregulering

Fisjonen og Konsernfusjonen gjennomføres etter reglene i allmennaksjeloven kapittel 13 og 14.

Fisjonen gjennomføres ved at eiendeler, rettigheter og forpliktelser slik det fremgår av Bilag 1 til Fisjonsplanen (dvs. Virksomheten) overføres fra OTE til OTE Transit, mens øvrige eiendeler, rettigheter og forpliktelser beholdes i OTE. I hovedsak innebærer det at alle eiendommer og tilhørende eiendeler og gjeld overføres til OTE Transit, mens aksjer, selskapsandeler og langsiktig gjeld forblir i OTE. Som ledd i Fisjonen nedsettes aksjekapitalen i OTE ved reduksjon av pålydende på aksjene. Aksjeeierne i OTE mottar vederlag i form av aksjer i OTE Transit.

Umiddelbart forut for Fisjonen skal aksjekapitalen i OTE Transit nedsettes fra NOK 30 000 til NOK 0 ved at samtlige aksjer i OTE Transit innløses. Simultant med kapitalnedsettelsen forhøyes aksjekapitalen i OTE Transit som et ledd i Fisjonen.

Parallelt med Fisjonen besluttet Konsernfusjonen, der OTE Transit skal fusjoneres med OTE sitt heleide datterselskap OTE Eiendom. Dette innebærer at OTE Transits eiendeler, rettigheter og forpliktelser i sin helhet overføres fra OTE Transit til OTE Eiendom, mens OTE Transit oppløses. Ved Konsernfusjonen mottar aksjonærene i OTE Transit vederlag i form av økning av pålydende på aksjene i OTE med et beløp lik nedsettelsesbeløpet i Fisjonen.

Fordi kapitalutvidelsen skjer i morselskapet OTE, som gjør opp vederlaget på vegne av OTE Eiendom, etableres et mellomværende mellom OTE (som fordringshaver) og OTE Eiendom (som debitor). Fordringens pålydende vil være lik netto bokført egenkapital som tilføres OTE Eiendom ved Konsernfusjonen (dvs. bokført verdi av Virksomheten). Fordringens skattemessige inngangsverdi vil være lik skattemessig verdi av det som overføres. Fordringen står tilbake for øvrige kreditorer.

Gjennomføring av Fisjonen og Konsernfusjonen er gjensidig betinget og skal gjennomføres parallelt. Aksjonærsammensetningen i OTE vil være upåvirket av Fisjonen og Konsernfusjonen.

### **3.2 Bytteforhold og verdivurdering**

Ved Fisjonen nedsettes aksjekapitalen i OTE i samme forhold som OTE sine nettoverdier fordeles ved Fisjonen. Fastsettelsen av virkelig verdi av hele OTE og Virksomheten er basert på verdivurdering foretatt pr. 21. oktober 2019 av konsernledelsen og uavhengige verdivurderere. Ved verdivurderingen er det benyttet anerkjente verdsettelsesprinsipper og det er i hovedsak lagt vekt på forventet fremtidig inntjening.

Verdien av den utfisjonerte Virksomheten utgjør ca. 46,5 % av virkelig verdi av hele OTE. Dette bytteforholdet er lagt til grunn ved nedsettelse av aksjekapitalen i OTE, jf. skatteloven § 11-8 første ledd.

Kapitalforhøyelsen i OTE ved Konsernfusjonen utgjør tilsvarende beløp.

### **3.3 Kapitalnedsettelse og -forhøyelse ved Fisjonen**

Aksjekapitalen i OTE er i dag NOK 106 445 320 fordelt på 106 445 320 aksjer, hver pålydende NOK 1. Forut for fisjonen vil det skje en sletting av egne aksjer, slik at aksjekapitalen i ASA reduseres til NOK 103 623 171, fordelt på 103 623 171 aksjer pålydende NOK 1. Som ledd i Fisjonen vil aksjekapitalen i OTE bli ytterligere redusert med NOK 48 169 160 fra NOK 103 623 171 til NOK 55 454 011 ved at pålydende på aksjene reduseres med NOK 0,46484931 fra NOK 1 til NOK 0,53515069 pr. aksje.

I OTE Transit vil det som ledd i fisjonen gjennomføres en kapitalforhøyelse. Aksjonærene i OTE mottar 1 aksje i OTE Transit pålydende NOK 0,46484931 for hver aksje de eier i OTE, det vil si 103 623 171 aksjer hver pålydende NOK 0,46484931. Samlet gir dette en aksjekapital i OTE Transit på NOK 48 169 160, som svarer til kapitalnedsettelsesbeløpet i OTE.

### **3.4 Oppløsning og kapitalforhøyelse ved Konsernfusjonen**

Som ledd i Konsernfusjonen mellom OTE Transit og OTE Eiendom oppløses OTE Transit. Vederlaget til aksjonærene gjøres opp ved forhøyelse av aksjenes pålydende i OTE med NOK 0,46484931 fra NOK 0,53515069 til NOK 1 pr. aksje. Kapitalforhøyelsen utgjør totalt NOK 48 169 160 fra NOK 55 454 011 til NOK 103 623 171, dvs. at forhøyelsesbeløpet er lik kapitalnedsettelsen ved Fisjonen. Det betyr at aksjekapitalen i OTE etter Konsernfusjonen tilsvarer aksjekapitalen slik den var forut for Fisjonen (men etter sletting av egne aksjer). Etersom aksjonærsammensetningen i OTE Transit og OTE er den

samme, og kapitalforhøyelsen i OTE skjer ved økning av pålydende, beregnes det ikke et særskilt bytteforhold i konsernfusjonen.

Den enkelte aksjonærs eierposisjon i OTE vil ikke påvirkes av Fisjonen og Konsernfusjonen. Ettersom gjennomføring av Fisjonen og Konsernfusjonen vil skje utenfor børsens åpningstid vil det ikke registreres aksjehandler i perioden mellom gjennomføring av Fisjonen og Konsernfusjonen.

#### **4. Tidspunkter**

##### **4.1 Selskapsrettslig virkningstidspunkt**

Fisjonen og Konsernfusjonen trer selskapsrettslig i kraft ved registrering av gjennomføringsmeldinger i Foretaksregisteret, etter at kreditorenes seksukersfrist for å kreve innfrielse eller sikkerhetsstillelse er utløpt, jf. allmennaksjeloven § 14-8, jf. § 13-17. Det legges opp til at gjennomføring av Fisjon og Konsernfusjon tentativt kan skje i løpet av Q1 2020.

Ved selskapsrettslig ikrafttredelse inntre følgende virkninger av Fisjonen:

- (i) Aksjekapitalen i OTE er nedsatt ved reduksjon av pålydende;
- (ii) Aksjekapital i OTE Transit er nedsatt til NOK 0 ved innløsning av samtlige aksjer;
- (iii) Aksjekapitalen i OTE Transit er forhøyet ved utstedelse av vederlagsaksjer i forholdet 1:1 mot antall aksjer i OTE;
- (iv) Eiendeler, rettigheter og forpliktelser er overført fra OTE til OTE Transit i henhold til Fisjonsplanens bestemmelser;
- (v) Vedtektene i OTE og OTE Transit er endret overensstemmende med forslaget i Fisjonsplanen; og
- (vi) Andre virkninger som i henhold til Fisjonsplanen skal inntre ved fisjonens ikrafttredelse.

Ved selskapsrettslig ikrafttredelse inntre følgende virkninger av Konsernfusjonen:

- (i) OTE Transit 1 AS oppløses;
- (ii) Aksjekapitalen i OTE er forhøyet ved økning av pålydende med samme beløp som kapitalnedsettelsen i Fisjonen;
- (iii) OTE Transit' eiendeler, rettigheter og forpliktelser er overført til OTE Eiendom i henhold til Fisjonsplanens bestemmelser;
- (iv) Aksjonærene i OTE har mottatt vederlag i form av økning av pålydende på aksjene i OTE;
- (v) Mellomværendet mellom OTE og OTE Eiendom er etablert, som grunnlag for kapitalutvidelsen i OTE.
- (vi) Vedtektene i OTE er endret overensstemmende med forslaget i Fisjonsplanen; og
- (vii) Andre virkninger som i henhold til Fisjonsplanen skal inntre ved konsernfusjonens ikrafttredelse.

##### **4.2 Regnskapsmessige forhold og virkningstidspunkt**

Både Fisjonen og Konsernfusjonen gjennomføres regnskapsmessig med virkning fra 1. januar 2020 . Alle transaksjoner, kostnader og inntekter knyttet til de eiendeler, rettigheter og forpliktelser som OTE Eiendom skal overta, tilordnes fra dette tidspunkt OTE Eiendom. Både Fisjonen og Konsernfusjonen gjennomføres med regnskapsmessig kontinuitet.

### **4.3 Skattemessige forhold og virkningstidspunkt**

Fisjonen og Konsernfusjonen får skattemessig virkning fra det selskapsrettslige gjennomføringstidspunkt, jf. punkt 5.1 ovenfor og skatteloven § 11-10 tredje ledd.

Fisjonen og Konsernfusjonen gjennomføres med skattemessig kontinuitet etter reglene for skattefri fisjon og fusjon i skatteloven kapittel 11. I samsvar med skatteloven § 11-8 første ledd fordeles både nominell aksjekapital og skattemessig innbetalt kapital i samme forhold som nettoverdiene i OTE. Således overtar først OTE Transit og deretter OTE Eiendom de skattemessige verdier som de overdratte eiendeler, rettigheter og forpliktelser har på OTE sin hånd. For øvrig fordeles skatteposisjonene i OTE ved Fisjonen og Konsernfusjonen i henhold til skattelovens regler. For mellomværendet som etableres mellom OTE og OTE Eiendom ved Konsernfusjonen er skattemessig kontinuitet ivarettatt ved at midlertidige forskjeller på eiendeler, rettigheter og forpliktelser, som tilføres OTE Eiendom i Konsernfusjonen, overføres til mellomværendet.

Ettersom både Fisjonen og Konsernfusjonen gjennomføres med skattemessig kontinuitet vil det ikke utløses noen umiddelbare skattemessige konsekvenser. En etterfølgende realisasjon av fusjonsmellomværendet som oppstår vil medføre gevinst for OTE og tap for OTE Eiendom, som eventuelt kan utlignes ved reglene om konsernbidrag.

Fisjonen og Konsernfusjonen medfører etter gjeldende rett ingen skattemessige konsekvenser for OTE sine aksjonærer som er skattemessig hjemmehørende i Norge. For disse aksjonærene gjelder skattelovens regler om kontinuitet, slik at aksjonærene viderefører sine skatteposisjoner på aksjene uendret. For aksjonærer hjemmehørende i utlandet vil den skattemessige behandlingen av aksjonærene måtte vurderes etter det aktuelle utlands regler. Aksjonærene har under enhver omstendighet selv ansvar for eventuelle skatteeffekter for dem som følge av fisjonen og konsernfusjonen.

### **4.4 Merverdiavgiftsmessige forhold og virkningstidspunkt**

For merverdiavgiftsmessige formål får Fisjonen og Konsernfusjonen virkning fra og med det tidspunkt Fisjonen og Konsernfusjonen registreres gjennomført i Foretaksregisteret.

OTE og OTE Eiendom vil være fellesregistrert på tidspunktet for gjennomføring av Fisjonen og Konsernfusjonen. OTE har innhentet en bindende forhåndsuttalelse fra skatteetaten som sikrer at det ikke skal oppstå negative merverdiavgiftseffekter som følge av Fisjonen og Konsernfusjonen.

## **5. Fordeling av eiendeler, rettigheter og forpliktelser**

### **5.1 Fordeling av kjente eiendeler, rettigheter og forpliktelser**

Eiendeler, rettigheter og forpliktelser overføres til Overtakende Selskap slik det fremgår av spesifikasjonen i [Bilag 1](#). Utover det som fremgår av balansene presiseres at eiendeler, rettigheter og forpliktelser som naturlig hører til eiendommene eller den virksomhet som utøves på eiendommene, overføres til OTE Transit sammen med eiendommene. Dette omfatter eksempelvis leverandøravtaler, leiekontrakter, husleiegarantier og ansatte, jf. punkt 7.

### **5.2 Ukjente og/eller uteglemt eiendeler, rettigheter og forpliktelser**

Hvis det viser seg at OTE per det selskapsrettslige gjennomføringstidspunktet hadde eiendeler, rettigheter eller forpliktelser som ikke er med i [Bilag 1](#), og heller ikke er tatt i betraktning ved utarbeidelsen av bilaget, skal gjelden/forpliktelsen og de eiendeler/rettigheter som knytter seg til den overførte Virksomheten, herunder eiendeler, rettigheter og forpliktelser angitt i [Bilag 1](#), overføres til OTE Transit og videre til OTE Eiendom. Eiendeler, rettigheter og gjeld/forpliktelser som ikke knytter seg til den overførte Virksomheten skal tilordnes OTE.

### 5.3 Fordeling som eventuelt ikke lar seg gjennomføre

Dersom det viser at fordelingen i Bilag 1 ikke lar seg gjennomføre, skal den «tapende part» ytes markedsmessig kompensasjon fra den annen part, med mindre forholdet er av ubetydelig økonomisk verdi.

Dersom en eiendel, rettighet eller forpliktelse ikke lar seg overføre til OTE Transit på grunn av samtykkekrav el fra tredjemann eller myndigheter, skal Partene – så langt det lar seg gjøre – inngå avtaler seg imellom for å stille Partene som om eiendelen, rettigheten eller forpliktelsen hadde blitt overført til OTE Transit.

### 5.4 Skatteposisjoner og resultatet i fisjons- og konsernfusjonsåret

Skatteposisjoner knyttet til eiendeler, rettigheter og forpliktelser som overføres fra OTE til OTE Transit og deretter til OTE Eiendom som ledd i Fisjonen og Konsernfusjonen, blir videreført uendret i de respektive selskapene i henhold til skatteloven § 11-7 første ledd. Skatteposisjoner som ikke knytter seg til konkrete eiendeler, rettigheter eller forpliktelser fordeles i henhold til skatteloven § 11-8 tredje og fjerde ledd.

Skattemessig resultat i fisjonsåret knyttet til de eiendelene, rettighetene og forpliktelsene som overføres ved Fisjonen og deretter Konsernfusjonen fordeles mellom selskapene med virkning fra 1. januar 2020, slik at det skattemessige resultatet i henholdsvis OTE og OTE Eiendom «*blir tilnærmet riktig i forhold til den virksomheten eller del av virksomhet selskapene driver videre*», jf. beskrivelsen i Skatte-ABC stikkord «Fisjon innenlands» punkt 7.1.2 og 7.1.3.

## 6. Håndtering av eksterne krav eller søksmål mellom partene i Fisjonen

For det tilfellet OTE mottar varsel om et mulig krav eller søksmål der den reelle interessen direkte eller indirekte etter bestemmelsene i Fisjonsplanen, tilligger OTE Eiendom, skal OTE uten ugrunnet opphold gi melding om forholdet til OTE Eiendom. Dersom OTE Eiendom skriftlig erkjenner ansvar for eiendeler, rettigheter og forpliktelser knyttet til det mulige krav eller søksmål, skal selskapet ha rett til å forestå all videre håndtering av saken i relasjon til den som gjør kravet gjeldende. Tilsvarende gjelder dersom OTE Eiendom allerede håndterer eller mottar varsel om et mulig krav eller søksmål der den reelle interessen direkte eller indirekte etter bestemmelsene i Fisjonsplanen tilligger OTE Eiendom.

For det tilfellet at OTE allerede forfølger eller aksepterer å fremsette et mulig krav eller søksmål mot tredjemenn, der den reelle interessen direkte eller indirekte etter bestemmelsene i Fisjonsplanen tilligger OTE Eiendom, skal selskapet som har den reelle interessen ha rett til å forestå den videre håndteringen av saken under forutsetning av at det skriftlig erkjenner ansvar for eiendeler, rettigheter og forpliktelser knyttet til det mulige krav eller søksmål.

For det tilfellet at både OTE og OTE Eiendom har reell interesse i krav eller søksmål som nevnt ovenfor, skal de involverte selskapene nærmere avklare den videre håndteringen av saken.

Under enhver omstendighet skal håndteringen av krav eller søksmål i alle de ovennevnte tilfeller skje under tilbørlig hensyntaken til de øvrige selskapenes interesser i tilknytning til kravet eller søksmålet.

## 7. Ansatte

Det er 65 ansatte i OTE. Foruten daglig leder er alle de ansatte knyttet til virksomheten som fisjoneres ut og vil således overføres til OTE Transit og videre til OTE Eiendom ved Fisjonen og Konsernfusjonen.

Det er fra før av ingen ansatte i OTE Transit og OTE Eiendom.

Konsekvensen for de ansatte som overføres fra OTE er at OTE Eiendom etter Fisjonen og Konsernfusjonen vil være den formelle arbeidsgiveren i stedet for OTE. Rettighetene til de ansatte i henhold til arbeidsmiljøloven, annen relevant lovgivning og inngåtte avtaler vil fortsatt være gjeldende etter gjennomføringen av Fisjonen og Konsernfusjonen. De ansatte vil dessuten bli informert om sine lovfestede rettigheter vedrørende reservasjon og prioritet, samt fristen for å utøve slike rettigheter.

Alle ansatte i OTE som overføres til OTE Transit og videre til OTE Eiendom vil fortsette sitt ansettelsesforhold i OTE Eiendom på gjeldende betingelser.

De ansatte vil bli informert om Fisjonsplanen i henhold til bestemmelsene i arbeidsmiljøloven, aksjeloven, allmennaksjeloven og øvrige gjeldende lovgivning og eksisterende avtaler. Etter at Fisjonsplanen er vedtatt av styrene i OTE, OTE Transit og OTE Eiendom, skal de ansatte umiddelbart bli informert om Fisjonsplanen. Partene vil dessuten legge vekt på at de ansatte får informasjon og blir underrettet i forbindelse med gjennomføringen av Fisjonsplanen. Eventuelle skriftlige uttalelser fra de ansatte vil bli vedlagt Fisjonsplanen.

## **8. Selskapsrettslige beslutninger i Fisjonen**

### **8.1 Olav Thon Eiendomsselskap ASA**

#### 8.1.1 Godkjenning av fisjons- og konsernfusjonsplan

*Fisjons- og konsernfusjonsplanen med OTE Transit 1 AS og OTE Eiendom AS, datert 21. oktober 2019, godkjennes.*

#### 8.1.2 Forslag til beslutning om nedsettelse av aksjekapital umiddelbart forut for fisjonen

Umiddelbart før kapitalnedsettelsen ved fisjonen innløses samtlige av Olav Thon Eiendomsselskap ASA sine egne aksjer. Følgende vedtak foreslås:

*Selskapets aksjekapital nedsettes fra NOK 106 445 320 med NOK 2 822 149 til NOK 103 623 171 ved sletting av 2 822 149 egne aksjer. Nedsettelsesbeløpet overføres i sin helhet til fond. På bakgrunn av forslaget om kapitalnedsettelse vedtok generalforsamlingen samtidig at vedtektenes § 4 endres til å lyde:*

*«Selskapets aksjekapital er NOK 103 623 171 fordelt på 103 623 171 aksjer, hver pålydende NOK 1.»*

Olav Thon Eiendomsselskap ASA sine vedtekter slik de lyder før og etter kapitalnedsettelsen er vedlagt som Bilag 2 og Bilag 3.

#### 8.1.3 Forslag til beslutning om kapitalnedsettelse og vedtektsendring

*Som følge av fisjonen nedsettes aksjekapitalen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA med NOK 48 169 160 fra NOK 103 623 171 til NOK 55 454 011 ved at aksjenes pålydende reduseres med NOK 0,46484931 fra NOK 1 til NOK 0,53515069 pr aksje.*

*Med virkning fra fisjonens selskapsrettslige ikrafttredelse endres vedtektenes § 4 til å lyde:*

*"Selskapets aksjekapital er NOK 55 454 011 fordelt på 103 623 171 aksjer, hver pålydende NOK 0,53515069."*

Olav Thon Eiendomsselskap ASA sine vedtekter slik de lyder etter fisjonen er vedlagt som Bilag 4.

### **8.2 OTE Transit 1 AS**

#### 8.2.1 Godkjenning av fisjons- og konsernfusjonsplan

Fisjons- og konsernfusjonsplanen, datert 21. oktober 2019, for fisjon av Olav Thon Eiendomsselskap ASA med OTE Transit 1 AS som overtakende selskap, godkjennes.

#### 8.2.2 Forslag til beslutning om nedsettelse av aksjekapital umiddelbart forut for fisjonen

Umiddelbart før kapitalforhøyelsen ved fisjonen innløses samtlige av Olav Thon Eiendomsselskap ASA sine aksjer i OTE Transit 1 AS. Følgende vedtak foreslås:

- (i) Aksjekapitalen nedsettes med NOK 30 000 fra NOK 30 000 til NOK 0, ved innløsning av 1 aksje pålydende NOK 30 000. Innløsningen gjelder samtlige aksjer i OTE Transit 1 AS.

- (ii) Nedsettelsesbeløpene under punkt (i) utbetales til eneaksjeeieren, Olav Thon Eiendomsselskap ASA ved registrering av aksjekapitalnedsettelsen i Foretaksregisteret etter utløpet av kreditorfristen på 6 uker.
- (iii) Kapitalnedsettelsen besluttes i forbindelse med, og er betinget av gjennomføringen av kapitalforhøyelsen i OTE Transit 1 AS i forbindelse med fisjonen av Olav Thon Eiendomsselskap ASA med OTE Transit 1 AS som overtakende selskap.

### 8.2.3 Forslag til beslutning om kapitalforhøyelse og vedtektsendring

Som ledd i fisjonen foreslås følgende vedtak om forhøyelse av aksjekapitalen:

- (i) Aksjekapitalen i OTE Transit 1 AS forhøyes med NOK 48 169 160 fra NOK 0 til NOK 48 169 160, ved utstedelse av 103 623 171 aksjer, hver pålydende NOK 0,46484931.
- (ii) Totalt aksjeinnskudd er NOK 586 278 964, hvorav NOK 48 169 160 er aksjekapital, NOK 147 989 886 er overkurs og NOK 390 119 919 er *annen egenkapital*.
- (iii) Kapitalforhøyelsen gjøres opp ved at OTE Transit 1 AS overtar nærmere angitte eiendeler, rettigheter og forpliktelser fra Olav Thon Eiendomsselskap ASA i henhold til fisjons- og konsernfusjonsplanens pkt. 5 og Bilag 1.
- (iv) De nye aksjene tilfaller i sin helhet aksjonærene i Olav Thon Eiendomsselskap ASA, i henhold til deres eierandel i Olav Thon Eiendomsselskap ASA, som betyr at det utstedes én aksje i OTE Transit 1 AS for hver aksje i Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Aksjene anses tegnet av aksjonærene i Olav Thon Eiendomsselskap ASA når generalforsamlingen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA har godkjent fisjons- og konsernfusjonsplanen.
- (v) De nye aksjene gir fulle rettigheter i selskapet, inkludert rett til fastsatt utbytte, fra tidspunkt for tegning.
- (vi) Anslåtte kostnader ved kapitalforhøyelsen er NOK 20 000 (eks mva) og dekkes av *Olav Thon Eiendomsselskap ASA*.
- (vii) Som følge av kapitalforhøyelsen endres vedtektenes § 3 til å lyde:

*«Selskapets aksjekapital er NOK 48 169 160 fordelt på 103 623 171 aksjer pålydende NOK 0,46484931.»*

OTE Transit 1 AS sine vedtekter slik de lyder før og etter fisjonen følger som Bilag 5 og Bilag 6.

## 9. Selskapsrettslige beslutninger i Konsernfusjonen

### 9.1 OTE Transit 1 AS

#### 9.1.1 Godkjennelse av fisjons- og konsernfusjonsplan

*Fisjons- og konsernfusjonsplanen, datert 21. oktober 2019, for fusjon mellom OTE Transit 1 AS og OTE Eiendom AS, med OTE Eiendom AS som overtakende selskap, med vederlag i form av økning av pålydende på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap ASA, godkjennes.*

*OTE Transit 1 AS oppløses ved ikrafttredelse av konsernfusjonen.*

### 9.2 OTE Eiendom AS

#### 9.2.1 Godkjennelse av fisjons- og konsernfusjonsplan

*Fisjons- og konsernfusjonsplanen, datert 21. oktober 2019, for fusjon mellom OTE Transit 1 AS og OTE Eiendom AS, med OTE Eiendom AS som overtakende selskap, med vederlag i form av økning av pålydende på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap ASA, godkjennes.*

OTE Transit 1 AS oppløses ved ikrafttredelse av konsernfusjonen.

### 9.3 Olav Thon Eiendomsselskap ASA

#### 9.3.1 Godkjenning av fisjons- og konsernfusjonsplan

*Fisjons- og konsernfusjonsplanen med OTE Transit 1 AS og OTE Eiendom AS, datert 21. oktober 2019, godkjennes.*

#### 9.3.2 Forslag om beslutning om kapitalforhøyelse og vedtektsendring

Som en del av konsernfusjonen foreslås følgende beslutning om forhøyelse av aksjekapitalen i *Olav Thon Eiendomsselskap ASA*:

*I forbindelse med gjennomføringen av Konsernfusjonen vil aksjekapitalen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA økes med NOK 48 169 160 fra 55 454 011 til NOK 103 623 171, ved økning av pålydende med NOK 0,46484931 fra NOK 0,53515069 til NOK 1. Aksjeinnskuddet skal tegnes med rett til å gjøre innskudd i annet enn penger. Som aksjeinnskudd benyttes tingsinnskudd i form av en fusjonsfordring pålydende NOK 586 278 964 mot OTE Eiendom AS som beskrevet i konsernfusjonsplanen. Restbeløpet utover økningen av aksjekapital tilføres overkurs med NOK 147 989 886 og annen egenkapital med NOK 390 119 919.*

*Aksjekapitalforhøyelsen anses tegnet ved undertegning av generalforsamlingsprotokollen.*

*Med virkning fra Konsernfusjonens selskapsrettslige ikrafttredelsestidspunkt endres selskapets vedtekter § 4 til å lyde:*

*"Selskapets aksjekapital er NOK 103 623 171 fordelt på 103 623 171 aksjer, hver pålydende NOK 1."*

Olav Thon Eiendomsselskap ASA sine vedtekter slik de lyder etter konsernfusjonen følger som [Bilag 8](#).

### 10. Utkast til fisjons- og fusjonsbalanse

Utkast til fisjons- og fusjonsbalanse følger som [Bilag 1](#) til Fisjonsplanen og er å anse som en del av denne.

### 11. Rapporter og redegjørelser

Styret i OTE Transit har utarbeidet skriftlig rapport om Fisjonen og Konsernfusjonen og hva disse vil bety for selskapet, jf. allmennaksjeloven § 14-4 (3) jf. § 13-9. Styret i OTE Eiendom har utarbeidet skriftlig rapport om Konsernfusjonen og hva den vil bety for selskapet, jf. allmennaksjeloven § 13-9. Styret i OTE har utarbeidet skriftlig rapport om Fisjonen og hva den vil bety for selskapet, samt den betydning Fisjonen vil ha for de ansatte i selskapet, jf. allmennaksjeloven § 14-4 (3) jf. § 13-9. Rapportene følger som [Bilag 12](#), [Bilag 13](#) og [Bilag 14](#) til Fisjonsplanen.

Styret i OTE har sørget for at det utarbeides sakkyndig redegjørelse for Fisjonsplanen hva gjelder Fisjonen, jf. allmennaksjeloven § 14-4 (3) jf. § 13-10, samt sakkyndig redegjørelse for kapitalforhøyelse i selskapet i medhold av allmennaksjeloven §§ 10-2 og 2-6. Redegjørelsene vedlegges Fisjonsplanen som [Bilag 15](#) og [Bilag 16](#).

Styret i OTE Transit har sørget for at det utarbeides sakkyndig redegjørelse for Fisjonsplanen samt tingsinnskudd hva gjelder Fisjonen, jf. allmennaksjeloven § 14-4 (3), jf. §§ 13-10, 10-2 og 2-6. Styret har videre sørget for at det utarbeides sakkyndig redegjørelse for Fisjonsplanen hva gjelder Konsernfusjonen, jf. allmennaksjeloven § 13-10. Redegjørelsene vedlegges Fisjonsplanen som [Bilag 17](#) og [Bilag 18](#).

Styret i OTE Eiendom har sørget for at det utarbeides sakkyndig redegjørelse for Fisjonsplanen samt tingsinnskudd hva gjelder Konsernfusjonen, jf. allmennaksjeloven §§ 13-10, 10-2 og 2-6. Redegjørelsen vedlegges Fisjonsplanen som [Bilag 19](#).



## **12.** Aksjeeiere med særlige rettigheter og innehavere av tegningsrettigheter

Det er ingen innehavere av særskilte rettigheter og/eller innehavere av tegningsrett i noen av Partene, jf. allmennaksjeloven § 14-4 (1), jf. § 13-6 nr. 5.

## **13.** Særlige fordeler til styret eller daglig leder

Det tilfaller verken styremedlemmer eller daglig leder i noen av selskapene noen særlige rettigheter ved Fisjonen eller Konsernfusjonen.

## **14.** Forvaltning av selskapets eiendeler mv. frem til selskapsrettslig ikrafttredelse

Den selskapsrettslige/juridiske forvaltningen av OTE, OTE Transit og OTE Eiendom kan ikke fordeles mellom Overdragende og Overtakende Selskap ved Fisjonen og Konsernfusjonen. Styret i OTE, OTE Transit og OTE Eiendom AS er juridisk ansvarlig for all aktivitet i Overdragende Selskap frem til selskapsrettslige ikrafttredelse. Overdragende Selskap sine eiendeler skal forvaltes og holdes adskilt fra det Overtakende Selskaps eiendeler inntil Fisjonen og Konsernfusjonen trer i kraft.

## **15.** Betingelser for gjennomføring av Fisjonen og konsernfusjonen

Fisjonens og Konsernfusjonens gjennomføring er betinget av at:

- (i) Fisjonen og Konsernfusjonen godkjennes med nødvendig flertall i generalforsamlingene, dvs. 2/3 flertall av stemmene og aksjekapitalen representert på generalforsamlingen.
- (ii) Fristene for innsigelser fra kreditorer etter allmennaksjeloven § 14-7, jf. §§ 13-14 til 13-16, og forholdet til kreditorer som eventuelt har fremsatt innsigelser, skal være endelig avgjort eller det er oppnådd rettskraftig dom der det fastslås at Fisjonen og Konsernfusjonen uansett kan gjennomføres og registreres i Foretaksregisteret

## **16.** Fisjons- og konsernfusjonsomkostninger

Omkostningene ved Fisjonen og Konsernfusjonen fordeles mellom OTE, OTE Transit og OTE Eiendom i samme forhold som aksjekapitalen i OTE er fordelt mellom selskapene. Som Fisjons- og Konsernfusjonsomkostninger anses blant annet gebyr til Foretaksregisteret, samt honorar til revisor og advokat.

Vederlag til den/de uavhengige sakkyndige, oppnevnt for å utarbeide en sakkyndig redegjørelse etter allmennaksjeloven § 13-10 jf. § 14-4 (3), skal fordeles mellom OTE, OTE Transit og OTE Eiendom i samme forhold som aksjekapitalen i OTE er fordelt mellom selskapene.

## **17.** Vilkår for utøvelse av aksjeeierrettigheter

Aksjonærene i OTE skal motta vederlagsaksjer i OTE Transit ved Fisjonen i forholdet 1:1, og skal registreres i OTE Transits aksjeeierbok snarest mulig etter fisjonens selskapsrettslige ikrafttredelse. Aksjonærene får fulle aksjeeierrettigheter fra denne registreringen i aksjeeierboken.

Kapitalforhøyelse i OTE ved Konsernfusjonen skjer ved økning av pålydende på eksisterende aksjer, og påvirker således ikke aksjeeierrettighetene i OTE.

## **18.** Bristende forutsetninger

Skulle det vise seg at fordelingen mellom selskapene er basert på uriktige eller ufullstendige opplysninger om faktiske forhold, og at det derfor vil oppstå skjevheter som ikke kan rettes opp gjennom andre bestemmelser i Fisjonsplanen, skal skjevheten kompenseres gjennom betaling av kontantvederlag. Ved fastsettelse av betalingstidspunkt skal det tas rimelig hensyn til selskapenes likviditetssituasjon.

## **19.** Endringer i Fisjonsplanen

Styrene i OTE, OTE Transit og OTE Eiendom kan, etter at generalforsamlingene har godkjent Fisjonsplanen, på vegne av generalforsamlingene, gjennomføre mindre endringer i Fisjonsplanen og tilhørende dokumenter dersom dette finnes nødvendig eller ønskelig og ikke er til skade eller ulempe for aksjeeierne og det kan gjennomføres uten skattemessige konsekvenser for selskapene involvert eller aksjonærene.

Herunder vil styrene kunne foreslå at det gjøres mindre justeringer i bytteforholdet ved Fisjonen dersom dette er påkrevet på grunn av åpenbare taste- eller regnefeil i utkast til fisjonsbalanse eller det før Fisjonens gjennomføring skulle vise seg at verdivurderingen som bytteforholdet bygger på er basert på feil grunnlag.

## **20.** Lovvalg og verneting

Denne Fisjonsplanen skal være undergitt og fortolkes i samsvar med norsk rett. Enhver tvist i forbindelse med Fisjonsplanen skal avgjøres med endelig virkning ved voldgift i Oslo etter de til enhver tid gjeldende regler i voldgiftsloven.

\* \* \* \*

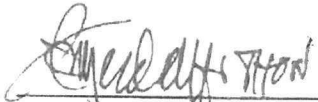
Signaturer følger på side 15

Oslo, 21 oktober 2019

**Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA**



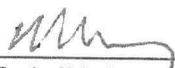
Olav Thon  
Styreleder



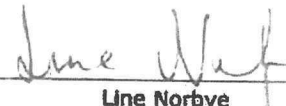
Sissel Berdal Haga Thon



Stig Olav Jacobsen

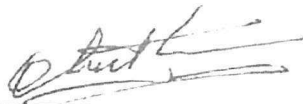


Svein Kristian Leer-Salvesen



Line Norbye

**Styret i OTE Transit 1 AS**



Olav Thon  
Styreleder

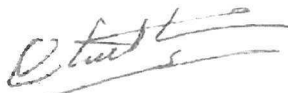


Ole-Christian Hallerud



Dag Tangevald-Jensen

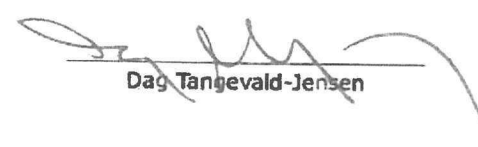
**Styret i OTE Eiendom AS**



Olav Thon  
Styreleder



Ole-Christian Hallerud



Dag Tangevald-Jensen

## Fisjons - og konsernfusjonsbalanse for Olav Thon Eiendomsselskap ASA

EIENDELER	OTE ASA 30/9	FISJON		KONSERNFUSJON	
		OTE ASA	OTE Transit	OTE Eiendom	OTE ASA
<b>Anleggsmidler</b>					
Immatrielle eiendeler					
Konsesjoner, patenter, lisenser o.l.	5 998 000	-	5 998 000	5 998 000	-
Varige driftsmidler					
Bygninger	2 402 760 605	-	2 402 760 605	2 402 760 605	-
Anlegg under utførelse	206 268 774	-	206 268 774	206 268 774	-
Tomter	455 133 465	-	455 133 465	455 133 465	-
Øvrig fast eiendom	274 833 950	-	274 833 950	274 833 950	-
Løsøre	2 308 735	-	2 308 735	2 308 735	-
Finansielle anleggsmidler					
Investeringer i datterselskap	12 278 710 973	12 278 710 973	-	-	12 278 710 973
Lån til selskap i samme konsern	0	-	-	-	-
Investeringer i tilknyttet og felleskontrollert selskap	1 209 456 383	1 209 456 383	-	-	1 209 456 383
Andre fordringer	416 268 395	390 730 641	25 537 755	25 537 755	390 730 641
Sum anleggsmidler	17 251 739 280	<b>13 878 897 997</b>	<b>3 372 841 284</b>	<b>3 372 841 284</b>	<b>13 878 897 997</b>
<b>Omløpsmidler</b>					
Kundefordringer	189 090 038	-	189 090 038	189 090 038	-
Kundefordringer på selskap i samme konsern	11 095 013	-	11 095 013	11 095 013	-
Andre fordringer på selskap i samme konsern	32 313 465	30 000 000	2 313 465	2 313 465	30 000 000
Andre renteb. fordringer på selskap i samme konsern	4 129 419 994	494 470 914	3 634 949 080	3 634 949 080	494 470 914
Andre fordringer	33 919 469	10 393 446,00	23 526 023	23 526 023	10 393 446
Bankinnskudd, kontanter o.l.	373 498 149	367 879 100	5 619 049	5 649 049	367 879 100
Sum omløpsmidler	4 769 336 128	<b>902 743 460</b>	<b>3 866 592 669</b>	<b>3 866 622 669</b>	<b>902 743 460</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>22 021 075 408</b>	<b>14 781 641 456</b>	<b>7 239 433 952</b>	<b>7 239 463 952</b>	<b>14 781 641 456</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>					
<b>Egenkapital</b>					
Innskutt egenkapital					
Selskapskapital	106 445 320	55 454 011	48 169 160	30 000	103 623 171
Egne aksjer	-2 822 149	-	-	-	-
Overkurs	318 360 988	170 371 102	147 989 886	-	318 360 988
Sum innskutt egenkapital	421 984 159	<b>225 825 114</b>	<b>196 159 045</b>	<b>30 000</b>	<b>421 984 159</b>
Opptjent egenkapital					
Annen egenkapital	408 070 972	17 951 052	390 119 919	-	408 070 972
Sum opptjent egenkapital	408 070 972				
Sum egenkapital	830 055 131	<b>243 776 166</b>	<b>586 278 964</b>	<b>30 000</b>	<b>830 055 131</b>
Avsetning for forpliktelser					
Pensjonsforpliktelser	1 120 000	-	1 120 000	1 120 000	-
Utsatt skatt	328 317 995	156 891 052	171 426 943	171 426 943	156 891 052
Sum avsetning for forpliktelser	329 437 995	<b>156 891 052</b>	<b>172 546 943</b>	<b>172 546 943</b>	<b>156 891 052</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>					
Obligasjonslån	9 075 960 000	9 075 960 000	-	-	9 075 960 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 450 000 000	7 450 000 000	-	-	7 450 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	454 480 075	448 118 097	6 361 978	6 361 978	448 118 097
Sum annen langsiktig gjeld	16 980 440 075	<b>16 974 078 097</b>	<b>6 361 978</b>	<b>6 361 978</b>	<b>16 974 078 097</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>					
Sertifikatlån	3 556 798 000	3 556 798 000	-	-	3 556 798 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	-	-	-	-
Leverandørgjeld	18 662 784	-	18 662 784	18 662 784	-
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	7 645 312	-	7 645 312	7 645 312	-
Betalbar skatt	0	-	-	-	-
Skyldig offentlige avgifter	45 806 392	-	45 806 392	45 806 392	-
Fisjonsmellomværende	0	-6 200 000 000	6 200 000 000	6 200 000 000	-6 200 000 000
Konsernfusjonsmellomværende	0	-	-	586 278 964	-586 278 964
Utbytte	0	-	-	-	-
Forskudd fra kunder	189 093 042	-	189 093 042	189 093 042	-
Annen gjeld til selskap i samme konsern	66 381	-	66 381	66 381	-
Annen rentebær. gjeld til selskap i samme konsern	50 000	-	50 000	50 000	-
Påløpt gjeldsrenter	49 508 141	49 508 141	-	-	49 508 141
Annen kortsiktig gjeld	13 512 156	590 000	12 922 156	12 922 156	590 000
Sum kortsiktig gjeld	3 881 142 208	<b>-2 593 103 859</b>	<b>6 474 246 067</b>	<b>7 060 525 031</b>	<b>-3 179 382 823</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>22 021 075 408</b>	<b>14 781 641 456</b>	<b>7 239 433 952</b>	<b>7 239 463 952</b>	<b>14 781 641 456</b>

Oslo, den 21. oktober 2019

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Vedtekter  
for  
Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Organisasjonsnummer: 914 594 685

(å jour pr. 21. mai 2014)

§ 1 Selskapets navn

Selskapets navn er Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Selskapet er et allment aksjeselskap.

§ 2 Selskapets virksomhet

Selskapets virksomhet er kjøp, drift og salg av fast eiendom og det som står i forbindelse med dette, herunder å delta i andre selskaper med slikt formål.

§ 3 Selskapets forretningskontor

Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 4 Selskapets aksjekapital

Selskapenes aksjekapital er NOK 106 445 320 fordelt på 106 445 320 aksjer, hver pålydende NOK 1.

§ 5 Selskapets ledelse

Selskapet ledes av et styre. Styret består av 3-5 medlemmer som velges av generalforsamlingen for 2 år av gangen. Generalforsamlingen skal dessuten velge en varamann med funksjonstid på ett år. Generalforsamlingen velger styrets formann særskilt. Styret kan meddele prokura. Selskapets firma tegnes i fellesskap av styrets formann og ett styremedlem.

§ 6 Generalforsamlingen

På den ordinære generalforsamling skal følgende saker behandles og avgjøres:

- A. Godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen, herunder utdeling av utbytte.
- B. Valg av styre.
- C. Andre saker som blir forelagt generalforsamlingen til uttalelse eller som i henhold til loven eller vedtektene hører under generalforsamlingen.

Dokumenter som gjelder saker som skal behandles på generalforsamlingen kan gjøres tilgjengelig på selskapets internettside [www.olt.no](http://www.olt.no) i stedet for å sendes ut sammen med innkallingen. Dette gjelder også dokumenter som etter lov skal inntas i eller ligge ved innkallingen til generalforsamlingen. En aksjeeier kan likevel kreve disse dokumentene tilsendt.

Vedtekter  
for  
Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Organisasjonsnummer: 914 594 685

(à jour pr. 21. oktober 2019)

§ 1 Selskapets navn

Selskapets navn er Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Selskapet er et allment aksjeselskap.

§ 2 Selskapets virksomhet

Selskapets virksomhet er kjøp, drift og salg av fast eiendom og det som står i forbindelse med dette, herunder å delta i andre selskaper med slikt formål.

§ 3 Selskapets forretningskontor

Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 4 Selskapets aksjekapital

Selskapenes aksjekapital er NOK 103 623 171 fordelt på 103 623 171 aksjer, hver pålydende NOK 1.

§ 5 Selskapets ledelse

Selskapet ledes av et styre. Styret består av 3-5 medlemmer som velges av generalforsamlingen for 2 år av gangen. Generalforsamlingen skal dessuten velge en varamann med funksjonstid på ett år. Generalforsamlingen velger styrets formann særskilt. Styret kan meddele prokura. Selskapets firma tegnes i fellesskap av styrets formann og ett styremedlem.

§ 6 Generalforsamlingen

På den ordinære generalforsamling skal følgende saker behandles og avgjøres:

- A. Godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen, herunder utdeling av utbytte.
- B. Valg av styre.
- C. Andre saker som blir forelagt generalforsamlingen til uttalelse eller som i henhold til loven eller vedtektene hører under generalforsamlingen.

Dokumenter som gjelder saker som skal behandles på generalforsamlingen kan gjøres tilgjengelig på selskapets internettside [www.olt.no](http://www.olt.no) i stedet for å sendes ut sammen med innkallingen. Dette gjelder også dokumenter som etter lov skal inntas i eller ligge ved innkallingen til generalforsamlingen. En aksjeeier kan likevel kreve disse dokumentene tilsendt.

Vedtekter  
for  
Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Organisasjonsnummer: 914 594 685

(à jour pr. 21. oktober 2019)

§ 1 Selskapets navn

Selskapets navn er Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Selskapet er et allment aksjeselskap.

§ 2 Selskapets virksomhet

Selskapets virksomhet er kjøp, drift og salg av fast eiendom og det som står i forbindelse med dette, herunder å delta i andre selskaper med slikt formål.

§ 3 Selskapets forretningskontor

Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 4 Selskapets aksjekapital

Selskapenes aksjekapital er NOK 55 454 011 fordelt på 103 623 171 aksjer, hver pålydende NOK 0,53515069.

§ 5 Selskapets ledelse

Selskapet ledes av et styre. Styret består av 3-5 medlemmer som velges av generalforsamlingen for 2 år av gangen. Generalforsamlingen skal dessuten velge en varamann med funksjonstid på ett år. Generalforsamlingen velger styrets formann særskilt. Styret kan meddele prokura. Selskapets firma tegnes i fellesskap av styrets formann og ett styremedlem.

§ 6 Generalforsamlingen

På den ordinære generalforsamling skal følgende saker behandles og avgjøres:

- A. Godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen, herunder utdeling av utbytte.
- B. Valg av styre.
- C. Andre saker som blir forelagt generalforsamlingen til uttalelse eller som i henhold til loven eller vedtektene hører under generalforsamlingen.

Dokumenter som gjelder saker som skal behandles på generalforsamlingen kan gjøres tilgjengelig på selskapets internettside [www.olt.no](http://www.olt.no) i stedet for å sendes ut sammen med innkallingen. Dette gjelder også dokumenter som etter lov skal inntas i eller ligge ved innkallingen til generalforsamlingen. En aksjeeier kan likevel kreve disse dokumentene tilsendt.

Vedtekter  
for  
OTE Transit 1 AS

(à jour pr. stiftelse 28. august 2019)

§ 1

Selskapets navn skal være OTE Transit 1 AS.

§ 2

Selskapets virksomhet skal være å eie og utvikle fast eiendom, herunder eie selskap med tilsvarende virksomhet og alt som hører herunder.

§ 3

Selskapets aksjekapital er NOK 30 000 fordelt på 1 aksje pålydende NOK 30 000.

§ 4

For de spørsmål som det ikke er truffet bestemmelse om i vedtektene, skal den til enhver tid gjeldende aksjelov følges.



Vedtekter  
for  
OTE Transit 1 AS

(å jour pr. stiftelse 21. oktober 2019)

§ 1

Selskapets navn skal være OTE Transit 1 AS.

§ 2

Selskapets virksomhet skal være å eie og utvikle fast eiendom, herunder eie selskap med tilsvarende virksomhet og alt som hører herunder.

§ 3

Selskapets aksjekapital er NOK 48 169 160 fordelt på 103 623 171 aksjer pålydende NOK 0,46484931.

§ 4

For de spørsmål som det ikke er truffet bestemmelse om i vedtektene, skal den til enhver tid gjeldende aksjelov følges.

Vedtekter  
for  
OTE Eiendom AS

(à jour pr. stiftelse 28. august 2019)

§ 1

Selskapets navn skal være OTE Eiendom AS.

§ 2

Selskapets virksomhet skal være å eie og utvikle fast eiendom, herunder eie selskap med tilsvarende virksomhet og alt som hører herunder.

§ 3

Selskapets aksjekapital er NOK 30 000 fordelt på 1 aksje pålydende NOK 30 000.

§ 4

For de spørsmål som det ikke er truffet bestemmelse om i vedtektene, skal den til enhver tid gjeldende aksjelov følges.

Vedtekter  
for  
Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Organisasjonsnummer: 914 594 685

(à jour pr. 21. oktober 2019)

§ 1 Selskapets navn

Selskapets navn er Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Selskapet er et allment aksjeselskap.

§ 2 Selskapets virksomhet

Selskapets virksomhet er kjøp, drift og salg av fast eiendom og det som står i forbindelse med dette, herunder å delta i andre selskaper med slikt formål.

§ 3 Selskapets forretningskontor

Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 4 Selskapets aksjekapital

Selskapenes aksjekapital er NOK 103 623 171 fordelt på 103 623 171 aksjer, hver pålydende NOK 1.

§ 5 Selskapets ledelse

Selskapet ledes av et styre. Styret består av 3-5 medlemmer som velges av generalforsamlingen for 2 år av gangen. Generalforsamlingen skal dessuten velge en varamann med funksjonstid på ett år. Generalforsamlingen velger styrets formann særskilt. Styret kan meddele prokura. Selskapets firma tegnes i fellesskap av styrets formann og ett styremedlem.

§ 6 Generalforsamlingen

På den ordinære generalforsamling skal følgende saker behandles og avgjøres:

- A. Godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen, herunder utdeling av utbytte.
- B. Valg av styre.
- C. Andre saker som blir forelagt generalforsamlingen til uttalelse eller som i henhold til loven eller vedtektene hører under generalforsamlingen.

Dokumenter som gjelder saker som skal behandles på generalforsamlingen kan gjøres tilgjengelig på selskapets internettside [www.olt.no](http://www.olt.no) i stedet for å sendes ut sammen med innkallingen. Dette gjelder også dokumenter som etter lov skal inntas i eller ligge ved innkallingen til generalforsamlingen. En aksjeeier kan likevel kreve disse dokumentene tilsendt.



ÅRSRAPPORT 2016

**OLAV THON**  
EIENDOMSELSKAP ASA







# OLAV THON EIENDOMSSSELKAP I KORTE TREKK





## HISTORIKK

Olav Thon Eiendomsselskap ASA ble etablert i 1982, og aksjene ble notert på Oslo Børs i 1983.

Siden starten har selskapet vokst betydelig, og årlig leieinntektsnivå for selskapets eiendommer har økt fra opprinnelig 27 millioner kroner til 2.850 millioner kroner ved inngangen til 2017. Selskapets børsverdi har i samme periode økt fra 200 millioner kroner til 17 milliarder kroner.

Fra tidlig på 1990-tallet har det viktigste satsingsområde vært kjøpesentereieendom, og Olav Thon Eiendomsselskap er i dag Norges ledende kjøpesenteraktør og en betydelig aktør også i det svenske kjøpesentermarkedet.

Selskapet inngår i Olav Thon Gruppen, som er Norges største private eiendomsaktør og en av Norges største hotelloperatører (Thon Hotels). Olav Thon Gruppen eies av Olav Thon Stiftelsen.

## HOVEDSTRATEGI:

### ERVERVE - UTVIKLE - EIE

Selskapets strategi er å investere i eiendommer med utviklingspotensial innenfor ulike eiendomssegmenter.

Utviklingspotensialet i eiendomsporteføljen søkes realisert både ved aktiv videreutvikling, effektiv forvaltning og høy leietakertilfredshet.

I en kapitalintensiv næring vektlegges det at selskapet skal ha en ubetinget sterk finansiell posisjon.

Kombinasjonen av høy løpende avkastning på eiendomsporteføljen og verdiskaping som følge av aktiv eiendomsutvikling, 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 per aksje. Aksjonærene skal i et langsiktig perspektiv oppnå en avkastning som er konkurransedyktig i forhold til sammenlignbare investeringsalternativer.

## STYRE OG ADMINISTRASJON

Olav Thon, styrets formann  
 Kristian Leer-Salvesen, styremedlem  
 Sissel Berdal Haga, styremedlem  
 Stig O. Jacobsen, styremedlem  
 Line Norbye, styremedlem  
 Dag Tangevald-Jensen, adm. direktør



# HOVEDPUNKTER 2016

- > Resultat før skatter økte med 2 % til 4.484 millioner kroner.
- > Resultat før skatter og verdiendringer økte med 8 % til 1.500 millioner kroner.
- > Aksjekursen steg med 13 % til 160 kroner, og aksjen ga en totalavkastning (inkl. utbytte) på 14 %.
- > Egenkapital per aksje økte med 19 % til 197 kroner og langsiktig substansverdi per aksje (EPRA NNNAV) økte med 19 % til 240 kroner.
- > Konsernets netto investeringer utgjorde 4.259 millioner kroner (2.699).
- > Verdien av konsernets eiendomsportefølje økte med 19 % til 47.695 millioner kroner, og leieinntektsnivået økte med 14 % til 2.850 millioner kroner.
- > Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet økte med 6 % til 50,5 milliarder kroner. Ved årsskiftet besto porteføljen av 69 hel- eller deleide kjøpesentre og 29 kjøpesentre som forvaltes for eksterne eiere.
- > Finansielt preges utviklingen av at rentebærende gjeld økte med 18 % til 21.252 millioner kroner, mens belåningsgraden var uendret på 44 %. Konsernets gjennomsnittsrente falt med 0,37 prosentpoeng til 3,24 %.





# NØKKELTALL

	Per 31.12.16	Per 31.12.15
(Beløp i millioner kroner)		
Netto leieinntekter	<b>2 243</b>	2 024
Verdiendringer investeringseiendommer og finansielle instrumenter <sup>1)</sup>	<b>2 984</b>	3 025
Resultat før skatter	<b>4 484</b>	4 407
Resultat før skatter og verdiendringer <sup>1)</sup>	<b>1 500</b>	1 382
Egenkapital per aksje (kroner)	<b>197</b>	166
Egenkapitalandel	<b>41 %</b>	40 %
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner) (EPRA NNNAV) <sup>2)</sup>	<b>240</b>	203
Netto kontantstrøm fra drift	<b>1 350</b>	1 093
Likviditetsreserver <sup>3)</sup>	<b>4 950</b>	3 525
Avdrag neste 12 mnd	<b>4 799</b>	1 571
Rentebærende gjeld <sup>4)</sup>	<b>21 252</b>	18 006
Rente per 31.12	<b>3,24 %</b>	3,61 %
Belåningsgrad <sup>5)</sup>	<b>44 %</b>	44 %
Netto investeringer <sup>6)</sup>	<b>4 259</b>	2 699
Investeringseiendommer	<b>47 695</b>	40 177
Leieinntektsnivå <sup>7)</sup>	<b>2 850</b>	2 500
Avkastningskrav (yield)	<b>5,32 %</b>	5,50 %
Omsetning eide kjøpesentre	<b>50 475</b>	47 737
Omsetning forvaltede kjøpesentre	<b>12 442</b>	11 650
Børskurs per 31.12 (kroner)	<b>160,0</b>	142,0

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

<sup>1)</sup> Inkludert verdiendringer i felleskontrollerte og tilknyttede selskap.

<sup>2)</sup> EPRA, European Public Real Estate Association, er en interesseorganisasjon for børsnoterte eiendomsselskaper og investorer i Europa, som bl.a. utarbeider anbefalinger for den finansielle rapporteringen. I denne rapporten benyttes EPRA NNNAV, som angir substansverdi (majoritetens andel av egenkapitalen) pr aksje. (Majoritetens andel av egenkapital + utsatt skatt - vurdert gjeldsforpliktelse (utsatt skatt 7 %).

<sup>3)</sup> Bankinnskudd o.l. + Ubenyttede lånerammer.

<sup>4)</sup> Usikret del av rentebærende gjeld hhv. mnok 3.460 (31.12.16) og 2.296 (31.12.15).

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

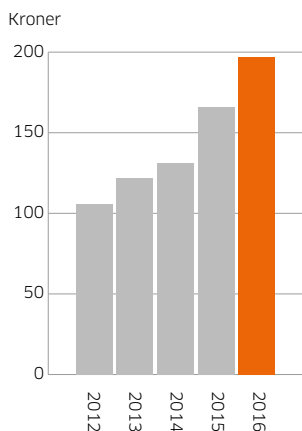
<sup>6)</sup> Netto tilgang av investeringseiendom med tillegg for aktivert påkostning og vedlikehold.

<sup>7)</sup> Inkluderer markedsleie ledige lokaler.



# ÅRSBERETNING 2016

## Egenkapital per aksje



Olav Thon Eiendomsselskap hadde et godt resultat i 2016, preget av vekst i leieinntektene, verdiøkning på konsernets investeringseiendommer og stabile finanskostnader.

Hovedpunktene i årsregnskapet for 2016 er som følger:

- > Konsernets leieinntekter var 2.590 millioner kroner (2.274).
- > Resultat før skatter beløp seg til 4.484 millioner kroner (4.407).
- > Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde 2.984 millioner kroner (3.025).
- > Resultat før skatter og verdiendringer var 1.500 millioner kroner (1.381).
- > Netto kontantstrøm fra drift utgjorde 1.350 millioner kroner (1.093).
- > Egenkapital per aksje økte i 2016 med 19 % til 197 kroner (166), og egenkapitalandel var 41 % (40) ved årsskiftet.
- > Konsernets likviditetsreserve var ved årsskiftet 4.950 millioner kroner (3.525).

### REDEGJØRELSE FOR REGNSKAPET

Konsernets årsregnskap er utarbeidet i samsvar med internasjonale standarder for finansiell rapportering (IFRS) som utstedt av IASB og vedtatt av EU. Regnskapsprinsippene er benyttet konsistent i alle perioder som er presentert.

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede, og at årsregnskapet for 2016 er utarbeidet i samsvar med dette.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som vurderes å være av betydning for bedømmelsen av konsernets stilling og resultat per 31.12.16.

### RESULTAT OG BALANSESAMMENDRAG

#### Balanse per 31.12.16

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 52.529 millioner kroner (44.789), hvorav investeringseiendommene utgjorde 47.695 millioner kroner (40.177).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte og tilknyttede selskap (FKS/TS) var 2.646 millioner kroner (2.712).

Den samlede egenkapitalen var 21.397 millioner kroner (18.040) og egenkapitalandelen var 41 % (40).

Egenkapital per aksje (aksjonærenes andel) var 197 kroner (166), "Substansverdi per aksje" er beregnet til 240 kroner (203) (EPRA NNAV). <sup>1)</sup>

Konsernets rentebærende gjeld var 21.252 millioner kroner (18.006), og belåningsgraden ("Loan to Value") var 44 % (44).

#### Resultatsammendrag for 2016

Resultat før skatter ble 4.484 millioner kroner (4.407).

Samlede verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde 2.984 millioner kroner (3.025).

Resultat før skatter og verdiendringer var 1.500 millioner kroner (1.382).

#### LEIEINTEKTER OG EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER

Leieinntektene beløp seg til 2.590 millioner kroner (2.274), og

<sup>1)</sup> Se side 8 for definisjoner.

Økningen fra i fjor forklares både av nye eiendommer og ferdigstilte eiendomsprosjekter.

Andre eiendomsrelaterte inntekter var 835 millioner kroner (822), og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader beløp seg til 1.183 millioner kroner (1.072), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 750 millioner kroner (757).

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 121 millioner kroner (77).

Netto leieinntekter utgjorde 2.243 millioner kroner (2.024).

Verdien av konsernets investerings-eiendommer økte med 2.651 millioner kroner (2.806).

Økt markedsverdi fremkommer både som følge av lavere gjennomsnittlig avkastningskrav og økte leieinntekter på eiendomsporteføljen.

Lavere avkastningskrav er i hovedsak forårsaket av høy etterspørsel etter næringseiendom som investeringsobjekt.

#### **ANDEL RESULTAT I FELLESKONTROLLERTE OG TILKNYTTETE SELSKAP**

Konsernets andel av resultat i FKS/TS utgjorde 315 millioner kroner (238).

Økningen fra i fjor kan i stor grad forklares av økt markedsverdi på investeringseiendommer også i denne delen av eiendomsporteføljen.

Den samlede oversikt over resultat og balanse for disse selskapene finnes i note 3 og 4.

#### **ANDRE DRIFTSINNTEKTER OG KOSTNADER**

Andre driftsinntekter utgjorde 153 millioner kroner (170) og var i hovedsak inntekter knyttet til forvaltning av eiendommer for eksterne eiere og salgsinntekter fra annen virksomhet.

Honorarer for forvaltning av eiendommer for eksterne eiere utgjorde 46 millioner kroner (53).

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 272 millioner kroner (275). Ordinære avskrivninger beløp seg til 28 millioner kroner (15).

#### **FINANSINNTEKTER OG KOSTNADER**

Konsernets netto finanskostnader beløp seg til 696 millioner kroner (645). Økningen forklares av høyere rentebærende gjeld, men lavere gjennomsnittrente demper veksten.

Gjennomsnittlig rentesats i 2016 var 3,37 % (3,77).

#### **VERDIENDRING AV FINANSIELLE INSTRUMENTER**

Verdien på konsernets finansielle instrumenter økte med 119 millioner kroner (105), primært som følge av kortere gjenværende løpetid på porteføljen av renteswapavtaler.

#### **Kontantstrøm og likviditet**

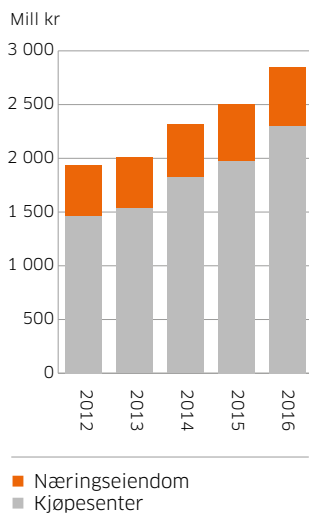
I 2016 var netto kontantstrøm fra drift 1.350 millioner kroner (1.093).

Endring i arbeidskapitalen var 446 millioner kroner (-88) og netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed 1.796 millioner kroner (1.005).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -3.387 millioner kroner (-1.826), mens finansieringsaktivitetene tilførte 1.738 millioner kroner (723).



## Leieinntektsnivå



I 2016 økte dermed likviditetsbeholdningen med 147 millioner kroner (-98), mens valutakurseffekter var 3 millioner kroner (6).

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 4.950 millioner kroner (3.525), bestående av kortsiktige plasseringer på 325 millioner kroner (190) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 4.625 millioner kroner (3.335).

## MORSELSKAPETS REGNSKAP OG DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

Morselskapet Olav Thon Eiendomsselskap ASAs regnskap er utarbeidet i samsvar med norske regnskapsregler (NGAAP).

Morselskapets driftsinntekter utgjorde 941 millioner (906), og resultat før skatter beløp seg til 478 millioner kroner (645).

Etter skatter ble årsresultatet 371 millioner kroner (640).

Styret foreslår følgende disponering av morselskapets årsresultat:

Avsatt til utbytte,	
2,00 kroner per aksje	213 mill kr
Overført til annen egenkapital	159 mill kr
Disponert resultat	371 mill kr

Morselskapets eiendeler hadde ved årsskiftet en bokført verdi på 21.570 millioner kroner (18.023).

Bokført egenkapital var ved samme tidspunkt 1.612 millioner kroner (1.466), og egenkapitalandelen var 7 % (8).

## EIENDOMSVIRKSOMHETEN

### Eiendomsporteføljen per 31.12.16

Konsernets portefølje av investerings-eiendommer bokføres til virkelig verdi. For informasjon om verdsettelsesmodellen og variablene som inngår i verddivurderingen, henvises det til note 16.

Ved årsskiftet var verdien av eiendomsporteføljen vurdert til 47.695 millioner kroner (40.177), og verddivurderingen var basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,32 % (5,50).

Eiendomsporteføljen er fordelt på følgende eiendomssegmenter:

SEGMENT	ANDEL AV EIENDOMS-VERDIER	NETTO AVKASTNINGS-KRAV
Kjøpesenter	81 % (79)	5,34 % (5,45)
Nærings-eiendom	19 % (21)	5,23 % (5,68)

Årlig leieinntektsnivå, inkludert markedsleie på ledige arealer, økte i 2016 med 350 millioner kroner til 2.850 millioner kroner. Veksten forklares i hovedsak av nye eiendommer og ferdigstilte eiendomsprosjekter.

Ledigheten i eiendomsporteføljen var 3,6 % (3,1).

## KJØPESENTEROMRÅDET

Ved årsskiftet omfattet kjøpesenterområdet 98 kjøpesentre, hvorav 29 forvaltes for eksterne eiere.

Olav Thon Eiendomsselskap er Norges ledende kjøpesenteraktør og har en solid markedsposisjon. I kjøpesenterporteføljen inngår blant annet Norges største kjøpesenter; Sandvika Storsenter i Bærum og totalt 5 av landets 6 største kjøpesentre i 2016.

### Kjøpesentre som eies av konsernet Norge

Leieinntektsnivået i konsernets norske kjøpesentre økte i 2016 med 13 % til 2.350 millioner kroner (inkl. FKS/TS). Butikkomsetningen var 46,7 milliarder kroner (43,9), og den organiske omsetningsveksten fra 2015 vurderes til 3 %.

### Sverige

Leieinntektsnivået i konsernets 5 svenske kjøpesentre falt med 2 % til 240 millioner svenske kroner. Butikkomsetningen i kjøpesentrene var 3,9 milliarder svenske kroner (4,0).

Den svake utviklingen i Sverige forklares i hovedsak av ombygging ved flere av sentrene.

### NÆRINGSEIENDOM

Leieinntektsnivået for konsernets næringsseiendom (eksklusive kjøpesentereiendom) var 550 millioner kroner, en økning på 4 % fra foregående år.

For ytterligere informasjon om eiendomsvirksomheten henvises til selskapets hjemmeside [www.olt.no](http://www.olt.no).

### Eiendomsporteføljen eiet av felleskontrollerte og tilknyttede selskap

I tillegg til egen eiendomsportefølje har konsernet eierandeler i ytterligere 24 kjøpesentre, som eies gjennom FKS/TS. Eierandelen i disse selskapene er mellom 20 % og 50 %.

Konsernets andel av leieinntektsnivået var ved årsskiftet 275 millioner kroner (345), og verdien av eiendomsporteføljen er vurdert til 4.222 millioner kroner (4.955).

### Investeringer

Konsernets netto investeringer i 2016 var 4.259 millioner kroner (2.699)

og omfatter både eiendomskjøp, investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring og oppgradering av eksisterende eiendomsportefølje.

### STØRRE EIENDOMSKJØP

I januar økte konsernet sin eierandel fra 50 % til 100 % i et kjøpesenterselskap som eier tre kjøpesentre i Mosse-regionen og ett i Kristiansand. Samlet årlig leieinntektsnivå var 160 millioner kroner i 2016.

Konsernet overtok i november kjøpesenteret Åsane Storsenter nord for Bergen sentrum. Kjøpesenteret med et handelsareal på ca. 46.000 kvm, hadde en butikkomsetning på ca. 1,4 milliarder kroner i 2016, og et årlig leieinntektsnivå på ca. 115 millioner kroner.

### EIENDOMSUTVIKLING - STØRRE EIENDOMSPROSJEKTER

Eiendomsutvikling er en viktig del av konsernets virksomhet og det var høy aktivitet også i 2016.

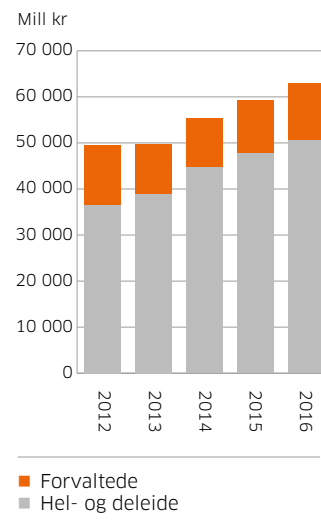
I løpet av året ble det gjennomført oppgraderinger og utvidelser ved to hel- og deleide kjøpesentre som tilførte ca. 9.700 kvm. nytt handelsareal.

Ved inngangen til 2017 gjennomføres det ombygging og utvidelser av ytterligere tre hel- og deleide kjøpesentre, som vil tilføre ca. 75.000 kvm. nytt handelsareal i tillegg til betydelige parkeringsareal.

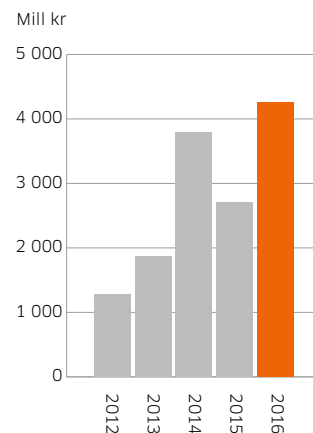
I et kvartal ved Storo Storsenter i Oslo oppføres det flere nybygg med et samlet areal på ca. 60.000 kvm. medregnet 9.000 kvm. parkeringsareal.

For mer informasjon om konsernets eiendomsprosjekter, henvises det til selskapets hjemmeside [www.olt.no](http://www.olt.no).

### Kjøpesentromsetning

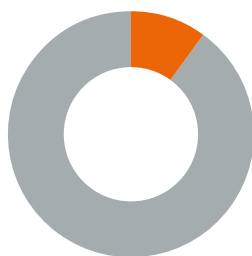


### Netto investeringer





## Ubenyttede kredittrammer



■ < 12 mnd	(10 %)
■ 1-5 år	(90 %)
■ > 5 år	(0 %)

## 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 kredittmarginen i kapitalmarkedene viste en fallende tendens gjennom 2016.

Ved årsskiftet var samlede kredittrammer på 25.877 millioner kroner (21.341) og ubenyttet del utgjorde 4.625 millioner kroner (3.335).

Kapitalmarkedene i Norge og Sverige er stadig viktigere finansieringskilde, og en betydelig andel av konsernets finansiering opptas i disse finansieringsmarkedene.

Ved årsskiftet var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 9.913 millioner kroner (6.523), fordelt på Norge og Sverige:

Norge: 7.630 millioner NOK (5.580)  
Sverige: 2.400 millioner SEK (900)

Gjelden hadde på samme tidspunkt en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,7 år (2,9), og 22 % (9) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

For ytterligere informasjon om finansielle forhold henvises til [www.olt.no](http://www.olt.no).

## ORGANISASJON OG ARBEIDSMILJØ

Olav Thon Eiendomsselskap praktiserer likestilling og tolererer ingen form for diskriminering eller trakassering av medarbeidere.

Alle medarbeidere har krav på en lik og rettferdig behandling uavhengig av alder, etnisitet, funksjonsnedsettelse,

hudfarge, nasjonalitet, politisk oppfatning og religion/livssyn.

Det arbeides med universell utforming av virksomhetens alminnelige funksjoner, slik at disse kan benyttes også av personer med redusert funksjonsevne.

Styret vurderer ovennevnte forhold og det generelle arbeidsmiljøet som tilfredsstillende.

Ved utgangen av 2016 var det 438 årsverk (433) i konsernet. Mørselskapet Olav Thon Eiendomsselskap hadde ved samme tidspunkt 39 årsverk (40).

Konsernets sykefravær i 2016 utgjorde 3,2 % (3,3).

Det er i perioden ikke oppstått vesentlige skader eller ulykker med tilknytning til virksomheten. Det er heller ikke avdekket svakheter ved de ansattes sikkerhet eller arbeidsmiljøet for øvrig.

Selskapets styre består av to kvinner og tre menn.

## MILJØMESSIG STATUS

Konsernet forurensrer i liten grad det ytre miljø. Konsernet arbeider for å minimere belastningen virksomheten påfører det ytre miljø, blant annet ved å følge miljøvennlige prosedyrer for drift av virksomheten.

Miljøarbeidet er en integrert del av virksomheten i Olav Thon Eiendomsselskap, og det gjennomføres miljøtiltak både for egen virksomhet og for leietakernes bruk av eiendommen.

Som et element i konsernets målrettede arbeid med helse, miljø og sikkerhet (HMS), er deler av eiendomsporteføljen Miljøfyrtårnsertifisert.

Sertifiseringen innebærer at et det iverksettes miljøtiltak knyttet til avfallsreduksjon, avfallshåndtering, innkjøp av miljøvennlige produkter og energisparing.

Olav Thon Eiendomsselskap forvalter en betydelig eiendomsmasse og er derved med på å prege lokalmiljøet der eiendommene ligger. Viktige bidrag i utviklingen av det ytre rom skjer ved rehabilitering, vedlikehold og nybygging.

Virksomheten tilfredsstiller de krav som stilles med hensyn til å begrense forurensningen av det ytre miljø.

Det henvises for øvrig til selskapets hjemmeside [www.olt.no](http://www.olt.no).

### **SAMFUNNSANSVAR**

Olav Thon Eiendomsselskap følger Olav Thon Gruppens retningslinjer for arbeidet med samfunnsansvar.

Olav Thon Gruppen er medlem av FNs Global Compact, og arbeider systematisk innenfor områdene menneskerettigheter, arbeidsforhold, miljø, antikorrupsjon og sosialt ansvar.

Dette arbeidet følges opp gjennom mål og tiltak etter rammeverket fastsatt i Global Rapporterings Initiativet (GRI), og dokumenteres i en årlig Samfunnsansvarsrapport.

For ytterligere informasjon om arbeidet med samfunnsansvar henvises til selskapets hjemmeside [www.olt.no](http://www.olt.no).

### **REDEGJØRELSE OM FORETAKSSTYRING**

Olav Thon Eiendomsselskap ønsker å opprettholde høy tillit blant investorer, långivere, leietakere og i samfunnet for øvrig, og tilstreber derfor god eierstyring og selskapsledelse.

Styringen av konsernet bygger i hovedsak på prinsipper som er gitt i "Norsk anbefaling – eierstyring og selskapsledelse", utgitt av Norsk utvalg for eierstyring og selskapsledelse.

Utfyllende redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse finnes på selskapets hjemmeside [www.olt.no](http://www.olt.no).

I løpet av 2016 ble det avholdt fem styremøter i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

### **AKSJONÆRFORHOLD**

#### **Aksjekursutvikling**

I 2016 steg aksjekursen i Olav Thon Eiendomsselskap 13 % til en sluttkurs på 160 kroner den 30.12.16.

Aksjene i selskapet ga dermed en totalavkastning (medregnet utbytte) på 14 % i 2016, mens hovedindeksen ved Oslo Børs steg med 12 %.

Ved årsskiftet var Olav Thon Eiendomsselskap Norges største børsnoterte eiendomsselskap med en børsverdi på 17,0 milliarder kroner.

#### **Aksjeomsetning**

Det ble i 2016 gjennomført 10.126 (9.955) handler av aksjen over Oslo Børs. Høyeste og laveste notering i 2016 var henholdsvis 170 kroner (179) og 124 (126).

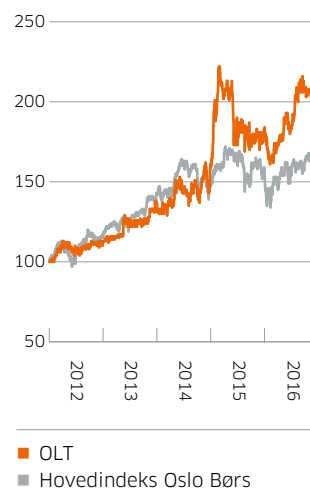
#### **Utbytte**

På generalforsamlingen 25.05.16 ble det besluttet å utbetale utbytte for 2015 med 1,80 kroner per aksje.

For 2016 foreslår styret at utbytte økes til 2,00 kroner per aksje.

For ytterligere informasjon om aksjonærforhold henvises det til selskapets hjemmeside [www.olt.no](http://www.olt.no).

### **Aksjekursutvikling og hovedindeks siste 5 år**



## OLAV THON EIENDOMSSKAPS RISIKOFAKTORER

Konsernets risikofaktorer kan deles inn i hovedgruppene:

- > Markedsrisiko
- > Finansiell risiko
- > Operasjonell risiko

### Markedsrisiko

Konsernets største markedsrisiko er knyttet til utviklingen i det norske eiendomsmarkedet.

Eiendomsmarkedet påvirkes av den makroøkonomiske utviklingen og den generelle etterspørselen etter næringseiendom som investeringsobjekt.

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

### MARKEDET FOR NÆRINGSEIENDOM

På tross av fortsatt lav vekst i norsk økonomi var 2016 et godt år for næringseiendom.

### Transaksjonsmarkedet

Det samlede transaksjonsvolumet i det norske markedet for næringseiendom (med verdi over 50 millioner kroner) utgjorde rundt 80 milliarder kroner. Nedgangen i omsetningsvolumet fra 120 milliarder kroner i 2015 er betydelig, men antallet transaksjoner var nesten på nivå med 2015.

Omsetningsvolumet i 2016 er likevel blant de høyeste årsomsetningene noensinne, og reflekterer et svært aktivt eiendomsmarked, spesielt i de store byene.

Etterspørselen etter næringseiendom som investeringsobjekt var fremdeles

høy, og bidro til en verdiøkning på næringseiendom innenfor de fleste segmenter.

### Leiemarkedet

Leieprisene i kjøpesentrene viste en stigende utvikling på de største sentrene og en stabil utvikling på resten av porteføljen.

I kontorleiemarkedet i Oslo-området er ledigheten nå svakt fallende og leieprisene viser en stabil eller stigende utvikling.

### KONSERNETS MARKEDSRISIKO

81 % av konsernets leieinntekter kommer fra kjøpesentre, med et tyngdepunkt i de store byene i Norge og Sverige. En betydelig del av leietakerne er internasjonale og nasjonale kjeder innenfor detaljhandel, og leiekontraktene har en balansert forfallstruktur.

Veksten i privatkonsumet antas å øke moderat, og rammebetingelsene for konsernets kjøpesentereieendommer vurderes derfor som positive.

19 % av leieinntektene kommer fra næringseiendommer i Oslo-området, hvorav kontoreieendommer utgjør den største andelen. Eiendommene er utleid til et stort antall leietakere fra ulike bransjer og leiekontraktene har en balansert forfallsstruktur også i dette eiendomssegmentet.

Risikoen for betydelig økt ledighet og vesentlig nedgang i eiendomsporteføljens leieinntekter vurderes som moderat. Sensitivitet knyttet til hvordan endring i avkastningskrav og leieinntekter påvirker eiendomsverdier og soliditet er omtalt i note 16 og på selskapets hjemmeside [www.olt.no](http://www.olt.no).

### Finansiell risiko

Den største finansielle risikoen for Olav Thon Eiendomsselskap vurderes å være konsernets tilgang til finansiering i bank- og kapitalmarkedene og prisen på finansiering.

Tilgangen til finansiering avhenger både av utviklingen i finansmarkedene og konsernets kredittverdighet.

Prisen på finansiering avhenger av markedsrentene og den spesifikke kredittmargin som konsernet må betale.

Kredittmarginen er igjen knyttet opp mot konsernets kredittverdighet og utviklingen i kredittmarkedet.

### UTVIKLINGEN I FINANSIERINGSMARKEDENE

Konkurransesituasjonen i den nordiske banksektoren var relativt stabil i 2016, med uendrede kredittmarginer og utlånsvillighet.

Tilførselen av likviditet i de norske og svenske kapitalmarkedene ble stadig bedret gjennom året, og konsernet utstedte i 2016 for første gang sertifikatlån i det svenske markedet.

### Kredittmarkedet

Kredittmarginen som indikeres for nye lån utstedt av konsernet, var fallende gjennom året. Ved utgangen av året var kredittmarginen for 5 års pantesikret obligasjonslån indikert til 0,90 % (1,35), mens 12 måneders usikret sertifikatlån ble indikert til 0,50 % (0,85).

### Renteutvikling

Den korte pengemarkedsrenten i Norge (3 mnd. NIBOR) falt frem til juni, men steg til 1,17 % (1,13) ved årsslutt. Den lange pengemarkedsrenten (10 års swaprente) falt betydelig i første halvår, men steg til 1,95 % (1,86) per 31.12.16.

I Sverige falt den korte pengemarkedsrenten (3 mnd. Stibor) gjennom hele 2016 til -0,59 % (-0,29) ved slutten av året. Den lange pengemarkedsrenten (10 års swap) falt kraftig frem til august, men økte deretter til 1,10 % (1,66) ved årsskiftet.

### KONSERNETS FINANSIELLE RISIKO

Den finansielle risikoen knyttet til konsernet kan igjen deles i:

- > Likviditetsrisiko
- > Renterisiko
- > Valutarisiko
- > Kredittisiko

### Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko knyttes til konsernets evne til å betjene gjeldsforpliktelser etter hvert som de forfaller. Risikoen dempes ved å ha store tilgjengelige likviditetsreserver, en moderat belåningsgrad, langsiktige låneavtaler og ved å anvende ulike finansieringskilder og -markeder.

Ved årsskiftet var konsernets samlede likviditetsreserve 4.950 millioner kroner (3.525).

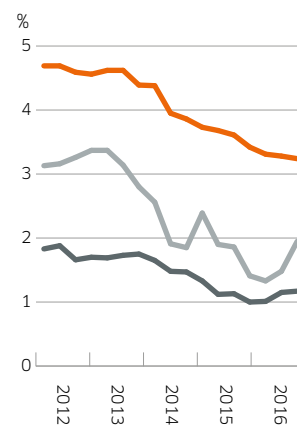
Gjeldsporteføljen hadde ved årsskiftet en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,7 år (2,9).

22 % (9) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år, og refinansieringsbehovet det neste året vil i all hovedsak kunne dekkes av eksisterende likviditetsreserver.

### Renterisiko

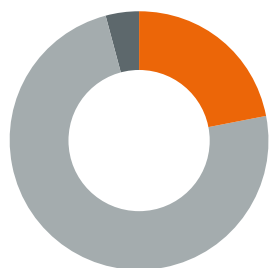
Med renterisikoen menes risiko for endringer i konsernets kontantstrøm, resultat og egenkapital som følge av endringer i det kort- og langsiktige rentemarkedet. Risikoen styres blant annet ved å ha en betydelig andel langsiktig rentebinding.

### Renteutvikling siste 5 år



- OLT snittrente
- 10 år swaprente
- 3 mnd Nibor

## Avdragsstruktur



■ < 12 mnd	(22 %)
■ 1-5 år	(74 %)
■ > 5 år	(4 %)

Ved årsskiftet var gjennomsnittlig rentebinding 4,1 år (5,1), og gjennomsnittlig rentesats var 3,24 % (3,61).

Konsernets finansielle instrumenter, renteswaper bokføres til markedsverdi.

Renteswapene benyttes i det vesentlige til å sikre konsernet langsiktige rentebinding og en forutsigbar kontantstrøm. Porteføljen av renteswaper inngått for dette formålet var ved årsskiftet 11.091 millioner kroner (11.187), og hadde en markedsverdi på -1.930 millioner kroner (-2.049).

Markedsverdien påvirkes av endringer i det langsiktige rentenivået og volatiliteten i finansmarkedene i Norge og Sverige. En endring i det langsiktige rentenivået med ett prosentpoeng antas å endre porteføljens markedsverdi med ca. 750-850 millioner kroner.

For ytterligere informasjon om konsernets finansielle forhold, henvises det til selskapets hjemmeside [www.olt.no](http://www.olt.no).

### Valutarisiko

Olav Thon Eiendomsselskap har økonomisk risiko knyttet til valutakursen mellom norske og svenske kroner. Som følge av at konsernregnskapet avlegges i norske kroner, påvirkes både resultatet og egenkapitalen i de svenske datterselskapene av valutakursen.

Olav Thon Eiendomsselskap reduserer valutarisikoen ved gjeldsopptak i valuta og valutasikringsavtaler.

### Kredittrisiko

Konsernets kredittrisiko er i hovedsak 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 forskjellige bransjer, og konsernet vurderes å ha gode rutiner i forbindelse med forvaltningen av leieavtalene.

### Operasjonell risiko

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

Forvaltningen er organisert slik at risikoen knyttet til enkeltpersoners aktiviteter og fravær er relativt lav, og konsernets forvaltningssystemer vurderes som robuste.

Som en kvalitetssikring foretar også konsernets revisor systematiske risikovurderinger av ulike sider ved konsernets drift og forvaltning.

### FREMTIDSUTSIKTER

Veksten i norsk økonomi er fremdeles lav, men det forventes økt vekst i 2017. Oljeprisfallet bidrar til relativt svake vekstutsikter de nærmeste årene, og Norges Bank signaliserer at renten vil bli holdt lav lenge.

Etterspørselen etter næringseiendom i Norge er fortsatt høy både fra norske og internasjonale investorer. Med utsikt til lave renter forventes det en høy etterspørsel også i tiden fremover.

Veksten i privatkonsumet antas å øke moderat, og rammebetingelsene for konsernets kjøpesentre vurderes derfor som positive.

I kontorleiemarkedet i Oslo-området er ledigheten svakt fallende og leieprisene viser en positiv utvikling i de fleste områder av byen. Lav nybygging og god etterspørsel etter kontorlokaler forventes å bidra til et fortsatt positivt kontormarked.

Konsernets solide markedsposisjon og finansielle stilling antas å bidra til en tilfredsstillende resultatutvikling også i tiden fremover.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL VERDIPAPIRHANDELLOVENS § 5-5

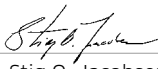
Vi bekrefter at konsernets og selskapets årsregnskap for 2016 etter vår beste overbevisning er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernet og selskapets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet.

Styrets årsberetning gir så langt styret kjenner til, en rettviseende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til konsernet og selskapet, sammen med en beskrivelse av de meste sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer konsernet står overfor.

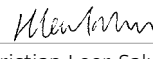
Oslo, 21. mars 2017  
Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA



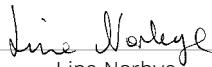
Olav Thon (styrets formann)



Stig O. Jacobsen



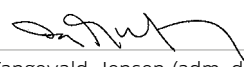
Kristian Leer-Salvesen



Line Norbye



Sissel Bårdal Haga



Dag Tangevald-Jensen (adm. direktør)

# OPPSTILLING TOTALRESULTAT

## KONSERN


	Note	2016	2015
(Beløp i millioner kroner)			
Leieinntekter	1	2 590	2 274
Andre eiendomsrelaterte inntekter	1, 6	835	822
Eiendomsrelaterte kostnader	1, 8, 9, 31, 32	-1 183	-1 072
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>16</b>	<b>2 243</b>	<b>2 024</b>
Verdiendring investeringseiendommer	1, 16	2 651	2 806
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	1, 3, 4	315	238
Andre driftsinntekter	1, 7	153	170
Andre driftskostnader	1, 8, 10	-131	-149
Administrasjonskostnader	1, 8, 11	-141	-126
Ordinære av- og nedskrivninger	1, 15	-28	-15
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 062</b>	<b>4 947</b>
Finansinntekter	12	8	10
Verdiendring finansielle instrumenter	14	119	105
Finanskostnader	13	-704	-655
<b>Resultat før skatter</b>		<b>4 484</b>	<b>4 407</b>
Endring utsatt skatt		-848	-624
Betalbar skatt		-20	-98
<b>Skatter</b>	<b>28</b>	<b>-868</b>	<b>-722</b>
<b>Periodens resultat</b>		<b>3 616</b>	<b>3 685</b>
<b>Andre inntekter og kostnader</b>			
Poster som kan bli resirkulert over resultatet i senere perioder:			
Netto valutaeffekt av utenlandske operasjoner		-38	6
Endring i utsatt skatt - andre inntekter og kostnader	28	-22	26
<b>Totalresultat</b>		<b>3 556</b>	<b>3 717</b>
<b>Periodens resultat tilordnet:</b>			
Aksjonærer		3 582	3 666
Ikke-kontrollerende eierinteresser		34	19
<b>Totalresultat tilordnet:</b>			
Aksjonærer		3 522	3 698
Ikke-kontrollerende eierinteresser		34	19
Resultat per aksje - basis og utvannet (i hele kroner)	30	34	34

# OPPSTILLING OVER FINANSIELL STILLING

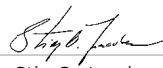
## KONSERN

	Note	2016	2015
(Beløp i millioner kroner)			
<b>EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	28	550	583
Investerings eiendommer	1, 16	47 695	40 177
Varige driftsmidler	15	98	94
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	1, 3, 4	2 646	2 712
Andre finansielle anleggsmidler	17, 24	198	183
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>51 187</b>	<b>43 749</b>
Fordringer	18, 24	1 017	849
Bankinnskudd og kontanter	19	325	190
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 342</b>	<b>1 040</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>52 529</b>	<b>44 789</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Egenkapital tilordnet aksjonærer i morselskapet	23, 29	20 950	17 625
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		447	416
<b>Sum egenkapital</b>		<b>21 397</b>	<b>18 040</b>
Utsatt skatt	28	6 494	5 606
Langsiktig gjeld	22, 23, 24, 25, 27	18 516	18 496
Kortsiktig gjeld	23, 26, 27, 31	6 122	2 647
<b>Sum gjeld og forpliktelser</b>		<b>31 132</b>	<b>26 748</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>52 529</b>	<b>44 789</b>

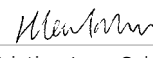
Oslo, 21. mars 2017  
Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA



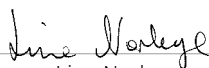
Olav Thon (styrets formann)



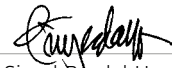
Stig O. Jacobsen



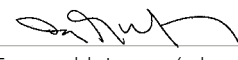
Kristian Leer-Salvesen



Line Norbye



Sissel Børdal Haga



Dag Tangevald-Jensen (adm. direktør)



# KONTANTSTRØMOPPSTILLING

## KONSERN

	Note	2016	2015
(Beløp i millioner kroner)			
Resultat før skatter		4 484	4 407
Verdiendring investeringseiendom		-2 651	-2 806
Verdiendring finansielle instrumenter		-119	-105
Kostnadsførte renter	13	687	644
Betalte renter		-691	-651
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	3, 4	-315	-238
Betalte skatter		-73	-173
Ordinære avskrivninger/nedskrivninger	15	28	15
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter		446	-88
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>1 796</b>	<b>1 005</b>
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		3	0
Utbetalinger ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler	15, 16	-962	-459
Utbetalinger ved kjøp av datterselskap	5	-2 168	-1 367
Utbetalinger til andre investeringer		-259	0
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-3 387</b>	<b>-1 826</b>
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	23	11 549	6 908
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	23	-9 604	-6 016
Utbetaling av utbytte		-194	-170
Utbetalinger ved kjøp av egne aksjer		-13	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>1 738</b>	<b>723</b>
Netto endringer i kontanter og bankinnskudd		147	-98
Kontanter og bankinnskudd per 01.01		191	283
Valutakurseffekter		3	6
<b>Kontanter og bankinnskudd per 31.12</b>		<b>342</b>	<b>191</b>
Ubenyttet del av kassekreditt og andre trekkrettigheter		4 862	3 482

# OPPSTILLING OVER ENDRINGER I EGENKAPITAL

## KONSERN

	Tilordnet aksjonærer i morselskapet				Ikke-kontrollerende eierinteresser	Sum
	Aksje-kapital	Overkurs fond	Omregnings-differanser	Opptjent egenkapital		
(Beløp i millioner kroner)						
<b>Egenkapital per 31.12.2014</b>	<b>106</b>	<b>318</b>	<b>1</b>	<b>13 508</b>	<b>115</b>	<b>14 049</b>
Årets resultat				3 666	19	3 685
Andre inntekster og kostnader			6	26		32
Utbytte				-170		-170
Endring av ikke-kontrollerende eierinteresser				164	281	445
<b>Egenkapital per 31.12.2015</b>	<b>106</b>	<b>318</b>	<b>6</b>	<b>17 194</b>	<b>416</b>	<b>18 040</b>
Årets resultat				3 582	34	3 616
Andre inntekster og kostnader			-38	-22		-60
Kjøp egne aksjer				-13		-13
Utbytte				-190		-190
Endring av ikke-kontrollerende eierinteresser				7	-2	5
<b>Egenkapital per 31.12.2016</b>	<b>106</b>	<b>318</b>	<b>-32</b>	<b>20 558</b>	<b>447</b>	<b>21 397</b>

# NOTER

## KONSERN

(i talloppstillingene er alle beløp i hele millioner kroner)

### GENERELT

Olav Thon Eiendomsselskap ASA er et allmennaksjeselskap registrert i Norge og notert på Oslo Børs. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Stenersgata 2 i Oslo.

Olav Thon Eiendomsselskap ASAs konsernregnskap for regnskapsåret 2016 ble vedtatt i styremøte den 21.03.17.

Konsernet driver erverv, utvikling og utleie av næringseiendommer og kjøpesenter i Norge og Sverige.

### GRUNNLAG FOR UTARBEIDELSE AV ÅRSREGNSKAPET

Konsernregnskapet til Olav Thon Eiendomsselskap ASA er avlagt i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) som er vedtatt av EU, samt norske opplysningskrav som følger av regnskapsloven per 31.12.16.

Konsernregnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap, med unntak av følgende regnskapsposter:

- > Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi
- > Finansielle instrumenter vurderes til virkelig verdi

Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede regnskapsprinsipper for like transaksjoner og hendelser under ellers like forhold.

### VESENTLIGE REGNSKAPSPRINSIPP

#### Konsolidering

Konsernregnskapet for Olav Thon Eiendomsselskap ASA omfatter regnskapet til morselskapet og selskap hvor konsernet har kontroll per 31.12.16.

Konsernet kontrollerer derfor foretak som det er investert i, dersom og bare dersom, konsernet:

- > har makt over foretaket
- > er eksponert for eller har rettigheter til variabel avkastning fra sitt engasjement i foretaket
- > har mulighet til å bruke sin makt over foretaket, til å påvirke sin avkastning.

Dersom konsernet har flertallet av stemmerettighetene i et foretak, er foretaket presumptivt et datterselskap i konsernet. Vurderingene gjøres for hver investering.

Datterselskaper konsolideres fra og med det tidspunktet konsernet oppnår kontroll og utelates fra konsolidering når kontroll opphører.

Oppkjøp av datterselskaper som tilfredsstiller kravene til en virksomhetssammenslutning, blir regnskapsført i samsvar med oppkjøpsmetoden. Overtatte eiendeler og gjeld ved virksomhetssammenslutninger balanseføres til virkelig verdi i åpningsbalansen i konsernet. Ikke-kontrollerende

eierinteresser beregnes basert på forholdsmessig andel av eiendeler og gjeld. Forskjellen mellom anskaffelseskost ved oppkjøp og virkelig verdi av netto identifiserbare eiendeler på oppkjøpstidspunktet vil klassifiseres som goodwill.

Oppkjøp av selskap som ikke er en virksomhets-sammenslutning blir regnskapsført som eiendelskjøp. Anskaffelseskost blir allokert til de overtatte eiendelene i sin helhet. Det blir ikke beregnet goodwill på denne type oppkjøp og det innregnes heller ikke utsatt skatt på forskjeller som oppstår i forbindelse med innregning av disse eiendelene.

Resultatet, samt hver enkelt komponent i andre inntekter og kostnader henføres til konsernet og til ikke-kontrollerende eierinteresser, selv om dette medfører underskudd hos de ikke-kontrollerende eierinteressene. Dersom det er nødvendig, justeres datterselskapenes regnskaper slik at de er i tråd med konsernets regnskapsprinsipper.

Konserninterne transaksjoner og konsernmellomværende, samt gevinster og tap som er oppstått ved transaksjoner mellom selskapene, er eliminert.

Ikke-kontrollerende eierinteresser presenteres på egen linje innenfor egenkapitalen i konsernbalansen.

#### Tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet

Konsernet har investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomheter. Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll eller felles kontroll, over den finansielle og operasjonelle styringen.

Felleskontrollert virksomhet er en felleskontrollert ordning der de partene som har felles kontroll over ordningen har rett til ordningens netto eiendeler. Felles kontroll er den kontraktmessige avtalen om deling av kontroll over en ordning som bare foreligger når beslutninger om relevante aktiviteter krever enstemmighet mellom de partene som deler kontroll. Vurderingselementene som benyttes ved bestemmelse av om konsernet har felles kontroll eller bestemmende innflytelse over et selskap er tilsvarende som vurderingene av kontroll av datterselskaper.

Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet innregnes etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse eller felles kontroll oppnås og inntil slik innflytelse opphører. Ved førstegangsinnregning vurderes tilknyttede foretak og felleskontrollert virksomhet til anskaffelseskost. Konsernets andel av resultatet i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter innregnes i den balanseførte verdien av enhetene, mens

konsernets andel av resultatet innregnes i konsernets resultat. Goodwill relatert til det tilknyttede selskapet og felleskontrollert virksomheten blir inkludert i balanseført verdi av investeringen, og testes ikke for nedskrivning på individuell basis.

Konsernets resultatandel fra investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet, er presentert på egne linjer i resultatregnskapet, som en del av driftsresultatet. Konsernets andel av føringer direkte mot egenkapital i underliggende investering, presenteres i konsernets egenkapitalkoppstilling. Urealisert gevinst knyttet til transaksjoner med tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet er eliminert med konsernets andel i virksomheten.

Ved indikasjoner på verdifall gjennomføres det en nedskrivningstest på den balanseførte verdien av investeringen. Et eventuelt verdifall blir innregnet i resultatandelen fra tilknyttet foretak eller felleskontrollert virksomhet i regnskapet.

Dersom konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap regnskapsføres ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

Dersom en investering opphører å være et tilknyttet selskap eller felleskontrollert virksomhet, slik at egenkapitalmetoden opphører, måles gjenværende eierinteresse til virkelig verdi. Dersom egenkapitalmetoden ikke opphører, for eksempel ved overgang fra tilknyttet selskap til felleskontrollert virksomhet, foretas det ikke ny måling av gjenværende eierinteresse.

Alle konsernselskaper, inkludert tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet, er regnskapsført med ensartede regnskapsprinsipper for like transaksjoner og andre hendelser under like omstendigheter.

### Driftssegmenter

For ledelsesformål er konsernet organisert i to ulike forskjellige driftssegmenter, hhv. "Kjøpesentereieendom" og "Øvrig næringsseiendom". De 2 driftssegmentene representerer ulike leietakerbehov, og er derfor styrt delvis uavhengig av hverandre. Konsernet har 2 geografiske områder, hhv. Norge og Sverige.

Rapportering på driftssegment er i samsvar med konsernets interne rapportering. Nærmere om de ulike driftssegmentene og tilhørende finansiell informasjon og geografisk fordeling er presentert i note 1.

### Prinsipper for inntektsføring

Inntekt regnskapsføres når det er sannsynlig at transaksjoner vil generere fremtidige økonomiske fordeler som vil tilflyte selskapet og beløpets størrelse kan estimeres pålitelig. Salgsinntekter er presentert fratrukket merverdiavgift og rabatter.

Inntekter fra salg av varer resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført.

Driftsinntekter består hovedsakelig av leieinntekter. Felleskostnader som viderebelastes leietakere

blir også inntektsført. Fastleie/minimumsleie fra investeringseiendommer (etter fradrag for totale kostnader knyttet til incentiver til leietakere) inntektsføres lineært over leieperioden.

### Finanskostnader knyttet til prosjekter under oppføring

Finanskostnader balanseføres ved tilvirking av kvalifiserende eiendeler frem til eiendelen er klar for bruk.

### Avsetninger

En avsetning regnskapsføres når konsernet har en forpliktelse (rettslig eller selvpålagt) som en følge av en tidligere hendelse, det er sannsynlig (mer sannsynlig enn ikke) at det vil skje et økonomisk oppgjør som følge av denne forpliktelsen og beløpets størrelse kan måles pålitelig.

### Operasjonelle leieavtaler

Leieavtaler hvor det vesentligste av risiko og avkastning som er forbundet med vesentligste av eiendelen fortsatt ligger hos utleier, klassifiseres som operasjonelle leieavtaler. Leiebetalingene klassifiseres som driftskostnad og resultatføres lineært over kontraktperioden.

### Investeringseiendom

Investeringseiendommer, inkludert investeringseiendom under oppføring, er eiendeler som eies enten for å oppnå leieinntekter og/eller verdistigninger og som ikke er benyttet til eget bruk av konsernets selskaper. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi.

Verdsettelsen utføres av konsernets administrasjon og godkjennes av selskapets styre.

I verdsettelsen av investeringseiendommene er fastsettelse av avkastningskrav den viktigste variabelen og dernest markedisleie for eiendommen.

Som en kvalitetssikring av verdsettelsen innhenter selskapet råd fra eksterne rådgivere.

Endringer i virkelig verdi regnskapsføres i resultatregnskapet.

Når en enhet av eiendom, anlegg og utstyr omklassifiseres til investeringseiendom som følge av endret bruk, vil differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifisering føres over resultatregnskapet. Dersom konsernet videreutvikler en eksisterende investeringseiendom, forblir den en investeringseiendom som måles basert på virkelig verdi.

Senere kostnader forbundet med fast eiendom aktiveres hvis påkostningen tilfredsstiller krav for balanseføring iht. IFRS, mens løpende vedlikehold kostnadsføres.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler, unntatt investeringseiendommer og bygninger, består hovedsakelig av driftsløse. Varige driftsmidler måles til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Når eiendeler selges eller avhendes, blir balanseført verdi fraregnet og eventuelt tap eller gevinst resultatføres.

### Boligprosjekter

Egenregiprosjekter gjelder hovedsakelig utvikling og oppføring av boliger for salg. Dette er egenfinansierte

prosjekter. I henhold til IFRIC 15 inntektsføres egenregiprosjekter etter IAS 18. Dette innebærer at inntekten med tilhørende kostnad normalt blir innregnet når faktisk kontroll er overført til kjøper.

Opparbeidede kostnader under byggingen klassifiseres som varebeholdning. Forskudd mottatt fra kunden frem til overlevering presenteres som en gjeld i balansen.

#### **Kontanter**

Kontanter inkluderer kontanter i kasse og bankbeholdning.

#### **Kundefordringer**

Kundefordringer måles ved første gangs balanseføring til virkelig verdi. Avsetning for tap regnskapsføres når det foreligger objektive indikatorer for at konsernet ikke vil motta oppgjør i samsvar med opprinnelige betingelser.

#### **Egne aksjer**

Ved tilbakekjøp av egne aksjer føres kjøpspris inklusiv direkte henførbare kostnader som endring i egenkapital. Egne aksjer presenteres som reduksjon av egenkapital. Tap eller gevinst på transaksjoner med egne aksjer blir ikke resultatført.

#### **Omregningsdifferanser**

Omregningsdifferanser oppstår i forbindelse med valutaforskjeller ved konsolidering av utenlandske enheter.

Valutaforskjeller på pengeposter (gjeld eller fordring) som i realiteten er en del av et selskaps nettoinvestering i en utenlandsk enhet inngår også som omregningsdifferanser.

Ved avhendelse av utenlandsk enhet reverseres og resultatføres akkumulert omregningsdifferanse knyttet til enheten i samme periode som gevinsten eller tapet ved avhendelsen er regnskapsført.

#### **Utbytte**

Utbyttebetalinger til selskapets aksjonærer klassifiseres som gjeld fra og med det tidspunkt utbyttet er vedtatt av generalforsamlingen.

#### **Utsatt skatt**

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld med unntak av førstegangsinnregning av goodwill eller førstegangsinnregning av en eiendel eller forpliktelse i en transaksjon som ikke er en virksomhetssammenslutning, og som på transaksjonstidspunktet verken påvirker regnskapsmessig overskudd eller skattepliktig inntekt.

Utsatt skatt beregnes på midlertidige forskjeller fra investeringer i datterselskaper, felleskontrollerte selskaper og tilknyttede selskaper, bortsett fra når selskapet har kontroll over tidspunkt for reversering av de midlertidige forskjellene, og det er sannsynlig at de ikke blir reversert i overskuelig fremtid.

En eiendel ved utsatt skatt er regnskapsført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Likeledes vil selskapet redusere eiendel ved utsatt skatt i

den grad selskapet ikke lenger anser det som sannsynlig at det kan nyttiggjøre seg av den utsatte skattefordelen.

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er målt basert på forventet fremtidig skattesats til de selskapene i konsernet hvor det har oppstått midlertidige forskjeller.

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt føres opp til nominell verdi og er klassifisert som langsiktig forpliktelse eller anleggsmiddel i balansen.

Periodeskatt og eiendeler eller forpliktelser ved utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

#### **Lån**

Lån regnskapsføres til virkelig verdi når utbetaling av lånet finner sted, med fradrag for transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres lån til amortisert kost beregnet ved bruk av effektiv rente. Forskjellen mellom det utbetalte lånebeløpet (fratrukket transaksjonskostnader) og innløsningsverdien resultatføres over lånets løpetid. Første års avdrag av langsiktig gjeld er klassifisert som kortsiktig gjeld.

#### **Finansielle instrumenter / Deriverter**

Finansielle instrumenter regnskapsføres første gang til virkelig verdi (som normalt tilsvarer kostpris), og i etterfølgende perioder til virkelig verdi. Endringer i virkelig verdi regnskapsføres i resultatregnskapet.

#### **Hendelser etter balansedagen**

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

#### **VESENTLIGE REGNSKAPSESTIMAT OG SKJØNNMESSIGE VURDERINGER**

Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer.

Styret og konsernledelsen utarbeider estimater og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden, og disse vurderinger vil ikke nødvendigvis fullt ut samsvare med det endelige utfall.

Estimater og antakelser/forutsetninger som innebærer stor sannsynlighet for vesentlige endringer i balanseført verdi i løpet av neste regnskapsår, er verdien knyttet til investeringseiendommer og finansielle instrumenter.

Endringer i avkastningskravet og markedsleie er de viktigste faktorene som påvirker verdien av konsernets investeringseiendommer. En sensitivitetsanalyse knyttet til disse faktorene er presentert i note for investeringseiendommer.

Avkastningskravet bygges opp basert på inflasjonsforventninger, prognoser for markedsrenter, kredittmarginer og vurdering av spesifikke risikofaktorer knyttet til den individuelle eiendom.

Vurderingen av inflasjonsforventninger, renteutviklingen og utviklingen i kredittmarginer baseres på oppdaterte markedsanalyser.

Risikotillegget til dekning av eiendomsrisiko fastsettes på bakgrunn av eiendommens beliggenhet, standard, type eiendom, eiendommens utleiegrad, leiekontraktenes lengde og leietakerens kredittverdighet.

Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår.



# INNHALDSFORTEGNELSE

	SIDE	
NOTE 1	SEGMENTINFORMASJON	30
NOTE 2	DATTERSELSKAPER (DS)	32
NOTE 3	FELLESKONTROLLERTE SELSKAPER (FKS)	34
NOTE 4	TILKNYTTETE SELSKAPER (TS)	36
NOTE 5	OPPKJØP	37
NOTE 6	ANDRE EIENDOMSRELATERTE INNTEKTER	38
NOTE 7	ANDRE DRIFTSINNTEKTER	38
NOTE 8	LØNNSKOSTNADER	38
NOTE 9	EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER	40
NOTE 10	ANDRE DRIFTSKOSTNADER	40
NOTE 11	ADMINISTRASJONSKOSTNADER	40
NOTE 12	FINANSINNTEKTER	41
NOTE 13	FINANSKOSTNADER	41
NOTE 14	RESULTAT FINANSIELLE INSTRUMENTER	41
NOTE 15	VARIGE DRIFTSMIDLER	41
NOTE 16	INVESTERINGSEIENDOM	43
NOTE 17	ANDRE FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER	45
NOTE 18	FORDRINGER	45
NOTE 19	BANKINNSKUDD OG KONTANTER	45
NOTE 20	FINANSIELL RISIKOSTYRING	46
NOTE 21	KAPITALFORVALTNING	46
NOTE 22	RENTESWAPAVTALER	47
NOTE 23	KAPITALSTRUKTUR OG EGENKAPITAL	49
NOTE 24	VIRKELIG VERDI AV FINANSIELLE POSTER	50
NOTE 25	LANGSIKTIG GJELD	50
NOTE 26	KORTSIKTIG GJELD	51
NOTE 27	FORFALLSSTRUKTUR FINANSIELLE FORPLIKTELSE	51
NOTE 28	SKATT	52
NOTE 29	AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON	54
NOTE 30	RESULTAT PER AKSJE	55
NOTE 31	NÆRSTÅENDE PARTER	55
NOTE 32	OPERASJONELLE LEIEAVTALER	56
NOTE 33	BETINGEDE FORPLIKTELSE	57
NOTE 34	NYE OG ENDREDE STANDARDER	57



**NOTE 1** SEGMENTINFORMASJON

Per 31.12.2016 har konsernet aktiviteter innenfor 2 strategiske driftssegmenter.

- > Kjøpesenter
- > Næringseiendom

Konsernet har 2 geografiske områder:

- > Norge
- > Sverige

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

**Driftssegmentresultat pr 31.12.2016**

	Driftssegment			Konsern	Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet		Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	2 012	578		2 590	2 387	204	2 590
Andre eiendomsrelaterte inntekter	755	80		835	739	96	835
Eiendomsrelaterte kostnader	-959	-224		-1 183	-1 039	-144	-1 183
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>1 809</b>	<b>434</b>		<b>2 243</b>	<b>2 087</b>	<b>156</b>	<b>2 243</b>
Verdiendring investeringseiendommer	1 737	914		2 651	2 503	148	2 651
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	315			315	315		315
Andre driftsinntekter	77		76	153	153		153
Andre driftskostnader	-57		-73	-131	-131		-131
Administrasjonskostnader	-120	-21		-141	-126	-15	-141
Ordinære av- og nedskrivninger	-15	-13		-28	-28		-28
<b>Driftsresultat</b>	<b>3 746</b>	<b>1 313</b>	<b>3</b>	<b>5 062</b>	<b>4 773</b>	<b>289</b>	<b>5 062</b>

**Driftssegmentresultat pr 31.12.2015**

	Driftssegment			Konsern	Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet		Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	1 737	537		2 274	2 068	206	2 274
Andre eiendomsrelaterte inntekter	752	70		822	715	108	822
Eiendomsrelaterte kostnader	-861	-212		-1 073	-938	-135	-1 073
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>1 628</b>	<b>394</b>		<b>2 024</b>	<b>1 844</b>	<b>178</b>	<b>2 024</b>
Verdiendring investeringseiendommer	1 975	831		2 806	2 625	181	2 806
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	238			238	238		238
Andre driftsinntekter	92		79	171	171		171
Andre driftskostnader	-80		-69	-149	-149		-149
Administrasjonskostnader	-106	-19		-126	-112	-13	-126
Ordinære av- og nedskrivninger	-7	-8		-15	-15		-15
<b>Driftsresultat</b>	<b>3 738</b>	<b>1 198</b>	<b>10</b>	<b>4 947</b>	<b>4 601</b>	<b>346</b>	<b>4 947</b>

Transaksjoner mellom segmentene skjer til ordinære betingelser som ville ha vært de samme for uavhengige parter.

**Segmenteiendeler og -gjeld per 31.12.2016 og investeringsutgifter for året:**

	Driftssegment			Geografiske områder			
	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Ikke alloktert	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Investerings eiendom	38 242	9 453		47 695	44 138	3 557	47 695
Andre eiendeler			2 188	2 188	1 936	252	2 188
Andel i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2 646			2 646	2 646		2 646
<b>Sum eiendeler</b>	<b>40 888</b>	<b>9 453</b>	<b>2 188</b>	<b>52 529</b>	<b>48 720</b>	<b>3 809</b>	<b>52 529</b>
Gjeld og forpliktelser			31 132	31 132	31 132		31 132
Tilgang (note 15 og 16)	4 499	398		4 897	4 853	45	4 897

**Segmenteiendeler og -gjeld per 31.12.2015 og investeringsutgifter for året:**

	Driftssegment			Geografiske områder			
	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Ikke alloktert	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Investerings eiendom	32 036	8 141		40 177	36 467	3 709	40 177
Andre eiendeler			1 900	1 900	1 900		1 900
Andel i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2 712			2 712	2 712		2 712
<b>Sum eiendeler</b>	<b>34 748</b>	<b>8 141</b>	<b>1 900</b>	<b>44 789</b>	<b>41 080</b>	<b>3 709</b>	<b>44 789</b>
Gjeld og forpliktelser			26 748	26 748	26 748		26 748
Tilgang (note 15 og 16)	2 376	357		2 733	2 641	92	2 733

Segmenteiendeler består i all hovedsak av investeringseiendommer. Øvrige eiendeler ekskl. investeringer i tilknyttede selskaper er ikke allokert.

Investeringsutgifter består av tilgang av varige driftsmidler, investeringseiendommer og oppkjøp av virksomhet.

## NOTE 2 DATTERSELSKAPER (DS)

	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2016	Eierandel/ stemmerett 2015
AS Åsane Senter <sup>1)</sup>	2016	Bergen	100 %	0 %
Bergen Storsenter ANS	1996	Oslo	100 %	100 %
Bowling 1 Vestkanten AS	2010	Bergen	89 %	89 %
Detaljhandelshuset i Hyllinge AB	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Hageby Centrum	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Lantmäteribacken	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Sollentuna Centrum	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Överby Köpsentrum	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Överby Köpsentrum 2	2015	Stockholm	100 %	100 %
Gardemoen Park AS	2001	Oslo	100 %	100 %
Info-Rama ANS	1998	Oslo	100 %	100 %
Jessheim Storsenter AS	1998	Oslo	100 %	100 %
KS Lagunen	1994	Oslo	100 %	100 %
Litor KS	2004	Fjell	100 %	100 %
Mitticity i Karlstad Fastighets AB	2014	Stockholm	100 %	100 %
Molde Storsenter AS	2008	Molde	100 %	100 %
Sartor Senter AS	2015	Fjell	60 %	60 %
Sartor Senterforvaltning AS	2004	Fjell	60 %	60 %
Sartor Storsenter AS	2015	Fjell	60 %	60 %
Skibåsen 50 AS <sup>2)</sup>	2009	Oslo	0 %	100 %
Straume Parkering AS	2015	Fjell	60 %	60 %
Thon Fastigheter AB	2014	Stockholm	100 %	100 %
Thon Norheim Eiendom AS	2015	Oslo	100 %	100 %
Thon Sartor AS	2004	Fjell	60 %	60 %
Thon Storo ANS	1994	Oslo	100 %	100 %
Thon Straume AS	2015	Fjell	100 %	100 %
Thon Åsane AS	2012	Oslo	100 %	100 %
Time Park Service AS	2007	Oslo	100 %	100 %
Vannkanten Badeland AS	2010	Bergen	89 %	89 %
Vestkanten AS	2010	Bergen	89 %	89 %
Åsane Storsenter DA <sup>1)</sup>	2016	Bergen	100 %	0 %
Amfi Aktivitet AS	2002	Surnadal	100 %	100 %
Amfi AS	2009	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Finnsnes AS	2005	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Florø AS	2008	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Longyearbyen AS	2013	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Moa AS	2003	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Moss AS <sup>3)</sup>	2013	Surnadal	100 %	50 %
Amfi Bygg Namsos AS	2008	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Nord AS	1999	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Roseby AS	2003	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Steinkjer AS	2005	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Tromsdalen AS	2012	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Verdal AS	2008	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Voss AS	2015	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Vormsund AS	2008	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Øst AS	2000	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Åkrehamn AS	2009	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Drift AS	1993	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Drift Storebrand AS	2010	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Eiendom AS	1996	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Kreativ AS	2005	Surnadal	100 %	100 %
ANS Vågen 33	1998	Surnadal	100 %	100 %

Breivika Næringspark AS <sup>4)</sup>	2015	Surnadal	100 %	100 %
Breiviktunet AS	2015	Surnadal	100 %	100 %
Breiviktunet II AS <sup>5)</sup>	2015	Surnadal	0 %	100 %
Bysenteret Narvik AS	2007	Surnadal	100 %	100 %
Drøbak City AS	1998	Surnadal	100 %	100 %
Forretningsbygg AS	1993	Surnadal	100 %	100 %
Geilo Eiendom AS	2011	Surnadal	100 %	100 %
Geilosenteret AS	2011	Surnadal	100 %	100 %
Kirkenes Senter AS	2007	Surnadal	100 %	100 %
Kjøpesenter Mosseporten ANS <sup>3)</sup>	2013	Surnadal	100 %	50 %
Kjøpesenter Mosseporten AS <sup>3)</sup>	2013	Surnadal	100 %	50 %
Kjøpesenter Sandens AS <sup>3)</sup>	2013	Surnadal	100 %	50 %
Komsa Eiendom AS	2007	Surnadal	100 %	100 %
Komsa Parkering AS	2007	Surnadal	65 %	65 %
L.A.Meyer Eiendom AS	2001	Surnadal	100 %	100 %
Lillehammer Strandpark ANS	2011	Surnadal	100 %	100 %
Madlakrossen 25 AS	2010	Surnadal	100 %	100 %
Madlakrossen Eiendom AS	2010	Surnadal	100 %	100 %
Madlakrossen Eiendomsselskap AS	2005	Surnadal	100 %	100 %
Meieriet AS <sup>3)</sup>	2009	Surnadal	100 %	50 %
Moa Vest AS	2003	Surnadal	78 %	78 %
Moaterminalen Holding AS <sup>6)</sup>	2014	Surnadal	0 %	100 %
MoldeTorget Eiendom AS	2003	Surnadal	100 %	100 %
Portalen AS	2010	Surnadal	100 %	100 %
Postvegen 12 AS <sup>3)</sup>	2014	Surnadal	100 %	50 %
Roseby Eiendom AS	2003	Surnadal	100 %	100 %
Roseby KS	2003	Surnadal	100 %	100 %
Rygge Storsenter AS <sup>3)</sup>	2015	Surnadal	100 %	50 %
Sentrum Breivika AS	2014	Surnadal	100 %	100 %
Vestre Havn Eiendom AS	2005	Surnadal	100 %	100 %
Vågsbygd Sentrum AS	2005	Surnadal	100 %	100 %
Vålerveien 257 AS <sup>3)</sup>	2013	Surnadal	100 %	50 %

<sup>1)</sup> Anskaffet i 2016.

<sup>2)</sup> Fusjonert inn i Gardermoen Park AS i 2016.

<sup>3)</sup> Økt eierandel i 2016.

<sup>4)</sup> Tidligere Postvegen 2 AS.

<sup>5)</sup> Fusjonert inn i Breiviktunet AS i 2016.

<sup>6)</sup> Fusjonert inn i Amfi Bygg Moa AS i 2016.

**NOTE 3 FELLESKONTROLLERTE SELSKAPER (FKS)**

Som felles kontrollert virksomhet defineres selskaper hvor konsernet har felles kontroll sammen med en annen part.

	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2016	Eierandel/ stemmerett 2015
Lagunen AS <sup>1)</sup>	1994	Bergen	42 %	50 %
Lagunen DA	2001	Bergen	50 %	50 %
Lagunen Eiendom AS	1995	Bergen	42 %	42 %
Sørlandssenteret DA	2009	Bergen	50 %	50 %
<b>Amfi Eiendom AS Konsern</b>				
Amfi Bygg Mandal AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Eiendomsselsk. Bryggerikvartalet AS	2006	Larvik	50 %	50 %
Eiendomsselskapet Triade AS	2006	Larvik	50 %	50 %
Elvegaten Eiendom AS	2012	Surnadal	50 %	50 %
Kubera Utvikling AS <sup>2)</sup>	2008	Narvik	0 %	50 %
Volum Eiendom AS	2012	Surnadal	50 %	50 %
Thon Reitan AS <sup>3)</sup>	2013	Surnadal	0 %	50 %
<b>AmCo Eiendom AS Konsern</b>				
AmCo Bygg 2 Nærbø AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
AmCo Bygg 2 Nærbø AS	2008	Surnadal	25 %	25 %
AmCo Bygg Nærbø AS	2008	Surnadal	25 %	25 %
Amfi Bygg Eidsvoll AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Elverum AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Fauske AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Årnes AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Coop Rørvik Eiendom AS	2011	Surnadal	25 %	25 %
Dølastugu Eiendom AS	2009	Surnadal	25 %	25 %
Müllersgata Eiendom AS <sup>4)</sup>	2016	Surnadal	25 %	0 %
Skippergata 1 AS	2013	Surnadal	25 %	25 %
Sogningen Storsenter AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
<b>LOT Eiendom AS Konsern</b>				
Amfi Bygg Svolvær AS	2012	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Svolvær AS	2007	Surnadal	33 %	33 %
Amfi Bygg Svolvær II AS <sup>5)</sup>	2015	Surnaldal	33 %	33 %
Bårdshaug Nord AS	2012	Surnadal	25 %	25 %
Bårdshaug Vest Handelpark AS	2013	Surnadal	25 %	25 %
Dombås Eiendomsutvikling AS	2012	Surnadal	25 %	25 %
LotCom AS <sup>4)</sup>	2016	Surnadal	25 %	0 %
OTI-Senteret Eiendom AS <sup>4)</sup>	2016	Surnadal	25 %	0 %
Sivert Nilsensgate 33 Eiendom AS <sup>6)</sup>	2014	Surnadal	0 %	33 %
Ørsta Kjøpesenter AS	2007	Surnadal	50 %	50 %

<sup>1)</sup> Redusert eierandel i 2016.

<sup>2)</sup> Solgt i 2016.

<sup>3)</sup> 1/1 2016 økte Amfi Eiendom AS sin eierandel i selskapene i Thon Reitan konsernet fra 50 % til 100 %. Thon Reitan AS ble deretter fusjonert inn i Amfi Eiendom AS mens datterselskapene (Amfi Bygg Moss AS, Kjøpesenter Mosseporten ANS, Kjøpesenter Mosseporten AS, Kjøpesenter Sandens AS, Rygge Storsenter AS og Vålerveien 257 AS) nå er 100 % eide datterselskaper av Amfi Eiendom AS. Se note 2.

<sup>4)</sup> Anskaffet i 2016.

<sup>5)</sup> Tidligere Valgata 1 AS.

<sup>6)</sup> Fusjonert inn i Amfi Bygg Svolvær AS.

Konsernets totale andel av eiendeler, gjeld, inntekter og kostnader relatert til investeringer i felleskontrollert virksomhet:

<b>2016</b>	Lagunen AS	Lagunen DA	Lagunen Eiendom AS	Sørlands senteret DA	LOT Eiendom AS	AmCo Eiendom AS	Øvrige selskaper	Sum
Driftsinntekter	65	18	8	94	38	80	43	345
Verdiendringer	0	26	-3	58	40	40	31	191
Kostnader	-64	1	-2	-49	-35	-70	-43	-262
<b>Årsresultat</b>	<b>0</b>	<b>44</b>	<b>3</b>	<b>103</b>	<b>43</b>	<b>50</b>	<b>31</b>	<b>274</b>
Investeringseien- dom	0	385	121	1 239	418	835	378	3 376
Øvrige eiendeler	8	78	16	8	56	33	13	212
<b>Sum eiendeler</b>	<b>8</b>	<b>464</b>	<b>137</b>	<b>1 247</b>	<b>474</b>	<b>868</b>	<b>391</b>	<b>3 588</b>
Egenkapital	0	393	82	1 226	174	288	-9	2 156
Langsiktig gjeld	0	70	52	9	272	536	375	1 314
Kortsiktig gjeld	7	1	2	12	27	44	24	118
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>8</b>	<b>464</b>	<b>137</b>	<b>1 247</b>	<b>474</b>	<b>868</b>	<b>391</b>	<b>3 588</b>

<b>2015</b>	Lagunen AS	Lagunen DA	Lagunen Eiendom AS	Sartor Senter- forvaltning AS	Sørlands- senteret DA	LOT Eiendom AS	Thon Reitan AS	AmCo Eiendom AS	Øvrige selskaper	Sum
Driftsinntekter	63	18	8	20	94	25	71	56	28	382
Verdiendringer	0	30	15	0	79	11	13	59	-117	89
Kostnader	-63	-2	-6	-20	-70	-16	-49	-53	8	-270
<b>Årsresultat</b>	<b>0</b>	<b>45</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>103</b>	<b>20</b>	<b>35</b>	<b>62</b>	<b>-81</b>	<b>201</b>
Investeringseien- dom	0	356	123	0	1 177	359	1 049	791	369	4 225
Øvrige eiendeler	11	65	15	0	16	18	53	14	23	214
<b>Sum eiendeler</b>	<b>11</b>	<b>421</b>	<b>137</b>	<b>0</b>	<b>1 193</b>	<b>377</b>	<b>1 102</b>	<b>805</b>	<b>392</b>	<b>4 439</b>
Egenkapital	0	350	79	0	1 180	135	323	238	-23	2 282
Langsiktig gjeld	0	70	56	0	10	227	749	543	388	2 042
Kortstiktig gjeld	11	2	3	0	3	15	30	23	27	115
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>11</b>	<b>422</b>	<b>137</b>	<b>0</b>	<b>1 193</b>	<b>377</b>	<b>1 102</b>	<b>805</b>	<b>392</b>	<b>4 439</b>

**NOTE 4 TILKNYTTETE SELSKAPER (TS)**

Konsernets totale andel av eiendeler, gjeld, inntekter og kostnader relatert til investeringer i tilknyttede selskap:

<b>2016</b>	Harald Kværner Eiendom AS 34,1 %	Møre-Sentrene Moa Syd AS 39,7 %	Andre tilknyttede selskap	Sum tilknyttede selskap
Driftsinntekter	32	14	8	53
Verdiendringer	1	26	-3	24
Kostnader	-19	-11	-6	-36
<b>Årsresultat</b>	<b>13</b>	<b>28</b>	<b>-0</b>	<b>41</b>
Investeringseiendom	567	224	55	846
Øvrige eiendeler	63	32	3	99
<b>Sum eiendeler</b>	<b>631</b>	<b>256</b>	<b>58</b>	<b>945</b>
Egenkapital	260	209	22	491
Gjeld	371	47	37	455
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>631</b>	<b>256</b>	<b>58</b>	<b>946</b>
<b>2015</b>	Harald Kværner Eiendom AS 34,1 %	Møre-Sentrene Moa Syd AS 39,7 %	Andre tilknyttede selskap	Sum tilknyttede selskap
Driftsinntekter	29	13	3	45
Verdiendringer	24	-5	2	22
Kostnader	-23	-5	-2	-30
<b>Årsresultat</b>	<b>31</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>37</b>
Investeringseiendom	489	186	55	730
Øvrige eiendeler	27	22	3	52
<b>Sum eiendeler</b>	<b>516</b>	<b>208</b>	<b>58</b>	<b>782</b>
Egenkapital	241	167	23	431
Gjeld	275	41	35	352
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>516</b>	<b>208</b>	<b>58</b>	<b>782</b>

**NOTE 5** OPPKJØP

	Bokførte verdier i selskapene	Merverdi ved oppkjøp	Balanseførte verdier
Anleggsmidler	3 643	425	4 068
Omløpsmidler	64		64
Kontanter, bankinnskudd	67		67
Utsatt skatt	53		53
Rentebærende lån og kreditter	1 493		1 493
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	100		100
<b>Netto identifiserbare eiendeler og gjeld</b>	<b>2 128</b>	<b>425</b>	<b>2 554</b>
Merverdier ved overtakelse	425		
Minoritetsinteresser			
<b>Totalt vederlag</b>	<b>2 554</b>		
Betalt kontant tidligere år	318		
Betalt kontant i år <sup>1)</sup>	2 236		
Kontanter overdratt	67		
<b>Netto utgående kontantstrømmer</b>	<b>2 168</b>		

Følgende oppkjøp i datterselskaper er foretatt i 2016:

Navn	Eierandel/ stemmerett	Kommune	Dato for overtagelse	Anskaffelseskost
Thon Reitan AS <sup>1)</sup>	100 %	Surnadal	01.01.16	665
Meieriet AS <sup>1)</sup>	100 %	Surnadal	16.09.16	7
Postvegen 12 AS <sup>1)</sup>	100 %	Surnadal	21.06.16	10
Åsane Storsenter DA	100 %	Bergen	01.11.16	1 871
Åsane Senter AS	100 %	Bergen	01.11.16	0
<b>Sum oppkjøp</b>				<b>2 554</b>

<sup>1)</sup> Trinnvis oppkjøp.

Oppstillingen viser oppkjøp av datterselskap. Aktiviteten i de oppkjøpte selskapene tilfredsstiller ikke kriteriene i IFRS 3 til virksomhet, oppkjøpene er derfor innregnet som eiendelskjøp. Regnskapene til de aktuelle selskapene regnskapsføres i tråd med GRS. Med unntak av virkelig verdi på investeringseiendom er det ikke avdekket forskjeller mellom anvendte prinsipper under GRS og IFRS. Anskaffelseskost utover bokført verdi av egenkapital er i sin helhet tillagt investeringseiendom.



**NOTE 6** ANDRE EIENDOMSRELATERTE INNTEKTER

	2016	2015
Felleskostnader, viderebelastet leietaker	740	743
Andre eiendomsrelaterede inntekter	95	79
<b>Sum</b>	<b>835</b>	<b>822</b>

**NOTE 7** ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2016	2015
Forvaltningsinntekter	46	53
Øvrige driftsinntekter	107	117
<b>Sum</b>	<b>153</b>	<b>170</b>

**NOTE 8** LØNSKOSTNADER

	2016	2015
Lønninger	245	221
Arbeidsgiveravgift	32	30
Pensjonskostnader	12	12
Andre ytelser	-11	6
Viderefakturert	-153	-144
<b>Sum</b>	<b>125</b>	<b>125</b>

Lønnskostnadene fordeles på følgende poster i totalresultatregnskapet:

Eiendomsrelaterede kostnader (note 9)	33	34
Andre driftskostnader (note 10)	67	67
Administrasjonskostnader (note 11)	24	24
<b>Sum omfordeling</b>	<b>125</b>	<b>125</b>

Antall årsverk	438	433
----------------	-----	-----

<sup>1)</sup> Konsernet har innskuddsbaserte pensjonsordninger og ivaretar de gjeldende norske og svenske reglene på området. Konsernet har ikke vesentlige ytelsesbaserte pensjonsordninger.

**Samlet lønn og annen godtgjørelse til administrerende direktør og ledende ansatte.**

Selskapet har ingen bonusavtaler, opsjoner, tegningsretter, eller andre former for godtgjørelse som er avhengig av verdiutviklingen i de enkelte selskaper i konsernet.

Selskapet har ingen avtaler om garantilønn utover oppsigelsestiden.

<b>Styrets medlemmer har mottatt følgende ytelser:</b>	<b>2016</b>	2015
(I hele tusen kroner)		
Olav Thon (styrets formann)		
- styrehonorar Olav Thon Eiendomsselskap ASA	100	100
- styrehonorar i datterselskaper	70	70
Sissel Berdal Haga (styremedlem)		
- styrehonorar Olav Thon Eiendomsselskap ASA	100	100
- honorar revisjonsutvalg Olav Thon Eiendomsselskap ASA	30	30
Kristian Leer-Salvesen (styremedlem)		
- styrehonorar Olav Thon Eiendomsselskap ASA	100	100
- honorar revisjonsutvalg Olav Thon Eiendomsselskap ASA	30	30
Stig Jacobsen (styremedlem)		
- styrehonorar i Olav Thon Eiendomsselskap ASA	100	100
Line Norbye (styremedlem)		
- styrehonorar Olav Thon Eiendomsselskap ASA	100	100
Ole Christian Hallerud (varamedlem)		
- styrehonorar Olav Thon Eiendomsselskap ASA	30	30
<b>Administrerende direktør har mottatt følgende ytelser</b>	<b>2016</b>	2015
(I hele tusen kroner)		
Lønn	1 797	1 734
Betalte pensjoner og andre ytelser	0	0
Det er ingen ledende ansatte utover administrerende direktør i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.		
<b>Revisjonshonorar/-tjenester:</b>	<b>2016</b>	2015
(kostnadsførte beløp i hele tusen kroner)		
Lovpålagt revisjon	3 478	3 631
Skatterådgivning og annen rådgivning	861	873
<b>Sum</b>	<b>4 339</b>	<b>4 504</b>

**Erklæring om fastsettelse av lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte**

Lønn og annen godtgjørelse til administrerende direktør fastsettes av styret, mens godtgjørelse til eventuelle andre ledende ansatte fastsettes av administrerende direktør i samråd med styrets leder.

Det søkes å legge forholdene til rette for å rekruttere og holde medlemmer av ledelsen som innehar de kvaliteter som kreves for å drive selskapet – og ikke minst fremme verdiskapingen. Den enkelte ansattes godtgjørelse skal være konkurransedyktig og reflektere vedkommendes ansvarsområde og utførelse av arbeidet. Godtgjørelsen kan bestå av en kombinasjon av fast løpende ytelse og variable godtgjørelser, herunder:

- > Naturalytelser som fremgår av arbeidsavtaler (for eksempel telefon/IKT-løsninger, bilhold og forsikringsordninger).
- > Kollektive og individuelle pensjonsordninger.
- > Etterlønsordninger.
- > Eventuelle resultatavhengige godtgjørelser.

Godtgjørelsen skal ikke omfatte ordninger som nevnt i Allmennaksjelovens § 6-16 første ledd punktum nr 3, uten at dette eventuelt på forhånd er godkjent av selskapets generalforsamling.

Styret vil for øvrig ikke fastsette noen beløpsmessige eller andre rammer og vilkår for godtgjørelse i tillegg til basislønn.

For 2016 er det ført en lederlønnspolitik i tråd med de retningslinjer som ble fastsatt på ordinær generalforsamling i 2016, og det er ikke inngått eller endret avtaler om godtgjørelse til ledende ansatte med vesentlig virkning for selskapet og aksjeeierne.

**NOTE 9 EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER**

	2016	2015
Vedlikeholdskostnader	121	77
Fremmedytelser	56	34
Felleskostnader (viderebelastet leietakere)	750	757
Felleskostnader (utleiers andel)	85	80
Leiekostnader	25	30
Andre driftskostnader	98	50
Tap på fordringer	15	10
Lønnskostnader (se note 8)	33	34
<b>Sum</b>	<b>1 183</b>	<b>1 072</b>

**NOTE 10 ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

	2016	2015
Leiekostnader	4	2
Varekostnader	22	25
Andre driftskostnader	38	55
Lønnskostnader (se note 8)	68	67
<b>Sum</b>	<b>131</b>	<b>149</b>

**NOTE 11 ADMINISTRASJONSKOSTNADER**

	2016	2015
Administrasjonshonorarer	86	75
Leiekostnader	2	3
Andre driftskostnader	28	24
Lønnskostnader (se note 8)	24	24
<b>Sum</b>	<b>141</b>	<b>126</b>

**NOTE 12** FINANSINNEKTER

	<b>2016</b>	2015
Renteinntekter	7	6
Finansinntekter	1	4
<b>Sum</b>	<b>8</b>	<b>10</b>

**NOTE 13** FINANSKOSTNADER

	<b>2016</b>	2015
Rentekostnader	687	643
Finanskostnader	17	11
<b>Sum</b>	<b>704</b>	<b>655</b>

**NOTE 14** RESULTAT FINANSIELLE INSTRUMENTER

	<b>2016</b>	2015
Verdiendring renteswapavtaler	119	105
<b>Sum</b>	<b>119</b>	<b>105</b>

**NOTE 15** VARIGE DRIFTSMIDLER

<b>2016</b>	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost per 01.01	9	230	238
Tilgang	0	29	29
Avgang	0	-10	-10
Omregningsdifferanser	0	0	0
<b>Anskaffelseskost per 31.12</b>	<b>9</b>	<b>249</b>	<b>258</b>
Akkumulerte avskrivninger per 31.12	-1	-158	-160
Omregningsdifferanser	0	0	0
<b>Balanseført verdi per 31.12</b>	<b>7</b>	<b>91</b>	<b>98</b>
Årets avskrivninger	0	-24	-24
Årets nedskrivninger	-1	-3	-4
<b>Varige driftsmidler er regnskapsført til historisk kost</b>			
Balanseført verdi av eiendeler som er pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 27).		0	0
Økonomisk levetid		3-10 år	
Valgt avskrivningsplan		Lineær	

Immaterielle eiendeler gjelder ikke avskrivbar utbyggingsrett, samt bruksrett parkeringsplass.

2015	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost per 01.01	7	228	235
Tilgang	2	33	34
Avgang	0	-33	-33
Omregningsdifferanser	0	1	1
<b>Anskaffelseskost per 31.12</b>	<b>9</b>	<b>229</b>	<b>238</b>
Akkumulerte avskrivninger per 31.12	0	-144	-144
Omregningsdifferanser	0	0	0
<b>Balanseført verdi per 31.12</b>	<b>9</b>	<b>85</b>	<b>94</b>
Årets avskrivninger	0	-15	-15

#### Varige driftsmidler er regnskapsført til historisk kost

Balanseført verdi av eiendeler som er pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 27).

Økonomisk levetid

3-10 år

Valgt avskrivningsplan

Lineær

Immaterielle eiendeler gjelder ikke avskrivbar utbyggingsrett, samt bruksrett parkeringsplass.

## NOTE 16 INVESTERINGSEIENDOM

Alle eiendommer er verdsett basert på neddiskontering av fremtidige kontantstrømmer (DCF modell). Denne modellen anvender en rekke vesentlige ikke observerbare parametre. Disse parametrene inkluderer følgende:

### Fremtidige leieinnbetalinger:

Disse estimeres basert på faktisk lokasjon, type og tilstand på den aktuelle bygningen. Estimaten underbygges av eksisterende leieavtaler, samt nylig inngåtte leieavtaler for lignende eiendommer i det samme området.

### Avkastningskrav (Yield):

Avkastningskravet fastsettes basert på eksisterende markedsrente, justert for estimert usikkerhet i forhold til størrelse og tidspunkt på de fremtidige kontantstrømmene.

### Estimert ledighet:

Denne fastsettes med utgangspunkt i faktiske markedsforhold og forventede markedsforhold ved utgangen av eksisterende leieavtaler.

### Eierkostnader:

Eierkostnader estimeres basert på estimerte vedlikeholdskostnader for å opprettholde bygningens kapasitet over den økonomiske levetiden.

Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi. Verdsettelses utføres av selskapets egne ansatte og godkjennes av selskapets styre. Som en kvalitetssikring innhentes det jevnlig verddivurderinger av konsernets investeringseiendommer fra to uavhengige rådgivere; Cushman & Wakefield (tidligere DTZ) og Newsec. Eiendommene verdsettes hovedsakelig gjennom diskontering av fremtidig kontantstrømmer, både kontraktsfestede og forventede. Nøkkelfaktorer er løpende inntekter og utgifter ved eiendommen, markedsleie og avkastningskrav. Det legges til grunn et sett av makroøkonomiske forutsetninger, men utover dette vurderes hver enkelt eiendom og areal separat. For fastleggelse av avkastningskravet vurderes eiendommens beliggenhet, attraktivitet, kvalitet, det generelle eiendomsmarkedet og kredittmarkedet, leietakers antatte soliditet og kontraktsstrukturen.

### Avkastningskravet bygges opp på følgende måte:

10 års swaprente  
 - inflasjonsforventninger  
 + kredittmargin  
 + eiendomsrisiko  
 = avkastningskrav

Oversikt bevegelser 2016	Note	Næringseiendom	Kjøpesenter	Totalt 2016
Virkelig verdi ved inngangen av året		8 141	32 036	40 177
Tilgang:				
-Kjøp og påkostninger på eiendom		398	402	800
-Kjøp av selskaper	5	0	4 068	4 068
Aktiverte finansieringskostnader		0	-1	-1
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi		914	1 737	2 651
<b>Virkelig verdi ved utgangen av året</b>		<b>9 453</b>	<b>38 242</b>	<b>47 695</b>
<b>Oversikt bevegelser 2015</b>				
		Næringseiendom	Kjøpesenter	Totalt 2015
Virkelig verdi ved inngangen av året		6 941	27 720	34 661
Tilgang:				
-Kjøp og påkostninger på eiendom		357	637	994
-Kjøp av selskaper	5	0	1 705	1 705
Aktiverte finansieringskostnader		2	9	11
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi		842	1 964	2 806
<b>Virkelig verdi ved utgangen av året</b>		<b>8 141</b>	<b>32 036</b>	<b>40 177</b>

**Oversikt input til verdsettelse 2016**

	Næringseiendom	Kjøpesenter
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Verdi 31.12.2016	9 453	38 242
Antall kvadratmeter	275 229	1 188 046
Faktisk leie per kvm. (intervall)	800 - 15 000	550 - 11 000
Faktisk leie per kvm. (snitt)	1 864	1 937
Lengde på eksisterende leiekontrakter (intervall)	1 - 15 år	1 - 10 år
Lengde på eksisterende leiekontrakter (snitt)	4,1 år	3,9 år
Markedsleie per kvm (intervall)	800 - 15 000	550 - 11 000
Markedsleie per kvm (snitt)	1 996	1 937
Forventet prisstigning	2,1 %	2,1 %
Faktisk ledighet	3,6 %	3,6 %
Avkastningskrav (intervall)	3,8 % - 9,0 %	4,1 % - 9,0 %
Avkastningskrav (snitt)	5,23 %	5,34 %

**Oversikt input til verdsettelse 2015**

	Næringseiendom	Kjøpesenter
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Verdi 31.12.2015	8 141	32 036
Antall kvadratmeter	272 909	1 012 541
Faktisk leie per kvm. (intervall)	800 - 15 000	600 - 8 000
Faktisk leie per kvm. (snitt)	1 799	1 823
Lengde på eksisterende leiekontrakter (intervall)	1 - 15 år	1 - 10 år
Lengde på eksisterende leiekontrakter (snitt)	4,2 år	3,9 år
Markedsleie per kvm (intervall)	800 - 15 000	650 - 9 000
Markedsleie per kvm (snitt)	1 830	1 823
Forventet prisstigning	2,1 %	2,1 %
Faktisk ledighet	3,7 %	3,0 %
Avkastningskrav (intervall)	4,1 % - 10,0 %	4,4 % - 8,6 %
Avkastningskrav (snitt)	5,68 %	5,45 %

**2016****2015**

Kostpris inkl. oppskrivninger 31.12	28 720	24 137
Akkumulerte avskrivninger per 31.12	-3 195	-2 889
<b>Bokført verdi etter kostmetoden 31.12</b>	<b>25 525</b>	<b>21 248</b>

Balanseført verdi av investeringseiendom som er pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 27):

38 657

31 302

Oppbyggingen av det gjennomsnittlige avkastningskravet for hovedsegmentene:

	2016		2015	
	Næringseiendom	Kjøpesentereieendom	Næringseiendom	Kjøpesentereieendom
10 års swaprente per 31.12.	1,9 %	1,9 %	1,9 %	1,9 %
Inflasjonsforventninger	2,1 %	2,1 %	2,1 %	2,1 %
Kredittmarginer	1,8 %	1,8 %	1,9 %	1,9 %
Eiendomsrisiko	3,6 %	3,7 %	4,0 %	3,8 %
<b>Avkastningskrav</b>	<b>5,23 %</b>	<b>5,34 %</b>	<b>5,68 %</b>	<b>5,45 %</b>

<b>Netto leieinntekter:</b>	<b>2016</b>	2015
Leieinntekter fra investeringseiendommer	2 590	2 274
Direkte kostnadsførte driftskostnader inkl. vedlikehold ikke belastet leietaker, tilknyttet investeringseiendommer som har gitt leieinntekter	262	171
Direkte kostnadsførte driftskostnader knyttet til ikke utleide investerings-eiendommer	85	80
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>2 243</b>	<b>2 024</b>

Estimerte endringer i eiendomsverdiene som følge av endring i avkastningskrav og markedsleie:

Markedsverdi eiendom	Leienivå		
	- 5 %	Uendret	+ 5 %
Avkastningskrav			
- 1,0 %-poeng	55 592	58 455	61 319
- 0,5 %-poeng	49 951	52 517	55 084
Uendret	45 369	<b>47 695</b>	50 020
+ 0,5 %-poeng	41 575	43 701	45 827
+ 1,0 %-poeng	38 381	40 338	42 296

#### **NOTE 17** ANDRE FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

	<b>2016</b>	2015
Lån til felleskontrollerte selskap	47	46
Andre fordringer	151	137
<b>Sum</b>	<b>198</b>	<b>183</b>

#### **NOTE 18** FORDRINGER

	<b>2016</b>	2015
Ferdigvarer	3	4
Kundefordringer	792	700
Avsatt til tap på fordringer	-29	-22
Andre kortsiktige fordringer	251	167
<b>Sum fordringer</b>	<b>1 017</b>	<b>849</b>

#### **NOTE 19** BANKINNSKUDD OG KONTANTER

	<b>2016</b>	2015
Kontanter og bankinnskudd	324	184
Bundne midler	0	7
<b>Sum</b>	<b>325</b>	<b>190</b>



## NOTE 20 FINANSIELL RISIKOSTYRING

### Finansielle risikofaktorer

Konsernets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: kreditt risiko, likviditetsrisiko og renterisiko. Styret fastsetter målsettinger og rammer for finansiell risiko, og den løpende styring av finansielle risiki er tillagt konsernets finansavdeling. Et viktig element i konsernets finansielle strategi er målsettingen om å opprettholde en solid finansiell posisjon med høy egenkapitalandel og betydelige likviditetsreserver som bærende elementer.

### KREDITTRISIKO

Kreditt risiko behandles på konsernnivå. Kreditt risiko oppstår i transaksjoner med derivater, innskudd i banker og finansinstitusjoner i tillegg til transaksjoner med leietakere herunder utestående fordringer og faste avtaler. Det er innført rutiner som sikrer at utleie kun skjer til leietakere med tilfredsstillende kredittverdighet. Motparter ved derivatkontrakter og finansplasseringer er begrenset til finansinstitusjoner med høy kredittverdighet.

Konsernet har de senere år hatt relativt lave tap på leiekraft, og risikoen for at konsernet skal bli påført betydelige tap som følge av konkurser blant leietakerne, vurderes som moderat. Husleiebetaling sikres normal med husleiedepositt eller betalingsgarantier fra banker med høy kredittverdighet.

### LIKVIDITETSRISIKO

Likviditetsrisikoen styres ved til en hver tid å ha solide likviditetsreserver tilgjengelig. Likviditetsreserven består av både likvide omløpsmidler og ubenyttede kredittrammer i ulike finansinstitusjoner. I tillegg til at konsernets portefølje av ubelånte eiendommer representerer en betydelig likviditetsreserve. Styret har fastsatt målsettinger for likviditet som skal sikre finansielle handlefrihet til å kunne utnytte interessante investeringsmuligheter raskt, og dessuten bidra til å redusere den finansielle risiko vesentlig.

Likviditetsrisikoen som oppstår ved refinansiering av konsernets gjeld dempes ved at ulike finansieringskilder anvendes, og at konsernets refinansieringsbehov innenfor de neste 12 måneder balanseres i forhold til likviditetsreserven.

### RENTERISIKO

Gjennom bruk av finansielle instrumenter tilpasses konsernets rentereguleringsprofil til renteforventninger og til definerte målsettinger for renterisiko.

For å redusere resultateffekten av rentendringer i det kortsiktige rentemarkedet har konsernet en betydelig andel langsiktig rentebinding. For den delen av porteføljen med kortsiktig rentebinding, reduseres dessuten renterisikoen ved at tidspunktene for renteregulering balanseres.

### VALUTARISIKO

Konsernet søker å redusere valutarisikoen i utenlandske operasjoner ved gjeldsopptak i valuta og bruk av valutasikringsinstrumenter.

## NOTE 21 KAPITALFORVALTNING

Olav Thon Eiendomsselskap opererer i en kapitalintensiv bransje hvor valg av finansiell strategi er av stor betydning. Et bærende element er målsettingen om å opprettholde en solid finansiell posisjon, kjennetegnet ved en høy egenkapitalandel og betydelige og langsiktige likviditetsreserver. Strategien skal bidra til å redusere den finansielle risiko og å sikre finansiell handlefrihet til å kunne utnytte investeringsmuligheter raskt.

Beslutning om utdeling av utbytte fastsettes av generalforsamlingen etter forslag fra selskapets styre. Generelt legges til grunn at aksjonærene, gitt en tilfredsstillende utvikling i selskapet, skal få en stabil utbyttestrøm.

**NOTE 22 RENTESWAPAVTALER**

Konsernets finansielle risiko knyttet til utviklingen i rentenivået reduseres ved å ha en balansert rentereguleringsprofil på gjeldsporteføljen. Konsernets gjeld opptas i hovedsak med flytende rente (renteregulering hver 3. mnd.), og for å tilpasse gjeldsporteføljen til konsernets målsetting for renteprofil anvendes følgende finansielle instrumenter:

**Renteswapavtale:**

Avtale om å bytte rentebetingelser for et bestemt nominelt beløp over et bestemt antall perioder.

**Renteswapopsjon:**

En rett, men ikke plikt til å kjøpe, eventuelt selge en renteswapavtale på et avtalt tidspunkt.

De finansielle instrumentene er vurdert til virkelig verdi på balansedagen iht. IAS 39. Verdiendring i løpet av regnskapsperioden resultatføres.

Under følger et sammendrag over konsernets renteswapavtaler.

<b>Instrumenter per 31.12.16</b>	Utløpsår	Kontraksbeløp <sup>1)</sup>	Snittrente
<b>Renteswapavtaler</b>			
Betaler fast - mottar flytende:			
	2019	45	4,75 %
	2020	1 195	4,45 %
	2021	1 600	3,59 %
	2022	800	4,80 %
	2024	1 400	4,03 %
	2024	500	1,58 %*
	2025	2 600	3,65 %
	2025	500	0,89 %*
	2026	1 700	3,55 %
	2030	800	4,47 %
Betaler flytende - mottar fast:			
	2018	850	3,72 %
<b>Renteswapopsjoner (salgsopsjoner)</b>			
	2020 - 2025	725	4,74 %
	2020 - 2026	750	4,92 %
	2021 - 2025	500	4,00 %
	2021 - 2026	500	3,37 %
<b>Sum markedsverdi konsern <sup>2)</sup></b>			<b>-1 930</b>

\* Svenske kroner (SEK)

<sup>1)</sup> Kontraksbeløp defineres som hovedstol på instrumentet.

<sup>2)</sup> Virkelig verdi defineres som mulig markedsverdi per dato basert på rapporter fra avtalemotpartene.

<b>Instrumenter per 31.12.15</b>	Utløpsår	Kontraksbeløp <sup>1)</sup>	Snittrente
<b>Renteswapavtaler</b>			
Btaler fast - mottar flytende:			
	2017	50	5,57 %
	2019	45	4,75 %
	2020	1 895	4,80 %
	2021	2 250	3,18 %
	2022	800	4,80 %
	2024	700	3,89 %
	2024	500	1,58 %*
	2025	2600	3,65 %
	2025	500	0,89 %*
	2026	1 000	3,19 %
	2030	800	4,47 %
Btaler flytende - mottar fast:			
	2016	350	4,00 %
	2018	850	3,72 %
<b>Renteswapopsjoner (salgsopsjoner)</b>			
	2020 - 2025	725	4,74 %
	2020 - 2026	750	4,92 %
	2021 - 2024	500	3,67 %
	2021 - 2025	500	4,00 %
<b>Sum markedsverdi konsern <sup>2)</sup></b>			<b>-2 049</b>

\* Svenske kroner (SEK).

<sup>1)</sup> Kontraksbeløp defineres som hovedstol på instrumentet.

<sup>2)</sup> Virkelig verdi defineres som mulig markedsverdi per dato basert på rapporter fra avtalemotpartene.

**NOTE 23 KAPITALSTRUKTUR OG EGENKAPITAL**

Konsernet opererer i en kapitalintensiv bransje, hvor valg av finansiell strategi er av stor betydning.

Et bærende element er målsettingen om å opprettholde en solid finansiell posisjon, kjennetegnet ved en høy egenkapitalandel og betydelige langsiktige likviditetsreserver.

En slik strategi skal bidra til å redusere den finansielle risiko, og å sikre finansiell handlefrihet til å kunne utnytte investeringsmuligheter raskt.

Et sentralt nøkkeltall er gjeldsgrad, definert som netto rentebærende gjeld dividert på egenkapital pluss netto rentebærende gjeld.

Netto rentebærende gjeld er definert som rentebærende gjeld (kortsiktig og langsiktig) minus bankinnskudd. Egenkapital omfatter majoritetens egenkapital, innskutt og opptjent.

	<b>2016</b>	2015
Rentebærende gjeld	21 252	18 006
Leverandørgjeld	237	185
Bankinnskudd	-325	-190
<b>Netto gjeld</b>	<b>21 164</b>	<b>18 001</b>
Egenkapital tilordnet aksjonær i morselskapet	20 950	17 625
<b>Sum egenkapital og netto gjeld</b>	<b>42 114</b>	<b>35 626</b>
Gjeldsgrad	50 %	51 %

**NOTE 24 VIRKELIG VERDI AV FINANSIELLE POSTER**

For ikke-noterte finansielle eiendeler har virkelig verdi blitt estimert ved bruk av verdsettelsesteknikker, basert på forutsetninger som ikke er underbygget av observerbare markedspriser.

Virkelig verdi av opsjoner er fastsatt ved bruk av opsjonspringsmodeller. For alle overnevnte derivater er virkelig verdi bekreftet av den finansinstitusjon som selskapet har inngått avtalen med.

Følgende av selskapets finansielle instrumenter er ikke verdsatt til virkelig verdi: Kundefordringer, andre kortsiktige fordringer og kassekreditt.

Balanseført verdi av kassekreditt er tilnærmet lik virkelig verdi på grunn av at disse instrumentene har kort forfallstid.

Tilsvarende er balanseført verdi av kundefordringer og leverandørgjeld tilnærmet lik virkelig verdi da de inngås til "normale" betingelser.

Eneste finansielle instrumenter som regnskapsføres til virkelig verdi er rentederivater. Verdsettelsen av dette baseres på observerbare størrelser slik at denne inngår i nivå 2 i verdsettelseshierarkiet ihht IFRS 7.

Virkelig verdi på langsiktig gjeld er beregnet ved bruk av noterte markedspriser eller ved bruk av rentebetingelser for gjeld med tilsvarende løpetid og kredittrisiko.

For finansielle eiendeler og gjeld regnskapsført til balanseført verdi, er virkelig verdi beregnet som nåverdi av estimerte kontantstrømmer diskontert med den rente som gjelder for tilsvarende gjeld og eiendeler på balansedagen.

Under følger en sammenligning av balanseførte verdier og virkelig verdi for konsernets finansielle instrumenter.

	2016		2015	
	Balanseført verdi	Virkelig verdi	Balanseført verdi	Virkelig verdi
<b>Finansielle eiendeler</b>				
Bankinnskudd og kontanter	325	325	190	190
Kundefordringer	764	764	678	678
Andre fordringer	251	251	167	167
Andre finansielle anleggsmidler	198	198	183	183
<b>Finansiell gjeld</b>				
Leverandørgjeld	237	237	185	185
<b>Rentebærende gjeld:</b>				
Banklån	11 340	11 340	11 483	11 483
Sertifikatlån	2 377	2 377	1 050	1 050
Obligasjonslån	7 536	7 514	5 473	5 458
Virkelig verdi renteswaper	1 930	1 930	2 049	2 049

**NOTE 25 LANGSIKTIG GJELD**

	2016		2015	
	Balanseført verdi	Virkelig verdi	Balanseført verdi	Virkelig verdi
Obligasjonslån <sup>1)</sup>	6 681	6 721	5 123	5 108
Gjeld til kreditinstitusjoner <sup>1)</sup>	9 903	9 903	11 312	11 312
Annen langsiktig gjeld	3	3	12	12
Virkelig verdi renteswapavtaler (note 22)	1 930	1 930	2 049	2 049
<b>Sum</b>	<b>18 516</b>	<b>18 556</b>	<b>18 496</b>	<b>18 481</b>

<sup>1)</sup> Vektet gj.snittlig rente 3,24%, vektet gj.snittlig rentebindingsperiode 4,1 år.

**NOTE 26** KORTSIKTIG GJELD

	<b>2016</b>	2015
Sertifikatlån	2 377	1 050
Obligasjonslån kortsiktig del	855	350
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 437	171
Leverandørgjeld	237	185
Påløpne renter	44	49
Skyldige offentlige avgifter	109	132
Betalbar skatt	19	73
Annen gjeld	1 044	637
<b>Sum</b>	<b>6 122</b>	<b>2 647</b>

**NOTE 27** FORFALLSSTRUKTUR FINANSIELLE FORPLIKTELSER

Oversikt over forfallsstrukturen for konsernets finansielle forpliktelser, basert på udiskonterte kontraktuelle betalinger:

<b>31.12.16</b>	Gjenværende periode						Total
	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	
<b>Finansielle forpliktelser</b>							
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 437	2 545	568	3 022	2 966	802	11 340
Sertifikatlån	2 377						2 377
Obligasjonslån	855	2 346	2 535	600	1 200		7 536
Leverandørgjeld og annen gjeld	1 453	3					1 456
Renteswapavtaler (se note 22)	0	406	229	229	254	813	1 930
<b>Totalt</b>	<b>6 122</b>	<b>5 299</b>	<b>3 332</b>	<b>3 851</b>	<b>4 420</b>	<b>1 615</b>	<b>24 638</b>

<b>31.12.15</b>	Gjenværende periode						Total
	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	
<b>Finansielle forpliktelser</b>							
Gjeld til kredittinstitusjoner	171	4 000	4 633	113	2 203	363	11 483
Sertifikatlån	1 050						1 050
Obligasjonslån	350	884	2 404	1 835			5 473
Leverandørgjeld og annen gjeld	1 076	12					1 088
Renteswapavtaler (se note 22)		3	-36		332	1 749	2 049
<b>Totalt</b>	<b>2 647</b>	<b>4 899</b>	<b>7 001</b>	<b>1 948</b>	<b>2 535</b>	<b>2 112</b>	<b>21 143</b>

<b>Pantstillelser og garantier mv.</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:		
Obligasjonslån	6 680	4 530
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 113	11 180
<b>Sum</b>	<b>17 793</b>	<b>15 710</b>

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler:		
Investeringseiendom	38 657	31 302
Aksjer	0	881

**NOTE 28 SKATT**

<b>Endring i balanseført utsatt skatt</b>	<b>2016</b>	2015
Balanseført verdi 01.01	5 022	4 391
Resultatført i perioden	848	624
Skatt ikke ført mot resultatet	51	33
Resultatført i utvidet resultat	22	-26
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>5 944</b>	<b>5 022</b>

**Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel (uten nettoføring)**

Utsatt skatt	Skattemessige avskrivninger	Virkelig verdi/gevinster	Finansielle instrumenter	Fordringer	Sum
<b>31.12.2014</b>	<b>1 425</b>	<b>3 626</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>5 059</b>
Resultatført i perioden	58	445		6	509
Skatt ikke ført mot resultatet		64			64
Resultatført i utvidet resultat		-26			-26
<b>31.12.2015</b>	<b>1 483</b>	<b>4 109</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>5 605</b>
Resultatført i perioden	103	525	186	1	816
Skatt ikke ført mot resultatet		51			51
Resultatført i utvidet resultat		22			22
<b>31.12.2016</b>	<b>1 586</b>	<b>4 708</b>	<b>186</b>	<b>14</b>	<b>6 494</b>

Utsatt skattefordel	Avsetning for forpliktelse	Finansielle instrumenter	Fordring	Fremførbart underskudd	Sum
<b>31.12.14</b>	<b>-21</b>	<b>-578</b>	<b>0</b>	<b>-69</b>	<b>-668</b>
Resultatført i perioden	6	69		40	115
Skatt ikke ført mot resultatet				-31	-31
<b>31.12.15</b>	<b>-15</b>	<b>-509</b>	<b>0</b>	<b>-60</b>	<b>-583</b>
Resultatført i perioden	15	49		-31	33
Skatt ikke ført mot resultatet					0
<b>31.12.16</b>	<b>0</b>	<b>-460</b>	<b>0</b>	<b>-90</b>	<b>-550</b>

<b>Netto utsatt skatt som er regnskapsført rett mot egenkapital er som følger</b>	<b>2016</b>	2015
Utsatt skatt i oppkjøpte selskaper	51	33
Andre posterings	0	0
<b>Sum</b>	<b>51</b>	<b>33</b>

<b>Midlertidige forskjeller som ikke inngår i grunnlaget for beregning av utsatt skatt</b>	<b>2016</b>	2015
Ved inngangen til året	1 070	1 070
Oppkjøp Sverige	425	0
<b>Sum</b>	<b>1 495</b>	<b>1 070</b>

	<b>2016</b>	2015
Årets skattekostnad:		
Betalbar skatt	-20	-98
Endring i utsatt skatt	-848	-624
<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>-868</b>	<b>-722</b>

Anvendt skattesats 27 % / 25 % / 22 %

<b>Avstemming mellom skattekostnad og resultat multiplisert med nominell skattesats</b>	<b>2016</b>		2015	
Regnskapsmessig resultat multiplisert med nominell skattesats 25 %	1 121	25,00 %	1 190	27,00 %
Justert skattesats Sverige 22 %	-8	-0,18 %	-16	-0,37 %
Skatt på resultat av andeler i tilknyttede og felleskontrollerte selskaper	-79	-1,76 %	-64	-1,46 %
Endret skattesats fra 25 % til 24 % (fra 27 % til 25 %)	-165	-3,68 %	-392	-8,89 %
Skatt på andre endringer	-1	-0,02 %	4	0,10 %
<b>Bokført skattekostnad</b>	<b>868</b>	<b>19,35 %</b>	<b>722</b>	<b>16,38 %</b>



## NOTE 29 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen i selskapet utgjør kr 106 445 320 fordelt på 106.445.320 aksjer, hver pålydende kr. 1.

Styret har frem til 24.05.2017 fullmakt til å kjøpe selskapets egne aksjer på tilsvarende 10 % av selskapets aksjekapital. Den høyeste kjøpesum som skal betales per aksje er 250 kroner og den laveste 10 kroner. Styret står fritt med hensyn til å avgjøre på hvilken måte erverv og avhendelse av egne aksjer skal skje. Selskapet eier per 31.12.2016 100.000 egne aksjer.

Styret har videre frem til 24.05.2017 fullmakt til å forhøye aksjekapitalen med inntil 10 millioner kroner gjennom utstedelse av aksjer tilhørende selskapets eksisterende aksjeklasse. Fullmakten omfatter kapitalforhøyelse mot innskudd i andre eierdeler enn penger og rett til å pådra selskapet særlig plikter. Dersom aksjeinnskudd skal gjøres opp i annet enn penger, kan styret bestemme at slike verdier kan overføres til datterselskap mot at avregning skjer tilsvarende mellom datterselskap og Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Fullmakten omfatter beslutning om fusjon. Fullmakten er ikke benyttet per 31.12.2016.

	2016	2015
Aksjekapital 01.01 (i hele kroner)	106 445 320	106 445 320
Endring i aksjekapitalen i året	0	0
<b>Aksjekapital 31.12 (i hele kroner)</b>	<b>106 445 320</b>	<b>106 445 320</b>

Transaksjoner egne aksjer	2016	2015
Inngående beholdning 01.01	0	0
Kjøp av egne aksjer i perioden	100 000	0
Sletting av egne aksjer i perioden	0	0
<b>Sum egne aksjer 31.12</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>

Aksjonærene i selskapet per 31.12	Antall aksjer 2016	Antall aksjer 2015
Olav Thon Gruppen AS *	76 532 950	76 532 950
Folketrygdfondet	5 391 838	7 546 266
MP Pensjon	1 879 412	1 879 412
Otto Olsen Invest AS	1 608 249	1 676 560
VPF Nordea Norge Verdi	1 542 381	2 033 311
Øvrige eiere	19 490 490	16 776 821
<b>Sum</b>	<b>106 445 320</b>	<b>106 445 320</b>

Aksjer eiet av styremedlemmer og daglig leder per 31.12.16	Antall aksjer
Line Norbye (styremedlem) *	485 000
Olav Thon (styrets formann) *	70 930
Sissel Berdal Haga (styremedlem)	22 000
Ole-Christian Hallerud (varamedlem)	250

\* Aksjeinnehav inkluderer aksjer eid av nærstående.

### Utbytte:

Det er foreslått utbytte med kr 2 per aksje for regnskapsåret 2016.

**NOTE 30 RESULTAT PER AKSJE**

Basis resultat og gjennomsnittlig antall utestående aksjer for beregning av resultat per aksje og utvannet resultat per aksje er som følger:

	2016	2015
Utstedte ordinære aksjer per 31.12	106 445 320	106 445 320
Egne aksjer	-100 000	0
Aksjeemisjon	0	0
<b>Utestående ordinære aksjer pr 31.12.</b>	<b>106 345 320</b>	<b>106 445 320</b>
Veid gjennomsnittlig antall utestående ordinære aksjer	106 362 032	106 445 320
Periodens resultat tilordnet aksjonærene i morselskapet	3 582	3 666
Resultat pr aksje (I hele kroner) - basis og utvannet	34	34

**NOTE 31 NÆRSTÅENDE PARTER**

71,9 % av selskapets aksjekapital er indirekte eid av Olav Thon Stiftelsen gjennom stiftelsens heleide selskap Olav Thon Gruppen AS.

Olav Thon Stiftelsen har som formål å utøve et stabilt og langsiktig eierskap i Olav Thon Gruppen AS og dets underliggende virksomheter, samt utdele midler til almennyttige formål.

Olav Thon Gruppen AS driver en omfattende næringsvirksomhet innen fast eiendom, hotell- og restaurantdrift, varehandel, industri, med mer.

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har en forretningsføreravtale med Thon Eiendomsdrift AS som i likhet med Olav Thon Eiendomsselskap ASA er et datterselskap av Olav Thon Gruppen AS. Gjennom avtalen sikres konsernet tilgang på Olav Thon Gruppen AS sine ressurser innen eiendomsforvaltning og generell forretningsdrift.

Honoraret utgjør 4 % av brutto leieinntekter, med mulighet for tilleggsgodtgjørelse for eventuelle særskilte oppgaver forretningsfører pålegges. For 2016 utgjorde totalt honorar 87 millioner kroner (82 millioner kroner).

Avtalen som ble inngått før den offentlige emisjonen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA i 1983, løper med 6 måneders gjensidig oppsigelsesvarsel. Olav Thon Eiendomsselskap ASA har videre en ensidig rett til å kreve avtalen forlenget med ytterligere 6 måneder. Avtalen er forelagt Oslo Børs.

Det foreligger avtaler om utleie av lokaler til selskaper i Olav Thon Gruppen AS, hvor leiebetingelsene er basert på generelle markedsbetingelser på avtaletidspunktet. Samlede leieinntekter fra selskaper i Olav Thon Gruppen AS utgjorde i 2016 48 millioner kroner (53 millioner kroner).

**Transaksjoner med felleskontrollerter (FKS) og tilknyttede (TS) selskaper:**

Transaksjoner prises på basis av armlengdes avstand.

		2016	2015
<b>Salg av varer og tjenester:</b>	Felleskontrollerte selskaper	150	133
	Tilknyttede selskaper	0	0
	<b>Sum</b>	<b>150</b>	<b>133</b>
<b>Kjøp av varer og tjenester:</b>	Felleskontrollerte selskaper	150	133
	Tilknyttede selskaper		
	<b>Sum</b>	<b>150</b>	<b>133</b>
<b>Fordringer:</b>	Felleskontrollerte selskaper	3	7
	Tilknyttede selskaper	0	0
	<b>Sum</b>	<b>3</b>	<b>7</b>
<b>Gjeld:</b>	Felleskontrollerte selskaper	0	0
	Tilknyttede selskaper	0	0
	<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**NOTE 32 OPERASJONELLE LEIEAVTALER****Leieavtaler hvor konsernet er leietaker**

Selskapet har inngått operasjonelle, ikke-kansellerbare leieavtaler. Det foreligger opsjoner på fornying av leiekontraktene. Et datterselskap til Amfi Eiendom AS (Drøbak City AS) har inngått en ikke tidsbegrenset fremleierettighet. For 2016 utgjorde leiekostnaden 10 millioner kroner (9 millioner kroner).

Minimum leiekostnad knyttet til ikke kansellerbare leieavtaler har følgende forfall	2016	2015
Innen ett år	9	9
Mellom to og fem år	25	32
Senere enn fem år (10 til 60 års varighet)	0	0
<b>Sum</b>	<b>34</b>	<b>41</b>

Minimum forventet fremtidig leieinntekt for ikke kansellerbare fremleiekontrakter beløper seg til 53 millioner kroner.

Leiebeløp kostnad-/inntektsført i perioden:	2016	2015
Minimum leiebetalinger	18	18
Variable leiebetalinger	0	0
Innbetalinger på fremleie	30	28
<b>Sum</b>	<b>12</b>	<b>10</b>

**Leieavtaler hvor konsernet er utleier av investeringseiendommer:**

Konsernet har inngått kontrakter for utleie av fast eiendom. Kontraktene har gjennomsnittlig 4 års varighet.

For ikke kansellerbare leiekontrakter forfaller konsernets minimums leieinntekter som følger	2016	2015
Innen ett år	1 705	1 541
Mellom ett og fem år	7 218	6 485
Senere enn fem år	2 741	2 407
<b>Sum</b>	<b>11 664</b>	<b>10 433</b>

Balanseført verdi av eiendeler som leies ut under operasjonelle leieavtaler er som følger	2016	2015
Eierbenyttet eiendom	0	0
Investerings eiendom	47 695	40 177
	<b>47 695</b>	<b>40 177</b>
Akkumulert avskrivning	0	0
<b>Bokført verdi</b>	<b>47 695</b>	<b>40 177</b>

Periodisert leieinntekt i balanse	2016	2015
Mottatt ikke opptjent leieinntekt	292	249

### NOTE 33 BETINGEDE FORPLIKTELSER

Konsernet har kontraktsfestede, ikke balanseførte forpliktelser for kjøp og tilvirkning av investeringseiendom, anlegg under utførelse og boliger for videresalg per 31.12.16 på 1 383 millioner kroner (53 millioner kroner).

Morselskapet har en pågående rettsvist vedrørende størrelsen av et etteroppgjør knyttet til et tidligere eiendomskjøp. Etteroppgjøret skal etter nærmere forutsetninger reflektere beregnet utviklingsgevinst etter at eiendommen er ferdig utviklet. Det er ikke foretatt avsetning i regnskapet i sakens anledning.

Det er ikke foretatt avsetninger for rettslige krav pr 31.12.2016. Konsernet er ikke involvert i andre tvister eller pågående rettsaker som kan resultere i slike krav av vesentlig størrelse.

### NOTE 34 NYE OG ENDREDE STANDARDER

Nye og endrede standarder og fortolkninger som har trådt i kraft i løpet av 2016 har ikke medført vesentlige endringer for regnskapsprinsippene til konsernet.

#### **Standarder, endringer og fortolkninger til eksisterende standarder som ikke er trådt i kraft og hvor konsernet ikke har valgt tidlig anvendelse**

En rekke nye og endringer i standarder og fortolkninger er utgitt av IASB med ikrafttredelses tidspunkt for regnskapsperioder som begynner etter 01.01.16. Ingen av disse er anvendt av selskapet i forbindelse med utarbeidelse av årsregnskapet for 2016. De mest sentrale nye standarder og endringer i eksisterende standarder er:

#### **IFRS 9 FINANSIELLE INSTRUMENTER**

IFRS 9 "Financial Instruments" regulerer klassifisering, måling og regnskapsføring av finansielle eiendeler og finansielle forpliktelser. Den komplette versjonen av IFRS 9 ble utgitt i juli 2014. Den erstatter IAS 39. Etter IFRS 9 klassifiseres finansielle eiendeler i tre kategorier, virkelig verdi over utvidet resultat, virkelig verdi over resultat og amortisert kost. Målekategoriene bestemmes ved førstegangsregnskapsføring. Klassifisering avhenger av foretakets forretningsmodell for styring av sine finansielle instrumenter og karakteristika av kontantstrømmene. For finansielle forpliktelser videreføres i hovedsak reguleringen fra IAS 39. IFRS 9 forenkler kravene til sikringsbøkføring noe i forhold til gjeldende regler under IAS 39. Standarden medfører en endring i forhold til vurdering av tap på krav. Dagens regler krever avsetning først når det har inntruffet en tapshendelse, mens nye regler krever avsetning for forventede krav. Standarden trer i kraft for regnskap som begynner 01.01.2018 eller senere. Konsernet har foreløpig ikke fullført vurderingen av hvilken virkning IFRS 9 vil ha for Konsernet.

#### **IFRS 15 INNETEKTER FRA KUNDEKONTRAKTER**

IFRS 15 erstatter eksisterende standarder for inntektsføring (IAS 11 og IAS 18) med virkning fra 01.01.18. IFRS 15 introduserer en 5 stegs metode for regnskapsføring av inntekt: 1. Identifisering av kontrakten med kunden, 2. Identifisering av leveranseforpliktelsene, 3. Fastsettelse av transaksjonspris, 4. Allokering av transaksjonsprisen og 5. Regnskapsføring av inntekt etter hvert som leveranseforpliktelsene innfris. Standarden kan medføre endringer i forhold til tidspunkt for inntektsføring, og måling av inntekt. En foreløpig analyse tilsier at ny regnskapsstandard ikke vil ha vesentlig effekt for Konsernet.

#### **IFRS 16 LEIEKONTRAKTER**

IASB utga en ny standard for leasing den 13.01.16. Standarden trer i kraft for regnskap som begynner etter 01.01.2019. Standarden krever at leietaker balansefører en bruksrett med tilhørende forpliktelse for alle vesentlige leiekontrakter. En foreløpig analyse av effekter av implementering av ny regnskapsstandard tilsier at dette ikke vil ha vesentlig effekt for Konsernet.

Øvrige endringer i standarder, fortolkninger som er vedtatt av IASB forventes ikke å ha innvirkning av betydning på konsernregnskapet til Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

# ALTERNATIVE RESULTATMÅL

## KONSERN

(Beløp i hele millioner kroner)

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 selskap. Disse resultatpostene vurderes å være mer eksogent bestemt enn de øvrige resultatpostene.

	2016	2015
Verdiendringer investeringseiendommer fra resultatregnskapet	2 651	2 806
Verdiendringer investeringseiendom i felleskontrollerte selskap	179	89
Verdiendringer investeringseiendom i tilknyttede selskap	24	22
Verdiendringer finansielle instrumenter fra resultatregnskapet	119	105
Verdiendringer finansielle instrumenter felleskontrollert virksomhet	12	4
<b>Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter</b>	<b>2 984</b>	<b>3 025</b>

### Resultat før skatter og verdiendringer

Resultat før verdiendringer investeringseiendommer og finansielle instrumenter vurderes å gi leserne en bedre forståelse av konsernets operative driftsutvikling. Verdiendringer investeringseiendommer og finansielle instrumenter påvirker selskapets resultat før skatter både i konsernet og i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper.

	2016	2015
Resultat før skatter	4 484	4 407
Justert for verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-2 984	-3 025
<b>Resultat før skatter og verdiendringer</b>	<b>1 500</b>	<b>1 382</b>

**Langsiktig substansverdi per aksje**

EPRA, European Public Real Estate Association, er en interesseorganisasjon for børsnoterte eiendomsselskap og investorer i Europa, som bl.a. utarbeider anbefalinger for den finansielle rapporteringen. EPRA NNAV, angir substansverdi per aksje hensyntatt en markedsmessig vurdering av gjeldsforpliktelse "utsatt skatt".

	<b>2016</b>	2015
Majoritetens andel av egenkapital	20 950	17 625
Utsatt skatt	6 494	5 606
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 7 % (8 %)	-1 890	-1 659
<b>Langsiktig substansverdi</b>	<b>25 541</b>	<b>21 564</b>
Antall aksjer	106 345 320	106 445 320
<b>Langsiktig substansverdi per aksje i NOK</b>	<b>240</b>	<b>203</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 finansiell stilling. Netto rentebærende gjeld fremkommer ved å trekke konsernets bankinnskudd fra rentebærende gjeld. Netto rentebærende gjeld benyttes blant annet til beregning av konsernets belåningsgrad.

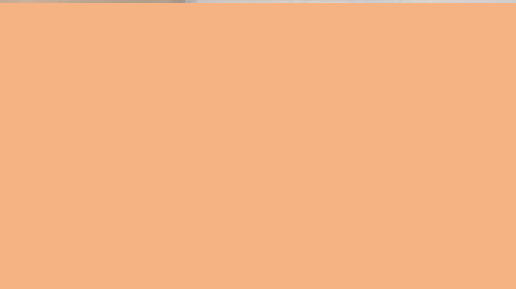
	<b>2016</b>	2015
Obligasjonslån, langsiktig	6 681	5 123
Obligasjonslån, kortsiktig	855	350
Sertifikatlån, kortsiktig	2 377	1 050
Øvrig langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	9 903	11 312
Øvrig kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	1 437	171
<b>Rentebærende gjeld</b>	<b>21 252</b>	<b>18 006</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>	<b>-325</b>	<b>-190</b>
Netto rentebærende gjeld	20 927	17 816

**Netto kontantstrøm fra drift**

Netto kontantstrøm fra driften vurderes å gi leserne en bedre forståelse av hvilken likviditet som genereres fra konsernets operative virksomhet. Dette er av betydning for vurdering av selskapets finansielle resultater og finansielle posisjon.

	<b>2016</b>	2015
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	1 796	1 005
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter	-446	88
<b>Netto kontantstrøm fra drift</b>	<b>1 350</b>	<b>1 093</b>







# RESULTATREGNSKAP

## MORSELSKAP

	Note	2016	2015
(Beløp i 1 000 kroner)			
Leieinntekter	14	785 635	757 868
Gevinst ved avgang anleggsmidler		2 542	0
Andre driftsinntekter	2	153 047	147 878
<b>Driftsinntekter</b>		<b>941 224</b>	<b>905 746</b>
Lønnskostnader	3	-7 498	-11 287
Ordinære avskrivninger	6	-35 106	-34 129
Nedskriv. på varige driftsmidler og immater. eiendeler	6	-11 225	
Andre driftskostnader	3,4,14	-392 992	-408 530
<b>Driftskostnader</b>		<b>-446 821</b>	<b>-453 946</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>494 403</b>	<b>451 800</b>
Inntekter på investering i datterselskap	5	279 998	570 891
Renter fra konsernselskaper	5	166 859	198 371
Andre rente- og finansinntekter	5	449 309	340 162
Renter til konsernselskaper	5	-73 632	-81 927
Andre rente- og finanskostnader	5	-838 851	-834 072
<b>Resultat før skatter</b>		<b>478 086</b>	<b>645 225</b>
Skattekostnader	11	-106 643	-4 970
<b>Årsresultat</b>		<b>371 443</b>	<b>640 255</b>
Disponering av årets resultat:			
Avsatt til utbytte		212 891	191 602
Overført annen egenkapital		158 552	448 653
<b>Sum disponeringer og overføringer</b>	<b>13</b>	<b>371 443</b>	<b>640 255</b>

## BALANSE PER 31.12.16

## MORSELSKAP

	Note	2016	2015
(Beløp i 1 000 kroner)			
<b>EIENDELER</b>			
Immatrielle eiendeler	6	5 998	5 998
Varige driftsmidler	6	3 185 678	3 166 136
Investeringer i datterselskap, felleskontrollert og tilknyttet selskap	1	13 453 174	7 002 826
Langsiktig fordring/gjeld til konsernselskaper	7	2 138 322	0
Andre finansielle anleggsmidler	7	38 059	32 945
<b>Anleggsmidler</b>		<b>18 821 231</b>	<b>10 207 905</b>
Kortsiktige fordringer	8	2 739 010	7 721 413
Bankinnskudd og kontanter		10 243	93 284
<b>Omløpsmidler</b>		<b>2 749 253</b>	<b>7 814 697</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>21 570 484</b>	<b>18 022 602</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Aksjekapital	12,13	106 445	106 445
Egne aksjer	12,13	-100	0
Overkurs	13	318 361	318 361
Annen egenkapital	13	1 187 453	1 041 534
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13</b>	<b>1 612 159</b>	<b>1 466 340</b>
Pensjonsforpliktelser	3	1 270	1 360
Utsatt skatt	11	297 143	261 664
Annen langsiktig gjeld	9	16 514 293	14 781 829
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 812 706</b>	<b>15 044 853</b>
Betalbar skatt	11	165	23 028
Annen kortsiktig gjeld	10	3 145 453	1 488 381
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 145 618</b>	<b>1 511 409</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>19 958 324</b>	<b>16 556 262</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>21 570 483</b>	<b>18 022 602</b>

Oslo, 21. mars 2017  
Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Olav Thon (styrets formann)

Stig O. Jacobsen

Kristian Leer-Salvesen

Line Norbye

Sissel Børdal Haga

Dag Tangevald-Jensen (adm. direktør)

# KONTANTSTRØMOPPSTILLING

## MORSELSKAP

	2016	2015
(Beløp i 1 000 kroner kroner kroner)		
Resultat før skattekostnad	478 086	645 225
Betalte skatter	-23 028	-93 333
Gevinst/tap anleggsmidler	-2 540	-570 892
Ordinære avskrivninger	46 331	34 129
Gevist/tap valuta	-64 987	76 020
Periodiserte lånekostnader	-4 347	881
Endring i kundefordringer	-5 504	1 706
Endring i leverandørgjeld	5 708	-23 069
Endring i pensjonsforpliktelser	-90	-140
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter	-273 781	-77 423
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>155 848</b>	<b>-6 896</b>
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-63 331	-65 363
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	0	50 516
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-6 237 350	0
Innbetalinger tilknyttet andre investeringer	0	61 367
Utbetalinger tilknyttet andre investeringer	-6 028	-563
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-6 306 709</b>	<b>45 957</b>
Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld	3 786 177	2 660 407
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-1 719 475	-1 225 000
Innbetaling ved opptak av kortsiktig gjeld	7 790 437	2 388 285
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-6 477 915	-4 150 000
Reduksjon av konsernkonto bank	2 903 266	527 032
Utbetalinger av utbytte og konsernbidrag	-191 602	-170 313
Kjøp av egne aksjer	-12 733	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>6 078 155</b>	<b>30 411</b>
Netto endring i kontanter og bankinnskudd	-72 706	69 472
Kontanter og bankinnskudd pr 01.01	93 284	12 096
Valutagevinst/tap bankinnskudd	-10 336	11 715
<b>Kontanter og bankinnskudd per 31.12</b>	<b>10 242</b>	<b>93 283</b>

# NOTER

## MORSELSKAP

(I talloppstillingene er alle beløp i hele 1.000 kroner)

### GENERELT

Olav Thon Eiendomsselskap ASA er et allmennaksjeselskap registrert i Norge og notert på Oslo Børs. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Stenersgata 2 i Oslo.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge.

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Investeringer i datterselskaper, felleskontrollerte og tilknyttede selskaper er balanseført etter kostmetoden som finansielle anleggsmidler.

Kostnader i forbindelse med låneopptak er kostnadsført i sin helhet som finanskostnader.

Kostpris for renteopsjoner benyttet til rentesikringsformål er periodisert over løpetiden.

Finanskostnader som kan henføres til byggeprosjekter under utførelse er inkludert i aktivert verdi for den aktuelle eiendel.

Selskapets eiendommer er bokført til det laveste av antatt markedsverdi og avskrevet verdi iht. en avskrivningsplan etter bedriftsøkonomiske prinsipper. Selskapets overordnede målsetting er knyttet til verdiutviklingen for selskapets eiendomsportefølje som helhet. Selskapet innehar en diversifisert eiendomsportefølje utleid til et stort antall leietagere og spredt på et antall ulike leieformål. Forholdet antas å innebære risikoreduksjon i relasjon til spesifikke risikofaktorer (usystematisk risiko).

Aksjer og øvrige anleggsmidler balanseføres til kostpris med individuell nedskrivning når det oppstår et varig verdifall.

Fordringer vurderes til pålydende med fradrag for avsetning til dekning av påregnelige tap.

Finansielle omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi i henhold til porteføljeprinsippet og antas ikke å være omfattet av regnskapslovens krav til handelsportefølje.

Balanseposter i utenlandsk valuta er vurdert til dagskurs per 31.12.

Vedlikeholdskostnader kostnadsføres når de oppstår, hvilket vurderes å innebære tilfredsstillende inntekts- og kostnadssammenstilling samlet for selskapets eiendomsportefølje.

### Pensjonsforpliktelser/pensjonsytelser

Selskapet har en innskuddsplan og i tillegg ytelsespensjon for 1 person.

Innskudd til den innskuddsbaserte pensjonsordningen regnskapsføres som lønnskostnad når de forfaller.

Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt.

### Skattetrekk

Selskapets skattetreksforpliktelser er dekket med bankgaranti.

### Skatt

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag føres direkte mot betalbar skatt i balansen

Utsatt skatt regnskapsføres til nominelt beløp.

### FINANSIELL RISIKOSTYRING

Selskapets finansielle risiko kan deles i hhv. kredittrisiko, likviditetsrisiko og renterisiko.

Styret fastsetter målsettinger og rammer for finansiell risiko, og den løpende styring av finansielle risiko er tillagt konsernets finansavdeling.

Et viktig element i selskapets finansielle strategi er målsettingen om å opprettholde en solid finansiell posisjon med høy egenkapitalandel og betydelige likviditetsreserver som bærende elementer.

### Kredittrisiko

Selskapets kredittrisiko relaterer seg i hovedsak til risikoen for at selskapet blir påført tap som følge av at leietakere/ kunder ikke betaler avtalt leie/forpliktelse. Selskapets eiendommer er leid til et stort antall leietakere fra ulike bransjer. Selskapet vurderes å ha solide leietakere i tillegg til at både betalings- og sikkerhetsprosedyrene vurderes som konservative.

**Likviditetsrisiko**

Likviditetsrisikoen styres ved til en hver tid å ha solide likviditetsreserver tilgjengelig. Likviditetsreservene består av både likvide omløpsmidler og ubenyttede kredittrammer i ulike finansinstitusjoner.

Styret har fastsatt målsettinger for likviditet som skal sikre finansiell handlefrihet til å kunne utnytte interessante investeringsmuligheter raskt, og dessuten bidra til å redusere den finansielle risiko vesentlig.

Likviditetsrisikoen som oppstår ved refinansiering av selskapets gjeld dempes ved at ulike finansieringskilder anvendes, og at selskapets refinansieringsbehov innenfor de neste 12 måneder balanseres i forhold til likviditetsreserven.

**Renterisiko**

Gjennom bruk av finansielle instrumenter tilpasses selskapets rentereguleringsprofil til renteforventninger og til definerte målsetninger for renterisiko. For å redusere resultateffekten av renteendringer i det kortsiktige rentemarkedet har selskapet en betydelig andel langsiktig rentebinding.

For den delen av porteføljen med kortsiktig rentebinding, reduseres dessuten renterisikoen ved at tidspunktene for renteregulering balanseres.

Selskapets finansielle risiko knyttet til utviklingen i rentenivået reduseres ved å ha en balansert rentereguleringsprofil på gjeldsporteføljen. Selskapets gjeld opptas i hovedsak med flytende rente, og for å tilpasse gjeldsporteføljen til selskapets målsetting for renteprofil anvendes renteswapavtaler og renteswapopsjoner.



**NOTE 1 DATTERSELKAP (DS), FELLESKONTROLLERTE (FKS) OG TILKNYTTETE SELSKAPER (TS)**

	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets egenkap.	Selskapets resultat	Balanseført verdi
<b>Datterselskaper:</b>						
Jessheim Storsenter AS	1998	Oslo	100,0 %	112 459	23 272	500
Gardermoen Park AS	2001	Oslo	100,0 %	158 451	17 235	90 863
Molde Storsenter AS	2008	Molde	100,0 %	89 678	17 153	40 473
Time Park Service AS	2007	Oslo	100,0 %	7 164	-3 257	510
Thon Åsane AS	2012	Bergen	100,0 %	43 687	8 527	254 371
Thon Storo ANS <sup>1)</sup>	1994	Oslo	99,0 %	753 495	13 384	141 041
Bergen Storsenter ANS <sup>1)</sup>	1996	Oslo	99,0 %	531 629	41 983	29 290
Info-Rama ANS <sup>1)</sup>	1998	Oslo	99,0 %	956 919	78 216	352 878
KS Lagunen <sup>2)</sup>	1994	Oslo	90,0 %	50	0	45
Thon Straume AS	2015	Fjell	100,0 %	33 670	2 842	32 838
Amfi Eiendom AS <sup>5)</sup>	1996	Surnadal	100,0 %	7 181 759	-462 058	8 595 575
Vestkanten AS <sup>5)</sup>	2010	Bergen	88,9 %	329 934	55 131	271 433
Thon Fastigheter AB <sup>5)</sup>	2014	Sverige	100,0 %	921 297	1 090	959 745
Thon Norheim Eiendom	2015	Sandnes	100,0 %	10 017	593	13 238
Sartor Storsenter AS <sup>5)</sup>	2015	Fjell	60,0 %	835 681	16 749	523 560
Åsane Storsenter DA <sup>3)</sup>	2016	Bergen	50,1 %	1 433 256	54 808	937 356
<b>Sum</b>						<b>12 243 716</b>
<b>Felleskontrollerte- og tilknyttede selskaper:</b>						
Lagunen AS <sup>4)</sup>	1994	Bergen	42,0 %	577	231	42
Lagunen Eiendom AS <sup>4)</sup>	1995	Bergen	42,0 %	86 765	10 569	11 242
Lagunen DA <sup>4)</sup>	2001	Bergen	50,0 %	316 668	35 136	0
Sørlandssenteret DA <sup>4), 5)</sup>	2009	Bergen	50,0 %	2 084 081	57 175	1 198 173
<b>Sum</b>						<b>1 209 457</b>

<sup>1)</sup> Selskapet er 99 % eiet av morselskapet og 1 % av datterselskap.

<sup>2)</sup> Selskapet er 90 % eiet av morselskapet og 10 % av datterselskap.

<sup>3)</sup> Selskapet er 50,1 % eiet av morselskapet og 49,9 % eiet av datterselskap.

<sup>4)</sup> Felleskontrollert selskap i morselskapet.

<sup>5)</sup> Disse selskapene er morselskap i konsern, her er bare morselskap med.

**NOTE 2 ANDRE DRIFTSINNTEKTER**

	2016	2015
Felleskostnader, viderebelastet leietaker	110 974	104 326
Øvrige driftsinntekter	42 070	43 552
<b>Sum</b>	<b>153 044</b>	<b>147 878</b>

**NOTE 3 LØNSKOSTNADER, GODTGJØRELSER MV.**

	2016	2015
Lønnskostnader	16 542	16 551
Arbeidsgiveravgift	2 428	2 418
Pensjonskostnader	684	534
Viderefakturerte kostnader til leietakerne	-12 169	-8 646
Andre ytelser	13	430
<b>Sum</b>	<b>7 498</b>	<b>11 287</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk i selskapet er 40.

**Samlet lønn og annen godtgjørelse til administrerende direktør, ledende ansatte og styrets medlemmer**

<b>Styrets medlemmer har mottatt følgende ytelser</b>	Styrehonorar	Honorar revisjonsutvalget
Olav Thon (styreformann)	100	
Kristian Leer-Salvesen (styremedlem)	100	30
Sissel Berdal Haga (styremedlem)	100	30
Line Norbye (styremedlem)	100	
Stig Jacobsen (styremedlem)	100	
Ole Christian Hallerud (varamedlem)	30	

**Administrerende direktør har mottatt følgende ytelser**

Lønn	1 797
------	-------

Det er ingen ledende ansatte utover administrerende direktør.

Selskapet har ingen bonusavtaler, opsjoner, tegningsretter, eller andre former for godtgjørelse til administrerende direktør eller styrets medlemmer som er avhengig av verdiutvikling i selskapet. Det foreligger ingen forpliktelser av noen art, og det er ikke ytet lån eller sikkerhetsstillelser for lån til noen av disse.

Videre har selskapet ingen avtaler om garantilønn utover oppsigelsestiden.

Lønn og annen godtgjørelse til administrerende direktør fastsettes av styret, mens godtgjørelse til eventuelle andre ledende ansatte fastsettes av administrerende direktør i samråd med styrets leder.

Det søkes å legge forholdene til rette for å rekruttere og holde medlemmer av ledelsen som innehar de kvaliteter som kreves for å drive selskapet og fremme verdiskapingen. Den enkelte ansattes godtgjørelse skal være konkurransedyktig og reflektere vedkommendes ansvarsområde og utførelse av arbeidet. Godtgjørelsen skal ikke være av en art eller ha et omfang som kan skade selskapets rennome.

Godtgjørelsen kan bestå av en kombinasjon av fast løpende ytelse og variable godtgjørelser, herunder:

- > Naturalytelser som fremgår av arbeidsavtaler (for eksempel telefon/IKT-løsninger, bilhold og forsikringsordninger).
- > Kollektive og individuelle pensjonsordninger.
- > Etterlønsordninger hvor lønnsbetingelsene skal opprettholdes i inntil 24 måneder dersom arbeidsforholdet avsluttes.
- > Eventuell resultatavhengige godtgjørelser.

Ordninger som nevnt i Almennaksjelovens § 6-16 første ledd punktum nr 3 skal godkjennes av selskapets generalforsamling.

Styret vil for øvrig ikke for det kommende regnskapsåret fastsette noen beløpsmessige eller andre rammer og vilkår for godtgjørelse i tillegg til basislønn.

Selskapets kostnadsførte revisjonshonorar for året utgjør 560.

<b>Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser</b>	<b>2016</b>	2015
Utbetalte pensjoner	376	366
Endring i pensjonsforpliktelser	-90	-140
Obligatorisk tjenestepensjon	398	308
<b>Netto pensjonskostnader</b>	<b>684</b>	<b>534</b>

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

I tillegg har man ytelsespensjon for 1 person, der nåverdien av forpliktelsen er 1.270 tusen kroner (1.360 tusen kroner per 31.12.15).

Avtalen er effektiv og har løpende årlige utbetalinger.



## NOTE 4 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

	2016	2015
Vedlikeholdskostnader	88 147	130 966
Forretningsførerhonorar	38 259	36 770
Felleskostnader (viderebelastet leietakere)	110 974	104 326
Felleskostnader (utleiers andel)	16 623	16 950
Markedsføringskostnader	47 359	29 920
Andre driftskostnader	91 630	89 598
<b>Sum</b>	<b>392 992</b>	<b>408 530</b>

## NOTE 5 FINANSPOSTER

	2016	2015
Inntekter på investering i datterselskap	279 998	570 891
Renter fra konsernselskaper	166 859	198 371
Andre rente- og finansinntekter	68 770	3 396
Annen valutagevinst	356 539	209 355
Utbytte aksjer	24 000	127 411
Renter til konsernselskaper	-73 632	-81 927
Andre rente- og finanskostnader	-569 586	-521 643
Annet valutatap	-269 265	-312 429
<b>Sum</b>	<b>-16 317</b>	<b>193 425</b>

## NOTE 6 VARIGE DRIFTSMIDLER

	Fast eiendom	Anlegg u/ utførelse	Løsøre	Sum	Immaterielle eiendeler
Anskaffelseskost per 01.01	3 817 105	9 170	18 691	3 844 966	5 998
- herav balanseførte lånekostnader fast eiendom	16 921				
Tilgang	27 008	36 098	2 824	65 930	
- herav balanseførte lånekostnader fast eiendom	369				
Avgang	-58	0	0	-58	
- herav balanseførte lånekostnader fast eiendom	0				
<b>Anskaffelseskost per 31.12</b>	<b>3 844 055</b>	<b>45 268</b>	<b>21 515</b>	<b>3 910 838</b>	<b>5 998</b>
Oppskrevet før 01.01	116 216			116 216	
Akkumulerte avskrivninger på oppskrivninger per 31.12	-6 696			-6 696	
Akkumulerte avskrivninger per 31.12	-820 956		-13 724	-834 680	
<b>Balanseført verdi per 31.12</b>	<b>3 132 619</b>	<b>45 268</b>	<b>7 791</b>	<b>3 185 678</b>	<b>5 998</b>
Årets avskrivninger	32 962		2 143	35 106	
Årets nedskrivninger	11 225			11 225	
Årlig leie av ikke balanseførte driftsmidler	71 895		23	71 918	
<b>Før selskapet og konsernet:</b>					
Økonomisk levetid	100 år		3-10 år		
Valgt avskrivningsplan	Lineær		Lineær		

Eiendomsmassen vurderes å ha vesentlig høyere markedsverdi enn bokført verdi.  
Immaterielle eiendeler gjelder ikke-avskrivbar utbyggingsrett, samt bruksrett parkeringsplass.

**NOTE 7 ANDRE FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER**

	<b>2016</b>	2015
Lån til konsernselskap i utenlandsk valuta <sup>1)</sup>	2 138 322	0
Andre fordringer <sup>2)</sup>	38 059	32 945
<b>Sum</b>	<b>2 176 380</b>	<b>32 945</b>

<sup>1)</sup> Den totale sum i begge år forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt.

<sup>2)</sup> Herav forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt tkr 15.714 (tkr 15.503).

**NOTE 8 KORTSIKTIGE FORDRINGER**

	<b>2016</b>	2015
Kundefordringer	162 694	157 192
Fordringer på konsernselskaper	2 513 820	7 476 006
Fordringer på felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	3 323	4 480
Andre fordringer	59 173	83 735
<b>Sum</b>	<b>2 739 010</b>	<b>7 721 413</b>

**NOTE 9 ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

	<b>2016</b>	2015
Obligasjonslån	7 536 080	5 472 750
Gjeld til kreditinstitusjoner	8 245 220	9 308 313
Annen gjeld	732 993	766
<b>Sum <sup>1)</sup></b>	<b>16 514 293</b>	<b>14 781 829</b>

<sup>1)</sup> Avdragsstrukturen for samlet gjeld er:

Forfall	2017	2018	2019	2020	2021	Senere	Sum
Gjeld	984 640	4 126 625	3 162 265	2 277 265	4 215 845	1 747 653	16 514 293

<b>Pantstillelser og garantier mv.</b>	<b>2016</b>	2015
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:		
Obligasjonslån	6 680 000	4 530 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 045 220	9 108 313
<b>Sum <sup>1)</sup></b>	<b>14 725 220</b>	<b>13 638 313</b>

**Balansført verdi av de pantsatte verdier:**

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2 003 605	1 737 460
---	-----------	-----------

<sup>1)</sup> Kr. 11.275 mill av selskapets gjeld er sikret med pant i bygninger og tomter eiet av datterselskap.

Selskapet har i forbindelse med konsernkontoavtale med kredittramme på 360 millioner kroner stillet garanti på vegne av de deltakende datterselskaper. I tillegg har selskapet stillet garanti for 380 millioner kroner på vegne av et datterselskap.

Selskapet har følgende solidaransvar for gjeld utover egen eierandel i selskaper som inngår i datterselskap (DS) og felleskontrollert selskap (FKS):

	<b>2016</b>	2015
Bergen Storsenter ANS (DS)	221	213
Thon Storo ANS (DS)	7 860	5 473
Info-Rama ANS (DS)	13	12
<b>Sum</b>	<b>8 093</b>	<b>5 698</b>

I tillegg har selskapet stillet kausjon på totalt 170 millioner kroner på vegne av datterselskapet Amfi Eiendom AS, som sikkerhet for selskapets gjeld.

**NOTE 10 ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

	<b>2016</b>	2015
Sertifikater	2 376 800	1 050 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	26 940	0
Påløpt rente	32 177	38 586
Avsatt til utbytte	212 891	191 602
Leverandørgjeld	21 456	15 555
Skyldige offentlige avgifter	23 090	22 063
Gjeld til konsernselskap	288 046	716
Annen gjeld	164 053	169 859
<b>Sum</b>	<b>3 145 453</b>	<b>1 488 381</b>

## NOTE 11 SKATT

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt	31.12.2016	31.12.2015
Forskjeller som utlignes:		
Anleggsmidler	1 079 061	944 827
Omløpsmidler	4 809	4 759
Valutasikring	11 037	-11 250
Gjeld	34 938	0
<b>Sum</b>	<b>1 129 845</b>	<b>938 336</b>
Forskjeller som ikke utlignes:		
Oppskrivninger	109 520	109 682
Pensjonsforpliktelse	-1 270	-1 360
<b>Sum</b>	<b>108 250</b>	<b>108 322</b>
Sum midlertidige forskjeller	1 238 095	1 046 658
Utsatt skatt	297 143	261 664
<b>Betalbar skatt fremkommer slik:</b>		
Ordinært resultat før skattekostnad	478 086	645 225
Permanente forskjeller	-303 242	-694 281
Endring midlertidige forskjeller	-191 437	-10 648
Herav endring i andeler deltakerlignede selskaper	93 026	-71 777
Skattepl. resultat andeler i deltakerlignede selskaper	208 226	216 771
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>	<b>284 659</b>	<b>85 290</b>
Betalbar skatt i resultatet	71 165	23 028
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-71 000	0
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>165</b>	<b>23 028</b>
<b>Årets skattekostnad fremkommer slik:</b>		
Betalbar skatt	71 165	23 028
Endring i utsatt skattefordel/skatt	47 859	2 875
Endring fra 25% til 24% for utsatt skatt	-12 381	-20 933
<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>106 643</b>	<b>4 970</b>

Anvendt skattesats 25 %, bortsett fra utsatt skatt 2016 som er 24 %.

**NOTE 12 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON**

Aksjekapitalen i selskapet utgjør 106 445 320 kroner fordelt på 106.445.320 aksjer, hver pålydende kr. 1.

Styret har frem til 24.05.17 fullmakt til å kjøpe selskapets egne aksjer på tilsvarende 10 % av selskapets aksjekapital. Den høyeste kjøpesum som skal betales per aksje er 250 kroner og den laveste 10 kroner. Styret står fritt med hensyn til å avgjøre på hvilken måte erverv og avhendelse av egne aksjer skal skje. Selskapet eier per 31.12.16 100.000 egne aksjer.

Styret har videre frem til 24.05.17 fullmakt til å forhøye aksjekapitalen med inntil 10 millioner kroner gjennom utstedelse av aksjer tilhørende selskapets eksisterende aksjeklasse. Fullmakten omfatter kapitalforhøyelse mot innskudd i andre eierdeler enn penger og rett til å pådra selskapet særlig plikter. Dersom aksjeinnskudd skal gjøres opp i annet enn penger, kan styret bestemme at slike verdier kan overføres til datterselskap mot at avregning skjer tilsvarende mellom datterselskap og Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Fullmakten omfatter beslutning om fusjon. Fullmakten er ikke benyttet per 31.12.16.

	<b>2016</b>	2015
Aksjekapital 01.01	106 445 320	106 445 320
Endring i aksjekapitalen i året	0	0
<b>Aksjekapital 31.12</b>	<b>106 445 320</b>	<b>106 445 320</b>
<b>Transaksjoner egne aksjer</b>		
Inngående beholdning 01.01	0	0
Kjøp av egne aksjer i perioden	100 000	0
Sletting av egne aksjer i perioden	0	0
<b>Sum egne aksjer 31.12</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>

<b>Aksjonærene i selskapet per 31.12</b>	Antall aksjer 2016	Antall aksjer 2015
Olav Thon Gruppen AS *	76 532 950	76 532 950
Folketrygdfondet	5 391 838	7 546 266
VPF Nordea Norge Verdi	1 879 412	1 879 412
MP Pensjon	1 608 249	1 676 560
Otto Olsen Invest AS	1 542 381	2 033 311
Øvrige eiere	19 490 490	16 776 831
<b>Sum</b>	<b>106 445 320</b>	<b>106 445 330</b>

<b>Aksjer eiet av styremedlemmer, daglig leder og revisor per 31.12.16</b>	Antall aksjer
Line Norbye (styremedlem) *	485 000
Olav Thon (styrets formann) *	70 930
Sissel Berdal Haga (styremedlem)	22 000
Ole-Christian Hallerud (varamedlem)	250

\* Aksjeinnehav inkluderer aksjer eid av nærstående.

**Utbytte**

Det er foreslått utbytte med kr 2 per aksje for regnskapsåret 2016.

## NOTE 13 EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
<b>Egenkapital per 01.01.16</b>	<b>106 445</b>	<b>0</b>	<b>318 361</b>	<b>1 041 534</b>	<b>1 466 340</b>
Årets endring i egenkapital:					
Årets resultat				371 443	371 443
Avsatt til utbytte				-212 891	-212 891
Kjøp egne aksjer		-100		-12 813	-12 913
Utbytte på egne aksjer				180	180
<b>Egenkapital per 31.12.16</b>	<b>106 445</b>	<b>-100</b>	<b>318 361</b>	<b>1 187 453</b>	<b>1 612 159</b>

## NOTE 14 NÆRSTÅENDE PARTER

71,9 % av selskapets aksjekapital er indirekte eid av Olav Thon Stiftelsen gjennom stiftelsens heleide selskap Olav Thon Gruppen AS. Olav Thon Stiftelsen har som formål å utøve et stabilt og langsiktig eierskap i Olav Thon Gruppen AS og dets underliggende virksomheter, samt utdele midler til allmennyttige formål.

Olav Thon Gruppen AS driver omfattende næringsvirksomhet innen fast eiendom, hotell- og restaurantdrift, varehandel, industri med mer.

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har en forretningsføreravtale med Thon Eiendomsdrift AS, som i likhet med Olav Thon Eiendomsselskap ASA, er et datterselskap av Olav Thon Gruppen AS. Gjennom avtalen sikres morselskapets og konsernet tilgang på Olav Thon Gruppen AS sine ressurser innen eiendomsforvaltning og generell forretningsdrift.

Honoraret utgjør 4 % av brutto leieinntekter, med mulighet for tilleggsgodtgjørelse for eventuelle særskilte oppgaver forretningsfører pålegges. For 2016 utgjorde totalt honorar 38 millioner kroner (37 millioner kroner) for selskapet.

Avtalen som ble inngått før den offentlige emisjonen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA i 1983, løper med 6 måneders gjensidig oppsigelsesvarsel. Olav Thon Eiendomsselskap ASA har videre en ensidig rett til å kreve avtalen forlenget med ytterligere 6 måneder. Avtalen er forelagt Oslo Børs.

Det foreligger avtaler om utleie av lokaler til selskaper i Olav Thon Gruppen, hvor leiebetingelsene er basert på generelle markedsbetingelser på avtaletidspunktet. Samlede leieinntekter fra selskaper i Olav Thon Gruppen utgjorde i 2016 98,8 millioner kroner (92,0 millioner kroner).

Selskapet har eierandeler i og deltar i felles kontroll av følgende selskap:  
Sørlandssenteret DA (50 %), Lagunen DA (50 %), Lagunen AS (42 %), Lagunen Eiendom AS (42 %).

# REVISORS BERETNING



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert Olav Thon Eiendomsselskap ASAs årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap, kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Olav Thon Eiendomsselskap ASA per 31. desember 2016 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Olav Thon Eiendomsselskap ASA per 31. desember 2016 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

### Grunnlag for konklusjonen

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.



#### Sentrale forhold ved revisjonen

Sentrale forhold ved revisjonen er de forhold vi mener var av størst betydning ved revisjonen av årsregnskapet for 2016. Disse forholdene ble håndtert ved revisjonens utførelse og da vi dannet oss vår mening om årsregnskapet som helhet. Vi konkluderer ikke særskilt på disse forholdene.

#### Beskrivelse av forholdet

#### Revisjonen av forholdet

Verdsettelse av investeringseiendommer	
<p>Konsernets investeringseiendommer består i hovedsak av kjøpesenter og kontoreiendom. Bokført verdi 31.12.16 er MNOK 47 695, dette utgjør 90,8 % av konsernets totalbalanse. Verdiendring av investeringseiendommene kan påvirke konsernets resultat vesentlig for året og derigjennom konsernets egenkapital.</p> <p>Verdsettelsen utføres av selskapet selv og kvalitetssikres ved at det innhentes verddivurderinger fra to uavhengige verdsetterne. Selskapet og de eksterne ekspertene har basert sitt arbeid på kravene i IFRS 13 og anerkjente verdsettelsesmetoder. Verdsettelsen innebærer bruk av flere nøkkelfaktorer som er gjenstand for skjønsanvendelse.</p> <p>Skjønsanvendelse benyttes blant annet for å estimere fremtidige leieinnbetalinger, avkastningskrav (Yield), ledighet og eierkostnader.</p> <p>Regnskapspostens størrelse og bruken av estimater for fastsettelsen av denne, gjør at vi vurderer dette som et sentralt forhold i revisjonen.</p> <p>Vi viser også til omtale i styrets årsberetning og note 0 og 16.</p>	<p>Våre revisjonshandlinger knyttet til investeringseiendommer har omfattet en detaljert gjennomgang av selskapets verdsettelse av investeringseiendommene.</p> <p>Vi har vurdert verdsetternes kvalifikasjoner, kompetanse og objektivitet.</p> <p>Vi har sammenlignet verdsettelsen og forutsetningen som er lagt til grunn i denne med verdsettelsen fra de to eksterne verdsetterne, samt vurdert mot observerbare data i markedet og vår kunnskap om markedet.</p> <p>Vi har påsett at verdsettelsene er gjennomført i tråd med rammeverk og er hensiktsmessige for bruk til formålet</p> <p>Vi har gjennomgått og vurdert forutsetningene knyttet til fremtidige leieinnbetalinger og avkastningskrav.</p> <p>Vi har fokusert våre handlinger på de største eiendommene og testet at underliggende eiendomsdata som blant annet avtalt markedsleie, varighet av leieperiode, eierkostnader og utleide areal er i overensstemmelse med underliggende informasjon i verdsettelsesrapportene.</p>





#### Balanseføring av rentebærende gjeld

Konsernets rentebærende gjeld er 31.12.16 bokført til MNOK 21 252. I tillegg kommer virkelig verdi på renteswapavtaler på MNOK -1 930. Finansieringen består av kredittrammer i nordiske banker og gjeld opptatt i kapitalmarkedene i Norge og Sverige.

Sertifikat- og obligasjonsgjeld tatt opp i kapitalmarkedet var ved årsskiftet MNOK 9 913.

Regnskapspostens størrelse og kompleksitet gjennom stor portefølje av lån fra finansinstitusjoner og noterte sertifikat- og obligasjonslån inkludert renteswapavtaler, gjør at vi vurderer dette som et sentralt forhold ved revisjonen.

Vi viser også til omtale i årsberetningen og note 0, 22, 25, 26 og 27.

Våre revisjonshandlinger knyttet til rentebærende gjeld har omfattet detaljert gjennomgang av konsernets totale låneportefølje. For alle vesentlige poster er det foretatt avstemming mot eksterne bekreftelse eller ekstern dokumentasjon.

Videre er verdi renteswaper, omregning av lån i valuta og rentekostnader gjennomgått.

#### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen, redegjørelsene om foretaksstyring og samfunnsansvar, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den andre informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde, for selskapsregnskapet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for konsernregnskapet i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll



som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og på tilbørlig måte opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi



konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Vi gir styret en uttalelse om at vi har etterlevd relevante etiske krav til uavhengighet, og om at vi har kommunisert og vil kommunisere med dem alle relasjoner og andre forhold som med rimelighet kan tenkes å kunne påvirke vår uavhengighet, og, der det er relevant, om tilhørende forholdsregler.

Av de sakene vi har kommunisert med styret, tar vi standpunkt til hvilke som var av størst betydning for revisjonen av årsregnskapet for den aktuelle perioden, og som derfor er sentrale forhold ved revisjonen. Vi beskriver disse sakene i revisjonsberetningen med mindre lov eller forskrift hindrer offentliggjøring av saken, eller dersom vi, i ekstremt sjeldne tilfeller, beslutter at en sak ikke skal omtales i beretningen siden de negative konsekvensene av en slik offentliggjøring med rimelighet må forventes å oppveie allmennhetens interesse av at saken blir omtalt.

#### Uttalelse om øvrige lovmessige krav

##### Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen og i redegjørelsene om foretaksstyring og samfunnsansvar om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.



#### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

---

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 6. april 2017  
BDO AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Sven Aarvold'.

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor

# STYRET

**OLAV THON**  
STYREFORMANN  
FØDT: 1923



Olav Thon er grunnlegger av Olav Thon Eiendomsselskap ASA og har vært styrets leder siden etableringen av selskapet i 1982. Olav Thon har siden 1940-tallet drevet en omfattende næringsvirksomhet. Den er nå samlet i Olav Thon Gruppen, som i dag er Norges ledende aktør innen eiendoms- og hotellvirksomhet.

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.

Olav Thon er konsernsjef i Olav Thon Gruppen, og er i tillegg styreleder i Olav Thon Stiftelsen, Olav Thon Gruppen AS og Thon Holding AS.

Per 31.12.16 eide Olav Thon ingen aksjer i selskapet, og hadde ingen opsjoner i selskapet. Per 31.12.16 eide nærstående til Thon 70.930 aksjer i selskapet.

**KRISTIAN LEER-SALVESEN**  
STYREMEDLEM  
FØDT: 1952



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

Kristian Leer-Salvesen har bred erfaring fra bank- og finansieringsvirksomhet, samt megling av næringsseiendommer. Han etablerte sammen med annen part næringsmeglingselskapet Akershus Eiendom AS.

Kristian Leer-Salvesen har flere styreverv, han er blant annet styreleder i Kleer AS og Berlin Property Invest AS. Han har siden

2006 drevet med eiendomsutvikling i Berlin gjennom Frigg Immobilien GmbH.

Per 31.12.16 eide Kristian Leer-Salvesen og nærstående ingen aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner.

Styremedlem siden 2003.

**SISSSEL BERDAL HAGA**  
STYREMEDLEM  
FØDT: 1940



Sissel Berdal Haga er utdannet cand. jur. fra Universitetet i Oslo. Berdal Haga har vært dommerfullmektig i Drammen og ved Oslo byfogdembete, byråsjef i Justisdepartementet, konstituert dommer i Eidsivating / Borgarting lagmannsrett, og fra 1985 til 2010 dommer i Oslo byrett / Oslo tingrett. Hun var i perioden 1991 - 2010 leder for Klagenemnden for Verdipapirsentralen.

Sissel Berdal Haga er styremedlem i Olav Thon Stiftelsen og i Olav Thon Gruppen AS, styremedlem og daglig leder i Olav Thons Samfunnsnyttige Stiftelse, og styremedlem i Olav Thons DNT-stiftelse.

Per 31.12.16 eide Sissel Berdal Haga 22.000 aksjer i selskapet. Hun hadde ingen opsjoner. Per 31.12.16 eide nærstående ingen aksjer i selskapet.

Styremedlem siden 2010.

Stig O. Jacobsen har handelsutdannelse fra blant annet Varehandelens Høyskole.

Stig O. Jacobsen 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, og har utviklet de største kjøpesentrene i Møre og Romsdal. Da disse ble fusjonert inn i Amfi Eiendom, videreførte Jacobsen styreengasjementet i Amfi Eiendom i 6 år.

I dag har Stig O. Jacobsen en rekke styreverv tilknyttet egen næringsvirksomhet, blant annet som styreleder i Angvik-selskapene, Berg Jacobsen AS og Angvik 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.

Per 31.12.16 eide Stig O. Jacobsen og nærstående ingen aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner.

Styremedlem siden 2005.

---

#### STIG O. JACOBSEN

STYREMEDLEM

FØDT: 1955



Line Norbye, er utdannet siviløkonom fra Norges Handelshøyskole, og har tilleggsutdannelse som Autorisert Finansanalytiker fra samme lærested.

Line Norbye er daglig leder i E6 Eiendom AS, som eier og forvalter næringseiendom i Norge, spesialisert innen servicebygg som lager, verksted og handel. Hun har tillitsverv i en rekke selskaper, hovedsakelig selskaper med investeringer og eiendomsdrift som formål.

Per 31.12.16 eide Line Norbye indirekte 485.000 aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Styremedlem siden 2014.

---

#### LINE NORBYE

STYREMEDLEM

FØDT: 1971



DagTangevald-Jensen er siviløkonom fra Copenhagen Business School.

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

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

Per 31.12.16 eide Dag Tangevald-Jensen og nærstående ingen aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner.

Administrerende direktør siden 2000.

---

#### DAG TANGEVALD-JENSEN

ADMINISTRERENDE DIREKTØR

FØDT: 1960















ÅRSRAPPORT 2017

**OLAV THON**  
EIENDOMSELSKAP ASA



# INNHOOLD

4	OLAV THON EIENDOMSSKAP I KORTE TREKK
6	HOVEDPUNKTER 2017
8	NØKKELTALL
10	BYUTVIKLING PÅ STORO
12	ÅRSBERETNING
22	ÅRSREGNSKAP KONSERN
31	NOTER KONSERN
62	ALTERNATIVE RESULTATMÅL
66	ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP
71	NOTER MORSELSKAP
80	REVISORS BERETNING
86	STYRET





# OLAV THON EIENDOMSSSELKAP I KORTE TREKK



## HISTORIKK

Olav Thon Eiendomsselskap ASA ble etablert i 1982, og aksjene ble notert på Oslo Børs i 1983.

Siden starten har selskapet vokst betydelig, og årlig leieinntektsnivå for selskapets eiendommer har økt fra opprinnelig 27 millioner kroner til 2.910 millioner kroner ved inngangen til 2018. Selskapets børsverdi har i samme periode økt fra 200 millioner kroner til 17,4 milliarder kroner.

Fra tidlig på 1990-tallet har det viktigste satsingsområde vært kjøpesentereieendom, og Olav Thon Eiendomsselskap er i dag Norges ledende kjøpesenteraktør og en betydelig aktør også i det svenske kjøpesentermarkedet.

Selskapet inngår i Olav Thon Gruppen, som er Norges største private eiendomsaktør og en av Norges største hotelloperatører (Thon Hotels). Olav Thon Gruppen eies av Olav Thon Stiftelsen.

## HOVEDSTRATEGI:

### ERVERVE – UTVIKLE – EIE

Selskapets strategi er å investere i eiendommer med sentral beliggenhet og utviklingspotensial innenfor ulike eiendomssegmenter.

Utviklingspotensialet i eiendomsporteføljen søkes realisert både ved aktiv videreutvikling, effektiv forvaltning og høy leietakertilfredshet. I en kapitalintensiv næring vektlegges det at selskapet skal ha en ubetinget sterk finansiell posisjon.

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

## FORRETNINGSMESSIG MÅL

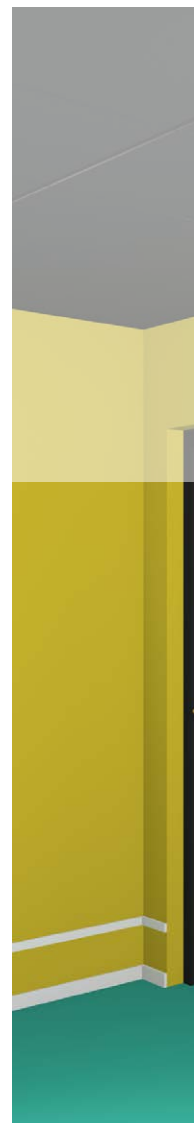
Det overordnede mål for Olav Thon Eiendomsselskaps virksomhet er å oppnå maksimal vekst i egenkapital per aksje, slik at aksjonærene i et langsiktig perspektiv skal oppnå en avkastning som er konkurransedyktig i forhold til sammenliknbare investeringsalternativer.

## STYRE OG ADMINISTRASJON

Olav Thon, styrets formann  
 Kristian Leer-Salvesen, styremedlem  
 Sissel Berdal Haga, styremedlem  
 Stig O. Jacobsen, styremedlem  
 Line Norbye, styremedlem  
 Dag Tangevald-Jensen, administrerende direktør

# HOVEDPUNKTER 2017

- > Resultat før skatter beløp seg til 4.193 millioner kroner.
- > Resultat før skatter og verdiendringer økte med 19 % til 1.755 millioner kroner.
- > Aksjekursen steg med 2 % til 163 kroner, og aksjen ga en totalavkastning (inkl. utbytte) på 3 %.
- > Egenkapital per aksje økte med 16 % til 228 kroner og "langsiktig substansverdi per aksje" økte med 15 % til 277 kroner.
- > Konsernet samlede investeringer utgjorde 1.875 millioner kroner.
- > Verdien av konsernets eiendomsportefølje økte med 8 % til 51.435 millioner kroner, og leieinntektsnivået økte med 2% til 2.910 millioner kroner.
- > Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet økte med 1 % til 50,8 milliarder kroner. Ved årsskiftet besto porteføljen av 68 hel- eller deleide kjøpesentre og 30 kjøpesentre som forvaltes for eksterne eiere.
- > Finansielt preges utviklingen av at rentebærende gjeld økte med 2 % til 21.713 millioner kroner, mens belåningsgraden falt med 2 prosentpoeng til 42 %. Konsernets gjennomsnittsrente falt med 0,26 prosentpoeng til 2,98 %.







# NØKKELTALL

	Per 31.12.17	Per 31.12.16
(Beløp i millioner kroner)		
Netto leieinntekter	<b>2 460</b>	2 243
Verdiendringer inv.eiendommer og finansielle instrumenter <sup>1)</sup>	<b>2 438</b>	2 984
Resultat før skatter	<b>4 193</b>	4 465
Resultat før skatter og verdiendringer <sup>1)</sup>	<b>1 755</b>	1 481
Egenkapital per aksje (kroner)	<b>228</b>	197
Egenkapitalandel	<b>44 %</b>	41 %
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner) <sup>2)</sup>	<b>277</b>	240
Netto kontantstrøm fra drift	<b>1 635</b>	1 350
Likviditetsreserver <sup>3)</sup>	<b>8 137</b>	4 950
Avdrag neste 12 mnd	<b>7 578</b>	4 669
Rentebærende gjeld <sup>4)</sup>	<b>21 713</b>	21 252
Rente per 31.12	<b>2,98 %</b>	3,24 %
Belåningsgrad <sup>5)</sup>	<b>42 %</b>	44 %
Netto investeringer <sup>6)</sup>	<b>1 875</b>	4 239
Investerings eiendommer	<b>51 435</b>	47 695
Leieinntektsnivå <sup>7)</sup>	<b>2 910</b>	2 850
Avkastningskrav (yield)	<b>5,17 %</b>	5,32 %
Omsetning eide kjøpesentre	<b>50 768</b>	50 380
Omsetning forvaltede kjøpesentre	<b>13 273</b>	12 551
Børskurs per 31.12 (kroner)	<b>163,0</b>	160,0

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

<sup>1)</sup> Inkludert verdiendringer i felleskontrollerte og tilknyttede selskap.

<sup>2)</sup> (Aksjonærenes andel av egenkapital + utsatt skatt - vurdert gjeldsforpliktelse (utsatt skatt 7 %) / Antall aksjer.

<sup>3)</sup> Bankinnskudd o.l. + Ubenyttede lånerammer

<sup>4)</sup> Usikret del av rentebærende gjeld hhv. mnok 6.399 (31.12.17) og 3.460 (31.12.16).

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

<sup>6)</sup> Netto tilgang av investeringseiendom med tillegg for aktivert påkostning og vedlikehold.

<sup>7)</sup> Inkluderer markedsleie ledige lokaler.



# BYUTVIKLING PÅ STORO

**Ved siden av Storo Storsenter bygges et samlet areal på ca. 60.000 kvadratmeter. Her kommer Norges største kinosenter, nye spisesteder, et konferansehotell, to leilighetsbygg og barnehage.**

– Olav Thon har vist en utrolig utholdenhet og motivasjon i forhold til å fullføre visjonen sin for området, og nå ser vi resultatet. Her kommer det ny kino, nytt hotell og nye boliger. Vi bygger også flotte lokaler på gateplan som vi leier ut, og interessen har vært stor, sier utviklingssjef hos Thon Eiendom, Jørgen Sollie.

## **IMAX-KINO MED 14 SALER**

Norges største kinosenter, ODEON Oslo, åpnet mars 2018.

– Hver av de 14 salene vil gi publikum en førsteklasses filmopplevelse. Den nye kinoen er en av de største attraksjonene i Oslo by når det kommer til antall besøkende. Det er en helt annen kvalitet på filmer enn hva man er vant til fra før. Det er enkelt å komme seg til Norges største kinosenter på Storo enten man kjører bil, sykler, går eller tar trikk, buss eller T-bane, sier Ivar Halstvedt som er administrerende direktør i SF Kino.

## **NYTT KONFERANSEHOTELL**

Høsten 2018 åpner Thon Hotel Storo dørene for første gang. Dette blir et moderne konferansehotell med 321 rom og suiter. Hotellet får restaurant og bar med uteservering, treningsrom og et moderne møtesenter hvor det er lagt stor vekt på teknologi.

## **BOLIGER MED SENTRAL BELIGGENHET**

Storotunet er navnet på boligprosjektet med 149 leiligheter.

– Storotunet tilbyr leiligheter i ulike størrelser, og boligene passer dermed for personer i forskjellige livsfaser som ønsker å bo i et nytt pulserende sentrum av Oslo. Toppleilighetene får private takterrasser og en fantastisk utsikt over Oslo. Det kommer også et stort grønt tun mellom boligbyggene, forteller Torill Larsen som er utleiesjef for boliger hos Thon Eiendom.

Olav Thon er fornøyd med forvandlingen som har skjedd på Storo:

– Nydalens forvandling fra industriområde til et moderne bysentrum er enestående i sitt mangfold og moderne kreativitet, sier han.



*Nydalens forvandling fra industriområde til et moderne bysentrum er enestående i sitt mangfold og moderne kreativitet.*

*Olav Thon*

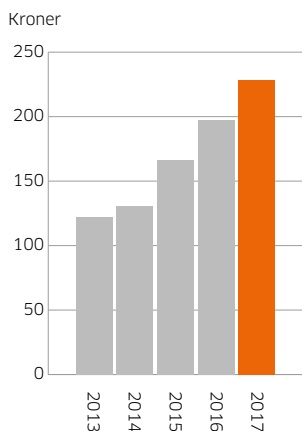






# ÅRSBERETNING 2017

## Egenkapital per aksje



Olav Thon Eiendomsselskap hadde et godt resultat i 2017, preget av vekst i leieinntektene, verdiøkning på konsernets investeringseiendommer og stabile finanskostnader.

Hovedpunktene i årsregnskapet for 2017 er som følger:

- > Konsernets leieinntekter var 2.770 millioner kroner (2.590).
- > Resultat før skatter beløp seg til 4.193 millioner kroner (4.465).
- > Samlede verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter (inkludert felleskontrollerte og tilknyttede selskap) utgjorde 2.438 millioner kroner (2.984).
- > Resultat før skatter og verdiendringer var 1.755 millioner kroner (1.481).
- > Netto kontantstrøm fra driften utgjorde 1.635 millioner kroner (1.350).
- > Egenkapital per aksje økte i 2017 med 15 % til 228 kroner (197), og egenkapitalandel ved årsskiftet var 44 % (41).
- > Likviditetsreserven ved årsskiftet var 8.137 millioner kroner (4.951).

### REDEGJØRELSE FOR REGNSKAPET

Konsernets årsregnskap er utarbeidet i samsvar med internasjonale standarder for finansiell rapportering (IFRS) som utstedt av IASB og vedtatt av EU. Regnskapsprinsippene er benyttet konsistent i alle perioder som er presentert.

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede, og at

årsregnskapet for 2017 er utarbeidet i samsvar med dette. Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som vurderes å være av betydning for bedømmelsen av konsernets stilling og resultat per 31.12.17.

### RESULTAT OG BALANSESAMMENDRAG

#### Finansiell stilling / Balanse per 31.12.17

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 56.493 millioner kroner (52.529), hvorav investeringseiendommene utgjorde 51.435 millioner kroner (47.695).

Egenkapitalen var 24.580 millioner kroner (21.397) og egenkapitalandelen 44 % (41).

Egenkapital per aksje (aksjonærenes andel) var 228 kroner (197), men "Langsiktig substansverdi per aksje" er beregnet til 277 kroner (241).

Rentebærende gjeld var 21.713 millioner kroner (21.252), og belåningsgraden ("Loan to Value") 42 % (44).

Konsernets andel av regnskapsført egenkapital i felleskontrollerte og tilknyttede selskap (FKS/TS) var 2.838 millioner kroner (2.646).

#### Resultatsammendrag for 2017

Resultat før skatter ble 4.193 millioner kroner (4.465).

Verdiendringer av investerings-eiendommer og finansielle instrumenter (inkludert felleskontrollerte og tilknyttede selskaper) utgjorde 2.443 millioner kroner (2.984).

Resultat før skatter og verdiendringer ble dermed 1.761 millioner kroner (1.481).

#### **LEIEINNTEKTER OG EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER**

Leieinntektene beløp seg til 2.770 millioner kroner (2.590), og økningen fra i fjor forklares både av nye eiendommer og ferdigstilte eiendomsprosjekter.

Andre eiendomsrelaterede inntekter var 845 millioner kroner (847), og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommens felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterede kostnader beløp seg til 1.155 millioner kroner (1.183), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 763 millioner kroner (750). Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 87 millioner kroner (121).

Netto leieinntekter utgjorde 2.460 millioner kroner (2.243).

#### **VERDIENDRING AV INVESTERINGSEIENDOMMER**

Verdien av konsernets investerings-eiendommer økte med 2.216 millioner kroner (2.651). Økt markedsverdi fremkommer både som følge av lavere gjennomsnittlig avkastningskrav og økte leieinntekter på eiendomsporteføljen.

Lavere avkastningskrav er i hovedsak forårsaket av høy etterspørsel etter næringsseiendom som investeringsobjekt.

#### **ANDEL RESULTAT I FELLESKONTROLLERTE OG TILKNYTTETE SELSKAP (FKS/TS)**

Konsernets andel av resultat i FKS/TS utgjorde 199 millioner kroner (315).

Nedgangen fra i fjor kan i stor grad forklares av noe lavere verdiendringer enn i fjor på investeringseiendommer også i denne delen av eiendoms-

porteføljen. Den samlede oversikt over resultat og balanse for disse selskapene finnes i note 3 og 4.

#### **ANDRE DRIFTSINNTEKTER OG KOSTNADER**

Andre driftsinntekter utgjorde 170 millioner kroner (153) og var i hovedsak inntekter knyttet til forvaltning av eiendommer for eksterne eiere og salgssinntekter fra annen virksomhet.

Honorarer for forvaltning av eiendommer for eksterne eiere beløp seg til 53 millioner kroner (46).

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 301 millioner kroner (272), mens ordinære avskrivninger beløp seg til 27 millioner kroner (28).

#### **FINANSINNTEKTER OG KOSTNADER**

Konsernets netto finanskostnader var 689 millioner kroner (715). Nedgangen forklares av lavere gjennomsnittrente, men nedgangen er dempet av noe økt rentebærende gjeld. I 2017 var konsernets gjennomsnittlig rentesats 3,11 % (3,37).

#### **VERDIENDRING AV FINANSIELLE INSTRUMENTER**

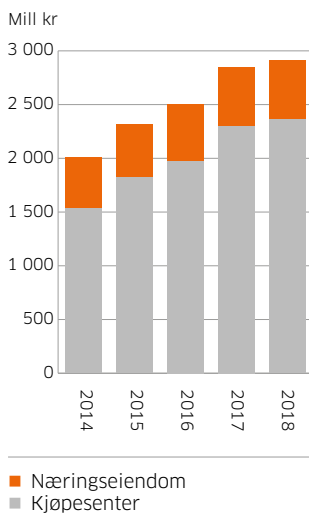
Verdien på konsernets finansielle instrumenter økte med 165 millioner kroner (119), primært som følge av kortere gjenværende løpetid på porteføljen av renteswapavtaler.

#### **Kontantstrøm og likviditet**

I 2017 var netto kontantstrøm fra driften 1.635 millioner kroner (1.350). Endring i arbeidskapitalen var -9 millioner kroner (429) og netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed 1.626 millioner kroner (1.779).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -1.550 millioner kroner (-3.386), mens finansieringsaktivitetene

## Leieinntektsnivå



belastet likviditeten -29 millioner kroner (1.738).

Valutakurseffekten var -5 millioner kroner (3), og i 2017 økte dermed likviditets-beholdningen med 41 millioner kroner (134).

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 8.137 millioner kroner (4.951), bestående av kortsiktige plasseringer på 366 millioner kroner (325) og ubenyttede langsiktige kreditt-rammer på 7.771 millioner kroner (4.625).

## MORSELSKAPETS REGNSKAP OG DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

Morselskapet Olav Thon Eiendomsselskap ASAs regnskap er utarbeidet i samsvar med norske regnskapsregler (NGAAP).

Morselskapets driftsinntekter utgjorde 951 millioner (941), og resultat før skatter beløp seg til 33 millioner kroner (478).

Etter fradrag for skatter ble årsresultatet -17 millioner kroner (371).

Styret foreslår følgende disponering av morselskapets årsresultat:

Avsatt til utbytte, 2,20	234 millioner kroner
Overført fra annen egenkapital	251 millioner kroner
Disponert resultat	251 millioner kroner

Morselskapets eiendeler hadde ved årsskiftet en bokført verdi på 21.840 millioner kroner (21.750). Bokført egenkapital var ved samme tidspunkt 1.347 millioner kroner (1.612), og egenkapitalandelen var 6 % (8).

## EIENDOMSVIRKSOMHETEN

### Eiendomsporteføljen per 31.12.17

Konsernets portefølje av investerings-eiendommer bokføres til virkelig verdi. For informasjon om verdsettelses-modellen og variablene som inngår i verddivurderingen, henvises det til note 16.

Ved årsskiftet var verdien av eiendomsporteføljen vurdert til 51.435 millioner kroner (47.695), og verddivurderingen var basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,17 % (5,32).

Eiendomsporteføljen er fordelt på følgende eiendomssegmenter:

SEGMENT	ANDEL AV EIENDOMS-VERDIER	NETTO AVKASTNINGS-KRAV
Kjøpe-senter	81 % (81)	5,23 % (5,34)
Nærings-eiendom	19 % (19)	4,93 % (5,23)

Årlig leieinntektsnivå, inkludert markedsleie på ledige arealer, økte i 2017 med 60 millioner kroner til 2.910 millioner kroner.

Økningen forklares i hovedsak av ferdigstilte eiendomsprosjekter og en generell leievekst.

Per 31.12.2017 var ledigheten i eiendomsporteføljen 2,7 % (3,6).

### KJØPESENTEROMRÅDET

Ved årsskiftet omfattet kjøpesenterområdet 98 kjøpesentre, hvorav 30 forvaltes for eksterne eiere.

Olav Thon Eiendomsselskap er Norges ledende kjøpesenteraktør og har en solid markedsposisjon. I kjøpesenterporteføljen inngår blant annet Norges største kjøpesenter;

Sandvika Storsenter i Bærum og totalt 7 av landets 8 største kjøpesentre i 2017.

Kjøpesentre som eies av konsernet Leieinntektsnivået i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet økte i 2017 med 2 % til 2.640 millioner (inkl. FKS/TS).

Samlet butikkomsetning var på 50,8 milliarder kroner (50,4) i 2017, og den organiske veksten fra 2016 vurderes til rundt 2 %.

#### Norge

I Norge økte leieinntektsnivået i konsernets kjøpesentre med 2 % til 2.395 millioner kroner (inkl. FKS/TS), og samlet butikkomsetning var 47,1 milliarder kroner (46,6).

#### Sverige

Leieinntektsnivået i konsernets 5 svenske kjøpesentre økte med 2 % til 245 millioner svenske kroner. Butikkomsetningen i kjøpesentrene var 3,8 milliarder svenske kroner (3,9). Omsetningsutviklingen i Sverige påvirkes blant annet av ombygging ved flere av sentrene.

#### NÆRINGSEIENDOM

Leieinntektsnivået for konsernets næringsseiendom (eksklusive kjøpesentereiendom) var 560 millioner kroner, en økning på 2 % fra foregående år.

For ytterligere informasjon om eiendomsvirksomheten henvises til selskapets hjemmeside [www.olt.no](http://www.olt.no).

#### Eiendomsporteføljen eiet av felleskontrollerte og tilknyttede selskap (FKS/TS).

I tillegg til eiendomsporteføljen som bokføres direkte i konsernets balanse, har konsernet eierandeler i ytterligere 30 kjøpesentre, som eies gjennom FKS/TS. Eierandelen i disse selskapene er

mellom 20 % og 50 %.

Konsernets andel av leieinntektsnivået var ved årsskiftet 290 millioner kroner (275), og verdien av eiendomsporteføljen er vurdert til 4.600 millioner kroner (4.239).

#### Investeringer

Konsernets netto investeringer i 2017 var 1.875 millioner kroner (4.239) og besto i hovedsak av investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring og oppgradering av eksisterende eiendomsportefølje. Det ble ikke foretatt større eiendomskjøp i 2017.

#### EIENDOMSUTVIKLING - STØRRE

##### EIENDOMSPROSJEKTER

Eiendomsutvikling er en viktig del av konsernets virksomhet og det var høy aktivitet i 2017.

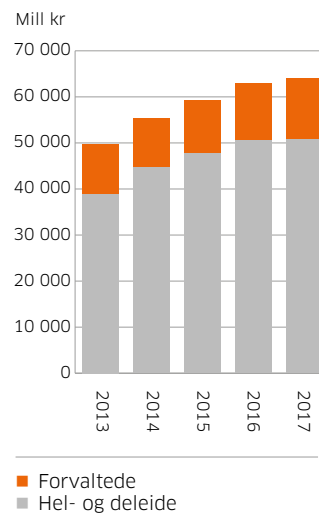
I løpet av året ble det gjennomført oppgraderinger og utvidelser ved to hel- og deleide kjøpesentre som tilførte ca. 24.000 kvm. nytt utleiebart areal.

Ved inngangen til 2018 gjennomføres det ombygging og utvidelser av ytterligere 4 hel- og deleide kjøpesentre. Ved ferdigstillelse av disse utviklingsprosjektene vil sentrene få tilført ca. 80.000 kvm. nytt utleiebart areal i tillegg til betydelige parkeringsareal.

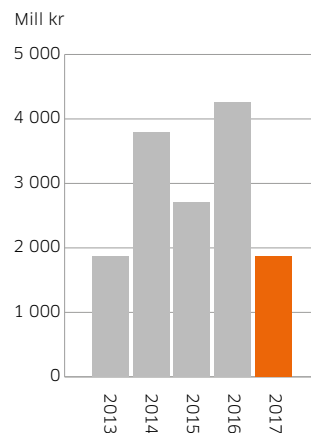
Ved siden av Storo Storsenter i Nydalen i Oslo oppføres det eiendommer med et samlet areal på ca. 60.000 kvm. Byggene som ferdigstilles i 2018 og 2019 vil inneholde et hotell med 321 rom, Norges største kinosenter med 14 saler, 149 boliger for utleie i tillegg til øvrige kontor- og handelsareal.

For mer informasjon om konsernets eiendomsprosjekter, henvises det til

#### Kjøpesenteromsetning

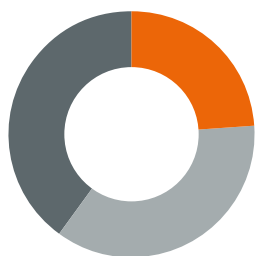


#### Netto investeringer





## Ubenyttede kredittrammer



■ < 12 mnd	(24 %)
■ 1-5 år	(36 %)
■ > 5 år	(40 %)

selskapets hjemmeside [www.olt.no](http://www.olt.no).

### 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 kredittmarginen både i bank- og i kapitalmarkedene viste en fallende tendens gjennom 2017.

Ved årsskiftet var samlede kredittrammer på 29.484 millioner kroner (25.877) og ubenyttet del utgjorde 7.771 millioner kroner (4.625). Rentebærende gjeld var dermed 21.713 millioner kroner (21.252).

Kapitalmarkedene i Norge og Sverige er viktige finansieringskilder, og en betydelig andel av konsernets finansiering opptas i disse finansieringsmarkedene.

Ved årsskiftet var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 13.159 millioner kroner (9.913), fordelt på:

Norge: 9.410 millioner NOK (7.630)  
Sverige: 3.750 millioner SEK (2.400)

Gjelden hadde på samme tidspunkt en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,4 år (2,7), og 35 % (22) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

For ytterligere informasjon om finansielle forhold henvises til [www.olt.no](http://www.olt.no).

### ORGANISASJON OG ARBEIDSMILJØ

Olav Thon Eiendomsselskap praktiserer likestilling og tolererer ingen form for diskriminering eller trakassering av medarbeidere.

Alle medarbeidere har krav på en lik

og rettferdig behandling uavhengig av alder, etnisitet, funksjonsnedsettelse, hudfarge, nasjonalitet, politisk oppfatning og religion/livssyn.

Olav Thon Eiendomsselskap har definert lik lønn for menn og kvinner med sammenliknbare stillinger som målsetting i likestillingsarbeidet. Det er ikke avdekket systematiske lønnsforskjeller mellom menn og kvinner i Olav Thon Eiendomsselskap.

Det arbeides med universell utforming av virksomhetens alminnelige funksjoner, slik at disse kan benyttes også av personer med redusert funksjonsevne.

Styret vurderer ovennevnte forhold og det generelle arbeidsmiljøet som tilfredsstillende. Ved utgangen av 2017 var det 451 årsverk (438) i konsernet. Morselskapet Olav Thon Eiendomsselskap hadde ved samme tidspunkt 32 årsverk (39).

Av konsernets ansatte er 44 % kvinner og 56 % menn. Konsernets sykefravær i 2017 var 3,6 % (3,3).

Det er i perioden ikke oppstått vesentlige skader eller ulykker med tilknytning til virksomheten. Det er heller ikke avdekket svakheter ved de ansattes sikkerhet eller arbeidsmiljøet for øvrig.

Selskapets styre består av to kvinner og tre menn.

### MILJØMESSIG STATUS

Olav Thon Eiendomsselskap følger Olav Thon Gruppens retningslinjer for bærekraftig verdiskaping og miljøvennlig drift av virksomheten.

Konsernet har fokus på miljøeffektivitet med energistyring og sortering av avfall

som sentrale områder.

Miljøarbeidet er således en integrert del av virksomheten i Olav Thon Eiendomsselskap, og det gjennomføres miljøvennlige tiltak både for egen virksomhet og for leietakernes bruk av eiendommen.

For ytterligere informasjon om miljømessig og bærekraftig verdiskaping henvises det til selskapets hjemmeside [www.olt.no](http://www.olt.no).

#### **SAMFUNNSANSVAR**

Olav Thon Eiendomsselskap følger Olav Thon Gruppens retningslinjer for arbeidet med samfunnsansvar.

Olav Thon Gruppen er medlem av FNs Global Compact, og arbeider systematisk innenfor områdene menneskerettigheter, arbeidsforhold, miljø, antikorrupsjon og sosialt ansvar.

Dette arbeidet følges opp gjennom mål og tiltak etter rammeverket fastsatt i Global Rapporterings Initiativet (GRI), og dokumenteres i en årlig Samfunnsansvarsrapport.

For ytterligere informasjon om arbeidet med samfunnsansvar henvises til selskapets hjemmeside [www.olt.no](http://www.olt.no).

#### **REDEGJØRELSE OM FORETAKSSTYRING**

Olav Thon Eiendomsselskap ønsker å opprettholde høy tillit blant investorer, långivere, leietakere og i samfunnet for øvrig, og tilstreber derfor god eierstyring og selskapsledelse.

Styringen av konsernet bygger i hovedsak på prinsipper som er gitt i "Norsk anbefaling – eierstyring og selskapsledelse", utgitt av Norsk utvalg for eierstyring og selskapsledelse. Utfyllende redegjørelse for eierstyring

og selskapsledelse finnes på selskapets hjemmeside [www.olt.no](http://www.olt.no).

I løpet av 2017 ble det avholdt fem styremøter i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

#### **AKSJONÆRFORHOLD**

##### **Aksjekursutvikling**

I 2017 steg aksjekursen i Olav Thon Eiendomsselskap med 2 % til en sluttkurs på 163 kroner den 29.12.17. Aksjene i selskapet ga dermed en totalavkastning (medregnet utbytte) på 3 % i 2017, mens hovedindeksen ved Oslo Børs steg 19 %.

Ved årsskiftet var selskapets børsverdi på 17,4 milliarder kroner.

##### **Aksjeomsetning**

I 2017 ble det gjennomført 19.050 (10.126) handler av aksjen over Oslo Børs. Høyeste og laveste notering i 2017 var henholdsvis 177,5 kroner (170) og 155,5 (124).

##### **Utbytte**

På generalforsamlingen 23.05.17 ble det besluttet å utbetale utbytte for 2016 med 2,00 kroner per aksje.

For 2017 foreslår styret at utbytte økes til 2,20 kroner per aksje.

For ytterligere informasjon om aksjonærforhold henvises det til selskapets hjemmeside [www.olt.no](http://www.olt.no).

#### **OLAV THON EIENDOMSSSELKAP RISIKOFAKTORER**

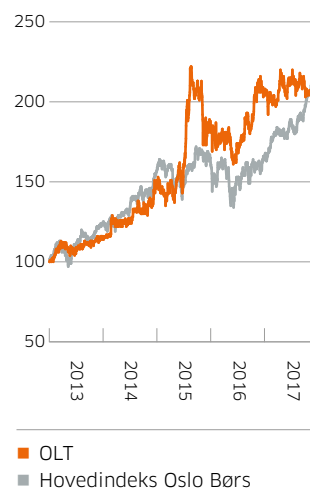
Konsernets risikofaktorer kan deles inn i hovedgruppene:

- > Markedsrisiko
- > Finansiell risiko
- > Operasjonell risiko

##### **Markeds risiko**

Konsernets markedsrisiko er

#### **Aksjekursutvikling og hovedindeks siste 5 år**



knyttet til utviklingen i det norske eiendomsmarkedet.

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

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

#### **MARKEDET FOR NÆRINGSEIENDOM I 2017**

Med økende vekst i norsk økonomi var 2017 et godt år for næringsseiendom.

#### Transaksjonsmarkedet

Aktiviteten i det norske markedet for næringsseiendom var høy, og det samlede transaksjonsvolumet i det norske markedet for næringsseiendom (med verdi over 50 millioner kroner) utgjorde rundt 90 milliarder kroner.

Omsetningsvolumet på 90 milliarder kroner i 2017 er den nest høyeste årsumsetningene noensinne i Norge, og reflekterer et aktivt eiendomsmarked. Den høye etterspørselen etter næringsseiendom som investeringsobjekt bidro til en generell verdiøkning på næringsseiendom innenfor de fleste segmenter.

#### Leiemarkedet

Leieprisene i kjøpesentrene viste i hovedsak en stabil eller stigende utvikling. I kontorleiemarkedet i Oslo-området er ledigheten svakt fallende og leieprisene er stigende.

#### **KONSERNETS MARKEDSRISIKO**

81 % av konsernets leieinntekter kommer fra kjøpesentre, med et tyngdepunkt i de store byene i Norge og Sverige. En stor del av leietakerne er internasjonale og nasjonale

kjeder innenfor detaljhandel, og leiekontraktene har en balansert forfallstruktur.

Privatkonsumet antas å øke de nærmeste årene, og detaljhandelen forventes å utvikle seg positivt også i tiden fremover. Veksten i netthandelen antas å være høyere enn den fysiske detaljhandelen, men fremdeles utgjør netthandelen en lav andel av detaljhandelen. Det er igangsatt prosjekter for å tilpasse konsernets kjøpesentre digitaliseringen av varehandelen, og i tillegg videreutvikles tjenestetilbudet på sentrene. Alt i alt vurderes rammebetingelsene for konsernets kjøpesentereieendommer som tilfredsstillende.

19 % av leieinntektene kommer fra næringsseiendommer i Oslo-området, hvorav kontoreiendommer utgjør den største andelen. Eiendommene er utleid til et stort antall leietakere fra ulike bransjer og leiekontraktene har en balansert forfallsstruktur også i dette eiendomssegmente.

Risikoen for betydelig økt ledighet og vesentlig nedgang i eiendomsporteføljens leieinntekter vurderes som moderat. Sensitivitet knyttet til hvordan endring i avkastningskrav og leieinntekter påvirker eiendomsverdier og soliditet er omtalt i note 16 og på selskapets hjemmeside [www.olt.no](http://www.olt.no).

#### **Finansiell risiko**

Den største finansielle risikoen for Olav Thon Eiendomsselskap vurderes å være konsernets tilgang til finansiering i bank- og kapitalmarkedene og prisen på finansiering.

Tilgangen til finansiering avhenger både av utviklingen i finansmarkedene og konsernets kredittverdighet.

Prisen på finansiering avhenger av markedsrentene og den spesifikke kredittmargin som konsernet må betale.

Kredittmarginen er igjen knyttet opp mot konsernets kredittverdighet og utviklingen i kredittmarkedet.

#### UTVIKLING I FINANSIERINGSMARKEDENE

Konkurransesituasjonen i den nordiske banksektoren var noe økende i 2017, med reduserte kredittmarginer og økt utlånsvillighet.

Finansieringsmulighetene både i de norske og svenske kapitalmarkedene var gode i 2017, og konsernet utvidet i 2017 rammen for sertifikatlån i det svenske markedet fra 1,5 milliarder til 3,0 milliarder kroner.

#### Kredittmarkedet

Kredittmarginen som indikeres for nye lån utstedt av konsernet, falt gradvis gjennom året. Ved årsskiftet var kredittmarginen for 5 års pantelikret obligasjonslån i Norge indikert til 0,75 % (0,90), mens 12 måneders usikret sertifikatlån ble indikert til 0,35 % (0,50).

#### Renteutvikling

Den korte norske pengemarkedsrenten (3 mnd. NIBOR) falt gjennom året til 0,81 % (1,17) ved årsslutt. Den lange pengemarkedsrenten (10 års swaprente) var relativt stabil gjennom året, og ble notert til 1,94 % (1,95) ved årsslutt. I 2017 var både de korte og lange pengemarkedsrentene i Sverige stabile, men med en svakt økende tendens. Den korte pengemarkedsrenten (3 mnd. Stibor), økte fra -0,59 % til -0,48 %, mens den lange pengemarkedsrenten (10 års swaprente) økte fra 1,10 % til 1,20 %.

#### KONSERNETS FINANSIELLE RISIKO

Den finansielle risikoen knyttet til

konsernet kan igjen deles i:

- > Likviditetsrisiko
- > Renterisiko
- > Valutarisiko
- > Kredittrisiko

#### Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko knyttes til konsernets evne til å betjene gjeldsforpliktelser etter hvert som de forfaller. Risikoen dempes ved å ha store likviditetsreserver tilgjengelige, en moderat belåningsgrad, langsiktige låneavtaler og ved å anvende ulike finansieringskilder og -markeder.

Ved årsskiftet var konsernets samlede likviditetsreserve 8.137 millioner kroner (4.951).

Gjeldsporteføljen hadde ved årsskiftet en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,4 år (2,7).

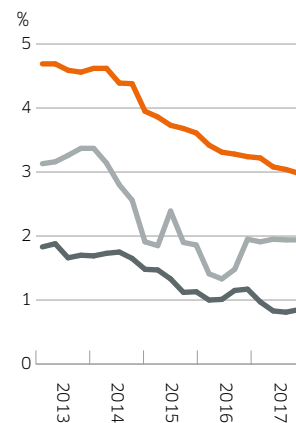
35 % (22) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år, og refinansieringsbehovet det neste året vil i all hovedsak kunne dekkes av eksisterende likviditetsreserver.

#### Renterisiko

Med renterisikoen menes risiko for endringer i konsernets kontantstrøm, resultat og egenkapital som følge av endringer i det kort- og langsiktige rentemarkedet.

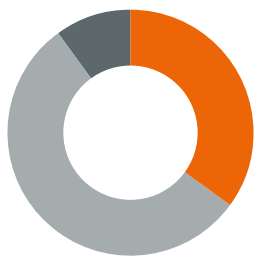
Risikoen styres blant annet ved å ha en betydelig andel langsiktig rentebinding. Rentesikringen i konsernet foretas normalt ved bruk av finansielle instrumenter på porteføljenivå, noe som muliggjør en mer effektiv og fleksibel styring av konsernets renteprofil. Ved årsskiftet var gjennomsnittlig rentebinding 3,8 år (4,1), og gjennomsnittlig rentesats var 2,98 % (3,24).

#### Renteutvikling siste 5 år



- OLT snittrente
- 10 år swaprente
- 3 mnd Nibor

### Avdragsstruktur



■ < 12 mnd	(35 %)
■ 1-5 år	(55 %)
■ > 5 år	(10 %)

Konsernets finansielle instrumenter (renteswaper) bokføres til markedsverdi, og benyttes i hovedsak til å sikre konsernets langsiktige rentebinding. Porteføljen av renteswaper inngått for dette formålet var ved årsskiftet 11.139 millioner kroner (11.091), og hadde en markedsverdi på - 1.765 millioner kroner (- 1.930).

Markedsverdien på porteføljen påvirkes av endringer i det langsiktige rentenivået og av volatiliteten i finansmarkedene i Norge og Sverige. En endring i det langsiktige rentenivået med ett prosentpoeng antas å endre porteføljens markedsverdi med ca. 750-850 millioner kroner.

### Renteregulering



■ < 12 mnd	(42 %)
■ 1-5 år	(20 %)
■ > 5 år	(38 %)

For ytterligere informasjon om konsernets finansielle forhold, henvises det til selskapets hjemmeside [www.olt.no](http://www.olt.no).

**Valutarisiko**  
Olav Thon Eiendomsselskap har økonomisk risiko knyttet til valutakursen mellom norske og svenske kroner. Som følge av at konsernregnskapet avlegges i norske kroner, påvirkes både konsernets resultat og egenkapital av valutakursen.

Olav Thon Eiendomsselskap reduserer valutarisikoen i hovedsak ved gjeldsoptak i valuta, og vurderes å ha en lav valutaeksponering.

**Kredittrisiko**  
Konsernets kredittrisiko er i hovedsak 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 forskjellige bransjer, og konsernet vurderes å ha gode rutiner i forbindelse med forvaltningen av leieavtalene.

### Operasjonell risiko

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

Forvaltningen er organisert slik at risikoen knyttet til enkeltpersoners aktiviteter og fravær er relativt lav, og konsernets forvaltningssystemer vurderes som robuste.

Som en kvalitetssikring foretar også konsernets revisor systematiske risikovurderinger av ulike sider ved konsernets drift og forvaltning.

### FREMTIDSUTSIKTER

Utviklingen i norsk økonomi er positiv, og de fleste områder av økonomien utvikler seg godt. De nærmeste årene forventes veksten i Norge å bli opprettholdt på et relativt høyt nivå. Norges Bank signaliserer at renten de nærmeste årene vil økes gradvis, men i et moderat tempo.

Etterspørselen etter næringseiendom i Norge som investeringsobjekt er fortsatt høy, og med utsikter til fortsatt moderat renteutvikling, forventes dette å vedvare.

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

Det er igangsatt prosjekter for å tilpasse konsernets kjøpesentre til digitaliseringen av varehandelen, og i tillegg blir tjenestetilbudet på sentrene videreutviklet. Alt i alt vurderes rammebetingelsene for konsernets kjøpesentre som tilfredsstillende.

I kontormarkedet i Oslo-området faller ledigheten, og leieprisene viser en stigende utvikling. Lav nybygging og høy etterspørsel etter kontorlokaler forventes å bidra til et fortsatt positivt kontormarked.

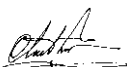
Konsernets solide markedsposisjon og finansielle stilling antas å bidra til en tilfredsstillende resultatutvikling også i tiden fremover.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL VERDIPAPIRHANDELLOVENS §5-5

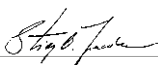
Vi bekrefter at selskapets årsregnskap for 2017 etter beste overbevisning er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettvisende bilde av konsernet og selskapets eiendeler, gjeld, finansiell stilling og resultat som helhet.

Styrets årsberetning gir så langt styret kjenner til, et rettvisende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til konsernet og selskapet, sammen med en beskrivelse av de meste sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer konsernet står overfor.

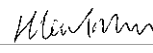
Oslo, 21. mars 2018  
Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA



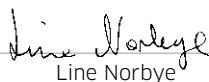
Olav Thon (styrets formann)



Stig O. Jacobsen



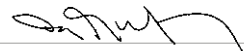
Kristian Leer-Salvesen



Line Norbye



Sissel Børdal Haga



Dag Tangevald-Jensen (adm. direktør)

# OPPSTILLING TOTALRESULTAT

## KONSERN

	Note	2017	2016
(Beløp i millioner kroner)			
Leieinntekter	1	2 770	2 579*
Andre eiendomsrelaterte inntekter	1, 6	845	847*
Eiendomsrelaterte kostnader	1, 8, 9	-1 155	-1 183
<b>Netto leieinntekter</b>	16	<b>2 460</b>	<b>2 243</b>
Verdiendring investeringseiendommer	1, 16	2 216	2 651
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	1, 3, 4	199	315
Andre driftsinntekter	1, 7	170	153
Andre driftskostnader	1, 8, 10	-137	-131
Administrasjonskostnader	5, 8	-164	-141
Ordinære av- og nedskrivninger	1, 15	-27	-28
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 717</b>	<b>5 062</b>
Finansinntekter	12	6	8
Verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi	14	165	119
Finanskostnader	13	-695	-723*
<b>Resultat før skatter</b>		<b>4 193</b>	<b>4 465</b>
Endring utsatt skatt	30	-595	-844*
Betalbar skatt	30	-116	-20
<b>Skatter</b>	30	<b>-711</b>	<b>-864</b>
<b>Periodens resultat</b>		<b>3 482</b>	<b>3 601</b>
<b>Andre inntekter og kostnader:</b>			
Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:			
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		77	-126
Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet		-72	106*
Skatt på utvidet resultat	30	16	-26*
<b>Totalresultat</b>		<b>3 503</b>	<b>3 556</b>
<b>Periodens resultat tilordnet:</b>			
Aksjonærer		3 406	3 567
Ikke-kontrollerende eierinteresser		76	34
<b>Totalresultat tilordnet:</b>			
Aksjonærer		3 427	3 522
Ikke-kontrollerende eierinteresser		76	34
Resultat per utestående aksje - basis og utvannet (i hele kroner)	32	32	33

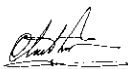
\* Omarbeidet sammenligningstall, se note 35.

# OPPSTILLING OVER FINANSIELL STILLING

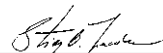
## KONSERN

	Note	2017	2016
(Beløp i millioner kroner)			
<b>EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	30	412	550
Investerings eiendommer	1, 16	51 435	47 695
Varige driftsmidler	15	99	98
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	1, 3, 4	2 838	2 646
Andre finansielle anleggsmidler	17, 24	294	198
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>55 078</b>	<b>51 187</b>
Fordringer	18, 24	1 050	1 017
Bankinnskudd og kontanter	19	366	325
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 415</b>	<b>1 342</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>56 493</b>	<b>52 529</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Egenkapital tilordnet aksjonærer i morselskapet	23, 31	24 061	20 950
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		518	447
<b>Sum egenkapital</b>		<b>24 580</b>	<b>21 397</b>
Utsatt skatt	30	6 945	6 494
Langsiktig gjeld	22, 23, 24, 25, 29	15 701	18 516
Kortsiktig gjeld	23, 27, 28, 29, 33	9 267	6 122
<b>Sum gjeld og forpliktelser</b>		<b>31 914</b>	<b>31 132</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>56 493</b>	<b>52 529</b>

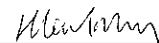
Oslo, 21. mars 2018  
Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA



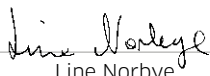
Olav Thon (styrets formann)



Stig O. Jacobsen



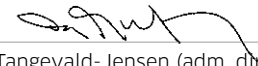
Kristian Leer-Salvesen



Line Norbye



Sissel Børdal Haga



Dag Tangevald-Jensen (adm. direktør)



# KONTANTSTRØMOPPSTILLING

## KONSERN

	2017	2016
(Beløp i millioner kroner)		
Resultat før skatter	4 193	4 484
Verdiendring investeringseiendom	-2 216	-2 651
Verdiendring finansielle instrumenter	-165	-119
Kostnadsførte renter	666	687
Betalte renter	-652	-691
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	-199	-315
Betalte skatter	-19	-73
Ordinære avskrivninger/nedskrivninger	27	28
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter	-9	429
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>1 626</b>	<b>1 779</b>
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	0	3
Utbetaling ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler	-1 452	-962
Utbetalinger ved kjøp av datterselskaper	-9	-2 168
Utbetalinger til andre investeringer	-90	-259
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-1 550</b>	<b>-3 386</b>
Innbetaling ved opptak av ny rentebærende gjeld	10 894	11 549
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-10 609	-9 604
Utbetalt utbytte	-214	-194
Utbetaling ved kjøp av egne aksjer	-100	-13
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-29</b>	<b>1 738</b>
<b>Netto effekt av valutakursendringer</b>	<b>-5</b>	<b>3</b>
<b>Netto endring i kontantstrøm</b>	<b>41</b>	<b>134</b>
Kontanter og bankinnskudd 1.1	325	190
Kontanter og bankinnskudd 31.12	366	325
Ubenyttet del av kassekreditt og andre trekkrettigheter	7 771	4 862

# OPPSTILLING OVER ENDRINGER I EGENKAPITAL

## KONSERN

	Tilordnet aksjonærer i morselskapet					Majoritets-aksjonærenes andel av egenkapital	Ikke-kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
	Aksje-kapital	Overkurs	Omregnings-differanser	Opptjent egenkapital	Sikrings-reserve			
(Beløp i millioner kroner)								
<b>Per 31.12.2015</b>	<b>106</b>	<b>318</b>	<b>6</b>	<b>17 194</b>	<b>0</b>	<b>17 624</b>	<b>416</b>	<b>18 040</b>
Periodens resultat				3 567		3 567	34	3 601
Andre inntekter og kostnader			-126		81	-45		-45
Aksjeutbytte				-190		-190		-190
Kjøp egne aksjer				-13		-13		-13
Andre endringer				7		7	-2	5
<b>Per 31.12.2016</b>	<b>106</b>	<b>318</b>	<b>-120</b>	<b>20 565</b>	<b>81</b>	<b>20 950</b>	<b>447</b>	<b>21 397</b>
Periodens resultat				3 406		3 406	76	3 482
Andre inntekter og kostnader			77		-55	21		21
Kjøp egne aksjer				-100		-100		-100
Aksjeutbytte				-214		-214		-214
Andre endringer				-1		-1	-5	-6
<b>Per 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>

# NOTER

## KONSERN

(i talloppstillingene er alle beløp i hele millioner kroner)

### GENERELT

Olav Thon Eiendomsselskap ASA er et allmennaksjeselskap registrert i Norge og notert på Oslo Børs. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Stenersgata 2 i Oslo.

Olav Thon Eiendomsselskap ASAs konsernregnskap for regnskapsåret 2017 ble vedtatt i styremøte den 21.03.18.

Konsernet driver erverv, utvikling og utleie av næringseiendommer og kjøpesenter i Norge og Sverige.

### GRUNNLAG FOR UTARBEIDELSE AV ÅRSREGNSKAPET

Konsernregnskapet til Olav Thon Eiendomsselskap ASA er avlagt i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) som er vedtatt av EU, samt norske opplysningskrav som følger av regnskapsloven per 31.12.17.

Konsernregnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap, med unntak av følgende regnskapsposter:

- > Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi
- > Enkelte finansielle instrumenter vurderes til virkelig verdi

Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede regnskapsprinsipper for like transaksjoner og hendelser under ellers like forhold.

### VESENTLIGE REGNSKAPSPRINSIPPER

#### Konsolidering

Konsernregnskapet for Olav Thon Eiendomsselskap ASA omfatter regnskapet til morselskapet og selskaper hvor konsernet har kontroll per 31.12.17.

Konsernet kontrollerer derfor foretak som det er investert i, dersom og bare dersom, konsernet:

- > har makt over foretaket
- > er eksponert for eller har rettigheter til variabel avkastning fra sitt engasjement i foretaket
- > har mulighet til å bruke sin makt over foretaket til å påvirke sin avkastning.

Dersom konsernet har flertallet av stemmerettighetene i et foretak, er foretaket presumptivt et datterselskap i konsernet. Vurderingene gjøres for hver investering. Datterselskaper konsolideres fra og med det tidspunktet konsernet oppnår kontroll og utelates fra konsolidering når kontroll opphører.

Oppkjøp av datterselskaper som tilfredsstiller kravene til en virksomhetssammenslutning, blir regnskapsført i samsvar med oppkjøpsmetoden. Overtatte eiendeler og gjeld ved virksomhetssammenslutninger balanseføres til virkelig verdi i åpningsbalansen i konsernet. Ikke-kontrollerende eierinteresser beregnes basert på forholdsmessig andel av

eiendeler og gjeld. Forskjellen mellom anskaffelseskost ved oppkjøp og virkelig verdi av netto identifiserbare eiendeler på oppkjøpstidspunktet vil klassifiseres som goodwill.

Oppkjøp av selskap som ikke er en virksomhets-sammenslutning blir regnskapsført som eiendelskjøp. Anskaffelseskost blir allokert til de overtatte eiendelene i sin helhet. Det blir ikke beregnet goodwill på denne type oppkjøp og det innregnes heller ikke utsatt skatt på forskjeller som oppstår i forbindelse med innregning av disse eiendelene

Resultatet, samt hver enkelt komponent i andre inntekter og kostnader henføres til konsernet og til ikke-kontrollerende eierinteresser, selv om dette medfører underskudd hos de ikke-kontrollerende eierinteressene. Dersom det er nødvendig, justeres datterselskapenes regnskaper slik at de er i tråd med konsernets regnskapsprinsipper.

Konserninterne transaksjoner og konsernmellomværende, samt gevinster og tap som er oppstått ved transaksjoner mellom selskapene, er eliminert.

Ikke-kontrollerende eierinteresser presenteres på egen linje innenfor egenkapitalen i konsernbalansen.

#### Tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Konsernet har investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter. Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll eller felles kontroll over den finansielle og operasjonelle styringen.

Felleskontrollert virksomhet er en felleskontrollert ordning der de partene som har felles kontroll over ordningen har rett til ordningens netto eiendeler. Felles kontroll er den kontraktsmessige avtalen om deling av kontroll over en ordning som bare foreligger når beslutninger om relevante aktiviteter krever enstemmighet mellom de partene som deler kontroll. Vurderingselementene som benyttes ved bestemmelse av om konsernet har felles kontroll eller bestemmende innflytelse over et selskap er tilsvarende som vurderingene av kontroll av datterselskaper.

Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet innregnes etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse eller felles kontroll oppnås og inntil slik innflytelse opphører. Ved førstegangsinnregning vurderes tilknyttede foretak og felleskontrollert virksomhet til anskaffelseskost. Konsernets andel av resultatet i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter innregnes i den balanseførte verdien av enhetene, mens konsernets andel av resultatet innregnes i konsernets

resultat. Goodwill relatert til det tilknyttede selskapet og felleskontrollerte virksomheten blir inkludert i balanseført verdi av investeringen, og testes ikke for nedskrivning på individuell basis.

Konsernets resultatandel fra investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet, er presentert på egne linjer i resultatregnskapet, som en del av driftsresultatet. Konsernets andel av føringer direkte mot egenkapital i underliggende investering, presenteres i konsernets egenkapitalkoppstilling. Urealisert gevinst knyttet til transaksjoner med tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet er eliminert med konsernets andel i virksomheten.

Ved indikasjoner på verdifall gjennomføres det en nedskrivningstest på den balanseførte verdien av investeringen. Et eventuelt verdifall blir innregnet i resultatandelen fra tilknyttet foretak eller felleskontrollert virksomhet i regnskapet.

Dersom konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap regnskapsføres ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

Dersom en investering opphører å være et tilknyttet selskap eller felleskontrollert virksomhet, slik at egenkapitalmetoden opphører, måles gjenværende eierinteresse til virkelig verdi. Dersom egenkapitalmetoden ikke opphører, for eksempel ved overgang fra tilknyttet selskap til felleskontrollert virksomhet, foretas det ikke ny måling av gjenværende eierinteresse.

Alle konsernselskaper, inkludert tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet, er regnskapsført med ensartede regnskapsprinsipper for like transaksjoner og andre hendelser under like omstendigheter.

### Driftssegmenter

For ledelsesformål er konsernet organisert i to ulike forskjellige driftssegmenter, h.h.v. "Kjøpesentereieendom" og "Øvrig næringsieendom". De to driftssegmentene representerer ulike leietakerbehov, og er derfor styrt delvis uavhengig av hverandre. Konsernet har to geografiske områder, h.h.v. Norge og Sverige.

Rapportering på driftssegment er i samsvar med konsernets interne rapportering. Nærmere om de ulike driftssegmentene og tilhørende finansiell informasjon og geografisk fordeling er presentert i note 1.

### Prinsipper for inntektsføring

Inntekt regnskapsføres når det er sannsynlig at transaksjoner vil generere fremtidige økonomiske fordeler som vil tilflyte selskapet og beløpets størrelse kan estimeres pålitelig. Salgsinntekter er presentert fratrukket merverdiavgift og rabatter.

Inntekter fra salg av varer resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført.

Driftsinntekter er delt inn i leieinntekter, andre eiendomsrelaterte inntekter og andre inntekter.

Leieinntekter består av fastleie/minimumsleie og en omsetningsbasert del. Fastleie/minimumsleie fra investeringseiendommer (etter fradrag for totale kostnader knyttet til incentiver til leietakere) inntektsføres lineært over leieperioden. For den omsetningsbaserte leien gjennomføres inntektsføringen på grunnlag av leietakerens omsetning. Avregning av omsetningsleie gjennomføres årlig basert på faktisk revisorbekreftet omsetning. Felleskostnader og markedsføringskostnader som viderebelastes leietakere blir inntektsført som andre eiendomsrelaterte inntekter. Andre driftsinntekter er inntekter knyttet til ikke eiendomsrelatert virksomhet.

### Driftskostnader

Eiendomsrelaterte kostnader inkluderer kostnader knyttet til forvaltning av eiendommene, kostnader knyttet til utleie, markedsføring av eiendommene, eiers andel av felleskostnader samt drifts- og vedlikeholdskostnader.

Andre driftskostnader inkluderer kostnader knyttet til aktiviteter i ikke eiendomsrelatert virksomhet.

Administrasjonskostnader gjelder kostnader som ikke direkte er knyttet til drift og utleie av eiendommene, og inkluderer kostnader knyttet til overordnede eier- og konsernfunksjoner.

### Finanskostnader knyttet til prosjekter under oppføring

Finanskostnader balanseføres ved tilvirkning av kvalifiserende eiendeler frem til eiendelen er tatt i bruk.

### Avsetninger

En avsetning regnskapsføres når konsernet har en forpliktelse (rettslig eller selvpålagt) som en følge av en tidligere hendelse, det er sannsynlig (mer sannsynlig enn ikke) at det vil skje et økonomisk oppgjør som følge av denne forpliktelsen og beløpets størrelse kan måles pålitelig.

### Operasjonelle leieavtaler

Leieavtaler hvor det vesentligste av risiko og avkastning som er forbundet med eierskap av eiendelen fortsatt ligger hos utleier, klassifiseres som operasjonelle leieavtaler. Leiebetalinger klassifiseres som driftskostnad og resultatføres lineært over kontraktsperioden.

### Investeringseiendom

Investeringseiendommer, inkludert investeringseiendom under oppføring, er eiendeler som eies enten for å oppnå leieinntekter og/eller verdistigninger og som ikke er benyttet til eget bruk av konsernets selskaper. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi.

Verdsettelsen utføres av konsernets administrasjon og godkjennes av selskapets styre.

I verdsettelsen av investeringseiendommene er fastsettelse av avkastningskrav den viktigste variabelen og dernest markedsleie for eiendommen.

Som en kvalitetssikring av verdsettelsen innhenter selskapet råd fra eksterne rådgivere.

Endringer i virkelig verdi regnskapsføres i resultatregnskapet.

Når en enhet av eiendom, anlegg og utstyr omklassifiseres til investeringseiendom som følge av endret bruk, vil differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifisering føres over resultatregnskapet. Dersom konsernet videreutvikler en eksisterende investeringseiendom, forblir den en investeringseiendom som måles basert på virkelig verdi.

Senere kostnader forbundet med fast eiendom aktiveres hvis påkostningen tilfredsstiller krav for balanseføring iht. IFRS, mens løpende vedlikehold kostnadsføres.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler, unntatt investeringseiendommer og bygninger, består hovedsakelig av driftsløsøre. Varige driftsmidler måles til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Når eiendeler selges eller avhendes, blir balanseført verdi fraregnet og eventuelt tap eller gevinst resultatføres.

#### Boligprosjekter

Egenregiprosjekter gjelder hovedsakelig utvikling og oppføring av boliger for salg. Dette er egenfinansierte prosjekter. I henhold til IFRIC 15 inntektsføres egenregiprosjekter etter IAS 18. Dette innebærer at inntekten med tilhørende kostnad normalt blir innregnet når faktisk kontroll er overført til kjøper.

Opparbeidede kostnader under byggingen klassifiseres som varebeholdning. Forskudd mottatt fra kunden frem til overlevering presenteres som en gjeld i balansen.

#### Kontanter

Kontanter inkluderer kontanter i kasse og bankbeholdning.

#### Kundefordringer

Kundefordringer måles ved første gangs balanseføring til virkelig verdi. Avsetning for tap regnskapsføres når det foreligger objektive indikatorer for at konsernet ikke vil motta oppgjør i samsvar med opprinnelige betingelser.

#### Egne aksjer

Ved tilbakekjøp av egne aksjer føres kjøpspris inklusiv direkte henførbare kostnader som endring i egenkapital. Egne aksjer presenteres som reduksjon av egenkapital. Tap eller gevinst på transaksjoner med egne aksjer blir ikke resultatført.

#### Omregningsdifferanser

Omregningsdifferanser oppstår i forbindelse med valutaforskjeller ved konsolidering av utenlandske enheter.

Valutaforskjeller på pengeposter (gjeld eller fordring) som i realiteten er en del av et selskaps nettoinvestering i en utenlandsk enhet inngår også som omregningsdifferanser.

Ved avhendelse av utenlandsk enhet reverseres og resultatføres akkumulert omregningsdifferanse knyttet til enheten i samme periode som gevinsten eller tapet ved avhendelsen er regnskapsført.

#### Utbytte

Utbyttebetalinger til selskapets aksjonærer klassifiseres som gjeld fra og med det tidspunkt utbyttet er vedtatt av generalforsamlingen.

#### Utsatt skatt

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld med unntak av førstegangsinnregning av goodwill eller førstegangsinnregning av en eiendel eller forpliktelse i en transaksjon som ikke er en virksomhetssammenslutning, og som på transaksjonstidspunktet verken påvirker regnskapsmessig overskudd eller skattepliktig inntekt.

Utsatt skatt beregnes på midlertidige forskjeller fra investeringer i datterselskaper, felleskontrollerte selskaper og tilknyttede selskaper, bortsett fra når selskapet har kontroll over tidspunkt for reversering av de midlertidige forskjellene, og det er sannsynlig at de ikke blir reversert i overskuelig fremtid.

En eiendel ved utsatt skatt er regnskapsført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Likeledes vil selskapet redusere eiendel ved utsatt skatt i den grad selskapet ikke lenger anser det som sannsynlig at det kan nyttiggjøre seg av den utsatte skattefordelen.

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er målt basert på forventet fremtidig skattesats til de selskapene i konsernet hvor det har oppstått midlertidige forskjeller.

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt føres opp til nominell verdi og er klassifisert som langsiktig forpliktelse eller anleggsmiddel i balansen.

Periodeskatt og eiendeler eller forpliktelser ved utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

#### Lån

Lån regnskapsføres til virkelig verdi når utbetaling av lånet finner sted, med fradrag for transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres lån til amortisert kost beregnet ved bruk av effektiv rente. Forskjellen mellom det utbetalte lånebeløpet (fratrukket transaksjonskostnader) og innløsningsverdien resultatføres over lånets løpetid. Første års avdrag av langsiktig gjeld er klassifisert som kortsiktig gjeld.

#### Finansielle instrumenter / Derivater

Finansielle instrumenter regnskapsføres første gang til virkelig verdi (som normalt tilsvarer kostpris), og i etterfølgende perioder til virkelig verdi. Endringer i virkelig verdi regnskapsføres i resultatregnskapet.

#### Sikring av netto investering i utenlandsk virksomhet

Før en sikringstransaksjon gjennomføres, foretar konsernet en vurdering av hvorvidt et derivat skal brukes til sikring av en nettoinvestering i en utenlandsk virksomhet. Konsernets kriterier for å klassifisere et derivat eller annet finansielt instrument som et sikringsinstrument er som følger:

- > sikringen er forventet å være svært effektiv ved at den motvirker endringer i virkelig verdi eller kontantstrømmer til et identifisert objekt - sikringseffektiviteten må være forventet å være innenfor intervallet 80-125%,
- > effektiviteten til sikringen kan måles pålitelig,
- > sikringen evalueres løpende og har faktisk vist seg å være svært effektiv gjennom levetiden til sikringsforholdet

Valutagevinster eller -tap på sikringsinstrumentet som gjelder den effektive delen av sikringen, innregnes direkte i egenkapitalen, men valutagevinster eller -tap i den ineffektive delen innregnes i resultatet. Ved avgang av den utenlandske enheten resultatføres den akkumulerte verdien av alle slike valutagevinster eller -tap som tidligere var innregnet direkte i egenkapitalen.

#### **Hendelser etter balansedagen**

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

#### **VESENTLIGE REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNMESSIGE VURDERINGER**

Estimater og skjønsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer.

Styret og konsernledelsen utarbeider estimater og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden, og disse vurderinger vil ikke nødvendigvis fullt ut samsvare med det endelige utfallet.

Estimater og antakelser/forutsetninger som innebærer stor sannsynlighet for vesentlige endringer i balanseført verdi i løpet av neste regnskapsår, er verdien knyttet til investeringseiendommer og finansielle derivater.

#### **Virkelig verdi av investeringseiendommer**

Endringer i avkastningskravet og markedsleie er de viktigste faktorene som påvirker verdien av konsernets investeringseiendommer. En sensitivitetsanalyse knyttet til disse faktorene er presentert i note for investeringseiendommer.

Avkastningskravet bygges opp basert på inflasjonsforventninger, prognoser for markedsrenter, kredittmarginer og vurdering av spesifikke risikofaktorer knyttet til den individuelle eiendom.

Vurderingen av inflasjonsforventninger, renteutviklingen og utviklingen i kredittmarginer baseres på oppdaterte makroøkonomiske analyser og oppnådde kredittmarginer på gjeldsporteføljen.

Risikotillegget til dekning av eiendomsrisiko fastsettes på bakgrunn av eiendommens beliggenhet, standard, type eiendom, eiendommens utleiegrad, leiekontraktenes lengde og leietakerens kredittverdighet.

Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår.

Det henvises for øvrig til note 16.

#### **Virkelig verdi av finansielle derivater**

Konsernets finansielle derivater omfatter rentebytteavtaler og renteopsjonsavtaler. Fremgangsmåten ved vurdering av virkelig verdi for finansielle derivater er beskrevet i note 24.



INNHOLDSFORTEGNELSE		SIDE
NOTE 1	SEGMENTINFORMASJON	32
NOTE 2	DATTERSELSKAPER (DS)	34
NOTE 3	FELLESKONTROLLERTE SELSKAPER (FKS)	36
NOTE 4	TILKNYTTETE SELSKAPER (TS)	38
NOTE 5	OPPKJØP	39
NOTE 6	ANDRE EIENDOMSRELATERTE INNTEKTER	40
NOTE 7	ANDRE DRIFTSINNTEKTER	40
NOTE 8	LØNNKOSTNADER	40
NOTE 9	EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER	42
NOTE 10	ANDRE DRIFTSKOSTNADER	42
NOTE 11	ADMINISTRASJONSKOSTNADER	42
NOTE 12	FINANSINNTEKTER	42
NOTE 13	FINANSKOSTNADER	43
NOTE 14	RESULTAT FINANSIELLE INSTRUMENTER	43
NOTE 15	VARIGE DRIFTSMIDLER	43
NOTE 16	INVESTERINGSEIENDOM	45
NOTE 17	ANDRE FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER	47
NOTE 18	FORDRINGER	47
NOTE 19	BANKINNSKUDD OG KONTANTER	47
NOTE 20	FINANSIELL RISIKOSTYRING	48
NOTE 21	KAPITALFORVALTNING	48
NOTE 22	RENTESWAPAVTALER	49
NOTE 23	KAPITALSTRUKTUR OG EGENKAPITAL	51
NOTE 24	VIRKELIG VERDI AV FINANSIELLE POSTER	52
NOTE 25	LANGSIKTIG GJELD	53
NOTE 26	AVSTEMMING AV FORPLIKTELSER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER	53
NOTE 27	SIKRING AV NETTO INVESTERING I UTENLANDSK VIRKSOMHET	53
NOTE 28	KORTSIKTIG GJELD	54
NOTE 29	FORFALLSSTRUKTUR FINANSIELLE FORPLIKTELSER	54
NOTE 30	SKATT	55
NOTE 31	AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON	57
NOTE 32	RESULTAT PER AKSJE	58
NOTE 33	NÆRSTÅENDE PARTER	58
NOTE 34	OPERASJONELLE LEIEAVTALER	59
NOTE 35	BETINGEDE FORPLIKTELSER	60
NOTE 36	KORRIGERING AV FEIL/REKLASSIFISERING I TIDLIGERE PERIODER	60
NOTE 37	NYE OG ENDREDE STANDARDER	61



**NOTE 1** SEGMENTINFORMASJON

Per 31.12.2017 har konsernet aktiviteter innenfor 2 strategiske driftssegmenter.

- > Kjøpesenter
- > Næringseiendom

Konsernet har virksomheter i 2 geografiske områder:

- > Norge
- > Sverige

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

**Driftssegmentresultat per 31.12.2017**

	Driftssegment			Konsern	Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet		Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	2 154	616		2 770	2 564	206	2 770
Andre eiendomsrelaterte inntekter	779	66		845	769	76	845
Eiendomsrelaterte kostnader	-955	-200		-1 155	-1 042	-113	-1 155
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>1 978</b>	<b>482</b>	<b>0</b>	<b>2 460</b>	<b>2 291</b>	<b>169</b>	<b>2 460</b>
Verdiendring investeringseiendommer	1 343	873		2 216	2 247	-31	2 216
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	199			199	199		199
Andre driftsinntekter	78		92	170	170		170
Andre driftskostnader	-58		-79	-137	-137		-137
Administrasjonskostnader	-140	-24		-164	-150	-14	-164
Ordinære avskrivninger	-19	-8		-27	-27		-27
<b>Driftsresultat</b>	<b>3 380</b>	<b>1 324</b>	<b>13</b>	<b>4 717</b>	<b>4 593</b>	<b>124</b>	<b>4 717</b>

**Driftssegmentresultat per 31.12.2016**

	Driftssegment			Konsern	Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet		Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	2 001	578		2 579	2 375	204	2 579
Andre eiendomsrelaterte inntekter	766	80		847	751	96	847
Eiendomsrelaterte kostnader	-959	-224		-1 183	-1 040	-143	-1 183
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>1 809</b>	<b>434</b>	<b>0</b>	<b>2 243</b>	<b>2 086</b>	<b>156</b>	<b>2 243</b>
Verdiendring investeringseiendommer	1 737	914		2 651	2 503	148	2 651
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	315			315	315		315
Andre driftsinntekter	77		76	153	153		153
Andre driftskostnader	-57		-73	-131	-131		-131
Administrasjonskostnader	-120	-21		-141	-126	-15	-141
Ordinære avskrivninger	-15	-13		-28	-28		-28
<b>Driftsresultat</b>	<b>3 745</b>	<b>1 313</b>	<b>3</b>	<b>5 062</b>	<b>4 773</b>	<b>289</b>	<b>5 062</b>

Transaksjoner mellom segmentene skjer til ordinære betingelser som ville ha vært de samme for uavhengige parter.

**Segmenteiendeler og -gjeld per 31.12.2017 og tilgang for året:**

	Driftssegment			Geografiske områder			
	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Ikke alloktert	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Investerings eiendom	40 201	11 233		51 435	47 693	3 742	51 435
Andre eiendeler			2 221	2 221	2 054	167	2 221
Felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2 838			2 838	2 838	0	2 838
<b>Sum eiendeler</b>	<b>43 039</b>	<b>11 233</b>	<b>2 221</b>	<b>56 493</b>	<b>52 584</b>	<b>3 909</b>	<b>56 493</b>
Gjeld og forpliktelser			32 017	32 017	31 765	252	32 017
Tilgang (note 15 og 16)	537	997		1 534	1 495	39	1 534

**Segmenteiendeler og -gjeld per 31.12.2016 og tilgang for året:**

	Driftssegment			Geografiske områder			
	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Ikke alloktert	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Investerings eiendom	38 242	9 453		47 695	44 138	3 557	47 695
Andre eiendeler			2 188	2 188	1 936	252	2 188
Felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2 646			2 646	2 646		2 646
<b>Sum eiendeler</b>	<b>40 888</b>	<b>9 453</b>	<b>2 188</b>	<b>52 529</b>	<b>48 720</b>	<b>3 809</b>	<b>52 529</b>
Gjeld og forpliktelser			31 132	31 132	31 132		31 132
Tilgang (note 15 og 16)	4 499	398		4 897	4 852	45	4 897

Segmenteiendeler består i all hovedsak av investerings eiendommer. Øvrige eiendeler ekskl. investeringer i tilknyttede selskaper er ikke allokert.

Tilgang består av tilgang av varige driftsmidler, investerings eiendommer og oppkjøp av virksomhet.

## NOTE 2 DATTERSELSKAPER (DS)

	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2016	Eierandel/ stemmerett 2015
AS Åsane Senter	2016	Ulset	100 %	100 %
Bergen Storsenter AS <sup>1)</sup>	1996	Oslo	100 %	100 %
Bowling 1 Vestkanten AS	2010	Bergen	89 %	89 %
Detaljhandelshuset i Hyllinge AB	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Hageby Centrum	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Lantmäteribacken	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Sollentuna Centrum	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Överby Köpcentrum	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Överby Köpcentrum 2	2015	Stockholm	100 %	100 %
Gardermoen Park AS	2001	Oslo	100 %	100 %
Info-Rama AS <sup>1)</sup>	1998	Oslo	100 %	100 %
Jessheim Storsenter AS	1998	Oslo	100 %	100 %
KS Lagunen	1994	Oslo	100 %	100 %
Litor KS	2004	Fjell	100 %	100 %
Mitticity i Karlstad Fastighets AB	2014	Stockholm	100 %	100 %
Molde Storsenter AS	2008	Molde	100 %	100 %
Sartor Senter AS <sup>2)</sup>	2015	Fjell	0 %	60 %
Sartor Senterforvaltning AS	2004	Fjell	60 %	60 %
Sartor Storsenter AS <sup>2)</sup>	2015	Fjell	60 %	60 %
Straume Parkering AS <sup>2)</sup>	2015	Fjell	0 %	60 %
Thon Fastigheter AB	2014	Stockholm	100 %	100 %
Thon Norheim Eiendom AS	2015	Oslo	100 %	100 %
Thon Sartor AS <sup>2)</sup>	2004	Fjell	0 %	60 %
Thon Storo ANS	1994	Oslo	100 %	100 %
Thon Straume AS	2015	Fjell	100 %	100 %
Thon Åsane AS	2012	Oslo	100 %	100 %
Time Park Service AS	2007	Oslo	100 %	100 %
Vannkanten Badeland AS	2010	Bergen	89 %	89 %
Vestkanten AS	2010	Bergen	89 %	89 %
Vinterbro Tomtselskap AS <sup>3)</sup>	2017	Oslo	100 %	0 %
Åsane Storsenter DA	2016	Ulset	100 %	100 %
Amfi Aktivitet AS <sup>4)</sup>	2002	Surnadal	0 %	100 %
Amfi AS	2009	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Finnsnes AS	2005	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Florø AS	2008	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Longyearbyen AS	2013	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Moa AS	2003	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Moss AS	2013	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Namsos AS	2008	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Nord AS	1999	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Roseby AS	2003	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Steinkjer AS	2005	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Tromsdalen AS	2012	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Verdalen AS	2008	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Voss AS	2015	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Vormsund AS	2008	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Øst AS	2000	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Åkrehamn AS	2009	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Drift AS	1993	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Drift Storebrand AS	2010	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Eiendom AS	1996	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Kreativ AS	2005	Surnadal	100 %	100 %

AS Bedriftsledelse <sup>5)</sup>	2017	Surnadal	0 %	0 %
Vågen 33 AS <sup>1)</sup>	1998	Surnadal	100 %	100 %
Breivika Næringspark AS	2015	Surnadal	100 %	100 %
Breiviktunet AS	2015	Surnadal	100 %	100 %
Bysenteret Narvik AS	2007	Surnadal	100 %	100 %
Drøbak City AS	1998	Surnadal	100 %	100 %
Forretningsbygg AS	1993	Surnadal	100 %	100 %
Geilo Eiendom AS	2011	Surnadal	100 %	100 %
Geilosenteret AS <sup>6)</sup>	2011	Surnadal	0 %	100 %
Kirkenes Senter AS	2007	Surnadal	100 %	100 %
Kjøpesenter Mosseporten ANS <sup>7)</sup>	2013	Surnadal	0 %	100 %
Kjøpesenter Mosseporten AS	2013	Surnadal	100 %	100 %
Kjøpesenter Sandens AS	2013	Surnadal	100 %	100 %
Komsa Eiendom AS	2007	Surnadal	100 %	100 %
Komsa Parkering AS	2007	Surnadal	65 %	65 %
L.A.Meyer Eiendom AS	2001	Surnadal	100 %	100 %
Lillehammer Strandpark ANS <sup>7)</sup>	2011	Surnadal	0 %	100 %
Lillehammer Strandpark AS <sup>7)</sup>	2017	Surnadal	100 %	0 %
Madlakrossen 25 AS <sup>8)</sup>	2010	Surnadal	0 %	100 %
Madlakrossen Eiendom AS <sup>8)</sup>	2010	Surnadal	0 %	100 %
Madlakrossen Eiendomsselskap AS	2005	Surnadal	100 %	100 %
Meieriet AS <sup>9)</sup>	2009	Surnadal	0 %	100 %
Moa Vest AS	2003	Surnadal	78 %	78 %
MoldeTorget Eiendom AS	2003	Surnadal	100 %	100 %
Portalen AS	2010	Surnadal	100 %	100 %
Postvegen 12 AS <sup>10)</sup>	2014	Surnadal	0 %	100 %
Roseby Eiendom AS <sup>11)</sup>	2003	Surnadal	0 %	100 %
Roseby KS <sup>7)</sup>	2003	Surnadal	0 %	100 %
Rygge Storsenter AS	2015	Surnadal	100 %	100 %
Sentrum Breivika AS	2014	Surnadal	100 %	100 %
Vestre Havn Eiendom AS	2005	Surnadal	100 %	100 %
Vågsbygd Sentrum AS	2005	Surnadal	100 %	100 %
Vålerveien 257 AS	2013	Surnadal	100 %	100 %

<sup>1)</sup> Omdannet fra ANS til AS i 2017.

<sup>2)</sup> Sartor Senter AS, Straume Parkering AS og Thon Sartor AS er fusjonert inn i Sartor Storsenter AS i 2017.

<sup>3)</sup> Selskapet er anskaffet i 2017.

<sup>4)</sup> Selskapet er fusjonert inn i Amfi Eiendom AS i 2017.

<sup>5)</sup> Selskapet er anskaffet i 2017. Er fusjonert inn i Amfi Bygg Steinkjer AS etter ervervsen.

<sup>6)</sup> Selskapet er fusjonert inn i Geilo Eiendom AS i 2017.

<sup>7)</sup> Kjøpesenter Mosseporten ANS og Lillehammer Strandpark ANS er fusjonert inn i Roseby KS i 2017. Eiendeler og gjeld KS er deretter overtatt av nytt selskap Lillehammer Strandpark AS og Roseby KS er avviklet.

<sup>8)</sup> Selskapet er fusjonert inn i Madlakrossen Eiendomsselskap AS i 2017.

<sup>9)</sup> Selskapet er fusjonert inn i Amfi Bygg Finnsnes AS i 2017.

<sup>10)</sup> Selskapet er fusjonert inn i Sentrum Breivika AS i 2017.

<sup>11)</sup> Selskapet er fusjonert inn i Amfi Bygg Roseby AS i 2017.

**NOTE 3 FELLESKONTROLLERTE SELSKAPER (FKS)**

Som felleskontrollert virksomhet defineres selskaper hvor konsernet har felles kontroll sammen med en annen part.

	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2017	Eierandel/ stemmerett 2016
Lagunen AS	1994	Bergen	42 %	42 %
Lagunen DA	2001	Bergen	50 %	50 %
Lagunen Eiendom AS	1995	Bergen	42 %	42 %
Sørlandssenteret DA	2009	Bergen	50 %	50 %
<b>Amfi Eiendom AS Konsern</b>				
Amfi Bygg Mandal AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Eiendomsselsk. Bryggerikvartalet AS	2006	Larvik	50 %	50 %
Eiendomsselskapet Triade AS	2006	Larvik	50 %	50 %
Elvegaten Eiendom AS	2012	Surnadal	50 %	50 %
Volum Eiendom AS	2012	Surnadal	50 %	50 %
<b>AmCo Eiendom AS Konsern</b>				
	2007	Surnadal	50 %	50 %
AmCo Bygg 2 Nærbø AS	2008	Surnadal	25 %	25 %
AmCo Bygg Nærbø AS	2008	Surnadal	25 %	25 %
Amfi Bygg Eidsvoll AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Elverum AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Fauske AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Årnes AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Coop Rørvik Eiendom AS	2011	Surnadal	25 %	25 %
Dølastugu Eiendom AS	2009	Surnadal	25 %	25 %
Müllersgata Eiendom AS <sup>1)</sup>	2016	Surnadal	0 %	25 %
Skippergata 1 AS	2013	Surnadal	25 %	25 %
Sogningen Storsenter AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
<b>LOT Eiendom AS Konsern</b>				
	2012	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Svolvær AS	2007	Surnadal	33 %	33 %
Amfi Bygg Svolvær II AS	2015	Surnadal	33 %	33 %
Bårdshaug Nord AS	2012	Surnadal	25 %	25 %
Bårdshaug Vest Handelpark AS	2013	Surnadal	25 %	25 %
Dombås Eiendomsutvikling AS	2012	Surnadal	25 %	25 %
Handelshuset AS <sup>2)</sup>	2016	Førde	25 %	20 %
LotCom AS	2016	Surnadal	25 %	25 %
OTI-Senteret Eiendom AS	2016	Surnadal	25 %	25 %
Ørsta Kjøpesenter AS	2007	Surnadal	50 %	50 %

<sup>1)</sup> Selskapet er fusjonert inn i Dølastugu Eiendom AS i 2017.

<sup>2)</sup> Økt eierandel i 2017.

Konsernets andel av eiendeler, gjeld, inntekter og kostnader relatert til investeringer i felleskontrollert virksomhet:

<b>2017</b>	Lagunen AS	Lagunen DA	Lagunen Eiendom AS	Sørlands senteret DA	LOT Eiendom AS	AmCo Eiendom AS	Øvrige selskaper	Sum
Driftsinntekter	64	18	8	99	41	84	37	351
Verdiendringer	0	0	0	6	-5	16	14	31
Kostnader	-64	0	-3	-47	14	-65	-71	-235
<b>Årsresultat</b>	<b>0</b>	<b>18</b>	<b>5</b>	<b>58</b>	<b>50</b>	<b>35</b>	<b>-20</b>	<b>146</b>
Investeringseiendom	0	537	124	1 248	478	860	394	3 641
Øvrige eiendeler	10	60	14	50	120	29	-27	256
<b>Sum eiendeler</b>	<b>10</b>	<b>597</b>	<b>138</b>	<b>1 298</b>	<b>598</b>	<b>889</b>	<b>367</b>	<b>3 897</b>
Egenkapital	0	411	87	1 283	220	323	-27	2 298
Langsiktig gjeld	0	186	50	9	346	522	375	1 488
Kortsiktig gjeld	9	0	1	5	32	45	18	111
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>10</b>	<b>597</b>	<b>138</b>	<b>1 298</b>	<b>598</b>	<b>889</b>	<b>367</b>	<b>3 897</b>
<b>2016</b>	Lagunen AS	Lagunen DA	Lagunen Eiendom AS	Sørlands senteret DA	LOT Eiendom AS	AmCo Eiendom AS	Øvrige selskaper	Sum
Driftsinntekter	65	18	8	94	38	80	43	345
Verdiendringer	0	26	-3	58	40	40	31	191
Kostnader	-64	1	-2	-49	-35	-70	-43	-262
<b>Årsresultat</b>	<b>0</b>	<b>44</b>	<b>3</b>	<b>103</b>	<b>43</b>	<b>50</b>	<b>31</b>	<b>274</b>
Investeringseiendom	0	385	121	1 239	418	835	378	3 376
Øvrige eiendeler	8	78	16	8	56	33	13	212
<b>Sum eiendeler</b>	<b>8</b>	<b>464</b>	<b>137</b>	<b>1 247</b>	<b>474</b>	<b>868</b>	<b>391</b>	<b>3 588</b>
Egenkapital	0	393	82	1 226	174	288	-9	2 156
Langsiktig gjeld	0	70	52	9	272	536	375	1 314
Kortsiktig gjeld	7	1	2	12	27	44	24	118
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>8</b>	<b>464</b>	<b>137</b>	<b>1 247</b>	<b>474</b>	<b>868</b>	<b>391</b>	<b>3 588</b>

**NOTE 4 TILKNYTTETE SELSKAPER (TS)**

Konsernets andel av eiendeler, gjeld, inntekter og kostnader relatert til investeringer i tilknyttede selskaper:

<b>2017</b>	Harald Kværner Eiendom AS 34,1 %	Møre-Sentrene Moa Syd AS 39,7 %	Andre tilknyttede selskaper	Sum tilknyttede selskaper
Driftsinntekter	34	14	10	58
Verdiendringer	-34	13	46	26
Kostnader	-8	-6	-18	-32
<b>Årsresultat</b>	<b>-8</b>	<b>22</b>	<b>39</b>	<b>52</b>
Investeringseiendom	610	237	110	957
Øvrige eiendeler	164	43	5	211
<b>Sum eiendeler</b>	<b>773</b>	<b>280</b>	<b>115</b>	<b>1 168</b>
Egenkapital	248	231	61	540
Gjeld	525	49	54	628
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>773</b>	<b>280</b>	<b>115</b>	<b>1 168</b>
<b>2016</b>	Harald Kværner Eiendom AS 34,1 %	Møre-Sentrene Moa Syd AS 39,7 %	Andre tilknyttede selskaper	Sum tilknyttede selskaper
Driftsinntekter	32	14	8	53
Verdiendringer	1	26	-3	24
Kostnader	-19	-11	-6	-36
<b>Årsresultat</b>	<b>13</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>41</b>
Investeringseiendom	567	224	55	846
Øvrige eiendeler	63	32	3	99
<b>Sum eiendeler</b>	<b>631</b>	<b>256</b>	<b>58</b>	<b>945</b>
Egenkapital	260	209	22	491
Gjeld	371	47	37	455
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>631</b>	<b>256</b>	<b>58</b>	<b>945</b>

**NOTE 5** OPPKJØP

	Bokførte verdier i selskapene	Merverdi ved oppkjøp	Balanseførte verdier
Anleggsmidler	1	8	9
Finansielle anleggsmidler	0		0
Omløpsmidler	0		0
Kontanter, bankinnskudd	0		0
			-
Utsatt skatt	-		-
Rentebærende lån og kreditter	-		-
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	1		1
<b>Netto identifiserbare eiendeler og gjeld</b>	<b>1</b>	<b>8</b>	<b>9</b>
Merverdier ved overtakelse	8		
Minoritetsinteresser	-		
<b>Totalt vederlag</b>	<b>9</b>		
Herav betalt kontant	9		
Kontanter overdratt	0		
<b>Netto utgående kontantstrømmer</b>	<b>8</b>		

Følgende oppkjøp i datterselskaper er foretatt i 2017:

Navn	Eierandel/ stemmerett	Kommune	Dato for overtagelse	Anskaffelseskost
AS Bedriftsledelse <sup>1)</sup>	100 %	Surnadal	01.01.17	9
<b>Sum oppkjøp</b>				<b>9</b>

<sup>1)</sup> Selskapet er fusjonert inn i Amfi Bygg Steinkjer AS etter ervervelsen.

Oppstillingen viser oppkjøp av datterselskap. Aktiviteten i de oppkjøpte selskapene tilfredsstiller ikke kriteriene i IFRS 3 til virksomhet, oppkjøpene er derfor innregnet som eiendelskjøp. Regnskapene til de aktuelle selskapene regnskapsføres i tråd med GRS. Med unntak av virkelig verdi på investeringseiendom er det ikke avdekket forskjeller mellom anvendte prinsipper under GRS og IFRS. Anskaffelseskost utover bokført verdi av egenkapital er i sin helhet tillagt investeringseiendom.



**NOTE 6** ANDRE EIENDOMSRELATERTE INNTEKTER

	2017	2016
Felleskostnader, viderebelastet leietaker	759	740
Andre eiendomsrelaterede inntekter	86	107
<b>Sum</b>	<b>845</b>	<b>847</b>

**NOTE 7** ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2017	2016
Forvaltningsinntekter	53	46
Øvrige driftsinntekter	117	107
<b>Sum</b>	<b>170</b>	<b>153</b>

**NOTE 8** LØNNSKOSTNADER

	2017	2016
Lønninger	243	245
Arbeidsgiveravgift	31	32
Pensjonskostnader <sup>1)</sup>	13	12
Andre ytelser	-9	-11
Viderefakturert	-145	-153
<b>Sum</b>	<b>133</b>	<b>125</b>

Lønnskostnadene fordeles på følgende poster i totalresultatregnskapet:

Eiendomsrelaterede kostnader (note 9)	38	33
Andre driftskostnader (note 10)	69	67
Administrasjonskostnader (note 11)	26	24
<b>Sum omfordeling</b>	<b>133</b>	<b>125</b>

Antall årsverk	451	438
----------------	-----	-----

<sup>1)</sup> Konsernet har innskuddsbaserte pensjonsordninger og ivaretar de gjeldende norske og svenske reglene på området.

**Samlet lønn og annen godtgjørelse til administrerende direktør og ledende ansatte**

Selskapet har ingen bonusavtaler, opsjoner, tegningsretter, eller andre former for godtgjørelse som er avhengig av verdutviklingen i de enkelte selskaper i konsernet.

Selskapet har ingen avtaler om garantilønn utover oppsigelsestiden.

<b>Administrerende direktør har mottatt følgende ytelser</b>	<b>2017</b>	2016
(I hele tusen kroner)		
Lønn	1 847	1 797
Betalte pensjoner og andre ytelser	0	0

Det er ingen ledende ansatte utover administrerende direktør i Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Øvrig ledende personell er innleid og dekkes gjennom administrasjonshonoraret.

#### **Erklæring om fastsettelse av lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte**

Lønn og annen godtgjørelse til administrerende direktør fastsettes av styret, mens godtgjørelse til eventuelle andre ledende ansatte fastsettes av administrerende direktør i samråd med styrets leder.

Det søkes å legge forholdene til rette for å rekruttere og holde medlemmer av ledelsen som innehar de kvaliteter som kreves for å drive selskapet – og ikke minst fremme verdiskapingen.

Den enkelte ansattes godtgjørelse skal være konkurransedyktig og reflektere vedkommendes ansvarsområde og utførelse av arbeidet.

Godtgjørelsen kan bestå av en kombinasjon av fast løpende ytelse og variable godtgjørelser, herunder:

- > Naturalytelser som fremgår av arbeidsavtaler (for eksempel telefon/IKT-løsninger, bilhold og forsikringsordninger).
- > Kollektive og individuelle pensjonsordninger.
- > Etterlønsordninger.
- > Eventuelle resultatavhengige godtgjørelser.

Godtgjørelsen skal ikke omfatte ordninger som nevnt i Allmennaksjelovens § 6-16 første ledd punktum nr 3, uten at dette eventuelt på forhånd er godkjent av selskapets generalforsamling.

Styret vil for øvrig ikke fastsette noen beløpsmessige eller andre rammer og vilkår for godtgjørelse i tillegg til basislønn.

For 2017 er det ført en lederlønnspolitik i tråd med de retningslinjer som ble fastsatt på ordinær generalforsamling i 2017, og det er ikke inngått eller endret avtaler om godtgjørelse til ledende ansatte med vesentlig virkning for selskapet og aksjeeierne.

<b>Revisjonshonorar/-tjenester:</b>	<b>2017</b>	2016
(kostnadsførte beløp i hele tusen kroner)		
Lovpålagt revisjon	3 861	3 478
Skatterådgivning og annen rådgivning	552	861
<b>Sum</b>	<b>4 413</b>	<b>4 339</b>

**NOTE 9** EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER

	2017	2016
Vedlikeholdskostnader	87	121
Fremmedytelser	52	56
Felleskostnader (viderebelastet leietakere)	763	750
Felleskostnader (utleiers andel)	91	85
Leiekostnader	26	25
Andre eiendomsrelaterte kostnader	95	98
Tap på fordringer	3	15
Lønnskostnader (se note 8)	38	33
<b>Sum</b>	<b>1 155</b>	<b>1 184</b>

**NOTE 10** ANDRE DRIFTSKOSTNADER

	2017	2016
Leiekostnader	4	4
Varekostnader	25	22
Andre driftskostnader	39	37
Lønnskostnader (se note 8)	69	67
<b>Sum</b>	<b>136</b>	<b>130</b>

**NOTE 11** ADMINISTRASJONSKOSTNADER

	2017	2016
Administrasjonshonorarer	106	86
Leiekostnader	2	2
Andre administrasjonskostnader	30	28
Lønnskostnader (se note 8)	26	24
<b>Sum</b>	<b>164</b>	<b>141</b>

**NOTE 12** FINANSINNTEKTER

	2017	2016
Renteinntekter	5	7
Finansinntekter	1	1
<b>Sum</b>	<b>6</b>	<b>8</b>

**NOTE 13** FINANSKOSTNADER

	<b>2017</b>	2016
Rentekostnader	666	686
Finanskostnader	29	37
<b>Sum</b>	<b>695</b>	<b>723</b>

**NOTE 14** RESULTAT FINANSIELLE INSTRUMENTER

	<b>2017</b>	2016
Verdiendring renteswapavtaler	165	119
<b>Sum</b>	<b>165</b>	<b>119</b>

**NOTE 15** VARIGE DRIFTSMIDLER

<b>2017</b>	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost per 01.01	9	249	258
Tilgang	0	26	26
Avgang	-1	-9	-10
Omregningsdifferanser	0	0	0
<b>Anskaffelseskost per 31.12</b>	<b>8</b>	<b>266</b>	<b>273</b>
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12	0	-174	-174
Omregningsdifferanser	0	0	0
<b>Balanseført verdi per 31.12</b>	<b>8</b>	<b>91</b>	<b>99</b>
Årets avskrivninger	0	-27	-27
Årets nedskrivninger	0	0	0

**Varige driftsmidler er regnskapsført til historisk kost**

Balanseført verdi av varige driftsmidler som er pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 29).

0	0	0
---	---	---

Økonomisk levetid

3-10 år

Valgt avskrivningsplan

Lineær

Immaterielle eiendeler gjelder ikke avskrivbar utbyggingsrett, samt bruksrett parkeringsplass.

2016	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost per 01.01	9	230	238
Tilgang	0	29	29
Avgang	0	-10	-10
Omregningsdifferanser	0	0	0
<b>Anskaffelseskost per 31.12</b>	<b>9</b>	<b>249</b>	<b>258</b>
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12	-1	-158	-160
Omregningsdifferanser	0	0	0
<b>Balanseført verdi per 31.12</b>	<b>7</b>	<b>91</b>	<b>98</b>
Årets avskrivninger	0	-24	-24
Årets nedskrivninger	-1	-3	-4

#### Varige driftsmidler er regnskapsført til historisk kost

Balanseført verdi av eiendeler som er pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 29).

Økonomisk levetid

3-10 år

Valgt avskrivningsplan

Lineær

Immaterielle eiendeler gjelder ikke avskrivbar utbyggingsrett, samt bruksrett parkeringsplass.

**NOTE 16** INVESTERINGSEIENDOM

Alle eiendommer er verdsatt basert på neddiskontering av fremtidige kontantstrømmer (DCF modell). Denne modellen anvender en rekke vesentlige ikke observerbare parametre. Disse parametrene inkluderer følgende:

**Fremtidige leieinnbetalinger:**

Disse estimeres basert på faktisk lokasjon, type og tilstand på den aktuelle bygningen. Estimaten underbygges av eksisterende leieavtaler, samt nylig inngåtte leieavtaler for lignende eiendommer i det samme området.

**Avkastningskrav (Yield):**

Avkastningskravet fastsettes basert på eksisterende markedsrente, justert for estimert usikkerhet i forhold til størrelse og tidspunkt på de fremtidige kontantstrømmene.

**Estimert ledighet:**

Denne fastsettes med utgangspunkt i faktiske markedsforhold og forventede markedsforhold ved utgangen av eksisterende leieavtaler.

**Eierkostnader:**

Eierkostnader, som er den delen av en eiendoms driftskostnader som gårdeier ikke viderefakturerer leietakerne, estimeres på bakgrunn av erfaringstall for eiendomssegment og eiendommens størrelse.

Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi. Verdsettelsen utføres av selskapets egne ansatte og godkjennes av selskapets styre. Som en kvalitetssikring av verdsettelsen innhentes det jevnlig verddivurderinger av konsernets investeringseiendommer fra to uavhengige rådgivere; Cushman and Wakefield og Newsec. Eiendommene verdsettes hovedsakelig gjennom diskontering av fremtidige kontantstrømmer, både kontraktsfestede og forventede. Nøkkelfaktorer er løpende inntekter og utgifter ved eiendommen, markedsleie og avkastningskrav. Det legges til grunn et sett av makroøkonomiske forutsetninger, men utover dette vurderes hver enkelt eiendom og areal separat. For fastleggelse av avkastningskravet vurderes eiendommens beliggenhet, attraktivitet, kvalitet, det generelle eiendomsmarkedet og kredittmarkedet, leietakers antatte soliditet og kontraktsstrukturen.

**Avkastningskravet bygges opp på følgende måte:**

10 års swaprente  
- inflasjonsforventninger  
+ kredittmargin  
+ eiendomsrisiko  
= avkastningskrav

<b>Oversikt bevegelser 2017</b>	Note	Næringseiendom	Kjøpesenter	Totalt 2017
Virkelig verdi ved inngangen av året		9 453	38 242	47 695
Tilgang:				
-Kjøp og påkostninger på investeringseiendom		997	502	1 499
-Kjøp av selskaper	5	0	9	9
Aktiverte finansieringskostnader		0	0	0
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi		873	1 343	2 216
Valutaeffekter		0	181	181
Andre endringer		-95	-70	-165
<b>Virkelig verdi ved utgangen av året</b>		<b>11 228</b>	<b>40 207</b>	<b>51 435</b>
<b>Oversikt bevegelser 2016</b>		Næringseiendom	Kjøpesenter	Totalt 2016
Virkelig verdi ved inngangen av året		8 141	32 036	40 177
Tilgang:				
-Kjøp og påkostninger på investeringseiendom		398	402	800
-Kjøp av datterselskaper	5	0	4 068	4 068
Aktiverte finansieringskostnader		0	-1	-1
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi		914	1 737	2 651
<b>Virkelig verdi ved utgangen av året</b>		<b>9 453</b>	<b>38 242</b>	<b>47 695</b>

**Oversikt input til verdsettelse 2017**

	Næringseiendom	Kjøpesenter
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Verdi 31.12.2017	11 228	40 207
Antall kvadratmeter	272 760	1 197 196
Faktisk leie per kvm. (range)	800 - 15 000	550 - 11 000
Faktisk leie per kvm. (snitt)	1 937	1 938
Lengde på eksisterende leiekontrakter (range)	1 - 15 år	1 - 10 år
Lengde på eksisterende leiekontrakter (snitt)	4,1 år	4,0 år
Markedsleie per kvm. (range)	800 - 15 000	550 - 11 000
Markedsleie per kvm. (snitt)	2 046	1 999
Forventet prisstigning	2,0 %	2,0 %
Faktisk ledighet	3,5 %	2,5 %
Diskonteringsrente (range)	3,8 % - 9,0 %	4,1 % - 8,5 %
Diskonteringsrente (snitt)	4,92 %	5,23 %

**Oversikt input til verdsettelse 2016**

	Næringseiendom	Kjøpesenter
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Verdi 31.12.2016	9 453	38 242
Antall kvadratmeter	275 229	1 188 046
Faktisk leie per kvm. (range)	800 - 15 000	550 - 11 000
Faktisk leie per kvm. (snitt)	1 864	1 937
Lengde på eksisterende leiekontrakter (range)	1 - 15 år	1 - 10 år
Lengde på eksisterende leiekontrakter (snitt)	4,1 år	3,9 år
Markedsleie per kvm. (range)	800 - 15 000	550 - 11 000
Markedsleie per kvm. (snitt)	1 996	1 937
Forventet prisstigning	2,1 %	2,1 %
Faktisk ledighet	3,6 %	3,6 %
Diskonteringsrente (range)	3,8 % - 9,0 %	4,1 % - 9,0 %
Diskonteringsrente (snitt)	5,23 %	5,34 %

**Regnskapsføring av disse eiendommene etter historisk kost prinsippet, hadde gitt følgende verdier:**

	2017	2016
Kostpris 31.12	30 110	28 720
Akkumulerte avskrivninger per 31.12	-3 517	-3 195
<b>Bokført verdi etter historisk kost 31.12</b>	<b>26 593</b>	<b>25 525</b>
Balanseført verdi av investeringseiendom som er pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 29):	38 188	38 657

Oppbyggingen av det gjennomsnittlige avkastningskravet for hovedsegmentene:

	2017		2016	
	Næringseiendom	Kjøpesentereieendom	Næringseiendom	Kjøpesentereieendom
10 års swaprente per 31.12	1,9 %	1,9 %	1,9 %	1,9 %
Inflasjonsforventning	2,0 %	2,0 %	2,1 %	2,1 %
Kredittmarginer	1,7 %	1,7 %	1,8 %	1,8 %
Eiendomsrisiko	3,3 %	3,6 %	3,6 %	3,7 %
<b>Avkastningskrav</b>	<b>4,92 %</b>	<b>5,23 %</b>	<b>5,23 %</b>	<b>5,34 %</b>

<b>Netto leieinntekter:</b>	<b>2017</b>	2016
Leieinntekter fra investeringseiendommer	2 770	2 579
Direkte kostnadsførte driftskostnader inkl. vedlikehold ikke belastet leietaker, tilknyttet investeringseiendommer som har gitt leieinntekter	219	251
Direkte kostnadsførte driftskostnader knyttet til ikke utleide investeringseiendommer	91	85
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>2 460</b>	<b>2 243</b>

Estimerte endringer eiendomsverdier som følge av endring i avkastningskrav og markedsleie:

Markedsverdi eiendom	Leienivå		
Avkastningskrav	- 5%	Uendret	+ 5%
- 1,0 %-poeng	60 184	63 235	66 286
- 0,5 %-poeng	53 979	56 703	59 428
Uendret	48 973	51 435	53 896
+ 0,5 %-poeng	44 851	47 095	49 339
+ 1,0 %-poeng	41 396	43 458	45 521

## NOTE 17 ANDRE FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

	<b>2017</b>	2016
Lån til felleskontrollerte selskap	48	47
Andre fordringer	247	151
<b>Sum</b>	<b>294</b>	<b>198</b>

## NOTE 18 FORDRINGER

	<b>2017</b>	2016
Ferdigvarer	92	3
Kundefordringer <sup>1)</sup>	765	792
Avsatt til tap på fordringer	-26	-29
Andre kortsiktige fordringer	219	251
<b>Sum fordringer</b>	<b>1 050</b>	<b>1 017</b>

<sup>1)</sup> Det er ikke vesentlige forfalte poster per 31.12.

## NOTE 19 BANKINNSKUDD OG KONTANTER

	<b>2017</b>	2016
Kontanter og bankinnskudd	365	324
Bundne midler	0	0
<b>Sum</b>	<b>366</b>	<b>325</b>



## NOTE 20 FINANSIELL RISIKOSTYRING

### Finansielle risikofaktorer

Konsernets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: kreditt risiko, likviditetsrisiko og renterisiko. Målsettinger og rammer for finansiell risiko fastsettes av styret, og risikostyringen ivaretas av konsernets sentrale finansavdeling. Viktige element i konsernets finansielle strategi er målsettingen om å opprettholde en solid finansiell posisjon med høy egenkapitalandel og betydelige likviditetsreserver som bærende elementer.

### KREDITTRISIKO

Kreditt risiko behandles på konsernnivå. Konsernets kreditt risiko vurderes i hovedsak å være risikoen for å bli påført tap som følge at leietakerne ikke betaler den avtalte leie. Det er innført rutiner som sikrer at utleie kun skjer til leietakere med tilfredsstillende kredittverdighet. Konsernet har de senere år hatt relativt lave tap på leiekraft, og risikoen for at konsernet skal bli påført betydelige tap som følge av konkurser blant leietakerne, vurderes som moderat. Husleiebetaling sikres normalt med husleiedeposittum eller betalingsgarantier fra banker med høy kredittverdighet.

Kreditt risiko oppstår også i transaksjoner med banker og finansinstitusjoner i forbindelse med inngåelse av avtaler om finansielle instrumenter og finansielle plasseringer. Motparter ved inngåelse av finansielle instrumenter og finansielle plasseringer er begrenset til finansinstitusjoner med høy kredittverdighet.

### LIKVIDITETSRISIKO

Likviditetsrisikoen knyttes til konsernets evne til å betjene gjeldsforpliktelser etter hvert som de forfaller. Likviditetsrisikoen dempes ved å ha store tilgjengelige likviditetsreserver, en moderat belåningsgrad, langsiktige låneavtaler og ved å anvende ulike finansieringskilder og - markeder.

Likviditetsreserven består både av likvide omløpsmidler og ubenyttede langsiktige kreditttrammer i store nordiske finansinstitusjoner. I tillegg vurderes konsernets portefølje av ubelånte eiendommer en betydelig likviditetsreserve. Styret har fastsatt målsettinger for konsernets likviditetsreserver som både skal sikre finansiell handlefrihet til å kunne utnytte investeringsmuligheter raskt, og bidra til å redusere den finansielle risiko vesentlig.

Likviditetsrisikoen som knyttes til refinansiering av konsernets gjeld dempes ved at ulike finansieringskilder anvendes, og at refinansieringsbehovet innenfor de neste 12 måneder balanseres i forhold til likviditetsreserven. Det vises til note 29.

Det foreligger covenants i konsernets banklån avtaler knyttet til verdjustert egenkapitalandel, rentedekningsgrad og belåningsgrad. Per 31.12.2017 er konsernet ikke i brudd med covenantskrav. Det er ikke covenantskrav knyttet til obligasjons- og sertifikatlån.

### RENTERISIKO

Med renterisiko menes risiko for endringer i konsernets kontantstrøm, resultat og egenkapital som følge av endringer i det kort- og langsiktige rentemarkedet. Risikoen styres blant annet ved å ha en betydelig andel langsiktig rentebinding. Siden 2008 har andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) variert mellom 52 % og 69 %. Rentesikringen i konsernet foretas normalt ved bruk av finansielle instrumenter på porteføljenivå. Gjenværende løpetid på porteføljen av renteinstrumenter har siden 2008 variert mellom 6 og 9 år.

For den delen av gjeldsporteføljen med kortsiktig rentebinding, reduseres dessuten renterisikoen ytterligere ved at tidspunktene for renteregulering balanseres.

### VALUTARISIKO

Konsernet har økonomisk risiko knyttet til valutakursen mellom norske og svenske kroner. Som følge av at konsernregnskapet avlegges i norske kroner, påvirkes egenkapitalen i konsernregnskapet av valutakursen. Konsernet søker å redusere valutarisikoen i hovedsak ved gjeldsopptak i valuta. Konsernets netto valutaeksponering vurderes som ikke vesentlig for utvikling i konsernets egenkapital.

## NOTE 21 KAPITALFORVALTNING

Konsernets mål knyttet til kapitalforvaltning er å trygge selskapets drift, sikre avkastning for eierne og å opprettholde en god kapitalstruktur for å redusere kapitalkostnadene. Hovedmålet med kapitalstyring er å opprettholde en god balanse mellom gjeld og egenkapital. Konsernet skal ha en betryggende gjeldsgrad og høy egenkapitalandel.

Beslutning om utdeling av utbytte fastsettes av generalforsamlingen etter forslag fra selskapets styre. Generelt legges til grunn at aksjonærene, gitt en tilfredsstillende utvikling i selskapet, skal få en stabil utbyttestrøm.

Det henvises også til note 23.

**NOTE 22 RENTESWAPAVTALER**

Konsernets finansielle risiko knyttet til utviklingen i rentenivået reduseres ved å ha en balansert rentereguleringsprofil på gjeldsporteføljen. Konsernets gjeld opptas i hovedsak med flytende rente (renteregulering hver 3. mnd.), og for å tilpasse gjeldsporteføljen til konsernets målsetting for renteprofil anvendes følgende finansielle instrumenter:

Ved opptak av obligasjonslån med fast rente i lånets løpetid, inngås det fra tid til annen rentebytteavtaler hvor konsernet bytter rentebetingelser fra fast til flytende rente.

**Renteswapavtale:**

Avtale om å bytte rentebetingelser for et bestemt nominelt beløp over et bestemt antall perioder.

**Renteswapopsjon:**

En rett, men ikke plikt, til å kjøpe eventuelt selge en renteswapavtale på et avtalt tidspunkt.

De finansielle instrumentene er vurdert til virkelig verdi på balansedagen iht. IAS 39. Verdiendring i løpet av regnskapsperioden resultatføres.

Under følger et sammendrag over konsernets renteswapavtaler.

<b>Instrumenter per 31.12.2017</b>	Utløpsår	Kontraksbeløp <sup>1)</sup>	Snittrente
<b>Renteswapavtaler</b>			
Betaler fast - mottar flytende:			
	2019	45	4,75 %
	2020	1 195	4,45 %
	2021	1 000	3,61 %
	2022	800	4,80 %
	2024	2 000	3,74 %
	2024	500	1,58 %*
	2025	2 600	3,65 %
	2025	500	0,89 %*
	2026	1 700	3,55 %
	2030	800	4,47 %
Betaler flytende - mottar fast:			
	2018	850	3,72 %
<b>Renteswapopsjoner (salgsopsjoner)</b>			
	2020 - 2025	725	4,74 %
	2020 - 2026	750	4,92 %
	2021 - 2025	500	4,00 %
	2021 - 2026	500	3,37 %
<b>Sum markedsverdi konsern <sup>2)</sup></b>			<b>-1 764</b>

\* Svenske kroner (SEK)

<sup>1)</sup> Kontraksbeløp defineres som hovedstol på instrumentet.

<sup>2)</sup> Virkelig verdi defineres som mulig markedsverdi per dato basert på rapporter fra avtalemotpartene.

<b>Instrumenter per 31.12.2016</b>	Utløpsår	Kontraksbeløp <sup>1)</sup>	Snittrente
<b>Renteswapavtaler</b>			
Btaler fast - mottar flytende:			
	2019	45	4,75 %
	2020	1 195	4,45 %
	2021	1 600	3,59 %
	2022	800	4,80 %
	2024	1 400	4,03 %
	2024	500	1,58 %*
	2025	2 600	3,65 %*
	2025	500	0,89 %*
	2026	1 700	3,55 %
	2030	800	4,47 %
	2030	800	4,47 %
Btaler flytende - mottar fast:			
	2018	850	3,72 %
<b>Renteswapopsjoner (salgsopsjoner)</b>			
	2020 - 2025	725	4,74 %
	2020 - 2026	750	4,92 %
	2021 - 2025	500	4,00 %
	2021 - 2026	500	3,37 %
<b>Sum markedsverdi konsern <sup>2)</sup></b>			<b>-1 930</b>

\* Svenske kroner (SEK).

<sup>1)</sup> Kontraksbeløp defineres som hovedstol på instrumentet.

<sup>2)</sup> Virkelig verdi defineres som mulig markedsverdi per dato basert på rapporter fra avtalemotpartene.

**NOTE 23 KAPITALSTRUKTUR OG EGENKAPITAL**

Konsernet opererer i en kapitalintensiv bransje, hvor valg av finansiell strategi er av stor betydning.

Et bærende element er målsettingen om å opprettholde en solid finansiell posisjon, kjennetegnet ved en høy egenkapitalandel og betydelige langsiktige likviditetsreserver.

En slik strategi skal bidra til å redusere den finansielle risiko, og å sikre finansiell handlefrihet til å kunne utnytte investeringsmuligheter raskt.

Et sentralt nøkkeltall er gjeldsgrad, definert som netto rentebærende gjeld dividert på egenkapital pluss netto rentebærende gjeld.

Netto rentebærende gjeld er definert som rentebærende gjeld (kortsiktig og langsiktig) og leverandørgjeld minus bankinnskudd. Egenkapital omfatter majoritetens egenkapital, innskutt og opptjent.

	<b>2017</b>	2016
Rentebærende gjeld	21 713	21 252
Leverandørgjeld	203	237
Bankinnskudd	-366	-325
<b>Netto gjeld</b>	<b>21 550</b>	<b>21 164</b>
Egenkapital tilordnet akjonær i morselskapet	24 061	20 950
<b>Sum egenkapital og netto gjeld</b>	<b>45 612</b>	<b>42 114</b>
Gjeldsgrad	47 %	50 %

## NOTE 24 VIRKELIG VERDI AV FINANSIELLE POSTER

Estimert virkelig verdi for konsernets finansielle instrumenter er basert på markedsverdier og verdsettelsesmetoder som beskrives i det følgende:

### Finansielle instrumenter og derivater

Virkelig verdi av finansielle derivater, inkludert rentebytteavtaler, renteopsjonsavtaler og kombinasjoner av disse, er estimert som nåverdien av fremtidige kontantstrømmer, beregnet ved å benytte rentekurver på balansedagen. De tekniske beregningene er generelt utarbeidet av selskapets bankforbindelser og avtalemotparter.

Selskapet har kontrollert og rimelighetsvurdert disse verdivurderingene.

### Kontanter og kontantekvivalenter

Virkelig verdi er antatt å være lik bokført verdi.

### Rentebærende forpliktelser

Konsernet regnskapsfører rentebærende forpliktelser til amortisert kost.

Obligasjonslån vurderes til børskurs per 31. desember og banklån til estimert virkelig verdi av fremtidige kontantstrømmer der dagens kredittmarginer vurderes å være markedsmessige.

### Kundefordringer / andre fordringer / og leverandørgjeld/ annen gjeld

Prinsipielt blir disse postene initielt bokført til virkelig verdi, og i påfølgende perioder regnskapsperioder til amortisert kost. Dog er diskontering antatt ikke å ha vesentlig effekt på denne type fordringer og gjeldsposter.

### Andre finansielle eiendeler og kort

For ikke-noterte finansielle eiendeler har virkelig verdi blitt estimert ved bruk av verdsettelsesteknikker, basert på forutsetninger som ikke er underbygget av observerbare markedspriser.

Virkelig verdi av «holde til forfall» investeringer er fastsatt ved bruk av tilgjengelige markedspriser.

Nedenfor følger en sammenligning av balanseførte verdier og virkelig verdi for konsernets finansielle instrumenter.

	2017		2016	
	Balanseført verdi	Virkelig verdi	Balanseført verdi	Virkelig verdi
<b>Finansielle eiendeler</b>				
Bankinnskudd og kontanter	366	366	325	325
Kundefordringer	739	739	764	764
Andre kortsiktige fordringer	219	219	251	251
Andre langsiktige fordringer	294	294	198	198
<b>Finansiell gjeld</b>				
Leverandørgjeld	203	203	237	237
<b>Rentebærende gjeld:</b>				
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 555	8 555	11 340	11 340
Sertifikatlån	4 399	4 399	2 377	2 377
Obligasjonslån	8 759	8 817	7 536	7 514
Virkelig verdi renteswaper	1 764	1 764	1 930	1 930

**NOTE 25 LANGSIKTIG GJELD**

	2017		2016	
	Balansført verdi	Virkelig verdi	Balansført verdi	Virkelig verdi
Obligasjonslån <sup>1)</sup>	6 384	6 421	6 681	6 721
Gjeld til kredittinstitusjoner <sup>1)</sup>	7 751	7 751	9 903	9 903
Annen langsiktig gjeld	23	23	3	3
Virkelig verdi renteswapavtaler (note 22)	1 543	1 543	1 930	1 930
<b>Sum</b>	<b>15 701</b>	<b>15 738</b>	<b>18 516</b>	<b>18 556</b>

<sup>1)</sup> Vektet gjennomsnittlig rente 2,98 %. Vektet gjennomsnittlig rentebindingsperiode 3,8 år.

**NOTE 26 AVSTEMMING AV FORPLIKTELSER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER**

	Langsiktig gjeld			Kortsiktig gjeld		Sum
	Obliga- sjonslån	Gjeld til kreditt- institusjoner	Sertifikatlån	Obliga- sjonslån	Gjeld til kreditt- institusjoner	
	Note 25	Note 25	Note 28	Note 28	Note 28	
Forpliktelser 31.12.2016	6 681	9 903	2 377	855	1 437	21 252
Opptak av rentebærende gjeld	2 050	500	8 248		96	10 894
Nedbetaling av rentebærende gjeld		-3 432	-6 298	-870	-8	-10 609
Reklassifisering fra lang til kort	-2 390	721		2 390	-721	-
Valutakurseffekter	44	59	73			175
<b>Forpliktelser 31.12.2017</b>	<b>6 384</b>	<b>7 751</b>	<b>4 399</b>	<b>2 375</b>	<b>804</b>	<b>21 713</b>

Betalte renter klassifiseres som kontantstrøm fra drift. Følgelig er rentederivater ikke inkludert i forpliktelser fra finansieringsaktiviteter.

**NOTE 27 SIKRING AV NETTO INVESTERING I UTENLANDSK VIRKSOMHET**

Konsernet sikrer nettoinvestering i Sverige ved innlån og valutaderivater i svenske kroner.

Sikringsobjektet er egenkapitalen i det svenske underkonsernet, samt langsiktige lån som inngår i nettoinvesteringen.

Konsernet har følgende sikringsinstrument ved slutten av rapporteringsperioden:

	2017	2016
Obligasjonslån	1 799	856
Sertifikatlån	1 849	1 427
Lån fra kredittinstitusjoner	0	1 165
<b>Sum</b>	<b>3 649</b>	<b>3 448</b>

**NOTE 28** KORTSIKTIG GJELD

	2017	2016
Rentebærende sertifikatlån	4 399	2 377
Obligasjonslån kortsiktig del	2 375	855
Annen rentebærende kortsiktig gjeld	804	1 437
Leverandørgjeld	203	237
Påløpne renter	58	44
Skyldige offentlige avgifter	104	109
Betalbar skatt	116	19
Annen gjeld	1 208	1 044
<b>Sum</b>	<b>9 267</b>	<b>6 122</b>

**NOTE 29** FORFALLSSTRUKTUR FINANSIELLE FORPLIKTELSER

Oversikt over forfallsstrukturen for konsernets finansielle forpliktelser, basert på udiskonterte kontraktuelle betalinger:

31.12.17	Gjenværende periode						Total
	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	
<b>Finansielle forpliktelser</b>							
Gjeld til kredittinstitusjoner	966	172	3 533	1 838	619	2 038	9 167
Sertifikatlån	4 413						4 413
Obligasjonslån	2 502	3 463	1 004	1 245	618	280	9 111
Leverandørgjeld og annen gjeld	1 468					23	1 491
Rentebytteavtaler (se note 22)	536	536	539	515	514	1 040	3 680
<b>Totalt</b>	<b>9 885</b>	<b>4 171</b>	<b>5 075</b>	<b>3 598</b>	<b>1 751</b>	<b>3 381</b>	<b>27 862</b>

31.12.16	Gjenværende periode						Total
	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	
<b>Finansielle forpliktelser</b>							
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 665	2 724	730	3 172	3 010	878	12 179
Sertifikatlån	2 381						2 381
Obligasjonslån	1 000	2 463	2 606	634	1 224		7 927
Leverandørgjeld og annen gjeld	1 453	3					1 456
Rentebytteavtaler (se note 22)	284	703	514	504	489	1 602	4 095
<b>Totalt</b>	<b>6 783</b>	<b>5 892</b>	<b>3 850</b>	<b>4 310</b>	<b>4 723</b>	<b>2 480</b>	<b>28 037</b>

Pantstillelser og garantier mv.	2017	2016
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:		
Obligasjonslån	6 960	6 680
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 355	11 113
Sertifikatlån	100	0
<b>Sum</b>	<b>15 415</b>	<b>17 793</b>

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler:		
Investerings eiendom	38 188	38 657

**NOTE 30 SKATT****Utsatt skatt**

Utsatt skatt nettoføres når konsernet har en juridisk rett til å motregne utsatt skattefordel mot utsatt skatt i balansen og dersom den utsatte skatten er til samme skattemyndighet. Følgende beløp er blitt nettoført:

	<b>2017</b>	2016
Utsatt skatt	6 945	6 494
Utsatt skattefordel	412	550
<b>Netto utsatt skatt</b>	<b>6 533</b>	<b>5 944</b>

<b>Endring i balanseført utsatt skatt</b>	<b>2017</b>	2016
Balanseført verdi 01.01	5 944	5 022
Resultatført i perioden	595	844
Skatt ikke ført mot resultatet	9	-2
Tilgang og avgang datterselskaper	0	53
Resultatført i utvidet resultat	-16	26
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>6 533</b>	<b>5 944</b>

**Endring i utsatt skatt (+)/utsatt skattefordel (-)**

	Anleggs- midler	Virkelig verdi/ gevinster	Finansielle instrumenter	Omløps- midler	Avsetning for forpliktelser	Fremførbart underskudd	Sum
<b>31.12.2015</b>	<b>1 483</b>	<b>4 109</b>	<b>-509</b>	<b>13</b>	<b>-15</b>	<b>-60</b>	<b>5 022</b>
Resultatført i perioden	102	521	49	1	201	-31	844
Skatt ikke ført mot resultatet		-2					-2
Tilgang og avgang datterselskaper		53					53
Resultatført i utvidet resultat					26		26
<b>31.12.2016</b>	<b>1 585</b>	<b>4 682</b>	<b>-460</b>	<b>14</b>	<b>212</b>	<b>-90</b>	<b>5 944</b>
Resultatført i perioden	85	405	57	-8	-24	80	595
Skatt ikke ført mot resultatet		9					9
Tilgang og avgang datterselskaper							0
Resultatført i utvidet resultat					-16		-16
<b>31.12.2017</b>	<b>1 670</b>	<b>5 096</b>	<b>-402</b>	<b>6</b>	<b>172</b>	<b>-10</b>	<b>6 533</b>



<b>Netto utsatt skatt som er regnskapsført rett mot egenkapital er som følger</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Utsatt skatt i oppkjøpte selskaper	0	-2
Andre posteringer	9	0
<b>Sum</b>	<b>9</b>	<b>-2</b>

<b>Midlertidige forskjeller som ikke inngår i grunnlaget for beregning av utsatt skatt</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Ved inngangen til året	1 502	1 070
Oppkjøp	8	425
Andre forskjeller	6	7
<b>Sum</b>	<b>1 516</b>	<b>1 502</b>

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årets skattekostnad:		
Betalbar skatt	-116	-20
Endring i utsatt skatt	-595	-844
<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>-711</b>	<b>-864</b>

Anvendt skattesats 24 % / 23 % / 22 %

<b>Avstemming mellom skattekostnad og resultat multiplisert med nominell skattesats</b>	<b>2017</b>		<b>2016</b>	
Regnskapsmessig resultat multiplisert med nominell skattesats 24 %	1 006	24,00 %	1 121	25,00 %
Justert skattesats Sverige 22 %	-2	-0,05 %	-8	-0,18 %
Skatt på resultat av andeler i tilknyttede og felleskontrollerte selskaper	-48	-1,14 %	-79	-1,76 %
Endret skattesats fra 24 % til 23 % (fra 25 % til 24 %)	-241	-5,74 %	-165	-3,68 %
Skatt på andre endringer	-5	-0,11 %	-1	-0,01 %
<b>Bokført skattekostnad</b>	<b>711</b>	<b>16,96 %</b>	<b>868</b>	<b>19,37 %</b>

**NOTE 31 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON**

Aksjekapitalen i selskapet utgjør kr 106 445 320 fordelt på 106.445.320 aksjer, hver pålydende kr. 1.

Styret har frem til 22.05.2018 fullmakt til å kjøpe selskapets egne aksjer på tilsvarende 10 % av selskapets aksjekapital. Den høyeste kjøpesum som skal betales per aksje er 250 kroner og den laveste 10 kroner. Styret står fritt med hensyn til å avgjøre på hvilken måte erverv og avhendelse av egne aksjer skal skje. Selskapet eier per 31.12.2017 700.000 egne aksjer.

Styret har videre frem til 22.05.2018 fullmakt til å forhøye aksjekapitalen med inntil 10 millioner kroner gjennom utstedelse av aksjer tilhørende selskapets eksisterende aksjeklasse. Fullmakten omfatter kapitalforhøyelse mot innskudd i andre eierdeler enn penger og rett til å pådra selskapet særlig plikter. Dersom aksjeinnskudd skal gjøres opp i annet enn penger, kan styret bestemme at slike verdier kan overføres til datterselskap mot at avregning skjer tilsvarende mellom datterselskap og Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Fullmakten omfatter beslutning om fusjon. Fullmakten er ikke benyttet per 31.12.2017.

	<b>2017</b>	2016
Aksjekapital 01.01	106 445 320	106 445 320
Endring i aksjekapitalen i året	0	0
<b>Aksjekapital 31.12</b>	<b>106 445 320</b>	<b>106 445 320</b>

<b>Transaksjoner egne aksjer</b>	<b>2017</b>	2016
Inngående beholdning 01.01	100 000	0
Kjøp av egne aksjer i perioden	600 000	100 000
Sletting av egne aksjer i perioden	0	0
<b>Sum egne aksjer 31.12</b>	<b>700 000</b>	<b>100 000</b>

<b>Aksjonærene i selskapet per 31.12</b>	Antall aksjer 2017	Antall aksjer 2016
Olav Thon Gruppen AS *	76 532 950	76 532 950
Folketrygdfondet	4 241 111	5 391 838
MP Pensjon	1 879 412	1 879 412
Otto Olsen Invest AS	1 503 957	1 608 249
VPF Nordea Norge Verdi	1 599 845	1 542 381
Øvrige eiere	20 688 045	19 490 490
<b>Sum</b>	<b>106 445 320</b>	<b>106 445 320</b>

<b>Aksjer eiet av styremedlemmer og daglig leder per 31.12.17</b>	Antall aksjer
Line Norbye (styremedlem) *	616 200
Olav Thon (styrets formann) *	70 930
Sissel Berdal Haga (styremedlem)	22 000
Ole-Christian Hallerud (varamedlem)	250

\* Aksjeinnehav inkluderer aksjer eid av nærstående.

**Utbytte:**

Det er foreslått utbytte med kr 2,20 per aksje for regnskapsåret 2017.

**NOTE 32 RESULTAT PER AKSJE**

Basis for beregning av resultat pr. aksje og utvannet resultat per aksje:

	2017	2016
Utstedte ordinære aksjer per 01.01	106 445 320	106 445 320
Aksjeemisjon	0	0
<b>Utstedte ordinære aksjer per 31.12</b>	<b>106 445 320</b>	<b>106 445 320</b>
Periodens resultat tilordnet aksjonærene	3 427	3 522
Resultat per aksje (i hele kroner)	32,19	33,09

**NOTE 33 NÆRSTÅENDE PARTER**

71,9 % av selskapets aksjekapital er indirekte eid av Olav Thon Stiftelsen gjennom stiftelsens heleide selskap Olav Thon Gruppen AS.

Olav Thon Stiftelsen har som formål å utøve et stabilt og langsiktig eierskap i Olav Thon Gruppen AS og dets underliggende virksomheter, samt utdele midler til allmennyttige formål.

Olav Thon Gruppen AS driver en omfattende næringsvirksomhet innen fast eiendom, hotell- og restaurantdrift, varehandel, industri, med mer.

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har en forretningsføreravtale med Thon Eiendomsdrift AS som i likhet med Olav Thon Eiendomsselskap ASA er et datterselskap av Olav Thon Gruppen AS. Gjennom avtalen sikres konsernet tilgang på Olav Thon Gruppen AS sine ressurser innen eiendomsforvaltning og generell forretningsdrift.

Honoraret utgjør 4 % av brutto leieinntekter, med mulighet for tilleggsgodtgjørelse for eventuelle særskilte oppgaver forretningsfører pålegges. For 2017 utgjorde totalt honorar kr. 98,1 mill. (for 2016 kr 87,2 mill.)

Avtalen som ble inngått før den offentlige emisjonen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA i 1983, løper med 6 måneders gjensidig oppsigelsesvarsel. Olav Thon Eiendomsselskap ASA har videre en ensidig rett til å kreve avtalen forlenget med ytterligere 6 måneder. Avtalen er forelagt Oslo Børs.

Det foreligger avtaler om utleie av lokaler til selskaper i Olav Thon Gruppen AS, hvor leiebetingelsene er basert på generelle markedsbetingelser på avtaletidspunktet. Samlede leieinntekter fra selskaper i Olav Thon Gruppen AS utgjorde i 2017 kr 52,3 mill. (i 2016 kr 49,8 mill.).

**Transaksjoner med felleskontrollerter (FKS) og tilknyttede (TS) selskaper:**

Transaksjoner prises på basis av armlengdes avstand.

		2017	2016
<b>Salg av varer og tjenester:</b>	Felleskontrollerte selskaper	153	150
	Tilknyttede selskaper	0	0
	<b>Sum</b>	<b>153</b>	<b>150</b>
<b>Kjøp av varer og tjenester:</b>	Felleskontrollerte selskaper	153	150
	Tilknyttede selskaper		
	<b>Sum</b>	<b>153</b>	<b>150</b>
<b>Fordringer:</b>	Felleskontrollerte selskaper	5	3
	Tilknyttede selskaper	0	0
	<b>Sum</b>	<b>5</b>	<b>3</b>
<b>Gjeld:</b>	Felleskontrollerte selskaper	0	0
	Tilknyttede selskaper	0	0
	<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**NOTE 34 OPERASJONELLE LEIEAVTALER****Leieavtaler hvor konsernet er leietaker**

Selskapet har inngått operasjonelle, ikke-kansellerbare leieavtaler. Et datterselskap til Amfi Eiendom AS (Drøbak City AS) har inngått en uopsigelig operasjonell avtale. Leiekostnaden for denne leieavtalen utgjorde 11 (10).

<b>Minimum leiekostnad knyttet til ikke kansellerbare leieavtaler har følgende forfall</b>	<b>2017</b>	2016
Innen ett år	11	10
Mellom to og fem år	45	39
Senere enn fem år (10 til 60 års varighet)	57	49
<b>Sum</b>	<b>113</b>	<b>98</b>

Minimum forventet fremtidig leieinntekt for ikke kansellerbare fremleiekontrakter beløper seg til 55.

<b>Leiebeløp kostnad-/inntektsført i perioden:</b>	<b>2017</b>	2016
Minimum leiebetalinger	19	18
Variable leiebetalinger	0	0
Innbetalinger på fremleie	32	30
<b>Sum</b>	<b>13</b>	<b>12</b>

**Leieavtaler hvor konsernet er utleier av investeringseiendommer:**

Konsernet har inngått kontrakter for utleie av fast eiendom. Kontraktene har gjennomsnittlig 4 års varighet.

<b>Før ikke kansellerbare leiekontrakter forfaller konsernets minimums leieinntekter som følger</b>	<b>2017</b>	2016
Innen ett år	1 731	1 705
Mellom ett og fem år	7 377	7 218
Senere enn fem år	2 625	2 741
<b>Sum</b>	<b>11 733</b>	<b>11 664</b>

<b>Balansført verdi av eiendeler som leies ut under operasjonelle leieavtaler er som følger</b>	<b>2017</b>	2016
Eierbenyttet eiendom	0	0
Investeringseiendom	51 435	47 695
	<b>51 435</b>	<b>47 695</b>

Akkumulert avskrivning	0	0
<b>Bokført verdi</b>	<b>51 435</b>	<b>47 695</b>

<b>Periodisert leieinntekt i balanse</b>	<b>2017</b>	2016
Mottatt ikke opptjent leieinntekt	283	292

### NOTE 35 BETINGEDE FORPLIKTELSER

Konsernet har kontraktsfestede, ikke balanseførte forpliktelser for kjøp og tilvirkning av investeringseiendom, anlegg under utførelse og boliger for videresalg per 31.12.17 på 1 210 millioner kroner (per 31.12.16 1 383 millioner kroner).

Morselskapet har en pågående rettsvist vedrørende størrelsen av et etteroppgjør knyttet til et tidligere eiendomskjøp. Etteroppgjøret skal etter nærmere forutsetninger reflektere beregnet utviklingsgevinst etter at eiendommen er ferdig-utviklet.

Selskapet har avvist kravet, som er i størrelsesorden 200 millioner kroner. Oslo tingrett avsa 19.03.2018 dom i saken der Olav Thon Eiendomsselskap ASA ble frifunnet for kravet. Dommen kan ankes og er således ikke rettskraftig ved tidspunktet for avleggelse av regnskapet.

Det er ikke foretatt avsetninger for rettslige krav per 31.12.2017. Konsernet er ikke involvert i andre tvister eller pågående rettssaker som kan resultere i slike krav av vesentlig størrelse.

### NOTE 36 KORRIGERING AV FEIL/REKLASSIFISERING I TIDLIGERE PERIODER

Det er avdekket en feil i årsregnskapet for 2016 knyttet til presentasjon av sikring av nettoinvestering i utlandet. Feilen er rettet i henhold til IAS 8 ved at effekten 19 millioner kroner er reklassifisert fra «Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet» i totalresultatet til finanskostnader i resultatregnskapet. Tilsvarende er skatteeffekten på -4 millioner kroner flyttet fra «Endring utsatt skatt» i resultatet til «Skatt på utvidet resultat» i totalresultatet.

Det er også foretatt en reklassifisering fra linje «Leieinntekter» til linje «Andre eiendomsrelaterte inntekter» på 11 millioner kroner i 2016.

## **NOTE 37** NYE OG ENDREDE STANDARDER

Nye og endrede standarder og fortolkninger som har trådt i kraft i løpet av 2017 har ikke medført vesentlige endringer for regnskapsprinsippene til konsernet.

En rekke nye og endringer i standarder og fortolkninger er utgitt av IASB med ikrafttredelses tidspunkt for regnskapsperioder som begynner etter 1. januar 2017. Ingen av disse er anvendt av selskapet i forbindelse med utarbeidelse av årsregnskapet for 2017. De mest sentrale nye standarder og endringer i eksisterende standarder er:

### **IFRS 9 FINANSIELLE INSTRUMENTER**

IFRS 9 «Financial Instruments» regulerer klassifisering, måling og regnskapsføring av finansielle eiendeler og finansielle forpliktelser. Den komplette versjonen av IFRS 9 ble utgitt i juli 2014. Den erstatter IAS 39. Etter IFRS 9 klassifiseres finansielle eiendeler i tre kategorier, virkelig verdi over utvidet resultat, virkelig verdi over resultat og amortisert kost. Målekategoriene bestemmes ved førstegangsregnskapsføring. Klassifisering avhenger av foretakets forretningsmodell for styring av sine finansielle instrumenter og karakteristika av kontantstrømmene. For finansielle forpliktelser videreføres i hovedsak reguleringen fra IAS 39. IFRS 9 forenkler kravene til sikringsbokføring noe i forhold til gjeldende regler under IAS 39. Standarden medfører en endring i forhold til vurdering av tap på krav. Dagens regler krever avsetning først når det har inntruffet en tapshendelse, mens nye regler krever avsetning for forventede krav. Standarden trer i kraft for regnskap som begynner 01.01.2018 eller senere. Konsernet har foreløpig ikke fullført vurderingen av hvilken virkning IFRS 9 vil ha for Konsernet.

### **IFRS 15 INNTEKTER FRA KUNDEKONTRAKTER**

IFRS 15 erstatter eksisterende standarder for inntektsføring (IAS 11 og IAS 18) med virkning fra 01.01.2018. IFRS 15 introduserer en 5 stegs metode for regnskapsføring av inntekt: 1. Identifisering av kontrakten med kunden, 2. Identifisering av leveranseforpliktelsene, 3. Fastsettelse av transaksjonspris, 4 Allokering av transaksjonsprisen og 5 Regnskapsføring av inntekt etter hvert som leveranseforpliktelsene innfris. Standarden kan medføre endringer i forhold til tidspunkt for inntektsføring, og måling av inntekt. En foreløpig analyse tilsier at ny regnskapsstandard ikke vil ha vesentlig effekt for Konsernet.

### **IFRS 16 LEIEKONTRAKTER**

IASB utga en ny standard for leasing den 13. januar 2016. Standarden trer i kraft for regnskap som begynner etter 01.01.2019. Standarden krever at leietaker balansefører en bruksrett med tilhørende forpliktelse for alle vesentlige leiekontrakter. En foreløpig analyse av effekter av implementering av ny regnskapsstandard tilsier at dette ikke vil ha vesentlig effekt for Konsernet.

Øvrige endringer i standarder og fortolkninger som er vedtatt av IASB forventes ikke å ha innvirkning av betydning på konsernregnskapet til Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

# ALTERNATIVE RESULTATMÅL

## KONSERN

(Beløp i hele millioner kroner)

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 resultater i konsernet.

### Verdiendringer investeringseiendommer og finansielle instrumenter

Verdiendringer investeringseiendommer og finansielle instrumenter påvirker selskapets resultat før skatter både i konsernets regnskap og i felleskontrollerte og tilknyttede selskap. Disse resultatpostene vurderes å være mer eksogent bestemt enn de øvrige resultatpostene.

	2017	2016
Verdiendringer investeringseiendommer fra resultatregnskapet	2 216	2 651
Verdiendringer investeringseiendom i felleskontrollerte selskap	26	179
Verdiendringer investeringseiendom i tilknyttede selskap	26	24
Verdiendringer finansielle instrumenter fra resultatregnskapet	165	119
Verdiendringer finansielle instrumenter felleskontrollert virksomhet	5	12
<b>Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter</b>	<b>2 438</b>	<b>2 984</b>

### Resultat før skatter og verdiendringer

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

	2017	2016
Resultat før skatter	4 193	4 465
Justert for verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-2 438	-2 984
<b>Resultat før skatter og verdiendringer</b>	<b>1 755</b>	<b>1 481</b>

**Langsiktig substansverdi per aksje**

"Langsiktig substansverdi per aksje" basert på en markedsmessig vurdering av gjeldsposten "Utsatt skatt".

	<b>2017</b>	2016
Majoritetens andel av egenkapital	24 061	20 950
Utsatt skatt	6 945	6 494
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 % (7 %)	-1 812	-1 890
<b>Langsiktig substansverdi</b>	<b>29 194</b>	<b>25 554</b>
Antall aksjer	105 745 320	106 345 320
<b>Langsiktig substansverdi per aksje i NOK</b>	<b>277</b>	<b>240</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 finansiell stilling. Netto rentebærende gjeld fremkommer ved å trekke konsernets bankinskudd fra rentebærende gjeld. Netto rentebærende gjeld benyttes blant annet til beregning av konsernets belåningsgrad.

	<b>2017</b>	2016
Obligasjonslån, langsiktig	6 385	6 681
Obligasjonslån, kortsiktig	2 375	855
Sertifikatlån, kortsiktig	4 399	2 377
Øvrig langsiktig rentebærende gjeld	7 750	9 903
Øvrig kortsiktig rentebærende gjeld	804	1 437
<b>Rentebærende gjeld</b>	<b>21 713</b>	<b>21 252</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>	<b>-366</b>	<b>-325</b>
<b>Netto rentebærende gjeld</b>	<b>21 348</b>	<b>20 927</b>

**Netto kontantstrøm fra drift**

Netto kontantstrøm fra driften vurderes å gi leserne en bedre forståelse av hvilken likviditet som genereres fra konsernets operative virksomhet. Dette er av betydning for vurdering av selskapets finansielle resultater og finansielle posisjon.

	<b>2017</b>	2016
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	1 626	1 779
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter	-9	429
<b>Netto kontantstrøm fra drift</b>	<b>1 634</b>	<b>1 350</b>





Velkommen til  
over 100 butikker  
Åpent 10-20 (18)



# RESULTATREGNSKAP

## MORSELSKAP

	Note	2017	2016
(Beløp i 1 000 kroner)			
Leieinntekter	14	802 500	785 635
Gevinst ved avgang anleggsmidler		58	2 542
Andre driftsinntekter	2	148 482	153 047
<b>Driftsinntekter</b>		<b>951 039</b>	<b>941 224</b>
Lønnskostnader	3	-8 118	-7 498
Ordinære avskrivninger	6	-35 504	-35 106
Nedskriv. på varige driftsmidler og immater. eiendeler	6	0	-11 225
Tap ved avgang anleggsmidler		-20	0
Andre driftskostnader	3, 4, 14	-373 236	-392 992
<b>Driftskostnader</b>		<b>-416 877</b>	<b>-446 821</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>534 162</b>	<b>494 403</b>
Finansinntekter	5	358 637	896 166
Finanskostnader	5	-859 854	-912 483
<b>Netto finansposter</b>		<b>-501 217</b>	<b>-16 317</b>
<b>Resultat før skatter</b>		<b>32 945</b>	<b>478 086</b>
Skattekostnader	11	-50 439	-106 643
<b>Årsresultat</b>		<b>-17 494</b>	<b>371 443</b>
Disponering av årets resultat:			
Avsatt til utbytte	13	232 640	212 891
Overført annen egenkapital		-250 133	158 552
<b>Sum disponeringer og overføringer</b>	13	<b>-17 494</b>	<b>371 443</b>

## BALANSE PER 31.12.17

## MORSELSKAP

	Note	2017	2016
(Beløp i 1 000 kroner)			
<b>EIENDELER</b>			
Immatrielle eiendeler	6	5 998	5 998
Varige driftsmidler	6	3 255 467	3 185 678
Investeringer i datterselskap, felleskontrollert og tilknyttet selskap	1	13 495 035	13 453 174
Langsiktig fordring/gjeld til konsernselskaper	7	2 047 206	2 138 322
Andre finansielle anleggsmidler	7	142 320	38 059
<b>Anleggsmidler</b>		<b>18 946 027</b>	<b>18 821 231</b>
Fordringer	8	2 779 486	2 739 010
Bankinnskudd, kontanter og lignende		114 154	10 243
<b>Omløpsmidler</b>		<b>2 893 640</b>	<b>2 749 253</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>21 839 667</b>	<b>21 570 484</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Aksjekapital	12, 13	106 445	106 445
Egne aksjer	12, 13	-700	-100
Overkurs	13	318 361	318 361
Annen egenkapital	13	923 996	1 187 453
<b>Sum egenkapital</b>	13	<b>1 348 100</b>	<b>1 612 159</b>
Pensjonsforpliktelser	3	1 270	1 270
Utsatt skatt	11	249 384	297 143
Annen langsiktig gjeld	9	15 162 211	16 514 293
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 412 865</b>	<b>16 812 706</b>
Betalbar skatt	11	11 890	165
Annen kortsiktig gjeld	10	5 066 811	3 145 453
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 078 702</b>	<b>3 145 618</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 491 567</b>	<b>19 958 324</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>21 839 667</b>	<b>21 570 483</b>

Oslo, 21. mars 2018  
Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Olav Thon (styrets formann)

Stig O. Jacobsen

Kristian Leer-Salvesen

Line Norbye

Sissel Børdal Haga

Dag Tangevald-Jensen (adm. direktør)

# KONTANTSTRØMOPPSTILLING

## MORSELSKAP

	2017	2016
(Beløp i 1 000 kroner kroner kroner)		
Resultat før skattekostnad	32 945	478 086
Betalte skatter	-198	-23 028
Gevinst/tap anleggsmidler	-16 708	-2 540
Ordinære avskrivninger	35 504	46 331
Gevist/tap valuta	67 233	-64 987
Avskrivning renteswap	-129 279	0
Periodiserte lånekostnader	-59	-4 347
Endring i kundefordringer	3 667	-5 504
Endring i leverandørgjeld	16 631	5 708
Endring i pensjonsforpliktelser	0	-90
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter	341 246	-273 781
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>350 982</b>	<b>155 848</b>
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	225	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-105 480	-63 331
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	16 669	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-41 861	-6 237 350
Innbetalinger tilknyttet andre investeringer	271 943	0
Utbetalinger tilknyttet andre investeringer	-172 404	-6 028
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-30 908</b>	<b>-6 306 709</b>
Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld	2 745 147	3 786 177
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-4 057 155	-1 719 475
Innbetaling ved opptak av kortsiktig gjeld	8 214 633	7 790 437
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-6 178 160	-6 477 915
Reduksjon av konsernkonto bank	0	2 903 266
Økning av konsernkonto bank	-344 366	0
Utbetalinger av utbytte og konsernbidrag	-496 891	-191 602
Kjøp av egne aksjer	-100 200	-12 733
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-216 992</b>	<b>6 078 155</b>
Netto endring i kontanter og bankinnskudd	103 082	-72 706
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	10 243	93 284
Valutagevinst/tap bankinnskudd	829	-10 336
<b>Kontanter og bankinnskudd per 31.12</b>	<b>114 154</b>	<b>10 242</b>

# NOTER

## MORSELSKAP

(I talloppstillingene er alle beløp i hele 1.000 kroner)

### GENERELT

Olav Thon Eiendomsselskap ASA er et allmennaksjeselskap registrert i Norge og notert på Oslo Børs. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Stenersgata 2 i Oslo.

Selskapet driver erverv, utvikling og utleie av næringsseidommer og kjøpesenter i Norge.

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet til Olav Thon Eiendomsselskap ASA er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge.

### Driftssegmenter

Olav Thon Eiendomsselskap ASA er organisert i to driftssegmenter, «kjøpesentereidendom» og «næringsseidendom». Driftssegmentene representerer ulike leietakerbehov, og styres til dels uavhengig av hverandre.

### Valuta

Balansposter i utenlandsk valuta er vurdert til dagskurs pr. 31.12. Valutakursendringer på transaksjoner gjennom regnskapsåret resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

Ved låneopptak og utstedelse av fordring på datterselskaper benyttes standardkurs fastsatt ved siste kvartalsavslutning før transaksjonen. Tilsvarende skjer ved avdrag og andre reduksjoner av lånet eller fordringen. Valutagevinster og -tap på lån og fordringer fremkommer som følge av kursfastsettelse ved regnskapsperiodens slutt.

### Inntektsføring

Inntekter regnskapsføres når det er sannsynlig at transaksjonene vil generere fremtidige økonomiske fordeler som vil tilflyte selskapet, og når beløpets størrelse kan estimeres pålitelig.

Inntekter fra salg av varer resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og kontroll er overført.

Driftsinntekter består hovedsakelig av leieinntekter, men også felleskostnader som viderebelastes leietakere inntektsføres. Fast- og minimumsleie fra investeringseiendommer inntektsføres lineært over leieperioden.

### Finanskostnader knyttet til prosjekt under oppføring

Finanskostnader som kan henføres til byggeprosjekter under utførelse er inkludert i aktivert verdi for den aktuelle eiendel.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Aksjer og øvrige anleggsmidler balanseføres til kostpris med individuell nedskrivning når det oppstår et varig verdifall.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Finansielle omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene.

Selskapets eiendommer er bokført til avskrevet verdi iht. en avskrivningsplan etter bedriftsøkonomiske prinsipper. Ved varig verdifall bokføres eiendommene til antatt markedsverdi. Vedlikeholdskostnader kostnadsføres når de oppstår, hvilket vurderes å innebære tilfredsstillende inntekts- og kostnadssammenstilling samlet for selskapets eiendomsportefølje. Påkostninger tillegges eiendommens kostpris og avskrives i takt med eiendommen.

Selskapets overordnede målsetting er knyttet til verdiutviklingen for selskapets eiendomsportefølje som helhet. Selskapet innehar en diversifisert eiendomsportefølje utleid til et stort antall leietagere og spredt på et antall ulike leieformål. Forholdet antas å innebære risikoreduksjon i relasjon til spesifikke risikofaktorer (usystematisk risiko).

### Kontanter

Kontanter inkluderer kontanter i kasse og bankbeholdning.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer vurderes til pålydende med fradrag for avsetning til dekning av forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Egne aksjer

Ved tilbakekjøp av egne aksjer føres kjøpspris, inklusiv direkte tilknyttede kostnader, som endring i egenkapital. Egne aksjer presenteres som reduksjon av egenkapital. Tap eller gevinst på transaksjoner med egne aksjer blir ikke resultatført.

## DS, FK og TS

Investeringer i datter-, felleskontrollerte- og tilknyttede selskaper balanseføres etter kostmetoden som finansielle anleggsmidler. Investeringen vurderes til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

## Utbytte

Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskaper i eierperioden inntektsføres som annen finansinntekt. Styrets foreslåtte utbytte klassifiseres som kortsiktig gjeld frem til dette utbetales til selskapets aksjonærer. Utbytte blir vedtatt av generalforsamlingen.

## Skatt

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer, eller kan reversere i samme periode, er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen. Utsatt skatt/skattefordel balanseføres til nominelt beløp.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag føres direkte mot betalbar skatt i balansen.

## Skattetrekk

Selskapets skattetrekkforpliktelser er dekket med bankgaranti.

## Lån

Lån balanseføres til nominell verdi når utbetalingen av lånet finner sted, med fradrag for transaksjonskostnader som periodiseres over lånets løpetid.

## Finansielle instrumenter

Effekter av renteopsjoner kostnadsføres løpende.

## Pensjoner

Selskapet har en innskuddsplan samt ytelsespensjon for 1 person. Ytelsesbaserte pensjonsordninger vurderes til nåverdien av fremtidige pensjonsytelser som regnskapsmessig anses opptjent på balansedagen.

Innskudd til den innskuddsbaserte pensjonsordningen regnskapsføres som lønnskostnad når de forfaller.

Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt.

## FINANSIELL RISIKOSTYRING

Styret fastsetter målsettinger og rammer for finansiell risiko, og den løpende styring av finansielle risiko er tillagt konsernets finansavdeling. Et viktig element i selskapets

finansielle strategi er målsettingen om å opprettholde en solid finansiell posisjon med høy egenkapitalandel og betydelige likviditetsreserver som bærende elementer.

## Kredittrisiko

Selskapets kredittrisiko relaterer seg i hovedsak til risikoen for at selskapet blir påført tap som følge av at leietakere/kunder ikke betaler avtalt leie/forpliktelse. Selskapets eiendommer er leid til et stort antall leietakere fra ulike bransjer. Selskapet vurderes å ha solide leietakere i tillegg til at både betalings- og sikkerhetsprosedyrene vurderes som konservative.

## Likviditetsrisiko

Likviditetsrisikoen styres ved til en hver tid å ha solide likviditetsreserver tilgjengelig. Likviditetsreservene består av både likvide omløpsmidler og ubenyttede kredittrammer i ulike finansinstitusjoner.

Styret har fastsatt målsettinger for likviditet som skal sikre finansiell handlefrihet til å kunne utnytte interessante investeringsmuligheter raskt, og dessuten bidra til å redusere den finansielle risiko vesentlig.

Likviditetsrisikoen som oppstår ved refinansiering av selskapets gjeld dempes ved at ulike finansieringskilder anvendes, og at selskapets refinansieringsbehov innenfor de neste 12 måneder balanseres i forhold til likviditetsreserven.

## Renterisiko

Gjennom bruk av finansielle instrumenter tilpasses selskapets rentereguleringsprofil til renteforventninger og til definerte målsetninger for renterisiko. For å redusere resultateffekten av renteendringer i det kortsiktige rentemarkedet har selskapet en betydelig andel langsiktig rentebinding.

For den delen av porteføljen med kortsiktig rentebinding, reduseres dessuten renterisikoen ved at tidspunktene for renteregulering balanseres.

Selskapets finansielle risiko knyttet til utviklingen i rentenivået reduseres ved å ha en balansert rentereguleringsprofil på gjeldsporteføljen. Selskapets gjeld opptas i hovedsak med flytende rente, og for å tilpasse gjeldsporteføljen til selskapets målsetting for renteprofil anvendes renteswapavtaler og renteswapopsjoner.

## KONTANTSTRØM

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

## HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.





**NOTE 1 DATTERSELSKAPER (DS), FELLESKONTROLLERTE (FKS) OG TILKNYTTETE SELSKAPER (TS)**

	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets egenkap.	Selskapets resultat	Balanseført verdi
<b>Datterselskaper:</b>						
Jessheim Storsenter AS	1998	Oslo	100,0 %	138 445	25 986	500
Gardermoen Park AS	2001	Oslo	100,0 %	209 608	57 326	90 863
Molde Storsenter AS	2008	Molde	100,0 %	108 516	18 838	40 473
Time Park Service AS	2007	Oslo	100,0 %	7 075	-90	510
Thon Åsane AS	2012	Bergen	100,0 %	51 073	7 417	254 371
Thon Storo ANS <sup>1)</sup>	1994	Oslo	99,0 %	918 920	165 425	141 041
Bergen Storsenter AS	1996	Oslo	100,0 %	550 976	40 814	43 451
Info-Rama AS	1998	Oslo	100,0 %	955 775	64 540	380 187
KS Lagunen <sup>2)</sup>	1994	Oslo	90,0 %	50	0	45
Thon Straume AS	2015	Fjell	100,0 %	37 413	3 743	32 838
Amfi Eiendom AS <sup>5)</sup>	1996	Surnadal	100,0 %	7 395 366	39 742	8 595 575
Vestkanten AS <sup>5)</sup>	2010	Bergen	88,9 %	366 202	46 605	271 433
Thon Fastigheter AB <sup>5)</sup>	2014	Sverige	100,0 %	924 011	792	959 745
Thon Norheim Eiendom AS	2015	Sandnes	100,0 %	10 191	174	13 238
Sartor Storsenter AS <sup>5)</sup>	2015	Fjell	60,0 %	291 201	36 035	523 560
Åsane Storsenter DA <sup>3)</sup>	2016	Bergen	50,1 %	1 493 948	60 668	937 747
						<b>12 285 577</b>

**Felleskontrollerte- og tilknyttede selskaper:**

Lagunen AS <sup>4)</sup>	1994	Bergen	42,0 %	851	274	42
Lagunen Eiendom AS <sup>4)</sup>	1995	Bergen	42,0 %	95 948	9 183	11 242
Lagunen DA <sup>4)</sup>	2001	Bergen	50,0 %	350 333	33 665	0
Sørlandssenteret DA <sup>4,5)</sup>	2009	Bergen	50,0 %	2 505 320	3 867	1 198 173
<b>Sum</b>						<b>1 209 457</b>

- <sup>1)</sup> Selskapet er 99 % eiet av morselskapet og 1 % av datterselskap  
<sup>2)</sup> Selskapet er 90 % eiet av morselskapet og 10 % av datterselskap  
<sup>3)</sup> Selskapet er 50,1 % eiet av morselskapet og 49,9 % eiet av datterselskap  
<sup>4)</sup> Felleskontrollert selskap i morselskapet  
<sup>5)</sup> Disse selskapene er morselskap i konsern, her er bare morselskap med.

**NOTE 2 ANDRE DRIFTSINNTEKTER**

	2017	2016
Felleskostnader, viderebelastet leietaker	106 363	110 974
Øvrige driftsinntekter	42 119	42 070
<b>Sum</b>	<b>148 482</b>	<b>153 044</b>

**NOTE 3 LØNSKOSTNADER, GODTGJØRELSER MV.**

	2017	2016
Lønnskostnader	17 037	16 542
Arbeidsgiveravgift	2 523	2 428
Pensjonskostnader	1 019	684
Viderefakturerte kostnader til leietakerne	-12 470	-12 169
Andre ytelser	9	13
<b>Sum</b>	<b>8 118</b>	<b>7 498</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk i selskapet er 32.

**Samlet lønn og annen godtgjørelse til administrerende direktør, ledende ansatte og styrets medlemmer**

<b>Styrets medlemmer har mottatt følgende ytelser</b>	Styrehonorar	Honorar revisjonsutvalget
Olav Thon (styreformann)	100	
Kristian Leer-Salvesen (styremedlem)	100	30
Sissel Berdal Haga (styremedlem)	100	30
Line Norbye (styremedlem)	100	
Stig Jacobsen (styremedlem)	100	
Ole Christian Hallerud (varamedlem)	30	

**Administrerende direktør har mottatt følgende ytelser**

Lønn	1 847
------	-------

Det er ingen ledende ansatte utover administrerende direktør. Øvrige ledende ansatte er innleid og dekkes gjennom administrasjonshonoraret.

Øvrig ledende personell er innleid og dekkes gjennom administrasjonshonoraret.

Selskapet har ingen bonusavtaler, opsjoner, tegningsretter, eller andre former for godtgjørelse til administrerende direktør eller styrets medlemmer som er avhengig av verditvilling i selskapet. Det foreligger ingen forpliktelser av noen art, og det er ikke utet lån eller sikkerhetsstillelser for lån til noen av disse.

Videre har selskapet ingen avtaler om garantilønn utover oppsigelsestiden.

Lønn og annen godtgjørelse til administrerende direktør fastsettes av styret, mens godtgjørelse til eventuelle andre ledende ansatte fastsettes av administrerende direktør i samråd med styrets leder.

Det søkes å legge forholdene til rette for å rekruttere og holde medlemmer av ledelsen som innehar de kvaliteter som kreves for å drive selskapet og fremme verdiskapingen. Den enkelte ansattes godtgjørelse skal være konkurransedyktig og reflektere vedkommendes ansvarsområde og utførelse av arbeidet. Godtgjørelsen skal ikke være av en art eller ha et omfang som kan skade selskapets rennome.

Godtgjørelsen kan bestå av en kombinasjon av fast løpende ytelse og variable godtgjørelser, herunder:

- > Naturalytelser som fremgår av arbeidsavtaler (for eksempel telefon/IKT-løsninger, bilhold og forsikringsordninger).
- > Kollektive og individuelle pensjonsordninger.
- > Etterlønsordninger hvor lønnsbetingelsene skal opprettholdes i inntil 24 måneder dersom arbeidsforholdet avsluttes.
- > Eventuell resultatavhengige godtgjørelser.

Ordninger som nevnt i Almennaksjelovens § 6-16 første ledd punktum nr 3 skal godkjennes av selskapets generalforsamling.

Styret vil for øvrig ikke for det kommende regnskapsåret fastsette noen beløpssmessige eller andre rammer og vilkår for godtgjørelse i tillegg til basislønn.

Selskapets kostnadsførte honorar for lovpålagt revisjon for året utgjør tkr. 707. Det er kostnadsført honorar til revisor for andre tjenester med tkr. 134.

<b>Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser</b>	<b>2017</b>	2016
Utbetalte pensjoner	363	376
Endring i pensjonsforpliktelser	0	-90
Obligatorisk tjenstepensjon	656	398
<b>Netto pensjonskostnader</b>	<b>1 019</b>	<b>684</b>

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

I tillegg har man ytelsespensjon for 1 person, der nåverdien av forpliktelsen er 1.270 tusen kroner (1.270 tusen kroner per 31.12.2016).

Avtalen er effektiv og har løpende årlige utbetalinger.

**NOTE 4 ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2017</b>	2016
Vedlikeholdskostnader	66 572	88 147
Forretningsførerhonorar	38 785	38 259
Felleskostnader (viderebelastet leietakere)	106 363	110 974
Felleskostnader (utleiers andel)	17 905	16 623
Markedsføringskostnader	45 831	47 359
Andre driftskostnader	97 780	91 630
<b>Sum</b>	<b>373 236</b>	<b>392 992</b>

**NOTE 5 ANDRE FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER**

	<b>2017</b>	2016
Inntekter på investering i datterselskaper	16 669	279 998
Renter fra konsernselskaper	83 772	166 859
Andre rente- og finansinntekter	132 596	68 770
Valutagevinst	106 937	356 539
Utbytte aksjer	18 663	24 000
<b>Finansinntekter</b>	<b>358 637</b>	<b>896 166</b>
Renter til konsernselskaper	-34 496	-73 632
Andre rente- og finanskostnader	-640 150	-569 586
Valutatap	-185 208	-269 265
<b>Finanskostnader</b>	<b>-859 854</b>	<b>-912 483</b>

**NOTE 6 VARIGE DRIFTSMIDLER**

	Fast eiendom	Anlegg u/ utførelse	Løsøre	Sum	Immaterielle eiendeler
Anskaffelseskost per 01.01	3 844 055	45 268	21 515	3 910 838	5 998
- herav balanseførte lånekostnader fast eiendom	17 290				
Tilgang	68 490	36 498	492	105 480	
- herav balanseførte lånekostnader fast eiendom	229				
Avgang	-25	0	-344	-369	
- herav balanseførte lånekostnader fast eiendom	0				
<b>Anskaffelseskost per 31.12</b>	<b>3 912 520</b>	<b>81 766</b>	<b>21 663</b>	<b>4 015 949</b>	<b>5 998</b>
Oppskrevet før 01.01	116 216			116 216	
Akkumulerte avskrivninger på oppskrivninger per 31.12	-6 858			-6 858	
Akkumulerte avskrivninger per 31.12	-853 839		-16 001	-869 840	
<b>Balanseført verdi per 31.12</b>	<b>3 168 039</b>	<b>81 766</b>	<b>5 663</b>	<b>3 255 467</b>	<b>5 998</b>
Årets avskrivninger	33 045		2 459	35 504	
Årets nedskrivninger	0		0	0	
Årlig leie av ikke balanseførte driftsmidler	74 512		40	74 552	
<b>Før selskapet og konsernet</b>					
Økonomisk levetid	100 år		3-10 år		
Valgt avskrivningsplan	Lineær		Lineær		

Eiendomsmassen vurderes å ha vesentlig høyere markedsverdi enn bokført verdi.  
Immaterielle eiendeler gjelder ikke-avskrivbar utbyggingsrett, samt bruksrett parkeringsplass.

**NOTE 7 ANDRE FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER**

	2017	2016
Lån til konsernselskap i utenlandsk valuta <sup>1)</sup>	2 047 206	2 138 322
Andre fordringer <sup>2)</sup>	142 320	38 058
<b>Sum</b>	<b>2 189 526</b>	<b>2 176 380</b>

<sup>1)</sup> Den totale sum i begge år forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt.

<sup>2)</sup> Herav forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt tkr 131.958 (tkr 15.714).

**NOTE 8 KORTSIKTIGE FORDRINGER**

	2017	2016
Kundefordringer	159 515	162 694
Fordringer på konsernselskaper	2 593 868	2 513 820
Fordringer på felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	5 509	3 323
Andre fordringer	20 593	59 173
<b>Sum</b>	<b>2 779 486</b>	<b>2 739 010</b>

## NOTE 9 ANNEN LANGSIKTIG GJELD

	2017	2016
Obligasjonslån	8 759 280	7 536 080
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 780 000	8 245 220
Annen gjeld	622 931	732 993
<b>Sum <sup>1)</sup></b>	<b>15 162 211</b>	<b>16 514 293</b>

<sup>1)</sup> Avdragsstrukturen for samlet gjeld er:

År	2018	2019	2020	2021	2022	Senere	Sum
Beløp	3 024 760	3 384 660	2 899 860	2 950 000	1 150 000	1 752 931	15 162 211

For å redusere risiko knyttet til utviklingen i rentenivået har selskapet inngått renteswapavtaler. Per 31.12 er virkelig verdi av renteswapavtaler -1.764 (-1.930).

<b>Pantstillelser og garantier mv.</b>	2017	2016
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:		
Obligasjonslån	6 960 000	6 680 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 580 000	8 045 220
<b>Sum <sup>1)</sup></b>	<b>12 540 000</b>	<b>14 725 220</b>

**Balansført verdi av de pantsatte verdier**

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2 848 926	2 003 605
---	-----------	-----------

<sup>1)</sup> Kr. 9.273 mill av selskapets gjeld er sikret med pant i bygninger og tomter eiet av datterselskap.

Selskapet har i forbindelse med konsernkontoavtale med kreditttramme på kr. 360 mill stillet garanti på vegne av de deltakende datterselskaper. I tillegg har selskapet stillet garanti for kr. 544 mill på vegne av et datterselskap.

Selskapet har følgende solidaransvar for gjeld utover egen eierandel i selskaper som inngår i datterselskap (DS) og felleskontrollert selskap (FKS):

	2017	2016
Bergen Storsenter ANS (DS)	0	221
Thon Storo ANS (DS)	12 055	7 860
Info-Rama ANS (DS)	0	13
<b>Sum</b>	<b>12 055</b>	<b>8 093</b>

I tillegg har selskapet stillet kausjon på totalt 170 millioner kroner på vegne av datterselskapet Amfi Eiendom AS, som sikkerhet for selskapets gjeld.

## NOTE 10 KORTSIKTIG GJELD

	2017	2016
Sertifikater	4 399 220	2 376 800
Gjeld til kredittinstitusjoner	123 145	26 940
Påløpt rente	46 203	32 177
Avsatt til utbytte	232 640	212 891
Leverandørgjeld	35 466	21 456
Skyldige offentlige avgifter	21 994	23 090
Gjeld til konsernselskap	45 002	288 046
Annen gjeld	163 141	164 053
<b>Sum</b>	<b>5 068 351</b>	<b>3 145 453</b>

## NOTE 11 SKATT

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt	31.12.2017	31.12.2016
Forskjeller som utlignes:		
Anleggsmidler	859 758	1 079 061
Omløpsmidler	6 020	4 809
Valutasikring	0	11 037
Langsiktig fordring og gjeld i valuta	110 415	34 938
<b>Sum</b>	<b>976 192</b>	<b>1 129 845</b>
Forskjeller som ikke utlignes:		
Oppskrivninger	109 358	109 520
Pensjonsforpliktelser	-1 270	-1 270
<b>Sum</b>	<b>108 088</b>	<b>108 250</b>
Sum midlertidige forskjeller	1 084 280	1 238 095
Utsatt skatt	249 384	297 143

Betalbar skatt fremkommer slik	2017	2016
Ordinært resultat før skattekostnad	32 945	478 086
Permanente forskjeller	-34 562	-303 242
Endring midlertidige forskjeller	153 815	-191 437
Herav endring i andeler deltakerlign. selskap	-265 535	93 026
Skattepl. resultat andeler i deltakerlign. selskap	162 880	208 226
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>	<b>49 544</b>	<b>284 659</b>
Betalbar skatt i resultatet	11 890	71 165
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-71 000
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>11 890</b>	<b>165</b>
<b>Årets skattekostnad fremkommer slik</b>		
Betalbar skatt	11 890	71 165
Skattekostnad fra tidligere år	33	0
Endring i utsatt skattefordel/skatt	-36 916	47 859
Endring fra 24 % til 23 % for utsatt skatt	-10 843	-12 381
Skatt på andeler omdannet fra ANS til AS	86 274	0
<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>50 439</b>	<b>106 643</b>

Anvendt skattesats 24 %, bortsett fra utsatt skatt 2017 som er 23 %.

**NOTE 12 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON**

Aksjekapitalen i selskapet utgjør kr 106 445 320 fordelt på 106.445.320 aksjer, hver pålydende kr. 1.

Styret har frem til 23.05.2018 fullmakt til å kjøpe selskapets egne aksjer på tilsvarende 10 % av selskapets aksjekapital. Den høyeste kjøpesum som skal betales per aksje er 250 kroner og den laveste 10 kroner. Styret står fritt med hensyn til å avgjøre på hvilken måte erverv og avhendelse av egne aksjer skal skje. Selskapet eier per 31.12.2017 700.000 egne aksjer.

Styret har videre frem til 23.05.2018 fullmakt til å forhøye aksjekapitalen med inntil 10 millioner kroner gjennom utstedelse av aksjer tilhørende selskapets eksisterende aksjeklasse. Fullmakten omfatter kapitalforhøyelse mot innskudd i andre eiendeler enn penger og rett til å pådra selskapet særlige plikter. Dersom aksjeinnskudd skal gjøres opp i annet enn penger, kan styret bestemme at slike verdier kan overføres til datterselskap mot at avregning skjer tilsvarende mellom datterselskap og Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Fullmakten omfatter beslutning om fusjon. Fullmakten er ikke benyttet per 31.12.2017.

	2017	2016
Aksjekapital 01.01	106 445 320	106 445 320
Endring i aksjekapitalen i året	0	0
<b>Aksjekapital 31.12</b>	<b>106 445 320</b>	<b>106 445 320</b>
<b>Transaksjoner egne aksjer</b>		
Inngående beholdning 01.01	100 000	0
Kjøp av egne aksjer i perioden	600 000	100 000
Sletting av egne aksjer i perioden	0	0
<b>Sum egne aksjer 31.12</b>	<b>700 000</b>	<b>100 000</b>

<b>Aksjonærene i selskapet per 31.12</b>	Antall aksjer 2017	Antall aksjer 2016
Olav Thon Gruppen AS *	76 532 950	76 532 950
Folketrygdfondet	4 241 111	5 391 838
MP Pensjon	1 879 412	1 879 412
Otto Olsen Invest AS	1 503 957	1 608 249
VPF Nordea Norge Verdi	1 599 845	1 542 381
Øvrige eiere	20 688 045	19 490 490
<b>Sum</b>	<b>106 445 320</b>	<b>106 445 320</b>

<b>Aksjer eiet av styremedlemmer, daglig leder og revisor per 31.12</b>	Antall aksjer
Line Norbye (styremedlem) *	616 220
Olav Thon (styrets formann) *	70 930
Sissel Berdal Haga (styremedlem)	22 000
Ole-Christian Hallerud (varamedlem)	250

\* Aksjeinnehav inkluderer aksjer eid av nærstående.

**Utbytte**

Det er foreslått utbytte med kr 2,2 per aksje for regnskapsåret 2017.

## NOTE 13 EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
<b>Egenkapital per 01.01.2017</b>	<b>106 445</b>	<b>-100</b>	<b>318 361</b>	<b>1 187 453</b>	<b>1 612 160</b>
Årets endring i egenkapital:					
Årets resultat				-17 494	-17 494
Avsatt til utbytte				-232 640	-232 640
Utbytte på egne aksjer				200	200
Kjøp av egne aksjer		-600		-99 800	-100 400
Utsatt skatt ved omdannelse <sup>1)</sup>				86 274	86 274
<b>Egenkapital per 31.12.2017</b>	<b>106 445</b>	<b>-700</b>	<b>318 361</b>	<b>923 994</b>	<b>1 348 100</b>

<sup>1)</sup> Info-Rama og Bergen Storsenter er omdannet fra ANS til AS.

## NOTE 14 NÆRSTÅENDE PARTER

71,9 % av selskapets aksjekapital er indirekte eid av Olav Thon Stiftelsen gjennom stiftelsens heleide selskap Olav Thon Gruppen AS. Olav Thon Stiftelsen har som formål å utøve et stabilt og langsiktig eierskap i Olav Thon Gruppen AS og dets underliggende virksomheter, samt utdele midler til allmenntilretteleggelse.

Olav Thon Gruppen AS driver omfattende næringsvirksomhet innen fast eiendom, hotell- og restaurantdrift, varehandel, industri med mer.

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har en forretningsføreravtale med Thon Holding AS, som i likhet med Olav Thon Eiendomsselskap ASA, er et datterselskap av Olav Thon Gruppen AS. Gjennom avtalen sikres morselskapets og konsernets tilgang på Olav Thon Gruppen AS sine ressurser innen eiendomsforvaltning og generell forretningsdrift. Honoraret utgjør 4 % av brutto leieinntekter, med mulighet for tilleggsgodtgjørelse for eventuelle særskilte oppgaver forretningsfører pålegges. For 2017 utgjorde totalt honorar kr. 38,8 mill. (kr. 38,3 mill.) for selskapet.

Avtalen som ble inngått før den offentlige emisjonen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA i 1983, løper med 6 måneders gjensidig oppsigelsesvarsel. Olav Thon Eiendomsselskap ASA har videre en ensidig rett til å kreve avtalen forlenget med ytterligere 6 måneder. Avtalen er forelagt Oslo Børs.

Det foreligger avtaler om utleie av lokaler til selskaper i Olav Thon Gruppen, hvor leiebetingelsene er basert på generelle markedsbetingelser på avtaletidspunktet. Samlede leieinntekter fra selskaper i Olav Thon Gruppen utgjorde i 2017 kr. 95,8 mill. (kr. 98,8 mill.).

Selskapet har eierandeler i og deltar i felles kontroll av følgende selskap:  
Sørlandssenteret DA (50 %), Lagunen DA (50 %), Lagunen AS (42 %), Lagunen Eiendom AS (42 %).



# REVISORS BERETNING



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikka  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert Olav Thon Eiendomsselskap ASAs årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap, kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Olav Thon Eiendomsselskap ASA per 31. desember 2017 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Olav Thon Eiendomsselskap ASA per 31. desember 2017 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

### Grunnlag for konklusjonen

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Sentrale forhold ved revisjonen

---

Sentrale forhold ved revisjonen er de forhold vi mener var av størst betydning ved revisjonen av årsregnskapet for 2017. Disse forholdene ble håndtert ved revisjonens utførelse og da vi dannet oss vår mening om årsregnskapet som helhet. Vi konkluderer ikke særskilt på disse forholdene.



Beskrivelse av forholdet

Revisjonen av forholdet

<i>Verdsettelse av investeringseiendommer</i>	
<p>Investeringseiendom er konsernets viktigste aktiva og utgjør det vesentligste av konsernets balansesum. Verdsettelsen av investeringseiendom er således av vesentlig betydning for fastsettelsen av konsernets egenkapital. Verdiendringer av investeringseiendom påvirker dessuten tidvis resultatregnskapet vesentlig.</p> <p>Verdsettelsen utføres av konsernet selv og kvalitetssikres ved at det innhentes verddivurderinger fra to uavhengige verdsettere. Selskapet og de eksterne ekspertene har basert sitt arbeid på kravene i IFRS 13 og anerkjente verdsettelsesmetoder. Verdsettelsen innebærer bruk av flere nøkkelfaktorer som er gjenstand for skjønnsanvendelse.</p> <p>Skjønn benyttes blant annet for å estimere fremtidige leieinnbetalinger, avkastningskrav (Yield), ledighet og eierkostnader.</p> <p>Regnskapspostens størrelse og bruken av estimater for fastsettelsen av den, gjør at vi vurderer dette som et sentralt forhold i revisjonen.</p> <p>Vi viser også til omtale i styrets årsberetning og notene 0 og 16.</p>	<p>Våre revisjonshandlinger knyttet til investeringseiendommer har omfattet en detaljert gjennomgåelse av konsernets verdsettelse av investeringseiendommene.</p> <p>Vi har vurdert verdsetternes kvalifikasjoner, kompetanse og objektivitet.</p> <p>Vi har sammenlignet verdsettelsen og forutsetningen som er lagt til grunn i den, med verdsettelsen fra de to eksterne verdsetterne, samt vurdert mot data vi har observert i markedet.</p> <p>Vi har påsett at verdsettelsene er gjennomført i tråd med gjeldende verdsettelsesprinsipper og er hensiktsmessige for bruk til formålet</p> <p>Vi har gjennomgått og vurdert forutsetningene knyttet til fremtidige leieinnbetalinger og avkastningskrav.</p> <p>Vi har fokusert våre handlinger på de største eiendommene og testet at underliggende eiendomsdata som blant annet avtalt markedsleie, varighet av leieperiode, eierkostnader og utleid areal er i overensstemmelse med informasjon i verdsettelsesrapportene.</p>

<i>Inntektsføring av leie og andre eiendomsrelaterte inntekter</i>	
<p>Konsernets inntekter består i hovedsak av leieinntekter fra næringsseiendom. Konsernet har et høyt antall leiekontrakter hvor det skjer mye endringer i porteføljen. Det vises til regnskapets prinsippnote for en redegjørelse for konsernets inntektsføringsprinsipper.</p> <p>Korrekt registrering av leiekontraktene i konsernets forvaltningssystem er nødvendig for å sikre nøyaktighet, eksistensen og korrekt periodisering av leieinntektene.</p> <p>Opplysninger om leieinntekter i forvaltningssystemet benyttes også som input til vurderingen av verdiene på</p>	<p>Vi har kartlagt konsernets kontrollmiljø og etablerte internkontroll knyttet til leieinntektene. Vi har vurdert kontrollenes utforming og testet effektiviteten for å kunne bygge på de etablerte kontrollene i vår revisjon.</p> <p>Selve testingen er foretatt gjennom å se på et utvalg leiekontrakter og at data i disse er nøyaktig registrert i konsernets forvaltningssystem. Dette underbygger eksistensen, nøyaktigheten og tidsriktigheten av leieinntektene.</p>



<p>konsernets investeringseiendommer, og påvirker således de totale verdiene i regnskapet.</p> <p>Feil registrering i konsernets forvaltningssystem vil kunne medføre feil i leieinntekter og verdier på investeringseiendommene.</p> <p>Regnskapspostens størrelse i resultatet og påvirkningen det har for øvrig på regnskapet gjør at vi vurderer denne som et sentralt forhold i revisjonen.</p>	<p>Vi kontrollerer videre at leiekontrakter registrert i forvaltningssystemet er fakturert.</p> <p>Vi avstemmer også at totale inntekter er korrekt overført fra forvaltningssystem til regnskapssystem.</p>
--	--

<p><i>Balanseføring av rentebærende gjeld og tilknyttede rentebytteavtaler</i></p>	
<p>Rentebærende gjeld med tilknyttede rentebytteavtaler er vesentlige passivaposter i konsernets balanse. Gjelden består av lån fra finansinstitusjoner, samt sertifikat- og obligasjonslån opptatt i hhv. det norske og svenske kapitalmarkedet. Verdsettelsen av gjelden er av vesentlig betydning for fastsettelsen av konsernets egenkapital. Verdiendringer av finansielle instrumenter påvirker dessuten tidvis resultatregnskapet vesentlig.</p> <p>Regnskapspostens størrelse og kompleksitet gjennom stor portefølje av lån fra finansinstitusjoner og noterte sertifikat- og obligasjonslån inkludert renteswapavtaler, gjør at vi vurderer dette som et sentralt forhold ved revisjonen.</p> <p>Vi viser også til omtale i årsberetningen og note 0, 22, 25, 28 og 29.</p>	<p>Våre revisjonshandlinger knyttet til rentebærende gjeld har omfattet detaljert gjennomgang av konsernets totale låneportefølje. For alle vesentlige poster er det foretatt avstemming mot eksterne bekreftelse eller eksterne dokumentasjon.</p> <p>Videre er verdi renteswaper, omregning av lån i valuta og rentekostnader gjennomgått.</p>

#### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen, redegjørelsene om foretaksstyring og samfunnsansvar.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen



informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den andre informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde, for selskapsregnskapet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for konsernregnskapet i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og på tilbørlig måte opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.





- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Vi gir styret en uttalelse om at vi har etterlevd relevante etiske krav til uavhengighet, og om at vi har kommunisert og vil kommunisere med dem alle relasjoner og andre forhold som med rimelighet kan tenkes å kunne påvirke vår uavhengighet, og, der det er relevant, om tilhørende forholdsregler.

Av de sakene vi har kommunisert med styret, tar vi standpunkt til hvilke som var av størst betydning for revisjonen av årsregnskapet for den aktuelle perioden, og som derfor er sentrale forhold ved revisjonen. Vi beskriver disse sakene i revisjonsberetningen med mindre lov eller forskrift hindrer offentliggjøring av saken, eller dersom vi, i ekstremt sjeldne tilfeller, beslutter at en sak ikke skal omtales i beretningen siden de negative



konsekvensene av en slik offentliggjøring med rimelighet må forventes å oppveie allmennhetens interesse av at saken blir omtalt.

#### Uttalelse om øvrige lovmessige krav

##### Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen og i redegjørelsene om foretaksstyring og samfunnsansvar om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets og konsernets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 9. april 2018  
BDO AS

Asle Aftret  
Statsautorisert revisor

# STYRET

**OLAV THON**  
STYREFORMANN  
FØDT: 1923



Olav Thon er grunnlegger av Olav Thon Eiendomsselskap ASA og har vært styrets leder siden etableringen av selskapet i 1982. Olav Thon har siden 1940-tallet drevet en omfattende næringsvirksomhet. Den er nå samlet i Olav Thon Gruppen, som i dag er Norges ledende aktør innen eiendoms- og hotellvirksomhet.

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.

Olav Thon er konsernsjef i Olav Thon Gruppen, og er i tillegg styreleder i Olav Thon Stiftelsen, Olav Thon Gruppen AS og Thon Holding AS.

Per 31.12.17 eide Olav Thon ingen aksjer i selskapet, og hadde ingen opsjoner i selskapet. Per 31.12.17 eide nærstående til Thon 70.930 aksjer i selskapet.

**KRISTIAN LEER-SALVESEN**  
STYREMEDLEM  
FØDT: 1952



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

Kristian Leer-Salvesen har bred erfaring fra bank- og finansieringsvirksomhet, samt megling av næringsseiendommer. Han etablerte sammen med annen part næringsmeglingselskapet Akershus Eiendom AS.

Kristian Leer-Salvesen har flere styreverv, han er blant annet styreleder i Kleer AS og Berlin Property Invest AS. Han har siden

2006 drevet med eiendomsutvikling i Berlin gjennom Frigg Immobilien GmbH.

Per 31.12.17 eide Kristian Leer-Salvesen og nærstående ingen aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner.

Styremedlem siden 2003.

**SISSSEL BERDAL HAGA**  
STYREMEDLEM  
FØDT: 1940



Sissel Berdal Haga er utdannet cand. jur. fra Universitetet i Oslo. Berdal Haga har vært dommerfullmektig i Drammen og ved Oslo byfogdembete, byråsjef i Justisdepartementet, konstituert dommer i Eidsivating / Borgarting lagmannsrett, og fra 1985 til 2010 dommer i Oslo byrett / Oslo tingrett. Hun var i perioden 1991 - 2010 leder for Klagenemnden for Verdipapirsentralen.

Sissel Berdal Haga er styremedlem i Olav Thon Stiftelsen og i Olav Thon Gruppen AS, styremedlem og daglig leder i Olav Thons Samfunnsnyttige Stiftelse, og styremedlem i Olav Thons DNT-stiftelse.

Per 31.12.17 eide Sissel Berdal Haga 22.000 aksjer i selskapet. Hun hadde ingen opsjoner. Per 31.12.17 eide nærstående ingen aksjer i selskapet.

Styremedlem siden 2010.

Stig O. Jacobsen har handelsutdannelse fra blant annet Varehandelens Høyskole.

Stig O. Jacobsen har siden begynnelsen av 1980-tallet vært medeier og leder i Berg Jacobsen Gruppen i Molde, hvor kjernevirksomheten var dagligvarehandel og eiendom. Han har også vært eier og styreleder i kjøpesenterselskapet Møresentrene AS i 20 år, og har utviklet de største kjøpesentrene i Møre og Romsdal. Da disse ble fusjonert inn i Amfi Eiendom, videreførte Jacobsen styreengasjementet i Amfi Eiendom i 6 år.

I dag har Stig O. Jacobsen en rekke styreverv tilknyttet egen næringsvirksomhet, blant annet som styreleder i Angvik-selskapene, Berg Jacobsen AS og Angvik 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.

Per 31.12.17 eide Stig O. Jacobsen og nærstående ingen aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner.

Styremedlem siden 2005.

---

#### STIG O. JACOBSEN

STYREMEDLEM

FØDT: 1955



Line Norbye, er utdannet siviløkonom fra Norges Handelshøyskole, og har tilleggsutdannelse som Autorisert Finansanalytiker fra samme lærested. Line Norbye er daglig leder i E6 Eiendom AS, som eier og forvalter næringseiendom i Norge, spesialisert innen servicebygg som lager, verksted og handel. Hun har tillitsverv i en rekke selskaper, hovedsakelig selskaper med eiendomsutvikling og eiendomsdrift som formål.

Per 31.12.17 eide Line Norbye indirekte 616.220 aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Styremedlem siden 2014.

---

#### LINE NORBYE

STYREMEDLEM

FØDT: 1971



Dag Tangevald-Jensen er siviløkonom fra Copenhagen Business School.

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

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

Per 31.12.17 eide Dag Tangevald-Jensen og nærstående ingen aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner.

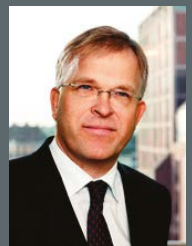
Administrerende direktør siden 2000.

---

#### DAG TANGEVALD-JENSEN

ADMINISTRERENDE DIREKTØR

FØDT: 1960



















## BRUKERVEILEDNING

Dette dokumentet er en interaktiv PDF-fil (iPDF). Dokumentet er designet for Adobe Reader/Acrobat Pro DC. Enkelte funksjoner vil ikke virke i nettlesere som støtter PDF plug-ins. Har du vanskeligheter med visning i nettleser kan du laste ned filen og åpne PDF-en i Adobe Reader/Acrobat. Menyknappne fungerer i de fleste PDF-lesere for nettbrett som støtter hyperlenker.

-  Høyre-pil: bla én side frem (eller bruk piltastene/skrollehjulet)
-  Venstre-pil: bla én side tilbake (eller bruk piltastene/skrollehjulet)
-  Forrige visning: tilbake til tidligere viste sider
-  Neste visning: fram til tidligere viste sider
-  Tilpass høyde
-  Skru av/på fullskjermmodus
-  Tilpass bredde
-  Avansert søk

START

Olav Thon Eiendomsselskap  
Stenersgata 2A  
Postboks 489 Sentrum  
0105 Oslo

Telefon: 23 08 00 00  
E-post: [firmapost.olt@olavthon.no](mailto:firmapost.olt@olavthon.no)

[www.olt.no](http://www.olt.no)

Produsert av Bolt Communication AS

## OLAV THON EIENDOMSSSELKAP



## ÅRSRAPPORT 2018



## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77



## PLUG & PLAY



**THON FLEX** passer for deg som ønsker fleksibel leieavtale og felles moderne fasiliteter. Dette er et «plug & play» konsept hvor du leier møblert kontor eller en fleksibel arbeidsplass i landskap. Det eneste du trenger å ta med er din PC. Alt annet er tilrettelagt for at du skal få en effektiv og hyggelig arbeidsdag.

[www.thonflex.no](http://www.thonflex.no)

Olav Thon Eiendomsselskap  
Stenersgata 2A  
Postboks 489 Sentrum  
0105 Oslo

Telefon: 23 08 00 00  
E-post: [firmapost.olt@olavthon.no](mailto:firmapost.olt@olavthon.no)

[www.olt.no](http://www.olt.no)

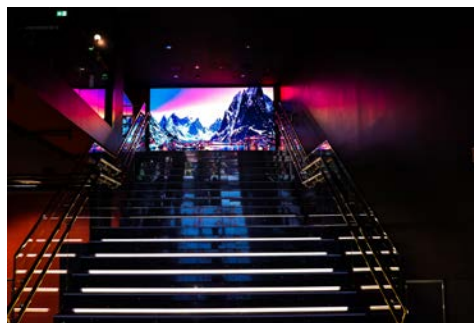
Produsert av Bolt Communication AS

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77



# KINO



Odeon IMAX kino er Norges største kinosenter like ved **STORO STORSENTER** og **THON HOTEL STORO**. 14 kinosaler som gir publikum en førsteklasses filmopplevelse.

[www.storostorsenter.no](http://www.storostorsenter.no)

Olav Thon Eiendomsselskap  
Stenersgata 2A  
Postboks 489 Sentrum  
0105 Oslo

Telefon: 23 08 00 00  
E-post: [firmapost.olt@olavthon.no](mailto:firmapost.olt@olavthon.no)

[www.olt.no](http://www.olt.no)

Produsert av Bolt Communication AS

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

# OLAV THON EIENDOMSSKAP I KORTE TREKK

## HISTORIKK

Olav Thon Eiendomsselskap ASA ble etablert i 1982, og aksjene ble notert på Oslo Børs i 1983.

Siden starten har selskapet vokst betydelig, og årlig leieinntektsnivå for selskapets eiendommer har økt fra opprinnelig 27 millioner kroner til 2.910 millioner kroner ved inngangen til 2018. Selskapets børsverdi har i samme periode økt fra 200 millioner kroner til 17,4 milliarder kroner.

Fra tidlig på 1990-tallet har det viktigste satsingsområde vært kjøpesentereieendom, og Olav Thon Eiendomsselskap er i dag Norges ledende kjøpesenteraktør og en betydelig aktør også i det svenske kjøpesentermarkedet.

Selskapet inngår i Olav Thon Gruppen, som er Norges største private eiendomsaktør og en av Norges største hotelloperatører (Thon Hotels). Olav Thon Gruppen eies av Olav Thon Stiftelsen.

## HOVEDSTRATEGI: ERVERVE - UTVIKLE - EIE

Selskapets strategi er å investere i eiendommer med sentral beliggenhet og utviklingspotensial innenfor ulike eiendomssegmenter.

Utviklingspotensialet i eiendomsporteføljen søkes realisert både ved aktiv videreutvikling, effektiv forvaltning og høy leietakertilfredshet.

I en kapitalintensiv næring vektlegges det at selskapet skal ha en ubetinget sterk finansiell posisjon.

Kombinasjonen av høy løpende avkastning på eiendomsporteføljen og verdiskaping som følge av aktiv eiendomsutvikling, 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 per aksje, slik at aksjonærene i et langsiktig perspektiv skal oppnå en avkastning som er konkurransedyktig i forhold til sammenliknbare investeringsalternativer.

## STYRE OG ADMINISTRASJON

Olav Thon, styrets formann  
Kristian Leer-Salvesen, styremedlem  
Sissel Berdal Haga, styremedlem  
Stig O. Jacobsen, styremedlem  
Line Norbye, styremedlem  
Dag Tangevald-Jensen, administrerende direktør

Olav Thon Eiendomsselskap  
Stenersgata 2A  
Postboks 489 Sentrum  
0105 Oslo

Telefon: 23 08 00 00  
E-post: [firmapost.olt@olavthon.no](mailto:firmapost.olt@olavthon.no)

[www.olt.no](http://www.olt.no)

Produsert av Bolt Communication AS

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

# HOVEDPUNKTER

- Konsernets leieinntekter var 2.828 millioner kroner (2.770).
- Resultat før skatter og verdiendringer var 1.857 millioner kroner (1.755).
- Netto kontantstrøm fra driften utgjorde 1.665 millioner kroner (1.640).
- Samlede verdiendringer av investerings-eiendommer og finansielle instrumenter (inkludert felleskontrollerte og tilknyttede selskap) beløp seg til 1.022 millioner kroner (2.438).
- Resultat før skatter beløp seg til 2.880 millioner kroner (4.193).
- Egenkapital per aksje økte med 9 % til 249 kroner (228), og egenkapitalandel ved årsskiftet var 46 % (44).
- Likviditetsreserven ved årsskiftet var 7.168 millioner kroner (8.137).



## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77



Foto: Staale Wattø



Foto: Staale Wattø

## KJØPESENTRE I ENDRING

Konsernets kjøpesentre tilpasses digitalisering av varehandelen både ved bruk av ny teknologi og ved å utvide vare- og tjenestetilbudet på sentrene.

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

# NØKKELTALL

	Per 31.12.18	Per 31.12.17
<i>(Beløp i millioner kroner)</i>		
Netto leieinntekter	2 487	2 460
Verdiendringer inv.eiendommer og finansielle instrumenter <sup>1)</sup>	1 022	2 438
Resultat før skatter	2 880	4 193
Resultat før skatter og verdiendringer <sup>1)</sup>	1 857	1 755
Egenkapital per aksje (kroner)	249	228
Egenkapitalandel	46 %	44 %
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner) <sup>2)</sup>	297	276
Netto kontanstrøm fra drift <sup>3)</sup>	1 665	1 640
Likviditetsreserver <sup>4)</sup>	7 168	8 137
Avdrag neste 12 mnd	6 137	7 578
Rentebærende gjeld <sup>5)</sup>	21 597	21 713
Rente per 31.12	3,04 %	2,98 %
Belåningsgrad <sup>6)</sup>	40 %	42 %
Netto investeringer <sup>7)</sup>	1 287	1 734
Investeringseiendommer <sup>8)</sup>	53 367	51 435
Leieinntektsnivå <sup>9)</sup>	3 100	2 910
Avkastningskrav (yield)	5,10 %	5,17 %
Omsetning eide kjøpesentre	51 669	50 985
Omsetning forvaltede kjøpesentre	9 603	13 273
Børskurs per 31.12 (kroner)	140,0	163,0

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

<sup>1)</sup> Inkludert verdiendringer i felleskontrollerte og tilknyttede selskap.

<sup>2)</sup> (Aksjonærenes andel av egenkapital + Utsatt skatt - Vurdert gjeldsforpliktelse (utsatt skatt 6 %)) / Antall aksjer.

<sup>3)</sup> Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter + Kostnadsførte renter – Betalte renter – Betalte skatter + Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter.

<sup>4)</sup> Bankinnskudd o.l. + Ubenyttede lånerammer

<sup>5)</sup> Usikret del av rentebærende gjeld hhv. mnok 4.864 (31.12.18) og 6.399 (31.12.17).

<sup>6)</sup> (Rentebærende gjeld - Bankinnskudd o.l.) / Bokført verdi av investeringseiendommer

<sup>7)</sup> Netto tilgang av investeringseiendom med tillegg for aktivert påkostning.

<sup>8)</sup> Inkluderer eierbenyttede eiendommer.

<sup>9)</sup> Inkluderer markedsleie ledige lokaler.

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77



**THON HOTEL STORO** er vårt nyeste hotell i Oslo, og ligger i Nydalen- og Storo-området. Det moderne hotellet har store, komfortable rom og fantastiske konferanselokaler. På hotellet finner du også vår nye restaurant, bar og et velutstyrt treningsrom. Med hotellets sentrale beliggenhet, ligger kollektivtransport, shopping, kino, kaféer, restauranter og naturopplevelser rett utenfor hotelldørene.

[www.thonhotels.no](http://www.thonhotels.no)

## SENTRALT PÅ STORO

Olav Thon Eiendomsselskap  
Stenersgata 2A  
Postboks 489 Sentrum  
0105 Oslo

Telefon: 23 08 00 00  
E-post: [firmapost.olt@olavthon.no](mailto:firmapost.olt@olavthon.no)

[www.olt.no](http://www.olt.no)

Produsert av Bolt Communication AS

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

# ÅRSBERETNING 2018

Olav Thon Eiendomsselskap oppnådde et godt resultat også i 2018.

Hovedpunktene i årsberetningen for 2018 er som følger:

- Konsernets leieinntekter var 2.828 millioner kroner (2.770).
- Resultat før skatter og verdiendringer var 1.857 millioner kroner (1.755).
- Netto kontantstrøm fra driften utgjorde 1.665 millioner kroner (1.640).
- Samlede verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter (inkludert felleskontrollerte og tilknyttede selskap) beløp seg til 1.022 millioner kroner (2.438).
- Resultat før skatter beløp seg til 2.880 millioner kroner (4.193).
- Egenkapital per aksje økte med 9 % til 249 kroner (228), og egenkapitalandel ved årsskiftet var 46 % (44).
- Likviditetsreserven ved årsskiftet var 7.168 millioner kroner (8.137).

### REDEGJØRELSE FOR REGNSKAPET

Konsernets årsregnskap er utarbeidet i samsvar med internasjonale standarder for finansiell rapportering (IFRS) som utstedt av IASB og vedtatt av EU.

Regnskapsprinsippene er benyttet konsistent i alle perioder som er presentert.

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede, og at årsregnskapet for 2018 er utarbeidet i samsvar med dette.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som vurderes å være av betydning for bedømmelsen av konsernets stilling og resultat per 31.12.18.

### RESULTAT OG BALANSESAMMENDRAG

#### Finansiell stilling / Balanse per 31.12.18

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 58.573 millioner kroner (56.493), hvorav investeringseiendommene utgjorde 53.174 millioner kroner (51.435).

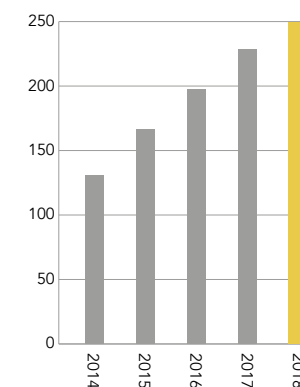
Egenkapitalen var 26.827 millioner kroner (24.580) og egenkapitalandelen 46 % (44). Egenkapital per aksje (aksjonærenes andel) var 249 kroner (228), men "Langsiktig substansverdi per aksje" er beregnet til 298 kroner (279).

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

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper var 2.854 millioner kroner (2.838)

### EGENKAPITAL PER AKSJE

(Kroner)





## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

### Resultatsammendrag for 2018

Resultat før skatter ble 2.880 millioner kroner (4.193).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde samlet 1.022 millioner kroner (2.443)

Resultat før skatter og verdiendringer ble dermed 1.857 millioner kroner (1.755).

### LEIEINNTEKTER OG EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER

Leieinntektene beløp seg til 2.828 millioner kroner (2.770), og økningen fra i fjor forklares i hovedsak av ferdigstilte eiendomsprosjekter.

Andre eiendomsrelaterte inntekter var 874 millioner kroner (845), og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader beløp seg til 1.215 millioner kroner (1.155), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 774 millioner kroner (759). Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 96 millioner kroner (87).

Netto leieinntekter utgjorde 2.487 millioner kroner (2.460).

### VERDIENDRING AV INVESTERINGSEIENDOMMER

Verdien av konsernets investerings-eiendommer økte med 867 millioner kroner (2.216).

Konsernets eiendomsportefølje består av to ulike eiendomssegmenter:

- Kjøpesentereieendom i Norge og Sverige
- Næringseiendom, primært i Oslo-området

Som følge av markedsutviklingen i de norske og svenske eiendomsmarkedene hadde eiendomssegmentene en ulik verdiutvikling i 2018.

Verdien av konsernets næringseiendom økte hovedsakelig som følge at gjennomsnittlig avkastningskrav ble redusert fra 4,93 % til 4,53 %, mens verdien av konsernets kjøpesentereieendom falt som følge av at gjennomsnittlige avkastningskrav økte fra 5,23% til 5,28%.

For ytterligere detaljer henvises det til senere avsnitt om eiendomsvirksomheten og til note 1 i årsregnskapet.

### ANDEL RESULTAT I FELLESKONTROLLERTE OG TILKNYTTETE SELSKAPER (FKS/TS)

Konsernets andel av resultat i FKS/TS utgjorde 96 millioner kroner (199).

Nedgangen fra i fjor forklares i hovedsak av at verdiendringene på investerings-eiendommer og finansielle instrumenter i disse selskapene beløp seg til -118 millioner kroner (57).

Den samlede oversikt over resultat og balanse for disse selskapene finnes i note 3 og 4.

### ANDRE DRIFTSINNTEKTER OG KOSTNADER

Andre driftsinntekter utgjorde 179 millioner kroner (193) og var i hovedsak inntekter knyttet til forvaltning av eiendommer for eksterne eiere og salgsinntekter fra annen virksomhet.

Honorarer for forvaltning av eiendommer for eksterne eiere beløp seg til 47 millioner kroner (53).

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 350 millioner kroner (324), mens ordinære avskrivninger beløp seg til 20 millioner kroner (27).

### FINANSINNTEKTER OG KOSTNADER

Konsernets netto finanskostnader var 651 millioner kroner (689). Nedgangen forklares både av lavere gjennomsnittrente og økt valutagevinst. I 2018 var konsernets gjennomsnittlig rentesats 3,03 % (3,11).

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

### VERDIENDRING AV FINANSIELLE INSTRUMENTER

Verdien på konsernets finansielle instrumenter økte med 273 millioner kroner (165), primært som følge av kortere gjenværende løpetid på porteføljen av renteswapavtaler.

### Kontantstrøm og likviditet

I 2018 var netto kontantstrøm fra driften 1.664 millioner kroner (1.640).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 1.587 millioner kroner (1.626).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -1.386 millioner kroner (-1.550), mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten 262 millioner kroner (-29).

Valutakurseffekten var 0 (-5), og i 2018 ble dermed likviditetsbeholdningen redusert med 60 millioner kroner (41).

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 7.168 millioner kroner (8.137), bestående av kort-siktige plasseringer på 305 millioner kroner (366) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 6.863 millioner kroner (7.771).

### MORSELSKAPETS REGNSKAP OG DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

Morselskapet Olav Thon Eiendomsselskap ASAs regnskap er utarbeidet i samsvar med norske regnskapsregler (NGAAP).

Morselskapets driftsinntekter utgjorde 962 millioner (951), og resultat før skatter beløp seg til 205 millioner kroner (33).

Etter fradrag for skatter ble årsresultatet 102 millioner kroner (-17).

Styret foreslår følgende disponering av morselskapets årsresultat:

Avsatt til utbytte, 4,40	465 millioner kroner
kroner per aksje:	
Overført fra annen egenkapital:	-364 millioner kroner
	101 millioner kroner
Disponert resultat	kroner

Morselskapets eiendeler hadde ved årsskiftet en bokført verdi på 22.434 millioner kroner (21.840). Bokført egenkapital var ved samme tidspunkt 984 millioner kroner (1.347), og egenkapitalandelen var 4 % (6).

### EIENDOMSVIRKSOMHETEN

#### Eiendomsporteføljen per 31.12.18

Konsernets portefølje av investerings-eiendommer bokføres til virkelig verdi. For informasjon om verdsettelsesmodellen og variablene som inngår i verddivurderingen, henvises det til note 16.

Ved årsskiftet var verdien av eiendomsporteføljen vurdert til 53.174 millioner kroner (51.435), og verddivurderingen var basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,10 % (5,17).

Årlig leieinntektsnivå, inkludert markedsleie på ledige arealer, økte i 2018 med 190 millioner kroner til 3.100 millioner kroner. Økningen forklares i hovedsak av ferdigstilte eiendomsprosjekter.

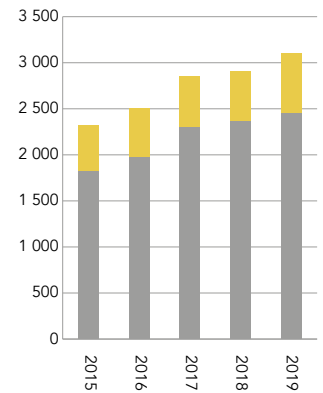
Målt etter leienivå, er eiendomsporteføljen fordelt på følgende eiendomssegmenter:

Segment	Andel av porteføljen	Netto avkastningskrav
Kjøpesenter-eiendom	79 % (81)	5,28 % (5,23)
Nærings-eiendom	21 % (19)	4,53 % (4,93)

Per 31.12.2018 var ledigheten i eiendomsporteføljen 2,5 % (2,7).

### LEIEINNTEKTSNIVÅ

Mill kr



■ Næringsseiendom  
■ Kjøpesenter

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

### KJØPESENEROMRÅDET

Ved årsskiftet omfattet kjøpesenterområdet 88 kjøpesentre, hvorav 20 forvaltes for eksterne eiere.

Olav Thon Eiendomsselskap er Norges ledende kjøpesenteraktør og har en solid markeds-posisjon. I kjøpesenterporteføljen inngår blant annet Norges største kjøpesenter; Sandvika Storsenter i Bærum og totalt 7 av landets 8 største kjøpesentre i 2018.

### Kjøpesentre som eies av konsernet

Leieinntektsnivået i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet økte i 2018 med 4 % til 2.740 millioner (inkl. FKS/TS).

I 2018 var den samlede butikkomssetningen i kjøpesentrene 51.669 millioner kroner (50.985).

### Norge

I Norge økte leieinntektsnivået i kjøpesentrene med 4 % til 2.500 millioner kroner (inkl. FKS/TS), og samlet butikkomssetning var 48.122 millioner kroner (47.304).

### Sverige

Leieinntektsnivået i konsernets 5 svenske kjøpesentre var uendret på 245 millioner svenske kroner. Butikkomssetningen var 3.788 millioner svenske kroner (3.804).

### NÆRINGSEIENDOM

Leieinntektsnivået for konsernets nærings-eiendom (eksklusive kjøpesentereieendom) var 650 millioner kroner, en økning på 16 % fra foregående år. I dette tallet er det inkludert boligeiendom for utleie med rundt 40 millioner kroner.

For ytterligere informasjon om eiendomsvirksomheten henvises til selskapets nettside [www.olt.no](http://www.olt.no).

### Eiendomsporteføljen eiet av felleskontrollerte og tilknyttede selskap (FKS/TS)

I tillegg til eiendomsporteføljen som

bokføre i konsernets balanse, har konsernet eierandeler i ytterligere 19 kjøpesentre, som eies gjennom FKS/TS. Eierandelen i disse selskapene er mellom 12,5 % og 50 %.

Konsernets andel av leieinntektsnivået var ved årsskiftet 290 millioner kroner (280), og verdien av eiendomsporteføljen er vurdert til 4.706 millioner kroner (4.598).

### INVESTINGER

Konsernets netto investeringer i 2018 var 1.304 millioner kroner (1.734) og omfatter både investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring, oppgradering av eksisterende eiendoms-portefølje og eiendomskjøp.

### STØRRE EIENDOMSKJØP OG SALG

#### Fannestrandveien 51, Molde

Handels- og kontoreiendom på 3.300 kvm. i nærheten av konsernets kjøpesentre i Molde ble overtatt i 3. kvartal.

#### Klokkergårdsveien 32, Sarpsborg

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

#### Vinterbro, Akershus

Tomteområde på 46 mål ble solgt i 2. kvartal

#### Amfi Kragerø

Konsernets 50 % andel i kjøpesenteret Amfi Kragerø ble solgt i 3. kvartal

### EIENDOMSUTVIKLING

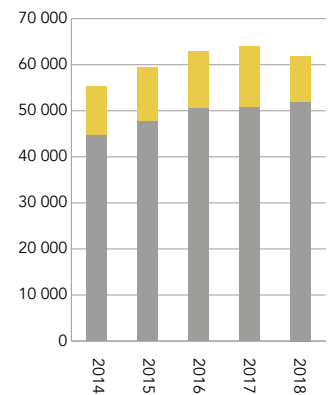
#### – STØRRE EIENDOMSPROSJEKTER

Eiendomsutvikling er en viktig del av konsernets virksomhet og aktiviteten var høy også i 2018.

I løpet av året ble det gjennomført større oppgraderinger og utvidelser ved fire norske kjøpesentre. Første deltrinn av prosjektene, som ble ferdigstilt i 2. halvår, tilførte rundt 70.000 kvm. areal i tillegg til betydelig parkeringsareal. Siste deltrinn på kjøpesenterprosjektene ferdigstilles i 2019 og vil tilføre ytterligere 10.000 kvm areal.

### KJØPESENEROMSETNING

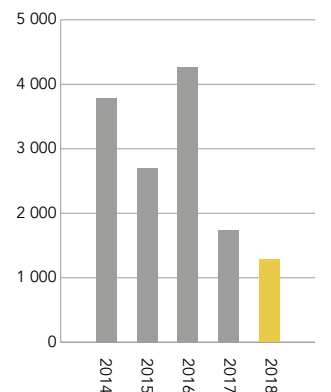
Mill kr



■ Forvaltede  
■ Hel- og deleide

### NETTO INVESTINGER

Mill kr



## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

I Vitaminveien ved siden av Storo Storsenter i Oslo, er det blitt oppført eiendommer med et samlet areal på rundt 60.000 kvm. Eiendommene inneholder et konferansehotell med 321 rom, Norges største kinosenter, 70 boliger for utleie i tillegg til kontor- og handelsareal. Siste del av utbyggingen med ytterligere 89 boliger ferdigstilles i 2019.

For mer informasjon om konsernets eiendomsprosjekter, henvises det til selskapets nettside [www.olt.no](http://www.olt.no).

### FINANSIERING

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

Tilgangen til finansiering var meget god, selv om kapitalmarkedene både i Norge og Sverige utviklet seg svakt i 2. halvår.

Ved årsskiftet var samlede kreditttrammer på 28.460 millioner kroner (29.484), hvorav ubenyttet del utgjorde 6.863 millioner kroner (7.771). Rentebærende gjeld var dermed 21.597 millioner kroner (21.713).

Kapitalmarkedene i Norge og Sverige er viktige finansieringskilder, og en betydelig andel av konsernets finansiering opptas i disse finansieringsmarkedene.

Ved årsskiftet var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 11.850 millioner kroner (13.159), fordelt på:  
Norge: 8.485 millioner NOK (9.410)  
Sverige: 3.365 millioner SEK (3.750)

Gjelden hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,1 år (2,4), og 28 % (22) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

For ytterligere informasjon om finansielle forhold henvises til [www.olt.no](http://www.olt.no).

### ORGANISASJON OG ARBEIDSMILJØ

Olav Thon Eiendomsselskap praktiserer likestilling og tolererer ingen form for diskriminering eller trakassering av medarbeidere.

Alle medarbeidere har krav på en lik og rettferdig behandling uavhengig av alder, etnisitet, funksjonsnedsettelse, hudfarge, nasjonalitet, politisk oppfatning og religion/livssyn.

Som målsetting i likestillingsarbeidet har Olav Thon Eiendomsselskap definert lik lønn for menn og kvinner med sammenliknbare stillinger. Det er ikke avdekket systematiske lønnsforskjeller mellom menn og kvinner i Olav Thon Eiendomsselskap.

Det arbeides med universell utforming av virksomhetens alminnelige funksjoner, slik at disse også kan benyttes av personer med redusert funksjonsevne.

Styret vurderer ovennevnte forhold og det generelle arbeidsmiljøet som tilfredsstillende.

Ved utgangen av 2018 var det 431 årsverk (451) i konsernet. Morselskapet Olav Thon Eiendomsselskap hadde ved samme tidspunkt 28 årsverk (32).

Av konsernets ansatte er 45% kvinner og 55% menn. I 2018 var konsernets sykefravær 3,0% (3,6).

Det er i perioden ikke oppstått vesentlige skader eller ulykker med tilknytning til virksomheten. Det er heller ikke avdekket svakheter ved de ansattes sikkerhet eller arbeidsmiljøet for øvrig.

Selskapets styre består av to kvinner og tre menn.

### MILJØMESSIG STATUS

Olav Thon Eiendomsselskap følger Olav Thon Gruppens retningslinjer for

### UBENYTTETDE KREDITTRAMMER



■ < 12 mnd. (16 %)  
■ 1-5 år (55 %)  
■ > 5 år (29 %)



## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

bærekraftig verdiskaping og miljøvennlig drift av virksomheten.

Konsernet har fokus på miljøeffektivitet med energistyring og sortering av avfall som sentrale områder.

Miljøarbeidet er således en integrert del av virksomheten i Olav Thon Eiendomsselskap, og det gjennomføres miljøvennlige tiltak både for egen virksomhet og for leietakernes bruk av eiendommen.

Virksomheten tilfredsstillende krav som stilles med hensyn til å begrense forurensningen av det ytre miljø.

For ytterligere informasjon om miljømessig og bærekraftig verdiskaping henvises det til selskapets nettside [www.olt.no](http://www.olt.no).

### SAMFUNNSANSVAR

Olav Thon Eiendomsselskap følger Olav Thon Gruppens retningslinjer for arbeidet med samfunnsansvar.

Olav Thon Gruppen er medlem av FNs Global Compact, og arbeider systematisk innenfor områdene menneskerettigheter, arbeidsforhold, miljø, antikorrupsjon og sosialt ansvar.

Dette arbeidet følges opp gjennom mål og tiltak etter rammeverket fastsatt i Global Rapporterings Initiativet (GRI), og dokumenteres i en årlig Samfunnsansvarsrapport.

For ytterligere informasjon om arbeidet med samfunnsansvar henvises det til selskapets nettside [www.olt.no](http://www.olt.no).

### REDEGJØRELSE OM FORETAKSSTYRING

Olav Thon Eiendomsselskap ønsker å opprettholde høy tillit blant investorer, långivere, leietakere og i samfunnet for øvrig, og tilstreber derfor god eierstyring og selskapsledelse.

Styringen av konsernet bygger i hovedsak på prinsipper som er gitt i "Norsk anbefaling – eierstyring og selskapsledelse", utgitt av Norsk utvalg for eierstyring og selskapsledelse.

Utfyllende redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse finnes på selskapets hjemmeside [www.olt.no](http://www.olt.no).

I løpet av 2018 ble det avholdt fem styremøter i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

### AKSJONÆRFORHOLD

Ved utgangen av 2018 var sluttkursen på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap 140 kroner ned fra 163 kroner ved årets begynnelse. Aksjene i selskapet ga dermed en totalavkastning (medregnet utbytte) på -13 % i 2018, mens hovedindeksen ved Oslo Børs falt 2 %.

Ved årsskiftet var selskapets børsverdi på 14,9 milliarder kroner. (17,4)

### Aksjeomsetning

I 2018 ble det gjennomført 22.973 (19.050) handler av aksjen over Oslo Børs. Høyeste og laveste notering i 2018 var henholdsvis 166 kroner (177,5) og 140 (155,5).

### Utbytte

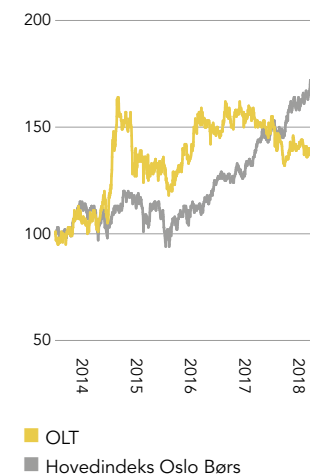
På generalforsamlingen 23.05.18 ble det besluttet å utbetale utbytte for 2017 med 2,20 kroner per aksje.

For 2018 foreslår styret at utbytte økes til 4,40 kroner per aksje.

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

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

### AKSJEKURSUTVIKLING OG HOVEDINDEKS SISTE 5 ÅR



## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

For ytterligere informasjon om aksjonærforhold henvises det til selskapets nettside [www.olt.no](http://www.olt.no).

### OLAV THON EIENDOMSSKAPSRISIKOFAKTORER

Konsernets risikofaktorer kan deles inn i hovedgruppene:

- Markedsrisiko
- Finansiell risiko
- Operasjonell risiko

### MARKEDSRISIKO

Konsernets markedsrisiko er knyttet til utviklingen i det norske eiendomsmarkedet, som påvirkes både av utviklingen i norsk økonomi og etterspørselen etter næringseiendom som investeringsobjekt.

Endringer i markedets avkastningskrav som benyttes ved omsetning av næringseiendom og endringer i markedsleie for eiendommene, påvirker eiendomsverdiene direkte.

### MARKEDET FOR NÆRINGSEIENDOM I 2018

Med økende vekst i norsk økonomi var 2018 et godt år for næringseiendom, med en generell høy etterspørsel etter næringseiendom og økte leiepriser.

Konsernets eiendomssegmenter utviklet seg ulikt, med høy etterspørsel etter sentralt beliggende kontor- og kombinasjonseiendommer og lavere interesse for kjøpesentereieendom.

### Transaksjonsmarkedet

Aktiviteten i det norske markedet for næringseiendom var høy i 2018 og det samlede transaksjonsvolumet utgjorde rundt 90 milliarder kroner.

Omsetningsvolumet på 90 milliarder kroner er den tredje høyeste årsomsetningen noensinne i Norge, og viser at likviditeten i transaksjonsmarkedet var høy. Den høye etterspørselen etter næringseiendom bidro til en positiv verdiutvikling på sentrale

kontor- og kombinasjons-eiendommer, mens kjøpesentereieendom hadde en stabil eller svakt fallende verdiutvikling gjennom 2018.

### Leiemarkedet

Leieprisene i kjøpesentrene viste i hovedsak en stabil eller svakt fallende utvikling. I kontorleiemarkedet i Oslo-området er ledigheten svakt fallende og leieprisene er stigende.

### KONSERNETS MARKEDSRISIKO

79 % av konsernets leieinntekter kommer fra kjøpesentre, med et tyngdepunkt i de store byene i Norge og Sverige. En stor del av leietakerne er internasjonale og nasjonale kjeder innenfor detaljhandel, og leiekontraktene har en balansert forfallstruktur.

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

Konsernets kjøpesentre tilpasses digitalisering av varehandelen både ved å utvide vare- og tjenestetilbudet på sentrene, og ved bruk av ny teknologi i kundebehandlingen. Totalt sett vurderes rammebetingelsene for kjøpesentereieendom som tilfredsstillende.

21 % av leieinntektene kommer fra næringseiendommer i Oslo-området, hvorav kontor-eiendommer utgjør den største andelen. Eiendommene er utleid til et stort antall leietakere fra ulike bransjer og leiekontraktene har en balansert forfallsstruktur også i dette eiendomssegmentet.

Risikoen for betydelig økt ledighet og nedgang i konsernets leieinntekter vurderes som moderat. Sensitivitet knyttet til hvordan endring i avkastningskrav og leieinntekter

### AVDRAGSSTRUKTUR



### RENTEREGULERING



## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

påvirker eiendoms-verdier og soliditet er omtalt i note 16 og på selskapets nettside [www.olt.no](http://www.olt.no).

### Finansiell risiko

Den største finansielle risikoen for Olav Thon Eiendomsselskap vurderes å være konsernets tilgang til finansiering i bank- og kapitalmarkedene og prisen på finansiering. Tilgangen til finansiering avhenger både av utviklingen i finansmarkedene og konsernets kredittverdighet.

Prisen på finansiering avhenger av markedsrentene og den spesifikke kredittmargin som konsernet må betale.

Kredittmarginen er igjen knyttet opp mot konsernets kredittverdighet og utviklingen i kredittmarkedet.

### UTVIKLING I FINANSIERINGSMARKEDENE

Konkurransesituasjonen i den nordiske banksektoren økte i 2018, noe som medførte reduserte kredittmarginer og økt utlånsvillighet.

Kapitalmarkedene både i Norge og Sverige utviklet seg gradvis svakere i 2. halvår, og investorenes etterspørsel etter kapitalmarkedslån ble redusert.

### Kredittmarkedet

Kredittmarginen som indikeres for nye lån utstedt av konsernet, steg gradvis i 2. halvår etter en stabil utvikling i 1. halvår. Ved årsskiftet var kredittmarginen for 5 års pantesikret obligasjonslån i Norge indikert til 1,15% (0,75), mens 12 måneders usikret sertifikatlån ble indikert til 0,50 % (0,35).

### Renteutvikling

Norges Bank hevet renten med 0,25 % til 0,75 % i september, og den korte norske penge-markedsrenten (3 mnd. NIBOR) steg til 1,27 % (0,81) ved årsslutt. Den lange pengemarkeds-renten (10 års Swaprente) steg noe gjennom året, og ble notert til 2,10 % (1,94) ved årsslutt.

Riksbanken i Sverige hevet renten med 0,25 % til -0,25 % i desember, og den korte pengemarkedsrenten (3 mnd. STIBOR) steg til -0,13 % (-0,48 %) ved årsslutt. Den den lange pengemarkedsrenten (10 års swaprente) falt fra 1,20 % til 1,13 % ved årsskiftet.

Konsernets finansielle risikofaktorer Den finansielle risikoen knyttet til konsernet kan igjen deles i:

- Likviditetsrisiko
- Renterisiko
- Valutarisiko
- Kredittrisiko

Beskrivelse av finansielle risikofaktorer og finansiell risikostyring finnes i note 20 i årsrapporten for 2018. Nedenfor følger status ved årsskiftet for de ulike risikogrupperne.

### LIKVIDITETSRIKIKO

Ved årsskiftet var konsernets samlede likviditetsreserve 7.168 millioner kroner (8.137). Gjeldsporteføljen hadde ved årsskiftet en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,1 år (2,4).

31 % (35) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år, og refinansieringsbehovet det neste året vil kunne dekkes av eksisterende likviditetsreserver.

### Renterisiko

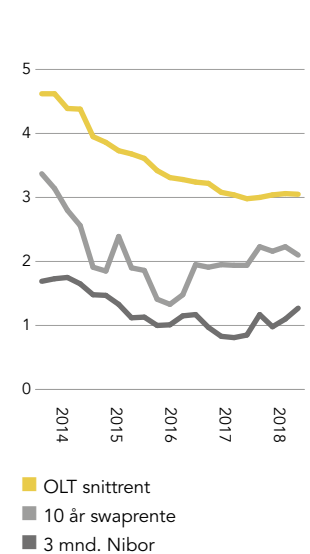
Ved årsskiftet hadde konsernet en fastrenteandel med rentebinding utover 1 år på 54 % (58), og gjennomsnittlig rentebinding på 3,8 år (3,8).

Ved årsskiftet var gjennomsnittlig rentesats 3,04 % (2,98).

For å oppnå langsiktig rentebinding benytter konsernet finansielle instrumenter (renteswaper).

Porteføljen av renteswaper inngått for dette formålet var ved årsskiftet 11.110 millioner

### RENTEUTVIKLING SISTE 5 ÅR



## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

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

Markedsverdien påvirkes av endringer i det langsiktige rentenivået og av volatiliteten i finans-markedene i Norge og Sverige. En endring i rentenivået med ett prosentpoeng antas å endre porteføljens markedsverdi med ca. 750–850 millioner kroner.

### Valutarisiko

Ved årsskiftet var 84 % av konsernets rentebærende gjeld nominert i norske kroner, med en gjennomsnittrente på 3,48 %. 16 % av gjelden var opptatt i svenske kroner, og hadde en gjennomsnittrente på 0,78 %.

### Operasjonell risiko

Konsernets operasjonelle risiko er i hovedsak knyttet til at medarbeidere og systemer for forvaltning av virksomheten ikke skal fungere som forutsatt.

Forvaltningen er organisert slik at risikoen knyttet til enkeltpersoners aktiviteter og fravær er relativt lav, og konsernets forvaltningssystemer vurderes som robuste.

### FREMTIDSUTSIKTER

Norsk økonomi utvikler seg godt, og det forventes en relativt høy vekst i norsk økonomi i tiden fremover. Norges Bank hevet renten fra 0,50 % til 0,75 % i september 2018 og fra 0,75 % til 1,0 % i mars 2019. og signaliserer at renten de nærmeste årene vil bli økt gradvis, men i et moderat tempo.

Etterspørselen etter næringseiendom er fortsatt høy, men investorenes interesse for kjøpesentereiendom er redusert. Totalt sett forventes etterspørselen etter næringseiendom som investeringsobjekt å være høy også i 2019, blant annet på grunn av en moderat renteutvikling.

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

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

Konsernets kjøpesentre tilpasses digitalisering av varehandelen både ved bruk av ny teknologi og ved å utvide vare- og tjenestetilbudet på sentrene.

I kontormarkedet i Oslo-området faller ledigheten, og leieprisene viser en positiv utvikling. Lav nybygging og høy etterspørsel etter kontorlokaler forventes å medføre et fortsatt positivt kontormarked.

Konsernets solide markedsposisjon og finansielle stilling antas å bidra til en tilfredsstillende resultatutvikling også i tiden fremover.

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

### Erklæring i henhold til verdipapirhandellovens §5-5

Vi bekrefter at selskapets årsregnskap for 2018 etter beste overbevisning er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernet og selskapets eiendeler, gjeld, finansiell stilling og resultat som helhet.

Styrets årsberetning gir så langt styret kjenner til, en rettviseende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til konsernet og selskapet, sammen med en beskrivelse av de meste sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer konsernet står overfor.

Oslo 27. mars 2019

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Olav Thon (styrets formann)

Stig O. Jacobsen

Kristian Leer-Salvesen

Line Norbye

Sissel Bærdal Haga

Dag Tangevald-Jensen (adm. direktør)

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

## STYRET



### OLAV THON

Styreformann  
Født: 1923

Olav Thon er grunnlegger av Olav Thon Eiendomsselskap ASA og har vært styrets leder siden etableringen av selskapet i 1982. Olav Thon har siden 1940-tallet drevet en omfattende næringsvirksomhet. Den er nå samlet i Olav Thon Gruppen, som i dag er Norges ledende aktør innen eiendoms- og hotellvirksomhet.

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.

Olav Thon er konsernsjef i Olav Thon Gruppen, og er i tillegg styreleder i Olav Thon Stiftelsen, Olav Thon Gruppen AS og Thon Holding AS.

Per 31.12.18 eide Olav Thon og nærstående 70.930 aksjer i selskapet. Olav Thon hadde ved samme tidspunkt ingen opsjoner i selskapet.



### KRISTIAN LEER-SALVESEN

Styremedlem  
Født: 1952

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

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

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

Per 31.12.18 eide Kristian Leer-Salvesen og nærstående ingen aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner.

Styremedlem siden 2003.



### SISSEL BERDAL HAGA

Styremedlem  
Født: 1940

Sissel Berdal Haga er utdannet cand. jur. fra Universitetet i Oslo. Berdal Haga har vært dommerfullmektig i Drammen og ved Oslo byfogdembete, byråsjef i Justisdepartementet, konstituert dommer i Eidsivating / Borgarting lagmannsrett, og fra 1985 til 2010 dommer i Oslo byrett / Oslo tingrett. Hun var i perioden 1991–2010 leder for Klagenemnden for Verdipapirsentralen.

Sissel Berdal Haga arbeider aktivt som designansvarlig for alle Olav Thon Gruppens eiendommer

Sissel Berdal Haga er styremedlem i Olav Thon Stiftelsen og i Olav Thon Gruppen AS, styreleder i Olav Thons Legat, og styremedlem i Olav Thons DNT-stiftelse.

Per 31.12.18 eide Sissel Berdal Haga og nærstående 70.930 aksjer i selskapet. Hun hadde ingen opsjoner

Styremedlem siden 2010.

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77



### STIG O. JACOBSEN

Styremedlem  
Født: 1955

Stig O. Jacobsen har handelsutdannelse fra blant annet Varehandelens Høyskole.

Stig O. Jacobsen har siden begynnelsen av 1980-tallet vært medeier og leder i Berg Jacobsen Gruppen i Molde, hvor kjernevirksomheten var dagligvarehandel og eiendom. Han har også vært eier og styreleder i kjøpesenterselskapet Møresentrene AS i 20 år, og har utviklet de største kjøpesentrene i Møre og Romsdal.

I dag har Stig O. Jacobsen en rekke styreverv tilknyttet egen næringsvirksomhet,

blant annet som styreleder i Angvik-selskapene, Berg Jacobsen AS og Angvik Ekornes Eiendom AS. Han har i en årrekke hatt flere tillitsverv, blant annet som styremedlem i bank og medlem av representantskapet i Osloseret for fred og menneskerettigheter.

Per 31.12.18 eide Stig O. Jacobsen og nærstående ingen aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner.

Styremedlem siden 2005.



### LINE NORBYE

Styremedlem  
Født: 1971

Line Norbye, er utdannet siviløkonom fra Norges Handelshøyskole, og har tilleggsutdannelse som Autorisert Finansanalytiker fra samme lærested. Line Norbye er daglig leder i E6 Eiendom AS, som eier og forvalter næringseiendom i Norge, spesialisert innen servicebygg som lager, verksted og handel. Hun har tillitsverv i en rekke selskaper, hovedsakelig selskaper med eiendomsutvikling og eiendomsdrift som formål.

Per 31.12.18 eide Line Norbye indirekte 715.128 aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Styremedlem siden 2014.



### DAG TANGEVALD-JENSEN

Administrerende direktør  
Født: 1960

Dag Tangevald-Jensen er siviløkonom fra Copenhagen Business School.

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

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

Per 31.12.18 eide Dag Tangevald-Jensen og nærstående 2.300 aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner.

Administrerende direktør siden 2000.

## INNHOLD

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

# KONSERN OPPSTILLING TOTALRESULTAT

	Note	2018	2017
(Beløp i millioner kroner)			
Leieinntekter	1	2 828	2 770
Andre eiendomsrelaterte inntekter	1, 7	874	845
Eiendomsrelaterte kostnader	1, 9, 10	-1 215	-1 155
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>16</b>	<b>2 487</b>	<b>2 460</b>
Verdiendring investeringseiendommer	1, 16	867	2 216
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	1, 3, 4, 5	96	199
Andre driftsinntekter	1, 8	179	193*
Andre driftskostnader	1, 9, 11	-159	-160*
Administrasjonskostnader	1, 9, 12	-191	-164
Ordinære av- og nedskrivninger	1, 15	-20	-27
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 259</b>	<b>4 717</b>
Finansinntekter	13	8	6
Verdiendring finansielle instrumenter		273	165
Finanskostnader	14	-659	-695
<b>Resultat før skatter</b>		<b>2 880</b>	<b>4 193</b>
Endring utsatt skatt	29	-148	-596
Betalbar skatt	29	-216	-116
<b>Skatter</b>	<b>29</b>	<b>-364</b>	<b>-711</b>
Periodens resultat		2 516	3 482
Andre inntekter og kostnader:			
Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:			
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		-43	77
Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet		42	-72
Skatt på utvidet resultat	29	-9	16
<b>Totalresultat</b>		<b>2 505</b>	<b>3 503</b>
Periodens resultat tilordnet:			
Aksjonærer		2 516	3 406
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-1	76
Totalresultat tilordnet:			
Aksjonærer		2 505	3 427
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-1	76
Resultat per utestående aksje – basis og utvannet (i hele kroner)	31	24	32

\* Omarbeidet sammenligningstall, se [note 35](#)



## INNHOLD

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

## KONSERN

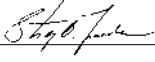
# OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

	Note	2018	2017
(Beløp i millioner kroner)			
<b>EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	29	328	412
Investerings eiendommer	1, 16	53 174	51 435
Eierbenyttede eiendommer	15	193	0
Varige driftsmidler	15	82	99
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	1, 3, 4, 5	2 854	2 838
Andre finansielle anleggsmidler	17, 23	594	294
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>57 225</b>	<b>55 078</b>
Fordringer	18, 23	1 043	1 050
Bankinnskudd og kontanter	19	305	366
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 349</b>	<b>1 415</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>58 573</b>	<b>56 493</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Aksjekapital	30	106	106
Overkurs		318	318
Annen egenkapital	22	25 906	23 637
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		496	518
<b>Sum egenkapital</b>		<b>26 827</b>	<b>24 580</b>
Utsatt skatt	29	7 020	6 945
Langsiktig gjeld	21, 22, 23, 24, 28	16 844	15 701
Betalbar skatt	29	219	116
Kortsiktig rentebærende gjeld	22, 23, 26, 27, 28	6 192	7 636
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	22, 23, 27, 28, 32	1 471	1 515
<b>Sum gjeld og forpliktelser</b>		<b>31 746</b>	<b>31 914</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>58 573</b>	<b>56 493</b>

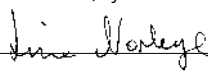
Oslo 27. mars 2019

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

  
 Olav Thon (styrets formann)

  
 Stig O. Jacobsen

  
 Kristian Leer-Salvesen

  
 Line Norbye

  
 Sissel Bærdal Haga

  
 Dag Tangevald-Jensen (adm. direktør)

Olav Thon Eiendomsselskap  
 Stenersgata 2A  
 Postboks 489 Sentrum  
 0105 Oslo

Telefon: 23 08 00 00  
 E-post: [firmapost.olt@olavthon.no](mailto:firmapost.olt@olavthon.no)

[www.olt.no](http://www.olt.no)

Produsert av Bolt Communication AS

## INNHOLD

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

## KONSERN KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	2018	2017
(Beløp i millioner kroner)		
Resultat før skatt	2 880	4 193
Verdiendring investeringseiendom	-867	-2 216
Verdiendring finansielle instrumenter	-273	-165
Kostnadsførte renter	633	666
Betalte renter	-636	-652
Betalte skatter	-116	-19
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	-96	-199
Ordinære avskrivninger/nedskrivninger	20	27
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningposter	42	-9
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>1 587</b>	<b>1 626</b>
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	17	-
Utbetaling ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler	-1 161	-1 452
Utbetalinger ved kjøp av datterselskap	-22	-9
Utbetalinger til andre investeringer	-220	-90
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-1 386</b>	<b>-1 550</b>
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	18 617	10 894
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-18 622	-10 609
Utbetaling av utbytte	-256	-214
Utbetaling ved kjøp av egne aksjer	-	-100
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-262</b>	<b>-29</b>
<b>Valutakurseffekter</b>	<b>0</b>	<b>-5</b>
<b>Netto endringer i kontanter og bankinnskudd</b>	<b>-60</b>	<b>41</b>
Kontanter og bankinnskudd 1.1	366	325
Kontanter og bankinnskudd 31.12	305	366
Ubenyttet del av kassekreditt og andre trekkrettigheter	6 863	7 771

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

# KONSERN OPPSTILLING OVER ENDRINGER I EGENKAPITAL

	Aksje- kapital	Overkurs	Omregnings- differanser	Opptjent egenkapital	Sikrings- reserve	Majoritets- aksjonærenes andel av egenkapital	Ikke- kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
(Beløp i millioner kroner)								
<b>Egenkapital 31.12.2016</b>	<b>106</b>	<b>318</b>	<b>-120</b>	<b>20 565</b>	<b>81</b>	<b>20 950</b>	<b>447</b>	<b>21 397</b>
Periodens resultat				3 406		3 406	76	3 482
Andre inntekter og kostnader			77		-55	21		21
Kjøp egne aksjer				-100		-100		-100
Aksjeutbytte				-214		-214		-214
Andre endringer				-1		-1	-5	-6
<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				2 516		2 516	-1	2 516
Andre inntekter og kostnader			-43		32	-11		-11
Aksjeutbytte				-233		-233	-24	-256
Andre endringer				-3		-3	2	-1
<b>Egenkapital 31.12.2018</b>	<b>106</b>	<b>318</b>	<b>-87</b>	<b>25 936</b>	<b>58</b>	<b>26 331</b>	<b>496</b>	<b>26 827</b>

## INNHOLD

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

# KONSERN NOTER

(i talloppstillingene er alle beløp i hele millioner kroner)

## GENERELT

Olav Thon Eiendomsselskap ASA er et allmennaksjeselskap registrert i Norge og notert på Oslo Børs. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Stenersgata 2A i Oslo.

Olav Thon Eiendomsselskap ASAs konsernregnskap for regnskapsåret 2018 ble vedtatt i styremøte den 27.03.19.

Konsernet driver erverv, utvikling og utleie av næringsseidommer og kjøpesentre i Norge og Sverige.

## GRUNNLAG FOR UTARBEIDELSE AV ÅRSREGNSKAPET

Konsernregnskapet til Olav Thon Eiendomsselskap ASA er avlagt i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) som er vedtatt av EU, samt norske opplysningskrav som følger av regnskapsloven per 31.12.18.

Konsernregnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap, med unntak av følgende regnskapsposter:

- Investeringsseidommer vurderes til virkelig verdi
- Enkelte finansielle instrumenter vurderes til virkelig verdi

Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede regnskapsprinsipper for like transaksjoner og hendelser under ellers like forhold.

## NYE OG ENDREDE STANDARDER

Følgende nye og endrede standarder og tolkninger har blitt implementert for første gang i 2018:

### IFRS 15 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder

IFRS 15 erstatter fra og med 1. januar 2018 IAS 11 Anleggskontrakter, IAS 18 Driftsinntekter og tilhørende tolkninger og den gjelder, med begrensede unntak, for all inntekt som stammer fra kontrakter med kunder. IFRS 15 etablerer en fem-steps modell for regnskapsmessig behandling av inntekter som stammer fra kontrakter med kunder og krever at inntekter er innregnet til det beløp som reflekterer vederlaget som virksomheten forventer i bytte mot å overføre en vare eller en tjeneste til en kunde. Standarden er basert på prinsippet om at inntektene innregnes når kontrollen av varer og tjenester er overført kunden. Dette erstatter tidligere prinsipp for innregning, hvor driftsinntekter ble innregnet på tidspunktet det ble ansett å være sannsynlig at framtidige økonomiske fordeler fra transaksjonen ville tilflyte foretaket, og disse fordelene kunne måles på en pålitelig måte. Fem-steps modellen har følgende trinn: 1. Identifisering av kontrakten med kunden, 2. Identifisering av leveranseforpliktelsene, 3. Fastsettelse av transaksjonspris, 4. Allokering av transaksjonsprisen og 5 Regnskapsføring av inntekt etter hvert som leveranseforpliktelsene innfris.

IFRS 15 krever at virksomheter bruker skjønn, og tar hensyn til alle relevante fakta og omstendigheter når kundekontraktene vurderes i de ulike stegene i modellen. Standarden spesifiserer også regnskapsføringen knyttet til de marginale utgiftene knyttet til oppnåelse av en kontrakt og de utgiftene som foretaket pådrar seg for å oppfylle denne kontrakten. I tillegg krever standarden omfattende noteopplysninger.

Den nye standarden gjelder ikke leieinntekter som faller inn under IAS 17 Leieavtaler, men vil gjelde leveranse av tilleggstjenester i forbindelse med slike leieavtaler, samt den delen av leieavtalen hvor leiebeløpet beregnes basert på leietagers omsetning. Implementeringen av den nye standarden har ikke medført vesentlig effekt for Konsernet.

### IFRS 9 Finansielle instrumenter

IFRS 9 Finansielle instrumenter erstatter IAS 39 Finansielle instrumenter fra og med 01.01.2018. IFRS 9 omhandler innregning, klassifisering og måling, tapsavsetning, fraregning og sikringsbokføring.

Konsernet har implementert IFRS 9 retrospektivt, med unntak av sikringsbokføring, som konsernet har implementert prospektivt fra dato for overgang til IFRS 9. Konsernet har ikke utarbeidet sammenligningstall for perioden som startet 1. januar 2017.

Konsernet har benyttet sikringsbokføring i samsvar med IFRS 9, som inkluderer tilsvarende sikringsinstrumenter som ble benyttet under IAS 39.

### Klassifisering og måling

Etter IFRS 9 skal finansielle eiendeler klassifiseres i tre målekategorier: virkelig verdi med verdiendring over resultatet, virkelig verdi med verdiendring over andre inntekter og kostnader (OCI) og amortisert kost. Klassifiseringen er basert på om instrumentene holdes i en forretningsmodell både for å motta kontraktsmessige kontantstrømmer og for salg, og hvorvidt kontraktsfestede kontantstrømmer bare er betaling av rente og hovedstol på gitte datoer.

Konsernets finansielle eiendeler som ble målt til virkelig verdi under IAS 39, måles også til virkelig verdi under IFRS 9. Følgende endringer er gjort i klassifiseringen av konsernets finansielle eiendeler ved implementering av IFRS 9:

### Kundefordringer og kontanter og kontantekvivalenter:

- Instrumentene var tidligere klassifisert som Lån og fordringer, og holdes for å motta kontraktsfestede kontantstrømmer som utelukkende består av betaling av renter og hovedstol på gitte datoer. Instrumentene er klassifisert som gjeldsinstrumenter til amortisert kost, etter IFRS 9.

### Avsetninger for tap

Overgangen til IFRS 9 har endret konsernets regnskapsføring av tapsavsetning for finansielle eiendeler, ved å gå fra objektive bevis på at en tapshendelse har inntruffet i IAS 39 til en modell som er basert på forventet kredittap (ECL). IFRS 9 krever at konsernet innregner en avsetning for forventede kredittap for alle gjeldsinstrumenter som ikke er holdt til virkelig verdi over resultatet, og for kontraktseiendeler.

Implementeringen av den nye standarden har ikke medført vesentlig effekt for Konsernet.

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

### Øvrige endringer

Øvrige endringer i standarder og fortolkninger som er vedtatt av IASB forventes ikke å ha innvirkning av betydning på konsernregnskapet til Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

### VESENTLIGE REGNSKAPSPRINSIPPER

#### Konsolidering

Konsernregnskapet for Olav Thon Eiendomsselskap ASA omfatter regnskapet til morselskapet og selskaper hvor konsernet har kontroll per 31.12.18.

Konsernet kontrollerer derfor foretak som det er investert i, dersom og bare dersom, konsernet:

- har makt over foretaket
- er eksponert for eller har rettigheter til variabel avkastning fra sitt engasjement i foretaket
- har mulighet til å bruke sin makt over foretaket, til å påvirke sin avkastning.

Dersom konsernet har flertallet av stemmerettighetene i et foretak, er foretaket presumptivt et datterselskap i konsernet. Vurderingene gjøres for hver investering. Datterselskaper konsolideres fra og med det tidspunktet konsernet oppnår kontroll og utelates fra konsolidering når kontroll opphører.

Oppkjøp av datterselskaper som tilfredsstiller kravene til en virksomhetssammenslutning, blir regnskapsført i samsvar med oppkjøpsmetoden. Overtatte eiendeler og gjeld ved virksomhetssammenslutninger balanseføres til virkelig verdi i åpningsbalansen i konsernet. Ikke-kontrollerende eierinteresser beregnes basert på forholdsmessig andel av eiendeler og gjeld. Forskjellen mellom anskaffelseskost ved oppkjøp og virkelig verdi av netto identifiserbare eiendeler på oppkjøpstidspunktet vil klassifiseres som goodwill.

Oppkjøp av selskap som ikke er en virksomhetssammenslutning blir regnskapsført som eiendelskjøp. Anskaffelseskost blir allokert til de overtatte eiendelene i sin helhet. Det blir ikke beregnet goodwill på denne type oppkjøp og det innregnes heller ikke utsatt skatt på forskjeller som oppstår i forbindelse med innregning av disse eiendelene.

Resultatet, samt hver enkelt komponent i andre inntekter og kostnader henføres til konsernet og til ikke-kontrollerende eierinteresser, selv om dette medfører underskudd hos de ikke-kontrollerende eierinteressene. Dersom det er nødvendig, justeres datterselskapenes regnskaper slik at de er i tråd med konsernets regnskapsprinsipper.

Konserninterne transaksjoner og konsernmellomværende, samt gevinster og tap som er oppstått ved transaksjoner mellom selskapene, er eliminert.

Ikke-kontrollerende eierinteresser presenteres på egen linje innenfor egenkapitalen i konsernbalansen.

#### Tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet

Konsernet har investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter. Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll eller felles kontroll, over den finansielle og operasjonelle styringen. Felleskontrollerte virksomheter er ordninger der de partene som har felles kontroll over ordningen har rett til ordningens netto eiendeler. Felles kontroll er den kontraktmessige avtalen om deling av kontroll over en ordning som bare foreligger når beslutninger om relevante aktiviteter krever enstemmighet mellom de partene som deler kontroll. Vurderingselementene som benyttes ved

bestemmelse av om konsernet har felles kontroll eller bestemmende innflytelse over et selskap er tilsvarende som vurderingene av kontroll av datterselskaper.

Tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter innregnes etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse eller felles kontroll oppnås og inntil slik innflytelse opphører. Ved førstegangsinnregning vurderes tilknyttede foretak og felleskontrollerte virksomheter til anskaffelseskost. Konsernets andel av resultatet i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter innregnes i den balanseførte verdien av enhetene og i konsernets resultat

Konsernets resultatandel fra investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter, er presentert på egne linjer i resultatregnskapet, som en del av driftsresultatet. Konsernets andel av føringer direkte mot egenkapital i underliggende investering, presenteres i konsernets egenkapitalkoppstilling. Urealisert gevinst knyttet til transaksjoner med tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter, er eliminert med konsernets andel i virksomheten.

Ved indikasjoner på verdifall gjennomføres det en nedskrivningstest på den balanseførte verdien av investeringen. Et eventuelt verdifall blir innregnet i resultatandelen fra tilknyttet foretak eller felleskontrollert virksomhet i regnskapet.

Dersom konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres konsernets balanseførte verdi til null, og ytterligere tap regnskapsføres ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

Dersom en investering opphører å være et tilknyttet selskap eller en felleskontrollert virksomhet, slik at egenkapitalmetoden opphører, måles gjenværende eierinteresse til virkelig verdi. Dersom egenkapitalmetoden ikke opphører, for eksempel ved overgang fra tilknyttet selskap til felleskontrollert virksomhet, foretas det ikke ny måling av gjenværende eierinteresse.

Alle konsernselskaper, inkludert tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter, er regnskapsført med ensartede regnskapsprinsipper for like transaksjoner og andre hendelser under like omstendigheter.

#### Driftssegmenter

For ledelsesformål er konsernet organisert i to strategiske driftssegmenter, henholdsvis "Kjøpesenter" og "Næringseiendom". De 2 driftssegmentene representerer ulike leietakerbehov og er derfor styrt delvis uavhengig av hverandre. Konsernet har 2 geografiske områder, Norge og Sverige.

Rapportering på driftssegmentene er i samsvar med konsernets interne rapportering. Nærmere om de to driftssegmentene og tilhørende finansiell informasjon og geografisk fordeling, er presentert i note 1.

#### Prinsipper for inntektsføring

Konsernets inntekter knytter seg til leieinntekter innregnet etter IAS 17 Leieavtaler (IFRS 16 fra og med 1. januar 2019, se [note 36](#)), og driftsinntekter innregnet etter IFRS 15 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder.

Inntekter som er innregnet etter IAS 17 Leieavtaler er presentert som Leieinntekter. Dette er leieinntekter fra leieavtaler hvor leieinntekten er avtalt som et fast beløp eller som en minimumsleie, samt leieinntekter hvor leien er basert på leietakers omsetning (variabelt beløp).

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

Driftsinntekter innregnet etter IFRS 15 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder, relaterer seg til inntekter fra markedsføringstiltak for leietagerne og inntekter fra øvrig utleievirksomhet som vask og vedlikehold av fellesarealer. Disse eiendomsrelaterte inntektene presenteres som en del av netto leieinntekter. Videre har konsernet inntekter i form av forvaltningshonorarer og noe salg av markedsføringstjenester som også er innregnet etter IFRS 15. Disse inntektene er presentert som andre driftsinntekter.

Driftsinntekter innregnes etter hvert som foretaket overfører kontroll av den avtalte varen eller tjenesten, og med det beløp som gjenspeiler det vederlaget foretaket forventer å være berettiget til for overføringen. Salgsinntekter er presentert fratrukket merverdiavgift og rabatter.

### Driftskostnader

Eiendomsrelaterte kostnader inkluderer kostnader knyttet til forvaltning av eiendommene, kostnader knyttet til utleie, markedsføring av eiendommene, eiers andel av felleskostnader samt drifts- og vedlikeholdskostnader.

Andre driftskostnader inkluderer kostnader knyttet til aktiviteter i ikke eiendomsrelatert virksomhet.

Administrasjonskostnader gjelder kostnader som ikke direkte er knyttet til drift og utleie av eiendommene, og inkluderer kostnader knyttet til overordnede eier- og konsernfunksjoner.

### Finanskostnader knyttet til prosjekter under oppføring

Finanskostnader balanseføres ved tilvirkning av kvalifiserende eiendeler frem til eiendelen er tatt i bruk.

### Avsetninger

En avsetning regnskapsføres når konsernet har en forpliktelse (rettslig eller selvpålagt) som en følge av en tidligere hendelse, det er sannsynlig (mer sannsynlig enn ikke) at det vil skje et økonomisk oppgjør som følge av denne forpliktelsen og beløpets størrelse kan måles pålitelig.

### Konsernet som leietager

Leieavtaler hvor det vesentligste av risiko og avkastning, som er forbundet med eierskap av eiendelen, fortsatt ligger hos utleier, klassifiseres som operasjonelle leieavtaler. Konsernet har ikke inngått leieavtaler som kan klassifiseres som finansielle leieavtaler. Leiebetalinger klassifiseres som driftskostnad og resultatføres lineært over kontraktperioden.

### Investeringseiendom

Investeringseiendommer, inkludert investeringseiendom under oppføring, er eiendeler som eies enten for å oppnå leieinntekter og/eller verdistigninger og som ikke er benyttet til eget bruk av konsernets selskaper. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi.

Verdsettelsen utføres av konsernets administrasjon og godkjennes av selskapets styre.

I verdsettelsen av investeringseiendommene er fastsettelse av avkastningskrav den viktigste variabelen og dernest markedsleie for eiendommen. Som en kvalitetssikring av verdsettelsen innhenter selskapet råd fra eksterne rådgivere.

Endringer i virkelig verdi regnskapsføres i resultatregnskapet.

Når en enhet av eiendom, anlegg og utstyr omklassifiseres til investeringseiendom som følge av endret bruk, vil differansen som

oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifisering føres over resultatregnskapet. Dersom konsernet videreutvikler en eksisterende investeringseiendom, forblir den en investeringseiendom som måles basert på virkelig verdi.

Senere kostnader forbundet med fast eiendom aktiveres hvis påkostningen tilfredsstillende krav for balanseføring iht. IFRS, mens løpende vedlikehold kostnadsføres.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler, unntatt investeringseiendommer og bygninger, består hovedsakelig av driftsløse. Varige driftsmidler måles til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Når eiendeler selges eller avhendes, blir balanseført verdi fraregnet, og eventuelt tap eller gevinst resultatføres.

### Finansielle instrumenter

Et finansielt instrument er enhver kontrakt som gir opphav til en finansiell eiendel for et foretak og en finansiell forpliktelse eller et egenkapitalinstrument for et annet foretak.

### Finansielle eiendeler

Konsernets finansielle eiendeler er: ikke-børsnoterte egenkapitalinvesteringer, kundefordringer og kontanter og kontantekvivalenter. Klassifiseringen av finansielle eiendeler ved førstegangsinnregning avhenger av karakteristika ved de kontraktmessige kontantstrømmene til eiendelen, og hvilken forretningsmodell konsernet legger til grunn i styringen av sine finansielle eiendeler. Med unntak for kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement, innregner konsernet en finansiell eiendel til virkelig verdi tillagt, hvis den finansielle eiendelen ikke er målt til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader, transaksjonskostnader.

Konsernet klassifiserer sine finansielle eiendeler i tre kategorier:

- Finansielle eiendeler målt til amortisert kost
- Egenkapitalinstrumenter målt til virkelig verdi med verdiendringer over resultat
- Finansielle instrumenter / Derivater til virkelig verdi med verdiendringer over resultat

### Finansielle eiendeler målt til amortisert kost

Konsernet måler finansielle eiendeler til amortisert kost hvis følgende betingelser er oppfylt:

- Den finansielle eiendelen holdes i en forretningsmodell hvor formålet er å motta kontraktsfestede kontantstrømmer, og
- Kontraktvilkårene for den finansielle eiendelen gir opphav til kontantstrømmer som utelukkende består av betaling av hovedstol og renter på gitte datoer.

Etterfølgende måling av finansielle eiendeler målt til amortisert kost gjøres ved bruk av effektiv rentes-metode og er gjenstand for tapsavsetning. Gevinst og tap føres i resultat når eiendelen er fraregnet, modifisert eller nedskrevet.

Konsernets finansielle eiendeler til amortisert kost inkluderer kundefordringer og andre kortsiktige innskudd. Kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement er målt til transaksjonsprisen i samsvar med IFRS 15 Inntekter fra kontrakter med kunder.

### Egenkapitalinstrumenter målt til virkelig verdi med verdiendringer over resultat

Konsernet har noen mindre investeringer i egenkapitalinstrumenter som er målt til virkelig verdi med verdiendring over resultat. Eventuelle utbytter innregnes som annen finansinntekt i resultat når

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

foretakets rett til å motta utbyttet er vedtatt på generalforsamlingen. Egenkapitalinstrumenter til virkelig verdi med verdiendringer over resultat er ikke gjenstand for tapsvurdering.

### *Finansielle instrumenter / Derivater til virkelig verdi med verdiendringer over resultat*

Finansielle instrumenter regnskapsføres til virkelig verdi som ved førstegangsinnregning normalt tilsvarer kostpris. Etterfølgende endringer i føres over resultat.

Denne kategorien inneholder rentebytteavtaler.

### *Finansielle forpliktelser*

Finansielle forpliktelser er, ved førstegangsinnregning, klassifisert som lån og forpliktelser, eller finansielle instrumenter / derivater. Finansielle forpliktelser/derivater er førstegangsinnregnet til virkelig verdi. Lån og forpliktelser innregnes til virkelig verdi justert for direkte henførbare transaksjonskostnader.

Finansielle instrumenter / Derivater er finansielle forpliktelser når den virkelige verdien er negativ, og behandles regnskapsmessig på tilsvarende måte som derivater som er eiendeler.

### *Lån og forpliktelser*

Etter førstegangsinnregning vil rentebærende lån bli målt til amortisert kost ved bruk av effektiv rentes-metode. Gevinster og tap føres i resultat når forpliktelsen er fraregnet.

Amortisert kost er beregnet ved å ta hensyn til enhver rabatt eller premie knyttet til kjøpet, eller kostnader og avgifter som er en integrert del av den effektive renten. Effektiv rente presenteres som finanskostnader i resultatregnskapet.

Forpliktelser er målt til deres nominelle beløp dersom effekten av diskontering er ubetydelig. Første års avdrag av langsiktig gjeld er klassifisert som kortsiktig gjeld.

### *Fraregning av finansielle forpliktelser*

En finansiell forpliktelse fraregnes når forpliktelsen er innfridd, kansellert eller utløpt. Når en eksisterende finansiell forpliktelse erstattes med en ny forpliktelse fra samme långiver hvor vilkårene er vesentlig endret, eller vilkårene på en eksisterende forpliktelse er vesentlig modifisert, fraregnes den opprinnelige forpliktelsen og en ny forpliktelse innregnes. Forskjellen i balanseført verdi innregnes i resultat.

### *Avsetninger for tap på finansielle eiendeler*

Konsernet har gjort en avsetning for forventede tap (ECL) på alle gjeldsinstrumenter som ikke er klassifisert som virkelig verdi over resultat. Målingen av avsetningen for forventet tap i den generelle modellen avhenger av om kredittrisikoen har økt vesentlig siden første gangs balanseføring. Ved førstegangs balanseføring og når kredittrisikoen ikke har økt vesentlig etter førstegangs balanseføring skal det avsettes for 12-måneders forventet tap. 12-måneders forventet tap er det tapet som er forventet å inntreffe over levetiden til instrumentet, men som kan knyttes til begivenheter som inntreffer de første 12 månedene. Hvis kredittrisikoen har økt vesentlig etter førstegangsinnregning skal det avsettes for forventet tap over hele levetiden. Forventet kredittap er beregnet basert på nåverdien av alle kontantstrømmer over gjenværende forventet levetid, dvs. forskjellen mellom de kontraktsmessige kontantstrømmer i henhold til kontrakten og den kontantstrømmen som konsernet forventer å motta, diskontert med effektiv rente på instrumentet. De forventede kontantstrømmene skal omfatte kontantstrømmer fra salg av sikkerhetsstillelse eller andre kredittforbedringer som er integrert i kontraktsvilkårene.

Konsernet anvender en forenklet metode for beregning av tapsavsetninger for kundefordringer og kontraktseiendeler. Konsernet måler dermed tapsavsetningen basert på forventet kredittap over levetiden for hver rapporteringsperiode, og ikke basert på 12-måneders forventet tap.

En finansiell eiendel er nedskrevet når det ikke er rimelig å forvente at man vil motta de kontraktsfestede kontantstrømmene.

### **Sikring av netto investering i utenlandsk virksomhet**

Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet gjennomføres ved at konsernet tar opp et valutalån tilsvarende konsernets positive eksponering i den utenlandske virksomhetens valuta. Sikring av en nettoinvestering i en utenlandsk virksomhet blir regnskapsført som følger:

- Den delen av gevinsten eller tapet på sikringsinstrumentet som vurderes til å være en effektiv sikring, innregnes i andre inntekter og kostnader
- Den ikke-effektive delen innregnes i resultatet

Ved avgang av den utenlandske enheten føres den akkumulerte verdien av alle valutagevinster eller -tap som tidligere var ført over andre inntekter og kostnader tilbake over resultatet.

### **Egne aksjer**

Ved tilbakekjøp av egne aksjer føres kjøpspris inklusiv direkte henførbare kostnader som endring i egenkapital. Egne aksjer presenteres som reduksjon av egenkapital. Tap eller gevinst på transaksjoner med egne aksjer blir ikke resultatført.

### **Omregningsdifferanser**

Omregningsdifferanser oppstår i forbindelse med valutaforskjeller ved konsolidering av utenlandske enheter.

Valutaforskjeller på pengeposter (gjeld eller fordring) som i realiteten er en del av et selskaps nettoinvestering i en utenlandsk enhet inngår også som omregningsdifferanser.

Ved avhendelse av utenlandsk enhet reverseres og resultatføres akkumulert omregningsdifferanse knyttet til enheten i samme periode som gevinsten eller tapet ved avhendelsen er regnskapsført.

### **Utbytte**

Utbyttebetalinger til selskapets aksjonærer klassifiseres som gjeld fra og med det tidspunkt utbyttet er vedtatt av generalforsamlingen.

### **Utsatt skatt**

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld med unntak av førstegangsinnregning av goodwill eller førstegangsinnregning av en eiendel eller forpliktelse i en transaksjon som ikke er en virksomhetssammenslutning, og som på transaksjonstidspunktet verken påvirker regnskapsmessig overskudd eller skattepliktig inntekt.

Utsatt skatt beregnes på midlertidige forskjeller fra investeringer i datterselskaper, felleskontrollerte selskaper og tilknyttede selskaper, bortsett fra når selskapet har kontroll over tidspunkt for reversering av de midlertidige forskjellene, og det er sannsynlig at de ikke blir reversert i overskuelig fremtid.

En eiendel ved utsatt skatt er regnskapsført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Likeledes vil selskapet



## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

reduere eiendel ved utsatt skatt i den grad selskapet ikke lenger anser det som sannsynlig at det kan nyttiggjøre seg av den utsatte skattefordelen.

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er målt basert på forventet fremtidig skattesats til de selskapene i konsernet hvor det har oppstått midlertidige forskjeller.

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt føres opp til nominell verdi og er klassifisert som langsiktig forpliktelse eller anleggsmiddel i balansen.

Periodeskatt og eiendeler eller forpliktelser ved utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

### Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen, er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden, er opplyst om dersom dette er vesentlig.

### VESENTLIGE REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNMESSIGE VURDERINGER

Estimater og skjønsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer.

Styret og konsernledelsen utarbeider estimater og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden, og disse vurderinger vil ikke nødvendigvis fullt ut samsvare med det endelige utfall.

Estimater og antakelser/forutsetninger som innebærer stor sannsynlighet for vesentlige endringer i balanseført verdi i løpet av neste regnskapsår, er verdien knyttet til investeringseiendommer og finansielle instrumenter.

### Virkelig verdi av investeringseiendommer

Endringer i avkastningskravet og markedsleie er de viktigste faktorene som påvirker verdien av konsernets investerings-eiendommer. En sensitivitetsanalyse knyttet til disse faktorene er presentert i note for investeringseiendommer.

Avkastningskravet bygges opp basert på inflasjonsforventninger, prognoser for markedsrenter, kredittmarginer og vurdering av spesifikke risikofaktorer knyttet til den individuelle eiendommen.

Vurderingen av inflasjonsforventninger, renteutviklingen og utviklingen i kredittmarginer baseres på oppdaterte makroøkonomiske analyser og oppnådde kredittmarginer på gjeldsporteføljen.

Risikotillegget til dekning av eiendomsrisiko fastsettes på bakgrunn av type eiendom, eiendommens beliggenhet, standard, utleiegrad, leiekontraktens lengde og leietakerens kredittverdighet.

Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår.

Det henvises for øvrig til note 16.



## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

# INNHoldSFORTEGNELSE

<b>Note 1</b>	Segmentinformasjon	31
<b>Note 2</b>	Datterselskaper (DS)	33
<b>Note 3</b>	Felleskontrollerte selskaper (FKS)	35
<b>Note 4</b>	Tilknyttede selskaper (TS)	38
<b>Note 5</b>	Balansførte verdier felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	39
<b>Note 6</b>	Oppkjøp	39
<b>Note 7</b>	Andre eiendomsrelaterte inntekter	41
<b>Note 8</b>	Andre driftsinntekter	41
<b>Note 9</b>	Lønnskostnader	41
<b>Note 10</b>	Eiendomsrelaterte kostnader	43
<b>Note 11</b>	Andre driftskostnader	43
<b>Note 12</b>	Administrasjonskostnader	43
<b>Note 13</b>	Finansinntekter	43
<b>Note 14</b>	Finanskostnader	44
<b>Note 15</b>	Varige driftsmidler	44
<b>Note 16</b>	Investerings eiendom	46
<b>Note 17</b>	Andre finansielle anleggsmidler	48
<b>Note 18</b>	Fordringer	48
<b>Note 19</b>	Bankinnskudd og kontanter	48
<b>Note 20</b>	Finansiell risikostyring	49
<b>Note 21</b>	Renteswapavtaler	50
<b>Note 22</b>	Kapitalstruktur og egenkapital	52
<b>Note 23</b>	Virkelig verdi av finansielle poster	53
<b>Note 24</b>	Langsiktig gjeld	54
<b>Note 25</b>	Avstemming av forpliktelser fra finansieringsaktiviteter	54
<b>Note 26</b>	Sikring av netto investering i utenlandsk virksomhet	54
<b>Note 27</b>	Kortsiktig gjeld	55
<b>Note 28</b>	Forfallsstruktur finansielle forpliktelser	55
<b>Note 29</b>	Skatt	56
<b>Note 30</b>	Aksjekapital og aksjonærinformasjon	58
<b>Note 31</b>	Resultat per aksje	59
<b>Note 32</b>	Nærstående parter	59
<b>Note 33</b>	Operasjonelle leieavtaler	60
<b>Note 34</b>	Betingede forpliktelser	61
<b>Note 35</b>	Korrigerings av feil/reklassifisering i tidligere perioder	61
<b>Note 36</b>	Nye og endrede standarder	61

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

### NOTE 1 SEGMENTINFORMASJON

Per 31.12.2018 har konsernet aktiviteter innenfor 2 strategiske driftssegmenter.

- Kjøpesenter
- Næringseiendom

Konsernet har virksomheter i 2 geografiske områder:

- Norge
- Sverige

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

#### Driftssegmentresultat per 31.12.2018

	Driftssegment			Konsern	Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet		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	-943	-272		-1 215	-1 097	-118	-1 215
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>2 016</b>	<b>471</b>	<b>0</b>	<b>2 487</b>	<b>2 331</b>	<b>156</b>	<b>2 487</b>
Verdiendring investeringseiendommer	-560	1 427		867	856	11	867
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	96			96	96		96
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		-20
<b>Driftsresultat</b>	<b>1 389</b>	<b>1 862</b>	<b>8</b>	<b>3 259</b>	<b>3 105</b>	<b>154</b>	<b>3 259</b>

#### Driftssegmentresultat 2017

	Driftssegment			Konsern	Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet		Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	2 154	616		2 770	2 564	206	2 770
Andre eiendomsrelaterte inntekter	779	66		845	769	76	845
Eiendomsrelaterte kostnader	-955	-200		-1 155	-1 042	-113	-1 155
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>1 978</b>	<b>482</b>	<b>0</b>	<b>2 460</b>	<b>2 291</b>	<b>169</b>	<b>2 460</b>
Verdiendring investeringseiendommer	1 343	873		2 216	2 247	-31	2 216
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	199			199	199		199
Andre driftsinntekter *	101		92	193	193		193
Andre driftskostnader *	-81		-79	-160	-160		-160
Administrasjonskostnader	-140	-24		-164	-150	-14	-164
Ordinære avskrivninger	-19	-8		-27	-27		-27
<b>Driftsresultat</b>	<b>3 380</b>	<b>1 324</b>	<b>13</b>	<b>4 717</b>	<b>4 593</b>	<b>124</b>	<b>4 717</b>

Transaksjoner mellom segmentene skjer til ordinære betingelser som ville ha vært de samme for uavhengige parter.

\* Omarbeidet sammenligningstall, se [note 35](#)

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

### Segmenteiendeler og -gjeld per 31.12.2018 og tilgang for året:

	Driftssegment			Geografiske områder			
	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Ikke allokert	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Investeringseiendom	40 096	13 078		53 174	49 449	3 725	53 174
Andre eiendeler			2 545	2 545	2 424	122	2 545
Felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2 854			2 854	2 854		2 854
<b>Sum eiendeler</b>	<b>42 950</b>	<b>13 078</b>	<b>2 545</b>	<b>58 573</b>	<b>54 727</b>	<b>3 847</b>	<b>58 573</b>

Gjeld og forpliktelser			31 746	31 746	31 416	330	31 746
Tilgang (note 15 og 16)	802	358		1 160	1 101	59	1 160

### Segmenteiendeler og -gjeld per 31.12.2017 og tilgang for året

	Driftssegment			Geografiske områder			
	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Ikke allokert	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Investeringseiendom	40 201	11 233		51 435	47 693	3 742	51 435
Andre eiendeler			2 221	2 221	2 054	167	2 221
Felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2 838			2 838	2 838		2 838
<b>Sum eiendeler</b>	<b>43 039</b>	<b>11 233</b>	<b>2 221</b>	<b>56 493</b>	<b>52 584</b>	<b>3 909</b>	<b>56 493</b>

Gjeld og forpliktelser			31 914	31 914	31 661	252	31 914
Tilgang (note 15 og 16)	537	997		1 534	1 495	39	1 534

Segmenteiendeler består i all hovedsak av investeringseiendommer. Øvrige eiendeler ekskl. investeringer i tilknyttede selskaper er ikke allokert.

Tilgang består av tilgang av varige driftsmidler, investeringseiendommer og oppkjøp av virksomhet.

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

## NOTE 2 DATTERSELSKAPER (DS)

	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2018	Eierandel/ stemmerett 2017
AS Åsane Senter	2016	Ulset	100 %	100 %
Bergen Storsenter AS	1996	Oslo	100 %	100 %
Bowling 1 Vestkanten AS	2010	Bergen	89 %	89 %
Detaljhandelshuset i Hyllinge AB	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Hageby Centrum	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Lantmäteribacken	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Sollentuna Centrum	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Överby Köpcentrum	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Överby Köpcentrum 2	2015	Stockholm	100 %	100 %
Gardermoen Park AS	2001	Oslo	100 %	100 %
Info-Rama AS	1998	Oslo	100 %	100 %
Jessheim Storsenter AS	1998	Oslo	100 %	100 %
KS Lagunen	1994	Oslo	100 %	100 %
Litor KS	2004	Fjell	100 %	100 %
Mitticity i Karlstad Fastighets AB	2014	Stockholm	100 %	100 %
Molde Storsenter AS	2008	Molde	100 %	100 %
Sartor Senterforvaltning AS <sup>1)</sup>	2004	Fjell	0 %	60 %
Sartor Storsenter AS <sup>1)</sup>	2015	Fjell	60 %	60 %
Thon Fastigheter AB	2014	Stockholm	100 %	100 %
Thon Norheim Eiendom AS	2015	Oslo	100 %	100 %
Thon Storo ANS	1994	Oslo	100 %	100 %
Thon Straume AS	2015	Fjell	100 %	100 %
Thon Åsane AS	2012	Oslo	100 %	100 %
Time Park Service AS	2007	Oslo	100 %	100 %
Vannkanten Badeland AS	2010	Bergen	89 %	89 %
Vestkanten AS	2010	Bergen	89 %	89 %
Åsane Storsenter DA	2016	Ulset	100 %	100 %
Amfi AS <sup>8)</sup>	1996	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Longyearbyen AS	2013	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Moa AS	2003	Surnadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Øst AS <sup>2)</sup>	2013	Surnadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Nord AS <sup>6)</sup>	1999	Surnadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Midt AS <sup>5)</sup>	2005	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Drift AS <sup>7)</sup>	1993	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Drift Storebrand AS	2010	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Kreativ AS	2005	Surnadal	100 %	100 %
Breivika Næringspark AS	2015	Surnadal	100 %	100 %
Breiviktunet AS	2015	Surnadal	100 %	100 %
Drøbak City AS	1998	Surnadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Vest AS <sup>4)</sup>	1993	Surnadal	100 %	100 %
L.A.Meyer Eiendom AS	2001	Surnadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Sør AS <sup>3)</sup>	2005	Surnadal	100 %	100 %
Portalen AS	2010	Surnadal	100 %	100 %
Sentrum Breivika AS	2014	Surnadal	100 %	100 %
Vålerveien 257 AS	2013	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Fannestrand AS <sup>9)</sup>	2018	Surnadal	100 %	0 %
Klokkergårdsv 32 AS <sup>9)</sup>	2018	Surnadal	100 %	0 %
Moa Vest AS	2003	Surnadal	78 %	78 %
Komsa Parkering AS	2007	Surnadal	65 %	65 %
Amfi AS <sup>7)</sup>	2009	Surnadal	0 %	100 %

Olav Thon Eiendomsselskap  
Stenersgata 2A  
Postboks 489 Sentrum  
0105 Oslo

Telefon: 23 08 00 00  
E-post: [firmapost.olt@olavthon.no](mailto:firmapost.olt@olavthon.no)

[www.olt.no](http://www.olt.no)

Produsert av Bolt Communication AS

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

Amfi Bygg Finnsnes AS <sup>6)</sup>	2005	Surnadal	0 %	100 %
Amfi Bygg Florø AS <sup>4)</sup>	2008	Surnadal	0 %	100 %
Amfi Bygg Namsos AS <sup>5)</sup>	2008	Surnadal	0 %	100 %
Amfi Bygg Roseby AS <sup>5)</sup>	2003	Surnadal	0 %	100 %
Amfi Bygg Tromsdalen AS <sup>4)</sup>	2012	Surnadal	0 %	100 %
Amfi Bygg Verdal AS <sup>5)</sup>	2008	Surnadal	0 %	100 %
Amfi Bygg Vormsund AS <sup>2)</sup>	2008	Surnadal	0 %	100 %
Amfi Bygg Voss AS <sup>4)</sup>	2006	Surnadal	0 %	100 %
Amfi Bygg Øst AS <sup>2)</sup>	2000	Surnadal	0 %	100 %
Amfi Bygg Åkrehamn AS <sup>4)</sup>	2009	Surnadal	0 %	100 %
Vågen 33 AS <sup>3)</sup>	1998	Surnadal	0 %	100 %
Bysenteret Narvik AS <sup>6)</sup>	2007	Surnadal	0 %	100 %
Geilo Eiendom AS <sup>2)</sup>	2011	Surnadal	0 %	100 %
Kirkenes Senter AS <sup>6)</sup>	2007	Surnadal	0 %	100 %
Kjøpesenter Mosseporten AS <sup>2)</sup>	2013	Surnadal	0 %	100 %
Kjøpesenter Sandens AS <sup>3)</sup>	2013	Surnadal	0 %	100 %
Komsa Eiendom AS <sup>6)</sup>	2007	Surnadal	0 %	100 %
Lillehammer Strandpark AS <sup>2)</sup>	2011	Surnadal	0 %	100 %
MoldeTorget Eiendom AS <sup>5)</sup>	2003	Surnadal	0 %	100 %
Rygge Storsenter AS <sup>2)</sup>	2015	Surnadal	0 %	100 %
Vestre Havn Eiendom AS <sup>5)</sup>	2005	Surnadal	0 %	100 %
Vågsbygd Sentrum AS <sup>3)</sup>	2005	Surnadal	0 %	100 %

<sup>1)</sup> Sartor Senterforvaltning AS er fusjonert inn i Sartor Storsenter AS i 2018.

<sup>2)</sup> Amfi Bygg Øst AS, Kjøpesenter Mosseporten AS, Rygge Storsenter AS, Amfi Bygg Vormsund AS, Geilo Eiendom AS og Lillehammer Strandpark AS er fusjonert inn i Thon Kjøpesenter Øst AS. Amfi Bygg Moss AS har endret navn til Thon Kjøpesenter Øst AS.

<sup>3)</sup> Vågen 33 AS, Kjøpesenter Sandens AS og Vågsbygd Sentrum AS er fusjonert inn i Thon Kjøpesenter Sør AS. Madlakrossen Eiendomsselskap AS har endret navn til Thon Kjøpesenter Sør AS.

<sup>4)</sup> Amfi Bygg Florø AS, Amfi Bygg Åkrehamn AS og Amfi Bygg Voss AS er fusjonert inn i Thon Kjøpesenter Vest AS. Forretningsbygg AS har endret navn til Thon Kjøpesenter Vest AS.

<sup>5)</sup> Amfi Bygg Roseby AS, MoldeTorget Eiendom AS, Amfi Bygg Namsos AS, Vestre Havn Eiendom AS og Amfi Bygg Verdal AS er fusjonert inn i Thon Kjøpesenter Midt AS.

Amfi Bygg Steinkjer AS har endret navn til Thon Kjøpesenter Midt AS.

<sup>6)</sup> Bysenteret Narvik AS, Komsa Eiendom AS, Kirkenes Senter AS, Amfi Bygg Finnsnes AS og Amfi Bygg Tromsdalen AS er fusjonert inn i Thon Kjøpesenter Nord AS. Amfi Bygg Nord AS har endret navn til Thon Kjøpesenter Nord AS.

<sup>7)</sup> Tidl. Amfi AS er fusjonert inn i Amfi Drift AS.

<sup>8)</sup> Amfi Eiendom AS har deretter endret navn til Amfi AS. Selskapet er anskaffet i 2018.

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

### NOTE 3 FELLESKONTROLLERTE SELSKAPER (FKS)

Som felleskontrollert virksomhet defineres selskaper hvor konsernet har felles kontroll sammen med en annen part.

	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2018	Eierandel/ stemmerett 2017
Lagunen AS	1994	Bergen	42 %	42 %
Lagunen DA	2001	Bergen	50 %	50 %
Lagunen Eiendom AS	1995	Bergen	42 %	42 %
Sørlandssenteret DA	2009	Bergen	50 %	50 %
<b>Amfi AS Konsern</b>				
Amfi Bygg Mandal AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Eiendomsselskapet Bryggerikvartalet AS	2006	Larvik	50 %	50 %
Eiendomsselskapet Triade AS	2006	Larvik	50 %	50 %
Elvegaten Eiendom AS	2012	Surnadal	50 %	50 %
Volum Eiendom AS <sup>1)</sup>	2012	Surnadal	0 %	50 %
<b>AmCo Eiendom AS Konsern</b>				
Amfi Bygg Fauske AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Årnes AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Elverum AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Eidsvoll AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Sogningen Storsenter AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Dølastugu Eiendom AS	2009	Surnadal	25 %	25 %
AmCo Bygg Nærbø AS	2008	Surnadal	25 %	25 %
AmCo Bygg 2 Nærbø AS	2008	Surnadal	25 %	25 %
Coop Rørvik Eiendom AS	2011	Surnadal	25 %	25 %
Skippergata 1 AS	2013	Surnadal	25 %	25 %
<b>LOT Eiendom AS Konsern</b>				
Ørsta Kjøpesenter AS	2012	Surnadal	50 %	50 %
Ørsta Kjøpesenter AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Svolvær AS	2007	Surnadal	33 %	33 %
Amfi Bygg Svolvær II AS	2015	Surnadal	33 %	33 %
Dombås Eiendomsutvikling AS	2012	Surnadal	25 %	25 %
Handelshuset AS	2014	Førde	25 %	25 %
LotCom AS	2016	Surnadal	25 %	25 %
OTI-Senteret Eiendom AS	2016	Surnadal	25 %	25 %
Bårdshaug Nord AS	2012	Surnadal	25 %	25 %
Bårdshaug Vest Handelpark AS	2013	Surnadal	25 %	25 %
Laksøra Orkanger AS <sup>2)</sup>	2018	Surnadal	25 %	0 %

<sup>1)</sup> Volum Eiendom AS er solgt i juni 2018

<sup>2)</sup> Selskapet er anskaffet i 2018.

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

Konsernets andel av eiendeler, gjeld, inntekter og kostnader (ihht IFRS) relatert til investeringer i felleskontrollert virksomhet:

2018	Lagunen AS	Lagunen DA	Lagunen Eiendom AS	Sørlands senteret DA	LOT Eiendom AS	AmCo Eiendom AS	Øvrige selskaper	Sum
	42 %	50 %	42 %	50 %	50 %	50 %		
Driftsinntekter	67	17	8	102	54	86	41	375
Verdiendringer	0	0	-5	-58	-72	8	39	-89
Kostnader	-67	-4	-2	-46	-12	-62	-39	-232
<b>Årsresultat</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>1</b>	<b>-3</b>	<b>-29</b>	<b>32</b>	<b>40</b>	<b>54</b>
Investeringseiendom	0	756	123	1 198	551	853	366	3 848
Øvrige eiendeler	8	121	13	55	59	76	35	366
<b>Sum eiendeler</b>	<b>8</b>	<b>876</b>	<b>135</b>	<b>1 254</b>	<b>609</b>	<b>929</b>	<b>402</b>	<b>4 214</b>
Egenkapital	0	421	88	1 241	191	354	51	2 346
Langsiktig gjeld	0	437	46	9	389	520	336	1 738
Kortsiktig gjeld	7	18	1	4	30	55	14	129
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>8</b>	<b>876</b>	<b>135</b>	<b>1 254</b>	<b>609</b>	<b>929</b>	<b>402</b>	<b>4 214</b>
<b>2017</b>								
	Lagunen AS	Lagunen DA	Lagunen Eiendom AS	Sørlands senteret DA	LOT Eiendom AS	AmCo Eiendom AS	Øvrige selskaper	Sum
	42 %	50 %	42 %	50 %	50 %	50 %		
Driftsinntekter	64	18	8	99	41	84	37	351
Verdiendringer	0	0	-0	6	-5	16	14	31
Kostnader	-64	-0	-3	-47	14	-65	-71	-235
<b>Årsresultat</b>	<b>0</b>	<b>18</b>	<b>5</b>	<b>58</b>	<b>50</b>	<b>35</b>	<b>-20</b>	<b>146</b>
Investeringseiendom	0	537	124	1 248	478	860	394	3 641
Øvrige eiendeler	10	60	14	50	120	29	-27	256
<b>Sum eiendeler</b>	<b>10</b>	<b>597</b>	<b>138</b>	<b>1 298</b>	<b>598</b>	<b>889</b>	<b>367</b>	<b>3 897</b>
Egenkapital	0	411	87	1 283	220	323	-27	2 298
Langsiktig gjeld	0	186	50	9	346	522	375	1 488
Kortstiktig gjeld	9	0	1	5	32	45	18	111
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>10</b>	<b>597</b>	<b>138</b>	<b>1 298</b>	<b>598</b>	<b>889</b>	<b>367</b>	<b>3 897</b>

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

Felleskontrollerte virksomheter – Enkelte selskaper presentert med 100 % av eiendeler, gjeld, inntekter og kostnader (ihht IFRS).

2018	Lagunen AS	Lagunen DA	Lagunen Eiendom AS	Sørlands senteret DA	LOT Eiendom AS	AmCo Eiendom AS
Driftsinntekter	160	33	18	204	109	173
Verdiendringer	0	0	-11	-117	-144	16
Kostnader	-159	-7	-4	-93	-23	-125
<b>Årsresultat</b>	<b>0</b>	<b>26</b>	<b>3</b>	<b>-6</b>	<b>-58</b>	<b>64</b>
Investeringseiendom	0	1 512	292	2 397	1 101	1 707
Øvrige eiendeler	19	241	30	110	118	151
<b>Sum eiendeler</b>	<b>19</b>	<b>1 753</b>	<b>322</b>	<b>2 507</b>	<b>1 219</b>	<b>1 858</b>
Egenkapital	1	842	210	2 481	381	708
Langsiktig gjeld	1	875	110	19	778	1 040
Kortsiktig gjeld	18	36	3	7	59	110
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>19</b>	<b>1 753</b>	<b>322</b>	<b>2 507</b>	<b>1 219</b>	<b>1 858</b>
2017	Lagunen AS	Lagunen DA	Lagunen Eiendom AS	Sørlands senteret DA	LOT Eiendom AS	AmCo Eiendom AS
Driftsinntekter	153	35	18	197	82	168
Verdiendringer	0	0	-0	13	-10	32
Kostnader	-153	-0	-6	-94	28	-130
<b>Årsresultat</b>	<b>0</b>	<b>35</b>	<b>12</b>	<b>116</b>	<b>101</b>	<b>70</b>
Investeringseiendom	0	1 074	295	2 496	956	1 720
Øvrige eiendeler	23	121	34	100	240	57
<b>Sum eiendeler</b>	<b>23</b>	<b>1 195</b>	<b>329</b>	<b>2 596</b>	<b>1 196</b>	<b>1 778</b>
Egenkapital	1	822	207	2 567	440	645
Langsiktig gjeld	0	372	118	19	692	1 043
Kortsiktig gjeld	22	1	3	10	64	89
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>23</b>	<b>1 195</b>	<b>329</b>	<b>2 596</b>	<b>1 196</b>	<b>1 778</b>



## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

### NOTE 4 TILKNYTTETE SELSKAPER (TS)

Eiendeler, gjeld, inntekter og kostnader (ihht IFRS) relatert til investeringer i tilknyttede selskaper:

	100 % av vesentlige TS-er		Konsernets andel i tilknyttede selskaper			Sum tilknyttede selskaper
	Harald Kværner Eiendom AS	Møre-Sentrene Moa Syd AS	Harald Kværner Eiendom AS	Møre-Sentrene Moa Syd AS	Andre tilknyttede selskaper	
<b>2018</b>			34,1 %	39,7 %		
Driftsinntekter	519	35	177	14	0	191
Verdiendringer	-36	-42	-12	-17	0	-29
Kostnader	-363	8	-124	3	-0	-121
<b>Årsresultat</b>	<b>120</b>	<b>1</b>	<b>41</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>42</b>
Investeringseiendom	1 843	572	628	227	6	860
Øvrige eiendeler	255	121	87	48	0	135
<b>Sum eiendeler</b>	<b>2 098</b>	<b>694</b>	<b>715</b>	<b>275</b>	<b>6</b>	<b>996</b>
Egenkapital	804	583	274	231	2	507
Gjeld	1 294	111	441	44	4	488
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>2 098</b>	<b>694</b>	<b>715</b>	<b>275</b>	<b>6</b>	<b>996</b>

	100 % av vesentlige TS-er		Konsernets andel i tilknyttede selskaper			Sum tilknyttede selskaper
	Harald Kværner Eiendom AS	Møre-Sentrene Moa Syd AS	Harald Kværner Eiendom AS	Møre-Sentrene Moa Syd AS	Andre tilknyttede selskaper	
<b>2017</b>			34,1 %	39,7 %		
Driftsinntekter	99	35	34	14	10	58
Verdiendringer	-99	34	-34	13	46	26
Kostnader	-25	-14	-8	-6	-18	-32
<b>Årsresultat</b>	<b>-25</b>	<b>56</b>	<b>-8</b>	<b>22</b>	<b>39</b>	<b>52</b>
Investeringseiendom	1 789	598	610	237	110	957
Øvrige eiendeler	481	107	164	43	5	211
<b>Sum eiendeler</b>	<b>2 270</b>	<b>705</b>	<b>773</b>	<b>280</b>	<b>115</b>	<b>1 168</b>
Egenkapital	728	582	248	231	61	540
Gjeld	1 542	123	525	49	54	628
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>2 270</b>	<b>705</b>	<b>773</b>	<b>280</b>	<b>115</b>	<b>1 168</b>

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

### NOTE 5 BALANSEFØRTE VERDIER FELLESKONTROLLERTE OG TILKNYTTETE SELSKAPER

	2018	2017
Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte selskaper	2 346	2 298
Konsernets andel av egenkapitalen i tilknyttede selskaper	507	540
<b>Sum = Balanseført verdi i konsernet</b>	<b>2 854</b>	<b>2 838</b>
Balanseført verdi 01.01.	2 838	2 646
Konsernets andel resultater i felleskontrollerte selskaper	54	146
Konsernets andel resultater i tilknyttede selskaper	42	52
Mottatt utbytte fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	-55	-4
Tilgang / avgang selskaper	-20	-3
Andre endringer	-5	0
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>2 854</b>	<b>2 838</b>

### NOTE 6 OPPKJØP

2018	Bokførte verdier i selskapene	Merverdi ved oppkjøp	Balanseførte verdier
Anleggsmidler	16	23	39
Finansielle anleggsmidler	0		0
Omløpsmidler	0		0
Kontanter, bankinnskudd	1		1
Utsatt skatt	0		0
Rentebærende lån og kreditter	16		16
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	0		0
<b>Netto identifiserbare eiendeler og gjeld</b>	<b>0</b>	<b>23</b>	<b>23</b>
Merverdier ved overtakelse	23		
Ikke-kontrollerende eierinteresser	0		
<b>Totalt vederlag</b>	<b>23</b>		
Herav betalt kontant	23		
Kontanter overdratt	1		
<b>Netto utgående kontantstrømmer</b>	<b>22</b>		

Følgende oppkjøp i datterselskaper er foretatt i 2018:

Navn	Eierandel/ stemmerett	Kommune	Dato for overtagelse	Anskaffelseskost
Amfi Fannestrand AS	100 %	Surnadal	02.07.18	23
<b>Sum oppkjøp</b>				<b>23</b>

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

2017	Bokførte verdier i selskapene	Merverdi ved oppkjøp	Balanseførte verdier
Anleggsmidler	1	8	9
Finansielle anleggsmidler	0		0
Omløpsmidler	0		0
Kontanter, bankinnskudd	0		0
Utsatt skatt	0		0
Rentebærende lån og kreditter	0		0
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	1		1
<b>Netto identifiserbare eiendeler og gjeld</b>	<b>1</b>	<b>8</b>	<b>9</b>
Merverdier ved overtakelse	8		
Ikke-kontrollerende eierinteresser	0		
<b>Totalt vederlag</b>	<b>9</b>		
Herav betalt kontant	9		
Kontanter overdratt	0		
<b>Netto utgående kontantstrømmer</b>	<b>8</b>		

Følgende oppkjøp i datterselskaper er foretatt i 2017:

Navn	Eierandel/ stemmerett	Kommune	Dato for overtagelse	Anskaffelseskost
AS Bedriftsledelse <sup>1)</sup>	100 %	Surnadal	01.01.17	9
<b>Sum oppkjøp</b>				<b>9</b>

<sup>1)</sup> Selskapet er fusjonert inn i Amfi Bygg Steinkjer AS etter ervervelsen.

Oppstillingen viser oppkjøp av datterselskaper. Aktiviteten i de oppkjøpte selskapene tilfredsstillende ikke kriteriene i IFRS 3 til virksomhet, oppkjøpene er derfor innregnet som eiendelskjøp. Regnskapene til de aktuelle selskapene regnskapsføres i tråd med GRS. Med unntak av virkelig verdi på investeringseiendom er det ikke avdekket forskjeller mellom anvendte prinsipper under GRS og IFRS. Anskaffelseskost utover bokført verdi av egenkapital er i sin helhet tillagt investeringseiendom.

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

### NOTE 7 ANDRE EIENDOMSRELATERTE INNTEKTER

	2018	2017
Felleskostnader, viderebelastet leietaker	774	759
Andre eiendomsrelaterede inntekter	100	86
<b>Sum</b>	<b>874</b>	<b>845</b>

Andre eiendomsrelaterede inntekter er i all hovedsak inntekter fra kontrakter med kunder.

### NOTE 8 ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2018	2017
Forvaltningsinntekter	47	53
Øvrige driftsinntekter	132	140
<b>Sum</b>	<b>179</b>	<b>193</b>

Andre driftsinntekter er i hovedsak inntekter fra kontrakter med kunder.

### NOTE 9 LØNSKOSTNADER

	2018	2017
Lønninger	245	271*
Arbeidsgiveravgift	31	31
Pensjonskostnader <sup>1)</sup>	12	13
Andre ytelser	-5	-9
Viderefakturert	-121	-145
<b>Sum</b>	<b>162</b>	<b>161</b>

Lønnskostnadene fordeles på følgende poster i totalresultatregnskapet:

Eiendomsrelaterede kostnader (note 10)	46	38
Andre driftskostnader (note 11)	89	97*
Administrasjonskostnader (note 12)	27	26
<b>Sum omfordeling</b>	<b>162</b>	<b>161</b>

\* Omarbeidet sammenligningstall, se [note 35](#)

Antall årsverk	431	451
----------------	-----	-----

<sup>1)</sup> Konsernet har innskuddsbaserte pensjonsordninger og ivaretar de gjeldende norske og svenske reglene på området.

#### Samlet lønn og annen godtgjørelse til administrerende direktør og ledende ansatte.

Selskapet har ingen bonusavtaler, opsjoner, tegningsretter, eller andre former for godtgjørelse som er avhengig av verdiutviklingen i de enkelte selskaper i konsernet.

Selskapet har ingen avtaler om garantilønn utover oppsigelsestiden.

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

Administrerende direktør har mottatt følgende ytelser	2018	2017
(I hele tusen kroner)		
Lønn	1 902	1 847
Betalte pensjoner og andre ytelser	41	0

Det er ingen ledende ansatte utover administrerende direktør i Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Øvrige ledende ansatte er innleid og dekkes gjennom administrasjonshonoraret.

### Erklæring om fastsettelse av lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte

Lønn og annen godtgjørelse til administrerende direktør fastsettes av styret, mens godtgjørelse til eventuelle andre ledende ansatte fastsettes av administrerende direktør, i samråd med styrets leder.

Det søkes å legge forholdene til rette for å rekruttere og holde medlemmer av ledelsen som innehar de kvaliteter som kreves for å drive selskapet – og ikke minst fremme verdiskapingen.

Den enkelte ansattes godtgjørelse skal være konkurransedyktig og reflektere vedkommendes ansvarsområde og utførelse av arbeidet.

Godtgjørelsen kan bestå av en kombinasjon av fast løpende ytelse og variable godtgjørelser, herunder:

- Naturalytelser som fremgår av arbeidsavtaler (for eksempel telefon/IKT-løsninger, bilhold og forsikringsordninger).
- Kollektive og individuelle pensjonsordninger.
- Etterlønsordninger.
- Eventuelle resultatavhengige godtgjørelser.

Godtgjørelsen skal ikke omfatte ordninger som nevnt i Allmennaksjelovens § 6-16 første ledd punktum nr 3, uten at dette eventuelt på forhånd er godkjent av selskapets generalforsamling.

Styret vil for øvrig ikke fastsette noen beløpmessige eller andre rammer og vilkår for godtgjørelse i tillegg til basislønn.

For 2018 er det ført en lederlønnspolitikk i tråd med de retningslinjer som ble fastsatt på ordinær generalforsamling i 2018, og det er ikke inngått eller endret avtaler om godtgjørelse til ledende ansatte med vesentlig virkning for selskapet og aksjeeierne.

Revisjonshonorar/-tjenester:	2018	2017
(kostnadsførte beløp i hele tusen kroner)		
Lovpålagt revisjon	3 399	3 861
Skatterådgivning og annen rådgivning	363	552
<b>Sum</b>	<b>3 762</b>	<b>4 413</b>

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

### NOTE 10 EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER

	2018	2017
Vedlikeholdskostnader	96	87
Fremmedytelser	42	52
Felleskostnader (viderebelastet leietakere)	781	763
Felleskostnader (utleiers andel)	94	91
Leiekostnader	40	26
Andre eiendomsrelaterte kostnader	105	95
Tap på fordringer	10	3
Lønnskostnader (se <a href="#">note 9</a> )	46	38
<b>Sum</b>	<b>1 215</b>	<b>1 155</b>

### NOTE 11 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

	2018	2017
Leiekostnader	4	4
Varekostnader	23	25
Andre driftskostnader	42	39
Lønnskostnader (se <a href="#">note 9</a> )	89	92*
<b>Sum</b>	<b>159</b>	<b>160</b>

\* Omarbeidet sammenligningstall, se [note 35](#)

### NOTE 12 ADMINISTRASJONSKOSTNADER

	2018	2017
Administrasjonshonorarer (se <a href="#">note 32</a> )	129	106
Leiekostnader	2	2
Andre administrasjonskostnader	33	30
Lønnskostnader (se <a href="#">note 9</a> )	27	26
<b>Sum</b>	<b>191</b>	<b>164</b>

### NOTE 13 FINANSINNTEKTER

	2018	2017
Renteinntekter	6	5
Finansinntekter	2	1
<b>Sum</b>	<b>8</b>	<b>6</b>

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

### NOTE 14 FINANSKOSTNADER

	2018	2017
Rentekostnader	633	666
Finanskostnader	27	29
<b>Sum</b>	<b>659</b>	<b>695</b>

### NOTE 15 VARIGE DRIFTSMIDLER

2018	Eierbenyttede eiendommer	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.2018	0	8	266	274
Tilgang		0	8	8
Avgang		-1	-10	-11
Overført fra Investeringseiendom <sup>1)</sup>	193			193
Omregningsdifferanser		0	0	0
<b>Anskaffelseskost per 31.12.2018</b>	<b>193</b>	<b>7</b>	<b>263</b>	<b>463</b>
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2018	0	0	-188	-188
Omregningsdifferanser		0	0	0
<b>Balanseført verdi per 31.12.2018</b>	<b>193</b>	<b>7</b>	<b>75</b>	<b>275</b>

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

Årets avskrivninger	0	0	-20	-20
Årets nedskrivninger	0	0	0	0

Immaterielle eiendeler og løsøre er regnskapsført til historisk kost. Eierbenyttede eiendommer er overført fra investeringseiendom til virkelig verdi, og vil heretter føres til oppjustert historisk kost.

Balanseført verdi av varige driftsmidler som er pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 28).	0	0	0	0
--	---	---	---	---

Økonomisk levetid	100 år	3–10 år
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær

Immaterielle eiendeler gjelder ikke avskrivbar utbyggingsrett, samt bruksrett parkeringsplass.

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

2017	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.2017	9	249	258
Tilgang	0	26	26
Avgang	-1	-9	-10
Omregningsdifferanser	0	0	0
<b>Anskaffelseskost per 31.12.2017</b>	<b>8</b>	<b>266</b>	<b>274</b>
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12	0	-174	-174
Omregningsdifferanser	0	0	0
<b>Balanseført verdi per 31.12.2017</b>	<b>8</b>	<b>91</b>	<b>99</b>
Årets avskrivninger	0	-27	-27
Årets nedskrivninger	0	0	0

### Varige driftsmidler er regnskapsført til historisk kost.

Balanseført verdi av varige driftsmidler som er pantsatt som sikkerhet for gjeld (se [note 28](#)).

Økonomisk levetid

3-10 år

Valgt avskrivningsplan

Lineær

Immaterielle eiendeler gjelder ikke avskrivbar utbyggingsrett, samt bruksrett parkeringsplass.



## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

### NOTE 16 INVESTERINGSEIENDOM

Alle eiendommer er verdsatt basert på neddiskontering av fremtidige kontantstrømmer (DCF modell). Denne modellen anvender en rekke vesentlige ikke observerbare parametre. Disse parametrene inkluderer følgende:

#### Fremtidige leieinnbetalinger:

Disse estimeres basert på faktisk lokasjon, type og tilstand på den aktuelle bygningen. Estimaten underbygges av eksisterende leieavtaler, samt nylig inngåtte leieavtaler for lignende eiendommer i det samme området.

#### Avkastningskrav (Yield):

Avkastningskravet fastsettes basert på eksisterende markedsrente, justert for estimert usikkerhet i forhold til størrelse og tidspunkt på de fremtidige kontantstrømmene.

#### Estimert ledighet:

Denne fastsettes med utgangspunkt i faktiske markedsforhold og forventede markedsforhold ved utgangen av eksisterende leieavtaler.

#### Eierkostnader:

Eierkostnader estimeres basert på estimerte vedlikeholdskostnader for å opprettholde bygningens kapasitet over den økonomiske levetiden.

Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi. Verdsettelsen utføres av selskapets egne ansatte og godkjennes av selskapets styre. Som en kvalitetssikring av verdsettelsen innhentes det jevnlig verddivurderinger av konsernets investeringseiendommer fra to uavhengige rådgivere; Cushman and Wakefield og Newsec. Eiendommene verdsettes hovedsakelig gjennom diskontering av fremtidige kontantstrømmer, både kontraktsfestede og forventede. Nøkkelfaktorer er løpende inntekter og utgifter ved eiendommen, markedsleie og avkastningskrav. Det legges til grunn et sett av makroøkonomiske forutsetninger, men utover dette vurderes hver enkelt eiendom og areal separat. For fastleggelse av avkastningskravet, vurderes eiendommens beliggenhet, attraktivitet, kvalitet, det generelle eiendomsmarkedet og kredittmarkedet, leietakers antatte soliditet og kontraktsstrukturen.

#### Avkastningskravet bygges opp på følgende måte:

10 års swaprente  
- inflasjonsforventninger  
+ kredittmargin  
+ eiendomsrisiko  
= avkastningskrav

#### Oversikt bevegelser 2018

	Note	Næringseiendom	Kjøpesenter	Totalt 2018
Virkelig verdi ved inngangen av året		11 233	40 201	51 435
Tilgang:				
-Kjøp og påkostninger på investeringseiendom		358	772	1 131
-Kjøp av selskaper	6	0	22	22
Aktiverte finansieringskostnader		0	0	0
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi		1 427	-560	867
Valutaeffekter		0	-110	-110
Andre endringer <sup>1)</sup>		60	-230	-170
<b>Virkelig verdi ved utgangen av året</b>		<b>13 078</b>	<b>40 096</b>	<b>53 174</b>

<sup>1)</sup> En eiendom er overført fra investeringseiendom, segment Kjøpesenter, til eierbenyttet eiendom per 31.12.2018, (se note 15).

#### Oversikt bevegelser 2017

		Næringseiendom	Kjøpesenter	Totalt 2017
Virkelig verdi ved inngangen av året		9 453	38 242	47 695
Tilgang:				
-Kjøp og påkostninger på investeringseiendom		997	502	1 499
-Kjøp av selskaper	6	0	9	9
Aktiverte finansieringskostnader		0	0	0
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi		873	1 343	2 216
Valutaeffekter		0	181	181
Andre endringer		-90	-76	-165
<b>Virkelig verdi ved utgangen av året</b>		<b>11 233</b>	<b>40 201</b>	<b>51 435</b>

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

### Oversikt input til verdsettelse 2018

	Næringseiendom	Kjøpesenter
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Verdi 31.12.2018	13 078	40 096
Antall kvadratmeter	320 019	1 241 935
Faktisk leie per kvm. (intervall)	800–17 000	550–11 000
Faktisk leie per kvm. (snitt)	1 916	1 944
Lengde på eksisterende leiekontrakter (intervall)	1–15 år	1–10 år
Gjenværende lengde på eksisterende leiekontrakter (snitt)	4,7 år	4,2 år
Markedsleie per kvm (intervall)	800–17 000	550–11 000
Markedsleie per kvm (snitt)	2 061	2 000
Forventet prisstigning	2,0 %	2,0 %
Faktisk ledighet	2,4 %	2,6 %
Avkastningskrav (intervall)	3,2 %–9,0 %	4,2 %–8,8 %
Avkastningskrav (snitt)	4,53 %	5,28 %

### Oversikt input til verdsettelse 2017

	Næringseiendom	Kjøpesenter
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Verdi 31.12.2017	11 233	40 201
Antall kvadratmeter	272 760	1 197 196
Faktisk leie per kvm. (intervall)	800–15 000	550–11 000
Faktisk leie per kvm. (snitt)	1 937	1 938
Lengde på eksisterende leiekontrakter (intervall)	1–15 år	1–10 år
Gjenværende lengde på eksisterende leiekontrakter (snitt)	4,7 år	4,2 år
Markedsleie per kvm (intervall)	800–15 000	550–11 000
Markedsleie per kvm (snitt)	2 046	1 999
Forventet prisstigning	2,0 %	2,0 %
Faktisk ledighet	3,5 %	2,5 %
Avkastningskrav (intervall)	3,6 %–9,0 %	4,1 %–8,5 %
Avkastningskrav (snitt)	4,92 %	5,23 %

### Regnskapsføring av disse eiendommene etter historisk kost prinsippet, hadde gitt følgende verdier:

	2018	2017
Kostpris 31.12	30 972	30 111
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	-3 854	-3 517
<b>Bokført verdi etter historisk kost 31.12</b>	<b>27 118</b>	<b>26 593</b>
Balanseført verdi av investeringseiendom som er pantsatt som sikkerhet for gjeld (se <a href="#">note 28</a> ):	42 617	38 188

Oppbyggingen av det gjennomsnittlige avkastningskravet for hovedsegmentene:

	2018		2017	
	Næringseiendom	Kjøpesentereiendom	Næringseiendom	Kjøpesentereiendom
10 års swaprente pr 31.12	2,1 %	2,1 %	1,9 %	1,9 %
Inflasjonsforventning	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Kredittmarginer	1,7 %	1,7 %	1,7 %	1,7 %
Eiendomsrisiko	2,7 %	3,5 %	3,3 %	3,6 %
<b>Avkastningskrav</b>	<b>4,53 %</b>	<b>5,28 %</b>	<b>4,92 %</b>	<b>5,23 %</b>

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

<b>Netto leieinntekter:</b>	<b>2018</b>	2017
Leieinntekter fra investeringseiendommer	2 828	2 770
Direkte kostnadsførte driftskostnader inkl. vedlikehold ikke belastet leietaker, tilknyttet investeringseiendommer som har gitt leieinntekter	247	219
Direkte kostnadsførte driftskostnader knyttet til ikke utleide investeringseiendommer	94	91
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>2 487</b>	<b>2 460</b>

Estimerte endringer eiendomsverdier som følge av endring i avkastningskrav og markedsleie:

Markedsverdi eiendom	Leienivå		
	-5%	Uendret	+ 5 %
Avkastningskrav			
-1,0 %-poeng	63 022	66 328	69 634
-0,5 %-poeng	56 199	59 146	62 092
Uendret	50 713	53 367	56 029
+ 0,5 %-poeng	46 206	48 627	51 048
+ 1,0 %-poeng	42 438	44 660	46 883

### NOTE 17 ANDRE FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

	<b>2018</b>	2017
Lån til felleskontrollerte selskap	53	48
Andre fordringer	541	247
<b>Sum</b>	<b>594</b>	<b>294</b>

I henhold til IFRS 9 er det per 31.12.2018 vurdert avsetning for forventede tap. Det er ikke avsatt noe beløp, da forventede tap er uvesentlige.

### NOTE 18 FORDRINGER

	<b>2018</b>	2017
Ferdigvarer	1	92
Kundefordringer <sup>1)</sup>	827	765
Avsatt til tap på fordringer <sup>2)</sup>	-26	-26
Andre kortsiktige fordringer	242	219
<b>Sum fordringer</b>	<b>1 043</b>	<b>1 050</b>

<sup>1)</sup> Det er ikke vesentlige forfalte poster per 31.12.

<sup>2)</sup> I henhold til IFRS 9 er det per 31.12.2018 satt av for forventede tap.

### NOTE 19 BANKINNSKudd OG KONTANTER

	<b>2018</b>	2017
Kontanter og bankinnskudd	305	365
Bundne midler	0	0
<b>Sum</b>	<b>305</b>	<b>366</b>

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

## NOTE 20 FINANSIELL RISIKOSTYRING

### FINANSIELLE RISIKOFAKTORER

Konsernets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: kreditt risiko, likviditetsrisiko og renterisiko. Målsettinger og rammer for finansiell risiko fastsettes av styret, og risikostyringen ivaretas av konsernets sentrale finansavdeling. Viktige elementer i konsernets finansielle strategi er målsettingen om å opprettholde en solid finansiell posisjon med høy egenkapitalandel og betydelige likviditetsreserver som bærende elementer.

#### Kreditt risiko

Kreditt risiko behandles på konsernnivå. Konsernets kreditt risiko vurderes i hovedsak å være risikoen for å bli påført tap som følge av at leietakerne ikke betaler avtalt leie. Det er innført rutiner som sikrer at utleie kun skjer til leietakere med tilfredsstillende kredittverdighet. Husleiebetaling sikres normalt med husleiedepositt eller betalingsgarantier fra banker med høy kredittverdighet. Konsernet har de senere år hatt relativt lave tap på leiekra, og risikoen for at konsernet skal bli påført betydelige tap som følge av konkurser blant leietakerne, vurderes som moderat. De senere år har husleietap utgjort under 0,5% av konsernets leieinntekter, og det henvises til note 10 til regnskapet.

Kreditt risiko oppstår også i transaksjoner med banker og finansinstitusjoner i forbindelse med inngåelse av avtaler om finansielle instrumenter og finansielle plasseringer. Motparter ved inngåelse av finansielle instrumenter og finansielle plasseringer er begrenset til anerkjente finansinstitusjoner med høy kredittverdighet.

#### Likviditetsrisiko

Likviditetsrisikoen knyttes til konsernets evne til å betjene gjeldsforpliktelse etter hvert som de forfaller. Likviditetsrisikoen dempes ved å ha store tilgjengelige likviditetsreserver, en moderat belåningsgrad, langsiktige låneavtaler og ved å anvende ulike finansieringskilder og – markeder.

Likviditetsreserven består både av likvide omløpsmidler og ubenyttede langsiktige kredittrammer i store nordiske finansinstitusjoner. I tillegg vurderes konsernets portefølje av ubelånte eiendommer å være en betydelig likviditetsreserve. Styret har fastsatt målsettinger for konsernets likviditetsreserver som både skal sikre finansielle handlefrihet til å kunne utnytte investeringsmuligheter raskt, og å bidra til å redusere den finansielle risikoen vesentlig.

Likviditetsrisikoen som knyttes til refinansiering av konsernets gjeld dempes ved at ulike finansieringskilder anvendes, og at refinansieringsbehovet innenfor de neste 12 måneder balanseres i forhold til likviditetsreserven. Det vises til note 28.

Det foreligger covenants i noen av konsernets banklån avtaler knyttet til egenkapitalandel, rentedekningsgrad og belåningsgrad. Per 31 desember 2018 oppfyller konsernet samtlige krav som er stillet i forbindelse med inngåelse av enkelte lån avtaler. Konsernet har svært høy margin i forhold til de definerte covenants krav, og risikoen for brudd på disse kravene vurderes som særdeles lav de nærmeste 12 måneder. Det er ikke covenantskrav knyttet til konsernets obligasjons- eller sertifikatlån.

#### Renterisiko

Med renterisiko menes risiko for endringer i konsernets kontantstrøm, resultat og egenkapital som følge av endringer i det kort- og langsiktige rentemarkedet. Risikoen styres blant annet ved å ha en betydelig andel langsiktig rentebinding. Styret fastsetter bl.a målsettinger for andel fast rente, og renteposisjoner og renteprofil rapporteres til styret på jevnlig basis. Rentesikringen i konsernet foretas normalt ved bruk av finansielle instrumenter på porteføljenivå. Ved årsskiftet 2018/2019 utgjorde andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) 54%, og gjenværende løpetid på porteføljen av renteinstrumenter 7 år. Siden 2008 har andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) variert mellom 52% og 69%, og gjenværende løpetid på porteføljen av renteinstrumenter har siden 2008 variert mellom 6 og 9 år.

For den delen av gjeldsporteføljen med kortsiktig rentebinding, reduseres dessuten renterisikoen ytterligere ved at tidspunktene for renteregulering balanseres. Ved endring i det kortsiktige rentenivået med ett prosentpoeng, antas konsernets gjennomsnittrente å bli endret med rundt 0,50 prosentpoeng, og årlige rentekostnader vil da endres med 100–110 millioner kroner.

#### Valutarisiko

Konsernet har økonomisk risiko knyttet til valutakursen mellom norske og svenske kroner. Som følge av at konsernregnskapet avlegges i norske kroner, påvirkes egenkapitalen i konsernregnskapet av valutakursen. Konsernet søker å redusere valutarisikoen i hovedsak ved gjeldsopptak i valuta. Konsernets netto valutaeksponering vurderes som ikke vesentlig for utvikling i konsernets egenkapital. Det vises også til note 26.

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

### NOTE 21 RENTESWAPAVTALER

Konsernets finansielle risiko knyttet til utviklingen i rentenivået reduseres ved å ha en balansert rentereguleringsprofil på gjeldsporteføljen. Konsernets gjeld opptas i hovedsak med flytende rente (renteregulering hver 3. mnd.), og for å tilpasse gjeldsporteføljen til konsernets målsetting for renteprofil anvendes følgende finansielle instrumenter:

Ved opptak av obligasjonslån med fast rente i lånets løpetid, inngås det fra tid til annen rentebytteavtaler hvor konsernet bytter rentebetingelser fra fast til flytende rente.

#### Renteswapavtale:

Avtale om å bytte rentebetingelser for et bestemt nominelt beløp over et bestemt antall perioder.

#### Renteswapopsjon:

En rett, men ikke plikt til å kjøpe, eventuelt selge en renteswapavtale på et avtalt tidspunkt.

De finansielle instrumentene er vurdert til virkelig verdi på balansedagen. Verdiendring i løpet av regnskapsperioden resultatføres.

Under følger et sammendrag over konsernets renteswapavtaler.

Instrumenter per 31.12.2018	Utløpsår	Kontraksbeløp <sup>1)</sup>	Snittrente
<b>Renteswapavtaler</b>			
Betaler fast – mottar flytende:			
	2019	45	4,75 %
	2020	1 195	4,45 %
	2021	500	3,86 %
	2024	1 300	3,66 %
	2024	500	1,58 % *
	2025	2 600	3,65 %
	2025	500	0,89 % *
	2026	1 700	3,55 %
	2027	800	3,58 %
	2028	700	3,51 %
	2030	1 300	3,99 %
Betaler flytende – mottar fast:			
	2020	300	0,76 % *
<b>Renteswapopsjoner (salgsopsjoner)</b>			
	2020–2025	725	4,74 %
	2020–2026	750	4,92 %
	2021–2025	500	4,00 %
<b>Sum markedsverdi konsern</b>			<b>-1 492</b>

\* Svenske kroner (SEK)

<sup>1)</sup> Kontraksbeløp defineres som hovedstol på instrumentet

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

### Instrumenter per 31.12.2017

	Utløpsår	Kontraksbeløp <sup>1)</sup>	Snittrente
<b>Renteswapavtaler</b>			
Betaler fast – mottar flytende:			
	2019	45	4,75 %
	2020	1 195	4,45 %
	2021	1 000	3,61 %
	2022	800	4,80 %
	2024	2 000	3,74 %
	2024	500	1,58 % *
	2025	2 600	3,65 %
	2025	500	0,89 % *
	2026	1 700	3,55 %
	2030	800	4,47 %
Betaler flytende – mottar fast:			
	2018	850	3,72 %
<b>Renteswapopsjoner (salgsopsjoner)</b>			
	2020–2025	725	4,74 %
	2020–2026	750	4,92 %
	2021–2025	500	4,00 %
	2021–2026	500	3,37 %
<b>Sum markedsverdi konsern</b>			<b>-1 764</b>

\* Svenske kroner (SEK).

<sup>1)</sup> Kontraksbeløp defineres som hovedstol på instrumentet

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

## NOTE 22 KAPITALSTRUKTUR OG EGENKAPITAL

Konsernet opererer i en kapitalintensiv bransje, hvor valg av finansiell strategi er av stor betydning.

Konsernets mål knyttet til kapitalforvaltning er å trygge selskapets drift, sikre avkastning for eierne og å opprettholde en god kapitalstruktur for å redusere kapitalkostnadene.

Et bærende element er målsettingen om å opprettholde en solid finansiell posisjon, kjennetegnet ved en høy egenkapitalandel og betydelige langsiktige likviditetsreserver.

En slik strategi skal bidra til å redusere den finansielle risiko, og å sikre finansiell handlefrihet til å kunne utnytte investeringsmuligheter raskt.

Et sentralt nøkkeltall er gjeldsgrad, definert som netto rentebærende gjeld dividert på egenkapital pluss netto rentebærende gjeld.

Netto rentebærende gjeld er definert som rentebærende gjeld (kortsiktig og langsiktig) og leverandørgjeld minus bankinnskudd. Egenkapital omfatter majoritetens egenkapital, innskutt og opptjent.

Beslutning om utdeling av utbytte fastsettes av generalforsamlingen etter forslag fra selskapets styre. Med tilfredsstillende soliditet og likviditet vektlegges det at aksjonærene skal motta et utbytte tilsvarende 30–40 % av konsernets resultat eksklusive verdiendringer.

	2018	2017
Rentebærende gjeld	21 597	21 713
Leverandørgjeld	152	203
Bankinnskudd	-305	-366
<b>Netto gjeld</b>	<b>21 444</b>	<b>21 550</b>
Egenkapital tilordnet aksjonærer i morselskapet	26 331	24 061
<b>Sum egenkapital og netto gjeld</b>	<b>47 775</b>	<b>45 612</b>
Gjeldsgrad	45 %	47 %

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

### NOTE 23 VIRKELIG VERDI AV FINANSIELLE POSTER

Estimert virkelig verdi for konsernets finansielle instrumenter er basert på markedsverdier og verdsettelsesmetoder som beskrives i det etterfølgende:

#### Finansielle instrumenter og derivater

Virkelig verdi av finansielle derivater, inkludert rentebytteavtaler, renteopsjonsavtaler og kombinasjoner av disse, er estimert som nåverdien av fremtidige kontantstrømmer, beregnet ved å benytte rentekurver på balansedagen. De tekniske beregningene er generelt utarbeidet av selskapets bankforbindelser og avtalemotparter.

Selskapet har kontrollert og rimelighetsvurdert disse verdivurderingene.

#### Kontanter og kontantekvivalenter

Virkelig verdi er antatt å være lik bokført verdi.

#### RENTEBÆRENDE FORPLIKTELSE

Konsernet regnskapsfører rentebærende forpliktelser til amortisert kost.

Virkelig verdi av obligasjonslån vurderes til børskurs per 31. desember.

Virkelig verdi av banklån er estimert å være balanseført verdi da dagens kredittmarginer vurderes å være markedsmessige.

#### KUNDEFORDRINGER / ANDRE FORDRINGER / OG LEVERANDØRGJELD/ ANNEN GJELD

Prinsipielt blir disse postene initielt bokført til virkelig verdi, og i påfølgende regnskapsperioder til amortisert kost. Dog er diskontering antatt ikke å ha vesentlig effekt på denne type fordringer og gjeldsposter.

#### ANDRE FINANSIELLE EIENDELER

For ikke-noterte finansielle eiendeler har virkelig verdi blitt estimert ved bruk av verdsettelsesteknikker, basert på forutsetninger som ikke er underbygget av observerbare markedspriser.

Nedenfor følger en sammenligning av balanseførte verdier og virkelig verdi for konsernets finansielle instrumenter.

	2018		2017	
	Balanseført verdi	Virkelig verdi	Balanseført verdi	Virkelig verdi
<b>Finansielle eiendeler</b>				
Bankinnskudd og kontanter	305	305	366	366
Kundefordringer	800	800	739	739
Andre kortsiktige fordringer	242	242	219	219
Andre langsiktige fordringer	594	594	294	294
<b>Finansiell gjeld</b>				
Leverandørgjeld	152	152	203	203
<b>Rentebærende gjeld:</b>				
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 748	9 748	8 555	8 555
Sertifikatlån	3 118	3 116	4 399	4 399
Obligasjonslån	8 731	8 702	8 759	8 817
Virkelig verdi renteswaper	1 492	1 492	1 764	1 764



## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

### NOTE 24 LANGSIKTIG GJELD

	2018		2017	
	Balanseført verdi	Markedsverdi	Balanseført verdi	Markedsverdi
Obligasjonslån <sup>1)</sup>	5 771	5 741	6 384	6 421
Gjeld til kredittinstitusjoner <sup>1)</sup>	9 688	9 688	7 751	7 751
Annen langsiktig gjeld	65	65	23	23
Virkelig verdi renteswapavtaler (note 21 og 27)	1 320	1 320	1 543	1 543
<b>Sum</b>	<b>16 844</b>	<b>16 814</b>	<b>15 701</b>	<b>15 738</b>

<sup>1)</sup> Vektet gjennomsnittlig rente for konsernets rentebærende gjeld er 3,04%, korrigert for inngåtte rentevtaler. Vektet gjennomsnittlig rentebindingsperiode 3,8 år.

Se [note 20](#) for forklaring av konsernets finansielle risikostyring.

### NOTE 25 AVSTEMMING AV FORPLIKTELSER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER

	Langsiktig gjeld			Kortsiktig gjeld		
	Obligasjonslån	Gjeld til kredittinstitusjoner	Sertifikatlån	Obligasjonslån	Gjeld til kredittinstitusjoner	Sum
	Note 24	Note 24	Note 27	Note 27	Note 27	
Forpliktelser 31.12.2016	6 681	9 903	2 377	855	1 437	21 252
Opptak av rentebærende gjeld	2 050	500	8 248		96	10 894
Nedbetaling av rentebærende gjeld		-3 432	-6 298	-870	-8	-10 609
Reklasifisering fra lang til kort	-2 390	721		2 390	-721	0
Valutakurseffekter	44	59	73			175
<b>Forpliktelser 31.12.2017</b>	<b>6 384</b>	<b>7 751</b>	<b>4 399</b>	<b>2 375</b>	<b>804</b>	<b>21 713</b>
Opptak av rentebærende gjeld	2 782	4 818	11 017		0	18 617
Nedbetaling av rentebærende gjeld	0	-3 624	-12 240	-2 757	0	-18 622
Reklasifisering fra lang til kort	-3 342	745		3 342	-745	0
Valutakurseffekter	-53	0	-58			-111
<b>Forpliktelser 31.12.2018</b>	<b>5 771</b>	<b>9 688</b>	<b>3 118</b>	<b>2 960</b>	<b>60</b>	<b>21 597</b>

Betalte renter klassifiseres som kontantstrøm fra drift. Følgelig er rentederivater ikke inkludert i forpliktelser fra finansieringsaktiviteter.

### NOTE 26 SIKRING AV NETTO INVESTERING I UTENLANDSK VIRKSOMHET

Konsernet har økonomisk risiko knyttet til valutakursen mellom norske og svenske kroner, og egenkapitalen i konsernregnskapet av valutakursen. Konsernet søker å redusere valutarisikoen i hovedsak ved gjeldsopptak i valuta. Konsernets netto valutaeksponering vurderes som ikke vesentlig for utvikling i konsernets egenkapital. Sikringsobjektet er egenkapitalen i det svenske underkonsernet, samt langsiktige lån som inngår i nettoinvesteringen. Se også [note 20](#) siste punkt.

Konsernet har følgende sikringsinstrumenter ved slutten av rapporteringsperioden:

	2018	2017
Obligasjonslån	1 746	1 799
Sertifikatlån	1 373	1 849
Lån fra kredittinstitusjoner	373	0
<b>Sum</b>	<b>3 492</b>	<b>3 649</b>

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

### NOTE 27 KORTSIKTIG GJELD

	2018	2017
Rentebærende sertifikatlån	3 118	4 399
Obligasjonslån kortsiktig del	2 960	2 375
Annen rentebærende kortsiktig gjeld	60	804
Virkelig verdi renteswapavtaler, kortsiktig del (note 21 og 24)	172	221
Leverandørgjeld	152	203
Påløpne renter	54	58
Skyldige offentlige avgifter	107	104
Betalbar skatt	219	116
Annen gjeld	1 040	987
<b>Sum</b>	<b>7 882</b>	<b>9 267</b>

### NOTE 28 FORFALLSSTRUKTUR FINANSIELLE FORPLIKTELSER

Oversikt over forfallsstrukturen for konsernets finansielle forpliktelser, basert på udiskonterte kontraktuelle betalinger:

31.12.2018	Gjenværende periode						Total
	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	
<b>Finansielle forpliktelser</b>							
Gjeld til kredittinstitusjoner	281	3 598	3 481	1 057	1 697	314	10 429
Sertifikatlån	3 126	0	0	0	0	0	3 126
Obligasjonslån	3 089	1 322	3 203	627	568	272	9 082
Leverandørgjeld og annen gjeld	1 572					65	1 637
Rentebytteavtaler (se note 21)	438	454	437	433	441	1 012	3 214
<b>Totalt</b>	<b>8 505</b>	<b>5 374</b>	<b>7 121</b>	<b>2 117</b>	<b>2 706</b>	<b>1 663</b>	<b>27 488</b>

31.12.2017	Gjenværende periode						Total
	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	
<b>Finansielle forpliktelser</b>							
Gjeld til kredittinstitusjoner	966	172	3 533	1 838	619	2 038	9 167
Sertifikatlån	4 413						4 413
Obligasjonslån	2 502	3 463	1 004	1 245	618	280	9 111
Leverandørgjeld og annen gjeld	1 468					23	1 491
Rentebytteavtaler (se note 21)	536	536	539	515	514	1 040	3 680
<b>Totalt</b>	<b>9 885</b>	<b>4 171</b>	<b>5 075</b>	<b>3 598</b>	<b>1 751</b>	<b>3 381</b>	<b>27 862</b>

#### Pantstillelser og garantier mv. 2018 2 017

Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:		
Obligasjonslån	6 985	6 960
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 374	8 355
Sertifikatlån	0	100
<b>Sum</b>	<b>16 359</b>	<b>15 415</b>

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler:		
Investerings eiendom	42 617	38 188

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

## NOTE 29 SKATT

### Utsatt skatt

Utsatt skatt nettoføres når konsernet har en juridisk rett til å motregne utsatt skattefordel mot utsatt skatt i balansen og dersom den utsatte skatten er til samme skattemyndighet. Følgende beløp er blitt nettoført:

	2018	2017
Utsatt skatt	7 020	6 945
Utsatt skattefordel	328	412
<b>Netto utsatt skatt</b>	<b>6 692</b>	<b>6 533</b>

### Endring i balanseført utsatt skatt

	2018	2017
Balanseført verdi 01.01	6 533	5 944
Resultatført i perioden	149	596
Skatt ikke ført mot resultatet	2	9
Tilgang og avgang datterselskaper	0	0
Resultatført i utvidet resultat	9	-16
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>6 692</b>	<b>6 533</b>

### Endring i balanseført utsatt skatt:

	Anleggs- midler	Virkelig verdi/ gevinster	Finansielle instrumenter	Omløps- midler	Avsetning for forpliktelse	Fremførbart underskudd	Sum
<b>31.12.2016</b>	<b>1 585</b>	<b>4 682</b>	<b>-460</b>	<b>14</b>	<b>212</b>	<b>-90</b>	<b>5 944</b>
Resultatført i perioden	85	405	57	-8	-24	80	596
Skatt ikke ført mot resultatet		9					9
Tilgang og avgang datterselskaper							0
Resultatført i utvidet resultat					-16		-16
<b>31.12.2017</b>	<b>1 670</b>	<b>5 096</b>	<b>-402</b>	<b>6</b>	<b>172</b>	<b>-10</b>	<b>6 533</b>
Resultatført i perioden	-76	191	75	8	-60	10	149
Skatt ikke ført mot resultatet	2						2
Tilgang og avgang datterselskaper							0
Resultatført i utvidet resultat					9		9
<b>31.12.2018</b>	<b>1 596</b>	<b>5 287</b>	<b>-328</b>	<b>15</b>	<b>122</b>	<b>0</b>	<b>6 692</b>

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

Netto utsatt skatt som ikke er regnskapsført mot resultatet er som følger:	2018	2017
Utsatt skatt i oppkjøpte selskaper	0	9
Andre posteringer	2	0
<b>Sum</b>	<b>2</b>	<b>9</b>

Midlertidige forskjeller som ikke inngår i grunnlaget for beregning av utsatt skatt	2018	2017
Ved inngangen til året	1 516	1 502
Oppkjøp	0	8
Andre forskjeller	898	6
<b>Sum</b>	<b>2 414</b>	<b>1 516</b>

	2018	2017
Årets skattekostnad:		
Betalbar skatt	-216	-116
Endring i utsatt skatt	-148	-596
<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>-364</b>	<b>-712</b>

Anvendt skattesats 24% / 23% / 22%

Avstemming mellom skattekostnad og resultat multiplisert med nominell skattesats	2018		2017	
Regnskapsmessig resultat multiplisert med nominell skattesats 23%	662	23,00 %	1 006	24,00 %
Justert skattesats Sverige 22%	-1	-0,05 %	-2	-0,05 %
Skatt på resultat av andeler i tilknyttede og felleskontrollerte selskaper	-22	-0,76 %	-48	-1,14 %
Endret skattesats fra 23% til 22% (fra 24% til 23%)	-281	-9,75 %	-241	-5,74 %
Skatt på andre endringer	6	0,21 %	-4	-0,10 %
<b>Bokført skattekostnad</b>	<b>364</b>	<b>12,64 %</b>	<b>712</b>	<b>16,97 %</b>

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

### NOTE 30 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen i selskapet utgjør kr 106 445 320 fordelt på 106.445.320 aksjer, hver pålydende kr 1.

Styret har frem til 22.05.2019 fullmakt til å kjøpe selskapets egne aksjer på tilsvarende 10% av selskapets aksjekapital. Den høyeste kjøpesum som skal betales per aksje er 250 kroner og den laveste 10 kroner. Styret står fritt med hensyn til å avgjøre på hvilken måte erverv og avhendelse av egne aksjer skal skje. Selskapet eier per 31.12.2018 700.000 egne aksjer.

Styret har videre frem til 22.05.2019 fullmakt til å forhøye aksjekapitalen med inntil 10 millioner kroner gjennom utstedelse av aksjer tilhørende selskapets eksisterende aksjeklasse.

Fullmakten omfatter kapitalforhøyelse mot innskudd i andre eierdeler enn penger og rett til å pådra selskapet særlig plikter. Dersom aksjeinnskudd skal gjøres opp i annet enn penger, kan styret bestemme at slike verdier kan overføres til datterselskap mot at avregning skjer tilsvarende mellom datterselskap og Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Fullmakten omfatter beslutning om fusjon. Fullmakten er ikke benyttet per 31.12.2018.

	2018	2017
Aksjekapital 01.01	106 445 320	106 445 320
Endring i aksjekapitalen i året	0	0
<b>Aksjekapital 31.12</b>	<b>106 445 320</b>	<b>106 445 320</b>

Transaksjoner egne aksjer	2017	2016
Inngående beholdning 01.01	700 000	100 000
Kjøp av egne aksjer i perioden	0	600 000
Sletting av egne aksjer i perioden	0	0
<b>Sum egne aksjer 31.12</b>	<b>700 000</b>	<b>700 000</b>

Aksjonærene i selskapet pr 31.12:	Antall aksjer 2018	Antall aksjer 2017
Olav Thon Gruppen AS *	76 532 950	76 532 950
Folketrygdfondet	4 003 763	4 241 111
VPF Nordea Norge Verdi	2 507 268	1 599 845
MP Pensjon	2 294 769	1 879 412
Otto Olsen Invest AS	1 503 957	1 503 957
Øvrige eiere	19 602 613	20 688 045
<b>Sum</b>	<b>106 445 320</b>	<b>106 445 320</b>

Aksjer eiet av styremedlemmer og daglig leder per 31.12.2018:	Antall aksjer
Line Norbye (styremedlem) *	715 128
Olav Thon (styrets formann) *	70 930
Sissel Berdal Haga (styremedlem) *	70 930
Ole-Christian Hallerud (varamedlem)	250
Dag Tangevald-Jensen (adm.dirrektør)	2 300

\* Aksjeinnehav inkluderer aksjer eid av nærstående.

#### Utbytte:

Det er foreslått utbytte med kr 4,40 per aksje for regnskapsåret 2018.

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

### NOTE 31 RESULTAT PER AKSJE

Basis for beregning av resultat pr. aksje og utvannet resultat per aksje:

	2018	2017
Utstedte ordinære aksjer per 01.01.	105 745 320	105 745 320
Aksjeemisjon	0	0
<b>Utstedte ordinære aksjer pr 31.12.</b>	<b>105 745 320</b>	<b>105 745 320</b>
Periodens resultat tilordnet aksjonærene	2 505	3 427
Resultat per aksje (i hele kroner)	23,69	32,41

### NOTE 32 NÆRSTÅENDE PARTER

71,9% av selskapets aksjekapital er indirekte eid av Olav Thon Stiftelsen gjennom stiftelsens heleide selskap Olav Thon Gruppen AS.

Olav Thon Stiftelsen har som formål å utøve et stabilt og langsiktig eierskap i Olav Thon Gruppen AS og dets underliggende virksomheter, samt utdele midler til almennyttige formål.

Olav Thon Gruppen AS driver en omfattende næringsvirksomhet innen fast eiendom, hotell- og restaurantdrift, varehandel, industri, med mer.

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har en forretningsføreravtale med Thon Eiendomsdrift AS som i likhet med Olav Thon Eiendomsselskap ASA er et datterselskap av Olav Thon Gruppen AS. Gjennom avtalen sikres konsernet tilgang på Olav Thon Gruppen AS sine ressurser innen eiendomsforvaltning og generell forretningsdrift.

Honoraret utgjør 4% av brutto leieinntekter, med mulighet for tilleggs godtgjørelse for eventuelle særskilte oppgaver forretningsfører pålegges. For 2018 utgjorde totalt honorar kr 121,6 mill. (for 2017 kr 98,1 mill.). Se også note 12.

Avtalen som ble inngått før den offentlige emisjonen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA i 1983, løper med 6 måneders gjensidig oppsigelsesvarsel. Olav Thon Eiendomsselskap ASA har videre en ensidig rett til å kreve avtalen forlenget med ytterligere 6 måneder. Avtalen er forelagt Oslo Børs.

Det foreligger avtaler om utleie av lokaler til selskaper i Olav Thon Gruppen AS, hvor leiebetingelsene er basert på generelle markedsbetingelser på avtaletidspunktet. Samlede leieinntekter fra selskaper i Olav Thon Gruppen AS utgjorde i 2018 kr 66,3 mill. (i 2017 kr 52,3 mill.).

#### Transaksjoner med felleskontrollerte (FKS) og tilknyttede (TS) selskaper:

Transaksjoner prises på basis av armlengdes avstand.

	2018	2017
<b>Salg av varer og tjenester:</b>		
Felleskontrollerte selskaper	39	153
Tilknyttede selskaper	1	0
<b>Sum</b>	<b>40</b>	<b>153</b>
<b>Kjøp av varer og tjenester:</b>		
Felleskontrollerte selskaper	1	153
Tilknyttede selskaper	4	0
<b>Sum</b>	<b>5</b>	<b>153</b>
<b>Fordringer:</b>		
Felleskontrollerte selskaper	1	5
Tilknyttede selskaper	0	0
<b>Sum</b>	<b>1</b>	<b>5</b>
<b>Gjeld:</b>		
Felleskontrollerte selskaper	0	0
Tilknyttede selskaper	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

### NOTE 33 OPERASJONELLE LEIEAVTALER

#### Leieavtaler hvor konsernet er leietaker

Selskapet har inngått operasjonelle, ikke-kansellerbare leieavtaler. Det foreligger opsjoner på fornying av leiekontraktene. Et datterselskap til Amfi AS (Drøbak City AS) har inngått en ikke tidsbegrenset fremleierettighet. For 2018 utgjorde leiekostnaden 10 (10).

<b>Minimum leiekostnad knyttet til ikke kansellerbare leieavtaler har følgende forfall</b>	<b>2018</b>	2017
Innen ett år	9	9
Mellom to og fem år	9	17
Senere enn fem år (10 til 60 års varighet)	0	0
<b>Sum</b>	<b>18</b>	<b>26</b>

Minimum forventet fremtidig leieinntekt for ikke kansellerbare fremleiekontrakter beløper seg til 55.

<b>Leiebeløp kostnad-/inntektsført i perioden:</b>	<b>2018</b>	2017
Minimum leiebetalinger	20	19
Variable leiebetalinger	0	0
Innbetalinger på fremleie	32	32
<b>Sum</b>	<b>12</b>	<b>13</b>

#### Leieavtaler hvor konsernet er utleier av investeringseiendommer:

Konsernet har inngått kontrakter for utleie av fast eiendom. Kontraktene har gjennomsnittlig 4 års varighet.

<b>For ikke kansellerbare leiekontrakter forfaller konsernets minimums leieinntekter som følger:</b>	<b>2018</b>	2017
Innen ett år	3 124	3 057
Mellom ett og fem år	8 661	8 478
Senere enn fem år	2 309	2 260
<b>Sum</b>	<b>14 094</b>	<b>13 795</b>

<b>Balansført verdi av eiendeler som leies ut under operasjonelle leieavtaler er som følger:</b>	<b>2018</b>	2017
Eierbenyttet eiendom	193	0
Investeringsseiendom	53 174	51 435
	<b>53 367</b>	<b>51 435</b>

Akkumulert avskrivning	0	0
<b>Bokført verdi</b>	<b>53 367</b>	<b>51 435</b>

<b>Periodisert leieinntekt i balanse</b>	<b>2018</b>	2017
Mottatt ikke opptjent leieinntekt	796	283

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

### NOTE 34 BETINGEDE FORPLIKTELSER

Konsernet har kontraktsfestede, ikke balanseførte forpliktelser for kjøp og tilvirkning av investeringseiendom, anlegg under utførelse og boliger for videresalg per 31.12.2018 på kr 364 mill. (per 31.12.2017 kr 1210 mill.).

Morselskapet er part i en pågående rettsvist vedrørende etteroppgjør knyttet til et eiendomskjøp. Etteroppjøret skal etter avtalte forutsetninger reflektere beregnet utviklingsgevinst etter ferdigutvikling av eiendommen. Ved dom avsagt i mars 2018 av Oslo Tingrett, ble Olav Thon Eiendomsselskap ASA frifunnet for kravet. Dommen er anket med påstand om at selskapet idømmes å måtte betale 202 millioner kroner tillagt saksomkostninger og forsinkelsesrente fra mars 2016. Det er ikke foretatt avsetninger for kravet.

Det er ikke foretatt avsetninger for andre rettslige krav per 31.12.2018.

Konsernet er ikke involvert i andre tvister eller pågående rettsaker som kan resultere i slike krav av vesentlig størrelse.

### NOTE 35 KORRIGERING AV FEIL/REKLASSIFISERING I TIDLIGERE PERIODER

Det er foretatt en reklassifisering mellom linjene "Andre driftsinntekter" og "Andre driftskostnader" i 2017. Dette skyldes en endret rutine for resultatføring av lønn som viderebelastes i forbindelse med forvaltning av kjøpesentre. Tidligere ble dette ført netto, mens det nå føres brutto. Endringen gir ingen resultatteffekt.

### NOTE 36 NYE OG ENDREDE STANDARDER

For 2019 vil den mest sentrale nye standarden være:

#### IFRS 16 LEIEKONTRAKTER

IASB utga en ny standard for leasing den 13.01.2016. Standarden trer i kraft for regnskap som begynner etter 01.01.2019. Standarden krever at leietaker balansefører en bruksrett med tilhørende forpliktelse for alle vesentlige leiekontrakter. En foreløpig analyse av effekter av implementering av ny regnskapsstandard tilsier at dette medfører en estimert leasingforpliktelse på kr 363 mill. og en tilsvarende rett til bruk eiendel per 01.01.2019.



## INNHOLD

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

## KONSERN

# ALTERNATIVE RESULTATMÅL

(Beløp i millioner kroner)

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 konsernet.

### 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.

	2018	2017
Verdiendringer investeringseiendommer fra resultatregnskapet	867	2 216
Verdiendringer investeringseiendom i felleskontrollerte selskap	-121	26
Verdiendringer investeringseiendom i tilknyttede selskap	-29	26
Verdiendringer finansielle instrumenter fra resultatregnskapet	273	165
Verdiendringer finansielle instrumenter felleskontrollert virksomhet	32	5
<b>Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter</b>	<b>1 022</b>	<b>2 438</b>

### Resultat før skatter og verdiendringer

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

	2018	2017
Resultat før skatter	2 880	4 193
Justert for verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-1 022	-2 438
<b>Resultat før skatter og verdiendringer</b>	<b>1 857</b>	<b>1 755</b>

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

### Langsiktig substansverdi per aksje

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

	2018	2017
Majoritetens andel av egenkapital	26 331	24 061
Utsatt skatt	7 020	6 945
Vurdert gjeldsforpliktelse – utsatt skatt – på 6 %	-1 915	-1 812

<b>Langsiktig substansverdi</b>	<b>31 436</b>	<b>29 195</b>
---------------------------------	---------------	---------------

Antall aksjer	105 745 320	105 745 320
---------------	-------------	-------------

<b>Langsiktig substansverdi per aksje i NOK</b>	<b>297</b>	<b>276</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 til beregning av konsernets belåningsgrad.

	2018	2017
Obligasjonslån, langsiktig	5 771	6 384
Obligasjonslån, kortsiktig	2 960	2 375
Sertifikatlån, kortsiktig	3 118	4 399
Øvrig langsiktig rentebærende gjeld	9 688	7 751
Øvrig kortsiktig rentebærende gjeld	60	804

<b>Rentebærende gjeld</b>	<b>21 597</b>	<b>21 713</b>
---------------------------	---------------	---------------

Bankinnskudd og kontanter	-305	-366
---------------------------	------	------

<b>Netto rentebærende gjeld</b>	<b>20 927</b>	<b>17 816</b>
---------------------------------	---------------	---------------

### Netto kontantstrøm fra drift

	2018	2017
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	1 587	1 626
Kostnadsførte / betalte renter	-4	14
Betalte skatter	-116	-19
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter	42	-9

<b>Netto kontantstrøm fra drift</b>	<b>1 665</b>	<b>1 640</b>
-------------------------------------	--------------	--------------

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77



## VELSMAKENDE FROKOST

Velsmakende frokostbuffet serveres i restauranten i første etasje på Thon Hotel Storo.

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

# OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA

## RESULTATREGNSKAP

	Note	2018	2017
(Beløp i 1000 kroner)			
Leieinntekter	14	806 949	802 500
Gevinst ved avgang anleggsmidler		0	58
Andre driftsinntekter	2	154 724	148 482
<b>Driftsinntekter</b>		<b>961 674</b>	<b>951 039</b>
Lønnskostnader	3	-8 303	-8 118
Ordinære avskrivninger	6	-35 617	-35 504
Nedskriv. på varige driftsmidler og immater. eiendeler	6	0	0
Tap ved avgang anleggsmidler		0	-20
Andre driftskostnader	3,4,14	-451 728	-373 236
<b>Driftskostnader</b>		<b>-495 649</b>	<b>-416 877</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>466 025</b>	<b>534 162</b>
Finansinntekter	5	639 573	358 637
Finanskostnader	5	-900 373	-859 854
<b>Netto finansposter</b>		<b>-260 800</b>	<b>-501 217</b>
<b>Resultat før skatter</b>		<b>205 225</b>	<b>32 945</b>
Skattekostnader	11	-103 610	-50 439
<b>Årsresultat</b>		<b>101 615</b>	<b>-17 494</b>
<b>Disponering av årets resultat:</b>			
Avsatt til utbytte	13	465 279	232 640
Overført annen egenkapital	13	-363 665	-250 133
<b>Sum disponeringer og overføringer</b>		<b>101 615</b>	<b>-17 494</b>

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

# OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA

## BALANSE PR. 31.12.18

	Note	2018	2017
(Beløp i 1000 kroner)			
<b>EIENDELER</b>			
Immatrielle eiendeler	6	5 998	5 998
Varige driftsmidler	6	3 308 739	3 255 467
Investeringer i datterselskap, felleskontrollert og tilknyttet selskap	1	13 488 067	13 495 035
Langsiktig fordring/gjeld til konsernselskaper	7	0	2 047 206
Andre finansielle anleggsmidler	7	412 813	142 320
<b>Anleggsmidler</b>		<b>17 215 617</b>	<b>18 946 027</b>
Fordringer	8	5 097 810	2 779 486
Bankinnskudd, kontanter og lignende		120 625	114 154
<b>Omløpsmidler</b>		<b>5 218 435</b>	<b>2 893 640</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>22 434 052</b>	<b>21 839 667</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Aksjekapital	12,13	106 445	106 445
Egne aksjer	12,13	-700	-700
Overkurs	13	318 361	318 361
Annen egenkapital	13	560 329	923 994
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13</b>	<b>984 435</b>	<b>1 348 100</b>
Pensjonsforpliktelse	3	1 120	1 270
Utsatt skatt	11	298 173	249 384
Annen langsiktig gjeld	9	17 196 825	15 162 211
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 496 118</b>	<b>15 412 865</b>
Betalbar skatt	11	54 822	11 890
Annen kortsiktig gjeld	10	3 898 677	5 066 811
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 953 499</b>	<b>5 078 702</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 449 617</b>	<b>20 491 567</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>22 434 052</b>	<b>21 839 667</b>

Oslo 27. mars 2019

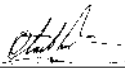
Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Olav Thon Eiendomsselskap  
Stenersgata 2A  
Postboks 489 Sentrum  
0105 Oslo

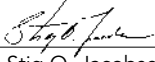
Telefon: 23 08 00 00  
E-post: [firmapost.olt@olavthon.no](mailto:firmapost.olt@olavthon.no)

[www.olt.no](http://www.olt.no)

Produsert av Bolt Communication AS



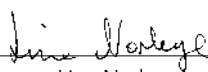
Olav Thon (styrets formann)



Stig O. Jacobsen



Kristian Leer-Salvesen



Line Norbye



Sissel Børdal Haga



Dag Tangevald-Jensen (adm. direktør)

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

# OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA

## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	2018	2017
(Beløp i 1000 kroner)		
Resultat før skattekostnad	205 225	32 945
Betalte skatter	-11 890	-198
Gevinst/tap anleggsmidler	-85 187	-16 708
Ordinære avskrivninger	35 617	35 504
Gevist/tap valuta	-40 572	67 233
Avskrivning renteswap	-127 265	-129 279
Periodiserte lånekostnader	-3 331	-59
Endring i kundefordringer	-10 612	3 667
Endring i leverandørgjeld	6 487	16 631
Endring i pensjonsforpliktelse	-150	0
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter	-27 478	341 246
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-59 157</b>	<b>350 982</b>
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	225
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-88 889	-105 480
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	92 195	16 669
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-40	-41 861
Innbetalinger tilknyttet andre investeringer	2 196 722	271 943
Utbetalinger tilknyttet andre investeringer	-527 166	-172 404
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>1 672 822</b>	<b>-30 908</b>
Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld	6 243 916	2 745 147
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-4 043 260	-4 057 155
Innbetaling ved opptak av kortsiktig gjeld	10 069 805	8 214 633
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-11 374 179	-6 178 160
Reduksjon av konsernkonto bank	0	0
Økning av konsernkonto bank	-2 326 942	-344 366
Utbetalinger av utbytte og konsernbidrag	-232 640	-496 891
Kjøp av egne aksjer	0	-100 200
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-1 663 300</b>	<b>-216 992</b>
Netto endring i kontanter og bankinnskudd	-49 635	103 082
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	114 154	10 243
Valutagevinst/tap bankinnskudd	56 105	829
<b>Kontanter og bankinnskudd per 31.12</b>	<b>120 625</b>	<b>114 154</b>

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

# INNHoldSFORTEGNELSE

<b>Note 1</b>	Datterselskap (DS), felleskontrollerte (FKS) og tilknyttede selskaper (TS)	69
<b>Note 2</b>	Andre driftsinntekter	69
<b>Note 3</b>	Lønnskostnader, godtgjørelser mv.	69
<b>Note 4</b>	Andre driftskostnader	71
<b>Note 5</b>	Finansinntekter og -kostnader	71
<b>Note 6</b>	Varige driftsmidler	72
<b>Note 7</b>	Andre finansielle anleggsmidler	72
<b>Note 8</b>	Kortsiktige fordringer	72
<b>Note 9</b>	Annen langsiktig gjeld	73
<b>Note 10</b>	Kortsiktig gjeld	73
<b>Note 11</b>	Skatt	74
<b>Note 12</b>	Aksjekapital og aksjonærinformasjon	75
<b>Note 13</b>	Egenkapital	76
<b>Note 14</b>	Nærstående parter	76

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

### NOTE 1 DATTERSELSKAP (DS), FELLESKONTROLLERTE (FKS) OG TILKNYTTETE SELSKAPER (TS)

	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets egenkap.	Selskapets resultat	Balanseført verdi
<b>Datterselskaper:</b>						
Jessheim Storsenter AS	1998	Oslo	100,0 %	175 116	36 671	500
Gardermoen Park AS	2001	Oslo	100,0 %	233 295	23 687	83 855
Molde Storsenter AS	2008	Molde	100,0 %	125 632	17 116	40 473
Time Park Service AS	2007	Oslo	100,0 %	7 430	355	510
Thon Åsane AS	2012	Bergen	100,0 %	66 263	15 212	254 371
Thon Storo ANS <sup>1)</sup>	1994	Oslo	99,0 %	1 107 758	188 838	141 041
Bergen Storsenter AS	1996	Oslo	100,0 %	598 080	47 104	43 451
Info-Rama AS	1998	Oslo	100,0 %	1 022 368	66 593	380 187
KS Lagunen <sup>2)</sup>	1994	Oslo	90,0 %	50	0	45
Thon Straume AS	2015	Fjell	100,0 %	40 663	3 250	32 838
Amfi AS	1996	Surnadal	100,0 %	7 404 459	46 392	8 595 575
Vestkanten AS <sup>5)</sup>	2010	Bergen	88,9 %	397 283	52 482	271 473
Thon Fastigheter AB <sup>5)</sup>	2014	Sverige	100,0 %	1 939 096	55 245	959 745
Thon Norheim Eiendom AS	2015	Sandnes	100,0 %	10 408	217	13 238
Sartor Storsenter AS <sup>5)</sup>	2015	Fjell	60,0 %	862 928	37 611	523 560
Åsane Storsenter DA <sup>3)</sup>	2016	Bergen	50,1 %	1 549 374	55 426	937 747
						12 278 611
<b>Felleskontrollerte- og tilknyttede selskaper:</b>						
Lagunen AS <sup>4)</sup>	1994	Bergen	42,0 %	1 175	324	42
Lagunen Eiendom AS <sup>4)</sup>	1995	Bergen	42,0 %	105 040	9 092	11 242
Lagunen DA <sup>4)</sup>	2001	Bergen	50,0 %	374 598	24 265	0
Sørlandssenteret DA <sup>4,5)</sup>	2009	Bergen	50,0 %	2 439 825	2 511	1 198 173
						1 209 456

<sup>1)</sup> Selskapet er 99% eiet av morselskapet og 1% av datterselskap

<sup>2)</sup> Selskapet er 90% eiet av morselskapet og 10% av datterselskap

<sup>3)</sup> Selskapet er 50,1 % eiet av morselskapet og 49,9 % eiet av datterselskap

<sup>4)</sup> Felleskontrollert selskap i morselskapet

<sup>5)</sup> Disse selskapene er morselskap i konsern, her er bare morselskap med.

### NOTE 2 ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2018	2017
Felleskostnader, viderebelastet leietaker	111 725	106 363
Øvrige driftsinntekter	42 999	42 119
<b>Sum</b>	<b>154 724</b>	<b>148 482</b>

### NOTE 3 LØNSKOSTNADER, GODTGJØRELSER MV.

	2018	2017
Lønnskostnader	17 497	17 037
Arbeidsgiveravgift	2 592	2 523
Pensjonskostnader	932	1 019
Viderefakturerte kostnader til leietakerne	-12 933	-12 470
Andre ytelser	216	9
<b>Sum</b>	<b>8 303</b>	<b>8 118</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk i selskapet er 28.



## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

### Samlet lønn og annen godtgjørelse til administrerende direktør, ledende ansatte og styrets medlemmer.

Styrets medlemmer har mottatt følgende ytelser:	Styrehonorar	Honorar revisjonsutvalget
Olav Thon (styreformann)	100	
Kristian Leer-Salvesen (styremedlem)	100	30
Sissel Berdal Haga (styremedlem)	100	30
Line Norbye (styremedlem)	100	
Stig Jacobsen (styremedlem)	100	
Ole Christian Hallerud (varamedlem)	30	

### Administrerende direktør har mottatt følgende ytelser:

Lønn	1 914	
------	-------	--

Det er ingen ledende ansatte utover administrerende direktør. Øvrige ledende ansatte er innleid og dekkes gjennom administrasjonshonoraret.

Selskapet har ingen bonusavtaler, opsjoner, tegningsretter, eller andre former for godtgjørelse til administrerende direktør eller styrets medlemmer som er avhengig av verdiutvikling i selskapet. Det foreligger ingen forpliktelser av noen art, og det er ikke ytet lån eller sikkerhetsstillelser for lån til noen av disse.

Videre har selskapet ingen avtaler om garantilønn utover oppsigelsestiden.

Lønn og annen godtgjørelse til administrerende direktør fastsettes av styret, mens godtgjørelse til eventuelle andre ledende ansatte fastsettes av administrerende direktør i samråd med styrets leder.

Det søkes å legge forholdene til rette for å rekruttere og holde medlemmer av ledelsen som innehar de kvaliteter som kreves for å drive selskapet og fremme verdiskapingen. Den enkelte ansattes godtgjørelse skal være konkurransedyktig og reflektere vedkommendes ansvarsområde og utførelse av arbeidet. Godtgjørelsen skal ikke være av en art eller ha et omfang som kan skade selskapets rennome.

Godtgjørelsen kan bestå av en kombinasjon av fast løpende ytelse og variable godtgjørelser, herunder:

- Naturalytelser som fremgår av arbeidsavtaler (for eksempel telefon/IKT-løsninger, bilhold og forsikringsordninger).
- Kollektive og individuelle pensjonsordninger.
- Etterlønsordninger hvor lønnsbetingelsene skal opprettholdes i inntil 24 måneder dersom arbeidsforholdet avsluttes.
- Eventuell resultatavhengige godtgjørelser.

Ordninger som nevnt i Almennaksjelovens § 6-16 første ledd punktum nr. 3 skal godkjennes av selskapets generalforsamling.

Styret vil for øvrig ikke for det kommende regnskapsåret fastsette noen beløpmessige eller andre rammer og vilkår for godtgjørelse i tillegg til basislønn.

Revisjonshonorar/-tjenester:	2018	2017
Lovpålagt revisjon	533	707
Attestasjonstjenester, skatterådgivning og annen rådgivning	92	134
<b>Sum</b>	<b>625</b>	<b>840</b>

Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser:	2018	2017
Utbetalte pensjoner	348	348
Endring i pensjonsforpliktelser	-150	0
Obligatorisk tjenestepensjon	682	656
Annen tjenestepensjon	51	15
<b>Netto pensjonskostnader</b>	<b>932</b>	<b>1 019</b>

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

I tillegg har man ytelsespensjon for 1 person, der nåverdien av forpliktelsen er 1.120 tusen kroner (1.270 tusen kroner per 31.12.2017).

Avtalen er effektiv og har løpende årlige utbetalinger.

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

### NOTE 4 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

	2018	2017
Vedlikeholdskostnader	113 033	66 572
Forretningsførerhonorar	39 076	38 785
Felleskostnader (viderebelastet leietakere)	111 725	106 363
Felleskostnader (utleiers andel)	16 480	17 905
Markedsføringskostnader	44 604	45 831
Andre driftskostnader	126 810	97 780
<b>Sum</b>	<b>451 728</b>	<b>373 236</b>

### NOTE 5 FINANSINTEKTER OG -KOSTNADER

	2018	2017
<b>Finansinntekter</b>		
Inntekter på investering i datterselskap	30 663	35 332
Inntekter på investering i felleskontrollert og - tilknyttet selskap	40 000	0
Renter fra konsernselskaper	123 827	83 772
Andre rente- og finansinntekter	133 506	132 596
Valutagevinst	226 390	106 937
Gevinst ved salg av aksjer	85 187	0
<b>Sum</b>	<b>639 573</b>	<b>358 637</b>
<b>Finanskostnader</b>		
Renter til konsernselskaper	-67 976	-34 496
Andre rente- og finanskostnader	-646 579	-640 150
Valutatap	-185 818	-185 208
<b>Sum</b>	<b>-900 373</b>	<b>-859 854</b>

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

### NOTE 6 VARIGE DRIFTSMIDLER

	Fast eiendom	Anlegg u/ utførelse	Løsøre	Sum	Immaterielle eiendeler
Anskaffelseskost pr 01.01	3 912 520	81 766	21 663	4 015 949	5 998
- herav balanseførte lånekostnader fast eiendom	17 888				
Tilgang	19 370	69 374	144	88 889	
- herav balanseførte lånekostnader fast eiendom	1 974				
Avgang	0	0	0	0	
- herav balanseførte lånekostnader fast eiendom	0				
<b>Anskaffelseskost pr 31.12</b>	<b>3 931 890</b>	<b>151 140</b>	<b>21 807</b>	<b>4 104 838</b>	<b>5 998</b>
Oppskrevet før 01.01	116 216			116 216	
Akkumulerte avskrivninger på oppskrivninger pr 31.12	-7 020			-7 020	
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	-887 061		-18 234	-905 295	
<b>Balanseført verdi pr 31.12</b>	<b>3 154 025</b>	<b>151 140</b>	<b>3 573</b>	<b>3 308 739</b>	<b>5 998</b>
Årets avskrivninger	33 384		2 233	35 617	
Årets nedskrivninger	0		0	0	
Årlig leie av ikke balanseførte driftsmidler	75 014		22	75 037	
<b>For selskapet og konsernet:</b>					
Økonomisk levetid	100 år		3-10 år		
Valgt avskrivningsplan	Lineær		Lineær		

Eiendomsmassen vurderes å ha vesentlig høyere markedsverdi enn bokført verdi.  
Immaterielle eiendeler gjelder ikke-avskrivbar utbyggingsrett, samt bruksrett parkeringsplass.

### NOTE 7 ANDRE FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

	2018	2017
Lån til konsernselskap i utenlandsk valuta	0	2 047 206
Andre fordringer <sup>1)</sup>	412 813	142 320
<b>Sum</b>	<b>412 813</b>	<b>2 189 526</b>

<sup>1)</sup> Herav forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt tkr 397.074 (tkr 131.958).

### NOTE 8 KORTSIKTIGE FORDRINGER

	2018	2017
Kundefordringer	174 274	159 515
Fordringer på konsernselskaper	4 896 503	2 593 868
Fordringer på felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	4 933	5 509
Andre fordringer	22 099	20 593
<b>Sum</b>	<b>5 097 810</b>	<b>2 779 486</b>

Rentebærende fordringer på konsernselskaper, felleskontrollerte og tilknyttede selskaper renteberegnes med satser mellom 1,25% og 2,50%.  
Rentene er satt til markedsmessig vilkår.

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

### NOTE 9 ANNEN LANGSIKTIG GJELD

	2018	2017
Obligasjonslån	8 731 180	8 759 280
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 923 489	5 780 000
Annen gjeld	542 156	622 931
<b>Sum <sup>1)</sup></b>	<b>17 196 825</b>	<b>15 162 211</b>

<sup>1)</sup> Avdragsstrukturen for samlet gjeld er:

År	2019	2020	2021	2022	2023	Senere	Sum
Beløp	2 959 585	3 180 565	6 516 030	1 575 000	2 173 489	792 156	17 196 825

#### Pantstillelser og garantier mv.

	2018	2017
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:		
Obligasjonslån	6 985 000	6 960 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 923 489	5 580 000
<b>Sum <sup>1)</sup></b>	<b>14 908 489</b>	<b>12 540 000</b>

#### Balansført verdi av de pantsatte verdier

	2018	2017
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2 057 905	2 848 926

<sup>1)</sup> Kr. 11 740 mill av selskapets gjeld er sikret med pant i bygninger og tomter eiet av datterselskap.

Selskapet har i forbindelse med konsernkontoavtale med kredittramme på kr. 210 mill stillet garanti på vegne av de deltakende datterselskaper. I tillegg har selskapet stillet garanti for kr. 544 mill på vegne av et datterselskap.

Selskapet har følgende solidaransvar for gjeld utover egen eierandel i selskaper som inngår i datterselskap (DS) og felleskontrollert selskap (FKS):

	2018	2017
Thon Storo ANS (DS)	13 422	12 055
<b>Sum</b>	<b>13 422</b>	<b>12 055</b>

I tillegg har selskapet stillet kausjon på totalt 170 millioner kroner på vegne av datterselskapet Amfi Eiendom AS, som sikkerhet for selskapets gjeld.

### NOTE 10 KORTSIKTIG GJELD

	2018	2017
Sertifikater	3 118 207	4 399 220
Gjeld til kredittinstitusjoner	27 936	123 145
Påløpt rente	50 201	51 156
Avsatt til utbytte	465 279	232 640
Forskudd fra kunder	153 804	145 412
Leverandørgjeld	39 222	35 466
Skyldige offentlige avgifter	21 087	21 994
Gjeld til konsernselskap	11 260	45 002
Annen gjeld	11 682	12 777
<b>Sum</b>	<b>3 898 677</b>	<b>5 066 811</b>

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

### NOTE 11 SKATT

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt	31.12.2018	31.12.2017
Forskjeller som utlignes:		
Anleggsmidler	1 228 607	859 758
Omløpsmidler	21 941	6 020
Valutasikring	0	0
Langsiktig fordring og gjeld i valuta	-3 293	110 415
<b>Sum</b>	<b>1 247 255</b>	<b>976 192</b>
Forskjeller som ikke utlignes:		
Oppskrivninger	109 196	109 358
Pensjonsforpliktelse	-1 120	-1 270
<b>Sum</b>	<b>108 076</b>	<b>108 088</b>
Sum midlertidige forskjeller	1 355 331	1 084 280
Utsatt skatt	298 173	249 384
<b>Betalbar skatt fremkommer slik</b>	<b>2018</b>	2017
Ordinært resultat før skattekostnad	205 225	32 945
Permanente forskjeller	-152 961	-34 562
Endring midlertidige forskjeller	-271 051	153 815
Herav endring i andeler deltakerlign. selskap	327 057	-265 535
Skattepl. resultat andeler i deltakerlign. selskap	130 085	162 880
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>	<b>238 355</b>	<b>49 544</b>
Betalbar skatt i resultatet	54 822	11 890
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	0
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>54 822</b>	<b>11 890</b>
<b>Årets skattekostnad fremkommer slik</b>		
Betalbar skatt	<b>54 822</b>	<b>11 890</b>
Skattekostnad fra tidligere år	0	33
Endring i utsatt skattefordel/skatt	62 342	-36 916
Endring fra 24 % til 23 % for utsatt skatt	-13 553	-10 843
Skatt på andeler omdannet fra ANS til AS	0	86 274
<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>103 610</b>	<b>50 439</b>

Anvendt skattesats 23%, bortsett fra utsatt skatt 2018 som er 22%

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

### NOTE 12 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen i selskapet utgjør kr 106 445 320 fordelt på 106.445.320 aksjer, hver pålydende kr. 1,-.

Styret har frem til 22.05.2019 fullmakt til å kjøpe selskapets egne aksjer på tilsvarende 10% av selskapets aksjekapital.

Den høyeste kjøpesum som skal betales per aksje er 250 kroner og den laveste 10 kroner. Styret står fritt med hensyn til å avgjøre på hvilken måte erverv og avhendelse av egne aksjer skal skje. Selskapet eier per 31.12.2018 700.000 egne aksjer.

Styret har videre frem til 22.05.2019 fullmakt til å forhøye aksjekapitalen med inntil 10 millioner kroner gjennom utstedelse av aksjer tilhørende selskapets eksisterende aksjeklasse. Fullmakten omfatter kapitalforhøyelse mot innskudd i andre eierdeler enn penger og rett til å pådra selskapet særlig plikter. Dersom aksjeinnskudd skal gjøres opp i annet enn penger, kan styret bestemme at slike verdier kan overføres til datterselskap mot at avregning skjer tilsvarende mellom datterselskap og Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Fullmakten omfatter beslutning om fusjon. Fullmakten er ikke benyttet per 31.12.2018.

	2018	2017
Aksjekapital 01.01	106 445 320	106 445 320
Endring i aksjekapitalen i året	0	0
<b>Aksjekapital 31.12</b>	<b>106 445 320</b>	<b>106 445 320</b>
<b>Transaksjoner egne aksjer</b>	<b>700 000</b>	<b>100 000</b>
Inngående beholdning 01.01	0	600 000
Kjøp av egne aksjer i perioden	0	0
Sletting av egne aksjer i perioden	700 000	700 000
<b>Sum egne aksjer 31.12</b>	<b>700 000</b>	<b>100 000</b>

Aksjonærene i selskapet per 31.12	Antall aksjer 2018	Antall aksjer 2017
Olav Thon Gruppen AS*	76 532 950	76 532 950
Folketrygdfondet	4 003 763	4 241 111
VPF Nordea Norge Verdi	2 507 268	1 599 845
MP Pensjon	2 294 769	1 879 412
Otto Olsen Invest AS	1 503 957	1 503 957
Øvrige eiere	19 602 613	20 688 045
<b>Sum</b>	<b>106 445 320</b>	<b>106 445 320</b>

Aksjer eiet av styremedlemmer, daglig leder og revisor per 31.12	Antall aksjer
Line Norbye (styremedlem)*	715 128
Olav Thon (styrets formann)*	70 930
Sissel Berdal Haga (styremedlem)*	70 930
Dag Tangevald-Jensen (administrerende direktør)	2 300
Ole-Christian Hallerud (varamedlem)	250

\* Aksjeinnehav inkluderer aksjer eid av nærstående

#### Utbytte

Det er foreslått utbytte med kr 4,40 per aksje for regnskapsåret 2018.

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

### NOTE 13 EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
<b>Egenkapital per 01.01.2018</b>	<b>106 445</b>	<b>-700</b>	<b>318 361</b>	<b>923 994</b>	<b>1 348 100</b>
Årets endring i egenkapital:					
Årets resultat				101 615	101 615
Avsatt til utbytte				-465 279	-465 279
<b>Egenkapital per 31.12.2018</b>	<b>106 445</b>	<b>-700</b>	<b>318 361</b>	<b>560 329</b>	<b>984 435</b>

### NOTE 14 NÆRSTÅENDE PARTER

71,9% av selskapets aksjekapital er indirekte eid av Olav Thon Stiftelsen gjennom stiftelsens heleide selskap Olav Thon Gruppen AS. Olav Thon Stiftelsen har som formål å utøve et stabilt og langsiktig eierskap i Olav Thon Gruppen AS og dets underliggende virksomheter, samt utdele midler til allmennyttige formål.

Olav Thon Gruppen AS driver omfattende næringsvirksomhet innen fast eiendom, hotell- og restaurantdrift, varehandel, industri med mer.

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har en forretningsføreravtale med Thon Holding AS, som i likhet med Olav Thon Eiendomsselskap ASA, er et datterselskap av Olav Thon Gruppen AS. Gjennom avtalen sikres morselskapets og konsernet tilgang på Olav Thon Gruppen AS sine ressurser innen eiendomsforvaltning og generell forretningsdrift. Honoraret utgjør 4% av brutto leieinntekter, med mulighet for tilleggsgodtgjørelse for eventuelle særskilte oppgaver forretningsfører pålegges. For 2018 utgjorde totalt honorar kr. 39,1 mill. (kr. 38,8 mill.) for selskapet.

Avtalen som ble inngått før den offentlige emisjonen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA i 1983, løper med 6 måneders gjensidig oppsigelsesvarsel. Olav Thon Eiendomsselskap ASA har videre en ensidig rett til å kreve avtalen forlenget med ytterligere 6 måneder. Avtalen er forelagt Oslo Børs.

Det foreligger avtaler om utleie av lokaler til selskaper i Olav Thon Gruppen, hvor leiebetingelsene er basert på generelle markedsbetingelser på avtaletidspunktet. Samlede leieinntekter fra selskaper i Olav Thon Gruppen utgjorde i 2018 kr. 90,5 mill. (kr. 95,8 mill.).

Selskapet har eierandeler i og deltar i felles kontroll av følgende selskap:  
Sørlandssenteret DA (50%), Lagunen DA (50%), Lagunen AS (42%), Lagunen Eiendom AS (42%).

## INNHOLD

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

# REVISORS BERETNING



BDO AS  
Munkeidamsveien 45  
Postboks 1704 Vikka  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Olav Thon Eiendomsselskap ASA sitt årsregnskap.

#### Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter.
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Olav Thon Eiendomsselskap ASA per 31. desember 2018 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Olav Thon Eiendomsselskap ASA per 31. desember 2018 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Sentrale forhold ved revisjonen

Sentrale forhold ved revisjonen er de forhold vi mener var av størst betydning ved revisjonen av årsregnskapet for 2018. Disse forholdene ble håndtert ved revisjonens utførelse og da vi dannet oss vår mening om årsregnskapet som helhet. Vi konkluderer ikke særskilt på disse forholdene.



## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77



### Beskrivelse av forholdet

#### Verdsettelse av investeringseiendommer

Investeringseiendommer er konsernets viktigste aktiva og utgjør det vesentligste av konsernets balansesum. Verdsettelsen av investeringseiendommer er således av vesentlig betydning for fastsettelsen av konsernets egenkapital. Verdiendringer av investeringseiendom påvirker dessuten tidvis resultatregnskapet vesentlig.

Verdsettelsen utføres av konsernet selv og kvalitetssikres ved at det innhentes verdvurderinger fra to uavhengige verdsettere. Selskapet og de eksterne ekspertene har basert sitt arbeid på kravene i IFRS 13 og anerkjente verdsettelsesmetoder. Verdsettelsen innebærer bruk av flere nøkkelfaktorer som er gjenstand for skjønnsanvendelse.

Skjønn benyttes blant annet for å estimere fremtidige leieinnbetalinger, avkastningskrav (yield), ledighet og eierkostnader.

Regnskapspostens størrelse og bruken av estimater for fastsettelsen av den, gjør at vi vurderer dette som et sentralt forhold i revisjonen.

Vi viser også til omtale i styrets årsberetning og notene 0 og 16.

#### Inntektsføring av leie og andre eiendomsrelaterte inntekter

Konsernets inntekter består i hovedsak av leieinntekter fra næringseiendom. Konsernet har et høyt antall leiekontrakter, og det skjer hyppige endringer i porteføljen. Det vises til regnskapets prinsippnote for en redegjørelse for konsernets inntektsføringsprinsipper.

Korrekt registrering av leiekontraktene i konsernets forvaltningssystem er nødvendig for å sikre nøyaktighet, eksistensen og korrekt periodisering av leieinntektene. Opplysninger om leieinntekter i forvaltningssystemet benyttes også som input til vurderingen av

### Revisjonen av forholdet

Våre revisjonshandlinger knyttet til investeringseiendommer har omfattet en detaljert gjennomgang av konsernets verdsettelse av investeringseiendommene. Vi har vurdert verdsetternes kvalifikasjoner, kompetanse og objektivitet.

Vi har sammenlignet verdsettelsen og forutsetningen som er lagt til grunn, med verdsettelsen fra de to eksterne verdsetterne, samt vurdert mot data vi har observert i markedet. Vi har påsett at verdsettelsene er gjennomført i tråd med gjeldende verdsettelsesprinsipper og er hensiktsmessige for bruk til formålet.

Vi har videre gjennomgått og vurdert forutsetningene knyttet til fremtidige leieinnbetalinger og avkastningskrav. Vi har fokusert våre handlinger på de største eiendommene og testet at underliggende eiendomsdata som blant annet avtalt markedsleie, varighet av leieperiode, eierkostnader og utleid areal er i overensstemmelse med informasjon i verdsettelsesrapportene.

Vi har kartlagt konsernets etablerte internkontroll knyttet til leieinntektene. Videre har vi utført detaljtesting gjennom å se på et utvalg leiekontrakter og at data i disse er nøyaktig registrert i konsernets forvaltningssystem. Dette underbygger eksistensen, nøyaktigheten og tidsriktigheten av leieinntektene.

Vi kontrollerer videre at leiekontrakter registrert i forvaltningssystemet er fakturert. Vi avstemmer også at totale inntekter er korrekt overført fra forvaltningssystem til regnskapssystem.

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77



verdiene på konsernets investeringseiendommer, og påvirker således de totale verdiene i regnskapet.

Feil registrering i konsernets forvaltningssystem vil kunne medføre feil i leieinntekter og verdier på investeringseiendommene. Regnskapspostens størrelse i resultatet og påvirkningen det har for øvrig på regnskapet gjør at vi vurderer denne som et sentralt forhold i revisjonen.

#### Balansføring av rentebærende gjeld og tilknyttede rentebytteavtaler

Rentebærende gjeld med tilknyttede rentebytteavtaler er vesentlige passivaposter i konsernets balanse. Gjelden består av lån fra finansinstitusjoner, samt sertifikat- og obligasjonslån opptatt i hhv. det norske og svenske kapitalmarkedet.

Verdsettelsen av finansielle instrumenter er av vesentlig betydning for fastsettelsen av konsernets egenkapital. Verdiendringer av finansielle instrumenter påvirker dessuten tidvis resultatregnskapet vesentlig.

Størrelse og kompleksitet knyttet til en stor portefølje av lån fra finansinstitusjoner, noterte sertifikat- og obligasjonslån og renteswapavtaler, gjør at vi vurderer dette som et sentralt forhold ved revisjonen. Vi viser også til omtale i årsberetningen og note 0, 21, 24, 27 og 28.

Våre revisjonshandlinger knyttet til rentebærende gjeld har omfattet detaljert gjennomgang av konsernets totale låneportefølje.

For alle vesentlige poster er det foretatt avstemming mot eksterne bekreftelser eller annen ekstern dokumentasjon. Videre er verdi av renteswaper, omregning av lån i valuta og rentekostnader gjennomgått.

#### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen og redegjørelsene om foretaksstyring og samfunnsansvar og informasjon årsrapport, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77



årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at annen informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde, for selskapsregnskapet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for konsernregnskapet i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

#### Uttalelse om øvrige lovmessige krav

##### Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen og i redegjørelsene om foretaksstyring og samfunnsansvar om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

## INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77



### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets og konsernets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 10.april 2019  
BDO AS

Asle Aftret  
statsautorisert revisor



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 <sup>1)</sup>	-226	154	-368	535	1 022
Resultat før skatter	274	628	628	1 476	2 880
Resultat før skatter og verdiendringer <sup>1)</sup>	500	474	996	941	1 857
Egenkapital per aksje (kroner)			251	236	249
Egenkapitalandel			45 %	45 %	46 %
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner) <sup>2)</sup>			300	284	297
Netto kontantstrøm fra drift	466	432	922	861	1 665
Likviditetsreserver <sup>3)</sup>			6 490	7 720	7 168
Avdrag neste 12 mnd			5 154	7 604	6 137
Rentebærende gjeld <sup>4)</sup>			22 001	21 500	21 597
Rente per 30.06			3,05 %	3,04 %	3,04 %
Belåningsgrad <sup>5)</sup>			41 %	41 %	40 %
Netto investeringer <sup>6)</sup>	270	246	531	656	1 287
Markedsverdi eiendommer <sup>7)</sup>			53 184	51 948	53 367
Leieinntektsnivå <sup>8)</sup>			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 2019<sup>1</sup>

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).



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



## Finansiell stilling / balanse per 30.06.19

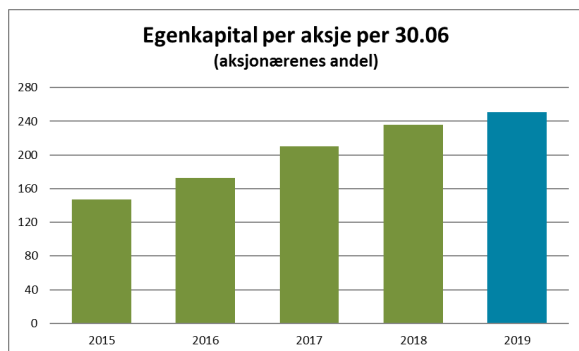
Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 58.872 millioner kroner (57.051), hvorav investeringseiendommene utgjorde 53.164 millioner kroner (51.948).

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 belåningsgraden<sup>2</sup> ("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).<sup>3</sup>

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 eiendommenes 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.

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

<sup>3</sup> 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 eiendomsprosjekter<sup>4</sup>

### Ferdigstilt

#### Amfi Moa, Ålesund

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

<sup>4</sup> 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](http://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:

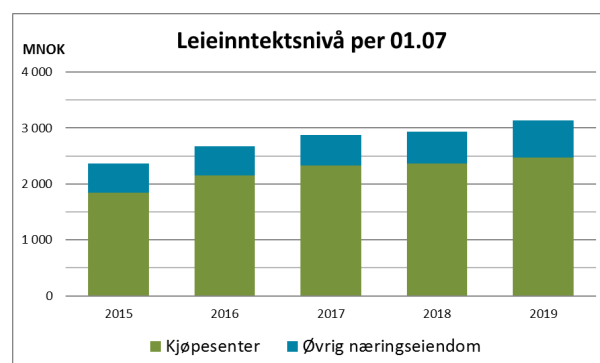
Kjøpesentereiendom	5,39 % (5,27)
Øvrige næringsseiendommer	4,46 % (4,82)

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.

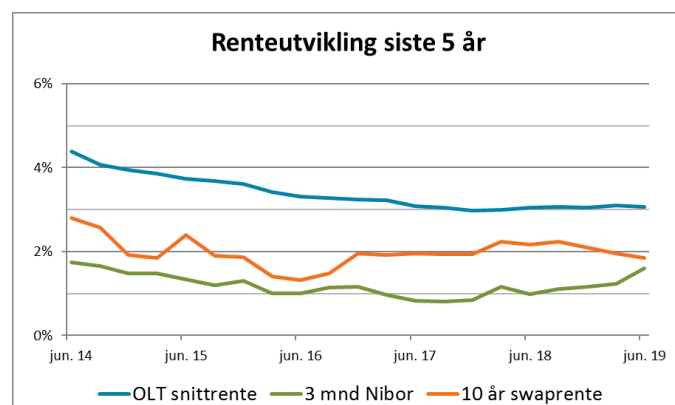
Konsernets finansiering beskrives nærmere i neste avsnitt, og for flere detaljer om finansiell risikostyring, henvises det til årsrapporten for 2018 og til selskapets nettside olt.no.

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%<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 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).

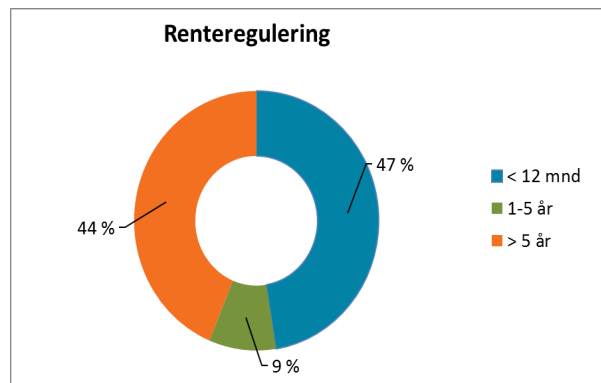
For spesifikasjon av konsernets rentebærende gjeld, henvises det til note 6 og 7 og til «Alternative resultatmål» i halvårsrapporten.

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.

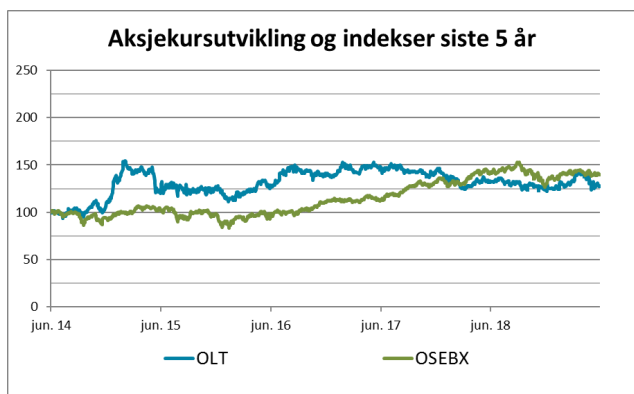
I 1. halvår steg aksjekursen med 3 %, i tillegg til at det i juni ble utbetalt utbytte for 2018 med 4,40 kroner per aksje.

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 %
<b>SUM</b>	<b>100,0 %</b>



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 EIENDOMSSELSKAP 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
<b>Netto leieinntekter</b>		<b>683</b>	<b>628</b>	<b>1 349</b>	<b>1 256</b>	<b>2 487</b>
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
<b>Forvaltningsresultat</b>		<b>637</b>	<b>587</b>	<b>1 254</b>	<b>1 166</b>	<b>2 296</b>
Verdiendring investeringseiendommer	9	-176	206	-263	257	867
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	11	34	24	76	108	96
<b>Driftsresultat</b>		<b>495</b>	<b>817</b>	<b>1 067</b>	<b>1 532</b>	<b>3 259</b>
Finansinntekter	12	7	1	18	8	8
Finanskostnader	2, 12	-183	-162	-361	-324	-659
Verdiendring finansielle instrumenter		-46	-28	-96	261	273
<b>Netto finansposter</b>		<b>-222</b>	<b>-189</b>	<b>-439</b>	<b>-55</b>	<b>-379</b>
<b>Resultat før skatter</b>		<b>273</b>	<b>628</b>	<b>628</b>	<b>1 476</b>	<b>2 880</b>
Skattekostnad		-74	-156	-163	-328	-364
<b>Periodens resultat</b>		<b>199</b>	<b>472</b>	<b>465</b>	<b>1 148</b>	<b>2 516</b>
<b>Andre inntekter og kostnader:</b>		-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
<b>Totalresultat</b>		<b>194</b>	<b>461</b>	<b>441</b>	<b>1 113</b>	<b>2 505</b>
<b>Periodens resultat tilordnet:</b>		192	467	460	1 135	2 516
Majoritetsaksjonærene						
Ikke-kontrollerende eierinteresser		7	5	5	13	-1
<b>Totalresultat tilordnet:</b>		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
<b>EIENDELER</b>				
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
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>57 550</b>	<b>55 766</b>	<b>57 225</b>
Fordringer		1 041	1 029	1 043
Bankinnskudd og kontanter		281	256	305
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 321</b>	<b>1 285</b>	<b>1 349</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>58 872</b>	<b>57 051</b>	<b>58 573</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>				
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
<b>Sum egenkapital</b>		<b>26 438</b>	<b>25 452</b>	<b>26 827</b>
Utsatt skatt		7 024	7 060	7 020
Leieforpliktelse	2	356	-	-
Langsiktig gjeld	6	18 506	15 442	16 844
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 886</b>	<b>22 502</b>	<b>23 864</b>
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
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 548</b>	<b>9 097</b>	<b>7 882</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>32 433</b>	<b>31 599</b>	<b>31 746</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>58 872</b>	<b>57 051</b>	<b>58 573</b>



**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
<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				1 135		1 135	13	1 148
Andre inntekter og kostnader			-149		114	-35		-35
Aksjeutbytte				-233		-233	-5	-237
Andre endringer				15		15	-18	-3
<b>Egenkapital 30.06.2018</b>	<b>106</b>	<b>318</b>	<b>-193</b>	<b>24 573</b>	<b>140</b>	<b>24 944</b>	<b>508</b>	<b>25 452</b>
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
<b>Egenkapital 31.12.2018</b>	<b>106</b>	<b>318</b>	<b>-87</b>	<b>25 934</b>	<b>58</b>	<b>26 330</b>	<b>496</b>	<b>26 827</b>
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
<b>Egenkapital 30.06.2019</b>	<b>106</b>	<b>318</b>	<b>-178</b>	<b>25 597</b>	<b>126</b>	<b>25 970</b>	<b>469</b>	<b>26 439</b>

**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
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>205</b>	<b>231</b>	<b>571</b>	<b>671</b>	<b>1 586</b>
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
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-226</b>	<b>-332</b>	<b>-403</b>	<b>-674</b>	<b>-1 386</b>
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	-	-
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-25</b>	<b>79</b>	<b>-199</b>	<b>-109</b>	<b>-261</b>
<b>Netto endring i kontanter</b>	<b>-47</b>	<b>-22</b>	<b>-30</b>	<b>-113</b>	<b>-61</b>
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 EIENDOMSSKAP 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
<b>Sum</b>	<b>18 506</b>	<b>15 442</b>	<b>16 844</b>

# 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
<b>Sum</b>	<b>6 548</b>	<b>9 097</b>	<b>7 882</b>

## 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
<b>Q2 2019</b>							
Leieinntekter	557	190	-	747	696	51	747
Andre eiendomsrelaterte inntekter	181	20	-	200	184	16	200
Eiendomsrelaterte kostnader	-186	-78	-	-264	-237	-27	-264
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>551</b>	<b>132</b>	<b>-</b>	<b>683</b>	<b>643</b>	<b>40</b>	<b>683</b>
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
<b>Forvaltningsresultat</b>	<b>512</b>	<b>121</b>	<b>3</b>	<b>637</b>	<b>600</b>	<b>37</b>	<b>637</b>
Verdiendring investeringseiendommer *)	-339	163	-	-176	-133	-43	-176
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	34	-	-	34	34	-	34
<b>Driftsresultat</b>	<b>207</b>	<b>285</b>	<b>3</b>	<b>495</b>	<b>501</b>	<b>-6</b>	<b>495</b>

\*) 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
<b>Q2 2018</b>							
Leieinntekter	546	154	-	700	649	51	700
Andre eiendomsrelaterte inntekter	188	18	-	206	190	16	206
Eiendomsrelaterte kostnader	-215	-63	-	-278	-253	-25	-278
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>520</b>	<b>108</b>	<b>-</b>	<b>628</b>	<b>586</b>	<b>42</b>	<b>628</b>
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
<b>Forvaltningsresultat</b>	<b>484</b>	<b>100</b>	<b>2</b>	<b>587</b>	<b>548</b>	<b>39</b>	<b>587</b>
Verdiendring investeringseiendommer	98	108	-	206	134	72	206
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	24	-	-	24	24	-	24
<b>Driftsresultat</b>	<b>606</b>	<b>208</b>	<b>2</b>	<b>817</b>	<b>705</b>	<b>111</b>	<b>817</b>

## 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
<b>30.06.2019</b>							
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
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>1 085</b>	<b>264</b>	<b>-</b>	<b>1 349</b>	<b>1 267</b>	<b>82</b>	<b>1 349</b>
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
<b>Forvaltningsresultat</b>	<b>1 005</b>	<b>243</b>	<b>6</b>	<b>1 254</b>	<b>1 179</b>	<b>75</b>	<b>1 254</b>
Verdiendring investeringseiendommer	-695	432	-	-263	-201	-62	-263
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	76	-	-	76	76	-	76
<b>Driftsresultat</b>	<b>386</b>	<b>675</b>	<b>6</b>	<b>1 067</b>	<b>1 054</b>	<b>13</b>	<b>1 067</b>
<b>Segmenter</b>	<b>Driftssegmenter</b>				<b>Geografiske områder</b>		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
<b>30.06.2018</b>							
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
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>1 034</b>	<b>222</b>	<b>-</b>	<b>1 256</b>	<b>1 172</b>	<b>84</b>	<b>1 256</b>
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
<b>Forvaltningsresultat</b>	<b>955</b>	<b>206</b>	<b>5</b>	<b>1 166</b>	<b>1 089</b>	<b>77</b>	<b>1 166</b>
Verdiendring investeringseiendommer	-123	380	-	257	167	91	257
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	108	-	-	108	108	-	108
<b>Driftsresultat</b>	<b>940</b>	<b>587</b>	<b>5</b>	<b>1 532</b>	<b>1 364</b>	<b>168</b>	<b>1 532</b>
<b>Segmenter</b>	<b>Driftssegmenter</b>				<b>Geografiske områder</b>		
	Kjøpe-senter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
<b>31.12.2018</b>							
Leieinntekter	2 152	676	-	2 828	2 625	202	2 828
Andre eiendomsrelaterte inntekter	807	67	-	874	803	71	874
Eiendomsrelaterte kostnader	-947	-268	-	-1 215	-1 098	-117	-1 215
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>2 011</b>	<b>475</b>	<b>-</b>	<b>2 487</b>	<b>2 331</b>	<b>156</b>	<b>2 487</b>
Andre driftsinntekter	92	-	88	179	179	-	179
Andre driftskostnader	-79	-	-80	-159	-159	-	-159
Administrasjonskostnader	-164	-27	-	-191	-178	-14	-191
Ordinære avskrivninger	-12	-9	-	-20	-20	-0	-20
<b>Forvaltningsresultat</b>	<b>1 848</b>	<b>440</b>	<b>8</b>	<b>2 296</b>	<b>2 153</b>	<b>142</b>	<b>2 296</b>
Verdiendring investeringseiendommer	-560	1 427	-	867	856	11	867
Resultat fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	96	-	-	96	96	-	96
<b>Driftsresultat</b>	<b>1 384</b>	<b>1 867</b>	<b>8</b>	<b>3 259</b>	<b>3 105</b>	<b>154</b>	<b>3 259</b>

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

	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
<b>Inngående balanse</b>	<b>53 174</b>	<b>51 435</b>	<b>51 435</b>
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
<b>Utgående balanse</b>	<b>53 164</b>	<b>51 948</b>	<b>53 174</b>

### Note 10 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Morselskapet er part i en pågående rettsvist vedrørende størrelsen av et etteroppgjør tilknyttet et eiendomskjøp. Ved dom avsagt 19.03.2018 av Oslo Tingrett, ble Olav Thon Eiendomsselskap ASA frifunnet for kravet. Motparten har siden anket dommen. Det er ikke foretatt avsetninger for kravet.

### Note 11 FELLESKONTROLLERTE OG TILKNYTTETE SELSKAPER

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

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

### 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
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>17</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
Rentekostnader	-173	-155	-336	-309	-633
Rentekostnader IFRS 16	-6	-	-12	-	-
Finanskostnader	-5	-7	-12	-15	-27
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>-183</b>	<b>-162</b>	<b>-361</b>	<b>-324</b>	<b>-659</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.

## 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
<b>Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter</b>	<b>-226</b>	<b>154</b>	<b>-368</b>	<b>535</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.

	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
<b>Resultat før skatter og verdiendringer</b>	<b>500</b>	<b>474</b>	<b>996</b>	<b>941</b>	<b>1 857</b>

## Langsiktig substansverdi per aksje

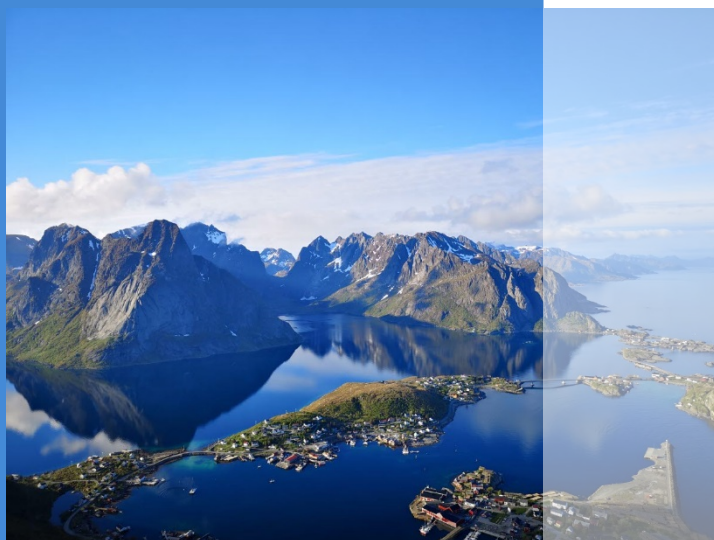
Langsiktig substansverdi per aksje basert på en markedsmessig vurdering av gjeldsforpliktelsen utsatt skatt.

	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
<b>Langsiktig substansverdi</b>	<b>31 067</b>	<b>30 074</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>300</b>	<b>284</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.

	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
<b>Rentebærende gjeld</b>	<b>22 001</b>	<b>21 500</b>	<b>21 597</b>
Bankinnskudd og kontanter	-281	-256	-305
<b>Netto rentebærende gjeld</b>	<b>21 721</b>	<b>21 245</b>	<b>21 292</b>



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

[www.olt.no](http://www.olt.no)

# **STIFTELSESDOKUMENT**

**for**

**OTE Transit 1 AS**

Oslo, 28. august 2019

Den 28. august 2019 ble stiftelsesmøte for OTE Transit 1 AS avholdt i Oslo.

## 1. Stiftere

Til stede som stifter var:

Selskapsnavn	Org.nr. / f.nr.	Adresse
Olav Thon Eiendomsselskap ASA, representert ved Dag Tangevald-Jensen iht. fullmakt	914 594 685	Stenersgata 2, 0184 Oslo

## 2. Vedtekter

Som vedtekter ble protokollert:

### § 1

Selskapets navn skal være OTE Transit 1 AS.

### § 2

Selskapets virksomhet skal være å eie og utvikle fast eiendom, herunder eie selskap med tilsvarende virksomhet og alt som hører herunder.

### § 3

Selskapets aksjekapital er NOK 30 000 fordelt på 1 aksje pålydende NOK 30 000.

### § 4

For de spørsmål som det ikke er truffet bestemmelse om i vedtektene, skal den til enhver tid gjeldende aksjelov følges.

## 3. Aksjeinnskudd og dekning av stiftelsesomkostninger

En aksje pålydende NOK 30 000 tegnes til kurs NOK 50 000. Aksjetegningen skjer ved undertegning av dette dokument. Aksjeinnskuddet utgjør totalt NOK 30 000, hvorav NOK 20 000 benyttes til dekning av stiftelsesomkostninger.

Aksjeinnskuddet gjøres opp kontant ved innbetaling til særskilt aksjeinnskuddskonto for selskapet som opprettes hos selskapets norske bankforbindelse etter avholdt stiftelsesmøte. Aksjeinnskuddet skal være på nevnte bankkonto innen den 15. september 2019. Umiddelbart etter at aksjeinnskuddet er innkommet på aksjeinnskuddskontoen, skal stifter sørge for å innhente bekreftelse på aksjeinnskuddet fra banken eller en revisor.

Stifter forbeholder seg å få omkostningene ved selskapets stiftelse dekket av selskapet således:

Bistand ved stiftelse av selskapet fra Ernst & Young AS, Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo:

- Begrenset oppad til NOK 9 430

Bistand fra revisor ved stiftelse av selskapet BDO AS, Postboks 1704 Vika, 0121 Oslo:

- Begrenset oppad til NOK 5 000

Gebyr ved registrering i Foretaksregisteret, postboks 1400, 8900 Brønnøysund:

- Begrenset oppad til 5 570.

Samlet er stiftelsesomkostningene begrenset oppad til NOK 20 000.

Stiftelsesomkostningene er skattemessig fradragsberettiget for selskapet.



#### 4. Aksjetegning

Ved signering av dette stiftelsesdokument tegner stifter seg således for følgende aksjer:

Antall aksjer	Å NOK	Til kurs NOK	Totalt NOK
1	30 000	50 000	50 000

Skatte- og selskapsrettslig anses aksjene ervervet av stifter ved signering av stiftelsesdokumentet.

#### 5. Selskapets styre

Selskapets styre skal inntil videre bestå av 3 personer, og som medlemmer i styret ble valgt:

Olav Thon, styreleder

Ole-Christian Hallerud, styremedlem

Dag Tangevald-Jensen, styremedlem

#### 6. Revisor

Som revisor for selskapet velges BDO AS, org.nr. 993 606 650.

#### 7. Regnskapsfører

Som regnskapsfører for selskapet velges Olav Thon Gruppen AS, org.nr. 988 969 656.

#### 8. Forretningsfører

Som forretningsfører for selskapet velges Olav Thon Gruppen AS, org.nr. 988 969 656.

#### 9. Signaturbestemmelse

Selskapet tegnes av styrets leder alene eller av to styremedlemmer i fellesskap.

#### 10. Adgang til å foreta disposisjoner før registrering i Foretaksregisteret

Selskapet kan ikke disponere over innskutt aksjekapital før registrering i Foretaksregisteret. Stifteren har således separatistrett i innskutte midler inntil selskapet er registrert i Foretaksregisteret.

#### 11. Registrering i Foretaksregisteret

Melding om registrering skal skje til Foretaksregisteret via Altinn umiddelbart etter at aksjeinnskuddet er fullt ut innbetalt og bekreftet av selskapets bankforbindelse eller revisor, og uansett ikke senere enn 3 måneder etter stiftelsesmøtet.

Signaturberettiget har sammen med stifter ansvar for rettidig innsendelse til Foretaksregisteret.

#### 12. Vedlegg til stiftelsesdokumentet

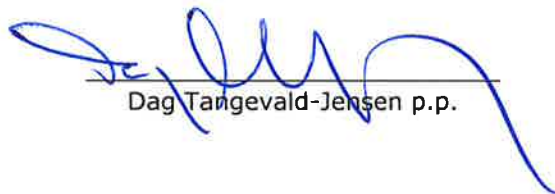
Følgende vedlegg skal følge stiftelsesdokumentet og sendes til Foretaksregisteret via Altinn:

1. Bekreftelse av aksjeinnskudd
2. Løse vedtekter

OTE Transit 1 AS ble stiftet ved stifterens underskrift på dette dokument

Oslo, 28. august 2019

**for Olav Thon Eiendomsselskap ASA**

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long tail stroke, positioned above a horizontal line.

Dag Tangevald-Jensen p.p.

# **STIFTELSESDOKUMENT**

**for**

**OTE Eiendom AS**

Oslo, 28. august 2019

Den 28. august 2019 ble stiftelsesmøte for OTE Eiendom AS avholdt i Oslo.

## 1. Stiftere

Til stede som stifter var:

Selskapsnavn	Org.nr. / f.nr.	Adresse
Olav Thon Eiendomsselskap ASA, representert ved Dag Tangevald-Jensen iht. fullmakt	914 594 685	Stenersgata 2, 0184 Oslo

## 2. Vedtekter

Som vedtekter ble protokollert:

### § 1

Selskapets navn skal være OTE Eiendom AS.

### § 2

Selskapets virksomhet skal være å eie og utvikle fast eiendom, herunder eie selskap med tilsvarende virksomhet og alt som hører herunder.

### § 3

Selskapets aksjekapital er NOK 30 000 fordelt på 1 aksje pålydende NOK 30 000.

### § 4

For de spørsmål som det ikke er truffet bestemmelse om i vedtektene, skal den til enhver tid gjeldende aksjelov følges.

## 3. Aksjeinnskudd og dekning av stiftelsesomkostninger

En aksje pålydende NOK 30 000 tegnes til kurs NOK 50 000. Aksjetegningen skjer ved undertegning av dette dokument. Aksjeinnskuddet utgjør totalt NOK 50 000, hvorav NOK 20 000 benyttes til dekning av stiftelsesomkostninger.

Aksjeinnskuddet gjøres opp kontant ved innbetaling til særskilt aksjeinnskuddskonto for selskapet som opprettes hos selskapets norske bankforbindelse etter avholdt stiftelsesmøte. Aksjeinnskuddet skal være på nevnte bankkonto innen den 15. september 2019. Umiddelbart etter at aksjeinnskuddet er innkommet på aksjeinnskuddskontoen, skal stifter sørge for å innhente bekreftelse på aksjeinnskuddet fra banken eller en revisor.

Stifter forbeholder seg å få omkostningene ved selskapets stiftelse dekket av selskapet således:

Bistand ved stiftelse av selskapet fra Ernst & Young AS, Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo:

- Begrenset oppad til NOK 9 430

Bistand fra revisor ved stiftelse av selskapet BDO AS, Postboks 1704 Vika, 0121 Oslo:

- Begrenset oppad til NOK 5 000

Gebyr ved registrering i Foretaksregisteret, postboks 1400, 8900 Brønnøysund:

- Begrenset oppad til 5 570.

Samlet er stiftelsesomkostningene begrenset oppad til NOK 20 000.

Stiftelsesomkostningene er skattemessig fradragsberettiget for selskapet.

#### 4. Aksjetegning

Ved signering av dette stiftelsesdokument tegner stifter seg således for følgende aksjer:

Antall aksjer	Å NOK	Til kurs NOK	Totalt NOK
1	30 000	50 000	50 000

Skatte- og selskapsrettslig anses aksjene ervervet av stifter ved signering av stiftelsesdokumentet.

#### 5. Selskapets styre

Selskapets styre skal inntil videre bestå av 3 personer, og som medlemmer i styret ble valgt:

Olav Thon, styreleder

Ole-Christian Hallerud, styremedlem

Dag Tangevald-Jensen, styremedlem

#### 6. Revisor

Som revisor for selskapet velges BDO AS, org.nr. 993 606 650.

#### 7. Regnskapsfører

Som regnskapsfører for selskapet velges Olav Thon Gruppen AS, org.nr. 988 969 656.

#### 8. Forretningsfører

Som forretningsfører for selskapet velges Olav Thon Gruppen AS, org.nr. 988 969 656.

#### 9. Signaturbestemmelse

Selskapet tegnes av styrets leder alene eller av to styremedlemmer i fellesskap.

#### 10. Adgang til å foreta disposisjoner før registrering i Foretaksregisteret

Selskapet kan ikke disponere over innskutt aksjekapital før registrering i Foretaksregisteret. Stifteren har således separatistrett i innskutte midler inntil selskapet er registrert i Foretaksregisteret.

#### 11. Registrering i Foretaksregisteret

Melding om registrering skal skje til Foretaksregisteret via Altinn umiddelbart etter at aksjeinnskuddet er fullt ut innbetalt og bekreftet av selskapets bankforbindelse eller revisor, og uansett ikke senere enn 3 måneder etter stiftelsesmøtet.

Signaturberettiget har sammen med stifter ansvar for rettidig innsendelse til Foretaksregisteret.

#### 12. Vedlegg til stiftelsesdokumentet

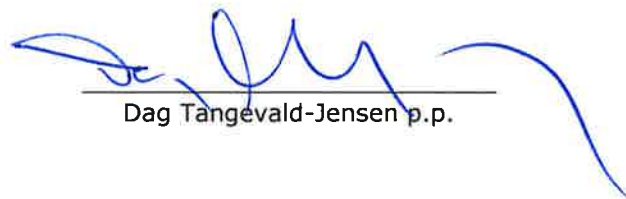
Følgende vedlegg skal følge stiftelsesdokumentet og sendes til Foretaksregisteret via Altinn:

1. Bekreftelse av aksjeinnskudd
2. Løse vedtekter

OTE Eiendom AS ble stiftet ved stifterens underskrift på dette dokument

Oslo, 28. august 2019

**for Olav Thon Eiendomsselskap ASA**

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long trailing stroke that extends to the right.

Dag Tangevald-Jensen p.p.

RAPPORT FRA STYRET I OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA  
OM FISJONSFUSJON HVOR OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA  
ER OVERDRAGENDE SELSKAP

---

Vedtatt av styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA («OTE») den 21. oktober 2019.

## 1. GRUNNLAG

Denne rapporten er utarbeidet av styret i OTE, med grunnlag i allmennaksjeloven § 14-4 tredje ledd, jf. § 13-9 annet ledd. Formålet med denne rapporten er å redegjøre for fisjonsfusjonen, herunder

1. forklare og begrunne fisjonen, rettslig så vel som økonomisk;
2. forklare og begrunne, rettslig så vel som økonomisk, vederlaget til aksjeeierne i OTE;
3. omtale særlige vanskeligheter ved fastsettelsen av vederlaget;
4. redegjøre for den betydning fisjonen kan få for de ansatte i selskapet.

## 2. OM FISJONEN

Ved børsnotering av OTE i 1983 var selskapet innrettet som et eiendomsselskap hvor eiendommene var direkte eiet. De senere år har OTE i økende grad ervervet eiendommer gjennom kjøp av selskaper med eiendommer som aktiva.

Per i dag eies rundt 1/3 av eiendomsporteføljen direkte av morselskapet, mens de resterende 2/3 av eiendomsporteføljen allerede i dag eies indirekte gjennom datterselskaper.

For å rendyrke OTE som et holdingsselskap foreslår styret nå å omorganisere konsernet slik at også den resterende 1/3 del av eiendomsporteføljen skal eies indirekte gjennom et datterselskap.

For eiendomsselskaper er det nå blitt vanlig å etablere en rendyrket konsernstruktur hvor morselskapet er et holdingsselskap og eiendomsporteføljen eies indirekte gjennom datterselskaper. En slik struktur bidrar til større finansiell fleksibilitet for konsernet.

Reorganiseringen foreslås gjennomført ved en fisjon ("Fisjonen"), med en påfølgende konsernfusjon ("Konsernfusjonen"), som nærmere beskrevet i fisjons- og konsernfusjonsplanen ("Fisjonsplanen"). Ved Fisjonen vil eiendeler, rettigheter og forpliktelser overføres til OTE Transit 1 AS («OTE Transit»), og ved Konsernfusjonen vil OTE Transit fusjoneres inn i OTE Eiendom AS («OTE Eiendom»), mot utstedelse av vederlag fra OTE.

Hvilke eiendeler, rettigheter og forpliktelser som overføres fremgår av utkast til fisjons- og konsernfusjonsbalanse som er del av Fisjonsplanen.

OTE vil bestå etter fisjonsfusjonen, og alle eiendeler, rettigheter og forpliktelser som ikke overføres til OTE Transit i forbindelse med fisjonsfusjonen, vil forbli i selskapet. Overføringen innebærer at ca. 46,5 % av selskapets nettoverdi utskilles til OTE Transit.

Ved fisjonsfusjonen skal aksjekapitalen fordeles i samme forhold som nettoverdiene fordeles mellom selskapene. Dette innebærer at aksjekapitalen i OTE nedsettes fra NOK 103 623 171 med NOK 48 169 160 til NOK 55 454 011 ved nedskrivning av pålydende på aksjene fra NOK 1 med NOK 0,46484931 til NOK 0,53515069.

Dette innebærer videre at nedsatt aksjekapital i OTE med NOK 48 169 160 skal overføres til OTE Transit.

Umiddelbart forut for Fisjonen skal aksjekapitalen i OTE Transit nedsettes til 0 fra NOK 30 000, ved innløsning av samtlige aksjer i OTE Transit (dvs. 1 aksje pålydende NOK 30 000). Simultant med kapitalnedsettelsen forhøyes aksjekapitalen i OTE Transit fra NOK 0 med NOK 48 169 160 til NOK 48 169 160 ved tegning av 103 623 171 aksjer til NOK 0,46484931.

Selskapsrettslig vil fisjonsfusjonen tre i kraft på det tidspunktet hvor fisjonsfusjonen blir registrert gjennomført i Foretaksregisteret, jf. allmennaksjeloven § 14-8 første ledd jf. § 13-16. Fisjonsfusjonen gjennomføres med skattemessig kontinuitet. Fisjonsfusjonen vil ha skattemessig virkning fra og med det selskapsrettslige gjennomføringstidspunktet.

Da både Overdragende Selskap og Overtagende Selskap har God regnskapsskikk som regnskapsspråk og fisjonsfusjonen gjennomføres med uendret eierskap, føres fisjonsfusjonen til bokførte verdier (regnskapsmessig kontinuitet).

### 3. OM VEDERLAGET

Aksjeeierne i OTE vil motta vederlag i form av aksjer i OTE Transit i forholdet 1:1, det vil si at det utstedes 1 aksje i OTE Transit for hver aksje i OTE. Ved den etterfølgende Konsernfusjonen vil aksjene i OTE Transit slettes, mot at aksjeeierne får vederlag i form av økt pålydende på sine aksjer i OTE. Dette innebærer at alle aksjonærer likebehandles og eier det samme før og etterpå.

Nedsettelsen av pålydende på aksjene i OTE ved Fisjonen er basert på forholdet mellom fordelingen av virkelige verdier mellom OTE og OTE Transit i Fisjonen. Dette er det redegjort nærmere for i sakkyndige redegjørelser for fisjonsplanen og i uavhengig verdivurdering.

Vederlaget til aksjeeierne i OTE er etter styrets vurdering saklig og rimelig begrunnet, og det har ikke vært særlige vanskeligheter ved fastsettelsen av vederlaget.

### 4. FISJONFUSJONENS BETYDNING FOR DE ANSATTE

Av totalt 65 ansatte i OTE vil 64 ansatte overføres til OTE Transit og deretter umiddelbart til OTE Eiendom. Det er ikke ansatte fra før i OTE Transit eller OTE Eiendom.

De ansatte i OTE som overføres skal videreføre sitt ansettelsesforhold uendret i OTE Transit etter fisjonsfusjonen, og i OTE Eiendom etter konsernfusjonen. Dette innebærer videreføring av ansettelsesavtaler, inkludert pensjoner og ansiennitet.

Styret i OTE Transit og OTE Eiendom har ansvar for at eksisterende ansettelsesavtaler transporteres til OTE Eiendom med virkning fra det selskapsrettslige ikrafttredelsestidspunktet, jf. punkt 4.1.

Eventuelle tillitsvalgte i OTE har rett til informasjon og har rett til drøfting i samsvar med arbeidsmiljøloven § 16-5, jf. allmennaksjeloven § 14-4 (3), jf. § 13-11 (2).

Ansatte i OTE har rett til informasjon i samsvar med arbeidsmiljøloven § 16-6.

Fisjonsplanen med vedlegg skal videre gjøres kjent for de ansatte i OTE, jf. allmennaksjeloven § 14-4 (3), jf. § 13-11 (2).

\* \* \* \*

Signaturer følger på side 3



Oslo, 21. oktober 2019

**Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA**



Olav Thon  
Styreleder



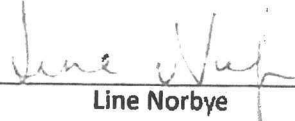
Sissel Berdal Haga Thon



Stig Olav Jacobsen



Svein Kristian Leer-Salvesen



Line Norbye

## RAPPORT FRA STYRET I OTE TRANSIT 1 AS

### OM FISJONSFUSJON HVOR OTE TRANSIT 1 AS ER OVERTAKENDE SELSKAP

---

Vedtatt av styret i OTE Transit 1 AS («OTE Transit») den 21. oktober 2019.

#### 1. GRUNNLAG

Denne rapporten er utarbeidet av styret i OTE Transit i forbindelse med fisjonsfusjon av Olav Thon Eiendomsselskap ASA («OTE») der OTE Transit er overtakende selskap, og etterfølgende konsernfusjon mellom OTE Transit og OTE Eiendom AS («OTE Eiendom»), der OTE er vederlagsutsteder. Grunnlaget for rapporten er allmennaksjeloven § 14-4 tredje ledd, jf. § 13-9 annet ledd. Formålet med denne rapporten er å redegjøre for fisjonsfusjonen og konsernfusjonen, herunder

1. forklare og begrunne fisjonen og konsernfusjonen, rettslig så vel som økonomisk;
2. forklare og begrunne, rettslig så vel som økonomisk, vederlaget til aksjeeierne i OTE;
3. omtale særlige vanskeligheter ved fastsettelsen av vederlaget;
4. redegjøre for den betydning fisjonen og fusjonen kan få for de ansatte i selskapet.

#### 2. OM FISJONEN OG KONSERNFUSJONEN

Ved børsnotering av OTE i 1983 var selskapet innrettet som et eiendomsselskap hvor eiendommene var direkte eiet. De senere år har OTE i økende grad ervervet eiendommer gjennom kjøp av selskaper med eiendommer som aktiva.

Per i dag eies rundt 1/3 av eiendomsporteføljen direkte av morselskapet, mens de resterende 2/3 av eiendomsporteføljen allerede i dag eies indirekte gjennom datterselskaper.

For å rendyrke OTE som et holdingsselskap foreslår styret nå å omorganisere konsernet slik at også den resterende 1/3 del av eiendomsporteføljen skal eies indirekte gjennom et datterselskap.

For eiendomsselskaper er det nå blitt vanlig å etablere en rendyrket konsernstruktur hvor morselskapet er et holdingsselskap og eiendomsporteføljen eies indirekte gjennom datterselskap. En slik struktur bidrar til større finansiell fleksibilitet for konsernet.

Reorganiseringen foreslås gjennomført ved en fisjon ("Fisjonen"), med en påfølgende konsernfusjon ("Konsernfusjonen"), som nærmere beskrevet i fisjons- og konsernfusjonsplanen ("Fisjonsplanen"). Ved Fisjonen vil eiendeler, rettigheter og forpliktelser overføres til OTE Transit fra OTE, og ved Konsernfusjonen vil OTE Transit fusjoneres inn i OTE Eiendom, mot utstedelse av vederlag fra OTE.

Hvilke eiendeler, rettigheter og forpliktelser som overføres fremgår av utkast til fisjons- og konsernfusjonsbalanse som er del av Fisjonsplanen.

OTE vil bestå etter fisjonsfusjonen, og alle eiendeler og rettigheter som ikke overføres til OTE Transit i forbindelse med fisjonsfusjonen, vil forbli i selskapet. Overføringen innebærer at ca. 46,5 % av OTEs nettoverdi utskilles til OTE Transit.

Ved fisjonsfusjonen skal aksjekapitalen fordeles i samme forhold som nettoverdiene fordeles mellom selskapene. Dette innebærer at aksjekapitalen i OTE nedsettes fra NOK 103 623 171 med NOK 48 169 160 til NOK 55 454 011 ved nedskrivning av pålydende på aksjene fra NOK 1 med NOK 0,46484931 til NOK 0,53515069.

Dette innebærer videre at nedsatt aksjekapital i OTE med NOK 48 169 160 skal overføres til OTE Transit.

Umiddelbart forut for Fisjonen skal aksjekapitalen i OTE Transit nedsettes til 0 fra NOK 30 000, ved innløsning av samtlige aksjer i OTE Transit (dvs. 1 aksje pålydende NOK 30 000). Simultant med

kapitalnedsettelsen forhøyes aksjekapitalen i OTE Transit fra NOK 0 med NOK 48 169 160 til NOK 48 169 160 ved tegning av 103 623 171 aksjer til NOK 0,46484931.

Konsernfusjonen besluttes parallelt med fisjonsfusjonen og gjennomføres umiddelbart etterpå. Ved Konsernfusjonen oppløses OTE Transit, og alle eiendeler, rettigheter og forpliktelser overføres til OTE Eiendom. Vederlaget til aksjeeierne i OTE Transit utstedes av OTE i form av økning av pålydende på aksjene i OTE. Ettersom det er OTE som utsteder vederlag til aksjeeierne, og det er OTE Eiendom som mottar eiendeler ved fusjonen med OTE Transit, oppstår det et fusjonsmellomværende mellom OTE Eiendom (som debitor) og OTE (som fordringshaver) for å gi dekning for kapitalutvidelsen i OTE. Dette mellomværendet er nærmere omtalt i sakkyndig redegjørelse og Fisjonsplanen.

Selskapsrettslig vil fisjonsfusjonen og konsernfusjonen tre i kraft på tidspunktet for registrering av gjennomføring i Foretaksregisteret, jf. allmennaksjeloven § 14-8 første ledd jf. § 13-16. Fisjonen og Konsernfusjonen gjennomføres med skattemessig kontinuitet. Fisjonsfusjonen og Konsernfusjonen vil ha skattemessig virkning fra og med det selskapsrettslige gjennomføringstidspunktet.

Da OTE, OTE Transit og OTE Eiendom alle har God regnskapsskikk som regnskapsspråk, og Fisjonen og Konsernfusjonen gjennomføres med uendret eierskap, gjennomføres begge transaksjoner med regnskapsmessig kontinuitet.

### 3. OM VEDERLAGET

Aksjeeierne i OTE vil ved Fisjonen motta vederlag i form av aksjer i OTE Transit i forholdet 1:1, det vil si at det utstedes 1 aksje i OTE Transit for hver aksje i OTE. Ved den etterfølgende Konsernfusjonen vil aksjene i OTE Transit slettes, mot at aksjeeierne får vederlag i form av økt pålydende på sine aksjer i OTE. Dette innebærer at alle aksjonærer likebehandles og eier det samme før og etterpå.

Nedsettelsen av pålydende på aksjene i OTE ved Fisjonen er basert på forholdet mellom fordelingen av virkelige verdier mellom OTE og OTE Transit i Fisjonen. Dette er det redegjort nærmere for i sakkyndige redegjørelser for fisjonsplanen og i uavhengig verdivurdering.

Vederlaget til aksjeeierne i OTE er etter styrets vurdering saklig og rimelig begrunnet, og det har ikke vært særlige vanskeligheter ved fastsettelsen av vederlaget.

### 4. FISJONFUSJONENS BETYDNING FOR DE ANSATTE

Av totalt 65 ansatte i OTE vil 64 ansatte overføres til OTE Transit og deretter umiddelbart til OTE Eiendom. Det er ikke ansatte fra før i OTE Transit eller OTE Eiendom.

De ansatte i OTE som overføres skal videreføre sitt ansettelsesforhold uendret i OTE Transit etter fisjonsfusjonen, og i OTE Eiendom etter Konsernfusjonen. Dette innebærer videreføring av ansettelsesavtaler, inkludert pensjoner og ansiennitet.

Styret i OTE Transit og OTE Eiendom har ansvar for at eksisterende ansettelsesavtaler transporteres til OTE Eiendom med virkning fra det selskapsrettslige ikrafttredelsestidspunktet.

Eventuelle tillitsvalgte i OTE har rett til informasjon og har rett til drøfting i samsvar med arbeidsmiljøloven § 16-5, jf. allmennaksjeloven § 14-4 (3), jf. § 13-11 (2).

Ansatte i OTE har rett til informasjon i samsvar med arbeidsmiljøloven § 16-6.

Fisjonsplanen med vedlegg skal videre gjøres kjent for de ansatte i OTE, jf. allmennaksjeloven § 14-4 (3), jf. § 13-11 (2).

\* \* \* \*

Signaturer følger på side 3


Oslo, 21. oktober 2019

**Styret i OTE Transit 1 AS**



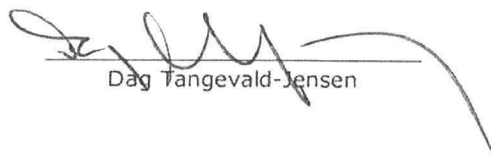
---

Olav Thon  
Styreleder



---

Ole-Christian Hallerud



---

Dag Tangevald-Jensen

# RAPPORT FRA STYRET I OTE EIENDOM AS

## OM KONSERNFUSJON HVOR OTE EIENDOM AS ER OVERTAKENDE SELSKAP

---

Vedtatt av styret i OTE Eiendom AS («OTE Eiendom») den 21. oktober 2019.

### 1. GRUNNLAG

Denne rapporten er utarbeidet av styret i OTE Eiendom, med grunnlag i allmennaksjeloven § 13-9 (2).

Formålet med denne rapporten er å redegjøre for konsernfusjonen, herunder

1. forklare og begrunne konsernfusjonen, rettslig så vel som økonomisk;
2. forklare og begrunne, rettslig så vel som økonomisk, vederlaget til aksjeeierne i OTE;
3. omtale særlige vanskeligheter ved fastsettelsen av vederlaget;
4. redegjøre for den betydning fusjonen kan få for de ansatte i selskapet.

### 2. OM FUSJONEN

Ved børsnoteringen i 1983 av Olav Thon Eiendomsselskap ASA («OTE»), som er morselskap til OTE Eiendom, var selskapet innrettet som et eiendomsselskap hvor eiendommene var direkte eiet. De senere år har OTE i økende grad ervervet eiendommer gjennom kjøp av selskaper med eiendommer som aktiva.

Per i dag eies rundt 1/3 av eiendomsporteføljen direkte av morselskapet, mens de resterende 2/3 av eiendomsporteføljen allerede i dag eies indirekte gjennom datterselskaper.

For å rendyrke OTE som et holdingsselskap foreslår styret nå å omorganisere konsernet slik at også den resterende 1/3 del av eiendomsporteføljen skal eies indirekte gjennom et datterselskap.

For eiendomsselskaper er det nå blitt vanlig å etablere en rendyrket konsernstruktur hvor morselskapet er et holdingsselskap og eiendomsporteføljen eies indirekte gjennom datterselskap. En slik struktur bidrar til større finansiell fleksibilitet for konsernet.

Reorganiseringen foreslås gjennomført ved en fisjon ("Fisjonen"), med en påfølgende konsernfusjon ("Konsernfusjonen"), som nærmere beskrevet i fisjons- og konsernfusjonsplanen ("Fisjonsplanen"). Ved Fisjonen vil eiendeler, rettigheter og forpliktelser overføres til OTE Transit fra OTE, og ved Konsernfusjonen vil OTE Transit fusjoneres inn i OTE Eiendom, mot utstedelse av vederlag fra OTE.

Hvilke eiendeler, rettigheter og forpliktelser som overføres fremgår av utkast til fisjons- og konsernfusjonsbalanse som er del av Fisjonsplanen.

Konsernfusjonen besluttes parallelt med fisjonsfusjonen og gjennomføres umiddelbart etterpå. Ved Konsernfusjonen oppløses OTE Transit, og alle eiendeler, rettigheter og forpliktelser overføres til OTE Eiendom. Vederlaget til aksjeeierne i OTE Transit utstedes av OTE i form av økning av pålydende på aksjene i OTE. Ettersom det er OTE som utsteder vederlag til aksjeeierne, og det er OTE Eiendom som mottar eiendeler ved fusjonen med OTE Transit, oppstår det et fusjonsmellomværende mellom OTE Eiendom (som debitor) og OTE (som fordringshaver) for å gi dekning for kapitalutvidelsen i OTE. Dette mellomværendet er nærmere omtalt i sakkyndig redegjørelse og Fisjonsplanen.

Selskapsrettslig vil fisjonsfusjonen og konsernfusjonen tre i kraft på tidspunktet for registrering av gjennomføring i Foretaksregisteret, jf. allmennaksjeloven § 14-8 første ledd jf. § 13-16. Fisjonen og Konsernfusjonen gjennomføres med skattemessig kontinuitet. Fisjonsfusjonen og Konsernfusjonen vil ha skattemessig virkning fra og med det selskapsrettslige gjennomføringstidspunktet.

Da OTE, OTE Transit og OTE Eiendom alle har God regnskapsskikk som regnskapsspråk, og Fisjonen og Konsernfusjonen gjennomføres med uendret eierskap, gjennomføres begge transaksjoner med regnskapsmessig kontinuitet.

### 3. OM VEDERLAGET

Aksjeeierne i OTE vil ved Fisjonen motta vederlag i form av aksjer i OTE Transit i forholdet 1:1, det vil si at det utstedes 1 aksje i OTE Transit for hver aksje i OTE. Ved den etterfølgende Konsernfusjonen vil aksjene i OTE Transit slettes, mot at aksjeeierne får vederlag i form av økt pålydende på sine aksjer i OTE. Dette innebærer at alle aksjonærer likebehandles og eier det samme før og etterpå.

Vederlaget til aksjeeierne i OTE er etter styrets vurdering saklig og rimelig begrunnet, og det har ikke vært særlige vanskeligheter ved fastsettelsen av vederlaget.

### 3. KONSERNFUSJONENS BETYDNING FOR DE ANSATTE

Av totalt 65 ansatte i OTE vil 64 ansatte overføres til OTE Transit og deretter umiddelbart til OTE Eiendom. Det er ikke ansatte fra før i OTE Transit eller OTE Eiendom.

De ansatte i OTE som overføres skal videreføre sitt ansettelsesforhold uendret i OTE Transit etter fisjonsfusjonen, og i OTE Eiendom etter Konsernfusjonen. Dette innebærer videreføring av ansettelsesavtaler, inkludert pensjoner og ansiennitet.

Styret i OTE Transit og OTE Eiendom har ansvar for at eksisterende ansettelsesavtaler transporteres til OTE Eiendom med virkning fra det selskapsrettslige ikrafttredelsestidspunktet.

Eventuelle tillitsvalgte i OTE har rett til informasjon og har rett til drøfting i samsvar med arbeidsmiljøloven § 16-5, jf. allmennaksjeloven § 14-4 (3), jf. § 13-11 (2).

Ansatte i OTE har rett til informasjon i samsvar med arbeidsmiljøloven § 16-6.

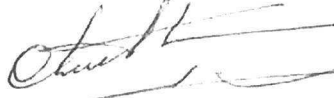
Fisjonsplanen med vedlegg skal videre gjøres kjent for de ansatte i OTE, jf. allmennaksjeloven § 14-4 (3), jf. § 13-11 (2).

\* \* \* \*

Signaturer følger på side 3

Oslo, 21. oktober 2019

**Styret i OTE Eiendom AS**



Olav Thon  
Styreleder



Ole-Christian Hallerud



Dag Tangevald-Jensen



Statsautorisert revisor      Foretaksregisteret NO 919 822 120 MVA  
Evehøgda 6, 1346 Gjøttum      Bankkonto 9041.25.11203  
Telefon +47 982 06 259      eirik.larsson@gmail.com

Til generalforsamlingen i  
Olav Thon Eiendomsselskap ASA

## **Redegjørelse for delingsforholdet (vederlaget) i Olav Thon Eiendomsselskap ASA**

På oppdrag fra styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA avgir vi som uavhengig sakkyndig, i samsvar med allmennaksjeloven § 14-4, jf. § 13-10, en redegjørelse for fisjonsplanen datert 21. oktober 2019 for Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Ved fisjonen overdras de eiendeler, rettigheter og forpliktelser som fremgår av fisjonsplanen til OTE Transit 1 AS.

### **Styrets ansvar for redegjørelsen**

Styret i selskapet er ansvarlige for informasjonen redegjørelsen bygger på og de verdsettelse som ligger til grunn for vederlaget.

### **Uavhengig sakkyndiges oppgaver og plikter**

Vår oppgave er å utarbeide en redegjørelse om fastsettelse av vederlaget.

Den videre redegjørelsen består av to deler. Den første delen angir hvilke fremgangsmåter som er brukt ved fastsettelsen av vederlaget til aksjeeierne i det overdragende selskapet. Den andre delen er vår uttalelse om vederlaget.

### **Del 1: Redegjørelse om fastsettelse av vederlaget**

Gjennom fisjonen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA fisjoneres alle eiendeler, rettigheter og forpliktelser knyttet til selskapets direkte-eide operative virksomhet i Norge (Virksomheten) ut og overføres til OTE Transit 1 AS. For nærmere beskrivelse av de eiendeler rettigheter og forpliktelser som fisjoneres ut viser vi til beskrivelsen i Fisjons- og Konsernfusjonsplanen og fordelingen som fremkommer av bilag 1 til denne.

Aksjonærene i Olav Thon Eiendomsselskap ASA mottar en aksje i OTE Transit 1 AS for hver aksje i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Ved fisjonen fordeles aksjekapitalen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA i samme forhold som Olav Thon Eiendomsselskap ASA sine nettoverdier fordeles ved fisjonen. Fastsettelsen av Virksomhetens nettoverdier er basert på en ekstern verdivurdering foretatt per 21. oktober 2019. Ved verdivurderingen er det benyttet anerkjente verdsettelsesprinsipper og det er i hovedsak lagt vekt på forventet fremtidig inntjening.



Ved verdsettelsen av Olav Thon Eiendomsselskap ASA og det som overføres til OTE Transit 1 AS ved fisjonen er det tatt utgangspunkt i de virkelige verdier som fremgår av konsernets balanse utarbeidet i henhold til IFRS. Eiendomsporteføljen utgjør mer enn 95% av verdien av selskapets eiendeler, og eiendommene blir løpende virkelig verdivurdert av konsernet etter yield-metoden. Yield-metoden innebærer som utgangspunkt at man utregner verdien på en eiendom ved å dividere normalisert kontantstrøm på den normaliserte yelden på eiendommen. I tillegg innhenter konsernet uavhengige verdsettelsesmetoder av alle eiendommer fra NewSec og Cushman & Wakefield. Disse bruker vanligvis en verdsettelsesmetode basert på diskonterte kontantstrømmer. Kontantstrømmene beregnes ved å estimere leieinntekt, tilhørende kostnader og CAPEX, for flere år i framtiden.

Kontantstrømsestimatene er diskontert ved en estimert diskonteringsrente. Konsernets egne verdsettelsesmetoder er svært godt kalibrert mot de uavhengige verdsettelsene, noe som underbygger at verdiene i balansen er et godt estimat på virkelig verdi.

Det er gjort enkelte justeringer i tallene fra IFRS-balansen der det er nødvendig for å beregne virkelig verdi. Den eneste justeringen av en viss materiell betydning er at utsatt skatt, som fremgår i balansen med en nominell størrelse, er regnet om til virkelig verdi. Dette er i hovedsak gjort ved å beregne en markedsmessig nåverdi av skatteulempen ved å ha lavere skattemessige avskrivningsgrunnlag enn den virkelige verdi av eiendommene skulle tilsi.

Ettersom alle direkteide eiendommer overføres til OTE Transit 1 AS, mens aksjer og selskapsandeler (i eiendomseiende selskaper) forblir igjen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA, er metodene for verdsettelse av det som blir igjen og det som fisjoneres ut rimelig like. Det betyr også at eventuelle usikkerheter og skjønnsmomenter gjør seg gjeldende begge steder, herunder hvorfor den balanseførte egenkapitalen er høyere enn dagens børsverdi for Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Verdien av den utfisjonerte Virksomheten utgjør ca. 46,4849 % av totalverdien i Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Dette forholdstallet er lagt til grunn ved nedsettelse av aksjekapitalen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Aksjekapitalen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA forut for fisjonen er NOK 103 623 171, fordelt på 103 623 171 aksjer, hver pålydende NOK 1. Som følge av fisjonen vil aksjekapitalen i Olav Thon Eiendomsselskap bli redusert med NOK 48 169 160, fra NOK 103 623 171 til NOK 55 454 011, ved at aksjenes pålydende reduseres med NOK 0,46484931 fra NOK 1 til NOK 0,53515069 pr aksje.

## **Del 2: Den uavhengige sakkyndiges uttalelse**

Vi har utført vår kontroll og avgir vår uttalelse i samsvar med standard for attestasjonsoppdrag SA 3802-1 "Revisors uttalelser og redegjørelser etter aksjelovgivningen". Standarden krever at vi planlegger og utfører kontroller for å oppnå betryggende sikkerhet for at vederlaget til aksjeeierne i Olav Thon Eiendomsselskap ASA er rimelig og saklig begrunnet. Arbeidet omfatter kontroll av verdsettelse av vederlaget. Videre har vi vurdert de verdsettelsesmetoder som er benyttet og de forutsetninger som ligger til grunn for verdsettelsen.

Etter vår oppfatning er innhentet bevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Konklusjon

Etter vår mening er begrunnelsen for vederlaget til aksjeeierne i Olav Thon Eiendomsselskap ASA på en aksje i OTE Transit 1 AS for hver aksje i Olav Thon Eiendomsselskap ASA rimelig og saklig basert på verdsettelsen av selskapene som beskrevet ovenfor.

Gjettum 21. oktober 2019

Larsson AS



Eirik Larsson  
statsautorisert revisor



Statsautorisert revisor

Foretaksregisteret NO 919 822 120 MVA

Evjehøgda 6, 1346 Gjøttum

Bankkonto 9041.25.11203

Telefon +47 982 06 259

eirik.larsson@gmail.com

Til generalforsamlingen i  
Olav Thon Eiendomsselskap ASA

## **Redegjørelse for tingsinnskuddet i Olav Thon Eiendomsselskap ASA**

På oppdrag fra styret avgir vi som uavhengig sakkyndig en redegjørelse i samsvar med allmennaksjeloven § 10-2, jf. § 2-6.

### **Styrets ansvar for redegjørelsen:**

Styret er ansvarlig for informasjonen redegjørelsen bygger på og de verdsettelsene som ligger til grunn for vederlaget.

### **Uavhengig sakkyndiges oppgaver og plikter:**

Vår oppgave er å utarbeide en redegjørelse og uttale oss om de eiendeler selskapet skal overta, har en verdi som minst svarer til vederlaget.

Den videre redegjørelsen består av to deler. Den første delen er en presentasjon av opplysninger i overensstemmelse med de krav som stilles i allmennaksjeloven § 10-2, jf. § 2-6. Den andre delen er vår uttalelse om at de eiendeler selskapet skal overta, har en verdi som minst svarer til vederlaget.

### **Del 1: Opplysninger om innskuddet**

Innskuddet i Olav Thon eiendomsselskap ASA består av en fordring på OTE Eiendom AS som finansierer overtakelsen av eiendeler, rettigheter og forpliktelser fra OTE Transit 1 AS, som oppstår i forbindelse med avtale om fusjon mellom OTE Eiendom AS og OTE Transit 1 AS mot vederlag i økning av pålydende på aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA. De eiendeler OTE Eiendom AS skal overta og forpliktelser det skal påta seg er beskrevet i bilag 1 til Fisjons- og Konsernfusjonsplan datert 21. oktober 2019.

### **Del 2: Den uavhengig sakkyndiges uttalelse**

Vi har utført vår kontroll og avgir vår uttalelse i samsvar med standard for attestasjonsoppdrag SA 3802-1 "Revisors uttalelser og redegjørelser etter aksjelovgivningen". Standarden krever at vi planlegger og utfører kontroller for å oppnå betryggende sikkerhet for at de eiendeler og forpliktelser selskapet skal overta, har en verdi som minst svarer til det avtalte vederlaget.


Arbeidet omfatter kontroll av verdsettelsen av innskuddet herunder vurderingsprinsippene og eksistens og tilhørighet. Videre har vi vurdert de verdsettelsesmetoder som er benyttet og de forutsetninger som ligger til grunn for verdsettelsen.

Etter vår oppfatning er innhentet bevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Konklusjon

Etter vår mening er de eiendeler selskapet skal overta ved kapitalforhøyelsen verdsatt i overensstemmelse med de beskrevne prinsipper og har en verdi per 21. oktober 2019 som minst svarer til det avtalte vederlaget ved økning av pålydende på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap ASA med NOK 48 169 160, overkurs med NOK 147 989 886 og annen egenkapital med NOK 390 119 919.

Gjettum 21. oktober 2019  
Larsson AS



Eirik Larsson  
statsautorisert revisor



Statsautorisert revisor

Foretaksregisteret NO 919 822 120 MVA

Evjehøgda 6, 1346 Gjøttum

Bankkonto 9041.25.11203

Telefon +47 982 06 259

eirik.larsson@gmail.com

Til generalforsamlingen i  
OTE Transit 1 AS

## **Redegjørelse for fisjonsplanen i overtakende selskap OTE Transit 1 AS ved fisjonsfusjon**

På oppdrag fra styret i OTE Transit 1 AS avgir vi som uavhengig sakkyndig, i samsvar med allmennaksjeloven § 14-4, jf. § 13-10, en redegjørelse om fisjonsplanen for Olav Thon Eiendomsselskap ASA og OTE Transit 1 AS. Ved fisjonen overtar OTE Transit 1 AS de eiendeler, rettigheter og forpliktelser som fremgår av fisjonsplanen mot at det utstedes vederlag i aksjer i OTE Transit 1 AS.

### **Styrets ansvar for redegjørelsen**

Styret i hvert selskap er ansvarlige for informasjonen redegjørelsen bygger på og de verdsettelsener som ligger til grunn for vederlaget.

### **Uavhengig sakkyndiges oppgaver og plikter**

Vår oppgave er å utarbeide en redegjørelse om fisjonsplanen og å uttale oss om vederlaget.

Den videre redegjørelsen består av tre deler. Den første delen er en presentasjon av opplysninger i overensstemmelse med de krav som stilles i allmennaksjeloven § 13-10 og § 2-6 første ledd nr. 1 til 4. Den andre delen angir hvilke fremgangsmåter som er brukt ved fastsettelsen av vederlaget til aksjeeierne i det overdragende selskapet. Den tredje delen er vår uttalelse.

### **Del 1: Opplysninger om innskuddet**

Selskapet skal ved fisjonen overta alle eiendeler, rettigheter og forpliktelser knyttet til Olav Thon Eiendomsselskap ASA sin direkte-eide operative virksomhet i Norge (Virksomheten), slik dette er beskrevet i Fisjons- og Konsernfusjonsplanen og fremkommer av bilag 1 til denne.

### **Del 2: Fremgangsmåte(r) ved fastsettelse av vederlaget**

Gjennom fisjonen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA mottar aksjonærene en aksje i OTE Transit 1 AS for hver aksje i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Ved fisjonen fordeles aksjekapitalen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA i samme forhold som Olav Thon Eiendomsselskap ASA sine nettoverdier fordeles ved fisjonen. Fastsettelsen av Virksomhetens nettoverdier er basert på en ekstern verdivurdering foretatt per 21. oktober 2019. Ved verdivurderingen er det benyttet anerkjente verdsettelsesprinsipper og det er i hovedsak lagt vekt på forventet fremtidig inntjening.

Ved verdsettelsen av Olav Thon Eiendomsselskap ASA og det som overføres til OTE Transit 1 AS ved fisjonen er det tatt utgangspunkt i de virkelige verdier som fremgår av konsernets balanse utarbeidet i henhold til IFRS. Eiendomsporteføljen utgjør mer enn 95% av verdien av selskapets eiendeler, og eiendommene blir løpende virkelig verdivurdert av konsernet etter yield-metoden. Yield-metoden innebærer som utgangspunkt at man utregner verdien på en eiendom ved å dividere normalisert kontantstrøm på den normaliserte yelden på eiendommen. I tillegg innhenter konsernet uavhengige verdsettelse av alle eiendommer fra NewSec og Cushman & Wakefield. Disse bruker vanligvis en verdsettelsesmetode basert på diskonterte kontantstrømmer. Kontantstrømmene beregnes ved å estimere leieinntekt, tilhørende kostnader og CAPEX, for flere år i framtiden. Kontantstrømsestimatene er diskontert ved en estimert diskonteringsrente. Konsernets egne verdsettelse er svært godt kalibrert mot de uavhengige verdsettelsene, noe som underbygger at verdiene i balansen er et godt estimat på virkelig verdi.

Det er gjort enkelte justeringer i tallene fra IFRS-balansen der det er nødvendig for å beregne virkelig verdi. Den eneste justeringen av en viss materiell betydning er at utsatt skatt, som fremgår i balansen med en nominell størrelse, er regnet om til virkelig verdi. Dette er i hovedsak gjort ved å beregne en markedsmessig nåverdi av skatteulempen ved å ha lavere skattemessige avskrivningsgrunnlag enn den virkelige verdi av eiendommene skulle tilsi.

Ettersom alle direkteide eiendommer overføres til OTE Transit 1 AS, mens aksjer og selskapsandeler (i eiendomseiende selskaper) forblir igjen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA, er metodene for verdsettelse av det som blir igjen og det som fisjoneres ut rimelig like. Det betyr også at eventuelle usikkerheter og skjønnsmomenter gjør seg gjeldende begge steder, herunder hvorfor den balanseførte egenkapitalen er høyere enn dagens børsverdi for Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Verdien av den utfisjonerte Virksomheten utgjør ca. 46,4849 % av totalverdien i Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Dette forholdstallet er lagt til grunn ved nedsettelse av aksjekapitalen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Regnskapsmessig anses fisjonen å være en omorganisering som skal gjennomføres til kontinuitet. Dette innebærer at de eiendeler og forpliktelser som OTE Transit 1 AS mottar gjennom fisjonen skal regnskapsføres til de samme verdier som de hadde i Olav Thon Eiendomsselskap ASA sin balanse, tilsvarende NOK 586 278 964 per 30. september 2019, etter fratrukk for fisjonsgjelden som etableres mellom partene i fisjonen. Denne verdien danner også grunnlaget for kapitalforhøyelsen i OTE Transit 1 AS, jf. aksjelovens og allmennaksjelovens § 2-7. Virkelig verdi av netto eiendeler er høyere.

### **Del 3: Den uavhengig sakkyndiges uttalelse**

Vi har utført vår kontroll og avgir vår uttalelse i samsvar med standard for attestasjonsoppdrag SA 3802-1 "Revisors uttalelser og redegjørelser etter aksjelovgivningen". Standarden krever at vi planlegger og utfører kontroller for å oppnå betryggende sikkerhet for at de eiendeler, rettigheter og forpliktelser selskapet skal overta, har en verdi som minst svarer til det avtalte vederlaget, og for å

kunne uttale oss om vederlaget til aksjeeierne i Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Arbeidet omfatter kontroll av verdsettelsen av innskuddet og av vederlaget, herunder vurderingsprinsippene og eksistens og tilhørighet. Videre har vi vurdert de verdsettelsesmetoder som er benyttet og de forutsetninger som ligger til grunn for verdsettelsen.

Etter vår oppfatning er innhentet bevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Konklusjon

Etter vår mening har de eiendeler selskapet skal overta ved fisjonen en verdi som minst svarer til det avtalte vederlaget i aksjer i OTE Transit 1 AS pålydende NOK 48 169 160, overkurs med NOK 147 989 886, samt annen egenkapital med NOK 390 119 919, og etter vår mening er begrunnelsen for vederlaget til aksjeeierne i Olav Thon Eiendomsselskap ASA på en aksje i OTE Transit 1 AS for hver aksje i Olav Thon Eiendomsselskap ASA rimelig og saklig basert på verdsettelsen av selskapene som beskrevet i ovenfor.

Gjettum 21. oktober 2019  
Larsson AS



Eirik Larsson  
statsautorisert revisor

Til generalforsamlingen i  
OTE Transit 1 AS

## **Redegjørelse for fusjonsplanen i overdragende selskap (OTE Transit 1 AS) i konsernfusjon**

På oppdrag fra styret i OTE Transit 1 AS avgir vi som uavhengig sakkyndig denne redegjørelsen, i samsvar med allmennaksjeloven § 13-10, for fusjonsplanen datert 21. oktober 2019 mellom OTE Transit 1 AS og OTE Eiendom AS med Olav Thon Eiendom ASA som aksjeutstedende selskap i samsvar med allmennaksjelovens § 10-2. Ved fusjonen overdrar OTE Transit 1 AS samtlige eiendeler, rettigheter og forpliktelser til OTE Eiendom AS mot at det utstedes vederlag i aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap AS.

### **Styrets ansvar for redegjørelsen:**

Styret er ansvarlig for informasjonen redegjørelsen bygger på og de verdsettelse som ligger til grunn for vederlaget.

### **Uavhengig sakkyndiges oppgaver og plikter:**

Vår oppgave er å utarbeide en redegjørelse om fastsettelse av vederlaget.

Den videre redegjørelsen består av to deler. Den første delen angir hvilke fremgangsmåter som er brukt ved fastsettelsen av vederlaget til aksjeeierne i det overdragende selskapet. Den andre delen er vår uttalelse om vederlaget.

### **Del 1: Opplysninger om innskuddet**

OTE Transit 1 AS blir ved fisjon av Olav Thon Eiendomsselskap ASA tilført alle eiendeler, rettigheter og forpliktelser knyttet til den direkte-eide virksomheten i Olav Thon Eiendomsselskap ASA slik dette fremkommer av bilag 1 til Fisjons- og Konsernfusjonsplan. Disse verdiene overføres videre til OTE Eiendom AS ved fusjonen. Fastsettelsen av selskapets nettoverdier er basert på en ekstern verdivurdering foretatt per 21. oktober 2019. Ved verdivurderingen er det benyttet anerkjente verdsettelsesprinsipper og det er i hovedsak lagt vekt på forventet fremtidig inntjening.

Ved verdsettelsen av Olav Thon Eiendomsselskap ASA og det som overføres til OTE Transit 1 AS ved fisjonen er det tatt utgangspunkt i de virkelige verdier som fremgår av konsernets balanse utarbeidet i henhold til IFRS. Eiendomsporteføljen utgjør mer enn 95% av verdien av selskapets eiendeler, og eiendommene blir løpende virkelig verdivurdert av konsernet etter yield-metoden. Yield-metoden innebærer som utgangspunkt at man utregner verdien på en eiendom ved å dividere normalisert kontantstrøm på den normaliserte yelden på eiendommen. I tillegg innhenter konsernet uavhengige verdsettelse av alle eiendommer fra NewSec og Cushman & Wakefield. Disse bruker vanligvis en verdsettelsesmetode basert på diskonterte kontantstrømmer. Kontantstrømmene beregnes ved å



estimere leieinntekt, tilhørende kostnader og CAPEX, for flere år i framtiden. Kontantstrømsestimatene er diskontert ved en estimert diskonteringsrente. Konsernets egne verdsettelse er svært godt kalibrert mot de uavhengige verdsettelsene, noe som underbygger at verdiene i balansen er et godt estimat på virkelig verdi.

Det er gjort enkelte justeringer i tallene fra IFRS-balansen der det er nødvendig for å beregne virkelig verdi. Den eneste justeringen av en viss materiell betydning er at utsatt skatt, som fremgår i balansen med en nominell størrelse, er regnet om til virkelig verdi. Dette er i hovedsak gjort ved å beregne en markedsmessig nåverdi av skatteulempen ved å ha lavere skattemessige avskrivningsgrunnlag enn den virkelige verdi av eiendommene skulle tilsi.

De eiendeler, rettigheter og forpliktelser som Selskapet ble tilført gjennom fisjonen av Olav Thon Eiendomsselskap ASA er regnskapsført til de samme verdier som de var regnskapsført til i Olav Thon Eiendomsselskap ASA sin balanse (regnskapsmessig kontinuitet), tilsvarende NOK 586 278 964 per 30. september 2019. Virkelig verdi er høyere. Regnskapsmessig kontinuitet vil også bli lagt til grunn i fusjonen, slik at de samme regnskapsmessige verdiene videreføres i OTE Eiendom AS, og danner grunnlag for størrelsen på fordringen som etableres mellom Olav Thon Eiendomsselskap ASA, som aksjeutstedende selskap, og OTE Eiendom AS som overtakende selskap.

Aksjonærene i OTE Transit 1 AS eier aksjene i samme forhold som de eier aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Ved konsernfusjonen mellom OTE Transit 1 AS og OTE Eiendom AS oppløses OTE Transit 1 AS og fusjonsvederlaget gjøres opp ved forhøyelse av aksjenes pålydende i Olav Thon Eiendomsselskap ASA med NOK 0,46484931 fra NOK 0,53515069 til NOK 1 per aksje. Kapitalforhøyelsen utgjør totalt NOK 48 169 160 fra NOK 55 454 011 til NOK 103 623 171, dvs. forhøyelsesbeløpet tilsvarer kapitalnedsettelsen ved den opprinnelige fisjonen og at aksjekapitalen i Olav Thon Eiendom ASA etter fisjonen og konsernfusjonen tilsvarer aksjekapitalen slik den var før fisjonen.

Vi mener fremgangsmåten for å komme frem til vederlaget og bytteforholdet er hensiktsmessig. Det har ikke vært særlige vanskeligheter ved fastsettelsen av vederlaget.

## **Del 2: Den uavhengig sakkyndiges uttalelse**

Vi har utført vår kontroll og avgir vår uttalelse i samsvar med standard for attestasjonsoppdrag SA 3802-1 "Revisors uttalelser og redegjørelser etter aksjelovgivningen". Standarden krever at vi planlegger og utfører kontroller for å oppnå betryggende sikkerhet for at vederlaget til aksjeeierne i OTE Transit 1 AS er rimelig og saklig begrunnet. Arbeidet omfatter kontroll av verdsettelsen av vederlaget. Videre har vi vurdert de verdsettelsesmetoder som er benyttet og de forutsetninger som ligger til grunn for verdsettelsen, herunder en vurdering av begrunnelsen for verdsettelsen av immaterielle eiendeler.

Etter vår oppfatning er innhentet bevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Konklusjon

Etter vår mening er begrunnelsen for vederlaget til aksjeeierne i OTE Transit 1 AS i form av økning av pålydende med NOK 0,46484931 på hver eksisterende aksje i Olav Thon Eiendomsselskap for hver aksje i OTE Transit 1 AS, rimelig og saklig, basert på verdsettelsen av selskapene som beskrevet ovenfor.

Gjettum 21. oktober 2019

Larsson AS



Eirik Larsson  
statsautorisert revisor

Til generalforsamlingen i  
OTE Eiendom AS

### **Redegjørelse for fusjonsplanen i overtakende selskap OTE Eiendom AS i konsernfusjon**

På oppdrag fra styret i OTE Eiendom AS avgir vi som uavhengig sakkyndig denne redegjørelsen, i samsvar med allmennaksjeloven § 13-10, for fusjonsplanen datert 21. oktober 2019 mellom OTE Transit 1 AS og OTE Eiendom AS med Olav Thon Eiendomsselskap ASA som aksjeutstedende selskap i samsvar med allmennaksjeloven § 10-2. Ved fusjonen overtar OTE Eiendom AS samtlige eiendeler, rettigheter og forpliktelser i OTE Transit 1 AS mot at det utstedes vederlag ved økning av pålydende på aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

#### **Styrets ansvar for redegjørelsen:**

Styrene i hvert selskap er ansvarlig for informasjonen redegjørelsen bygger på og de verdsettelse som ligger til grunn for vederlaget.

#### **Uavhengig sakkyndiges oppgaver og plikter:**

Vår oppgave er å utarbeide en redegjørelse om fusjonsplanen og å uttale oss om de eiendeler OTE Eiendom AS skal overta, har en verdi som minst svarer til vederlaget.

Den videre redegjørelsen består av tre deler. Den første delen er en presentasjon av opplysninger i overensstemmelse med de krav som stilles i allmennaksjeloven § 13-10 annet ledd og § 2-6 første ledd nr. 1 til 4. Den andre delen angir hvilke fremgangsmåter som er brukt ved fastsettelsen av vederlaget til aksjeeierne i det overdragende selskapet. Den tredje delen er vår uttalelse.

#### **Del 1: Opplysninger om innskuddet**

OTE Transit 1 AS skal ved fusjonen overta alle eiendeler, rettigheter og forpliktelser knyttet til Olav Thon Eiendomsselskap ASA sin direkte-eide operative virksomhet i Norge (Virksomheten), slik dette er beskrevet i Fusjons- og Konsernfusjonsplanen og fremkommer av bilag 1 til denne. Disse verdiene overføres videre til OTE Eiendom AS ved fusjonen.

#### **Del 2: Fremgangsmåte(r) ved fastsettelse av vederlaget**

Fastsettelsen av nettoverdiene i Olav Thon Eiendomsselskap ASA er basert på en ekstern verdivurdering foretatt per 21. oktober 2019. Ved verdivurderingen er det benyttet anerkjente verdsettelsesprinsipper og det er i hovedsak lagt vekt på forventet fremtidig inntjening.

Ved verdsettelsen av Olav Thon Eiendomsselskap ASA og det som overføres til OTE Transit 1 AS ved fisjonen er det tatt utgangspunkt i de virkelige verdier som fremgår av konsernets balanse utarbeidet i henhold til IFRS. Eiendomsporteføljen utgjør mer enn 95% av verdien av selskapets eiendeler, og eiendommene blir løpende virkelig verdifuldret av konsernet etter yield-metoden. Yield-metoden innebærer som utgangspunkt at man utregner verdien på en eiendom ved å dividere normalisert kontantstrøm på den normaliserte yelden på eiendommen. I tillegg innhenter konsernet uavhengige verdsettelse av alle eiendommer fra NewSec og Cushman & Wakefield. Disse bruker vanligvis en verdsettelsesmetode basert på diskonterte kontantstrømmer. Kontantstrømmene beregnes ved å estimere leieinntekt, tilhørende kostnader og CAPEX, for flere år i framtiden. Kontantstrømsestimatene er diskontert ved en estimert diskonteringsrente. Konsernets egne verdsettelse er svært godt kalibrert mot de uavhengige verdsettelsene, noe som underbygger at verdiene i balansen er et godt estimat på virkelig verdi.

Det er gjort enkelte justeringer i tallene fra IFRS-balansen der det er nødvendig for å beregne virkelig verdi. Den eneste justeringen av en viss materiell betydning er at utsatt skatt, som fremgår i balansen med en nominell størrelse, er regnet om til virkelig verdi. Dette er i hovedsak gjort ved å beregne en markedsmessig nåverdi av skatteulempen ved å ha lavere skattemessige avskrivningsgrunnlag enn den virkelige verdi av eiendommene skulle tilsi.

Ettersom alle direkteide eiendommer overføres til OTE Transit 1 AS, mens aksjer og selskapsandeler (i eiendomseiende selskaper) forblir igjen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA, er metodene for verdsettelse av det som blir igjen og det som fisjoneres ut rimelig like. Det betyr også at eventuelle usikkerheter og skjønnsmomenter gjør seg gjeldende begge steder, herunder hvorfor den balanseførte egenkapitalen er høyere enn dagens børsverdi for Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Verdien av den utfisjonerte Virksomheten utgjør ca. 46,4849 % av totalverdien i Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Dette forholdstallet er lagt til grunn ved nedsettelse av aksjekapitalen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

De eiendeler, rettigheter og forpliktelser som OTE Transit 1 AS ble tilført gjennom fisjonen av Olav Thon Eiendomsselskap ASA er regnskapsført til de samme verdier som de var regnskapsført til i Olav Thon Eiendomsselskap ASA sin balanse (regnskapsmessig kontinuitet), tilsvarende NOK 586 278 964 per 30. september 2019. Virkelig verdi av eiendelene er høyere. Regnskapsmessig kontinuitet vil også bli lagt til grunn i fusjonen, slik at de samme regnskapsmessige verdiene videreføres i OTE Eiendom AS, og danner grunnlag for størrelsen på fordringen som etableres mellom Olav Thon Eiendomsselskap ASA, som aksjeutstedende selskap, og OTE Eiendom AS som overtakende selskap.

Aksjonærene i Olav Thon Eiendom ASA eier aksjene OTE Transit 1 AS i samme forhold som de eier aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Ved konsernfusjonen mellom OTE Eiendom AS og OTE Transit 1 AS oppløses OTE Transit 1 AS og fusjonsvederlaget gjøres opp ved forhøyelse av aksjenes pålydende i Olav Thon Eiendomsselskap ASA med NOK 0,46484931, fra NOK 0,53515069 til NOK 1 pr aksje. Kapitalforhøyelsen utgjør totalt NOK 48 169 160, fra NOK 55 454 011 til NOK 103 623 17, dvs.

at forhøysesbeløpet tilsvarer kapitalnedsettelsen ved den opprinnelige fisjonen og at aksjekapitalen i Olav Thon eiendomsselskap ASA etter konsernfusjonen tilsvarer aksjekapitalen slik den var før fisjonen.

### **Del 3: Den uavhengig sakkyndiges uttalelse**

Vi har utført vår kontroll og avgir vår uttalelse i samsvar med standard for attestasjonsoppdrag SA3802-1 "Revisors uttalelser og redegjørelser etter aksjelovgivningen". Standarden krever at vi planlegger og utfører kontroller for å oppnå betryggende sikkerhet for at de eiendeler, rettigheter og forpliktelser selskapet skal overta, har en verdi som minst svarer til det avtalte vederlaget, og for å kunne uttale oss om vederlaget til aksjeeierne i OTE Transit 1 AS. Arbeidet omfatter kontroll av verdsettelsen av innskuddet og av vederlaget, herunder vurderingsprinsippene og eksistens og tilhørighet. Videre har vi vurdert de verdsettelsesmetoder som er benyttet og de forutsetninger som ligger til grunn for verdsettelsen, herunder en vurdering av begrunnelsen for verdsettelsen av immaterielle eiendeler.

Etter vår oppfatning er innhentet bevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### **Konklusjon**

Etter vår mening har de eiendeler selskapet skal overta ved fusjonen, en verdi som minst svarer til det avtalte vederlaget i aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA pålydende NOK 48 169 160, overkurs NOK 147 989 886, samt annen egenkapital NOK 390 119 919. Etter vår mening er begrunnelsen for vederlaget til aksjeeierne i OTE Transit 1 AS i form av økning av pålydende med NOK 0,46484931 på eksisterende aksjer Olav Thon Eiendomsselskap ASA for hver aksje i OTE Transit 1 AS, rimelig og saklig, basert på verdsettelsen av selskapene som beskrevet ovenfor.

Gjettum 21. oktober 2019

Larsson AS



Eirik Larsson  
statsautorisert revisor