



**OLAV THON
EIENDOMSSKAP**
ÅRSRAPPORT

20
12

INNHold

03	OM OLAV THON EIENDOMSSKAP	54	ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP
04	KONSERNSTRUKTUR	57	NOTER MORSELSKAP
05	OLAV THON EIENDOMSSKAP 2012	65	REVISORS BERETNING
06	NØKKELTALL	66	STYRET
08	ÅRSBERETNING	68	AKSJONÆRFORHOLD
22	ÅRSREGNSKAP KONSERN	72	FINANSIELLE FORHOLD
26	NOTER KONSERN	78	EIENDOMSVIRKSOMHETEN

OM OLAV THON EIENDOMSSKAP

HISTORIKK

Olav Thon Eiendomsselskap ASA ble etablert i 1982, da en betydelig del av Olav Thon Gruppens eiendommer ble overført til selskapet. Olav Thon Eiendomsselskap ASA ble notert på Oslo Børs i 1983, og har deretter gjennomgått en betydelig vekst.

Årlig leieinntektsnivå for selskapets eiendommer har økt fra 27 millioner kroner i 1983 til 2.150 millioner kroner ved inngangen til 2013.

Siden børsnoteringen er selskapets børsverdi økt fra 200 millioner kroner til 9,5 milliarder kroner ved utgangen av 2012.

Selskapet inngår i Olav Thon Gruppen, som omfatter virksomheter og selskaper majoritets eid av Olav Thon.

Olav Thon Gruppen er Norges ledende eiendomsaktør innen forretningsområdene eiendom, kjøpesenter og hoteldrift.

HOVEDSTRATEGI

Selskapets strategi er å **erhverve, utvikle og eie** eiendommer med sentral beliggenhet.

Selskapet skal oppnå høyest mulig verdiskaping ved å fokusere på effektiv drift og videreutvikling av eiendomsporteføljen. Kombinasjonen av høy løpende driftsavkastning på eiendommene og verdiskaping som følge av aktiv videreutvikling av eiendomsporteføljen, forventes å bidra til maksimal verdistigning både i et kort- og langsiktig perspektiv.

FORRETNINGSMESSIG MÅL

Det overordnede mål for Olav Thon Eiendomsselskaps virksomhet er å oppnå maksimal vekst i egenkapital pr. aksje. Over tid skal aksjonærene oppnå en avkastning som er konkurransedyktig i forhold til sammenlignbare investeringsalternativer.

STYRE OG ADMINISTRASJON

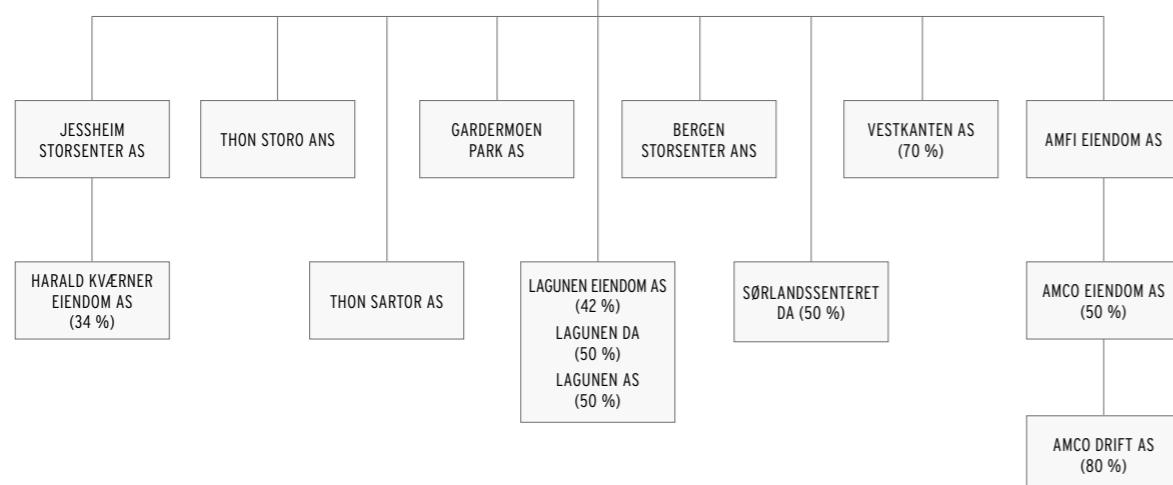
Olav Thon, styrets formann
Kristian Leer-Salvesen, styremedlem
Sissel Berdal Haga, styremedlem
Stig O. Jacobsen, styremedlem
Elin Ørjasæter, styremedlem

Dag Tangevald-Jensen, administrerende direktør

Selskapet har ikke egen administrasjon, men en drifts-avtale med Thon Holding AS som sikrer at selskapet til enhver tid trekker på Olav Thon Gruppens ressurser.

KONERNSTRUKTUR MARS 2013

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA



OLAV THON EIENDOMSSSELKAP I 2012

- Resultat før skatt økte med 60% til 1.686 millioner kroner.
- Kontantstrøm fra driften økte med 5 % til 1.060 millioner kroner.
- Egenkapital pr. aksje økte med 12 % til 1.061 kroner.
- Posisjonen som Norges ledende kjøpesenterselskap ble ytterligere styrket ved større utvidelser av 5 kjøpesentre, og kjøp av eierandeler i 3 kjøpesentre. Ved årsskiftet hadde konsernet 79 kjøpesentre i eie og forvaltning.
- Omsetningen i konsernets kjøpesenterportefølje økte med 4 % til 49,4 milliarder kroner.
- Rentebærende gjeld økte med 2% til 14.298 millioner kroner, og belåningsgraden sank til 47 %.
- Aksjekursen steg med 13 % til 890 kroner. Børsverdien var ved årsskiftet 9,5 milliarder kroner, og selskapet var dermed Nordens 3. største børsnoterte eiendomsselskap.

NØKKELTALL

(Beløp i millioner kroner)	2012	2011	2010
Netto leieinntekter	1 802	1 700	1 546
Resultat før skatt	1 686	1 051	1 902
Egenkapital pr. aksje (kroner)	1 061	943	890
Egenkapitalandel	35 %	33 %	33 %
Likviditetsreserver ¹⁾	4 438	4 988	4 117
Avdrag neste 12 mnd	2 580	2 681	1 243
Kontantstrøm drift ²⁾	1 060	1 008	883
Rentebærende gjeld	14 298	14 024	14 200
Rente pr. 31.12	4,7 %	4,8 %	4,5 %
Netto investeringer	1 279	853	1 721
Bokført verdi eiendomsportefølje	30 490	28 304	27 003
Leieinntektsnivå ³⁾	2 150	2 025	1 940
Netto yield	6,2 %	6,4 %	6,5 %
Omsetning kjøpesenter ⁴⁾	49 364	47 434	44 919
Børskurs 31.12 (kroner)	890	788	910
Utbytte pr. aksje (kroner) ⁵⁾	12	10	10

Endrede regnskapsprinsipper m.m. gjør at enkelte størrelser avviker fra det som er oppgitt i tidligere årsrapporter.

1) Bankinnskudd o.l. + Ubenyttede lånerammer

2) Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter - Endring i arbeidskapital

3) Inkludert andel av leieinntekter i tilknyttede selskap

4) Eide og/eller forvaltede kjøpesenter

5) Foreslått utbytte for 2012



ÅRSBERETNINGEN FOR 2012

Olav Thon Eiendomsselskap hadde et godt resultat i 2012 preget av økte leieinntekter og positiv verdiutvikling på konsernets investerings-eiendommer.

Hovedpunktene i konsernets årsregnskap er som følger:

- **Brutto leieinntekter utgjorde 1.986 millioner kroner (1.889) og netto leieinntekter var 1.802 millioner kroner (1.700).**
- **Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde 546 millioner kroner (-25).**
- **Resultat før skatter utgjorde 1.686 millioner kroner (1.051).**
- **Kontantstrøm fra driften utgjorde 1.060 millioner kroner (1.008).**
- **Egenkapital pr. aksje økte i 2012 med 12 % til 1.061 kroner (943) og egenkapitalandelen var ved årsskiftet 35 % (33).**
- **Konsernets likviditetsreserve var ved årsskiftet 4.438 millioner kroner (4.988).**

RESULTAT OG BALANSESAMMENDRAG

BALANSE PR. 31.12.2012

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 32.772 millioner kroner (30.623), hvorav verdien av investeringseiendommene utgjorde 30.490 millioner kroner (28.304).

Konsernets samlede egenkapital var 11.552 millioner kroner (10.208) og egenkapitalandelen var 35 % (33).

Egenkapital pr. aksje (aksjonærenes andel) var 1.061 kroner (943). "Substansverdi pr. aksje" (EPRA NNNAV) er beregnet til 1.348 kroner (1.220).

Konsernets rentebærende gjeld var 14.333 millioner kroner (14.024) og belåningsgraden, som viser gjelden i forhold til eiendomsverdiene ("loan to value") var 47 % (49).

RESULTAT I 2012

Resultat før skatt ble 1.686 millioner kroner (1.051), og etter avsetning til skatter ble årsresultatet 1.218 millioner kroner (769).

Driftsresultatet før verdiendringer av investeringseiendommer beløp seg til 1.795 millioner kroner (1.725), mens driftsresultatet beløp seg til 2.697 millioner kroner (2.280).

LEIEINTEKTER OG EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER

Brutto leieinntekter var 1.986 millioner kroner (1.889). Leieinntektene økte både som følge av ferdigstilte eiendomsprosjekter og nye eiendommer.

Konsernets netto leieinntekter utgjorde 1.802 millioner kroner (1.700).

Andre eiendomsrelaterede inntekter var 501 millioner kroner (496), og dreier seg om innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader.

Eiendomsrelaterede kostnader utgjorde 685 millioner kroner (685) og ovennevnte felleskostnader inngår med 501 millioner kroner (496).

ANDRE DRIFTSINTEKTER OG KOSTNADER

Verdien av konsernets investerings-eiendommer ble i 2012 oppjustert med 902 millioner kroner (555). Verdiøkningen fremkommer som en kombinasjon av redusert avkastningskrav, ferdigstilte eiendomsprosjekter og økte leieinntekter.

Andel resultat i tilknyttede selskap utgjorde 18 millioner kroner (54), og endringen fra i fjor forklares i hovedsak av lavere verdiøkning på investeringseiendommer eiet gjennom tilknyttede selskap.

Andre driftsinntekter utgjorde 459 millioner kroner (448) og dreier seg i hovedsak om inntekter fra eiendommer forvaltet for eksterne eiere og salgsinntekter fra annen virksomhet. Inntektene fra forvaltede eiendommer består av forvaltningshonorarer på 45 millioner kroner (41), og innbetaling av felleskostnader fra eiendommenes leietakere på 304 millioner kroner (316).

Andre driftskostnader, administrasjonskostnader og ordinære avskrivninger beløp seg til 486 millioner kroner (478).

FINANSINTEKTER OG KOSTNADER

Netto løpende finanskostnader i 2012 beløp seg til 655 millioner kroner (649).

Gjennomsnittlig rentesats i 2012 var 4,7 % (4,7).

Finanskostnadene øker marginalt fra foregående år som følge av en viss økning i konsernets gjennomsnittlig rentebærende gjeld.

Verdien på konsernets finansielle instrumenter ble redusert med 356 millioner kroner (-580), som følge av en betydelig nedgang i det langsiktige rentenivået.

Samlede finanskostnader utgjorde dermed 1.011 millioner kroner (1.229).

KONTANTSTRØM OG LIKVIDITET

I 2012 var netto kontantstrøm fra driften 1.060 millioner kroner (1.008), mens endring i arbeidskapitalen var 185 millioner kroner (244). Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde 1.245 millioner kroner (1.252).

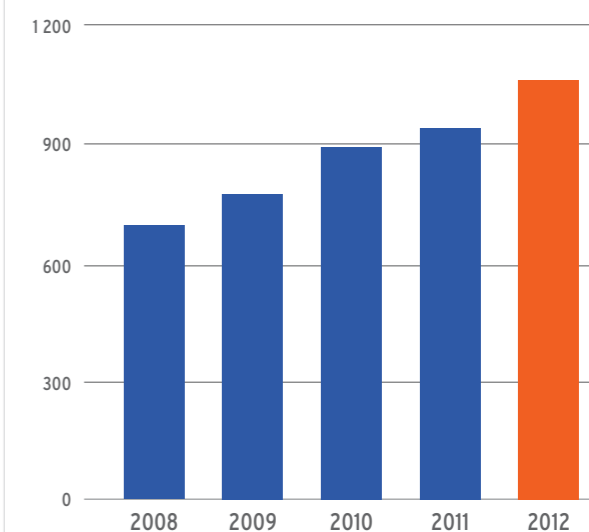
Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -1.239 millioner kroner (-693), mens netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene totalt sett belastet likviditeten med 117 millioner kroner (-410).

I 2012 ble dermed likviditetsbeholdningen redusert med 111 millioner kroner (149).

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 4.438 millioner kroner (4.988), og besto av kortsiktige plasseringer på 635 millioner kroner (746) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 3.803 millioner kroner (4.241).

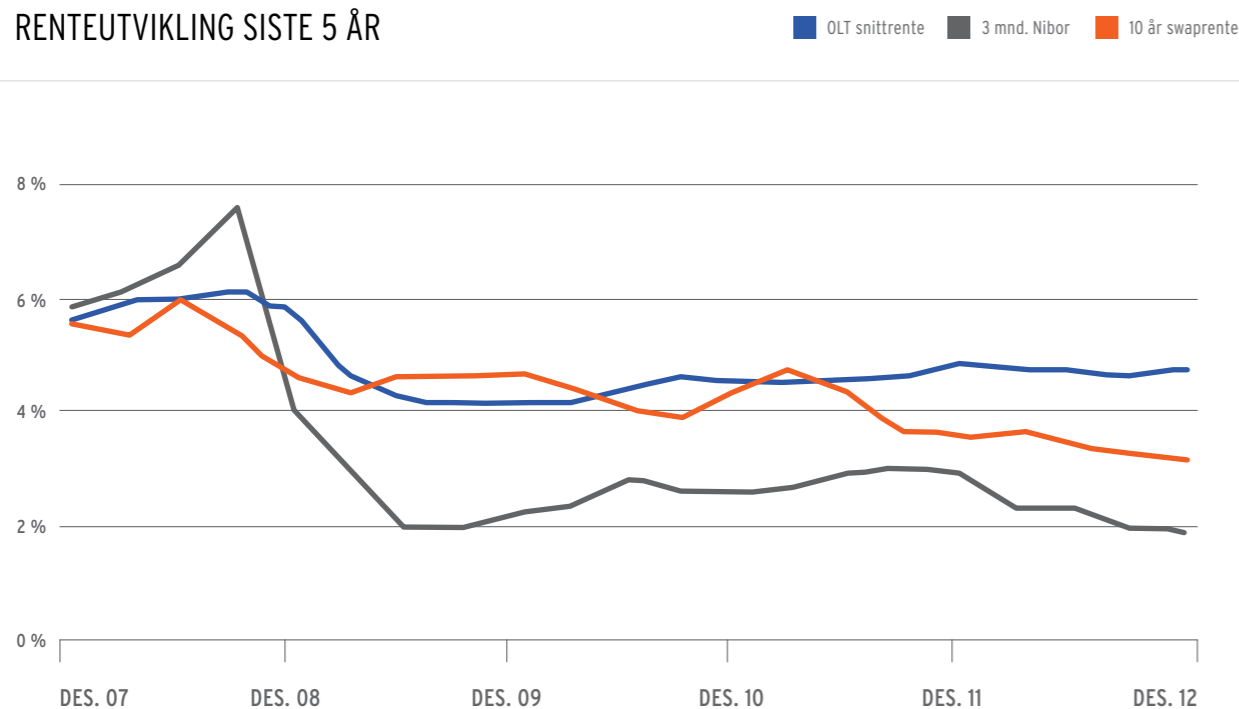
EGENKAPITAL PR. AKSJE

KRONER



Egenkapital pr. aksje har i perioden økt med 53 %.

RENTEUTVIKLING SISTE 5 ÅR



Konsernets gjennomsnittrente har i perioden variert mellom 4,1 % og 6,1 %.

DISPONERING AV MORSELSKAPETS ÅRSRESULTAT

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i morselskapet Olav Thon Eiendomsselskap ASA:

Utbytte, 12 kroner pr. aksje	128 millioner kroner
-Overført fra annen egenkapital	- 34 millioner kroner
Disponert overskudd	94 millioner kroner

Pr. 31.12.12 var morselskapets frie egenkapital 197 millioner kroner.

FORUTSETNING OM FORTSATT DRIFT

Olav Thon Eiendomsselskaps virksomhet er kjøp, utvikling og forvaltning av fast eiendom, samt deltakelse i andre selskaper med tilsvarende virksomhet. Virksomheten er rettet mot det norske eiendomsmarkedet.

Konsernet har en sterk finansiell stilling, en eiendomsportefølje av høy kvalitet, en sterk markedsposisjon i det norske kjøpesentermarkedet og medarbeidere med høy kompetanse. Årsregnskapet er følgelig avlagt under forutsetningen om fortsatt drift.

Etter styrets vurdering er det ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av konsernets stilling og resultat pr. 31.12.12.

ORGANISASJON OG ARBEIDSMILJØ

Olav Thon Eiendomsselskap er en arbeidsplass som praktiserer likestilling, og tolererer ikke noen 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 nedsatt funksjonsevne.

Styret vurderer ovennevnte forhold og det generelle arbeidsmiljøet som tilfredsstillende.

Ved utgangen av 2012 var det 395 årsverk (391) i konsernet. Av konsernets ansatte er 42 % kvinner og 58 % menn.

Selskapets styre består av to kvinner og tre menn.

Sykefraværet utgjorde 3,9 % (4,0) i 2012. Det er i perioden ikke oppstått skader eller ulykker som skyldes forhold med tilknytning til virksomheten. Det er heller ikke avdekket svakheter ved de ansattes sikkerhet eller arbeidsmiljøet for øvrig.

MILJØMESSIG STATUS

Konsernet forurenser det ytre miljø bare i mindre grad. Konsernet arbeider for å minimere de skader virksomheten påfører det ytre miljø blant annet ved å følge miljøvennlige prosedyrer for drift av den operative virksomheten. Miljøarbeidet er en naturlig og integrert del av virksomheten i Olav Thon Eiendomsselskap.

Det fokuseres på miljøvennlige tiltak for egen virksomhet og for leietakernes bruk av eiendommen. Eksempler på dette er energispareprogram for konsernets eiendommer og miljøvennlig avfallshåndtering.

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.

EIERSTYRING OG SELSKAPSELEDELSE

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 på prinsipper som er gitt i "Norsk anbefaling - eierstyring og selskapsledelse", utgitt av Norsk utvalg for eierstyring og selskapsledelse.

I løpet av 2012 ble det avholdt fem styremøter i Olav Thon Eiendomsselskap.

Utfyllende redegjørelse for Eierstyring og selskapsledelse finnes på selskapets hjemmeside www.olt.no.

AKSJONÆRFORHOLD

Aksjekursen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA steg i 2012 med 13% til en sluttkurs den 28.12.2012 på 890 kroner.

Aksjene i selskapet ga dermed en totalavkastning (medregnet utbytte) på 14% i 2012, på nivå med hovedindeksen ved Oslo Børs.

I 2012 ble det omsatt 427.900 aksjer (350.400) over Oslo Børs, og høyeste og laveste notering var henholdsvis 900 og 780 kroner.

Ved årsskiftet var selskapets børsverdi 9,5 milliarder kroner, og Olav Thon Eiendomsselskap var dermed Nordens 3. største børsnoterte eiendomsselskap.

Ved årsskiftet var det 1.651 (1.641) aksjonærer i selskapet.

Thon Gruppen AS (m/nærstående)	71,9 %
Folketrygdfondet	9,0 %
Otto Olsen Eiendom AS (m/nærstående)	2,6 %
MP Pensjon	1,9 %
Skagen Vekst	1,7 %
Sum 5 største eiere	87,1 %

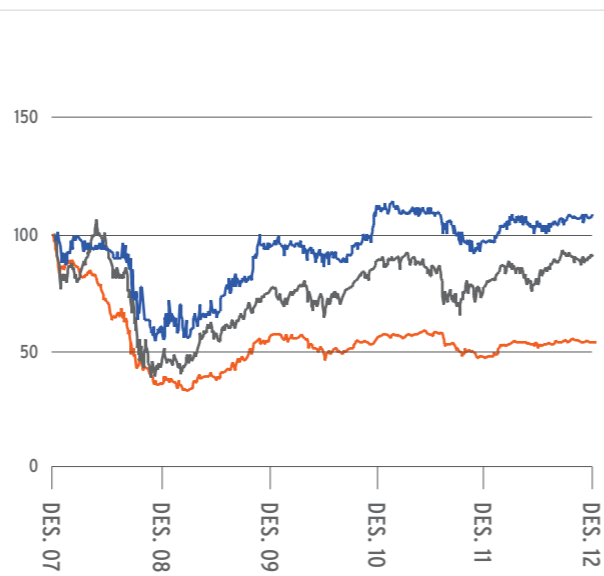
På selskapets ordinære generalforsamling i 2012 ble det besluttet å utbetale utbytte for 2011 med 10 kroner pr. aksje.

Styret foreslår at det utbetales utbytte for 2012 med 12 kroner pr. aksje.

For ytterligere informasjon om aksjonærforhold henvises til sidene 68-71.

AKSJEKURSUTVIKLING OG INDEKSER

■ OLT ■ Hovedindeks ■ Eiendomsindeks



Aksjekursen i Olav Thon Eiendomsselskap har de siste 5 år utviklet seg bedre enn både hoved- og eiendomsindeksen ved Oslo Børs.

TRANSASJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

Vesentlige transaksjoner med nærstående parter fremgår i note 29 i årsrapporten.

Transaksjonene er inngått på ordinære markedsmessige betingelser, som om de var gjennomført mellom uavhengige parter.

EIENDOMSVIRKSOMHETEN**EIENDOMSPORTEFØLJEN PR. 31.12.12**

Ved årsskiftet eide konsernet 125 eiendommer med et samlet utleiebart areal på ca. 1.400.000 kvm. I tillegg eier konsernet betydelige parkeringsarealer og tomteområder som muliggjør fremtidig prosjektutvikling.

I 2012 økte leienivået med 125 millioner kroner til 2.150 millioner kroner. Økningen forklares både av nye eiendommer, ferdigstilte eiendomsprosjekter og en generell leievekst i eiendomsporteføljen.

Ledighetsraten for eiendomsporteføljen var stabil i 2012 på 2 % (2).

Målt etter leienivå fordeler eiendomsporteføljen seg på følgende eiendomssegmenter:

Kjøpesentereiendom	79 %
Næringseiendom	21 %

Leieinntektene kommer fra følgende geografiske områder:

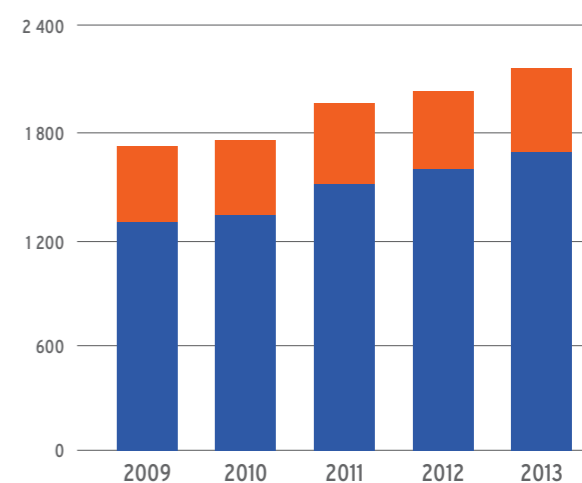
Osloregionen	47 %
Øvrige storbyregioner i Norge	23 %
Øvrige byregioner/tettsteder i Norge	30 %

Leiekontraktene har en balansert forfallsstruktur med en gjennomsnittlig restløpetid på ca. 4 år.

LEIEINNTEKTSNIVÅ

■ Kjøpesenter ■ Næringseiendom

(MILL. KR)



Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen har i perioden økt med 26 %.

MARKEDSVERDIEN PÅ EIENDOMSPORTEFØLJEN

Ved årsskiftet var verdien av eiendomsporteføljen 30.490 millioner kroner (28.304).

Investeringseiendommer bokføres til virkelig verdi (markedsverdi). For ytterligere informasjon om verdsettelsesmodellen og variablene som inngår i vurderingene henvises til note 16.

Verdivurderingen pr. 31.12.12 er basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav (yield) på 6,2 % (6,4).

Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlig avkastningskrav:

Kjøpesentereiendommer	6,1 % (6,2)
Øvrige næringsseiendommer	6,8 % (7,0)

KJØPESENTEREIENDOM

I 2012 økte leienivået for kjøpesentereiendommene med 5 % til 1.685 millioner kroner (1.598).

Ved årsskiftet hadde konsernet 55 (52) kjøpesentre i eie og 24 (24) under forvaltning.

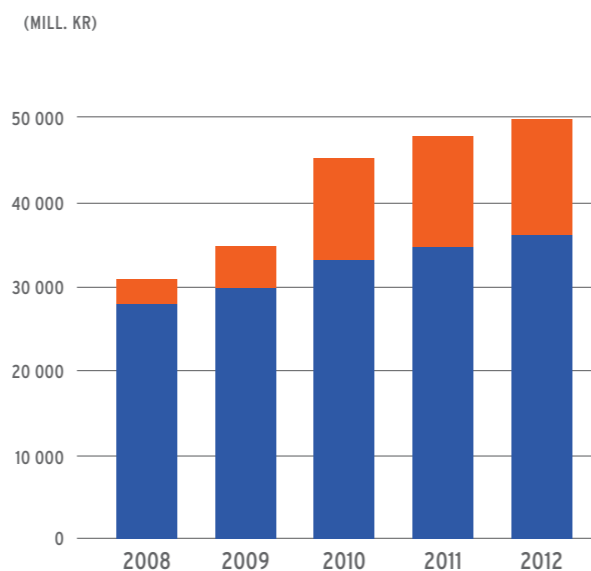
Markedsposisjonen i det norske kjøpesentermarkedet er sterk, og i porteføljen inngår blant annet Norges 4 største, og hele 7 av landets 10 største kjøpesentre i 2012.

I 2012 økte butikkomsætningen i kjøpesentrene med 4 % til 49,4 milliarder kroner (47,4), medregnet 12,9 milliarder (12,7) i sentre som forvaltes for eksterne eiere.

I tråd med utviklingen i den norske detaljhandelen, var organisk omsetningsvekst i konsernets eide sentre avtakende i 2. halvår, og for 2012 sett under ett vurderes veksten til 2,0 %.

KJØPESENTEROMSETNING

■ Hel-og deleide ■ Forvaltede



Kjøpesentromsetningen økte i 2012 med 4 % til 49 milliarder kroner.

ØVRIG NÆRINGSEIENDOM

Leienivået for konsernets øvrige næringsseiendom økte i 2012 med 9 % til 465 millioner kroner (427).

For ytterligere informasjon om eiendomsvirksomheten henvises til sidene 78-85.

INVESTERINGER I 2012

Konsernets samlede investeringer i 2012 beløp seg til 1.279 millioner kroner (853) og gjelder både eiendomskjøp, investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring og rehabilitering av eksisterende eiendomsportefølje.

STØRRE EIENDOMSKJØP

- **Åsane Senter 51, Bergen**
Konsernet har kjøpt en handelseiendom på 12.500 kvm. i Åsane i Bergen.
- **Volum Senter, Kragerø (50 %)**
Kjøpesenter med 10.000 kvm. handelsareal i Kragerø, Telemark.
- **Dombås Senter (25 %)**
Kjøpesenter med 9.000 kvm. handelsareal i Dombås, Oppland.
- **Amfi Orkanger (25 %)**
Kjøpesenter med 11.000 kvm. handelsareal i Orkanger, Sør - Trøndelag.

FERDIGSTILTE EIENDOMSPROSJEKTER

- **Vestkanten kjøpesenter, Bergen**
Utvidet med ca. 10.000 kvm. handelsareal.
- **Lagunen Storsenter, Bergen (42 %)**
Utvidet med et nytt p-hus på ca. 19.500 kvm., som inneholder ca. 350 parkeringsplasser.
- **Amfi Sogningen, Sogndal (50 %)**
Utvidet med 4.500 kvm. handelsareal.

- **Amfi Moa, Ålesund.**
Utvidelse med 5.700 kvm. handelsareal.
- **Calmeyers gate 8b, Oslo**
Et kombinert nærings- og boligbygg på 2.700 kvm. i Oslo sentrum.
- **Mart'n Senteret, Elverum (50 %)**
Første deltrinn av utvidelsen på 6.800 kvm. handelsareal.

EIENDOMSPROSJEKTER UNDER OPPFØRING

- **Mart'n Senteret, Elverum (50 %)**
I 2013 ferdigstilles 2. deltrinn av utvidelsen på 6.800 kvm. handelsareal.
- **Sørlandsenteret, Kristiansand (50 %)**
Byggetrinn 2 med ca. 33.000 kvm. handelsareal ferdigstilles i 2013
- **Sartor Storsenter, Fjell**
I 2014 skal konsernets del av senteret utvides med 2.800 kvm. handelsareal.
- **Råholtcenteret, Eidsvoll (50 %)**
Senteret utvides med ca. 10.000 kvm. handelsareal, som skal ferdigstilles i 2014.

For ytterligere informasjon om konsernets prosjekter henvises til side 85.

FINANSIELLE FORHOLD/FINANSIERING

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

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

Ved årsskiftet hadde konsernet en rentebærende gjeld på 14 298 millioner kroner (14 024).

Gjeldsporteføljen består av langsiktige kredittrammer etablert i nordiske banker og lån opptatt direkte i det norske kapitalmarkedet.

Tilgangen til finansiering i bank- og kapitalmarkedet vurderes fortsatt som god, og i 2012 ble det opptatt nye langsiktige banklån på totalt 1.652 millioner kroner, 3 langsiktige obligasjonslån på totalt 990 millioner kroner og 10 kortsiktige sertifikatlån på totalt 1.820 millioner kroner.

Ved årsskiftet var samlede lån og kredittrammer på 18.135 millioner kroner (18.265).

Det norske kapitalmarkedet er en viktig finansieringskilde, og ved årsskiftet hadde konsernet utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld på 3.410 millioner kroner (2.615).

Konsernets gjeld hadde ved årsskiftet en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,6 år (4,4). 18 % av gjelden forfaller i 2013 og refinansieringsbehovet vil i sin helhet kunne dekkes av eksisterende likviditetsreserve.

For ytterligere informasjon om finansielle forhold henvises til sidene 72-77.

OLAV THON EIENDOMSSSELKAPS RISIKOFAKTORER

Konsernets risikofaktorer kan deles inn i hovedgruppene:

- Markedsmessig risiko
- Finansiell risiko
- Operasjonell risiko

MARKEDSMESSIG RISIKO

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

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

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

MARKEDET FOR NÆRINGSEIENDOM

Veksten i norsk økonomi var relativt høy i 2012 og de fleste områder av norsk økonomi utviklet seg positivt.

Etterspørselen etter næringsseiendom var høy, og transaksjonsvolumet i det norske eiendomsmarkedet var det høyeste siden 2007.

2012 ble dermed nok et godt år for næringsseiendom.

LEIEMARKEDET

Leieprisene i kjøpesentrene viste i hovedsak en stabil eller svakt stigende utvikling.

Ledigheten i kontormarkedet i Oslo viste en svakt fallende tendens, mens leieprisene viste en svakt stigende tendens.

TRANSAKSJONSMARKEDET

Det samlede transaksjonsvolumet i markedet for næringsseiendom (med verdi over 50 millioner) økte med over 50 % fra 2011, og nivået på rundt 55 milliarder kroner er det høyeste siden 2006. Prisene viste videre en økende tendens for de største og mest attraktive eiendommene.

Den viktigste faktoren bak prisøkningen for de mest attraktive objektene var et svakt fallende avkastningskrav (yield) for denne type eiendom.

KONSERNETS MARKEDSRISIKO

79 % av konsernets leieinntekter kommer fra kjøpesentre med et tyngdepunkt i de store byene. En betydelig del av leietakerne er internasjonale og nasjonale kjeder innenfor detaljhandel, og leiekontraktene har en balansert forfallstruktur.

Veksten i privatkonsumet i Norge var i 2012 fortsatt relativt lav, og konsernets egneide kjøpesentre hadde en omsetningsvekst omtrent på linje

med utviklingen i den norske detaljhandelen. Det forventes vekst i privatkonsumet også i tiden fremover, og rammebetingelsene for konsernets kjøpesentre og sentrale handelseiendommer vurderes som positive.

21 % 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 også i dette segmentet en balansert forfallsstruktur.

Risikoen for vesentlig økt ledighet og store inntektsfall i denne del av porteføljen vurderes som moderat. Sensitivitet knyttet til hvordan endring i avkastningskrav og leieinntekter påvirker eiendomsverdier og soliditet er omtalt i note 16 og på side 72.

FINANSIELL RISIKO

Den største finansielle risiko for Olav Thon Eiendomsselskap er knyttet til konsernets tilgang til og prisen på finansiering i bank- og kapitalmarkedet.

Prisen på finansiering avhenger av de kort- og langsiktige markedsrentene og den spesifikke kredittmarginen som konsernet må betale. Kredittmarginen er knyttet opp mot konsernets kredittverdighet og det generelle tilbudet av og etterspørsel etter kreditter.

RENTEUTVIKLINGEN

Både de kort- og langsiktige markedsrentene falt betydelig gjennom 2012. Den kortsiktige markedsrenten (3 mnd. NIBOR) falt til 1,83 % (2,89), mens den langsiktige markedsrenten (10 års swap) falt til 3,13 % (3,54).

KREDITTMARKEDET

Indikert kredittmargin for Olav Thon Eiendomsselskaps 5 års obligasjonslån økte til 1,5 % (1,4), mens kredittmarginen for sertifikatlån med 12 måneders løpetid økte til 0,3 % (0,0).

Konsernets finansielle risiko kan deles i:

- Likviditetsrisiko
- Renterisiko
- Kredittrisiko

LIKVIDITETSRISIKO / REFINANSIERINGSRISIKO

Likviditetsrisiko knyttes til konsernets evne til å betjene betalings- og øvrige 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.

Likviditetsreserven tilpasses fremtidig finansieringsbehov både i et kort og mellomlangt perspektiv.

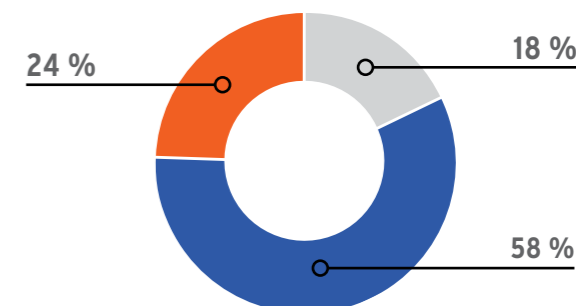
Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 4.438 millioner kroner (4.988), og besto av kortsiktige plasseringer på 635 millioner kroner (746) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 3.803 millioner kroner (4.241).

Risikoen knyttet til refinansiering av de kortsiktige sertifikatlånene utstedt i kapitalmarkedet er dempet ved at det er etablert langsiktige kredittrammer i bankmarkedet som konsernet kan benytte dersom sertifikatmarkedet ikke skulle fungere tilfredsstillende.

Konsernets langsiktige rentebærende gjeld på 14.298 millioner kroner (14.008) har følgende avdragsprofil:

AVDRAGSSTRUKTUR

■ < 12 MND. ■ 1-5 ÅR ■ > 5 ÅR



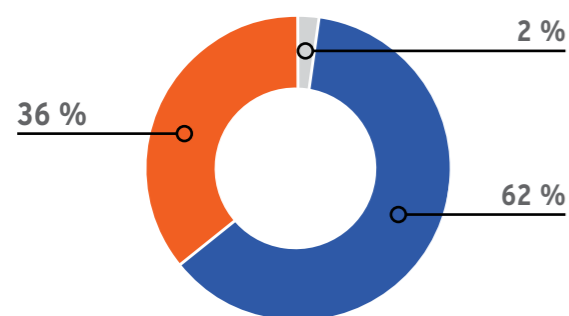
18 % av rentebærende gjeld forfaller neste 12 måneder, mens gjennomsnittlig gjenværende løpetid er 3,6 år.

Ved årsskiftet hadde gjeldsporteføljen en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,6 år (4,4). 18 % (19) av gjelden forfaller innen 1 år, og refinansieringsbehovet vil kunne dekkes av eksisterende likviditetsreserver.

Konsernets ubenyttede kredittrammer har følgende forfallsstruktur:

KREDITTRAMMER

■ < 12 MND. ■ 1-5 ÅR ■ > 5 ÅR



2 % av ubenyttede kredittrammer forfaller neste 12 måneder, mens gjennomsnittlig gjenværende løpetid er 4,2 år.

RENTERISIKO / VERDIUTVIKLINGEN PÅ KONSERNETS FINANSIELLE INSTRUMENTER

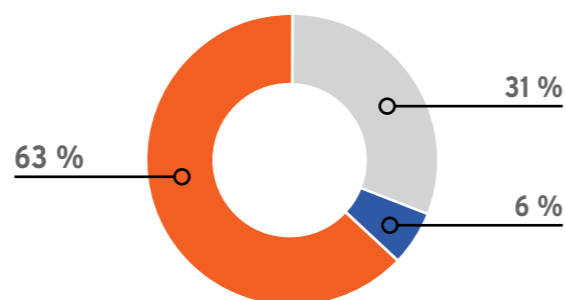
Renterisikoen knyttes til endringer i kontantstrøm, resultat og egenkapital som følge av renteendringer i det kort- og langsiktige rentemarkedet.

Risikoen styres blant annet gjennom bruk av finansielle instrumenter som tilpasses konsernets renteforventninger og målsetninger for renterisiko. Eksempelvis reduseres kontantstrømeffekten av renteendringer i det kortsiktige rentemarkedet ved å ha en andel langsiktig rentebinding.

Ved årsskiftet hadde konsernet følgende renteforfallsstruktur:

RENTER

■ < 12 MND ■ 1-5 ÅR ■ > 5 ÅR



31 % av rentebærende gjeld skal rentereguleres neste 12 måneder, mens gjennomsnittlig rentebinding er 5,3 år.

Gjennomsnittlig rentebinding var ved årsskiftet 5,3 år (5,4), og gjennomsnittrenten for porteføljen av lån og finansielle instrumenter var 4,7 % (4,8).

Konsernets finansielle instrumenter (renteswaper) bokføres til markedsverdien på balansedagen.

Renteswapene benyttes i hovedsak til å sikre konsernet langsiktige rentebinding og en stabil kontantstrøm. Hvis den avtalte fastrenten avviker fra markedsrenten, oppstår det en mer- eller mindre verdi som bokføres som en inntekt eller kostnad i resultatregnskapet.

Konsernets portefølje av langsiktige renteswaper inngått for dette formålet var ved årsskiftet ca. 9.972 millioner kroner (9.120) og hadde en markedsverdi på -1.309 millioner kroner.

En endring i det langsiktige rentenivået med ett prosentpoeng, antas å medføre en endring av markedsverdien med ca. 850 millioner kroner.

En endring i det kortsiktige rentenivået med ett prosentpoeng, antas å medføre en endring av konsernets gjennomsnittrente med ca. 0,3 prosentpoeng. Netto årlige rentekostnader vil i så fall endres med rundt 40 millioner kroner.

KREDITTRISIKO

Konsernets kredittrisiko dreier seg i hovedsak om risikoen for å bli påført tap som følge av at leietakerne ikke betaler den avtalte leie.

Eiendommene er utleid til et stort antall leietakere fra ulike bransjer, og det er etablert gode rutiner i forbindelse med inngåelse og oppfølging av leieavtaler.

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.

OPERASJONELL RISIKO

Konsernets operasjonelle risiko er primært knyttet til at medarbeidere og systemer for forvaltning av virksomheten ikke skulle 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.

FREMIDSUTSIKTER

Veksten i verdensøkonomien er fortsatt på et relativt lavt nivå.

De fleste områder av norsk økonomi utvikler seg fortsatt positivt, men veksten i norsk økonomi er nå avtakende. Usikkerheten i internasjonal økonomi bidrar allikevel til at Norges Bank opprettholder renten på 1,50 %.

Konsernets kjøpesentre i eget eie hadde i 2012 en organisk omsetningsvekst på ca. 2 %, omtrent på linje med utviklingen i norsk detaljhandel.

Det forventes fortsatt vekst i privatkonsumet i Norge i tiden fremover, og rammebetingelsene for konsernets kjøpesentre vurderes derfor som positive.

Ledigheten i kontormarkedet er svakt fallende og leieprisene viser en stabil eller svakt økende tendens. Kontorleiemarkedet vurderes som konjunkturfølsomt, og med god utvikling i norsk økonomi vurderes den positive utviklingen å opprettholdes fremover.

På tross av den vedvarende usikkerheten i verdensøkonomien, vurderer styret at Olav Thon Eiendomsselskaps solide markedsposisjon i eiendomsmarkedet og sterke finansielle posisjon vil bidra til en fortsatt tilfredsstillende resultatutvikling i tiden fremover.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL VERDIPAPIRHANDLELOVENS § 5-5

Vi bekrefter at konsernets og selskapets årsregnskap for 2012 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 men en beskrivelse av de meste sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer konsernet står overfor.

OSLO, 20. MARS 2013

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA


Olav Thon (styrets formann)

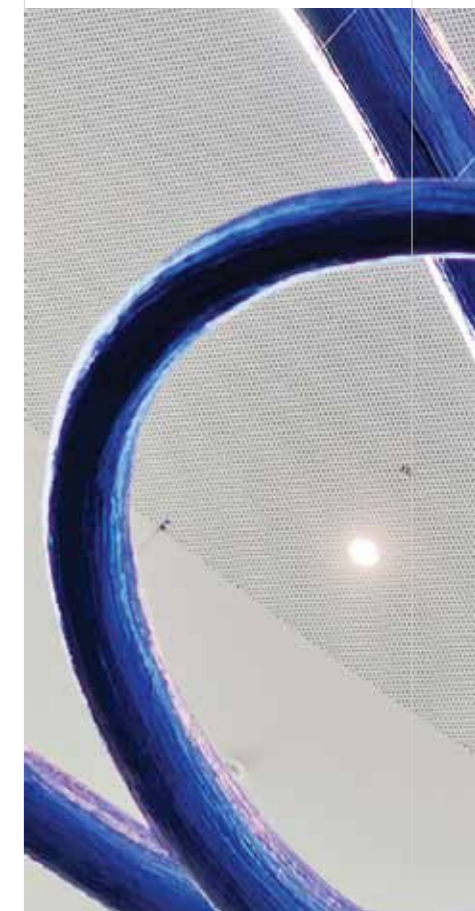

Stig O. Jacobsen


Kristian Leer-Salvesen


Elin Ørjasæter


Dag Tangevald-Jensen
(adm. direktør)


Sissel Berdal Haga



OPPSTILLING TOTALRESULTAT / KONSERN

OLAV THON EIENDOMSELSKAP ASA (Beløp i millioner kroner)	Note	2012	2011
Leieinntekter	1, 16, 29, 30	1 986	1 889
Andre eiendomsrelaterte inntekter	1, 6, 16	501	496
Eiendomsrelaterte kostnader	8, 9, 16, 29, 30	-685	-685
Netto leieinntekter		1 802	1 700
Verdiendring investeringseiendommer	16	902	555
Andel resultat i tilknyttede selskaper	4	18	54
Andre driftsinntekter	7	459	448
Andre driftskostnader	8, 10	-363	-365
Administrasjonskostnader	8, 11	-112	-101
Ordinære avskrivninger		-11	-12
Driftsresultat		2 697	2 280
Finansinntekter	12	23	19
Verdiendring finansielle instrumenter	14	-356	-580
Finanskostnader	13	-678	-668
Resultat før skatter		1 686	1 051
Endring utsatt skatt	26	-317	-204
Betalbar skatt	26	-151	-77
Skatter		-468	-281
Årets resultat		1 218	769
Andre inntekter og kostnader		0	0
Totalresultat		1 218	769
Tilordnet:			
Aksjonærer		1 119	738
Ikkekontrollerende eierinteresser		99	31
Resultat pr. aksje (I hele kroner)	28	105,12	69,35
Resultat pr. aksje utvannet	28	105,12	69,35

OPPSTILLING OVER FINANSIELL STILLING / KONSERN

OLAV THON EIENDOMSELSKAP ASA (Beløp i millioner kroner)	Note	2012	2011
EIENDELER			
Utsatt skattefordel	26	390	287
Investerings eiendommer	16	30 490	28 304
Varige driftsmidler	15	74	61
Tilknyttede selskaper	4	329	333
Andre finansielle anleggsmidler	17, 29	58	60
Sum anleggsmidler		31 341	29 045
Fordringer	18	796	831
Bankinnskudd, kontanter og lignende	19	635	746
Sum omløpsmidler		1 431	1 578
Sum eiendeler		32 772	30 623
EGENKAPITAL OG GJELD			
Majoritetens andel av egenkapital	21	11 289	10 039
Ikkekontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		262	169
Sum egenkapital		11 552	10 208
Utsatt skatt	26	4 277	4 133
Langsiktig gjeld	20, 21, 22, 23	13 032	12 276
Kortsiktig gjeld	24, 25, 29	3 912	4 005
Sum gjeld og forpliktelser		21 220	20 415
Sum egenkapital og gjeld		32 772	30 623

OSLO, 20. MARS 2013

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA



Olav Thon (styrets formann)



Stig O. Jacobsen



Kristian Leer-Salvesen



Elin Ørjasæter



Dag Tangevald-Jensen
(adm. direktør)



Sissel Berdal Haga

OPPSTILLING OVER KONTANTSTRØMMER / KONSERN

OLAV THON EIENDOMSELSKAP ASA (Beløp i millioner kroner)	Note	2012	2011
Resultat før skatter		1 686	1 051
Verdiendring investeringseiendommer		-902	-555
Verdiendring finansielle instrumenter		356	580
Kostnadsførte renter	13	678	668
Betalte renter		-720	-693
Resultat i tilknyttede selskaper	4	-18	-54
Betalte skatter		-72	-25
Ordinære avskrivninger	15	11	12
Forskjell mellom kostnadsførte og utbetalte pensjoner	8	-2	-1
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter		229	270
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		1 245	1 252
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	16	1	1
Utbetalinger ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler	15, 16	-926	-701
Innbetalinger tilknyttet andre investeringer	5	0	107
Utbetalinger tilknyttet andre investeringer	5	-314	-100
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-1 239	-693
Innbetalinger ved opptak av rentebærende gjeld	23	4 580	3 647
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	23	-4 590	-3 950
Utbetalinger av utbytte	27	-106	-106
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-117	-410
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-111	149
Kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01	19	746	597
Kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12	19	636	746
Ubenyttet del av kassekreditt og andre trekkrettigheter		3 813	4 251

OPPSTILLING OVER ENDRINGER I EGENKAPITAL / KONSERN

OLAV THON EIENDOMSELSKAP ASA (Beløp i millioner kroner)	Note	Tilordnet aksjonærer i morselskapet		Ikke-kontrollerende eierinteresser	Sum	
		Aksjekapital	Overkursfond			
Egenkapital pr. 31.12.2010		106	318	9 045	186	9 656
Totalresultat				738	31	769
Utbytte				-106	-	-106
Oppkjøp i andre selskaper	5			-63	-48	-111
Egenkapital pr. 31.12.2011		106	318	9 614	169	10 208
Totalresultat				1 119	99	1 218
Reversering av tidligere innregnet utsatt skatt	26			255	-	255
Utbytte				-106	-	-106
Oppkjøp i andre selskaper	5			-17	-6	-23
Egenkapital pr. 31.12.2012		106	318	10 865	262	11 552



NOTER / KONSERN

GENERELT

Olav Thon Eiendomsselskap ASA er hjemmehørende i Norge.

Konsernregnskapet er vedtatt av morselskapets styre 20. mars 2013. Selskapet avlegger konsernregnskapet i overensstemmelse med internasjonale standarder for finansiell rapportering (IFRS) som fastsatt av EU, samt de tillegg som følger av norsk regnskapslov.

Konsernregnskapet baseres på historisk kostprinsippet med følgende unntak:

– **Investerings eiendom vurderes til virkelig verdi**

– **Eierbenyttet eiendom vurderes til verdiregulert verdi over resultatet**

– **Finansielle derivater vurderes til virkelig verdi over resultatet**

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

I det følgende beskrives de viktigste regnskapsprinsipper som er benyttet ved utarbeidelsen av konsernregnskapet, herunder nye og endrede standarder fra foregående år.

KONSOLIDERINGS- OG KLASSIFISERINGSPRINSIPPER:

DATTERSELSKAPER/FELLES KONTROLLERTE SELSKAPER/TILKNYTTETE SELSKAPER

Konsernregnskapet for Olav Thon Eiendomsselskap ASA inkluderer morselskapet Olav Thon Eiendomsselskap ASA og alle selskaper hvor konsernet har bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi. Bestemmende innflytelse oppnås normalt gjennom eie av mer enn halvparten av stemmeberettiget kapital eller at konsernet faktisk er i stand til å utøve kontroll over selskapet. Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontroll er overført til konsernet og blir utelatt fra konsolideringen når kontroll opphører.

Oppkjøp av datterselskaper og felleskontrollert virksomhet som tilfredsstillende kravene til en virksomhetssammenslutning, blir regnskapsført i samsvar med oppkjøpsmetoden, og konsolidert fra kontrolltidspunktet. Overtatte eiendeler og gjeld ved virksomhetssammenslutninger balanseføres til virkelig verdi i åpningsbalansen i konsernet. Minoritetsandel beregnes basert på minoritetens andel av eiendeler og gjeld.

Forskjellen mellom anskaffelseskost ved oppkjøp og virkelig verdi av netto identifiserbare eiendeler på oppkjøpstidspunktet klassifiseres som goodwill. Ved investering i tilknyttede selskaper er goodwill inkludert i investeringens balanseførte verdi. Goodwill føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket eventuelle akkumulerte nedskrivninger. Goodwill avskrives ikke, men testes minst årlig for verdifall. Negativ goodwill inntektsføres på oppkjøpstidspunktet.

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.

Konserninterne transaksjoner og konsernmellomværende er eliminert. Transaksjoner med ikke kontrollerende eierinteresser regnskapsføres som en egenkapitaltransaksjon.

Konsernets andel i felleskontrollert virksomhet som ikke tilfredsstillende kravene til en virksomhetssammenslutning, regnskapsføres etter bruttometoden. Konsernet summerer sin andel av de felles kontrollerte virksomhetenes resultat, balanse og kontantstrøm linjer med tilsvarende linjer i konsernets regnskaper. Gevinst eller tap ved salg av eiendeler til felles kontrollerte selskaper, resultatføres for den del som kan tilskrives andre eiere i de felles kontrollerte selskapene. Ved kjøp av eiendeler fra felleskontrollerte selskaper vil gevinst eller tap resultatføres når eiendelen selges ut av konsernet. Tap resultatføres umiddelbart dersom transaksjonen indikerer reduksjon i netto salgsverdi på omløpsmidler eller verdifall på anleggsmidler

Tilknyttede selskaper er enheter der konsernet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll. Betydelig innflytelse foreligger normalt for investeringer der konsernet har mellom 20 og 50 % av stemmeberettiget kapital. Investeringer i tilknyttete selskaper regnskapsføres etter egenkapitalmetoden. Merpris i forhold til konsernets andel av selskapenes egenkapital på kjøpstidspunktet er for de aktuelle eiendeler avskrevet etter samme avskrivningsplan som de underliggende eiendeler og avskrivningsbeløpene er fratrukket konsernets andel av respektive selskapers resultat. Andel av nettoresultatet etter skatt er tillagt eiendelens balanseførte nettoverdi. Resultatandelen fra tilknyttede selskaper med virksomhet tilsvarende som konsernets hovedvirksomhet anses som en del av driften og resultatandelen inkluderes i driftsresultatet. Resultatandelen fra tilknyttede selskaper som er anskaffet som en finansiell eiendel, regnskapsføres under finansposter.

Konsernets andel av over- eller underskudd i tilknyttede selskaper resultatføres og tillegges balanseført verdi av investeringene sammen med andel av ikke resultatførte egenkapitalendringer. Konsernet resultatfører ikke andel av underskudd hvis dette medfører at balanseført verdi av investeringen blir negativ (inklusive usikrede fordringer på enheten), med mindre konsernet har påtatt seg forpliktelser eller avgitt garantier for det tilknyttede selskapets forpliktelser.

Konsernets andel av urealisert fortjeneste på transaksjoner mellom konsernet og dets tilknyttede selskaper elimineres. Det samme gjelder for urealiserte tap med mindre transaksjonen tilsier en nedskrivning av den overførte eiendelen.

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

SEGMENTINFORMASJON

Konsernet har 2 strategiske driftssegmenter, hhv. "Kjøpesenter" og "Næringseiendom". De 2 driftssegmentene representerer ulike kunders behov for leie av eiendom og er derfor styrt til dels uavhengig av hverandre siden de trenger ulike markedsstrategier, servicegrad m.m. Segmentet "Annen virksomhet" omfatter øvrig virksomhet som ikke faller inn under de forannevnte driftssegmentene.

INNTEKTSFØRING

Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden og salg av tjenester inntektsføres når tjenesten utføres. Renteinntekter resultatføres i den periode de opptjenes.

AVSETNINGER

Konsernet regnskapsfører avsetninger når det eksisterer en juridisk eller selvpålagt forpliktelse som følge av tidligere hendelser, det er sannsynlighetsovervekt for at forpliktelsen vil komme til oppgjør og forpliktelsens størrelse kan estimeres med tilstrekkelig grad av pålitelighet.

LEIEAVTALER

Leieavtaler der en vesentlig del av risiko og avkastning knyttet til eierskap fortsatt ligger hos utleier, klassifiseres som operasjonelle leieavtaler. Leiebetaling ved operasjonelle avtaler kostnadsføres lineært over leieperioden.

INVESTERINGSEIENDOM

Investerings eiendommer, herunder investerings eiendom 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. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi.

Verdsettelsen utføres av konsernets egne ansatte og godkjennes av selskapets styre.

I verdsettelsen av investerings eiendommene er valg av yield den viktigste variabelen og dernest markedsleie for eiendommen. Som en kvalitetssikring av verdsettelsen innhenter selskapet råd fra eksterne rådgivere.

Endringer som følge av revurdering av virkelig verdi, regnskapsføres i resultatregnskapet.

Når en enhet av eiendom, anlegg og utstyr omklassifiseres til investerings eiendom 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 investerings eiendom, forblir den en investerings eiendom 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 består i all hovedsak av driftsløsløse og immaterielle eiendeler. Varige driftsmidler regnskapsføres til anskaffelseskost, med fradrag for avskrivninger. Gevinst og tap ved avgang resultatføres og utgjør forskjellen mellom salgspris og balanseført verdi.

BOLIGPROSJEKTER

Konsernet er i varierende grad engasjert i utvikling og salg av boliger. Driftsinntekter og kostnader knyttet til oppføring og salg av boliger resultatføres når den vesentlige risiko og avkastning tilknyttet eierskapet er overført til kjøper. På dette tidspunkt er forvaltning og den faktiske kontroll over de solgte boligene overført til kjøper.

KONTANTER OG KONTANTEKQUIVALENTER

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige og lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid og trekk på kassekreditt. I balansen er kassekreditt inkludert i lån under kortsiktig gjeld

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. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering og utsettelser og mangler ved betalinger ansees som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives

EGNE AKSJER

Ved kjøp av egne aksjer føres vederlaget til reduksjon i egenkapitalen inntil aksjene blir annullert, utstedt på nytt eller solgt.

UTBYTTE

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

UTSATT SKATT

Det er beregnet utsatt skatt på alle midlertidige forskjeller mellom skattemessige og konsoliderte regnskapsmessige verdier på eiendeler og gjeld, ved bruk av gjeldsmetoden. Balanseføring foretas dog ikke dersom utsatt skatt oppstår ved første gangs balanseføring av en gjeld eller eiendel i en transaksjon, og som på transaksjonstidspunktet verken påvirker regnskaps- eller skattemessig resultat.

Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at fremtidig skattbar inntekt vil foreligge, og at de midlertidige forskjellene kan fratrekkes i denne inntekten.

SKATTETREKK

Morselskapets skattetrekksforpliktelse omfattes av Olav Thon Gruppens samlede bankgaranti for skattetrekk.

PENSJONSFORPLIKTELSER/PENSJONSYTELSER:

Konsernet har 2 ulike pensjonsordninger, hhv. ytelsesplan og innskuddsplan.

Nåverdien av konsernets pensjonsforpliktelser er ført som langsiktig gjeld i balansen. Endringer i pensjonsforpliktelsene kostnads-/eller inntektsføres løpende i resultatregnskapet, herunder aktuariemessige gevinster og tap. Den ytelsesbaserte pensjonsordningen er egenfinansiert.

Innskudd til den innskuddsbaserte pensjonsordningen regnskapsføres som lønnskostnad når de forfaller. Konsernet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt.

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 (fratrasket transaksjonskostnader) og innløsningsverdien resultatføres over lånets løpetid. Første års avdrag av langsiktig gjeld er klassifisert som kortsiktig gjeld.

FINANSIELLE INSTRUMENTER / DERIVATER

Konsernet bruker finansielle instrumenter til å tilpasse konsernets rentereguleringsprofil til gjeldende renteforventninger og til målsetninger for renterisiko. Finansielle instrumenter regnskapsføres første gang til virkelig verdi (som normalt tilsvarer kostpris), og i etterfølgende perioder til virkelig verdi. Endringer som følge av revurdering av virkelig verdi regnskapsføres i resultatregnskapet.

Virkelig verdi av en renteswap er det estimerte beløp som konsernet ville motta eller betale for å innfri avtalen på balansedagen. Dette beløpet vil avhenge av rentenivået, og gjenværende løpetid på avtalen.

KONTANTSTRØM

Kontantstrømsoppstillingen settes opp etter den indirekte metoden.

FINANSIELL RISIKOSTYRING**FINANSIELLE RISIKOFAKTORER.**

Konsernets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: kredittrisiko, 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

Kredittrisiko behandles på konsernnivå. Kredittrisiko 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 (minimum "A"-rated)

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 handlemuligheter 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 målsetninger 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.

KAPITALFORVALTNING

Styrets mål er å opprettholde en sterk kapitalbase. En sterk kapitalbase er viktig for at selskapet skal oppnå tilfredsstillende betingelser i forbindelse med finansiering, og i forbindelse med videre utvikling av selskapet.

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.

VIKTIGE REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNSMESSIGE 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 forutsetningsvis sjelden være fullt ut i samsvar 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 yieldnivået og markedsleien er de viktigste faktorene som påvirker verdien av konsernets investeringseiendommer. En sensitivitetsanalyse knyttet til disse faktorene er presentert i note for investerings-eiendommer.

Yieldnivået 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, leiekontraktens lengde og leietakerens kredittverdighet.

NYE REGNSKAPSSTANDARDER**NYE OG ENDREDE STANDARDER TATT I BRUK AV KONSERNET**

Det er ingen nye eller endrede standarder eller fortolkninger som har trådt i kraft i 2012 som har medført endringer av vesentlig betydning for konsernets regnskap.

STANDARDER, ENDRINGER OG FORTOLKNINGER TIL EKSISTERENDE STANDARDER SOM IKKE ER TRÅDT I KRAFT OG HVOR KONSERNET IKKE HAR VALGT TIDLIG ANVENDELSE

Konsernet har ikke valgt tidlig anvendelse av noen nye eller endrede IFRS standarder som er utgitt, men ikke trådt i kraft. De mest sentrale nye standarder og endringer i eksisterende standarder er:

- Endringer i IAS 1 Presentasjon av finansregnskap
- IFRS 13 Virkelig verdi
- IAS 19 Ytelser til ansatte
- IFRS 9 Finansielle instrumenter
- IFRS 10 Konsernregnskap
- IFRS 11 Felleskontrollert virksomhet *)
- IFRS 12 Noteopplysninger om investeringer i andre selskaper

Med unntak av IFRS 11 forventes ingen av disse standardene eller endringene i eksisterende standarder å medføre vesentlige endringer i forhold til konsernets IFRS regnskap.

*) Ved innføring av denne standarden vil man endre metoden for konsolidering av felleskontrollert virksomhet som ikke tilfredsstiller kravene til virksomhetssammenslutning fra bruttometoden til egenkapitalmetoden. Det vises til note 3 - Felleskontrollerte virksomheter som viser verdiene i regnskapet etter bruttometoden. Standarden tas i bruk fra 01.01.2014.



INNHOLDSFORTEGNELSE / NOTER KONSERN

NOTE 1	Segmentinformasjon	32
NOTE 2	Datterselskaper	34
NOTE 3	Felleskontrollerte selskaper	35
NOTE 4	Tilknyttede selskaper	37
NOTE 5	Oppkjøp	38
NOTE 6	Andre eiendomsrelaterte inntekter	39
NOTE 7	Andre driftsinntekter	39
NOTE 8	Lønnskostnader	39
NOTE 9	Eiendomsrelaterte kostnader	41
NOTE 10	Andre driftskostnader	41
NOTE 11	Administrasjonskostnader	41
NOTE 12	Finansinntekter	41
NOTE 13	Finanskostnader	41
NOTE 14	Resultat finansielle instrumenter	42
NOTE 15	Varige driftsmidler	42
NOTE 16	Investeringsmidler	43
NOTE 17	Andre finansielle anleggsmidler	44
NOTE 18	Fordringer	45
NOTE 19	Bankinnskudd, kontanter og lignende	45
NOTE 20	Renteswapavtaler	45
NOTE 21	Kapitalstruktur og egenkapital	47
NOTE 22	Fastsettelse av virkelig verdi	47
NOTE 23	Langsiktig gjeld	48
NOTE 24	Kortsiktig gjeld	49
NOTE 25	Avsetninger for rettslige krav	49
NOTE 26	Skatt	49
NOTE 27	Aksjekapital og aksjonærinformasjon	50
NOTE 28	Resultat pr. aksje	51
NOTE 29	Nærtstående parter	52
NOTE 30	Operasjonelle leieavtaler	52
NOTE 31	Forpliktelser	53
NOTE 32	Hendelser etter balansedagen	53

NOTE 1 / SEGMENTINFORMASJON

Pr. 31.12.2012 har konsernet aktiviteter innenfor 2 strategiske driftssegmenter.

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

De 2 segmentene er:

- Kjøpesenter
- Næringseiendom

Segmentresultat pr 31.12.2012	Kjøpesenter	Næringseiendom	Annen virksomhet	Ikke allokert	Konsern
Leieinntekter	1 566	420			1 986
Andre eiendomsrelaterte inntekter	452	49			501
Eiendomsrelaterte kostnader	-554	-131			-685
Netto leieinntekter	1 464	338	0	0	1 802
Verdiendring investeringseiendommer	721	182			902
Andel resultat i tilknyttede selskaper	18				18
Andre driftsinntekter	339	47	73		459
Andre driftskostnader	-270	-39	-55		-363
Administrasjonskostnader	-95	-17			-112
Ordinære avskrivninger	-11	-0			-11
Driftsresultat	2 168	511	18	0	2 697
Finansinntekter				23	23
Verdiendring finansielle instrumenter				-356	-356
Finansposter				-678	-678
Resultat før skattekostnad	2 168	511	18	-1 011	1 686
Skattekostnad				-468	-468
Årets resultat					1 218

Segmentresultat pr 31.12.2011	Kjøpesenter	Næringseiendom	Annen virksomhet	Ikke allokert	Konsern
Leieinntekter	1 479	410			1 889
Andre eiendomsrelaterte inntekter	453	43			496
Eiendomsrelaterte kostnader	-577	-108			-685
Netto leieinntekter	1 355	345	0	0	1 700
Verdiendring investeringseiendommer	395	160			555
Andel resultat i tilknyttede selskaper	54				54
Andre driftsinntekter	364	36	49		448
Andre driftskostnader	-297	-33	-35		-365
Administrasjonskostnader	-87	-14			-101
Ordinære avskrivninger	-11	-1			-12
Driftsresultat	1 773	492	14	0	2 280
Finansinntekter				19	19
Verdiendring finansielle instrumenter				-580	-580
Finansposter				-668	-668
Resultat før skattekostnad	1 773	492	14	-1 229	1 051
Skattekostnad				-281	-281
Årets resultat					769

Transaksjoner og overføringer mellom forskjellige segmenter skjer til ordinære betingelser, og som ville ha vært de samme for uavhengige parter.

Segmenteiendeler og gjeld pr. 31.12.2012 og investeringsutgifter for året:	Kjøpesenter	Næringseiendom	Annen virksomhet	Ikke allokert	Konsern
Investeringsseiendom	23 879	6 611			30 490
Andre eiendeler				1 563	1 563
Tilknyttede selskaper	329				329
Sum eiendeler	24 208	6 611		1 563	32 382
Gjeld				20 830	20 830
Tilgang (note 15 og 16)	1 209	100			1 309

Segmenteiendeler og gjeld pr. 31.12.2011 og investeringsutgifter for året:

Eiendeler	22 095	6 209			28 304
Andre eiendeler				1 698	1 698
Tilknyttede selskaper	333				333
Sum eiendeler	22 428	6 209		1 698	30 335
Gjeld				20 097	20 097
Tilgang (note 15 og 16)	767	25			792

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

Gjeld består i stor grad av langsiktig gjeld, og er ikke allokert.

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

NOTE 2 / DATTERSELSKAP (DS)

	Ervervs- år	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2012	Eierandel/ stemmerett 2011
Bergen Storsenter ANS	1996	Oslo	100,0 %	100,0 %
Gardemoen Park AS	2001	Oslo	100,0 %	100,0 %
Info-Rama ANS	1998	Oslo	100,0 %	100,0 %
Jessheim Storsenter AS	1998	Oslo	100,0 %	100,0 %
KS Lagunen	1994	Oslo	100,0 %	100,0 %
Litor KS	2004	Fjell	100,0 %	100,0 %
Molde Storsenter AS	2008	Molde	100,0 %	100,0 %
Skibåsen 50	2009	Oslo	100,0 %	100,0 %
Thon Sartor AS	2004	Fjell	100,0 %	100,0 %
Thon Storo ANS	1994	Oslo	100,0 %	100,0 %
Thon Åsane AS ¹⁾	2012	Oslo	100,0 %	0,0 %
Time Park Service AS	2007	Oslo	100,0 %	100,0 %
Vestkanten AS	2010	Bergen	70,1 %	70,1 %
Amfi Eiendom AS ²⁾	1996	Surnadal	100,0 %	100,0 %
Amfi Aktivitet AS	2002	Surnadal	100,0 %	100,0 %
Amfi AS	2009	Surnadal	80,0 %	80,0 %
Amfi Bygg Finnsnes AS	2005	Surnadal	100,0 %	100,0 %
Amfi Bygg Florø AS	2008	Surnadal	100,0 %	100,0 %
Amfi Bygg Mandal AS	2007	Surnadal	100,0 %	100,0 %
Amfi Bygg Moa AS	2003	Surnadal	100,0 %	100,0 %
Amfi Bygg Namsos AS	2008	Surnadal	100,0 %	100,0 %
Amfi Bygg Nord AS	1999	Surnadal	100,0 %	100,0 %
Amfi Bygg Roseby AS	2003	Surnadal	100,0 %	100,0 %
Amfi Bygg Steinkjer AS	2005	Surnadal	100,0 %	100,0 %
Amfi Bygg Tromsdalen AS ³⁾	2012	Surnadal	100,0 %	0,0 %
Amfi Bygg Verdalen AS	2008	Surnadal	100,0 %	100,0 %
Amfi Bygg Vormsund AS	2008	Surnadal	100,0 %	100,0 %
Amfi Bygg Øst AS	2000	Surnadal	100,0 %	100,0 %
Amfi Bygg Åkrehamn AS	2009	Surnadal	100,0 %	100,0 %
Amfi Drift AS	1993	Surnadal	80,0 %	80,0 %
Amfi Drift Storebrand AS	2010	Surnadal	80,0 %	80,0 %
Amfi Kreativ AS	2005	Surnadal	80,0 %	80,0 %
ANS Vågen 33	1998	Surnadal	100,0 %	100,0 %
Bysenteret Narvik AS	2007	Surnadal	100,0 %	100,0 %
Drøbak City AS	1998	Surnadal	100,0 %	100,0 %
Forretningsbygg AS ³⁾	1993	Surnadal	100,0 %	100,0 %
Godssentralen BA	2003	Surnadal	100,0 %	100,0 %
Kirkenes Senter AS	2007	Surnadal	100,0 %	100,0 %
Komsa Eiendom AS	2007	Surnadal	100,0 %	100,0 %
Komsa Parkering AS	2007	Surnadal	65,3 %	65,3 %
L.A.Meyer Eiendom AS	2001	Surnadal	100,0 %	100,0 %
Lillehammer Strandpark ANS	2011	Surnadal	90,0 %	90,0 %
Madlakrossen 25 AS	2010	Surnadal	100,0 %	100,0 %
Madlakrossen Eiendom AS	2010	Surnadal	100,0 %	100,0 %
Madlakrossen Eiendomsselskap AS	2005	Surnadal	100,0 %	100,0 %
Moa Vest AS	2003	Surnadal	69,3 %	69,3 %
Portalen AS	2010	Surnadal	100,0 %	100,0 %
Roseby Eiendom AS	2003	Surnadal	100,0 %	100,0 %
Roseby KS	2003	Surnadal	100,0 %	100,0 %
Vestre Havn Eiendom AS	2005	Surnadal	100,0 %	100,0 %
Vossasenteret AS	2006	Surnadal	100,0 %	100,0 %
Vågsbygd Sentrum AS	2005	Surnadal	100,0 %	100,0 %

1) I oktober 2012 ble Åsane Senter 51 AS i Bergen kjøpt 100%. Selskapet fikk navnet Thon Åsane AS.

2) Amfi Eiendom er et konsern med underliggende datterselskaper. Selskapet ble trinnsvis oppkjøpt fra 1995, og er eiet 100% fra 2010.

3) I oktober 2012 ble en andel av selskapet Forretningsbygg AS fisjonert ut, og sammen med Trekanttomta AS og

Solstrandveien AS fusjonert inn i det nystiftede selskapet Amfi Bygg Tromsdalen AS.

NOTE 3 / FELLESKONTROLLERTE SELSKAPER (FKS)

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

Felleskontrollert virksomhet foreligger ved 50/50 eierandel eller dersom det på annen måte er regulert at partene har felles kontroll.

Investeringer i felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter bruttomethoden.

Det foreligger ingen betingede forpliktelser for deltagerne utover ordinært solidaransvar.

	Ervervs- år	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2012	Eierandel/ stemmerett 2011
Lagunen AS	1994	Bergen	50,0 %	50,0 %
Lagunen DA	2001	Bergen	50,0 %	50,0 %
Lagunen Eiendom AS	1995	Bergen	42,0 %	42,0 %
Sartor Senterforvaltning AS	2004	Fjell	50,0 %	50,0 %
Sørlandssenteret DA	2009	Bergen	50,0 %	50,0 %
Amfi Eiendom AS Konsern				
Eiendomsselsk. Bryggerikvartalet AS	2006	Larvik	50,0 %	50,0 %
Eiendomsselskapet Triade AS	2006	Larvik	50,0 %	50,0 %
Elvegaten 25 AS ²⁾	2012	Surnadal	50,0 %	0,0 %
Elvegaten Eiendom AS ²⁾	2012	Surnadal	50,0 %	0,0 %
Geilo Eiendom AS	2011	Oslo	50,0 %	50,0 %
Geilosenteret AS	2011	Oslo	40,0 %	40,0 %
Geilosenteret Drift AS	2011	Hol	36,0 %	36,0 %
Kubera Utvikling AS	2008	Narvik	50,0 %	50,0 %
Meieriet AS	2009	Surnadal	50,0 %	50,0 %
MoldeTorget Eiendom AS	2003	Molde	50,0 %	50,0 %
Storgata 36-38-40 ANS	2010	Molde	50,0 %	50,0 %
Storgata 36-38-40 AS	2010	Molde	50,0 %	50,0 %
Volum Eiendom AS ¹⁾	2012	Surnadal	50,0 %	0,0 %
Volum Eiendom Holding AS ¹⁾	2012	Surnadal	50,0 %	0,0 %
AmCo Eiendom AS Konsern	2007	Surnadal	50,0 %	50,0 %
AmCo Bygg Nærbø AS	2008	Surnadal	25,0 %	25,0 %
Amfi Bygg Fauske AS	2007	Surnadal	50,0 %	50,0 %
Amfi Bygg Nærbø AS	2008	Surnadal	25,0 %	25,0 %
Amfi Bygg Svolvær AS	2007	Surnadal	33,3 %	33,3 %
BB-Senteret Årnes AS	2007	Surnadal	50,0 %	50,0 %
Coop Rørvik Eiendom AS	2011	Surnadal	25,0 %	25,0 %
Dølastugu Eiendom AS	2009	Surnadal	25,0 %	25,0 %
Elverum Senterdrift Eiendom AS	2007	Surnadal	50,0 %	50,0 %
Råholtcenteret AS	2007	Surnadal	50,0 %	50,0 %
Sogningen Storsenter AS	2007	Surnadal	50,0 %	50,0 %
Ørsta Kjøpesenter AS	2007	Surnadal	40,0 %	40,0 %
LOT Eiendom AS Konsern³⁾	2012	Surnadal	50,0 %	0,0 %
Bårdshaug Nord AS ⁴⁾	2012	Surnadal	25,0 %	0,0 %
Dombås Eiendomsutvikling AS ⁴⁾	2012	Surnadal	25,0 %	0,0 %

1) Anskaffet juli 2012

2) Anskaffet oktober 2012

3) Stiftet februar 2012

4) Anskaffet april 2012

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

2012	Anl.midler	Oml.midler	Langs. gjeld	Korts. gjeld	Egenkapital	Driftsinnt.	Kostn.	Årsresultat
Lagunen AS	0	30	0	30	0	59	59	0
Lagunen DA	298	12	0	1	310	18	0	18
Lagunen Eiendom AS	114	3	28	16	72	5	8	-3
Sartor Senterforvaltning AS	2	2	0	3	0	19	19	-0
Sørlandssenteret DA	996	62	9	12	1 037	64	32	32
Amfi Eiendom AS Konsern								
Eiendomsselsk. Bryggerikvartalet AS	147	11	138	4	17	9	11	-3
Eiendomsselskapet Triade AS	6	2	5	0	2	1	1	-0
Elvegaten Eiendom AS/Elvegaten 25 AS	36	10	0	36	10	0	0	-0
Geilo Eiendom AS / Geilosenteret AS	57	4	45	10	6	4	11	-7
Kubera Utvikling AS	0	5	4	0	2	0	0	0
Meieriet AS	4	1	5	0	-0	0	0	0
MoldeTorget Eiendom AS	69	4	66	5	3	8	9	-1
Storgata 36-38-40 AS	5	0	8	0	-3	0	0	-0
Volum Eiendom AS	47	3	12	2	37	4	1	3
Volum Eiendom Holding AS	47	1	35	0	13	0	0	-0
AmCo Eiendom AS								
AmCo Bygg Nærbø AS	39	1	24	1	15	2	0	2
Amfi Bygg Fauske AS	77	13	82	7	1	6	4	2
Amfi Bygg Nærbø AS	12	2	11	1	3	2	0	1
Amfi Bygg Svolvær AS	64	11	42	3	31	5	6	-1
BB-Senteret Årnes AS	40	3	38	3	2	3	4	-1
Coop Rørvik Eiendom AS	15	1	12	1	4	1	1	1
Dølastugu Eiendom AS	28	1	14	1	14	3	2	1
Elverum Senterdrift Eiendom AS	123	25	139	-1	10	6	19	-13
Råholtcenteret AS	26	6	22	2	8	2	4	-2
Sogningen Storsenter AS	196	11	130	50	27	11	9	2
Ørsta Kjøpesenter AS	93	3	73	2	21	5	0	5
LOT Eiendom AS								
Bårdshaug Nord AS	42	5	26	2	20	3	3	1
Dombås Eiendomsutvikling AS	22	1	17	1	5	2	2	0
Sum	3 188	284	1 333	198	1 941	244	216	36

2011	Anl.midler	Oml.midler	Langs. gjeld	Korts. gjeld	Egenkapital	Driftsinnt.	Kostn.	Årsresultat
Lagunen AS	0	16	0	16	0	57	57	0
Lagunen Eiendom AS	101	3	40	3	61	5	-2	7
Lagunen DA	295	15	61	3	246	17	-23	39
Sørlandssenteret DA	1 212	92	28	34	1 242	56	21	34
Sartor Senterforvaltning AS	4	4	1	6	1	37	37	-0
Amfi Eiendom AS Konsern								
MoldeTorget Eiendom AS	71	3	68	3	4	8	14	-6
Storgata 36-38-40 AS	5	0	7	0	-3	0	8	-8
Meieriet AS	3	1	5	0	-1	0	1	-1
Eiendomsselsk. Bryggerikvartalet AS	147	12	137	4	18	8	45	-38
Eiendomsselskapet Triade AS	6	1	5	0	2	1	3	-2
Geilo Eiendom AS / Geilosenteret AS	63	5	43	11	13	4	1	3
Kubera Utvikling AS	2	5	5	0	2	0	0	0
AmCo Eiendom AS								
Amfi Bygg Fauske AS	73	4	75	6	-4	6	13	-7
Amfi Bygg Svolvær AS	68	10	44	3	31	5	4	1
BB-Senteret Årnes AS	40	2	37	3	3	3	9	-6
Elverum Senterdrift Eiendom AS	70	5	48	4	23	6	1	5
Råholtcenteret AS	26	7	21	2	10	2	3	-1
Sogningen Storsenter AS	131	15	113	9	25	10	5	5
Ørsta Kjøpesenter AS	59	2	50	1	11	5	9	-4
Dølastugu Eiendom AS	28	1	15	1	13	3	5	-2
AmCo Bygg Nærbø AS	37	1	24	1	13	2	2	-0
Amfi Bygg Nærbø AS	12	2	12	1	1	1	1	-0
Coop Rørvik Eiendom AS	14	0	11	0	3	0	1	-1
Sum	2 339	179	617	88	1 813	192	172	28

NOTE 4 / TILKNYTTETE SELSKAPER (TS)

Konsernets andel av resultat, eiendeler og gjeld i de tilknyttede selskapene er følgende:

2012	Forr.kontor	Eierandel %	Eiendeler	Forpliktelses	Balansef. verdi	Driftsinnt.	Årsresultat
Harald Kværner Eiendom AS	Jessheim	34,1 %	441	261	180	28	11
Møre-Sentrene Moa Syd AS	Molde	39,7 %	206	66	140	12	6
Rådhusplassen 1 Kirkenes AS	Surnadal	25,0 %	0	0	0	0	0
HMV Voss Eignedom AS	Voss	20,0 %	16	8	8	1	1
Sørlandssenteret AS	Bergen	40,0 %	0	0	0	0	0
Sum			664	335	329	41	18

2011	Forr.kontor	Eierandel %	Eiendeler	Forpliktelses	Balansef. verdi	Driftsinnt.	Årsresultat
Harald Kværner Eiendom AS	Jessheim	34,1 %	451	260	191	29	37
Møre-Sentrene Moa Syd AS	Molde	39,7 %	203	69	134	11	17
Rådhusplassen 1 Kirkenes AS	Surnadal	25,0 %	0	0	0	0	-0
HMV Voss Eignedom AS	Voss	20,0 %	15	8	8	1	0
Sørlandssenteret AS	Bergen	40,0 %	0	0	0	0	0
Sum			670	337	333	41	54

NOTE 5 / OPPKJØP

	Bokførte verdier i selskapene	Merverdi ved oppkjøp	Balanseførte verdier
Anleggsmidler	153	231	384
Omløpsmidler	8		8
Kontanter, bankinnskudd	41		41
			-
Rentebærende lån og kreditter	39		39
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	37		37
Netto identifiserbare eiendeler og gjeld	125	231	356
Merverdier ved overtakelse	231		
Totalt vederlag	356		
Herav betalt kontant	356		
Kontanter overdratt	41		
Netto utgående kontantstrømmer (cash outflow)	315		

Følgende vesentlige oppkjøp i datterselskaper og felleskontrollerte selskaper er foretatt i 2012:

Navn	Eierandel/ stemmerett	Kommune	Dato for overtakelse	Anskaffelseskost
Solstrandveien 30 Eiendom AS	100 %	Surnadal	01.02.12	16
Bårdshaug Nord AS	25 %	Surnadal	01.04.12	16
Dombås Eiendomsutvikling AS	25 %	Surnadal	01.04.12	7
Volum Eiendom Holding AS	50 %	Surnadal	01.07.12	40
Volum Holding AS	50 %	Surnadal	01.07.12	13
Elvegaten Eiendom AS og Elvegaten 25 AS	50 %	Surnadal	18.10.12	10
Thon Åsane AS	100 %	Oslo	01.10.12	254
Sum oppkjøp				356

Oppstillingen viser oppkjøp av datterselskap og felleskontrollert virksomhet. Aktiviteten i de oppkjøpte selskapene tilfredsstiller ikke kriteriene i IFRS 3 til virksomhet, oppkjøpene er derfor innregnet som eiendelskjøp. Selskapsregnskapene til de aktuelle 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 investeringseiendommene.

NOTE 6 / ANDRE EIENDOMSRELATERTE INNTEKTER

	2012	2011
Felleskostnader, viderebelastet leietaker	501	496
Sum	501	496

NOTE 7 / ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2012	2011
Forvaltningsinntekter	45	41
Felleskostnader forvaltede eiendommer viderebelastet leietaker	304	316
Øvrige driftsinntekter	110	91
Sum	459	448

NOTE 8 / LØNNSKOSTNADER

	2012	2011
Lønninger	162	153
Arbeidsgiveravgift	19	18
Pensjonskostnader ytelsesbaserte pensjonsordninger ¹⁾	-2	-1
Pensjonskostnader innskuddsbaserte pensjonsordninger ²⁾	8	8
Andre ytelser	10	12
Viderefakturert	-103	-106
Sum	94	85

Lønnskostnadene fordeles på følgende poster i totalresultatregnskapet:

Eiendomsrelaterte kostnader (note 9)	17	14
Andre driftskostnader (note 10)	37	35
Administrasjonskostnader (note 11)	39	36
Sum	93	85

Antall årsverk	393	379
----------------	-----	-----

1) Ytelsesbasert pensjonsordning - pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser:

	2012	2011
Utbetalte pensjoner	1	1
Endring i pensjonsforpliktelser	-2	-2
Netto pensjonskostnader	-1	-1
Pensjonsforpliktelse 01.01	4	5
Endring	-2	-1
Pensjonsforpliktelse 31.12	2	4

Konsernet har usikrede ytelsesbaserte pensjonsforpliktelser for 1 person pr 31.12.2012 (2 pr 31.12.2011). Samtlige pensjonsavtaler er effektive og har følgelig løpende årlige utbetalinger. Nåverdberegningen av pensjonsforpliktelsene er basert på 3,0 % diskonteringsrente og 0,2 % reguleringssats for pensjonsavtaler med avtalt årlig regulering.

2) Innskuddsbasert pensjonsordning

Selskapene i konsernet med ansatte er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapene har etablert en innskuddsbasert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

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

Man har i selskapet ingen bonusavtaler, opsjoner, tegningsretter, eller andre former for godtgjørelse som er avhengig av verdiutviklingen i de enkelte selskaper i konsernet. Man har i selskapet ingen avtaler om garantilønn utover oppsigelsestiden.

	2012	2011
Styrets medlemmer har mottatt følgende ytelser: (I hele tusen kroner)		
Olav Thon (styrehonorar Olav Thon Eiendomsselskap ASA)	100	100
- styrehonorar i Amfi Eiendom AS	50	0
- styrehonorar i Amfi Drift AS	20	0
Kristian Leer-Salvesen		
- styrehonorar Olav Thon Eiendomsselskap ASA	100	100
- honorar revisjonsutvalg Olav Thon Eiendomsselskap ASA	30	30
- styrehonorar i Amfi Eiendom AS	50	50
- styrehonorar i Amfi Drift AS	20	20
Signe Moland (styrehonorar Olav Thon Eiendomsselskap ASA)	0	100
Elin Ørjasæter (styrehonorar Olav Thon Eiendomsselskap ASA)	100	0
Sissel Berdal Haga		
- styrehonorar Olav Thon Eiendomsselskap ASA	100	100
- honorar revisjonsutvalg Olav Thon Eiendomsselskap ASA	30	30
- styrehonorar i Amfi Eiendom AS	50	0
- styrehonorar i Amfi Drift AS	20	0
Stig Jacobsen (styrehonorar i Olav Thon Eiendomsselskap ASA)	100	100
Marianne Morris (styrehonorar Olav Thon Eiendomsselskap ASA), varamedlem	30	30
Administrerende direktør har mottatt følgende ytelser: (I hele tusen kroner)		
Lønn	1576	1527
Betalte pensjoner og andre ytelser	0	0
Revisjonshonorar/-tjenester: (kostnadsførte beløp i hele tusen kroner)		
Lovpålagt revisjon	2 624	2 965
Skatterådgivning og annen rådgivning	493	541
Sum	3 117	3 506

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 2012 er det ført en lederlønnspolitik i tråd med de retningslinjer som ble fastsatt på ordinær generalforsamling i 2012, og det er ikke inngått eller endret avtaler om godtgjørelse til ledende ansatte med vesentlig virkning for selskapet og aksjeeierne.

NOTE 9 / EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER

	2012	2011
Vedlikeholdskostnader	30	28
Fremmedytelser	12	9
Felleskostnader (viderebelastet leietakere)	501	496
Felleskostnader (utleiers andel)	40	35
Leiekostnader	21	19
Andre driftskostnader	57	81
Tap på fordringer	6	3
Lønnskostnader (se note 8)	17	14
Sum	685	685

NOTE 10 / ANDRE DRIFTSKOSTNADER

	2012	2011
Vedlikeholdskostnader	1	1
Felleskostnader forvaltede eiendommer	304	315
Leiekostnader	2	2
Varekostnader	4	4
Andre driftskostnader	15	8
Lønnskostnader (se note 8)	37	35
Sum	363	365

NOTE 11 / ADMINISTRASJONSKOSTNADER

	2012	2011
Administrasjonshonorarer	59	57
Leiekostnader	2	3
Andre driftskostnader	12	5
Lønnskostnader (se note 8)	39	36
Sum	112	101

NOTE 12 / FINANSINNTEKTER

	2012	2011
Renteinntekter	23	19
Sum	23	19

NOTE 13 / FINANSKOSTNADER

	2012	2011
Rentekostnader	669	661
Finanskostnader	9	7
Sum	678	668

NOTE 14 / RESULTAT FINANSIELLE INSTRUMENTER

	2012	2011
Verdiendring renteswapavtaler	-356	-580
Sum	-356	-580

NOTE 15 / VARIGE DRIFTSMIDLER

2012	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	7	91	98
Tilgang		24	24
Anskaffelseskost pr 31.12	7	115	122
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12		-48	-48
Balanseført verdi pr 31.12	7	67	74
Årets avskrivninger		11	11
Varige driftsmidler er regnskapsført til historisk kost. Balanseført verdi som er pantsatt som sikkerhet for banklån er (se note 23).		0	0
Økonomisk levetid Valgt avskrivningsplan		3-10 år Lineær	
Immaterielle eiendeler gjelder ikke avskrivbar utbyggingsrett, samt bruksrett parkeringsplass.			

2011	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost pr 01 01	7	46	52
Tilgang		47	47
Reklassifisering		-1	-1
Anskaffelseskost pr 31.12	7	91	98
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12		-37	-37
Balanseført verdi pr 31.12	7	54	61
Årets avskrivninger		12	12
Varige driftsmidler er regnskapsført til historisk kost. Balanseført verdi som er pantsatt som sikkerhet for banklån er (se note 23).		0	0
Økonomisk levetid Valgt avskrivningsplan		3-10 år Lineær	
Immaterielle eiendeler gjelder ikke avskrivbar utbyggingsrett, samt bruksrett parkeringsplass.			

NOTE 16 / INVESTERINGSEIENDOM

Investeringseiendommene vurderes til virkelig verdi basert på en kvartalsvis oppdatert verddivurdering.

Eiendommene verdsettes etter "nettokapitaliseringsmetoden / yieldmetoden". Yieldmetoden er basert på netto markedsleie (markedsleie fratrukket normale eierkostnader) for eiendommen på vurderingstidspunktet og divideres med et avkastningskrav (yield) for hver enkelt eiendom. Eiendommens verdi korrigeres for mer- / mindre verdi på eksisterende leiekontrakter. Verdsettelsen av investeringseiendom under oppføring baseres på påløpte kostnader justert mot antatt verdi ved ferdigstillelse.

Markedsleie for den enkelte eiendom vurderes på bakgrunn av eiendommens lokalisering, standard og sammenliknbare kontraktsinngåelser i området. For kjøpesentereieendom, vurderes normalt dagens leieinntekter som det beste estimat for markedsleie.

I vurdering av markedsleie inngår både kontraktsfestede og forventede leieinntekter på eiendommene.

Størrelsen på "normale eierkostnader" baseres på konsernets erfaringstall for eiendoms-segmentene og eiendommens størrelse.

Yielden / avkastningskravet bygges opp på følgende måte:

10 års swaprente
- inflasjonsforventninger
+ kredittmargin
+ eiendomsrisiko
= yield

	2012	2011
Inngående balanse 01.01	28 304	27 003
Tilgang ved kjøp	356	158
Tilgang ved påkostninger	929	588
Endring i virkelig verdi, resultatført i perioden	902	555
Andre endringer	-1	-1
Utgående balanse 31.12	30 490	28 304

Balanseført verdi som er pantsatt som sikkerhet for banklån er (se note 23): 22 714 22 481

Regnskapsføring av disse driftsmidlene etter historisk kost prinsippet, hadde gitt følgende verdier:

Kostpris inkl oppskrivninger 31.12	16 560	15 734
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	-3 414	-2 862
Bokført verdi 31.12	13 146	12 872

Den seneste verdsettelsen ble foretatt 31.12.2012. Gjennomsnittlig avkastningskrav (yield) var 6,2% (6,4).

Gjennomsnittlig avkastningskrav fordelt på eiendomssegmentene viser følgende:

Kjøpesentereieendom : 6,1 % (6,2)

Øvrige Næringseiendommer : 6,8% (7,0)

Endringer i avkastningskrav og markedsleie antas å påvirke eiendomsverdiene som følger:

MARKEDSVERDI EIENDOM	LEIENIVÅ		
	- 5%	Uendret	+ 5%
Yield			
- 1,0 %-poeng	34 387	36 147	37 907
- 0,5 %-poeng	31 465	33 071	34 677
Uendret	29 013	30 490	31 967
+ 0,5 %-poeng	26 925	28 292	29 659
+ 1,0 %-poeng	25 127	26 399	27 672

Endring i utleiegraden vil påvirke verdiene / hensyntas i verdivurderingen gjennom endring i eiendommens yield
Pr. 31.12.12 er det gjennomsnittlige avkastningskravet for hovedsegmentene bygget opp som følger:

Netto leieinntekter	Kjøpesentereieendom	Øvrig Næringseiendom
10 års Swaprente ¹⁾	3,1 %	3,1 %
Inflasjonsforventninger ²⁾	2,0 %	2,0 %
Kredittmarginer	2,3 %	2,3 %
Eiendomsrisiko	2,7 %	3,4 %
Avkastningskrav (Yield)	6,1 %	6,8 %

1) Rente pr. 31.12.12

2) Snitt neste 10 år i h.t. prognoser

Netto leieinntekter	2012	2011
Leieinntekter fra investeringseiendommer	1 986	1 889
Direkte kostnadsførte driftskostnader inkl. vedlikehold ikke belastet leietager, tilknyttet investeringseiendommer som har gitt leieinntekter	144	154
Direkte kostnadsførte driftskostnader knyttet til ikke utleide investeringseiendommer	40	35
Netto leieinntekter	1 802	1 700

NOTE 17 / ANDRE FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

	2012	2011
Lån til felleskontrollerte selskap ^{1) 2)}	26	25
Andre fordringer ^{2) 3)}	32	35
Sum	58	60

1) Rentesats gj.snittlig 3,5 % i 2012, (3,5 % i 2011)

2) Avdragsstruktur: tkr. 26.130 forfaller mellom 1-5 år.

3) Inkluderer investeringer i andre aksjer med kr 1 mill.

NOTE 18 / FORDRINGER

	2012	2011
Ferdigvarer	3	5
Anleggskontrakter	0	21
Kundefordringer	668	649
Avsatt til tap på fordringer	-6	-4
Andre kortsiktige fordringer	130	160
Sum fordringer	795	831

NOTE 19 / BANKINNSKUD, KONTANTER OG LIGNEDE

	2012	2011
Kontanter og bankinnskudd	629	740
Bundne midler	7	6
Sum	635	746

NOTE 20 / RENTESWAPAVTALER

Konsernets finansielle risiko knyttet til utviklingen i finanskostnader og kontantstrøm som følge av endret rentenivå 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:

Renteswapavtaler: Avtaler om å bytte rentebetingelser for et bestemt nomielt beløp over et bestemt antall perioder.

Renteswapopsjoner: En opsjon (rett, men ikke plikt) til å kjøpe, eventuelt selge en renteswapavtale på et avtalt tidspunkt.

Konsernet har valgt ikke å benytte adgangen til "sikringsbokføring" av de finansielle instrumentene iht. IAS 39, og instrumentene er følgelig vurdert til virkelig verdi på balansedagen.

De finansielle instrumentene klassifiseres følgelig som "Finansielle eiendeler til virkelig verdi", endring i løpet av en regnskapsperiode resultatføres.

På neste side følger et sammendrag over konsernets renteswapavtaler.

Instrumenter pr 31.12.2012	Utløpsår	Kontraksbeløp 1)	Snittrente			
Renteswapavtaler	Betaler fast - mottar flytende:	2013	2	5,25 %		
		2014	89	4,15 %		
		2015	547	4,93 %		
		2016	33	3,78 %		
		2017	70	5,44 %		
		2018	25	5,27 %		
		2019	71	4,36 %		
		2020	6 265	4,37 %		
		2021	1 770	4,19 %		
		2022	1 000	4,57 %		
		2025	25	4,80 %		
			Betaler flytende - mottar fast:	2014	250	4,90 %
				2016	350	4,00 %
	Betaler 3 mnd. - mottar 6 mnd. Nibor:	2015	600			
Renteswapopsjoner (salgsopsjoner)	2013 - 2020	200	3,55 %			
	2013 - 2021	400	3,55 %			
	2014 - 2019	47	4,31 %			
	2015 - 2018	500	4,98 %			
	2020 - 2024	800	4,99 %			
	2020 - 2025	725	4,74 %			
	2020 - 2026	750	4,92 %			
	2021 - 2025	500	4,00 %			
Sum markedsverdi konsern 2)			-1 309			

1) Kontraksbeløp defineres som hovedstolen på instrumentet

2) Virkelig verdi defineres som mulig markedsverdi pr. dato basert på rapporter fra avtalemotpartene

Instrumenter pr 31.12.2011	Utløpsår	Kontraksbeløp 1)	Snittrente			
Renteswapavtaler	Betaler fast - mottar flytende:	2012	50	5,57 %		
		2013	2	5,25 %		
		2014	89	4,16 %		
		2015	43	3,98 %		
		2016	34	3,79 %		
		2017	420	5,32 %		
		2018	1 625	4,68 %		
		2019	96	4,21 %		
		2020	5 465	4,52 %		
		2021	1 270	4,42 %		
		2025	25	4,80 %		
			Betaler flytende - mottar fast:	2014	250	4,90 %
	Betaler 3 mnd. - mottar 6 mnd. Nibor:	2015	600			
Renteswapopsjoner (salgsopsjoner)	2012 - 2017	50	5,57 %			
	2012 - 2020	500	3,49 %			
	2012 - 2020	300	3,79 %			
	2013 - 2021	300	3,54 %			
	2013 - 2021	200	3,55 %			
	2013 - 2021	50	3,60 %			
	2014 - 2019	22	4,75 %			
	2020 - 2024	800	4,99 %			
2020 - 2024	750	4,92 %				
2020 - 2025	725	4,81 %				
Sum markedsverdi konsern 2)			-951			

1) Kontraksbeløp defineres som hovedstolen på instrumentet

2) Virkelig verdi defineres som mulig markedsverdi pr. dato basert på rapporter fra avtalemotpartene

NOTE 21 / KAPITALSTRUKTUR OG EGENKAPITAL

Hovedformålet for konsernets styring av kapitalstrukturen er å sikre at konsernet opprettholder en god kreditt-rating og dermed rimelige lånebetingelser hos långivere, som står i et rimelig forhold til den virksomhet som drives. Gjennom å sørge for gode forholdstall knyttet til egenkapital og gjeld vil konsernet støtte den virksomhet som drives, og dermed maksimere verdien av konsernets aksjer. Konsernet styrer sin kapitalstruktur og gjør nødvendige endringer i den basert på en løpende vurdering av de økonomiske forhold virksomheten drives under, og de utsikter man ser på kort og mellomlang sikt. Styring av kapitalstrukturen gjøres gjennom å justere utbytteandeler, gjøre tilbakekjøp av egne aksjer, nedsetting av aksjekapital eller å emittere nye aksjer. Ingen endringer av retningslinjer på dette området har funnet sted gjennom 2011 og 2012.

Konsernet følger opp sin kapitalstruktur ved å se på gjeldsgrad, som er definert som netto rentebærende gjeld dividert på egenkapital pluss netto rentebærende gjeld. Netto rentebærende gjeld er definert som rentebærende gjeld (kort og lang) og leverandørgjeld minus kontanter. Egenkapital omfatter majoritetens egenkapital, innskutt og opptjent.

	2012	2011
Rentebærende gjeld	14 333	14 054
Leverandørgjeld	165	150
Kontanter	-635	-746
Netto gjeld	13 862	13 458
Egenkapital, majoritet	11 289	10 039
Sum EK og netto gjeld	25 151	23 496
Gjeldsgrad	55 %	57 %

NOTE 22 / FASTSETTELSE AV VIRKELIG VERDI

Virkelig verdi av finansielle eiendeler klassifisert som "tilgjengelig for salg" og "holdt for handelsformål" er fastsatt med referanse til børskursen på balansedagen. 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 opsjonsprisindekser. For alle overnevnte derivater er virkelig verdi bekreftet av den finansinstitusjon som selskapet har inngått avtalene med. Følgende av selskapets finansielle instrumenter er ikke verdsatt til virkelig verdi: Kontanter og kontantekvivalenter, kundefordringer, andre kortsiktige fordringer og kassekreditt. Balansført verdi av kontanter og kontantekvivalenter og kassekreditt er tilnærmet lik virkelig verdi på grunn av at disse instrumentene har kort forfallstid. Tilsvarende er balansført 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 kredittisiko. For finansielle eiendeler og gjeld regnskapsført til balansført verdi, er virkelig verdi beregnet som nåverdi av estimerte kontantstrømmer diskontert med den rente som gjelder for tilsvarende gjeld og eiendeler på balansedagen. Virkelig verdi av "holde til forfall" investeringer (med unntak av depositum som nevnt over) er fastsatt ved bruk av tilgjengelige markedspriser.

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

	2012 Balansført verdi	2012 Virkelig verdi	2011 Balansført verdi	2011 Virkelig verdi
Finansielle eiendeler				
Bankinnskudd og kontanter	635	635	746	746
Kundefordringer	662	662	646	646
Andre fordringer	130	130	160	160
Andre langsiktige fordringer	58	58	60	60
Finansiell gjeld				
Leverandørgjeld	165	165	150	150
Rentebærende gjeld:				
Banklån	10 515	10 515	11 599	11 599
Sertifikatlån	1 570	1 570	1 475	1 475
Obligasjonslån	1 839	1 854	850	854
Virkelig verdi renteswaper	1 309	1 309	951	951

NOTE 23 / LANGSIKTIG GJELD

	Bokført verdi 2012	Markedsverdi 2012	Bokført verdi 2011	Markedsverdi 2011
Obligasjonslån ^{1) 2)}	1 839	1 854	850	854
Gjeld til kredittinstitusjoner ²⁾	9 831	9 831	10 424	10 424
Annen gjeld	53	53	51	51
Virkelig verdi renteswapavtaler (note 20)	1 309	1 309	951	951
Sum	13 032	13 047	12 276	12 280

1) Flytende rente NIBOR + 1,0%, forfall 2014, for mkr. 290

Fast rente 4,9%, forfall 2014 for mkr. 250

Flytende rente NIBOR + 1,02%, forfall 2015, for mkr. 350

Flytende rente NIBOR + 1,1%, forfall 2015, for mkr. 600

Fast rente 4,0%, forfall 2016, for mkr. 350

2) Gjennomsnittlig rente 4,7%, vektet gjennomsnittlig rentebindingsperiode 5,3 år.

Følgende tabell viser en oversikt over forfallsstrukturen for konsernets finansielle forpliktelser, basert på udiskonterte kontraktuelle betalinger. Ved tilfeller der motparten kan kreve tidligere innløsning, er beløpet gjengitt i den tidligste perioden betalingen kan kreves fra motpart. Dersom forpliktelser kan kreves innløst på forespørsel er disse inkludert i første kolonne (under 1 måned):

31.12.12 Gjenværende periode	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	Total
Finansielle forpliktelser							
Gjeld til kredittinstitusjoner	631	4 466	234	68	1 609	3 453	10 461
Obligasjonslån	0	540	950	349			1 839
Leverandørgjeld og annen gjeld	3 280	0				52	3 332
Rentebytteavtaler	0	5	68	1	10	1 225	1 309
Totalt	3 911	5 011	1 252	418	1 619	4 730	16 941

31.12.11 Gjenværende periode	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	Totalt
Finansielle forpliktelser							
Gjeld til kredittinstitusjoner	836	634	5 446	113	503	3 728	11 260
Obligasjonslån	290		250	600			1 140
Leverandørgjeld og annen gjeld	2 879					47	2 926
Rentebytteavtaler	1	0	1	9	1	939	951
Totalt	4 006	634	5 697	722	504	4 714	16 277

Pantstillelser og garantier mv.	2011	2010
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:		
Obligasjonslån	1 839	850
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 480	11 268
Sum	12 319	12 118

Balanseført verdi av de pantsatte verdier:		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	22 714	22 481
Driftstilbehør	6	3
Aksjer	148	142

NOTE 24 / KORTSIKTIG GJELD

	2011	2010
Rentebærende sertifikatlån	1 570	1 475
Kortsiktig del av langsiktig gjeld	631	1 098
Annen rentebærende kortsiktig gjeld	374	126
Leverandørgjeld	165	150
Påløpne renter	59	101
Skyldige offentlige avgifter	94	100
Betalbar skatt	153	72
Annen gjeld	866	883
Sum	3 912	4 005

NOTE 25 / AVSETNINGER FOR RETTSLIGE KRAV

Det er ikke foretatt avsetninger for rettslige krav pr 31.12.2012.

Konsernet er heller ikke involvert i tvister eller pågående rettssaker som kan resultere i slike krav.

NOTE 26 / 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:

	2012	2011
Utsatt skattefordel:		
Utsatt skattefordel som reverseres om mer enn 12 måneder	10	3
Utsatt skattefordel som reverseres innen 12 måneder	380	284
Sum	390	287

Utsatt skatt:		
Utsatt skatt som reverseres om mer enn 12 måneder	4 277	4 133
Utsatt skatt som reverseres innen 12 måneder	0	0
Sum	4 277	4 133
Netto sum	3 887	3 846

Endring i balanseført utsatt skatt:		
Balanseført verdi 01.01	3 846	3 616
Resultatført i perioden	317	204
Skatt ført direkte mot egenkapitalen	-275	25
Kjøp og salg av datterselskap	0	0
Balanseført verdi 31.12	3 887	3 846

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

Utsatt skatt	Skattemessige avskrivninger	Virkelig verdi/ gevinster	Finansielle	Fordringer instrumenter	Sum
31.12.10	931	2 828	0	0	3 757
Resultatført i perioden	160	190		1	351
Belastet egenkapitalen		25			25
Kjøp av datterselskap					0
31.12.2011	1 091	3 044	0	1	4 133
Resultatført i perioden	155	265		-1	419
Belastet egenkapitalen		-275			-275
Kjøp av datterselskap					0
31.12.2012	1 247	3 033	0	0	4 277

	Avsetning for forpliktelse	Finansielle instrumenter	Fordring	Fremførbart underskudd	Sum
Utsatt skattefordel					
31.12.10	-3	-93	0	-44	-140
Resultatført i perioden	0	-162		16	-147
Belastet egenkapitalen					0
Kjøp av datterselskap					0
31.12.11	-3	-255	0	-29	-287
Resultatført i perioden	-6	-100		3	-103
Belastet egenkapitalen					0
Kjøp av datterselskap					0
31.12.12	-10	-355	0	-26	-390

Netto utsatt skatt som er regnskapsført rett mot egenkapital er som følger:	2012	2011
Utsatt skatt på endring merverdier	0	0
Andre posterings	-275	25
Sum	-275	25

Midlertidige forskjeller som ikke inngår i grunnlaget for beregning av utsatt skatt	2012	2011
Ved inngangen til året	0	0
Endring i året	911	0
Sum	911	0

Ved beregning av utsatt skatteforpliktelse tidligere år, er forskjeller som i henhold til IAS 12.15 ikke skal inngå i beregningen inkludert. Dette er tilbakeført i 2012.

Årets skattekostnad fremkommer slik:

Betalbar skatt	-151	-77
Endring i utsatt skatt	-317	-204
Årets totale skattekostnad	-468	-281

Anvendt skattesats 28%

Avstemming mellom skattekostnad og resultat multiplisert med nominell skattesats	2012		2011	
Regnskapsmessig resultat multiplisert med nominell skattesats 28%	472	28,00 %	290	28,00 %
Skatt på resultat av andeler i tilknyttede selskaper	-5	-0,30 %	-15	-1,46 %
Skatt på andre permanente forskjeller	0	0,03 %	0	0,05 %
Skatt på andre endringer	0	0,02 %	6	0,56 %
Bokført skattekostnad	468	27,75 %	281	27,15 %

NOTE 27 / AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen i selskapet utgjør kr 106 445 320 fordelt på 10.644.532 aksjer, hver pålydende kr. 10,-. Vedtektene inneholder ingen bestemmelser om stemmerett eller rettigheter om utstedelse av nye aksjer.

	2012	2011
Antall aksjer 1.1	10 644 532	10 644 532
Endring i aksjekapitalen i året	0	0
Antall aksjer 31.12	10 644 532	10 644 532

Transaksjoner egne aksjer	2012	2011
Inngående beholdning 1.1	0	0
Kjøp av egne aksjer i perioden	0	0
Sletting av egne aksjer i perioden	0	0
Sum egne aksjer	0	0

Aksjonærene i selskapet pr 31 12 2011 var:	Antall aksjer	Antall aksjer
Thon Gruppen AS	7 658 188	7 608 188
Folketrygdfondet	958 562	961 062
Otto Olsen Invest AS	272 656	254 156
MP Pensjon	202 400	202 400
Skagen Vekst	180 025	180 025
Andre med eierandel mindre enn 1%	1 372 701	1 438 701
Sum	10 644 532	10 644 532

Aksjer eiet av styremedlemmer, daglig leder og revisor pr 31 12 2012:	Antall aksjer
Olav Thon (styreformann)	7 658 188 ^{*)}
Sissel Berdal Haga (styremedlem)	2 200
Kristian Leer-Salvesen (styremedlem)	0
Elin Ørjasæter (styremedlem)	0
Stig O. Jacobsen (styremedlem)	0
Dag Tangevald-Jensen (daglig leder)	0
Sven Aarvold (revisor)	0

*) Aksjeinnehav inkluderer aksjer eid av nærstående, samt juridiske subjekter med ervervmessig eller organisatorisk tilknytning.

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA innehar fullmakt frem til 24. mai 2013 til å utstede inntil 1 million nye aksjer i forbindelse med fusjoner eller kontantemisjoner uten fortrinnsrett for eksisterende aksjonærer. Fullmakten var ubenyttet pr. 31.12.2012.

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA har fullmakt til på vegne av selskapet å erverve egne aksjer inntil en beholdning på 1.064.453 aksjer med samlet pålydende inntil kr 10.644.532, tilsvarende 10 % av selskapets aksjekapital.

Det høyeste beløp som kan betales pr aksje er kr 1.500,- og det laveste er kr 10,-. Erverv og avhendelse av egne aksjer kan skje slik styret finner hensiktsmessig, dog ikke ved tegning av egne aksjer. Fullmakten gjelder frem til 24 mai 2013, og er pr. 31.12.12 ikke benyttet.

Utbytte:

Det er foreslått utbytte med kr 12 pr aksje for regnskapsåret 2012.

NOTE 28 / RESULTAT PR. AKSJE

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

	2012	2011
Utstedte ordinære aksjer per 01.01.	10 644 532	10 644 532
Aksjeemisjon	0	0
Utstedte ordinære aksjer pr 31.12.	10 644 532	10 644 532
Periodens resultat tilordnet aksjonærene	1 119	738
Resultat pr aksje	105,12	69,35

NOTE 29 / NÆRSTÅENDE PARTER

Styreformann i Olav Thon Eiendomsselskap ASA, Olav Thon, eier indirekte 71,9% av selskapets aksjekapital gjennom sitt heleiede selskap Thon Gruppen AS. Olav Thon driver en omfattende næringsvirksomhet innen fast eiendom, hotell- og restaurantdrift, varehandel samt industrivirksomhet, samlet betegnet som Olav Thon Gruppen. Virksomheten er organisert med en felles ledelse.

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har for deler av sin virksomhet en drift-/administrasjonsavtale med Thon Eiendomsdrift AS som i likhet med Olav Thon Eiendomsselskap ASA er et datterselskap av Thon Gruppen AS. Gjennom avtalen sikres morselskapet, noen av datterselskapene og konsernet tilgang på Olav Thon Gruppens ressurser innen eiendomsforvaltning og generell forretningsdrift Honoraret utgjør 4% av brutto leieinntekter. I tillegg skal ytes godtgjørelse for særskilte oppgaver konsernet eventuelt pålegger Thon Eiendomsdrift AS i.h.t. avtalen. For 2012 utgjorde totalt honorar kr.54,6 mill. (for 2011 kr 49,6 mill.)

Avtalen som ble inngått før den offentlige emisjonen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA i 1983, løper med 6 månedersgjensidig 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 Thon Gruppen AS, hvor leiebetingelsene er basert på generelle markedsbetingelser på avtaletidspunktet. Samlede leieinntekter fra selskaper i Thon Gruppen AS utgjorde i 2012 kr 51,6 mill. (i 2011 kr 50,6 mill.).

Transaksjoner med felleskontrollerte (FKS) og tilknyttede (TS) selskaper:

Transaksjoner prises på basis av armlengdes avstand.

		2012	2011
Salg av varer og tjenester:	Felleskontrollerte selskaper	122	112
	Tilknyttede selskaper	0	0
	Sum	122	112
Kjøp av varer og tjenester:	Felleskontrollerte selskaper	122	112
	Tilknyttede selskaper	0	0
	Sum	122	112
Fordringer:	Felleskontrollerte selskaper	29	18
	Tilknyttede selskaper	0	0
	Sum	29	18
Gjeld:	Felleskontrollerte selskaper	0	0
	Tilknyttede selskaper	0	0
	Sum	0	0

NOTE 30 / 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 2012 utgjorde leiekostnaden 9 (8)

Minimum leiekostnad knyttet til ikke kansellerbare leieavtaler har følgende forfall:	2012	2011
Innen et år	4	4
Mellom to og fem år	16	16
Senere enn 5 år (10 til 60 års varighet)	42	45
Sum	62	65

Minimum forventet fremtidig leieinntekt for ikke kansellerbare fremleiekontrakter beløper seg til 25.

Leiebeløp kostnad-/inntektsført i perioden:	2012	2011
Minimum leiebetalinger	13	13
Variable leiebetalinger	0	0
Innbetalinger på fremleie	24	23
Sum	11	10

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:

	2012	2011
Innen et år	2012	2011
Innen et år	1 696	1 647
Mellom ett og fem år	5 719	4 905
Senere enn 5 år	1 961	2 350
Sum	9 375	8 901

Balanseført verdi av eiendeler som leies ut under operasjonelle leieavtaler er som følger:	2012	2011
Eierbenyttet eiendom	0	0
Investeringseiendom	30 490	28 304
Sum	30 490	28 304

Periodisert leieinntekt i balanse	2012	2011
Mottatt ikke opptjent leieinntekt	219	223

NOTE 31 / FORPLIKTELSER

Konsernet har kontraktsfestede forpliktelser for kjøp og tilvirkning av investeringseiendom, anlegg under utførelse og boliger for videresalg som ikke er bokført pr. 31.12.12 på kr 300,5 mill. (pr. 31.12.11 kr 241,2 mill.).

Ved oppføring av boliger for videresalg er byggherren i tråd med Bustadsoppføringslovas § 12 forpliktet til å stille bankgaranti for oppfyllelse av avtalen .

Pr. 31.12.12 har Olav Thon Eiendomsselskap ASA ingen slike forpliktelser. (0)

NOTE 32 / HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Det er ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som har betydning for vurderingen av konsernets stilling og resultat.

RESULTATREGNSKAP / MORSELSKAP


OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA (Beløp i 1.000 kr.)	Note	GRS 2012	GRS 2011
Leieinntekter	15	702 518	681 395
Andre driftsinntekter	2	150 117	157 051
Driftsinntekter		852 635	838 446
Varekostnad		-1 631	0
Lønnskostnader	3	-11 070	-10 012
Ordinære avskrivninger	6	-33 730	-32 725
Andre driftskostnader	3, 4, 15	-310 160	-348 021
Driftskostnader		-356 591	-390 758
Driftsresultat		496 044	447 688
Finanskostnader	5	-278 990	-242 696
Resultat før skatter		217 054	204 992
Skattekostnader	12	-123 051	-126 688
Årsresultat		94 003	78 304
Disponering av årets resultat:			
Avsatt til utbytte		127 734	106 445
Overført annen egenkapital		-33 731	-28 141
Sum disponeringer og overføringer		94 003	78 304

BALANSE PER 31.12 / MORSELSKAP

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA (Beløp i 1.000 kr.)	Note	GRS 2012	GRS 2011
EIENDELER			
Immatrielle eiendeler	6	5 998	5 998
Varige driftsmidler	6, 10	3 019 337	2 968 073
Investeringer i datterselskap, felleskontrollert og tilknyttet selskap	1	3 799 752	3 440 704
Andre finansielle anleggsmidler	7	21 667	22 493
Anleggsmidler		6 846 754	6 437 268
Tilvirkningskostnader som varer	8	0	20 920
Fordringer	9	3 234 699	2 624 788
Bankinnskudd, kontanter og lignende		70 254	104 373
Omløpsmidler		3 304 953	2 750 081
Sum eiendeler		10 151 707	9 187 349
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	13, 14	106 445	106 445
Overkursfond	14	318 361	318 361
Annen egenkapital	14	787 689	821 420
Sum egenkapital	14	1 212 495	1 246 226
Pensjonsforpliktelser	3	1 650	3 600
Utsatt skatt	12	287 530	262 940
Annen langsiktig gjeld	10	6 610 401	5 630 402
Sum langsiktig gjeld		6 899 581	5 896 942
Betalbar skatt	12	98 461	46 298
Annen kortsiktig gjeld	11	1 941 170	1 997 883
Sum kortsiktig gjeld		2 039 631	2 044 181
Sum gjeld		8 939 212	7 941 123
Sum egenkapital og gjeld		10 151 707	9 187 349

OSLO, 20. MARS 2013

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA



Olav Thon (styrets formann)



Stig O. Jacobsen



Kristian Leer-Salvesen



Elin Ørjasæter



Dag Tangevald-Jensen
(adm. direktør)



Sissel Berdal Haga

KONTANTSTRØMOPPSTILLING / MORSELSKAP

OLAV THON EIENDOMSELSKAP ASA (Beløp i 1.000 kr.)	GRS 2012	GRS 2011
Resultat før skattekostnad	217 054	204 992
Betalte skatter	-46 298	-754
Ordinære avskrivninger	33 730	32 726
Forskjell mellom kostnadsførte og utbetalte pensjoner	-1 950	-1 700
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter	-22 633	-20 097
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	179 903	215 167
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-84 994	-31 482
Innbetalinger tilknyttet andre investeringer	0	401 989
Utbetalinger ved kjøp av askjer og andeler	-359 049	-230 893
Utbetalinger tilknyttet andre investeringer	-609 373	-2 664
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 053 416	136 950
Innbetalinger ved opptak av rentebærende gjeld	2 560 000	1 700 000
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-1 485 000	-1 885 235
Innbetalinger av utbytte og konsernbidrag	-106 445	-106 446
Utbetalinger av utbytte og konsernbidrag	-129 162	-133 958
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	839 393	-425 639
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-34 120	-73 522
Kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01	104 374	177 895
Kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12	70 254	104 373
Ubenyttet del av kassekreditt og andre trekkrettigheter	2 890 000	2 235 000

NOTER / MORSELSKAP

KONSOLIDERINGS- OG KLASSIFISERINGSPRINSIPPER

I selskapsregnskapet er investeringer i datterselskaper, felleskontrollerte og tilknyttede selskaper 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.

VURDERINGSPRINSIPPER

Selskapets eiendommer er bokført til det laveste av antatt markedsverdi og nedskrevet 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). Ved beregning av laveste verdi er eiendoms-massen følgelig ansett som en vurderingsenhet og vurdert samlet iht. porteføljeprinsippet (note 6).

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.h.t. porteføljeprinsippet og antas ikke å være omfattet av regnskapslovens krav til handelsportefølje.

Nåverdien av selskapets pensjonsforpliktelser er ført som langsiktig gjeld i balansen. Det er benyttet diskonteringsrate 3,0% før skatt ved beregningene (note 3). Skatteeffekten er hensyntatt ved beregning av utsatt skatt.

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

FINANSIELL RISIKOSTYRING

Selskapets finansielle risiko kan deles i hhv. kredittisiko, 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 selskapets finansielle strategi er målsettingen om å opprettholde en solid finansiell posisjon med høy egenkapitalandel og betydelige likviditetsreserver som bærende elementer.

KREDITTRISIKO

Selskapets kredittisiko 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 målsettinger 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.

BANKGARANTI

Selskapet inngår i Olav Thon Gruppens samlede bankgaranti for skattetrekk.

NOTE 1 / DATTERSELSKAP (DS), FELLESKONTROLLERTE (FKS) OG TILKNYTTETE SELSKAPER (TS)

	Ervervs- år	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets egenkap.	Selskapets resultat	Balanseført verdi
DATTERSELSKAPER:						
Jessheim Storsenter AS	1998	Oslo	100.0 %	70 388	15 768	500
Gardermoen Park AS	2001	Oslo	100.0 %	117 348	19 289	85 658
Molde Storsenter AS	2008	Molde	100.0 %	46 074	6 738	40 473
Skibåsen 50 AS	2009	Oslo	100.0 %	5 379	-786	5 205
Time Park Service AS	2007	Oslo	100.0 %	2 130	1 159	510
Thon Åsane AS	2012	Bergen	100.0 %	25 590	3 097	254 043
Thon Storo ANS ¹⁾	1994	Oslo	99.0 %	389 215	107 667	141 041
Bergen Storsenter ANS ¹⁾	1996	Oslo	99.0 %	342 946	49 752	29 290
Info-Rama ANS ¹⁾	1998	Oslo	99.0 %	664 917	62 653	352 878
KS Lagunen ²⁾	1994	Oslo	90.0 %	50	0	45
Thon Sartor AS ⁴⁾	2004	Fjell	100.0 %	53 178	21 178	46 709
Amfi Eiendom AS ⁴⁾	1996	Surnadal	100.0 %	1 759 898	176 549	1 382 575
Vestkanten AS ⁴⁾	2010	Bergen	70.1 %	198 293	21 192	171 517
						2 510 444
FELLESKONTROLLERTE- OG TILKNYTTETE SELSKAPER:						
Lagunen AS ³⁾	1994	Bergen	50.0 %	295	5	50
Lagunen Eiendom AS ³⁾	1995	Bergen	42.0 %	53 438	7 925	10 080
Lagunen DA ³⁾	2001	Bergen	50.0 %	178 323	31 351	0
Sørlandssenteret DA ^{3) 4)}	2009	Bergen	50.0 %	2 755 527	6 898	1 279 173
						1 289 303

1) Selskapet er 99% eiet av morselskapet og 1% av datterselskap

2) Selskapet er 90% eiet av morselskapet og 10% av datterselskap

3) Felleskontrollert selskap i morselskapet

4) Disse selskapene er morselskap i konsern, her er bare morselskap med.

NOTE 2 / ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2012	2011
Felleskostnader, viderebelastet leietaker	103 070	109 596
Øvrige driftsinntekter	47 047	47 455
Sum	150 117	157 051

NOTE 3 / LØNSKOSTNADER, GODTGJØRELSE MV.

	2012	2011
Lønnskostnader	17 431	16 023
Arbeidsgiveravgift	2 550	2 347
Pensjonskostnader	-844	-675
Andre ytelser	363	544
Viderefakturerte kostnader til leietakerne	-8 430	-8 227
Sum	11 070	10 012

Gjennomsnittlig antall årsverk i selskapet er 58.

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)	100 000	
Kristian Leer-Salvesen (styremedlem)	100 000	30 000
Sissel Berdal Haga (styremedlem)	100 000	30 000
Signe Moland (styremedlem)	100 000	
Stig Jacobsen (styremedlem)	100 000	
Marianne Morris (varamedlem)	30 000	

Administrerende direktør har mottatt følgende ytelser:

Lønn	1 575 678
------	-----------

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 beløpmessige eller andre rammer og vilkår for godtgjørelse i tillegg til basislønn.

Selskapets kostnadsførte revisjonshonorar for året utgjør kr 610 409.

Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser:	2012	2011
Utbetalte pensjoner	834	834
Endring i pensjonsforpliktelser	-1 950	-1 700
Obligatorisk tjenestepensjon	272	191
Netto pensjonskostnader	-844	-675

Selskapet har usikret ytelsesbaserte pensjonsforpliktelser for 1 personer pr 31 12 2012 (2 pr 31 12 2011). Samtlige pensjonsavtaler er effektive og har følgende løpende årlige utbetalinger.

Nåverdberegningen av pensjonsforpliktelsene er basert på 3,0 % diskonteringsrente og 0,2% reguleringsats for pensjonsavtaler med avtalt årlig regulering.

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapet har etablert en innskuddsbasert pensjonsordning som tilfredstiller kravene i denne lov.

NOTE 4 / ANDRE DRIFTSKOSTNADER

	2012	2011
Vedlikeholdskostnader	46 248	64 275
Forretningsførerhonorar	34 668	34 076
Felleskostnader (viderebelastet leietakere)	103 070	109 847
Felleskostnader (utleiers andel)	15 207	18 978
Markedsføringskostnader	36 133	38 157
Andre driftskostnader	74 834	82 688
Sum	310 160	348 021

NOTE 5 / ANDRE FINANSKOSTNADER

	2012	2011
Renter fra konsernselskaper	117 219	120 187
Andre rente- og finansinntekter	4 910	4 764
Utbetaling fra datterselskap	15 500	2 000
Renter til konsernselskaper	-46 306	-33 389
Andre rente- og finanskostnader	-370 314	-336 258
Sum	-278 991	-242 696

NOTE 6 / VARIGE DRIFTSMIDLER

	Fast eiendom	Anlegg u/utførelse	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost pr 01 01	3 482 929	18 848	10 878	3 512 655
- herav balanseførte lånekostnader fast eiendom	13 157			
Tilgang	88 947	-4 315	362	84 994
- herav balanseførte lånekostnader fast eiendom	1 412			
Avgang	0	0	0	0
- herav balanseførte lånekostnader fast eiendom	0			
Anskaffelseskost pr 31 12	3 571 876	14 533	11 240	3 597 649
Oppskrevet før 01 01	116 216			116 216
Akkumulerte avskrivninger på oppskrivninger pr 31 12	-6 048			-6 048
Akkumulerte avskrivninger pr 31 12	-681 569		-6 901	-688 470
Balanseført verdi pr 31 12	3 000 475	14,533	4 339	3 019 347
Årets avskrivninger	31 576		2 154	33 730
Årlig leie av ikke balanseførte driftsmidler	66 262		486	66 748
For selskapet og konsernet:				
Økonomisk levetid	100 år		3-10 år	
Valgt avskrivningsplan	Lineær		Lineær	

Eiendomsmassen er vurdert samlet (porteføljepriippet) og vurderes å ha vesentlig høyere markedsverdi enn bokført verdi. Immaterielle eiendeler gjelder ikke-avskrivbar utbyggingsrett, samt bruksrett parkeringsplass.

NOTE 7 / ANDRE FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

	2012	2011
Lån til felleskontrollert og tilknyttet selskap ¹⁾	2 552	2 552
Andre fordringer ²⁾	19 115	19 941
Sum	21 667	22 493

1) Den totale sum i begge år forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt.

2) Herav forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt tkr 14 924 (tkr 15 802).

NOTE 8 / LANGSIKTIGE TILVIRKNINGSKONTRAKTER

	2012	2011
Balanseførte tilvirkningskostnader som varer	0	20 920

NOTE 9 / KORTSIKTIGE FORDRINGER

	2012	2011
Kundefordringer	138 054	152 997
Fordringer på konsernselskaper	3 064 917	2 439 953
Fordringer på felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	17 246	7 945
Andre fordringer	14 482	23 893
Sum	3 234 699	2 624 788

NOTE 10 / LANGSIKTIG GJELD

	2012	2011
Obligasjonslån ¹⁾	1 840 000	1 140 000
Gjeld til kreditinstitusjoner ²⁾	4 770 000	4 490 000
Annen gjeld	401	401
Sum ³⁾	6 610 401	5 630 401

1) Fastrente 4,9%, forfall 2014, for tkr. 250 000
 Fastrente 4,0%, forfall 2016, for tkr. 350 000
 Flytende rente NIBOR + 1,0%, forfall 2014, for tkr. 290 000
 Flytende rente NIBOR + 1,02%, forfall 2015, for tkr. 350 000
 Flytende rente NIBOR + 1,1%, forfall 2015, for tkr. 600 000

2) Vektet gj.snittlig rente 4,8%, vektet gj.snittlig rentebindingsperiode 5,4 år.

3) Avdragsstrukturen for samlet gjeld er:

År	
2013	50,000
2014	590,000
2015	1,000,000
2016	400,000
2017	1,600,000
Senere	2,970,401
	<u>6,610,401</u>

	2012	2011
Pantstillelser og garantier mv.		
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:		
- Obligasjonslån	1 840 000	1 140 000
- Gjeld til kreditinstitusjoner ¹⁾	4 770 000	4 490 000
Sum	6 610 000	5 630 000

Balanseført verdi av de pantsatte verdier:

- Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1 473 812	1 669 990
---	-----------	-----------

1) Kr 5.655 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 10 mill stillet garanti på vegne av de deltakende datterselskaper. I tillegg har selskapet stillet garanti for kr. 5.328 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):

	2012	2011
Bergen Storsenter ANS (DS)	206	770
Thon Storo ANS (DS)	8 997	10 245
Info-Rama ANS (DS)	1 623	2 342
Sum	10 826	13 357

NOTE 11 / KORTSIKTIG GJELD

	2012	2011
Sertifikater	1 570 000	1 475 000
Påløpt rente	40 774	62 972
Avsatt til utbytte	127 734	106 445
Leverandørgjeld	21 734	29 707
Skyldige offentlige avgifter	21 259	22 663
Gjeld til konsernselskap	14 210	141 817
Annen gjeld	145 459	159 279
Sum	1 941 170	1 997 883

NOTE 12 / SKATT

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt	31.12.12	31.12.11
Forskjeller som utlignes:		
Anleggsmidler	917 490	832 211
Omløpsmidler	885	129
Gjeld	0	0
Sum	918 375	832 340
Forskjeller som ikke utlignes:		
Oppskrivninger	110 168	110 330
Pensjonsforpliktelser	-1 650	-3 600
Sum	108 518	106 730
Sum midlertidige forskjeller	1 026 893	939 071
Utsatt skatt	287 530	262 940
Betalbar skatt fremkommer slik:	2012	2011
Ordinært resultat før skattekostnad	217 054	204 992
Permanente forskjeller	-14 761	-2 123
Endring midlertidige forskjeller	-87 822	-157 945
Herav endring i andeler deltakerlign. selskap	15 255	74 641
Skattepl. resultat andeler i deltakerlign. selskap	221 919	174 948
Grunnlag betalbar skatt	351 645	294 513
Betalbar skatt i resultatet	98 461	82 464
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-36 165
Betalbar skatt i balansen	98 461	46 299
Årets skattekostnad fremkommer slik:	2012	2011
Betalbar skatt	98 461	82 464
Endring i utsatt skatt	24 590	43 470
Herav skattekostnad fra tidligere år	0	754
Årets totale skattekostnad	123 051	126 688

Anvendt skattesats 28%

NOTE 13 / AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen i selskapet utgjør kr 106 445 320 fordelt på 10 644 532 aksjer, hver pålydende kr. 10,-.

Vedtektene inneholder ingen bestemmelser om stemmerett eller rettigheter om utstedelse av nye aksjer.

Aksjonærene i selskapet pr 31 12 2012 var:	Antall aksjer	Eierandel
Thon Gruppen AS *)	7 658 188	71.94%
Folketrygdfondet	958 562	9.01%
Otto Olsen Eiendom *)	232 156	2.18%
MP Pensjon	202 400	1.90%
Skagen Vekst	180 025	1.69%
Andre med eierandel mindre enn 1%	1 413 201	13.28%
Sum	10 644 532	100.00%

Aksjer eiet av styremedlemmer og daglig leder pr 31 12 2012 var:

Olav Thon (styreformann)	7 658 188 *)
Sissel Berdal Haga (styremedlem)	2 200
Kristian Leer-Salvesen (styremedlem)	0
Elin Ørjasæter (styremedlem)	0
Stig O. Jacobsen (styremedlem)	0
Dag Tangevald-Jensen (daglig leder)	0
Sven Aarvold (revisor)	0

*) Aksjeinnehav inkluderer aksjer eid av nærstående

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA innehar fullmakt frem til 24. mai 2013 til å utstede inntil 1,0 mill. nye aksjer i forbindelse med fusjoner eller kontantemisjoner uten fortrinnsrett for eksisterende aksjonærer. Fullmakten var ubenyttet pr 31.12.2012.

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA har fullmakt til på vegne av selskapet å erverve egne aksjer inntil en beholdning på 1 064 453 aksjer med samlet pålydende inntil kr 10 644 532,- tilsvarende 10 % av selskapets aksjekapital.

Det høyeste beløp som kan betales pr aksje er kr 1.500,- og det laveste er kr 10,-. Erverv og avhendelse av egne aksjer kan skje slik styret finner hensiktsmessig, dog ikke ved tegning av egne aksjer. Fullmakten gjelder til 24. mai 2013, og er pr 31.12.2012 ikke benyttet.

NOTE 14 / EGENKAPITAL

	Aksjekapital/ egne aksjer	Overkurs- fond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01 01 2012	106 445	318 361	821 420	1 246 226
Årets endring i egenkapital:				
Årets resultat			94 003	94 003
Avsatt til utbytte			-127 734	-127 734
Egenkapital pr 31 12 2012	106 445	318 361	787 689	1 212 495

NOTE 15 / NÆRSTÅENDE PARTER

Styreformann i Olav Thon Eiendomsselskap ASA, Olav Thon, eier indirekte 71,9% av selskapets aksjekapital gjennom sitt heleide selskap Thon Gruppen AS. Olav Thon driver en omfattende næringsvirksomhet innen fast eiendom, hotell- og restaurantdrift, varehandel samt industrivirksomhet, samlet betegnet som Olav Thon Gruppen.

Virksomheten er organisert med en felles ledelse. Olav Thon Eiendomsselskap ASA har en drift-/administrasjonsavtale med Thon Eiendomsdrift AS, som i likhet med Olav Thon Eiendomsselskap ASA er et datterselskap av Thon Gruppen AS. Gjennom avtalen sikres selskapet tilgang på Olav Thon Gruppen sine ressurser innen eiendomsforvaltning og generell forretningsdrift.

Honoraret utgjør 4% av brutto leieinntekter. I tillegg skal ytes godtgjørelse for særskilte oppgaver konsernet eventuelt pålegger Thon Eiendomsdrift AS i.h.t. avtalen. For 2012 utgjorde totalt honorar kr. 34,7 mill. (kr 34,1 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 krevne 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 2012 kr 77,1 mill. (kr. 79,3 mill.).

Selskapet har eierandeler i og deltar i felles kontroll av følgende selskap:

Sørlandssenteret DA (50%), Lagunen DA (50%), Lagunen AS (50%), Lagunen Eiendom AS (42%) og Sartor Senterforvaltning AS (50%).

ERKLÆRING I HENHOLD TIL VERDIPAPIRHANDELLOVENS § 5-5

Vi bekrefter at konsernets og selskapets årsregnskap for 2012 etter vår beste overbevisning er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettvisende bilde av konsernet og selskapets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet.

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

OSLO, 20. MARS 2013

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA



Olav Thon (styrets formann)



Stig O. Jacobsen



Kristian Leer-Salvesen



Elin Ørjasæter



Dag Tangevald-Jensen
(adm. direktør)



Sissel Berdal Haga



Tlf: 23 11 91 00
Fak: 23 11 91 01
www.bdo.no

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikta
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Olav Thon Eiendomsselskap ASA som består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap og kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger. Konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap, endringer i egenkapital og kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge for selskapsregnskapet og i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU, for konsernregnskapet, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettvisende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlingene som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon om selskapsregnskapet

Etter vår mening er morselskapets regnskap avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av den finansielle stillingen til Olav Thon Eiendomsselskap ASA per 31. desember 2012, og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Konklusjon om konsernregnskapet

Etter vår mening er konsernregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Olav Thon Eiendomsselskap ASA per 31. desember 2012, 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.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen og redegjørelsen om foretaksstyring

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

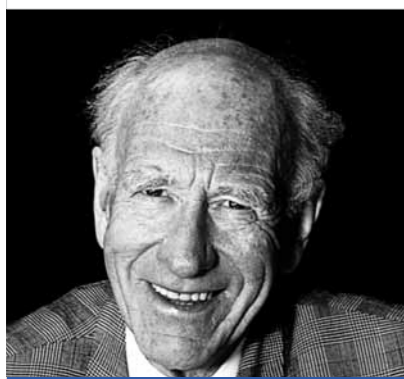
Oslo, 23. april 2013

BDO AS



Sven Aarvold
Statsautorisert revisor

STYRET



OLAV THON
STYREFORMANN
FØDT I 1923

Olav Thon er grunnlegger av Olav Thon Eiendomsselskap ASA og har vært styrets leder siden etableringen av selskapet i 1982.

Thon eier og driver en omfattende næringsvirksomhet innen fast eiendom, varehandel, industrivirksomhet og hotell- og restaurantvirksomhet, samlet betegnet som Olav Thon Gruppen.

Thon innehar en rekke styreverv tilknyttet egen næringsvirksomhet, han er blant annet styreleder i Thon Holding AS, Norsk Underholdningsspill AS og Thon Hotels AS. Dessuten er han styremedlem i Amfi Drift AS, Amfi Eiendom AS, Unger fabrikk AS og Angvik Eiendomsinvestor AS.

Per 31.12.12 eide Olav Thon gjennom sitt heleide selskap Thon Gruppen AS 71,9 % av aksjekapitalen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA, og er dermed selskapets største aksjonær. Thon hadde ingen opsjoner i selskapet per 31.12.12.



KRISTIAN LEER-SALVESEN
STYREMEDLEM
FØDT I 1952

Styremedlem siden 2003.

Leer-Salvesen er utdannet siviløkonom fra NHH og MBA fra University of California, Berkeley, samt cand.mag fra Universitetet i Bergen. Han har bred erfaring fra bank- og finansieringsvirksomhet, samt megling av næringsseiendommer. Han etablerte sammen med annen part næringsmeglingselskapet Akershus Eiendom AS.

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

Per 31.12.12 eide Kristian Leer-Salvesen og nærstående ingen aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner.



SISSEL BERDAL HAGA
STYREMEDLEM
FØDT I 1940

Styremedlem siden 2010.

Berdal Haga er utdannet cand. jur. fra Universitetet i Oslo. Berdal Haga var frem til 2010 dommer i Oslo byrett/Oslo tingrett, hun har også vært konstituert dommer i Eidsivating/Borgarting lagmannsrett. I perioden 1991 til 2010 var hun dessuten leder av Klagenemden for Verdipapirsentralen.

Berdal Haga har også vært saksbehandler og senere byråsjef i Justisdepartementet samt dommerfullmektig i Drammen og i Oslo. Berdal Haga er også styremedlem i Amfi Drift AS og Amfi Eiendom AS.

Per 31.12.12 eide Sissel Berdal Haga og nærstående 2.200 aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner.

STYRET



STIG O. JACOBSEN
STYREMEDLEM
FØDT I 1955

Styremedlem siden 2005.

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

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

Per 31.12.12 eide Stig O. Jacobsen og nærstående ingen aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner.



ELIN ØRJASÆTER
STYREMEDLEM
FØDT I 1962

Styremedlem siden 2012.

Ørjasæter er Cand. Philol. fra Universitetet i Oslo, med hovedfag i økonomisk geografi og storfag i sosialøkonomi. Ørjasæter er førstelektor på Markedshøyskolen, forfatter, foredragsholder og aktiv blogg-kommentator. Hun har tidligere vært forhandler i fagforening, personaldirektør, informasjonssjef og bedriftsrådgiver innen lederutvikling og executive search.

Per 31.12.12 eide Elin Ørjasæter og nærstående ingen aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner.



DAG TANGEVALD-JENSEN
ADMINISTRERENDE DIREKTØR
FØDT I 1960

Administrerende direktør siden 2000.

Tangevald-Jensen er blant annet utdannet siviløkonom fra Copenhagen Business School. Han har vært ansatt i ulike ledende stillinger i Olav Thon Gruppen siden 1990 og siden 1992 i konsernledelsen.

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

Per 31.12.12 eide Dag Tangevald-Jensen og nærstående ingen aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner.

AKSJONÆRFORHOLD

AKSJONÆRPOLITIKK

Det overordnede mål for Olav Thon Eiendomsselskaps virksomhet er å oppnå høyest mulig vekst i egenkapital pr. aksje. Over tid skal aksjonærene oppnå en avkastning som er konkurransedyktig i forhold til sammenlignbare investeringsalternativer.

Konsernets egenkapital pr. aksje økte i 2012 med 12 % til 1 061 kroner. De siste fem årene har egenkapital pr. aksje økt med 45 %.

Det vil bli gjennomført en forsiktig utbyttepolitikk, hvor utbyttestørrelsen tilpasses konsernets investeringsplaner og målsetting om høy egenkapitalandel og god likviditet. Med tilfredsstillende soliditet og likviditet, vektlegges det at aksjonærene skal få en stabil årlig utbyttebetaling.

AKSJEKAPITAL

Selskapets aksjekapital er 106 445 320 kroner med pålydende kroner 10 pr. aksje.

Selskapet har ingen stemmerettsbegrensninger, slik at enhver aksje gir stemmerett på selskapets generalforsamling.

Selskapets styre har frem til 24. mai 2013 fullmakt til å forhøye aksjekapitalen med inntil 10 millioner kroner ved utstedelse av inntil 1 million nye aksjer. Fullmakten skal eventuelt benyttes i forbindelse med fusjoner eller kontantemisjoner uten fortrinnsrett for eksisterende aksjonærer. Fullmakten vil bare bli benyttet når dette, etter styrets vurdering, øker egenkapitalen pr. aksje for eksisterende aksjonærer.

Styret har videre frem til 24. mai 2013 fullmakt til å erverve inntil 10 % av selskapets aksjer. Pr. 31. desember 2012 var denne fullmakten ikke benyttet.

UTBYTTE

I juni 2012 ble det utbetalt ordinært aksjeutbytte for regnskapsåret 2011 med 10 kroner pr. aksje, totalt 106 millioner kroner.

Styret foreslår at det for regnskapsåret 2012 utbetales utbytte med 12 kroner pr. aksje. Utbyttet planlegges utbetalt i uke 22 til de aksjonærer som er registrert som eiere på dato for generalforsamling.

GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling avholdes 16. mai 2013. Påmeldingsfrist for aksjonærer er satt til 15.mai 2013.

AKSJEKURSTVIKLING OG OMSETNING

I 2012 sank aksjekursen med 13 % (14 % justert for utbytte) til sluttkurs 890 kroner pr. 31. desember 2012. Selskapets børsverdi var ved utgangen av 2012 dermed 9.474 millioner kroner.

I løpet av de siste fem år har aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap hatt en avkastning på 10 % (14 % justert for utbytte), hovedindeksen på Oslo Børs er i samme periode redusert med 12 %.

I 2012 ble det omsatt 427 900 aksjer over Oslo Børs. Høyeste og laveste notering for aksjen i 2012 var henholdsvis 900 og 780.

AKSJONÆRER

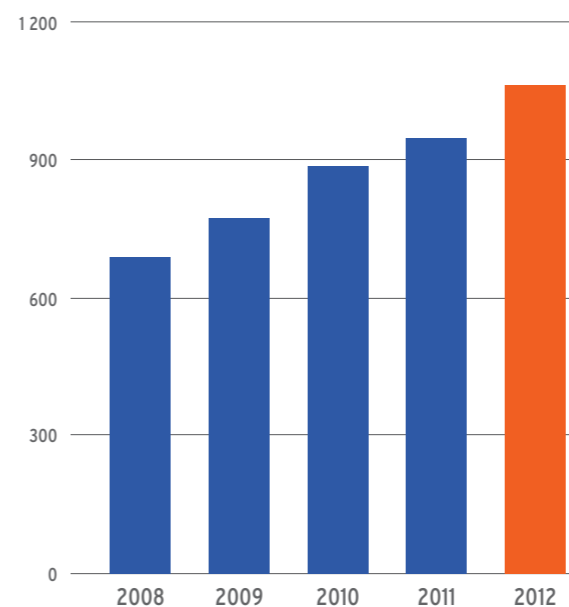
Ved årsslutt var det 1.651 aksjonærer i selskapet.

Finansiell kalender 2013

Generalforsamling	16.05.13
Resultat 1. kvartal	16.05.13
Resultat 2. kvartal/1. halvår	20.08.13
Resultat 3. kvartal	07.11.13

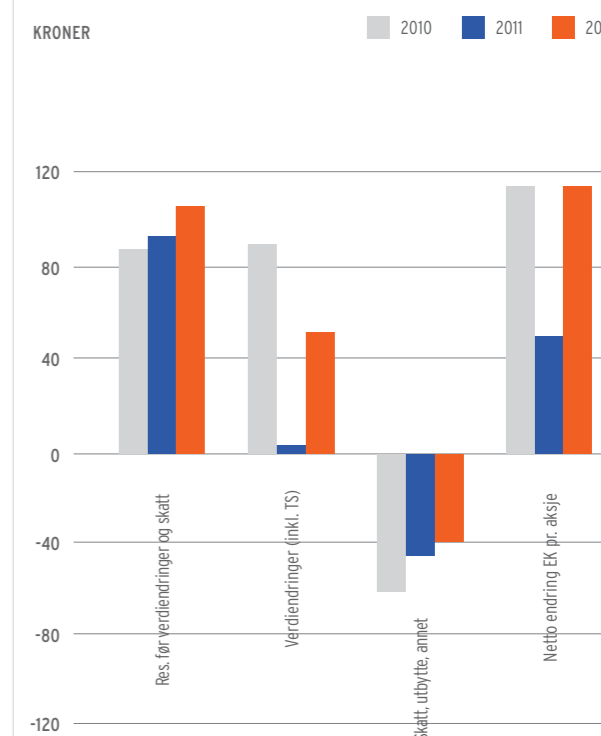
EGENKAPITAL PR. AKSJE (AKSJONÆRENE'S ANDEL)

KRONER



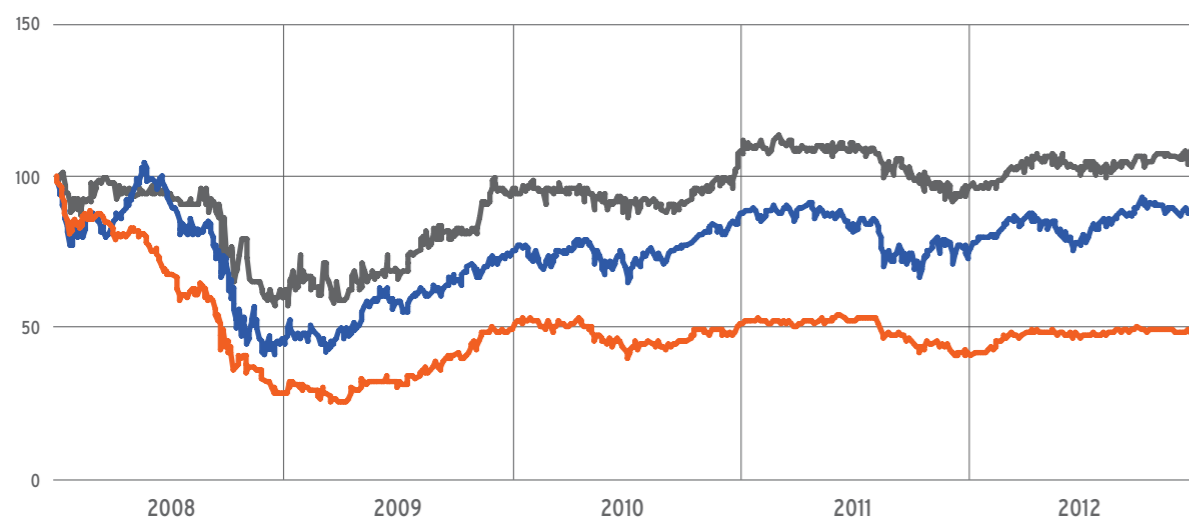
ENDRING I EGENKAPITAL PR. AKSJE

KRONER



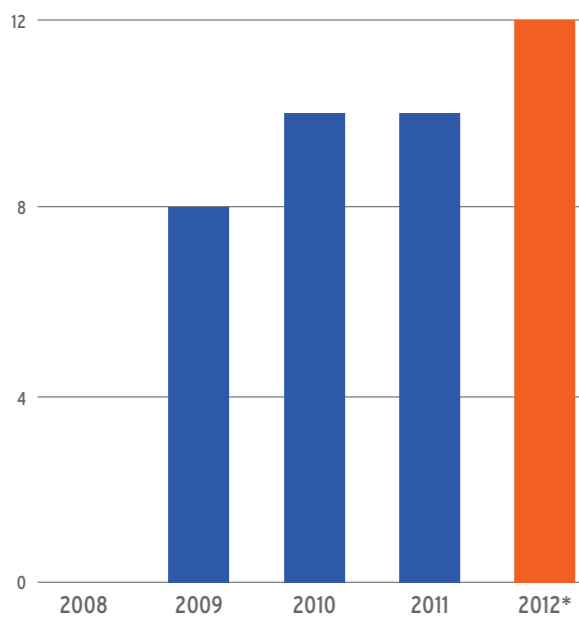
AKSJEKURSUTVIKLING OG INDEKSER

■ Hovedindeks Oslo Børs ■ Eiendomsindeks Oslo Børs ■ Olav Thon Eiendomsselskap



UTBETALT UTBYTTE PR. AKSJE

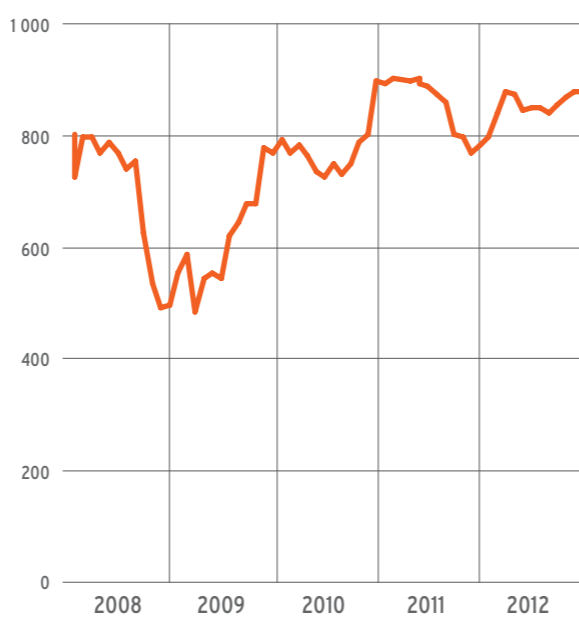
KRONER



*Foreslått utbytte for 2012

NOMINELL AKSJEKURSUTVIKLING

KRONER



Aksjonæroversikt pr 31.12.12

	Antall aksjer	Eierandel
THON GRUPPEN AS *)	7 658 188	71,9 %
FOLKETRYGDFONDET	958 562	9,0 %
MP PENSJON PK	202 400	1,9 %
SKAGEN VEKST	180 025	1,7 %
OTTO OLSEN INVEST AS	157 656	1,5 %
TRONDHEIM KOMMUNALE PENSJONSKASS	77 681	0,7 %
PACTUM AS	75 000	0,7 %
LÆRDAL FINANS AS	73 647	0,7 %
OTTO OLSEN EIENDOM AS	70 000	0,7 %
SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN	58 671	0,6 %
THE NORTHERN TRUST CO.	56 000	0,5 %
OTTO OLSEN NÆRINGSBYGG AS	45 000	0,4 %
VPF NORDEA KAPITAL	44 829	0,4 %
DNB NOR BANK ASA	43 377	0,4 %
VPF NORDEA NORGE VERDI	39 585	0,4 %
JPMORGAN CHASE BANK	37 281	0,4 %
FOSSEKALLEN INVEST AS	35 202	0,3 %
MILLCOM NORGE AS	32 197	0,3 %
TOMTE FORVALTNING AS	30 202	0,3 %
VPF NORDEA AVKASTNING	28 150	0,3 %
Øvrige	740 879	7,0 %
Sum	10 644 532	100,0 %

*) Aksjeinnehav inkluderer aksjer eid av nærstående, samt juridiske subjekter med eiermessig eller organisatorisk tilknytning.

Aksjefordeling pr 31.12.12

Antall aksjer pr. aksjonær	Antall aksjonærer	% av antall aksjonærer	% av total aksjekapital
1 - 99	1 023	62,0 %	0,3 %
100 - 999	460	27,9 %	1,2 %
1 000 - 9 999	130	7,9 %	3,1 %
10 000 - 19 999	15	0,9 %	1,9 %
20 000 og over	23	1,4 %	93,4 %
Sum	1 651	100,0 %	100,0 %

FINANSIELLE FORHOLD

FINANSIELL STRATEGI

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 langsiktige likviditetsreserver.

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

SOLIDITET

Konsernet legger vekt på å tilpasse investeringsnivået til den egenkapital som tilføres fra driften slik at et tilfredsstillende forhold mellom gjeld og egenkapital opprettholdes.

Egenkapital og egenkapitalandel var 31.12.12 hhv. 11.552 millioner kroner (10.208) og 35 % (33).

Konsernets egenkapital påvirkes i stor grad av verdien av investerings-eiendommene. Pr. 31.12.12 er verdiløst basert på et netto avkastningskrav (yield) på 6,2 %.

Verdien av investeringseiendommene påvirkes av netto avkastningskrav og leienivået. Skulle netto avkastningskrav øke fra 6,2 % til 7,2 % og porteføljens leienivå reduseres med 5 %, vil eiendomsverdiene reduseres med ca. 5,4 milliarder kroner. Ved et slikt scenario, vil konsernets egenkapital reduseres med ca. 3,9 milliarder kroner og soliditeten reduseres til 28 %.

FINANSIELLE RISIKOFAKTORER

Konsernets finansielle risiko kan deles i:

- Likviditetsrisiko
- Renterisiko
- Kredittrisiko

Risikofaktorene beskrives nærmere på side 17-19 i årsberetningen.

LIKVIDITETSRESERVE

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 4.438 millioner kroner (4.988), bestående av kortsiktige plasseringer på 635 millioner kroner (746) og ubenyttede kredittrammer på 3.803 millioner kroner (4.241). 2 % av kredittrammene utløper i 2013, mens 36 % utløper i 2018 eller senere.

AVDRAGSPROFIL

Konsernets gjeldsportefølje har en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,6 år (4,4).

Av konsernets rentebærende gjeld på 14.298 millioner kroner (14.024), forfaller 18 % (19) i 2013, 58 % (54) i perioden 2014 - 2017, mens 24 % (27) forfaller i 2018 eller senere.

GJENNOMSNIITSRENTE OG RENTEFORFALLSSTRUKTUR

Ved årsskiftet var gjennomsnittrenten for konsernets portefølje av lån og finansielle instrumenter 4,7 % (4,8), med en vektet gjennomsnittlig rentebinding på 5,3 år (5,4). 31 % (36) av gjelden skal rentereguleres i 2013, 7 % (3) i årene 2014 - 2017, mens 63 % (62) av gjelden har rentebinding utover 5 år.

RENTESENSITIVITET

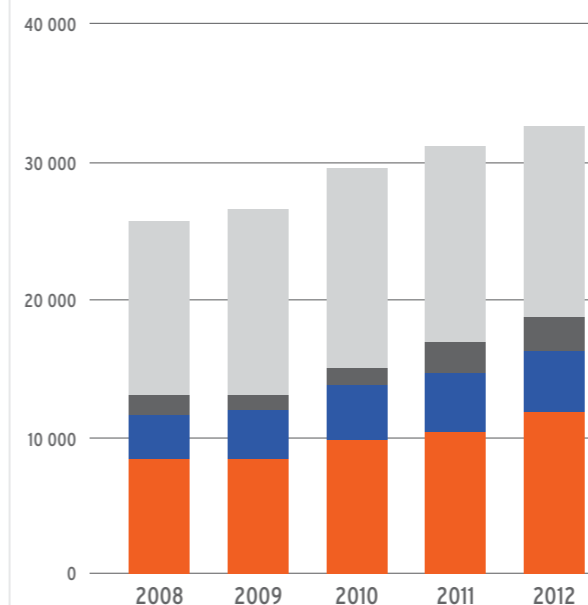
En endring av det langsiktige rentenivået med 1 prosentpoeng antas å medføre en endring av markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter på ca. 850 millioner kroner.

En endring av det kortsiktige rentenivået med 1 prosentpoeng antas å medføre en endring av konsernets gjennomsnittrenter med ca. 0,3 prosentpoeng i løpet av 3 - 6 måneder. Netto rentekostnader vil i så fall endres med ca. 40 millioner kroner årlig.

Ved årsskiftet var konsernets gjennomsnittrenter 4,7 %. Skulle den kortsiktige renten (3 mnd. NIBOR), øke med 4,0 prosentpoeng, fra 1,8 % til 5,8 %, ville konsernets gjennomsnittrenter øke til 5,9 % i løpet av 3 - 6 måneder. Konsernets finanskostnader ville med dagens gjeld og kredittmarginer i så fall øke med ca. 175 millioner kroner i året.

KAPITALSTRUKTUR

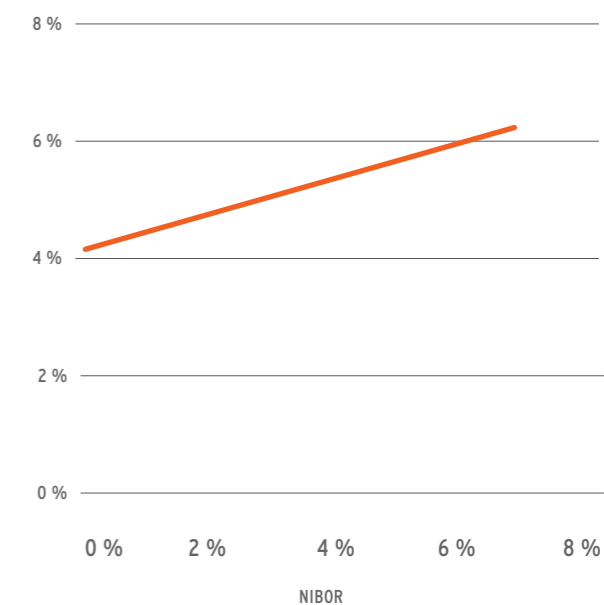
MILL. KR



■ Egenkapital ■ Utsatt skatt ■ Øvrig gjeld ■ Rentebærende gjeld

RENTESENSITIVITET

OLT SNITTRENTE



0 % 2 % 4 % 6 % 8 %

NIBOR

FINANSIERINGSKILDER

Konsernets låneportefølje er sammensatt av langsiktige lån opptatt i norske og nordiske finansinstitusjoner samt lån opptatt direkte i det norske kapitalmarkedet. Olav Thon Eiendomsselskap tilstreber en balansert fordeling mellom långivere.

Pr. 31.12.12 har konsernet lån og ubenyttede kredittrammer på totalt 18.075 millioner kroner (18.250) hvorav 3.803 millioner kroner (4.241) var ubenyttet.

Ved årsskiftet var konsernets bankfinansiering på 14.665 millioner kroner (15.635) hvorav 3.803 millioner kroner (4.241) var ubenyttet. En vesentlig del av bankfinansieringen er etablert i form av revolverende kredittrammer med lang løpetid.

Det norske kapitalmarkedet benyttes gjennom utstedelse av sertifikat- og obligasjonslån i eget navn. Dersom dette markedet ikke fungerer tilfredsstillende er det etablert langsiktige kredittfasiliteter som sikrer finansiering til en avtalt kredittmargin.

Ved årsskiftet har konsernet åtte sertifikatlån med totalt utestående 1.570 millioner kroner (1.475). I obligasjonsmarkedet hadde konsernet utestående tre lån på til sammen 1.840 millioner kroner (1.140) på samme tidspunkt.

Den største finansielle risiko for Olav Thon Eiendomsselskap er knyttet til konsernets tilgang til og prisen på finansiering i bank- og kapitalmarkedet. Prisen på finansiering avhenger av de kortsiktige- og langsiktige markedsrentene og den spesifikke kredittmarginen som konsernet må betale i markedet. Kredittmarginen er knyttet opp mot konsernets kredittverdighet og prisen på sammenliknbare kreditter i markedet.

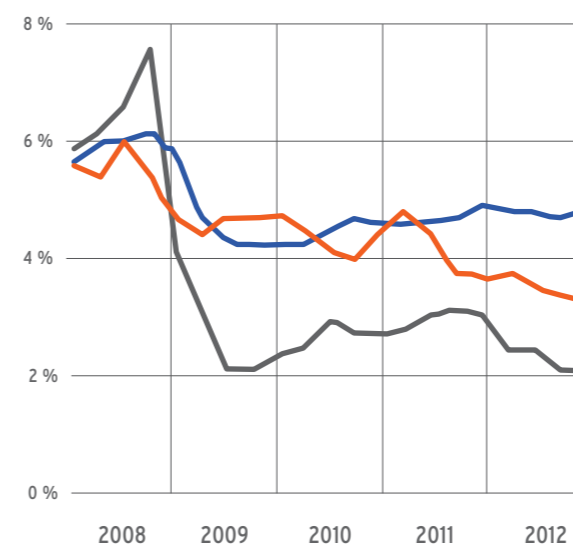
RENTEUTVIKLINGEN

De kortsiktige og langsiktige markedsrentene viste en fallende utvikling i 2012. Den kortsiktige markedsrenten (3 mnd. NIBOR) falt til 1,83 % (2,89), mens den langsiktige markedsrenten (10 års swap) falt til 3,13 % (3,58).

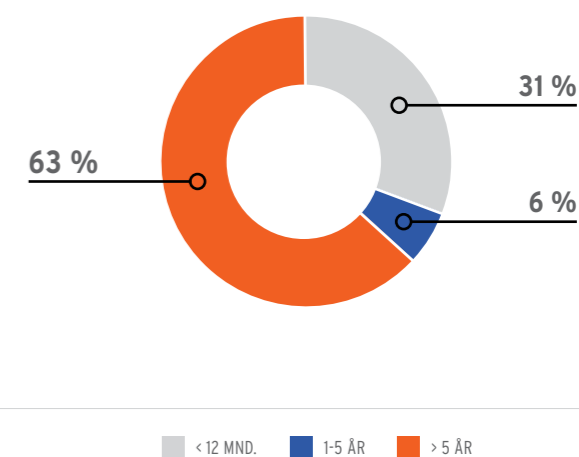
KREDITTMARKEDET

Indikert kredittmargin for Olav Thon Eiendomsselskaps 5 års obligasjonslån økte til 1,5 % (1,4), mens kredittmarginen for sertifikatlån med 12 måneders løpetid økte til 0,3 % (0,0).

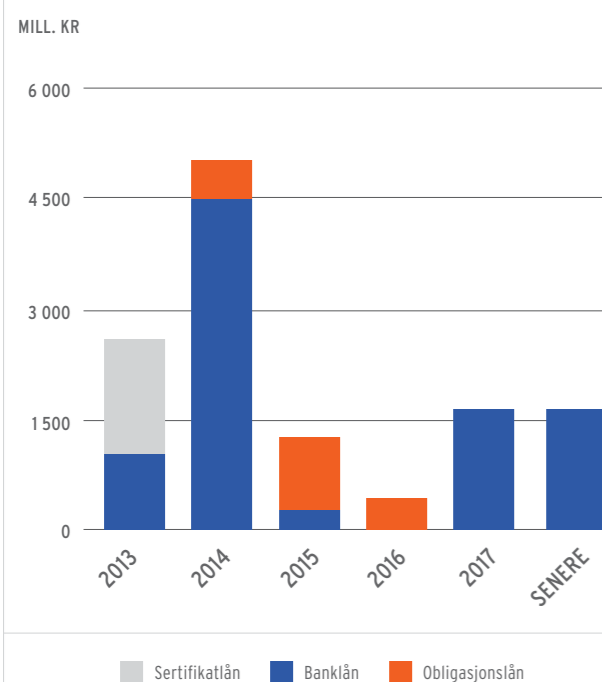
Risikoen knyttet til refinansiering av de kortsiktige sertifikatlånene i kapitalmarkedet, er dempet ved at det er etablert langsiktige kredittfasiliteter som konsernet kan benytte dersom sertifikatmarkedet ikke skulle fungere tilfredsstillende.

RENTER

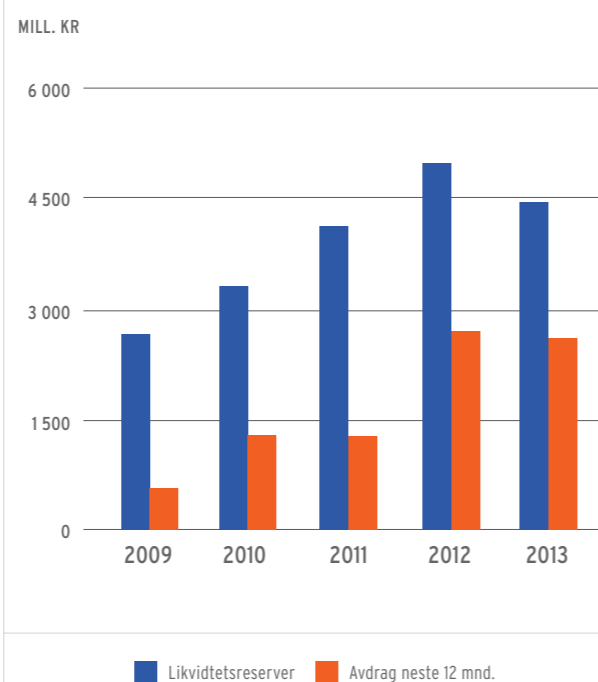
■ OLT snittrente ■ 3 mnd. Nibor ■ 10 år swaprente

RENTEREGULERING

AVDRAG



LIKVIDTETSRESERVER OG AVDRAG



YIELD, LEIE OG EIENDOMSVERDIER (mill. kr.)

Eiendomsverdi		Leienivå		
		-5 %	Uendret	5 %
Yield	-1,0 -p.p	34 387	36 147	37 907
	-0,5 p.p	31 465	33 071	34 677
	Uendret	29 013	30 490	31 967
	+0,5 p.p	26 925	28 292	29 659
	+1,0 p.p	25 127	26 399	27 672

YIELD, LEIE OG EGENKAPITALANDEL

EK-andel		Leienivå		
		-5 %	Uendret	5 %
Yield	-1,0 -p.p	39 %	41 %	42 %
	-0,5 p.p	36 %	38 %	39 %
	Uendret	34 %	35 %	37 %
	+0,5 p.p	31 %	33 %	34 %
	+1,0 p.p	28 %	30 %	32 %

NØKKELTALL

(Beløp i millioner kroner)	2012	2011	2010
RESULTAT			
Leieinntekter	1 986	1 889	1 745
Verdiendringer eiendom og renteinstrumenter	546	-24	920
Netto rentekostnader	646	643	575
Resultat før skatt	1 686	1 051	1 902
SOLIDITET			
Egenkapital pr. aksje (kroner)	1 061	943	890
Egenkapitalandel	35 %	33 %	33 %
Sum eiendeler	32 772	30 623	29 064
LIKVIDITET			
Likvidtetsreserver ¹⁾	4 438	4 988	4 117
Avdrag neste 12 mnd	2 580	2 681	1 243
Kontantstrøm drift ²⁾	1 060	1 008	883
Netto rentebærende gjeld / Kontantstrøm drift	12,7	13,3	14,9
Rentedekningsgrad ³⁾	2,8	2,6	2,7
FINANSIERING			
Rentebærende gjeld	14 298	14 024	14 200
Belåningsgrad (loan-to-value)	47 %	50 %	53 %
Løpetid lån (år)	3,6	4,4	5,7
Rente pr. 31.12	4,7 %	4,8 %	4,5 %
Rentesikring (over 1 år)	69 %	64 %	58 %
EIENDOM			
Netto investeringer	1 279	853	1 721
Bokført verdi eiendomsportefølje	30 490	28 304	27 003
Leieinntektsnivå ⁴⁾	2 150	2 025	1 940
Netto yield	6,2 %	6,4 %	6,5 %
Omsetning kjøpesenter ⁵⁾	49 364	47 434	44 919
AKSJEKURS (kroner)			
Børskurs 31.12	890	788	910
Børsverdi 31.12	9 474	8 388	9 687
Utbytte pr. aksje ⁶⁾	12	10	10
EPRA ⁷⁾			
EPRA Earnings ⁸⁾	915	958	911
EPRA NNAV ⁹⁾	14 344	12 991	12 152
EPRA NIY (net initial yield)	6,2 %	6,4 %	6,5 %
EPRA Vacancy rate	2,5 %	2,1 %	3,2 %

Endrede regnskapsprinsipper m.m. gjør at enkelte størrelser avviker fra det som er oppgitt i tidligere årsrapporter.

1) Bankinnskudd o.l. + Ubenyttede lånerammer

2) Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter - Endring i arbeidskapital

3) (Driftsresultat - Ordinære avskrivninger - Andel resultat i tilknyttede selskap - Verdiendring investeringseiendommer) / Netto rentekostnader

4) Inkludert andel av leieinntekter i tilknyttede selskap

5) Eide og/eller forvaltede kjøpesenter

6) Foreslått utbytte for 2012

7) European Public Real Estate Association

8) Majoritetens andel av resultat etter betalbar skatt uten verdiendringer

9) Majoritetens andel av egenkapital + Utsatt skatt - Vurdert gjeldsforpliktelse (utsatt skatt 8 %)

EIENDOMSVIRKSOMHETEN

EIENDOMSPORTEFØLJEN

Leieinntektsnivået var ved årsskiftet 2.150 millioner kroner (2.025), og ledigheten 2 % (2). I de senere år har leienivået økt kraftig, delvis gjennom utvikling og delvis gjennom kjøp av eiendom. Ledigheten har i samme periode vært stabil mellom 2 og 4 %. Ved årsskiftet eide konsernet 125 eiendommer med et samlet utleibart areal på ca. 1.400 000 kvm. I tillegg eier konsernet betydelige parkeringsarealer og tomteområder som muliggjør fremtidig prosjektutvikling.

Målt etter leienivå fordeler eiendomsporteføljen seg på:

- 79 % kjøpesenter
- 21 % næringsseiendom

Geografisk fordeler eiendomsporteføljen seg på:

- 47 % Osloregionen
- 23 % øvrige storbyregioner
- 30 % øvrige byregioner

70 % av konsernets leieinntekter kommer fra eiendommer i storbyregioner, i all hovedsak Oslo, Bergen og Stavanger. De resterende 30 % er i hovedsak leieinntekter fra kjøpesentre i øvrige byregioner i Norge. Konsernets 20 største eiendommer genererer 66 % av leieinntektene.

Leiekontraktene forfaller relativt stabilt de neste årene og har en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 4 år.

MARKEDSMESSIG RISIKO

Konsernets markedsmessige risiko omtales på side 16 i årsberetningen.

KJØPESENTER

I løpet av 2012 har konsernet investert i flere mindre sentre/handelseiendommer. I løpet av året er det også ferdigstilt flere prosjekter, deriblant Sørlandssenteret byggetrinn 2 og utvidelse av Vestkanten i Bergen.

Leienivået for konsernets kjøpesenter var ved årsskiftet 1.685 millioner kroner (1.598).

Ved årsskiftet hadde konsernet 55 (52) kjøpesenter i eie og 24 (24) under forvaltning, hvorav 6 er blant Norges 9 største kjøpesenter målt i omsetning. Samlet omsatte de 78 (77) sentrene i 2012 for 49,4 milliarder kroner (47,4). Eide senter sto for 36,5 milliarder kroner (34,6) og forvaltede senter omsatte for 12,9 milliarder kroner (12,8). Samlet omsetningsvekst ble dermed 4 % (6) og organisk vekst var 2 % (2).

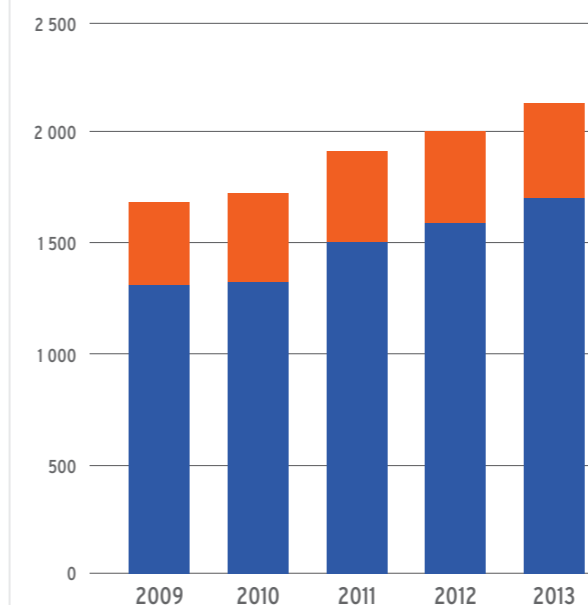
92 % av omsetningen på kjøpesentrene kommer fra leietakere med virksomhet innen bransjene Mat og drikke (29 %), Klær sko og reiseeffekter (24 %), Spesialbutikker (22 %) og Hus og hjem (16 %).

NÆRINGSEIENDOM

Samlet leienivå for konsernets næringsseiendommer ved årsskiftet var 465 millioner kroner (427).

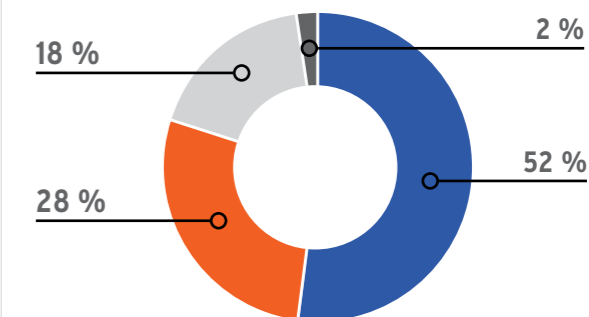
LEIEINNTEKTSNIVÅ

MILL. KR



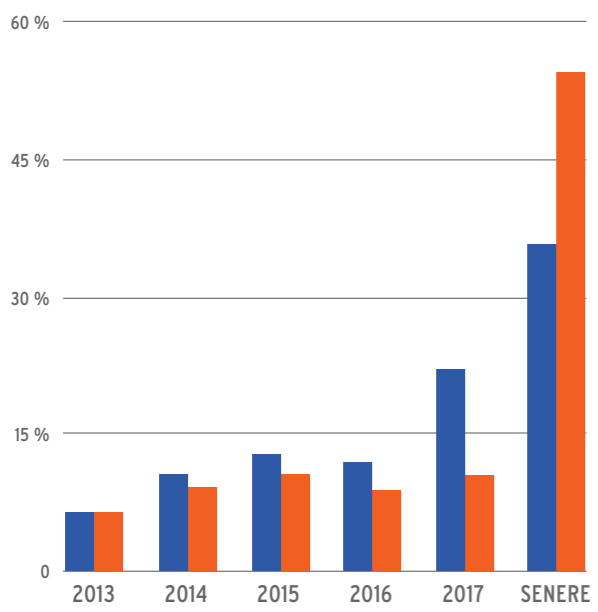
■ Kjøpesenter ■ Næringsseiendom

LEIEINNTEKTSFORDELING



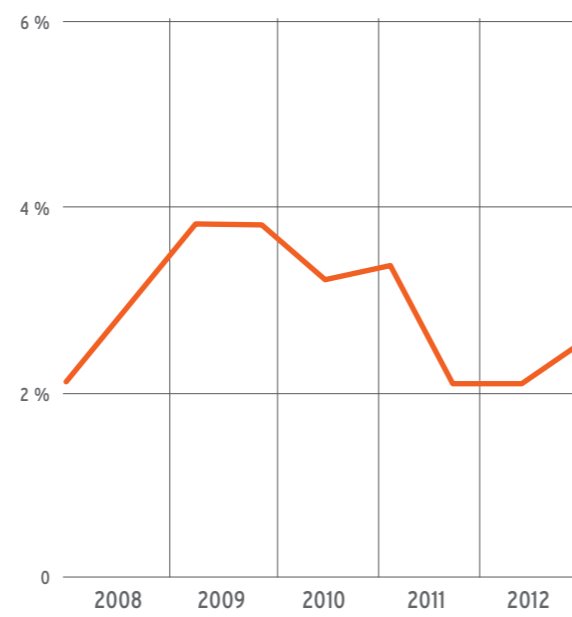
■ Kjøpesenter Oslo-regionen og storby ■ Kjøpesenter øvrig by
■ Næringsseiendom Oslo-regionen og storby ■ Næringsseiendom øvrig by

LEIEKONTRAKTSFORFALL



■ Kjøpesenter ■ Næringsseiendom

LEDIGHET



EIENDOMSOVERSIKT KJØPESENTER

Konsernets 55 kjøpesentre omsatte i 2012 for 36,4 milliarder kroner. Leieinntekstnivået ved inngangen til 2013 var 1.685 millioner kroner og inkluderer også leie fra kontor- og andre typer lokaler i samme bygg. Kjøpesentrene hadde per 01.01.13 et samlet handelsareal på 953.000 kvadratmeter. Areal fra andre typer lokaler og parkering er ikke inkludert i disse tallene. Omsetning fremkommer på 100 % basis, mens leie kun reflekterer konsernets konsoliderte eierandel (vist i parentes).

OMSETNING OVER 500 MILLIONER

Kjøpesenter	Kommune	Omsetning 2012		Leie 01.01.13	Utvidelser/ ombygging
Sandvika Storsenter	Bærum	3 161	1 %	240	
Lagunen Storsenter (42 %)	Bergen	3 046	0 %	62	
Amfi Moa (ca. 85 %)	Ålesund	2 519	3 %	135	nov. 2012
Storo Storsenter	Oslo	2 051	11 %	130	
Sartor Storsenter (ca. 34 %)	Fjell	1 914	1 %	33	2014
Jessheim Storsenter (ca. 53 %)	Ullensaker	1 670	4 %	59	
Sørlandssenteret (50%)	Kristiansand	1 649	11 %	47	2013
Vestkanten Storsenter	Bergen	1 276	5 %	105	nov. 2012
Amfi Steinkjer	Steinkjer	1 248	10 %	56	
Amfi Madla	Stavanger	1 164	6 %	54	
Bergen Storsenter	Bergen	1 061	-5 %	65	
Amfi Roseby	Molde	813	-2 %	63	
Molde Storsenter	Molde	746	4 %	30	
Amfi Alta	Alta	711	4 %	41	
Oasen Storsenter	Karmøy	672	2 %	35	
Amfi Vågen	Sandnes	660	3 %	51	
Amfi Borg	Sarpsborg	591	2 %	30	
Amfi Pyramiden	Tromsø	563	-1 %	22	
Amfi Drøbak City	Frogn	545	6 %	23	

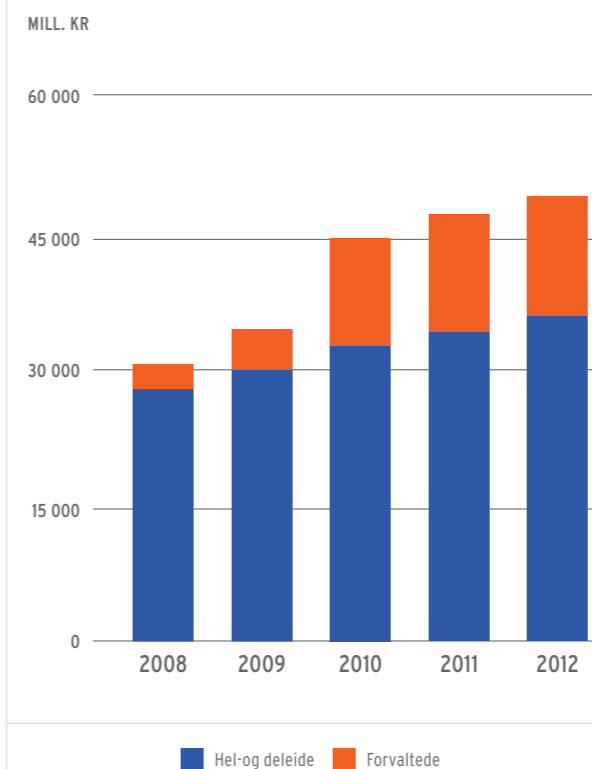
OMSETNING MELLOM 300-500 MILLIONER

Kjøpesenter	Kommune	Omsetning 2012		Leie 01.01.13	Utvidelser/ ombygging
Amfi Os	Os	492	16 %	22	nov. 2011
Amfi Sogningen (50 %)	Sogndal	480	5 %	15	2013
Amfi Vågsbygd	Kristiansand	478	3 %	23	
Amfi Orkanger (25%)	Orkdal	423	3 %	4	kjøpt 2012
Narvik Storsenter	Narvik	417	-2 %	19	
Amfi Mo i Rana (70%)	Rana	416	-3 %	14	
Namsos Storsenter	Namsos	402	-5 %	18	
Amfi Stord	Stord	391	5 %	18	nov. 2011
Romerikssenteret	Ullensaker	389	1 %	18	
Amfi Narvik	Narvik	349	1 %	18	
Amfi Finnsnes	Lenvik	334	-1 %	19	
Gunerius	Oslo	331	-1 %	41	
Amfi Kanebogen	Harstad	322	1 %	17	
Mart'n Senteret (50 %)	Elverum	304	-10 %	9	2013
Amfi Svolvær (50 %)	Vågan	301	-2 %	6	

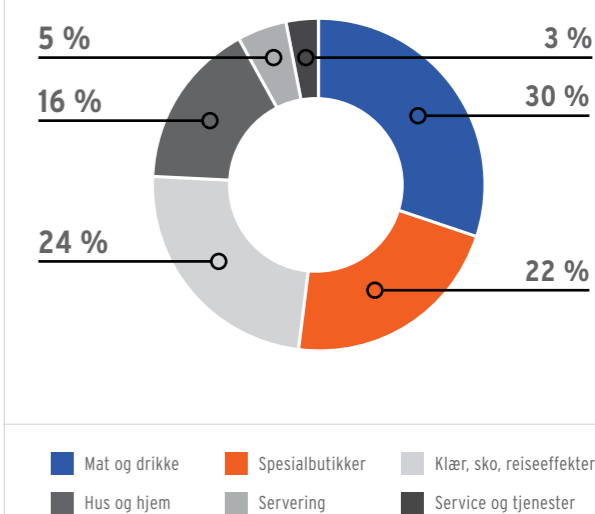
OMSETNING UNDER 300 MILLIONER

Kjøpesenter	Kommune	Omsetning 2012		Leie 01.01.13	Utvidelser/ ombygging
Senter Syd	Oslo	296	-5 %	18	
Amfi Verdal	Verdal	294	0 %	10	
Amfi Nærbø (25 %)	Hå	292	3 %	3	
Amfi Ørsta (50 %)	Ørsta	292	5 %	7	okt. 2012
Amfi Larvik (50 %)	Larvik	282	2 %	11	
Amfi Fauske (50 %)	Fauske	270	-2 %	7	
Amfi Åkrehamn	Karmøy	252	10 %	10	
MoldeTorget (50 %)	Molde	244	-1 %	8	
BB-senteret (50 %)	Nes	242	-5 %	3	
Amfi Voss	Voss	229	6 %	11	
Amfi Namsos	Namsos	219	-1 %	8	
Amfi Eurosenteret	Nes	212	39 %	10	
Amfi Mandal	Mandal	208	1 %	11	
Dombås Senter (25%)	Dovre	193	3 %	2	kjøpt 2012
Amfi Kirkenes	Sør-Varanger	190	-2 %	10	
Amfi Otta (25%)	Sel	189	1 %	3	
Amfi Kragerø (50%)	Kragerø	178	4 %	4	kjøpt 2012
Amfi Florø	Florø	170	3 %	7	
Leia Senteret (25 %)	Rørvik	153	0 %	2	
Råholtcenteret (50 %)	Eidsvoll	143	0 %	2	2014
Geilosenteret (50 %)	Geilo			5	

KJØPESENTEROMSETNING



BRANSJEFORDELING KJØPESENTER



EIENDOMSOVERSIKT NÆRINGSEIENDOM

Konsernets næringsseidommer hadde ved inngangen til 2013 et leieinntektsnivå på 465 millioner kroner. Eiendommene hadde per 01.01.13 et samlet utleieareal på 285.000 kvadratmeter og omfatter ikke parkeringsareal.

Næringsseidom	Kommune	Type lokaler	Utleieareal	Leie 01.01.13
Munkedamsveien 45 (Vika Atrium)	Oslo	Kontor/hotell	36 000	93
Pilestredet 54/56 - Bislettgata 4/6/8	Oslo	Kontor	25 000	49
Gardermoen Park	Ullensaker	Lager/kontor	39 200	40
Torggata 2/4/6	Oslo	Kontor/handel	14 900	29
Karl Johans gate 25 (Tostrupgården)	Oslo	Kontor/handel	6 800	23
Sandviksveien 186 (Oslofjord)	Bærum	Hotell	18 700	18
Universitetsgata 22/24/26	Oslo	Kontor/servering	10 700	18
Vitaminveien 11/Sandakerveien 109/111	Oslo	Kontor/handel	9 200	17
Åsane Senter 51 *)	Bergen	Handel	12 500	17
Torggata 17b,22,23,25 og 26/28	Oslo	Kontor/handel	8 100	15
Industriveien 33	Bærum	Kontor	10 600	13
Stortorvet 2	Oslo	Kontor/handel	3 500	12
Dalsbergstien 19 / Lille Bislett 20-28	Oslo	Handel	3 700	11
Brugata 8,10,12,14	Oslo	Handel/kontor/bolig	5 600	11
Torggata 11/Storgata 13 (Strøget)	Oslo	Handel/kontor	5 100	10
Torggata 7	Oslo	Kontor/handel	5 800	9
Jongsåsveien 4/6	Bærum	Kontor	7 700	8
Munchs gate 5 (Munch)	Oslo	Hotell	7 100	8
Lillehammer Strandpark	Lillehammer	Handel/kontor	5 600	7
Vitaminveien 6	Oslo	Handel/kontor	6 300	6
Claude Monets allè 14-18	Bærum	Handel	2 700	6
Pløens gate 4/Youngstorget 4	Oslo	Kontor/handel	3 400	6
Calmeyers gate 8b	Oslo	Bolig	2 008	6
Grensen 9a	Oslo	Kontor/handel	2 000	5
Christian Michelsens gate 63/65	Oslo	Kontor/handel/bolig	3 800	5
Karl Johans gate 1	Oslo	Handel/kontor	2 000	5
Peder Claussøns gate 4	Oslo	Bolig/handel	4 300	4
Torggata 9a	Oslo	Kontor/handel	1 600	4
Skibåsen 50	Kristiansand S	Handel/kontor	5 300	3
Storgata 14/16/20	Ullensaker	Kontor/handel	2 200	3
Osterhaus gate 9/11	Oslo	Kontor/bolig	1 722	3
Bernt Ankers gate 6/Calmeyers gate 6	Oslo	Kontor/handel	1 900	3
Hausmanns gate 31	Oslo	Kontor/bolig	3 000	2
Elveveien 65, 71, 75-85	Bærum	Kontor	1 600	2
Kristian IV's gate 12	Oslo	Servering/kontor	1 500	2
Stenersgata 22-24	Oslo	Handel	1 500	1
Vakåsveien 4/12/14/16	Asker	Kontor/bolig	1 000	1
Valkyriegate 9	Oslo	Bolig	600	1
Arnliot Gellines vei 1	Oslo	Kontor	500	1
Th. Petersons gate 7	Moss	Parkering		0
Mortensrud	Oslo	Tomt		
Underlandsveien 6/8/10	Asker	Tomt		
Vinterbro	Ås	Tomt		

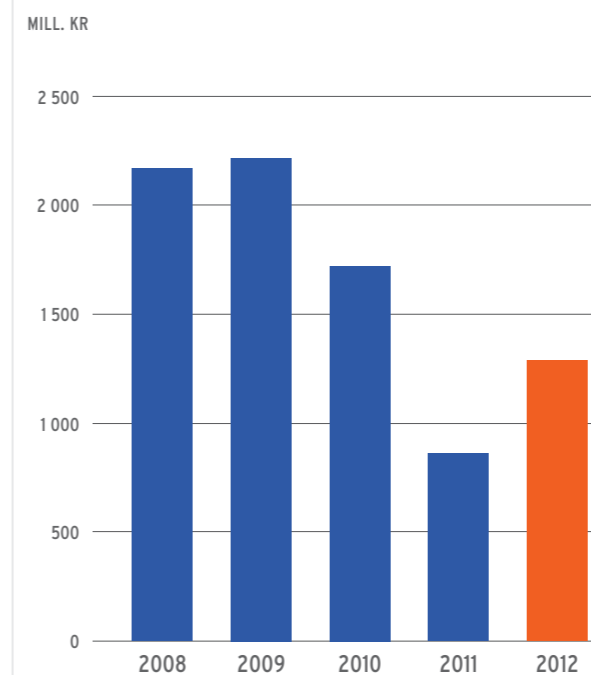
* Kjøpt i 2012

STØRRE BYGGE- OG UTVIKLINGSPROSJEKTER

Prosjekt	Status	Segment	AREAL			
			Utvidelse	Totalt		
Vestkanten Storsenter	Bergen	Ferdigstilt	2012	Kjøpesenter	9.900 kvm	57.700 kvm
Amfi Moa	Ålesund	Ferdigstilt	2012	Kjøpesenter	5.700 kvm	56.700 kvm
Calmeyers gate 8b	Oslo	Ferdigstilt	2012	Bolig/handel	23 leiligh.	23 leiligh.
Amfi Sogningen	Soqndal	Under oppføring	2013	Kjøpesenter	4.500 kvm	19.700 kvm
Mart'n Senteret	Elverum	Under oppføring	2013	Kjøpesenter	6.800 kvm	20.000 kvm
Sørlandssenteret	Kristiansand	Under oppføring	2013	Kjøpesenter	33.300 kvm	98.700 kvm
Sartor Storsenter	Fjell	Under oppføring	2014	Kjøpesenter	2.800 kvm	23.600 kvm
Råholtssenteret	Eidsvoll	Under oppføring	2014	Kjøpesenter	10.000 kvm	14.500 kvm.

Prosjekter hvor konsernets totale investering er minimum 50 millioner kroner. Utvidelse og totalt areal viser utleibart areal (ekskl. parkering)

NETTO INVESTERINGER





Design & layout: Design Container

Stenersgata 2
Postboks 489 Sentrum
0105 Oslo

Tlf: 23 08 00 00
Faks: 23 08 01 00

www.olt.no
E-post: firmapost.olt@olavthon.no