

20
13

**OLAV THON
EIENDOMSSKAP
ÅRSRAPPORT**

LD

INNHold

03	<u>OLAV THON EIENDOMSELSKAP I KORTE TREKK</u>
05	<u>HOVEDPUNKTER I 2013</u>
06	<u>NØKKELTALL</u>
08	<u>ÅRSBERETNING</u>
20	<u>ÅRSREGNSKAP KONSERN</u>
29	<u>NOTER KONSERN</u>
54	<u>ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP</u>
59	<u>NOTER MORSELSKAP</u>
67	<u>REVISORS BERETNING</u>
68	<u>STYRET</u>
70	<u>AKSJONÆRFORHOLD</u>
74	<u>FINANSIELLE FORHOLD</u>
80	<u>EIENDOMSVIRKSOMHETEN</u>

OLAV THON EIENDOMSSKAP

I KORTE TREKK

HISTORIKK

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

Siden 1982 har selskapet gjennomgått en betydelig vekst og årlig leieinntektsnivå for selskapets eiendommer har økt fra opprinnelig 27 til 2.300 millioner kroner. Selskapets børsverdi har i samme periode økt fra 200 millioner kroner til 11,4 milliarder kroner.

Siden tidlig på 1990 tallet har hovedsatsningsområdet vært kjøpesentereieendom, og Olav Thon Eiendomsselskap er i dag Norges ledende kjøpesentereaktør.

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

HØVEDSTRATEGI: ERVERVE - UTVIKLE - EIE

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

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

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

Kombinasjonen av høy løpende avkastning på eiendomsporteføljen og verdiskaping som følge av aktiv eiendomsutvikling, forventes å bidra til maksimal verdiskaping 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, slik at aksjonærene i et langsiktig perspektiv oppnår 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**

Morselskapet har ikke egen administrasjon, men en forretningsførertavtale med Olav Thon Gruppens sentrale administrasjonsselskap, Thon Holding AS, som gjør at selskapet til enhver tid kan trekke på Gruppens samlede administrative ressurser.

Litt under halvparten av konsernets eiendommer forvaltes av konsernets datterselskaper.



HOVEDPUNKTER I 2013

OLAV THON EIENDOMSELSKAP HADDE EN GOD UTVIKLING OGSÅ I 2013

- Resultat før skatt økte med 27 % til 2.138 millioner kroner.
- Aksjekursen steg med 20 % til en sluttkurs på 1.070 kroner, og aksjen ga dermed en totalavkastning (medregnet utbytte) på 22 %.
- Egenkapital pr. aksje økte med 14 % til 1.209 kroner.
- Eiendomvirksomheten preges av økte eiendomsverdier og leieinntekter. Verdien av konsernets eiendomsportefølje økte med 8 % til 33,0 milliarder, og det årlige leieinntektsnivået økte med 7 % til 2,3 milliarder kroner. Ledigheten i eiendomsporteføljen ble opprettholdt på 2 %.
- Omsetningen i konsernets kjøpesenterportefølje som eies av konsernet økte med 6 % til 38,8 milliarder kroner. Ved årsskiftet eide konsernet 60 kjøpesentre, og forvaltet 27 for eksterne eiere.
- Finansielt preges utviklingen av at rentebærende gjeld økte med 6 % til 15.178, mens belåningsgraden sank til 46 %. Konsernets gjennomsnittrente sank til 4,61 %.

NØKKELTALL

(MILL. KR)	2013	2012	2011
Netto leieinntekter	1930	1853	1700
Resultat før skatt	2138	1686	1051
Egenkapital pr. aksje (kroner)	1209	1061	943
Egenkapitalandel	37%	35%	33%
Likviditetsreserver ¹⁾	4206	4438	4988
Avdrag neste 12 mnd	5322	2580	2681
Kontantstrøm drift ²⁾	1030	1016	1008
Rentebærende gjeld	15178	14298	14024
Rente pr. 31.12	4,56%	4,70%	4,80%
Netto investeringer	1863	1279	853
Bokført verdi eiendomsportefølje	33025	30490	28304
Leieinntektsnivå ³⁾	2300	2150	2025
Netto yield	6,2%	6,2%	6,4%
Omsetning eide kjøpesentre	38808	36436	34663
Omsetning forvaltede kjøpesentre	10858	12926	12772
Børskurs 31.12 (kroner)	1070	890	788
Utbytte pr. aksje (kroner) ⁴⁾	14	12	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) Foreslått utbytte for 2013



OLAV THON EIENDOMSSKAP

ÅRSBERETNING 2013

Olav Thon Eiendomsselskap hadde et solid resultat også i 2013. Resultatet preges av vekst i leieinntektene og positiv verdiutvikling på konsernets investeringseiendommer.

Hovedpunktene i konsernets årsregnskap er som følger:

- Brutto leieinntekter utgjorde 2.122 millioner kroner (1.986) og netto leieinntekter var 1.930 millioner kroner (1.853).
- Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter beløp seg til 952 millioner kroner (546).
- Resultat før skatter utgjorde 2.138 millioner kroner (1.686).
- Kontantstrøm fra driften utgjorde 1.030 millioner kroner (1.016).
- I 2013 økte egenkapital pr. aksje med 14% til 1.209 kroner (1.061) og egenkapitalandelen var ved årsskiftet 37% (35).
- Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 4.206 millioner kroner (4.438).

REDEGJØRELSE FOR REGNSKAPET

Konsernets årsregnskap er utarbeidet i samsvar med International Financial Reporting Standards (IFRS), og regnskapsprinsippene er benyttet konsistent i alle perioder som er presentert.

FORUTSETNING OM FORTSATT DRIFT.

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2013 er utarbeidet i samsvar med dette.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som vurderes å være av betydning for bedømmelsen av konsernets stilling og resultat pr. 31.12.2013.

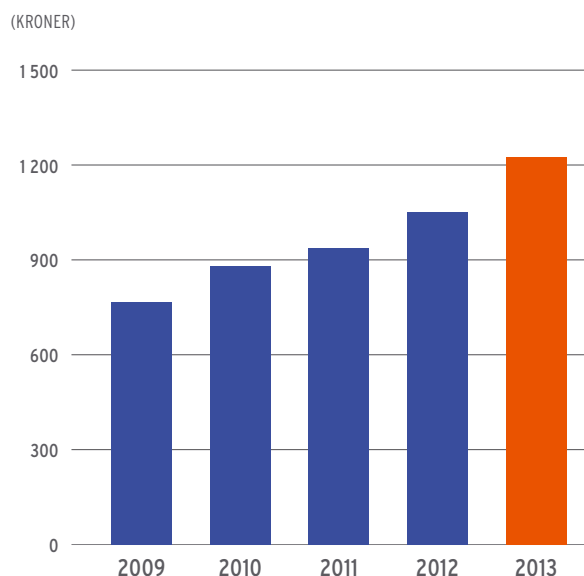
RESULTAT OG BALANSESAMMENDRAG

BALANSE PR. 31.12.2013

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 34.780 millioner kroner (32.772), hvorav verdien av investeringseiendommene utgjorde 33.025 millioner kroner (30.490).

Konsernets samlede egenkapital var 13.006 millioner kroner (11.552) og egenkapitalandelen var 37% (35). Egenkapital pr. aksje (aksjonærenes andel) var 1.209 kroner (1.061). "Substansverdi pr. aksje" (EPRA NNNAV) er beregnet til 1.514 kroner (1.348). Konsernets rentebærende gjeld var 15.178 millioner kroner (14.298) og belåningsgraden, gjeld i forhold til eiendomsverdiene, var 46% (47).

EGENKAPITAL PR. AKSJE (aksjonærenes andel)



Egenkapital pr. aksje har i perioden økt med 57%.

RESULTAT I 2013

Resultat før skatt ble 2.138 millioner kroner (1.686), og etter avsetning til skatter ble årsresultatet 1.682 millioner kroner (1.218).

Driftsresultatet før verdiendringer av investeringseiendommer beløp seg til 1.882 millioner kroner (1.795), mens driftsresultatet ble 2.657 millioner kroner (2.697).

Resultat før verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter og beregnet skatt var 1.187 millioner kroner (1.140)

LEIEINNTEKTER OG EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER.

Brutto leieinntekter var 2.122 millioner kroner (1.986). Leieinntektene økte både som følge av ferdigstilte eiendomsprosjekter og nye eiendommer.

Konsernets netto leieinntekter utgjorde 1.930 millioner kroner (1.853).

Andre eiendomsrelaterte inntekter var 736 millioner kroner (667), og dreier seg i hovedsak om innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 928 millioner kroner (800) og ovennevnte felleskostnader inngår med 651 millioner kroner (580).

ANDRE DRIFTSINNTEKTER OG KOSTNADER

Verdien av konsernets investeringseiendommer ble i 2013 netto oppjustert med 775 millioner kroner (902). Verdiøkningen fremkommer som en kombinasjon av redusert avkastningskrav, ferdigstilte eiendomsprosjekter og økte leieinntekter.

Andel resultat i tilknyttede selskap utgjorde 19 millioner kroner (18).

Andre driftsinntekter utgjorde 172 millioner kroner (157) og var i hovedsak salgsinntekter fra annen virksomhet, og inntekter knyttet til forvaltning av eiendommer for eksterne eiere. Honorarer for forvaltning av eiendommer for eksterne eiere utgjorde 46 millioner kroner (45),

Andre driftskostnader, administrasjonskostnader og ordinære avskrivninger beløp seg til 239 millioner kroner (234).

FINANSINNTEKTER OG KOSTNADER

Netto finanskostnader, eksklusive verdiendringer av finansielle instrumenter utgjorde 695 millioner kroner (655). Finanskostnadene øker fra i fjor primært som følge av økt rentebærende gjeld (700 millioner kroner)

Gjennomsnittlig rentesats i 2013 var 4,61% (4,70).

Verdien på konsernets finansielle instrumenter økte med 177 millioner kroner (-356), som følge av en økning i det langsiktige rentenivået.

Samlede finanskostnader utgjorde dermed 518 millioner kroner (1.011).

KONTANTSTRØM OG LIKVIDITET

I 2013 var netto kontantstrøm fra driften 1.030 millioner kroner (1.016), mens endring i arbeidskapitalen var -360 millioner kroner (229). Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed 670 millioner kroner (1.245).

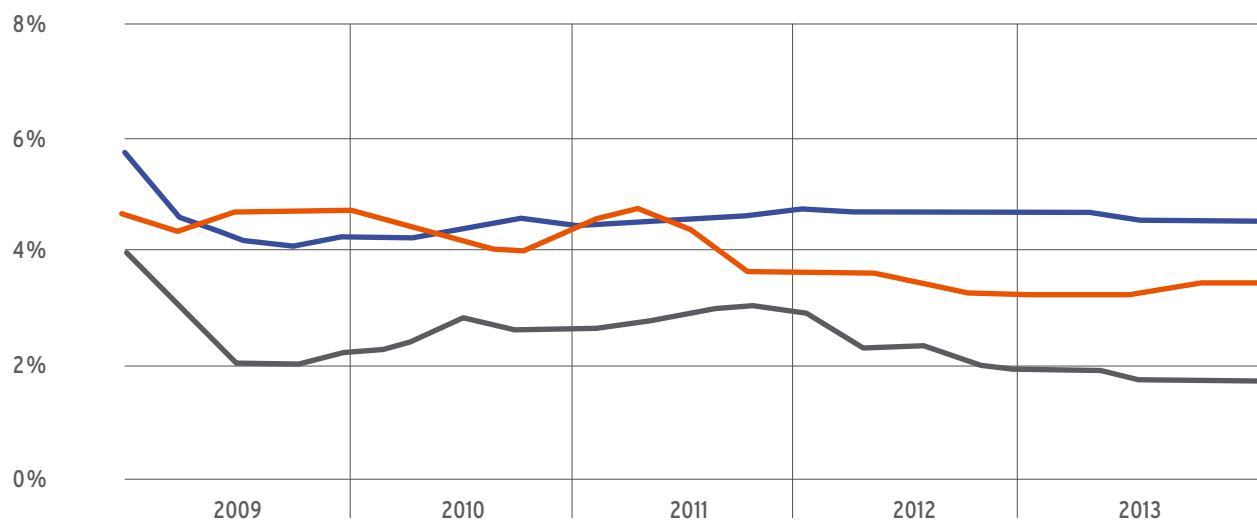
Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -1.806 millioner kroner (-1.239), mens netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene økte likviditeten med 957 millioner kroner (-177).

I 2013 ble dermed likviditetsbeholdningen redusert med 179 millioner kroner (-111).

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 4.206 millioner kroner (4.438), og besto av kortsiktige plasseringer på 456 millioner kroner (635) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 3.750 millioner kroner (3.803).

RENTEUTVIKLING SISTE 5 ÅR

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



Konsernets gjennomsnittrente har i perioden variert mellom 4,1% og 5,7%.

MORSELSKAPETS REGNSKAP OG DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

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

Morselskapets driftsinntekter utgjorde 874 millioner (853), og resultat før skatter beløp seg til 104 millioner kroner (217).

Etter fradrag for skatter ble årsresultatet -8 millioner kroner (94).

Styret foreslår følgende disponering av morselskapets årsresultat:

Utbytte, 14 kroner pr. aksje	149 millioner kroner
Overført fra annen egenkapital	-157 millioner kroner
Disponert resultat	- 8 millioner kroner

Morselskapets eiendeler hadde ved årsskiftet en bokført verdi på 11.037 millioner kroner (10.152).

Bokført egenkapital var ved samme tidspunkt 1.055 millioner kroner (1.212), og egenkapitalandelen var 10% (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 også kan benyttes av personer med redusert funksjonsevne.

Styret vurderer ovennevnte forhold og det generelle arbeidsmiljøet som tilfredsstillende.

Ved utgangen av 2013 var det 399 årsverk (393) i konsernet. Av konsernets ansatte er 46% kvinner og 54% menn.

Selskapets styre består av to kvinner og tre menn.

Sykefraværet utgjorde 3,5% (4,0) i 2013. 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 forurensrer 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.

Som et element i konsernets målrettede arbeid med helse, miljø og sikkerhet (HMS), er deler av eiendomsporteføljen "Miljøfyrtårn-sertifisert". Dette innebærer at mange konkrete miljøtiltak iverksettes. Eksempler på dette er avfallsreduksjon, miljøvennlig avfallshåndtering og betydelige energisparing.

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

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

SAMFUNNSANSVAR

Olav Thon Eiendomsselskap følger Olav Thon Gruppens retningslinjer innenfor samfunnsansvar.

Olav Thon Eiendomsselskap arbeider således systematisk med samfunnsansvar innenfor områdene menneskerettigheter, arbeidsforhold, miljø, anti-korrupsjon og sosialt ansvar.

Konsernet er tilknyttet FNs Global Compact og Global Reporting Initiative, et nettverk for bedrifter som ønsker å arbeide aktivt med bærekraftsutvikling.

For ytterligere informasjon om arbeidet med samfunnsansvar i Olav Thon Eiendomsselskap henvises til selskapets hjemmeside www.olt.no

REDEGJØRELSE OM FORETAKS STYRING

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 2013 ble det avholdt fem styremøter i Olav Thon Eiendomsselskap.

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

AKSJONÆRFORHOLD

AKSJEKURSUTVIKLING

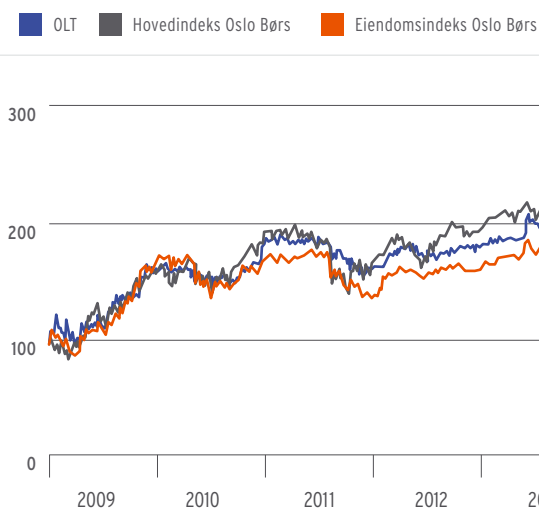
I 2013 steg aksjekursen i Olav Thon Eiendomsselskap med 20% til en sluttkurs på 1.070 kroner den 30.12.2013. Aksjene i selskapet ga dermed en totalavkastning (medregnet utbytte) på 22% i 2013, mens hovedindeksen ved Oslo Børs steg med 24%. Ved årsskiftet var selskapets børsverdi 11,4 milliarder kroner, og Olav Thon Eiendomsselskap var dermed blant Nordens største børsnoterte eiendomsselskap.

UTBYTTE

På selskapets ordinære generalforsamling i mai, ble det besluttet å utbetale utbytte for 2012 med 12 kroner pr. aksje. For 2013 foreslår styret at utbytte økes til 14 kroner pr. aksje.

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

AKSJEKURSUTVIKLING OG INDEKSER SISTE 5 ÅR



Aksjekursen i Olav Thon Eiendomsselskap har de siste 5 år utviklet seg noe svakere enn hovedindeksen, men bedre enn eiendomsindeksen ved Oslo Børs.

EIENDOMSVIRKSOMHETEN**EIENDOMSPORTEFØLJEN PR. 31.12.13**

Ved årsskiftet var verdien av eiendomsporteføljen vurdert til 33.025 millioner kroner (30.490), basert på en gjennomsnittlig netto avkastningskrav på 6,2% (6,2).

Eiendomsporteføljen er fordelt på følgende eiendomssegmenter:

Segment	Andel leieinntekter	Netto avkastningskrav
Kjøpesenter	78%	6,1% (6,1)
Næringseiendom	22%	6,4% (6,8)

Investeringseiendommer bokføres til virkelig verdi (markedsverdi). For informasjon om verdsettelsesmodellen og variablene som inngår i vurderingene henvises til note 16 i årsrapporten for 2013.

I 2013 økte det årlige leienivået i eiendomsporteføljen med 150 millioner kroner til 2.300 millioner kroner. Økningen forklares både av nye eiendommer og ferdigstilte eiendomsprosjekter

Kjøpesenterområdet

Ved årsskiftet omfattet kjøpesenterområdet forvaltning av 87 kjøpesentre, hvorav 27 forvaltes for eksterne eiere.

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

Kjøpesentre som eies av konsernet

I 2013 økte leienivået for kjøpesentereiendommene med 6% til 1.802 millioner kroner. Butikkomsetningen i sentrene økte med 6% til 38,8 milliarder kroner.

I tråd med den generelle utviklingen i norske detaljhandel, var omsetningsveksten lav i 2013, og den organiske veksten vurderes til 0,5%.

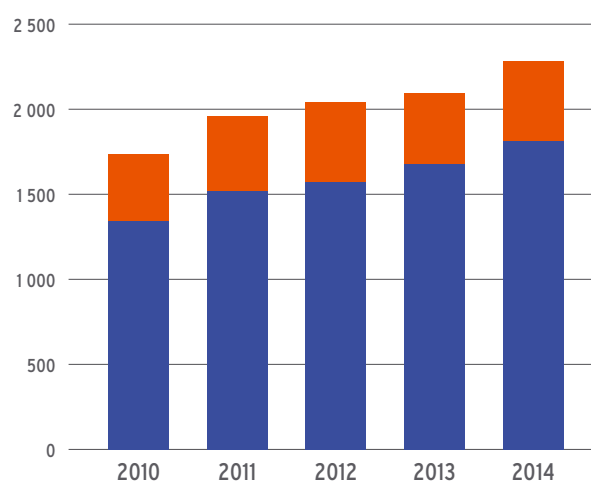
Kjøpesentre som forvaltes for andre eiere

Butikkomsetningen i sentrene som forvaltes for andre eiere utgjorde 10,9 milliarder (12,9). Omsetningen i denne delen av porteføljen er redusert som følge av at et større forvaltningsoppdrag opphørte i 1. halvår.

LEIEINTEKTSNIVÅ

■ Kjøpesenter ■ Næringseiendom

(MILL. KR)

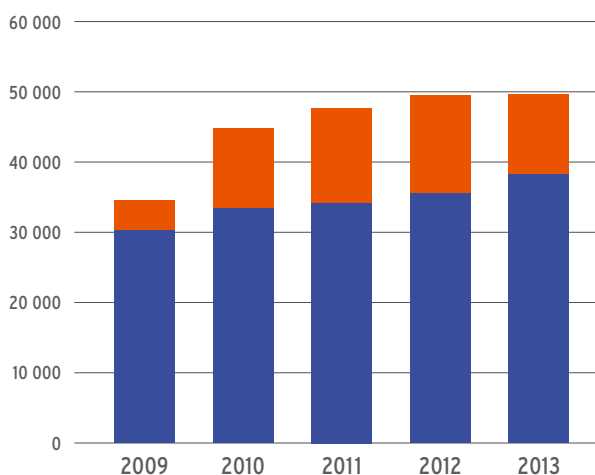


Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen har i perioden økt med 32%.

KJØPESENTEROMSETNING

■ Hel-og deleide ■ Forvaltede

(MILL. KR)



Butikkomsetningen i konsernets eide- og forvaltede kjøpesenter har i perioden økt med 44%.

NÆRINGSEIENDOM

Leienivået for konsernets næringsseiendom (eksklusive kjøpesentereieendom) økte i 2013 med 10% til 498 millioner kroner.

For ytterligere informasjon om eiendomsvirksomheten henvises til sidene 78-85 i årsrapporten for 2013.

INVESTERINGER

Konsernets nettoinvesteringer i 2013 beløp seg til 1.863 millioner kroner (1.279) og gjelder både eiendomskjøp, investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring og rehabilitering av eksisterende eiendomsportefølje.

STØRRE EIENDOMSKJØP

Konsernets posisjon som landets ledende kjøpesenteraktør ble i 2013 ytterligere styrket ved kjøp av eierandeler i følgende kjøpesentre:

- Sandens Kristiansand (50%)
- Amfi Moss (50%)
- Mosseporten Senter (50%)
- Lompen senteret, Svalbard (75%)

Sentrene har et samlet handelsareal på ca. 80.000 kvm.

I tillegg har konsernet økt eierandelen i Vestkanten Storsenter i Bergen, fra 70% til 89%.

EIENDOMSUTVIKLING

Eiendomsutvikling er en vesentlig del av konsernets virksomhet og 2013 var et aktivt år.

I løpet av året ble det gjennomført oppgraderinger og utvidelser ved 3 kjøpesentre som tilførte ca. 49.000 kvm. nytt handelsareal.

Ved inngangen til 2014 gjennomføres ombygging og utvidelser av ytterligere 7 kjøpesentre samt rehabilitering og oppføring av 2 eiendommer sentralt i Oslo. I tillegg utvides en kontor-/lagereiendom i Gardemoen Park.

For ytterligere informasjon om konsernets prosjekter, henvises til sidene 85-87 i årsrapporten for 2013.

FINANSIERING

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

Tilgangen til finansiering i bank- og kapitalmarkedet ble betydelig forbedret i 2013 og vurderes i dag som svært god.

2013 var et svært aktivt år, og en betydelig del av konsernets gjeld ble refinansiert. I løpet av året ble det inngått nye finansieringsavtaler med samlede kredittrammer på 5.915 millioner kroner. Ved årsskiftet var samlede lån og kredittrammer på 18.929 millioner kroner (18.100).

Det norske kapitalmarkedet er en stadig viktigere finansieringskilde, og ved årsskiftet hadde konsernet utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld på 5.175 millioner kroner (3.410).

Gjelden hadde ved årsskiftet en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,8 år (3,6). 35% av gjelden forfaller i 2014. Gjeldsforfallene vil dekkes både av eksisterende likviditetsreserve og nye låneopptak.

For ytterligere informasjon om finansielle forhold henvises til sidene 72-77 i årsrapporten 2013.

OLAV THON EIENDOMSSKAPS 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 næringseiendom 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 ble vesentlig redusert i 2013, og norsk økonomi er nå inne i en lavkonjunktur.

På tross av lavere vekst i norsk økonomi ble 2013 et godt år for næringseiendom, blant annet gjennom av bedre tilgang på fremmedkapital.

Leiemarkedet

Leieprisene i kjøpesentrene viste i hovedsak en stabil utvikling.

Hovedtendensen i kontorleiemarkedet i Oslo var en svakt økende ledighet, men leieprisene viste fortsatt en stigende tendens.

De siste 3 år sett under ett har kontorleieprisene i Oslo området steget med ca. 20-30%, med høyest prisvekst i de mest sentrale kontorområdene.

Transaksjonsmarkedet

Det samlede transaksjonsvolumet i markedet for næringseiendom (med verdi over 50 millioner) falt i 2013 med 20% fra foregående år til 42 milliarder kroner. Årsaken til nedgangen var primært at det var færre store transaksjoner, mens antall transaksjoner økte fra 2013.

Prisene viste videre en stabil tendens og en viss 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) og oppjusterte leieforventninger.

KONSERNETS MARKEDSRISIKO

78% 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 2013 fortsatt lav, og konsernets egneide kjøpesentre hadde en omsetningsvekst på linje med utviklingen i den norske detaljhandelen. Det forventes en relativt svak vekst i privatkonsumet også i tiden fremover, og rammebetingelsene for konsernets kjøpesenter- og sentrale handelseiendommer vurderes som stabile.

22% av leieinntektene kommer fra næringseiendommer 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 delen 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 risikoen 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 mot det generelle tilbudet av og etterspørsel etter kreditt

RENTEUTVIKLINGEN

De kort- og langsiktige markedsrentene viste noe ulik utvikling i 2013. Den kortsiktige markedsrenten (3 mnd. NIBOR) falt til 1,69% (1,83), mens den langsiktige markedsrenten (10 års swap) steg til 3,37% (3,13).

KREDITTMARKEDET

Indikert kredittmargin for Olav Thon Eiendomsselskaps 5 års obligasjonslån ble redusert til 1,15%, (1,50), mens kredittmarginen for sertifikatlån med 12 måneders løpetid økte til 0,45% (0,30).

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 likviditetsreserver tilgjengelig, 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 4.206 millioner kroner (4.438), og besto av kortsiktige plasseringer på 456 millioner kroner (635) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 3.750 millioner kroner (3.803). Langsiktig rentebærende gjeld var 15.178 millioner kroner (14.298) og 35% (18) av gjelden forfaller innen 1 år. Refinansieringsbehovet vil dekkes av eksisterende likviditetsreserver og nye låneopptak.

Ved årsskiftet hadde gjeldsporteføljen en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,8 år (3,6).

RENTERISIKO / VERDIUTVIKLINGEN

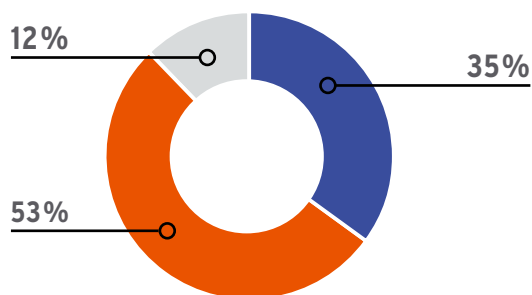
PÅ KONSERNETS FINANSIELLE INSTRUMENTER

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 målsettinger for renterisiko. Eksempelvis reduseres kontantstrømseffekten av renteendringer i det kortsiktige rentemarkedet ved å ha en andel langsiktig rentebinding.

AVDRAGSSTRUKTUR

■ < 12 MND. ■ 1-5 ÅR ■ > 5 ÅR



35% av rentebærende gjeld forfaller neste 12 måneder, mens gjennomsnittlig gjenværende løpetid er 3,8 år.

Ved årsskiftet hadde konsernet følgende renteforfallsstruktur:

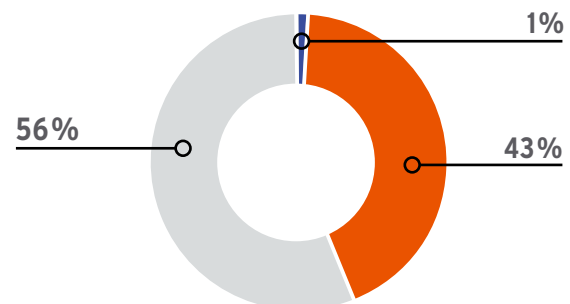
Gjennomsnittlig rentebinding var ved årsskiftet 4,7 år (5,3), og gjennomsnittrenten for konsernets portefølje av lån og finansielle instrumenter var 4,56% (4,70).

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

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

UBENYTTTEDE KREDITTRAMMER

■ < 12 MND. ■ 1-5 ÅR ■ > 5 ÅR



1% av ubenyttede kredittrammer forfaller neste 12 måneder, mens gjennomsnittlig gjenværende løpetid er 6,3 år.

Konsernets portefølje av langsiktige renteswaper inngått for dette formålet var ved årsskiftet ca. 10.532 millioner kroner (9.972) og hadde en markedsverdi på -1.132 millioner kroner. (-1.309)

For ytterligere informasjon om konsernets finansielle forhold, henvises det til sidene 72-77 i årsrapporten,

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

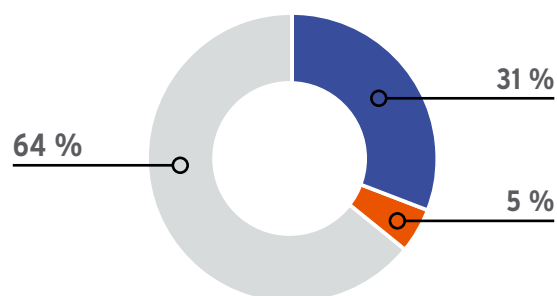
Konsernets operasjonelle risiko er primært knyttet til at medarbeidere og systemer for forvaltning av virksomheten ikke skulle fungere som forutsatt.

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.

RENTEREGULERING

■ < 12 MND ■ 1-5 ÅR ■ > 5 ÅR



31% av rentebærende gjeld forfaller til renteregulering neste 12 måneder, mens gjennomsnittlig rentebinding er 4,7 år.

FREMTIDSUTSIKTER

Verdensøkonomien utvikler seg positivt, men veksten er fortsatt lav.

Veksten i Norge ble vesentlig redusert i 2013, og norsk økonomi er nå inne i en lavkonjunktur. Det forventes en moderat vekst i norsk økonomi i tiden fremover, og renteøkningene fra Norges Bank er derfor utsatt inntil videre.

Utviklingen i norsk detaljhandel er svak, og dette gjenspeiles i omsetningstallene til kjøpesentrene. Det forventes en relativt svak vekst i privatkonsumet i tiden fremover, og rammebetingelsene for konsernets kjøpesentre vurderes derfor som stabile.

Ledigheten i kontormarkedet er svakt økende, men leieprisene viser fortsatt en økende tendens. Med en svakere utvikling i norsk økonomi, er det grunn til å forvente en relativt stabil utvikling fremover også i dette eiendomssegmentet.

På tross av nedjusterte forventninger til norsk økonomi, vurderer styret at konsernets solide markedsposisjon i eiendomsmarkedet og sterke finansielle posisjon vil bidra til en tilfredsstillende resultatutvikling også i tiden fremover.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL VERDIPAPIRHANDELLOVENS § 5-5

Vi bekrefter at konsernets og selskapets årsregnskap for 2013 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, 26.MARS 2014

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 EIENDOMSSKAP ASA (Beløp i millioner kroner)	Note	2013	2012
Leieinntekter	1, 16, 29, 30	2122	1986
Andre eiendomsrelaterte inntekter	1, 6, 16	736	667
Eiendomsrelaterte kostnader	8, 9, 16, 29, 30	-928	-800
Netto leieinntekter		1930	1853
Verdiendring investeringseiendommer	16	775	902
Andel resultat i tilknyttede selskaper	4	19	18
Andre driftsinntekter	7	172	157
Andre driftskostnader	8, 10	-128	-126
Administrasjonskostnader	8, 11	-98	-97
Ordinære avskrivninger		-13	-11
Driftsresultat		2 657	2 697
Finansinntekter	12	25	23
Verdiendring finansielle instrumenter	14	177	-356
Finanskostnader	13	-720	-678
Resultat før skatter		2138	1686
Endring utsatt skatt	26	-341	-317
Betalbar skatt	26	-115	-151
Skatter		-457	-468
Årets resultat		1682	1218
Andre inntekter og kostnader		0	0
Totalresultat		1682	1218
Tilordnet:			
Aksjonærer		1648	1121
Ikke-kontrollerende eierinteresser		34	97
Resultat pr. aksje (i hele kroner)	28	154,78	105,27
Resultat pr. aksje utvannet	28	154,78	105,27

OPPSTILLING OVER FINANSIELL STILLING / KONSERN

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA (Beløp i millioner kroner)	Note	2013	2012
EIENDELER			
Utsatt skattefordel	26	319	390
Investerings eiendommer	16	33 025	30 490
Varige driftsmidler	15	66	74
Tilknyttede selskaper	4	345	329
Andre finansielle anleggsmidler	17, 29	145	58
Sum anleggsmidler		33 899	31 341
Fordringer	18	424	796
Bankinnskudd, kontanter og lignende	19	456	635
Sum omløpsmidler		881	1 431
Sum eiendeler		34 780	32 772
EGENKAPITAL OG GJELD			
Majoritetens andel av egenkapital	21	12 864	11 289
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		142	262
Sum egenkapital		13 006	11 552
Utsatt skatt	26	4 548	4 277
Langsiktig gjeld	20, 21, 22, 23	9 986	13 032
Kortsiktig gjeld	24, 25, 29	7 241	3 912
Sum gjeld og forpliktelser		21 774	21 220
Sum egenkapital og gjeld		34 780	32 772

OSLO, 26. MARS 2014

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA



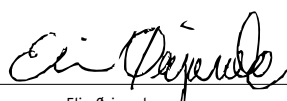
Olav Thon (styrets formann)



Stig O. Jacobsen



Kristian Leer-Salvesen



Elin Ørjasæter



Dag Tangevald-Jensen
(adm. direktør)



Sissel Berdal Haga

OPPSTILLING OVER KONTANTSTRØMMER / KONSERN

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA (Beløp i millioner kroner)	Note	2013	2012
Resultat før skatter		2138	1686
Verdiendring investeringseiendommer		-775	-902
Verdiendring finansielle instrumenter		-177	356
Kostnadsførte renter	13	720	678
Betalte renter		-724	-720
Resultat i tilknyttede selskaper	4	-19	-18
Betalte skatter		-148	-72
Ordinære avskrivninger	15	13	11
Forskjell mellom kostnadsførte og utbetalte pensjoner	8	0	-2
Endring i driftsrelaterede tidsavgrensingsposter		-360	229
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		670	1245
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	16	80	1
Utbetalinger ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler	15, 16	-922	-926
Innbetalinger tilknyttet andre investeringer		10	0
Utbetalinger tilknyttet andre investeringer	5	-974	-314
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-1806	-1239
Innbetalinger ved opptak av rentebærende gjeld	23	5788	4580
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	23	-4701	-4590
Utbetalinger av utbytte	27	-130	-106
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		957	-117
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-179	-111
Kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01	19	635	746
Kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12	19	456	635
Ubenyttet del av kassekreditt og andre trekkrettigheter		3760	3813

OPPSTILLING OVER ENDRINGER I EGENKAPITAL / KONSERN

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA (Beløp i millioner kroner)		Tilordnet aksjonærer i morselskapet			Ikke-kontrollerende eierinteresser	Sum
	Note	Aksjekapital	Overkursfond	Opptjent egenkapital		
Egenkapital pr. 31.12.2011		106	318	9 614	169	10 208
Totalresultat				1119	99	1218
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
Totalresultat				1648	34	1682
Utbytte				-131		-131
Oppkjøp i andre selskaper	5			59	-155	-96
Egenkapital pr. 31.12.2013		106	318	12 440	142	13 006

NOTER / KONSERN

(I talloppstillingene er alle beløp i hele millioner kroner).

GENERELT

Olav Thon Eiendomsselskap ASA er hjemmehørende i Norge.

Konsernregnskapet er vedtatt av morselskapets styre 26. mars 2014. 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:

- Investeringseiendom 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 tilfredsstiller kravene til en virksomhetssammenslutning, blir regnskapsført i samsvar med oppkjøpmetoden, og konsolidert fra kontrolltidspunktet. Overtatte eiendeler og gjeld ved virksomhetssammenslutning 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 selskaper 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 tilfredsstiller 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 eiendelenes 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 realisert fortjeneste på transaksjoner mellom konsernet og dets tilknyttede selskaper elimineres. Det samme gjelder for realiserede 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 tilfredsstiller krav for balanseføring iht. IFRS, mens løpende vedlikehold kostnadsføres.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler består i all hovedsak av driftsløse 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 KONTANTEKVIVALENTER

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 utsettelse 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 skattetreksforpliktelse omfattes av Olav Thon Gruppens samlede bankgaranti for skattetrekk.

PENSJONSFORPLIKTELSER/PENSJONSYTTELSER:

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 (fratrukket 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: kreditt-risiko, likviditetsrisiko og renterisiko.

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

- Kredittisiko

Kredittisiko behandles på konsernnivå. Kredittisiko 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 leiekrav, 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 om-løpsmidler og ubenyttede kredittrammer i ulike finansinstitusjoner. I tillegg til at konsernets portefølje av ubelånte eiendommer representerer en betydelig likviditetsreserve. Styret har fastsatt målsettinger for likviditet som skal sikre finansielle handlefrihet til å kunne utnytte interessante investeringsmuligheter raskt, og dessuten bidra til å redusere den finansielle risiko vesentlig.

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

- Renterisiko

Gjennom bruk av finansielle instrumenter tilpasses konsernets rentereguleringsprofil til renteforventninger og til definerte 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 investeringseiendommer.

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, leiekontraktenes lengde og leietakerens kredittverdighet.

NYE REGNSKAPSSTANDARDE

NYE OG ENDREDE STANDARDE TATT I BRUK AV KONSERNET

Av endrede standarder implementert i 2013 så er det bare IFRS 13 Virkelig verdi som har medført vesentlige endringer i forhold til konsernets rapportering. Implementeringen har ikke medført endringer i forhold til fastsettelse av virkelig verdi, men har medført betydelige endringer i forhold til de opplysninger som gis. Særlig har omfanget av tilleggsopplysninger knyttet til ikke observerbare variabler brukt i verdsettelsen blitt betydelig større.

Øvrige nye standarder har ikke medført endringer av betydning for konsernet.

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

En rekke nye og endringer i standarder og fortolkninger er utgitt av IASB med ikrafttredelses tidspunkt for regnskapsperioder som begynner etter 1. januar 2013. Ingen av disse er anvendt av selskapet i forbindelse med utarbeidelse av årsregnskapet for 2013. De mest sentrale ny standarder og endringer i eksisterende standarder er:

- IFRS 9 Finansielle instrumenter

- IFRS 10, Konsernregnskap

- IFRS 11 Felleskontrollert virksomhet

- IFRS 12 Noteopplysninger om investeringer i andre selskaper,

IFRS 11 vil medføre at felleskontrollert virksomheten vil presenteres etter egenkapitalmetoden i kommende perioder. Sammenlignet med brutto-metoden som anvendes i dag vil dette medføre betydelige endringer i forhold til de tallmessige størrelsene som presenteres. Felleskontrollert virksomhet er presentert i note 3. Prinsipp endringen vil medføre at investeringene presenteres til andel egenkapital MNOK 2.243, noe som gir en reduksjon i totale eiendeler på MNOK 1.604. Resultatet fra felleskontrollert virksomhet presenteres på egen linje med MNOK 180, noe som gir reduksjon i omsetning på MNOK 171. For endringer i øvrige poster se spesifikasjon i note 3. Endringen vil ikke påvirke resultatet.

Øvrige nye og endrede standarder forventes ikke å medføre vesentlige endringer for konsernet.



INNHALDSFORTEGNELSE

NOTER KONSERN

NOTE 1	Segmentinformasjon	30
NOTE 2	Datterselskaper (DS)	32
NOTE 3	Felleskontrollerte selskaper (FKS)	33
NOTE 4	Tilknyttede selskaper (TS)	35
NOTE 5	Oppkjøp	36
NOTE 6	Andre eiendomsrelaterte inntekter	37
NOTE 7	Andre driftsinntekter	37
NOTE 8	Lønnskostnader	37
NOTE 9	Eiendomsrelaterte kostnader	39
NOTE 10	Andre driftskostnader	39
NOTE 11	Administrasjonskostnader	39
NOTE 12	Finansinntekter	39
NOTE 13	Finanskostnader	39
NOTE 14	Resultat finansielle instrumenter	40
NOTE 15	Varige driftsmidler	40
NOTE 16	Investerings eiendom	41
NOTE 17	Andre finansielle anleggsmidler	43
NOTE 18	Fordringer	44
NOTE 19	Bankinnskudd, kontanter og lignende	44
NOTE 20	Renteswapavtaler	44
NOTE 21	Kapitalstruktur og egenkapital	46
NOTE 22	Fastsettelse av virkelig verdi	46
NOTE 23	Langsiktig gjeld	47
NOTE 24	Kortsiktig gjeld	48
NOTE 25	Avsetninger for rettslige krav	48
NOTE 26	Skatt	48
NOTE 27	Aksjekapital og aksjonærinformasjon	49
NOTE 28	Resultat pr. aksje	50
NOTE 29	Nærtstående parter	51
NOTE 30	Operasjonelle leieavtaler	51
NOTE 31	Forpliktelser	52
NOTE 32	Hendelser etter balansedagen	52

NOTE 1 SEGMENTINFORMASJON

Pr. 31.12.2013 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 31.12.2013	Kjøpesenter	Næringseiendom	Annen virksomhet	Ikke allokert	Konsern
Leieinntekter	1634	488			2122
Andre eiendomsrelaterte inntekter	657	79			736
Eiendomsrelaterte kostnader	-719	-209			-928
Netto leieinntekter	1572	358			1930
Verdiendring investeringseiendommer	507	268			775
Andel resultat i tilknyttede selskaper	19				19
Andre driftsinntekter	96		76		172
Andre driftskostnader	-64		-64		-128
Administrasjonskostnader	-82	-16			-98
Ordinære avskrivinger	-13	-0			-13
Driftsresultat	2 035	610	12		2 657
Finansinntekter				25	25
Verdiendring finansielle instrumenter				177	177
Finansposter				-720	-720
Resultat før skattekostnad	2 035	610	12	-519	2 138
Skattekostnad				-457	-457
Årsresultat					1 682

Segmentresultat pr 31.12.2012	Kjøpesenter	Næringseiendom	Annen virksomhet	Ikke allokert	Konsern
Leieinntekter	1528	458			1986
Andre eiendomsrelaterte inntekter	587	80			667
Eiendomsrelaterte kostnader	-628	-172			-800
Netto leieinntekter	1487	366			1853
Verdiendring investeringseiendommer	721	182			902
Andel resultat i tilknyttede selskaper	18				18
Andre driftsinntekter	82		75		157
Andre driftskostnader	-71		-55		-126
Administrasjonskostnader	-81	-17			-97
Ordinære avskrivinger	-11	-0			-11
Driftsresultat	2146	531	20		2697
Finansinntekter				23	23
Verdiendring finansielle instrumenter				-356	-356
Finansposter				-678	-678
Resultat før skattekostnad	2146	531	20	-1011	1686
Skattekostnad				-468	-468
Årsresultat					1218

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

Segmenteiendeler og gjeld pr. 31.12.2013 og investeringsutgifter for året:	Kjøpesenter	Næringseiendom	Annen virksomhet	Ikke allokert	Konsern
Investeringseiendom	25 998	7 027			33 025
Andre eiendeler				1092	1092
Tilknyttede selskaper	345				345
Sum eiendeler	26 343	7 027		1092	34 462
Gjeld				21 313	21 313
Tilgang (note 15 og 16)	1624	148			1772

Segmenteiendeler og gjeld pr. 31.12.2012 og investeringsutgifter for året:

Investeringseiendom	23 879	6 611			30 490
Andre eiendeler				1563	1563
Tilknyttede selskaper	329				329
Sum eiendeler	24 208	6 611		1563	32 382
Gjeld				20 568	20 568
Tilgang (note 15 og 16)	1209	100			1309

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)

	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2013	Eierandel/ stemmerett 2012
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%
Jesheim 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	2012	Oslo	100,0%	100,0%
Time Park Service AS	2007	Oslo	100,0%	100,0%
Vestkanten AS 1)	2010	Bergen	88,9%	70,1%
Amfi Eiendom AS	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 Longyearbyen AS 2)	2013	Surnadal	75,0%	
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	2012	Surnadal	100,0%	100,0%
Amfi Bygg Verdal 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	1993	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	100,0%	100,0%
Lingedalsveien 9 Molde AS 2)	2013	Surnadal	100,0%	
Lund-Gården AS 2)	2013	Surnadal	100,0%	
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	74,6%	74,6%
MoldeTorget Eiendom AS	2003	Surnadal	100,0%	50,0%
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) Eierandelen i Vestkanten AS er økt fra 70,1% til 88,9% i 2013.

2) Anskaffet i 2013

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 bruttometoden.

- 1) Olav Thon Eiendomsselskap ASA har stilt selvskyldnergarantier på totalt NOK 215.750.000 for Thon Reitan AS i forbindelse med opptak av bank-/obligasjonsgjeld.
2) Amfi Eiendom AS har stilt påkravsgaranti på NOK 77.000.000 for Thon Reitan AS i forbindelse med opptak av bankgjeld.

Ut over dette foreligger ingen betingende forpliktelser for deltagerne utover ordinært solidaransvar.

	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2013	Eierandel/ stemmerett 2012
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				
Amfi Bygg Mandal AS	2007	Surnadal	50,0%	100,0%
Eiendomsselsk. Bryggerikvartalet AS	2006	Larvik	50,0%	50,0%
Eiendomsselskapet Triade AS	2006	Larvik	50,0%	50,0%
Kubera Utvikling AS	2008	Narvik	50,0%	50,0%
Meieriet AS	2009	Surnadal	50,0%	50,0%
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%
Volum Eiendom AS	2012	Surnadal	50,0%	50,0%
Elvegaten Eiendom AS	2012	Surnadal	50,0%	50,0%
AmCo Eiendom AS Konsern				
Amfi Bygg Fauske AS	2007	Surnadal	50,0%	50,0%
BB-Senteret Årnes AS	2007	Surnadal	50,0%	50,0%
Elverum Senterdrift Eiendom AS	2007	Surnadal	50,0%	50,0%
Råholtssenteret AS	2007	Surnadal	50,0%	50,0%
Sogningen Storsenter AS	2007	Surnadal	50,0%	50,0%
Dølastugu Eiendom AS	2009	Surnadal	25,0%	25,0%
AmCo Bygg Nærbø AS	2008	Surnadal	25,0%	25,0%
Amfi Bygg Nærbø AS	2008	Surnadal	25,0%	25,0%
Coop Rørvik Eiendom AS	2011	Surnadal	25,0%	25,0%
Candy Eiendom AS ¹⁾	2013	Surnadal	25,0%	
Skippergata 1 AS ¹⁾	2013	Surnadal	25,0%	
Thon Reitan AS Konsern				
Amfi Bygg Moss AS ¹⁾	2013	Surnadal	50,0%	
Kjøpesenter Moss AS ¹⁾	2013	Surnadal	50,0%	
Kjøpesenter Mosseporten ANS ¹⁾	2013	Surnadal	50,0%	
Kjøpesenter Mosseporten AS ¹⁾	2013	Surnadal	50,0%	
Kjøpesenter Sandens AS ¹⁾	2013	Surnadal	50,0%	
Vålerveien 257 AS ¹⁾	2013	Surnadal	50,0%	
LOT Eiendom AS Konsern				
Ørsta Kjøpesenter AS	2012	Surnadal	50,0%	50,0%
Amfi Bygg Svolvær AS	2007	Surnadal	50,0%	50,0%
Bårdshaug Nord AS	2012	Surnadal	33,3%	33,3%
Bårdshaug Vest Handelspark AS ¹⁾	2013	Surnadal	25,0%	
Dombås Eiendomsutvikling AS	2012	Surnadal	25,0%	25,0%

1) Anskaffet i 2013

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

2013	Anl.midler	Oml.midler	Langs. gjeld	Korts. gjeld	Egenkapital	Driftsinnt.	Kostn.	Årsresultat
Lagunen AS	0	9	0	9	0	60	60	0
Lagunen DA	289	29	59	1	258	17	7	10
Lagunen Eiendom AS	113	5	56	3	58	7	7	0
Sartor Senterforvaltning AS	1	2	0	3	-0	16	17	-0
Sørlandssenteret DA	1109	41	47	9	1094	67	-2	69
Amfi Eiendom AS Konsern								
Amfi Bygg Mandal AS	94	8	54	24	24	5	9	-5
Meieriet AS	4	1	5	0	0	0	-0	1
Eiendomsselsk. Bryggerikvartalet/Triade AS	145	9	140	1	14	10	14	-4
Geilo Eiendom AS / Geilosenteret AS	55	1	51	1	4	4	4	-0
Kubera Utvikling AS	4	2	4	0	2	0	0	0
Volum Eiendom AS	48	3	39	1	11	4	2	2
Elvegaten Eiendom AS	37	1	22	8	9	0	2	-1
LOT Eiendom AS								
Ørsta Kjøpesenter AS	100	3	74	1	29	7	-0	8
Amfi Bygg Svolvær AS	64	9	40	1	33	5	3	2
Bårdshaug Nord AS	65	8	47	1	25	3	8	-5
Dombås Eiendomsutvikling AS	22	1	18	0	5	2	2	0
Thon Reitan AS								
Amfi Bygg Moss AS	243	14	7	5	243	19	11	8
Kjøpesenter Mosseporten AS (inkl. Vålerveien 257 AS)	301	16	39	9	269	17	7	10
Kjøpesenter Sandens AS	362	19	30	12	339	26	11	15
AmCo Eiendom AS								
Amfi Bygg Fauske AS	81	2	76	5	3	6	5	1
BB-Senteret Årnes AS	37	0	37	2	-2	3	6	-3
Elverum Senterdrift Eiendom AS	184	-25	127	12	21	6	-8	13
Råholtcenteret AS	98	8	50	44	11	2	-1	3
Sogningen Storsenter AS	219	10	189	14	27	14	14	-0
Dølastugu Eiendom AS	29	0	13	0	16	3	1	2
AmCo Bygg Nærbø AS	37	1	23	1	14	2	3	-1
Amfi Bygg Nærbø AS	13	1	10	2	2	1	1	-1
Coop Rørvik Eiendom AS	20	0	15	0	5	1	0	1

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	1037	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	559	52	351	8	252	0	8	-0
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	24	1	0	0	25	0	-0	0
Bårdshaug Nord AS	42	5	26	2	20	3	3	1
Dombås Eiendomsutvikling AS	22	1	17	1	5	2	2	0

NOTE 4 TILKNYTTETE SELSKAPER (TS)

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

2013	Forr.kontor	Eierandel %	Eiendeler	Forpliktelser	Balansef. verdi	Driftsinnt.	Årsresultat
Harald Kværner Eiendom AS	Jessheim	34,1%	440	255	185	28	8
Møre-Sentrene Moa Syd AS	Molde	39,7%	212	60	152	12	12
Rådhusplassen 1 Kirkenes AS	Surnadal	25,0%	0	0	0	0	-0
HMV Voss Eigedom AS	Voss	20,0%	14	7	7	1	-1
Sørlandssenteret AS	Bergen	40,0%	0	0	0	0	0
Sum			666	321	345	41	19
2012	Forr.kontor	Eierandel %	Eiendeler	Forpliktelser	Balansef. verdi	Driftsinnt.	Årsresultat
HHarald 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 Eigedom 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

NOTE 5 OPPKJØP

	Bokførte verdier i selskapene	Merverdi ved oppkjøp	Balanseførte verdier
Anleggsmidler	732	187	918
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler	16		16
Kontanter, bankinnskudd	27		27
Utsatt skatt			
Rentebærende lån og kreditter	55		55
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	5		5
Netto identifiserbare eiendeler og gjeld	715	187	901
Merverdier ved overtakelse	187		
Minoritetsinteresser			
Totalt vederlag	901		
Herav betalt kontant	901		
Kontanter overdratt	27		
Netto utgående kontantstrømmer	874		

Følgende vesentlige oppkjøp i datterselskaper og felleskontrollerte selskaper er foretatt i 2013:

Navn	Eierandel/ stemmerett	Kommune	Dato for overtakelse	Anskaffelseskost
Lund-Gården AS	100%	Surnadal	01.03.13	1
Kjøpesenter Sandens AS	50%	Surnadal	01.04.13	368
Kjøpesenter Moss AS	50%	Surnadal	01.04.13	231
Kjøpesenter Mosseporten AS	50%	Surnadal	01.04.13	293
Candy Eiendom AS	25%	Surnadal	01.10.13	2
Skippergata 1 AS	25%	Surnadal	01.10.13	2
Lingedalsveien 9 Molde AS	100%	Surnadal	01.12.13	5
Sum oppkjøp				901

Det er i november kjøpt aksjer i Vestkanten AS for 100 millioner kroner. Eierandelen er etter dette økt fra 70,1% til 88,9%.

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

	2013	2012
Felleskostnader, viderebelastet leietaker	670	598
Andre eiendomsrelaterede inntekter	66	69
Sum	736	667

NOTE 7 ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2013	2012
Forvaltningsinntekter	46	45
Øvrige driftsinntekter	126	112
Sum	172	157

NOTE 8 LØNSKOSTNADER

	2013	2012
Lønninger	199	162
Arbeidsgiveravgift	25	19
Pensjonskostnader ytelsesbaserte pensjonsordninger ²⁾	0	-2
Pensjonskostnader innskuddsbaserte pensjonsordninger ¹⁾	9	8
Andre ytelser	16	10
Viderefakturert	-132	-93
Sum	117	103

Lønnskostnadene fordeles på følgende poster i totalresultatregnskapet:

	2013	2012
Eiendomsrelaterede kostnader (note 9)	36	27
Andre driftskostnader (note 10)	58	52
Administrasjonskostnader (note 11)	23	24
Sum omfordeling	117	103
Antall årsverk	399	393

1) Innskuddsbasert pensjonsordning

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

2) I tillegg har man ytelsespensjon for 1 person, der nåverdien av forpliktelsen er 2 (2 pr 31.12.2012). Avtalen er effektiv og har løpende årlige utbetalinger. Nåverdiregningen av pensjonsforpliktelsene er basert på 3,0% diskonteringsrente og 0,6% reguleringssats for pensjonsavtaler med avtalt årlig regulering.

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.

Styrets medlemmer har mottatt følgende ytelser: (I hele tusen kroner)	2013	2012
Olav Thon (styrehonorar Olav Thon Eiendomsselskap ASA)	100	100
- styrehonorar i Amfi Eiendom AS	35	50
- styrehonorar i Amfi Drift AS	35	20
Kristian Leer-Salvesen		
- styrehonorar Olav Thon Eiendomsselskap ASA	100	100
- honorar revisjonsutvalg Olav Thon Eiendomsselskap ASA	30	30
- styrehonorar i Amfi Eiendom AS	35	50
- styrehonorar i Amfi Drift AS	35	20
Elin Ørjasæter (styrehonorar Olav Thon Eiendomsselskap ASA)	100	100
Sissel Berdal Haga		
- styrehonorar Olav Thon Eiendomsselskap ASA	100	100
- honorar revisjonsutvalg Olav Thon Eiendomsselskap ASA	30	30
- styrehonorar i Amfi Eiendom AS	35	50
- styrehonorar i Amfi Drift AS	35	20
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)	2013	2012
Lønn	1610	1576
Betalte pensjoner og andre ytelser	0	0
Revisjonshonorar/-tjenester: (kostnadsførte beløp i hele tusen kroner)	2013	2012
Lovpålagt revisjon	2932	2624
Skatterådgivning og annen rådgivning	579	493
Sum	3 511	3117

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 2013 er det ført en lederlønspolitikk i tråd med de retningslinjer som ble fastsatt på ordinær generalforsamling i 2013, og det er ikke inngått eller endret avtaler om godtgjørelse til ledende ansatte med vesentlig virkning for selskapet og aksjeeierne.

NOTE 9 EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER

	2013	2012
Vedlikeholdskostnader	37	30
Fremmedytelser	22	12
Felleskostnader (viderebelastet leietakere)	651	580
Felleskostnader (utleiers andel)	52	40
Leiekostnader	24	21
Andre driftskostnader	99	83
Tap på fordringer	7	6
Lønnskostnader (se note 8)	36	27
Sum	928	800

NOTE 10 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

	2013	2012
Leiekostnader	4	4
Varekostnader	23	26
Andre driftskostnader	43	44
Lønnskostnader (se note 8)	58	52
Sum	128	126

NOTE 11 ADMINISTRASJONSKOSTNADER

	2013	2012
Administrasjonshonorarer	61	59
Leiekostnader	2	1
Andre driftskostnader	12	14
Lønnskostnader (se note 8)	23	24
Sum	98	97

NOTE 12 FINANSINNEKTER

	2013	2012
Renteinntekter	25	23
Sum	25	23

NOTE 13 FINANSKOSTNADER

	2013	2012
Rentekostnader	700	669
Finanskostnader	20	9
Sum	720	678

NOTE 14 RESULTAT FINANSIELLE INSTRUMENTER

	2013	2012
Verdiendring renteswapavtaler	177	-356
Sum	177	-356

NOTE 15 VARIGE DRIFTSMIDLER

2013	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	7	115	122
Tilgang		13	13
Avgang		-8	-8
Anskaffelseskost pr 31.12	7	120	127
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12		-61	-61
Balanseført verdi pr 31.12	7	59	66
Årets avskrivninger		13	13
Varige driftsmidler er regnskapsført til historisk kost.			
Balanseført verdi som er pantsatt som sikkerhet for banklån er (se note 23).		13 446	13 446
Økonomisk levetid		3-10 år	
Valgt avskrivningsplan		Lineær	

Immaterielle eiendeler gjelder ikke avskrivbar utbyggingsrett, samt bruksrett parkeringsplass.

2012	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.	7	91	98
Tilgang		24	24
Reklassifisering			0
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
Økonomisk levetid		3-10 år	
Valgt avskrivningsplan		Lineær	

Immaterielle eiendeler gjelder ikke avskrivbar utbyggingsrett, samt bruksrett parkeringsplass.

NOTE 16 **INVESTERINGSEIENDOM**

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

Fremtidige leieinnbetalinger:

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

Diskonteringsrente:

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

Estimert ledighet:

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

Eierkostnader:

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

Investerings eiendommer vurderes til virkelig verdi. Verdsettelsen utføres av konsernets egne ansatte og godkjennes av selskapets styre. Som en kvelitets sikring av verdsettelsen innhentes det jevnlig verddivurderinger av konsernets investerings eiendommer fra to uavhengige rådgivere; DTZ og Newsec. Eiendommene verdsettes hovedsakelig gjennom diskontering av fremtidige kontantstrømmer, både kontraktsfestede og forventede. Nøkkelfaktorer er løpende inntekter og utgifter ved eiendommen, markedsleie, diskonteringsrente og inflasjon. Det legges til grunn et sett av makroøkonomiske forutsetninger, men utover dette vurderes hver enkelt eiendom og areal separat. For fastleggelse av diskonteringsrenten vurderes eiendommens beliggenhet, attraktivitet, kvalitet, det generelle eiendoms markedet og kreditt markedet, leietakers antatte soliditet og kontraktsstrukturen.

Yielden / avkastningskravet bygges opp på følgende måte:

10 års swaprente
- inflasjonsforventninger
+ kredittmargin
+ eiendomsrisiko
= yield

Oversikt bevegelser 2013	Note	Nærings- eiendom	Kjøpe- senter	Totalt 2013
Virkelig verdi ved inngangen av året		6 611	23 880	30 490
Tilgang:				
-Kjøp og påkostninger på eiendom		148	706	854
-Kjøp av selskaper	8	0	901	901
Aktiverte finansieringskostnader		0	5	5
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi		268	507	775
Virkelig verdi ved utgangen av året		7 027	25 998	33 025
Oversikt bevegelser 2012	Note	Nærings- eiendom	Kjøpe- senter	Totalt 2012
Virkelig verdi ved inngangen av året		6 209	22 095	28 304
Tilgang:				
-Kjøp og påkostninger på eiendom		220	700	920
-Kjøp av datterselskaper	8	0	356	356
Aktiverte finansieringskostnader		0	8	8
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi		182	721	902
Virkelig verdi ved utgangen av året		6 611	23 880	30 490

Oversikt input til verdsettelse 2013	Næringseiendom	Kjøpesenter
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Verdi 31.12.2013	7 027	25 998
Antall kvadratmeter	283 200	121 670
Faktisk leie kvm (range)	400 - 14 350	650 - 26 900
Faktisk leie kvm (snitt)	1 749	1 497
Lenge på eksisterende leiekontrakter (range)	3 mnd - 20 år	3 mnd - 20 år
Lenge på eksisterende leiekontrakter (snitt)	4,2 år	4,3 år
Markedsleie kvm (range)	400 - 14 350	650 - 26 900
Markedsleie kvm (snitt)	1 760	1 497
Forventet prisstigning	2,1%	2,1%
Faktisk ledighet	1,7%	2,5%
Diskonteringsrente (range)	5,0% - 10,0%	5,0% - 9,0%
Diskonteringsrente (snitt)	6,4%	6,1%

Oversikt input til verdsettelse 2012	Næringseiendom	Kjøpesenter
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Verdi 31.12.2012	6 611	23 880
Antall kvadratmeter	284 700	113 400
Faktisk leie kvm (range)	400 - 14 350	650 - 26 900
Faktisk leie kvm (snitt)	1 671	1 513
Lenge på eksisterende leiekontrakter (range)	3 mnd - 20 år	3 mnd - 20 år
Lenge på eksisterende leiekontrakter (snitt)	4,1 år	4,4 år
Markedsleie kvm (range)	400 - 14 350	650 - 26 900
Markedsleie kvm (snitt)	1 678	1 513
Forventet prisstigning	2,0%	2,0%
Faktisk ledighet	4,1%	2,1%
Diskonteringsrente (range)	5,5% - 10,0%	5,0% - 9,0%
Diskonteringsrente (snitt)	6,8%	6,1%

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

Kostpris inkl oppskrivninger 31.12	3 303	18 701
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	-420	-2 376
Bokført verdi 31.12	2 883	16 325

Den seneste verdsettelsen ble foretatt 31.12.2013. Gjennomsnittlig avkastningskrav (yield) var 6,2% (6,2).

Gjennomsnittlig avkastningskrav fordelt på eiendomssegmentene viser følgende:

Kjøpesentereiendom: 6,1% (6,1)

Øvrige Næringseiendommer: 6,4% (6,8)

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

MARKEDSVERDI EIENDOM	LEIENIVÅ		
	- 5%	Uendret	+ 5%
Yield			
- 1,0 %-poeng	37 346	39 265	41 184
- 0,5 %-poeng	34 120	35 869	37 618
Uendret	31 418	33 025	34 632
+ 0,5 %-poeng	29 122	30 608	32 094
+ 1,0 %-poeng	27 148	28 530	29 912

Endring i utleiegraden vil påvirke verdiene / hensyntas i verdivurderingen gjennom endring i eiendommens yield

Pr. 31.12.13 er det gjennomsnittlige avkastningskravet for hovedsegmentene bygget opp som følger:

	2013		2014	
	Kjøpesentereiendom	Næringseiendom	Kjøpesentereiendom	Næringseiendom
10 års Swaprente ¹⁾	3,4%	3,4%	3,1%	3,1%
Inflasjonsforventninger ²⁾	2,1%	2,1%	2,0%	2,0%
Kredittmarginer	2,0%	2,0%	2,3%	2,3%
Eiendomsrisiko	2,8%	3,1%	2,7%	3,4%
Avkastningskrav (Yield)	6,1%	6,4%	6,1%	6,8%

1) = Rente pr. 31.12.13

2) = Snitt neste 10 år i h.t. prognoser

Netto leieinntekter:	2013	2012
Leieinntekter fra investeringseiendommer	2122	1986
Direkte kostnadsførte driftskostnader inkl. vedlikehold ikke belastet leietaker, tilknyttet investeringseiendommer som har gitt leieinntekter	140	93
Direkte kostnadsførte driftskostnader knyttet til ikke utleide investeringseiendommer	52	40
Netto leieinntekter	1930	1853

NOTE 17 ANDRE FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

	2013	2012
Lån til felleskontrollerte selskap ¹⁾²⁾	71	26
Andre fordringer ³⁾	73	32
Sum	145	58

1) Rentesats gj.snittlig 3,5% i 2013, (3,5% i 2012)

2) Avdragsstruktur: 71 forfaller mellom 1-5 år.

3) Inkluderer investeringer i andre aksjer med 4,6.

NOTE 18 FORDRINGER

	2013	2012
Ferdigvarer	5	4
Kundefordringer	264	668
Avsatt til tap på fordringer	-6	-6
Andre kortsiktige fordringer	163	130
Sum fordringer	424	796

NOTE 19 BANKINNSKUD, KONTANTER OG LIGNENDE

	2013	2012
Kontanter og bankinnskudd	450	629
Bundne midler	7	7
Sum	456	635

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.

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 31.12.2013	Utløpsår	Kontrakts- beløp 1)	Snittrente
Renteswapavtaler	Betaler fast - mottar flytende:		
	2014	61	4,48%
	2015	540	4,91%
	2016	20	3,03%
	2017	150	3,50%
	2019	24	4,14%
	2020	6 478	4,34%
	2021	2 095	4,09%
	2022	1 000	4,57%
	2023	38	4,12%
	2025	25	4,80%
	2028	100	4,73%
	Betaler flytende - mottar fast:	2014	250
2016		350	4,00%
2018		850	3,72%
Betaler 3 mnd. - mottar 6 mnd. Nibor:			
	2015	600	
Renteswapopsjoner (salgsopsjoner)	2014 - 2019		
		95	3,69%
	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)			-1132

1) Kontraktsbeløp defineres som hovedstolen på instrumentet

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

Instrumenter pr 31.12.2012	Utløpsår	Kontrakts- beløp 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)			-1309

1) Kontraktsbeløp 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 kredittrating 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 2012 og 2013.

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.

	2013	2012
Rentebærende gjeld	16 230	14 333
Leverandørgjeld	169	165
Bankinnskudd	(456)	(635)
Netto gjeld	15 942	13 862
Egenkapital, majoritet	12 864	11 289
Sum EK og netto gjeld	28 806	25 151
Gjeldsgrad	55%	55%

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 opsjonsprisinde modeller. 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 forfalltid. 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 iht IFRS 7. Virkelig verdi på langsiktig gjeld er beregnet ved bruk av noterte markedspriser eller ved bruk av rentebetingelser for gjeld med tilsvarende løpetid og kredittrisiko. For finansielle eiendeler og gjeld regnskapsført til 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.

	2013 Balansført verdi	2013 Virkelig verdi	2012 Balansført verdi	2012 Virkelig verdi
Finansielle eiendeler				
Bankinnskudd og kontanter	456	456	635	635
Kundefordringer	257	257	662	662
Andre fordringer	163	163	130	130
Andre langsiktige fordringer	145	145	58	58
Finansiell gjeld				
Leverandørgjeld	169	169	165	165
Rentebærende gjeld:				
Banklån	11 218	11 218	10 515	10 515
Sertifikatlån	1 400	1 400	1 570	1 570
Obligasjonslån	3 612	3 642	1 839	1 854
Virkelig verdi renteswaper	1 132	1 132	1 309	1 309

NOTE 23 LANGSIKTIG GJELD

	Balanseført verdi 2013	Markedsverdi 2013	Balanseført verdi 2012	Markedsverdi
Obligasjonslån ^{1) 2)}	3072	3102	1839	1854
Gjeld til kredittinstitusjoner ²⁾	5742	5742	9831	9831
Annen gjeld	40	40	53	53
Virkelig verdi renteswapavtaler (note 20)	1132	1132	1309	1309
Sum	9986	10 016	13 032	13 047

1) Fastrente 4,9%, forfall 2014, for tkr. 250 000
 Fastrente 4,0%, forfall 2016, for tkr. 350 000
 Fastrente 3,9%, forfall 2018, for tkr. 550 000
 Fastrente 3,4%, forfall 2016, for tkr. 300 000
 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
 Flytende rente NIBOR + 1,2%, forfall 2018, for tkr. 550 000
 Flytende rente NIBOR + 1,28%, forfall 2018, for tkr. 375 000

2) Gjennomsnittlig rente 4,6%, vektet gjennomsnittlig rentebindingsperiode 4,7 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):

31.12.13 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	4305	173	582	915	3293	779	10 047
Sertifikatlån	1400	0	0	0	0	0	1400
Obligasjonslån	540	950	350	0	1772	0	3 612
Leverandørgjeld og annen gjeld	996	0	0	0	0	40	1036
Rentebytteavtaler	0	0	6	58	0	1068	1132
Totalt	7 241	1123	938	973	5 065	1887	17 227

31.12.12 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	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

Pantstillelser og garantier mv.	2013	2012
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:		
Obligasjonslån	3 612	1 839
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 834	10 480
Sum	13 446	12 319

Balanseført verdi av de pantsatte verdier:		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	25 759	22 714
Driftstilbehør	7	6
Aksjer	156	148

NOTE 24 KORTSIKTIG GJELD

	2013	2012
Rentebærende sertifikatlån	1400	1570
Kortsiktig del av langsiktig gjeld	4 603	631
Annen rentebærende kortsiktig gjeld	243	374
Leverandørgjeld	169	165
Påløpne renter	56	59
Skyldige offentlige avgifter	-3	94
Betalbar skatt	120	153
Annen gjeld	653	866
Sum	7 241	3 912

NOTE 25 AVSETNINGER FOR RETTSLIGE KRAV

Det er ikke foretatt avsetninger for rettslige krav pr 31.12.2013.

Konsernet er heller ikke involvert i tvister eller pågående rettsaker 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:

	2013	2012
Utsatt skattefordel:		
Utsatt skattefordel som reverseres om mer enn 12 måneder	8	10
Utsatt skattefordel som reverseres innen 12 måneder	311	380
Sum	319	390
Utsatt skatt:		
Utsatt skatt som reverseres om mer enn 12 måneder	4 548	4 277
Utsatt skatt som reverseres innen 12 måneder	0	0
Sum	4 548	4 277
Netto sum	4 229	3 887
Endring i balanseført utsatt skatt:		
Balanseført verdi 01.01	3 887	3 846
Resultatført i perioden	341	317
Skatt ført direkte mot egenkapitalen	1	-275
Kjøp og salg av datterselskap	0	0
Balanseført verdi 31.12	4 229	3 887

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

	Skattemessige avskrivninger	Virkelig verdi/ gevinster	Finansielle instrumenter	Fordringer	Sum
Utsatt skatt					
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
Resultatført i perioden	109	153		8	270
Belastet egenkapitalen		1			1
Kjøp av datterselskap					0
31.12.2013	1 355	3 188	0	8	4 548

Utsatt skattefordel	Avsetning for forpliktelse	Finansielle instrumenter	Fordring	Fremførbart underskudd	Sum
31.12.2011	-3	-255	0	-29	-287
Resultatført i perioden	-6	-100		3	-103
Belastet egenkapitalen					0
Kjøp av datterselskap					0
31.12.2012	-10	-355	0	-26	-390
Resultatført i perioden	2	60		9	71
Belastet egenkapitalen					0
Kjøp av datterselskap					0
31.12.2013	-8	-294	0	-16	-319

Netto utsatt skatt som er regnskapsført rett mot egenkapital er som følger:	2013	2012
Utsatt skatt på endring merverdier	0	0
Andre posteringer	1	-275
Sum	1	-275

Midlertidige forskjeller som ikke inngår i grunnlaget for beregning av utsatt skatt	2013	2012
Ved inngangen til året	911	0
Endring i året	0	911
Sum	911	911

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	-115	-151
Endring i utsatt skatt	-341	-317
Årets totale skattekostnad	-457	-468

Anvendt skattesats 28% / 27%

Avstemming mellom skattekostnad og resultat multiplisert med nominell skattesats	2013		2012	
Regnskapsmessig resultat multiplisert med nominell skattesats 28%	599	28,00%	472	28,00%
Skatt på resultat av andeler i tilknyttede selskaper	-5	-0,25%	-5	-0,30%
Skatt på andre permanente forskjeller	0	0,00%	0	0,03%
Endret skattesats fra 28% til 27% på utsatt skatt	-139	-6,49%	0	0,00%
Skatt på andre endringer	2	0,11%	0	0,02%
Bokført skattekostnad	457	21,37%	468	27,75%

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.

	2013	2012
Antall aksjer 01.01.	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	2013	2012
Inngående beholdning 01.01.	0	0
Kjøp av egne aksjer i perioden	0	0
Sletting av egne aksjer i perioden	0	0
Sum egne aksjer 31.12.	0	0

	2013	2012
Aksjonærene i selskapet pr 31.12. var:	Antall aksjer	Antall aksjer
Olav Thon Gruppen AS	7 653 295 *)	7 658 188 *)
Folketrygdfondet	886 794	958 562
MP Pensjon	202 400	202 400
Otto Olsen Invest AS	157 656	157 656
Skagen Vekst	100 509	180 025
Andre med eierandel mindre enn 1%	1 643 878	1 372 701
Sum	10 644 532	10 644 532

Aksjer eiet av styremedlemmer, daglig leder og revisor pr 31.12.2013:	Antall aksjer
Sissel Berdal Haga (styremedlem)	2 200

*) Aksjeinnehav inkluderer aksjer inkludert av nærstående (i 2012), samt juridiske subjekter med ervervmessig eller organisatorisk tilknytning.

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA innehar fullmakt frem til 16. mai 2014 til å utstede inntil 1 million nye aksjer i forbindelse med fusjoner eller kontantemisjoner uten fortrinnsrett for eksisterende aksjonærer. Fullmakten var ubenyttet pr. 31.12.2013.

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 16 mai 2014, og er pr. 31.12.13 ikke benyttet.

Utbytte:

Det er foreslått utbytte med kr 14 pr aksje for regnskapsåret 2013.

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:

	2013	2012
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	1 648	1 121
Resultat pr aksje (I hele kroner)	154,82	105,12

NOTE 29 NÆRSTÅENDE PARTER

71,9% av selskapets aksjekapital er indirekte eid av Olav Thon Stiftelsen gjennom stiftelsens heleide selskap Olav Thon Gruppen AS. Olav Thon Stiftelsen har som formål å utøve et stabilt og langsiktig eierskap i Olav Thon Gruppen AS og dets underliggende virksomheter, samt utdele midler til almenntilrette formål. Olav Thon Gruppen AS driver en omfattende næringsvirksomhet innen fast eiendom, hotell- og restaurantdrift, varehandel, industri, med mer. Olav Thon Eiendomsselskap ASA har en forretningsføreravtale med Thon Eiendomsdrift AS som i likhet med Olav Thon Eiendomsselskap ASA er et datterselskap av Olav Thon Gruppen AS. Gjennom avtalen sikres morselskapet, noen av datterselskapene og konsernet tilgang på Olav Thon Gruppen AS sine ressurser innen eiendomsforvaltning og generell forretningsdrift.

Honoraret utgjør 4% av brutto leieinntekter, med mulighet for tilleggsgodtgjørelse for eventuelle særskilte oppgaver forretningsfører pålegges. For 2013 utgjorde totalt honorar kr.57,1 mill. (for 2012 kr 55,1 mill.)

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

Det foreligger avtaler om utleie av lokaler til selskaper i Olav Thon Gruppen AS, hvor leiebetingelsene er basert på generelle markedsbetingelser på avtaletidspunktet. Samlede leieinntekter fra selskaper i Olav Thon Gruppen AS utgjorde i 2013 kr 51,7 mill. (i 2012 kr 51,6 mill.).

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

Transaksjoner prises på basis av armlengdes avstand.

		2013	2012
Salg av varer og tjenester:	Felleskontrollerte selskaper	125	122
	Tilknyttede selskaper	0	0
	Sum	125	122
Kjøp av varer og tjenester:	Felleskontrollerte selskaper	125	122
	Tilknyttede selskaper	0	0
	Sum	125	122
Fordringer:	Felleskontrollerte selskaper	4	29
	Tilknyttede selskaper	0	0
	Sum	4	29
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 2013 utgjorde leiekostnaden 8,9 (8,7)

Minimum leiekostnad knyttet til ikke kansellerbare leieavtaler har følgende forfall:	2013	2012
Innen ett år	9	4
Mellom to og fem år	35	16
Senere enn fem år (10 til 60 års varighet)	49	42
Sum	93	62

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

Leiebeløp kostnad-/inntektsført i perioden:	2013	2012
Minimum leiebetalinger	15	13
Variable leiebetalinger	0	0
Innbetalinger på fremleie	26	24
Sum	11	11

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:

	2013	2012
Innen ett år	1800	1696
Mellom ett og fem år	6027	5719
Senere enn fem år	2067	1961
Sum	9 895	9 375

Balansført verdi av eiendeler som leies ut under operasjonelle leieavtaler er som følger:	2013	2012
Eierbenyttet eiendom	0	0
Investeringseiendom	33025	30490
Akkumulert avskrivning	0	0
Bokført verdi	33025	30490

Periodisert leieinntekt i balanse	2013	2012
Mottatt ikke opptjent leieinntekt	190	219

NOTE 31 FORPLIKTELSER

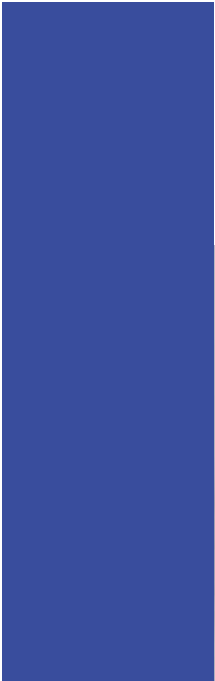
Konsernet har kontraktsfestede forpliktelser for kjøp og tilvirkning av investeringseiendom, anlegg under utførelse og boliger for videresalg som ikke er bokført pr. 31.12.2013 på kr 67,0 mill. (pr. 31.12.2012 kr 300,5 mill.).

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

Pr. 31.12.2013 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 2013	GRS 2012
Leieinntekter	15	724 063	702 518
Andre driftsinntekter	2	149 870	150 117
Driftsinntekter		873 933	852 635
Varekostnad		0	-1 631
Lønnskostnader	3	-11 903	-11 070
Ordinære avskrivninger	6	-33 721	-33 730
Andre driftskostnader	3, 4, 15	-394 823	-310 160
Driftskostnader		-440 447	-356 591
Driftsresultat		433 486	496 044
Finanskostnader	5	-329 463	-278 990
Resultat før skatter		104 023	217 054
Skattekostnader	12	-112 046	-123 051
Årsresultat		-8 023	94 003
Disponering av årets resultat:			
Avsatt til utbytte		149 023	127 734
Overført annen egenkapital		-157 046	-33 731
Sum disponeringer og overføringer		-8 023	94 003

BALANSE PER 31.12.13 MORSELSKAP

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA (Beløp i 1.000 kr.)	Note	GRS 2013	GRS 2012
EIENDELER			
Immatrielle eiendeler	6	5 998	5 998
Varige driftsmidler	6,10	3 019 430	3 019 337
Investeringer i datterselskap, felleskontrollert og tilknyttet selskap	1	3 899 992	3 799 752
Andre finansielle anleggsmidler	7	24 246	21 667
Anleggsmidler		6 949 666	6 846 754
Tilvirkningskostnader som varer	8	565	0
Fordringer	9	3 984 055	3 234 699
Bankinnskudd, kontanter og lignende		102 496	70 254
Omløpsmidler		4 087 116	3 304 953
Sum eiendeler		11 036 782	10 151 707
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	13, 14	106 445	106 445
Overkurs	14	318 361	318 361
Annen egenkapital	14	630 643	787 689
Sum egenkapital	14	1 055 449	1 212 495
Pensjonsforpliktelser	3	1 570	1 650
Utsatt skatt	12	324 862	287 530
Annen langsiktig gjeld	10	7 715 402	6 610 401
Sum langsiktig gjeld		8 041 834	6 899 581
Betalbar skatt	12	74 713	98 461
Annen kortsiktig gjeld	11	1 864 786	1 941 170
Sum kortsiktig gjeld		1 939 499	2 039 631
Sum gjeld		9 981 333	8 939 212
Sum egenkapital og gjeld		11 036 782	10 151 707

OSLO, 26. MARS 2014

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 2013	GRS 2012
Resultat før skattekostnad	104 023	217 054
Betalte skatter	-98 461	-46 298
Gevinst/tap anleggsmidler	737	0
Ordinære avskrivninger	33 721	33 730
Forskjell mellom kostnadsførte og utbetalte pensjoner	-80	-1 950
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter	110 900	-22 633
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	150 840	179 903
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-34 552	-84 994
Innbetalinger tilknyttet andre investeringer	0	0
Utbetalinger ved kjøp av askjer og andeler	-100 239	-359 049
Utbetalinger tilknyttet andre investeringer	-791 072	-609 373
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-925 863	-1 053 416
Innbetalinger ved opptak av rentebærende gjeld	2 205 000	2 560 000
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-1 270 000	-1 485 000
Innbetalinger av utbytte og konsernbidrag	-127 734	-106 445
Utbetalinger av utbytte og konsernbidrag	0	-129 162
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	807 266	839 393
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	32 243	-34 120
Kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01	70 253	104 374
Kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12	102 496	70 254
Ubenyttet del av kassekreditt og andre trekkrettigheter	3 760 000	2 890 000

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 låneoptak 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 risiko-reduksjon i relasjon til spesifikke risikofaktorer (usystematisk risiko).

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

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

Finansielle omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi i.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. 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 selskapets finansielle strategi er målsettingen om å opprettholde en solid finansiell posisjon med høy egenkapitalandel og betydelige likviditetsreserver som bærende elementer.

Kredittrisiko

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

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisikoen styres ved til en hver tid å ha solide likviditetsreserver tilgjengelig. Likviditetsreservene består av både likvide omløpsmidler og ubenyttede kredittrammer i ulike finansinstitusjoner. Styret har fastsatt målsettinger for likviditet som skal sikre finansiell handlefrihet til å kunne utnytte interessante investeringsmuligheter raskt, og dessuten bidra til å redusere den finansielle risiko vesentlig. Likviditetsrisikoen som oppstår ved refinansiering av selskapets gjeld dempes ved at ulike finansieringskilder anvendes, og at selskapets refinansieringsbehov innenfor de neste 12 måneder balanseres i forhold til likviditetsreserven.

Renterisiko

Gjennom bruk av finansielle instrumenter tilpasses selskapets rentereguleringsprofil til renteforventninger og til definerte 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.



INNHOILDSFORTEGNELSE

NOTER MORSELSKAP

NOTE 1	Datterselskap (DS), felleskontrollerte (FKS) og tilknyttede selskaper (TS)	60
NOTE 2	Andre driftsinntekter	60
NOTE 3	Lønnskostnader, godtgjørelser mv.	60
NOTE 4	Andre driftskostnader	62
NOTE 5	Andre finanskostnader	62
NOTE 6	Varige driftsmidler	62
NOTE 7	Andre finansielle anleggsmidler	63
NOTE 8	Langsiktige tilvirkningskontrakter	63
NOTE 9	Kortsiktige fordringer	63
NOTE 10	Langsiktig gjeld	63
NOTE 11	Kortsiktig gjeld	64
NOTE 12	Skatt	64
NOTE 13	Aksjekapital og aksjonærinformasjon	65
NOTE 14	Egenkapital	65
NOTE 15	Nærstående parter	66

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

	Ervervs- år	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets egenkap.	Selskapets resultat	Balansført verdi
DATTERSELSKAPER:						
Jessheim Storsenter AS	1998	Oslo	100,0%	89 568	19 679	500
Gardermoen Park AS	2001	Oslo	100,0%	136 257	18 909	85 658
Molde Storsenter AS	2008	Molde	100,0%	58 251	12 018	40 473
Skibåsen 50 AS	2009	Oslo	100,0%	5 354	-601	5 205
Time Park Service AS	2007	Oslo	100,0%	4 470	2 340	510
Thon Åsane AS	2012	Bergen	100,0%	29 795	-6 286	254 371
Thon Storo ANS ¹⁾	1994	Oslo	99,0%	513 842	124 627	141 041
Bergen Storsenter ANS ¹⁾	1996	Oslo	99,0%	393 085	50 138	29 290
Info-Rama ANS ¹⁾	1998	Oslo	99,0%	731 767	66 850	352 878
KS Lagunen ²⁾	1994	Oslo	90,0%	50	0	45
Thon Sartor AS ⁴⁾	2004	Fjell	100,0%	68 323	15 145	46 709
Amfi Eiendom AS ⁴⁾	1996	Surnadal	100,0%	1 962 520	186 179	1 382 575
Vestkanten AS ⁴⁾	2010	Bergen	88,9%	210 597	20 273	271 433
SUM						2 610 688
FELLESKONTROLLERTE- OG TILKNYTTETE SELSKAPER:						
Lagunen AS ³⁾	1994	Bergen	50,0%	300	5	50
Lagunen Eiendom AS ³⁾	1995	Bergen	42,0%	58 083	6 864	10 080
Lagunen DA ³⁾	2001	Bergen	50,0%	211 485	33 162	0
Sørlandssenteret DA ^{3,4)}	2009	Bergen	50,0%	2 337 686	46 297	1 279 173
SUM						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

	2013	2012
Felleskostnader, viderebelastet leietaker	107 566	103 070
Øvrige driftsinntekter	42 304	47 047
Sum	149 870	150 117

NOTE 3 LØNSKOSTNADER, GODTGJØRELSER MV.

	2013	2012
Lønnskostnader	17 302	17 431
Arbeidsgiveravgift	2 516	2 550
Pensjonskostnader	458	-844
Andre ytelser	368	363
Viderefakturerte kostnader til leietakerne	-8 741	-8 430
Sum	11 903	11 070

Gjennomsnittlig antall årsverk i selskapet er 51.

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

Styrets medlemmer har mottatt følgende ytelser:		Honorar revisjonsutvalget
Olav Thon (styreformann)	100 000	
Kristian Leer-Salvesen (styremedlem)	100 000	30 000
Sissel Berdal Haga (styremedlem)	100 000	30 000
Elin Ørjasæter (styremedlem)	100 000	
Stig Jacobsen (styremedlem)	100 000	
Marianne Morris (varamedlem)	30 000	
Administrerende direktør har mottatt følgende ytelser:		
Lønn		1609 627

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

Videre har selskapet ingen avtaler om garantilønn utover oppsigelsestiden.

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

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

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

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

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

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

Selskapets kostnadsførte revisjonshonorar for året utgjør kr 557.756.

Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser:	2013	2012
Utbetalte pensjoner	348	834
Endring i pensjonsforpliktelser	-80	-1950
Obligatorisk tjenstepensjon	190	272
Netto pensjonskostnader	458	-844

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

I tillegg har man ytelsespensjon for 1 personer, der nåverdien av forpliktelsen er kr. 1.570 (kr. 1.680 pr 31.12.2012).

Avtalen er effektive og har løpende årlige utbetalinger.

Nåverdiregningen av pensjonsforpliktelsene er basert på 3,0% diskonteringsrente og 0,6% reguleringssats for pensjonsavtaler med avtalt årlig regulering.

NOTE 4 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

	2013	2012
Vedlikeholdskostnader	120 615	46 248
Forretningsførerhonorar	35 592	34 668
Felleskostnader (viderebelastet leietakere)	107 498	103 070
Felleskostnader (utleiers andel)	15 326	15 207
Markedsføringskostnader	28 745	36 133
Andre driftskostnader	87 047	74 834
Sum	394 823	310 160

NOTE 5 ANDRE FINANSKOSTNADER

	2013	2012
Renter fra konsernselskaper	139 528	117 219
Andre rente- og finansinntekter	4 252	4 910
Utbetaling fra datterselskap	0	15 500
Utbytte aksjer	5 585	0
Renter til konsernselskaper	-60 205	-46 306
Andre rente- og finanskostnader	-418 623	-370 314
Sum	-329 463	-278 991

NOTE 6 VARIGE DRIFTSMIDLER

	Fast eiendom	Anlegg u/utførelse	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01	3 571 878	14 533	11 240	3 597 651
- herav balanseførte lånekostnader fast eiendom	14 569			
Tilgang	26 167	6 355	2 029	34 551
- herav balanseførte lånekostnader fast eiendom	39			
Avgang	0	-737	0	-737
- herav balanseførte lånekostnader fast eiendom	0			
Anskaffelseskost pr. 31.12	3 598 045	20 151	13 269	3 631 465
Oppskrevet før 01.01	116 216			116 216
Akkumulerte avskrivninger på oppskrivninger pr 31.12	-6 210			-6 210
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-713 312		-8 729	-722 041
Balanseført verdi pr. 31.12	2 994 739	20 151	4 540	3 019 430
Årets avskrivninger	31 893		1 828	33 721
Årlig leie av ikke balanseførte driftsmidler	66 846		87	66 933
For selskapet og konsernet:				
Økonomisk levetid	100 år		3-10 år	
Valgt avskrivningsplan	Lineær		Lineær	

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

NOTE 7 ANDRE FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

	2013	2012
Lån til felleskontrollert og tilknyttet selskap ¹⁾	2 552	2 552
Andre fordringer ²⁾	21 694	19 115
Sum	24 246	21 667

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 15.811 (tkr 14.924).

NOTE 8 LANGSIKTIGE TILVIRKNINGSKONTRAKTER

	2013	2012
Balanseførte tilvirkningskostnader som varer	565	0

NOTE 9 KORTSIKTIGE FORDRINGER

	2013	2012
Kundefordringer	120 243	138 054
Fordringer på konsernselskaper	3 847 200	3 064 917
Fordringer på felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2 989	17 246
Andre fordringer	13 623	14 482
Sum	3 984 055	3 234 699

NOTE 10 LANGSIKTIG GJELD

	2013	2012
Obligasjonslån ¹⁾	3 615 000	1 840 000
Gjeld til kreditinstitusjoner ²⁾	4 100 000	4 770 000
Annen gjeld	401	401
Sum ³⁾	7 715 401	6 610 401

1) Fastrente 4,9%, forfall 2014, for tkr. 250 000
 Fastrente 4,0%, forfall 2016, for tkr. 350 000
 Fastrente 3,9%, forfall 2018, for tkr. 550 000
 Fastrente 3,4%, forfall 2016, for tkr. 300 000

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
 Flytende rente NIBOR + 1,2%, forfall 2018, for tkr. 550 000
 Flytende rente NIBOR + 1,28%, forfall 2018, for tkr. 375 000

2) Vektet gj.snittlig rente 4,6%, vektet gj.snittlig rentebindingsperiode 4,6 år.

3) Avdragsstrukturen for samlet gjeld er:

2014: 590 000	2015: 1 000 000	2016: 400 000	2017: 1 650 000	2018: 3 075 000	Senere: 1 000 401	Totalt: 7 715 401
---------------	-----------------	---------------	-----------------	-----------------	-------------------	-------------------

Pantstillelser og garantier mv.	2013	2012
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:		
- Obligasjonslån	3 615 000	1 840 000
- Gjeld til kredittinstitusjoner ¹⁾	4 100 000	4 770 000
Sum	7 715 000	6 610 000

Balanseført verdi av de pantsatte verdier:		
- Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1 761 466	1 473 812

1) Kr 6.770 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. 4.542 mill på vegne av datterselskap/felleskontrollert selskap.

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

	2013	2012
Bergen Storsenter ANS (DS)	184	206
Thon Storo ANS (DS)	7 730	8 997
Info-Rama ANS (DS)	836	1 623
Sum	8 750	10 826

NOTE 11 KORTSIKTIG GJELD

	2013	2012
Sertifikater	1 400 000	1 570 000
Påløpt rente	40 424	40 774
Avsatt til utbytte	149 023	127 734
Leverandørgjeld	21 058	21 734
Skyldige offentlige avgifter	17 063	21 259
Gjeld til konsernselskap	12 132	14 210
Annen gjeld	225 086	145 459
Sum	1 864 786	1 941 170

NOTE 12 SKATT

	31.12.13	31.12.12
Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt	31.12.13	31.12.12
Forskjeller som utlignes:		
Anleggsmidler	1 096 511	917 490
Omløpsmidler	-1 754	885
Gjeld	0	0
Sum	1 094 757	918 375
Forskjeller som ikke utlignes:		
Oppskrivninger	110 006	110 168
Pensjonsforpliktelser	-1 570	-1 650
Sum	108 436	108 518
Sum midlertidige forskjeller	1 203 193	1 026 893
Utsatt skatt (27% i 2013 og 28% i 2012)	324 862	287 530
Betalbar skatt fremkommer slik:	2013	2012
Ordinært resultat før skattekostnad	104 023	217 054
Permanente forskjeller	-5 200	-14 761
Endring midlertidige forskjeller	-58 340	-87 822
Herav endring i andeler deltakerlign. selskap	0	15 255
Skattepl. resultat andeler i deltakerlign. selskap	226 351	221 919
Grunnlag betalbar skatt	266 834	351 645
Betalbar skatt i resultatet	74 714	98 461
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	0
Betalbar skatt i balansen	74 714	98 461
Årets skattekostnad fremkommer slik:	2013	2012
Betalbar skatt	74 714	98 461
Endring i utsatt skattefordel/skatt	37 332	24 590
Herav skattekostnad fra tidligere år	0	0
Årets totale skattekostnad	112 046	123 051

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 31.12.2013 var:	Antall aksjer	Eierandel
Olav Thon Gruppen AS	7 653 295	71,90%
Folketrygdfondet	886 794	8,33%
MP Pensjon	202 400	1,90%
Otto Olsen Invest AS	157 656	1,48%
Skagen Vekst	100 509	0,94%
Andre med eierandel mindre enn 1%	1 643 878	15,44%
Sum	10 644 532	100,00%

Aksjer eiet av styremedlemmer og daglig leder pr 31.12.2013 var:

Sissel Berdal Haga (styremedlem) 2 200

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA innehar fullmakt frem til 16. mai 2014 til å utstede inntil 1,0 mill. nye aksjer i forbindelse med fusjoner eller kontantemisjoner uten fortrinnsrett for eksisterende aksjonærer. Fullmakten var ubenyttet pr 31.12.2013.

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 16. mai 2014, og er pr 31.12.2013 ikke benyttet.

NOTE 14 EGENKAPITAL

	Aksjekapital/ egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01.2013	106 445	318 361	787 689	1 212 495
Årets endring i egenkapital:				
Årets resultat			-8 023	-8 023
Avsatt til utbytte			-149 023	-149 023
Egenkapital pr 31.12.2013	106 445	318 361	630 643	1 055 449

NOTE 15 NÆRSTÅENDE PARTER

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

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

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

Honoraret utgjør 4% av brutto leieinntekter, med mulighet for tilleggsgodtgjørelse for eventuelle særskilte oppgaver forretningsfører pålegges. For 2013 utgjorde totalt honorar kr. 35,6 mill. (kr 34,7 mill.) for selskapet.

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

Det foreligger avtaler om utleie av lokaler til selskaper i Olav Thon Gruppen, hvor leiebetingelsene er basert på generelle markedsbetingelser på avtaletidspunktet. Samlede leieinntekter fra selskaper i Olav Thon Gruppen utgjorde i 2013 kr 90,6 mill. (kr. 77,1 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 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, 26. MARS 2014

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
 Fax: 23 11 91 01
 www.bdo.no

Munkedamsveien 45
 Postboks 1704 Viken
 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 2013, 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 2013, resultatregnskap, utvidet 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 rettviseende 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 rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger 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 rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Olav Thon Eiendomsselskap ASA per 31. desember 2013, 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 rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Olav Thon Eiendomsselskap ASA per 31. desember 2013, 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 om redegjørelser om foretaksstyring og samfunnsansvar

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen og i redegjørelsene om foretaksstyring og samfunnsansvar om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 10. april 2014
 BDO AS


 Sven Aarvold
 Statsautorisert revisor

STYRET



OLAV THON
STYREFORMANN
 Født: 1923

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

Thon har siden 1940-tallet drevet en omfattende næringsvirksomhet, som nå er samlet i Olav Thon Gruppen. Olav Thon Gruppen er i dag Norges ledende aktør innen eiendoms- og hotellvirksomhet.

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

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

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



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 nærings-eiendommer. 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.

Pr. 31.12.13 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, og har også vært konstituert dommer i Eidsivating/Borgarting lagmannsrett. I perioden 1991 til 2010 var hun leder av Klagenemden for Verdipapirsentralen. Berdal Haga har vært byråsjef i Justisdepartementet samt dommerfullmektig i Drammen og i Oslo.

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

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



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

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



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.

Pr. 31.12.13 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 civiløkonom fra Copenhagen Business School.

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

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

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

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 2013 med 14% til 1.209 kroner. Siden 2009 har egenkapital pr. aksje økt med 57%.

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 16. mai 2014 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 16. mai 2014 fullmakt til å erverve inntil 10% av selskapets aksjer. Pr. 31.12.2013 var denne fullmakten ikke benyttet.

UTBYTTE

I juni 2013 ble det utbetalt ordinært aksjeutbytte for regnskapsåret 2012 med 12 kroner pr. aksje, totalt 128 millioner kroner.

Styret foreslår at det for regnskapsåret 2013 utbetales utbytte med 14 kroner pr. aksje. Utbyttet planlegges utbetalt i uke 23 til de aksjonærer som er registrert som eiere på dato for generalforsamling.

GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling avholdes 21.05.2014. Påmeldingsfrist for aksjonærer er satt til 19.05.2014.

Finansiell kalender 2014	
Generalforsamling	21.05.14
Resultat 1. kvartal	21.05.14
Resultat 2. kvartal/1. halvår	21.08.14
Resultat 3. kvartal	12.11.14

AKSJEKURSUTVIKLING OG OMSETNING

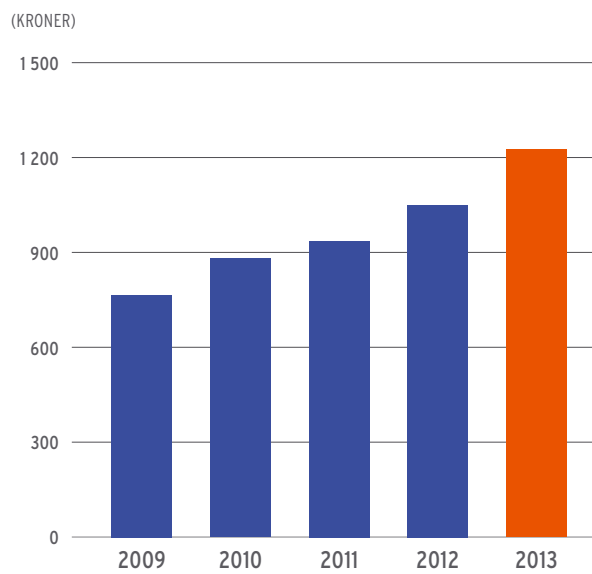
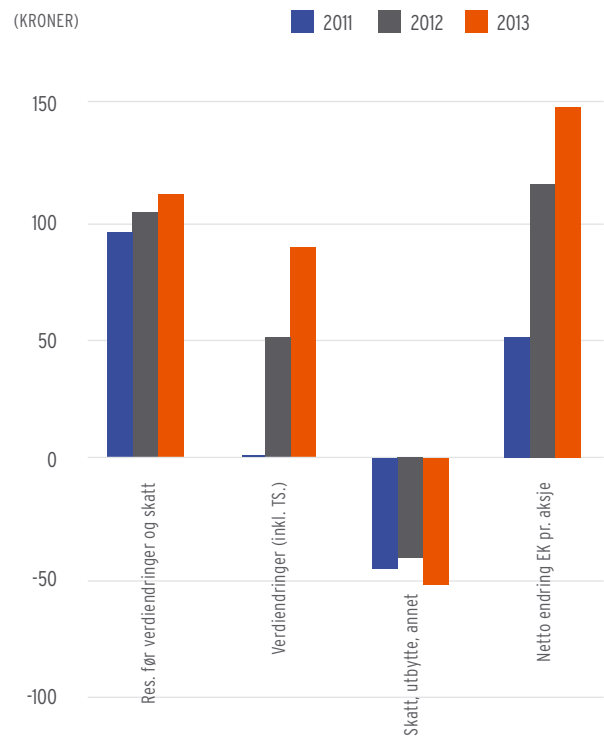
I 2013 steg aksjekursen med 20% (22% justert for utbytte) til sluttkurs 1.070 kroner pr. 30.12.2013. Selskapets børsverdi var ved utgangen av 2013 dermed 11.390 millioner kroner.

I løpet av de siste fem årene har aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap hatt en avkastning på 123% (131% justert for utbytte). Hovedindeksen på Oslo Børs er i samme periode økt med 143%.

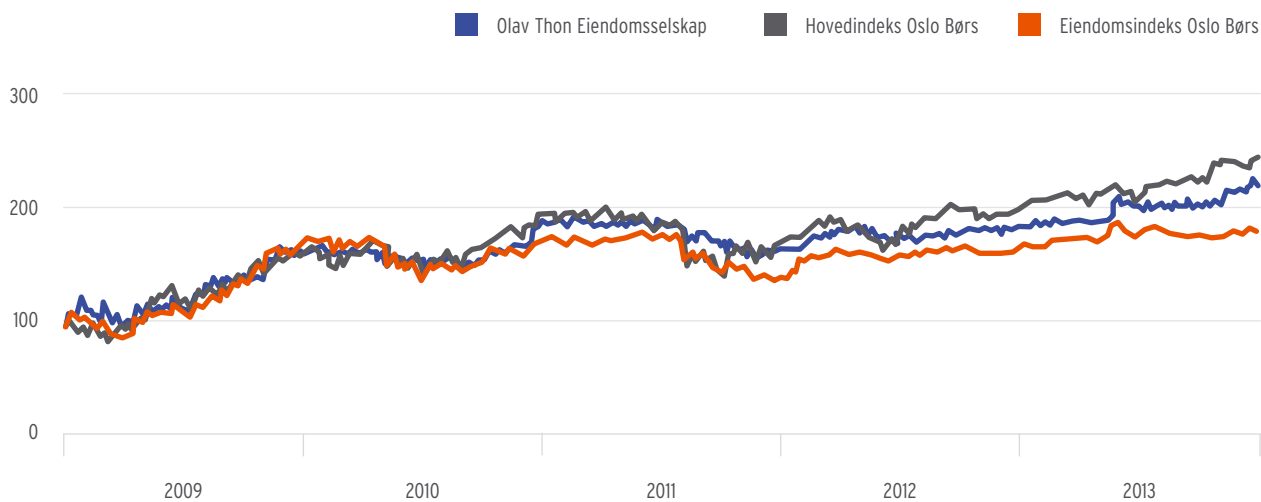
I 2013 ble det omsatt 483.646 aksjer over Oslo Børs. Høyeste og laveste notering for aksjen i 2013 var henholdsvis 1.100 og 880.

AKSJONÆRER

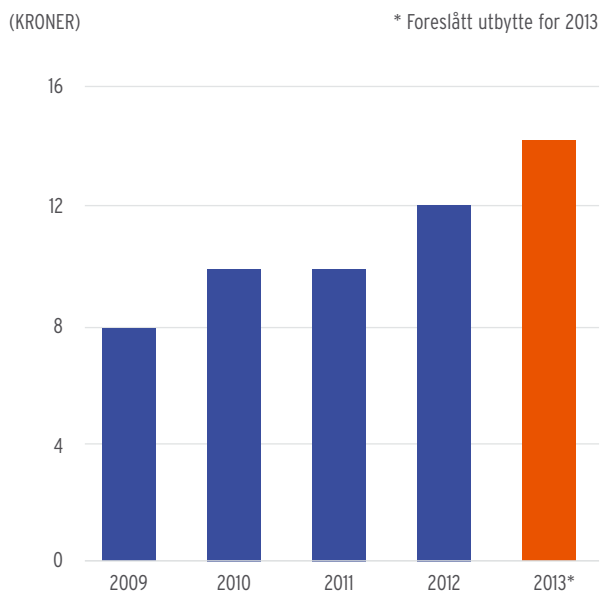
Ved årsslutt var det 1.653 aksjonærer i selskapet.

EGENKAPITAL PR. AKSJE (aksjonærenes andel)**ENDRING EGENKAPITAL PR. AKSJE**

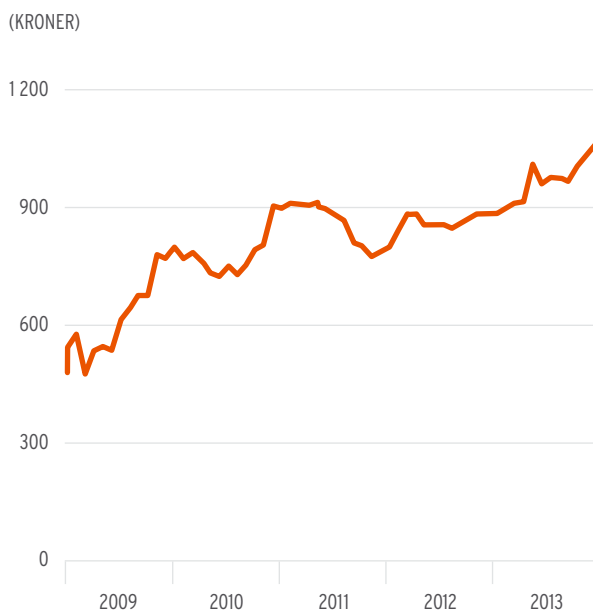
AKSJEKURSUTVIKLING OG INDEKSER SISTE 5 ÅR



UTBETALT UTBYTTE PR. AKSJE



NOMINELL AKSJEKURSUTVIKLING



AKSJONÆROVERSIKT PR 31.12.13	ANTALL AKSJER	EIERANDEL
OLAV THON GRUPPEN AS *)	7 653 295	71,9%
FOLKETRYGDFONDET	886 794	8,3%
MP PENSJON PK	202 400	1,9%
OTTO OLSEN INVEST AS	157 656	1,5%
SKAGEN VEKST	100 509	0,9%
ODIN NORGE	91 901	0,9%
THE NORTHERN TRUST CO.	81 111	0,8%
TRONDHEIM KOMMUNALE PENSJONSKASSE	77 681	0,7%
OTTO OLSEN EIENDOM AS	70 000	0,7%
VPF NORDEA NORGE VERDI	69 326	0,7%
VPF NORDEA KAPITAL	63 514	0,6%
LAERDAL AS	48 051	0,5%
OTTO OLSEN NÆRINGSBYGG AS	45 000	0,4%
J.P. MORGAN CHASE BANK N.A. LONDON	43 086	0,4%
DNB NOR BANK ASA	40 558	0,4%
FOSSEKALLEN INVEST AS	39 202	0,4%
VPF NORDEA AVKASTNING	32 950	0,3%
VERDIPAPIRFONDET HANDELSBANKEN	31 633	0,3%
TOMTE FORVALTNING AS	30 202	0,3%
STENSHAGEN INVEST AS	29 400	0,3%
Øvrige	850 263	8,0%
SUM	10 644 532	100,0%

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

AKSJONÆROVERSIKT PR 31.12.13	ANTALL AKSJONÆRER	% AV ANTALL AKSJONÆRER	% AV TOTAL AKSJEKAPITAL
1 - 99	1 023	61,9%	0,3%
100 - 999	463	28,0%	1,2%
1 000 - 9 999	125	7,6%	3,1%
10 000 - 19 999	14	0,8%	1,9%
20 000 og over	28	1,7%	93,5%
SUM	1 653	100,0%	100,0%

LD 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 å 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 31.12.13 hhv. 13.006 millioner kroner (11.552) og 37% (35).

Konsernets egenkapital påvirkes i stor grad av verdien av investerings-eiendommene. Pr. 31.12.13 er verdivurderingen 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. 5,9 milliarder kroner. Ved et slikt scenario, vil konsernets egenkapital reduseres med ca. 4,3 milliarder kroner og soliditeten reduseres til 30%.

FINANSIELLE RISIKOFAKTORER

Konsernets finansielle risiko kan deles i:

- **Likviditetsrisiko**
- **Renterisiko**
- **Kredittrisiko**

Risikofaktorene beskrives nærmere på side 15 i årsrapporten.

LIKVIDITETSRESERVE

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 4.206 millioner kroner (4.438), bestående av kortsiktige plasseringer på 456 millioner kroner (635) og ubenyttede kredittrammer på 3.750 millioner kroner (3.803). 1% av kredittrammene utløper i 2014, mens 56% utløper i 2019 eller senere.

AVDRAGSPROFIL

Konsernets gjeldsportefølje har en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,8 år (3,6).

Av konsernets rentebærende gjeld på 15.178 millioner kroner (14.298), forfaller 35% (18) i 2014, 53% (58) i perioden 2015 - 2018, mens 12% (24) forfaller i 2019 eller senere.

GJENNOMSNIITSRENTE OG RENTEFORFALLSSTRUKTUR

Ved årsskiftet var gjennomsnittrenten for konsernets portefølje av lån og finansielle instrumenter 4,56% (4,70), med en vektet gjennomsnittlig rentebinding på 4,7 år (5,3). 31% (31) av gjelden skal rentereguleres i 2014, 5% (7) i årene 2015 - 2018, mens 64% (63) av gjelden har rentebinding utover 5 år.

RENTESENSITIVITET

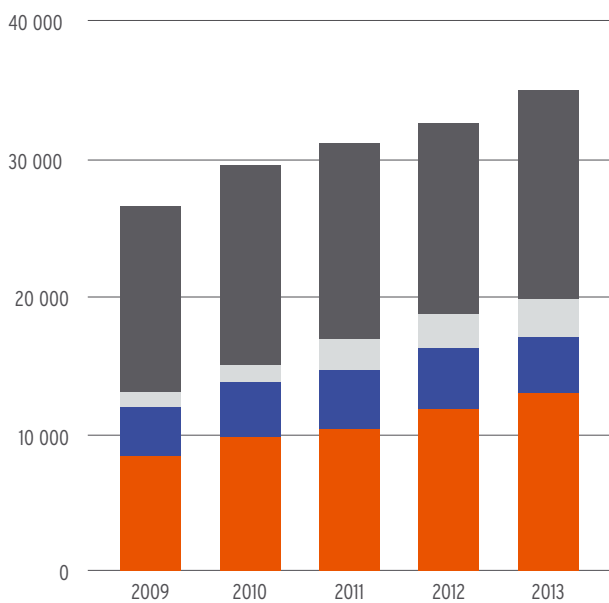
En endring av det langsiktige rentenivået med 1 prosentpoeng antas å medføre en endring av markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter på ca. 850-900 millioner kroner.

En endring av det kortsiktige rentenivået med 1 prosentpoeng antas å medføre en endring av konsernets gjennomsnittrente med ca. 0,3 prosentpoeng i løpet av 3-6 måneder. Netto rentekostnader vil i så fall endres med nesten 50 millioner kroner årlig.

Ved årsskiftet var konsernets gjennomsnittrente 4,56%. Skulle den kortsiktige renten (3 mnd. NIBOR), øke med 4,00 prosentpoeng, fra 1,65% til 5,65%, ville konsernets gjennomsnittrente øke til 5,80% i løpet av 3-6 måneder. Konsernets finanskostnader ville med dagens gjeld og kredittmarginer i så fall øke med nesten 190 millioner kroner i året.

KAPITALSTRUKTUR

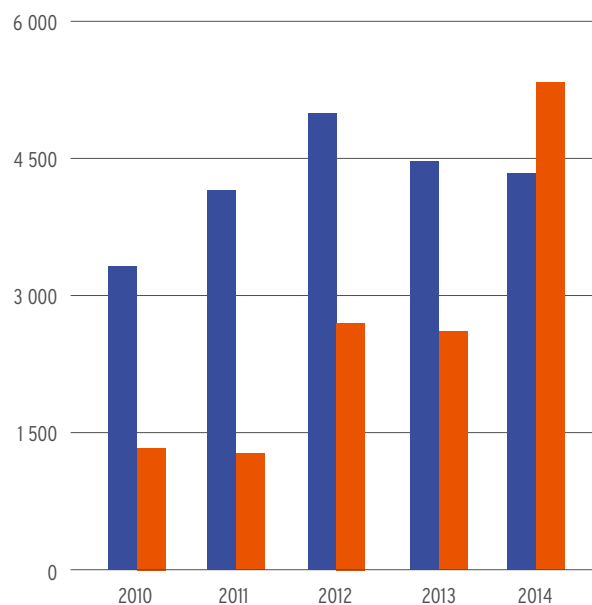
(MILL KR)



■ Egenkapital
 ■ Utsatt skatt
 ■ Øvrig gjeld
 ■ Rentebærende gjeld

LIKVIDITETSRESERVER OG AVDRAG NESTE 12 MND

(MILL KR)



■ Likviditetsreserver
 ■ Avdrag neste 12 mnd.

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. 31.12.13 har konsernet lån og ubenyttede kredittrammer på totalt 18.929 millioner kroner (18.100) hvorav 3.750 millioner kroner (3.803) var ubenyttet.

Ved årsskiftet var konsernets bankfinansiering på 13.754 millioner kroner (14.665) hvorav 3.750 millioner kroner (3.803) var ubenyttet. En svært stor del av bankfinansieringen er etablert i form av revolverende kreditt-rammer med lang løpetid.

Det norske kapitalmarkedet benyttes gjennom utstedelse av sertifikat- og obligasjonslån i eget navn. Ved årsskiftet har konsernet syv sertifikatlån med totalt utestående 1.400 millioner kroner (1.570). I obligasjonsmarkedet hadde konsernet utestående ti lån på til sammen 3.775 millioner kroner (1.840) 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

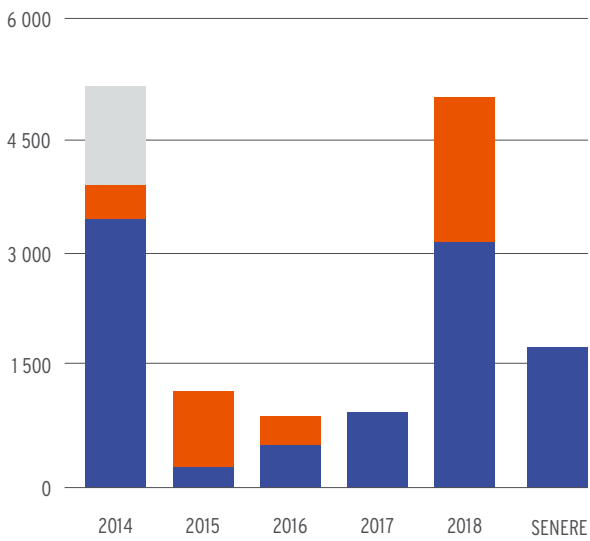
De kortsiktige og langsiktige markedsrentene viste noe ulik utvikling i 2013. Den kortsiktige markedsrenten (3 mnd. NIBOR) falt til 1,69% (1,83), mens den langsiktige markedsrenten (10 års swap) steg til 3,37% (3,13).

KREDITTMARKEDET

Indikert kredittmargin for Olav Thon Eiendomsselskaps 5 års obligasjonslån ble redusert til 1,15% (1,50), mens kredittmarginen for sertifikatlån med 12 måneders løpetid økte til 0,45% (0,30).

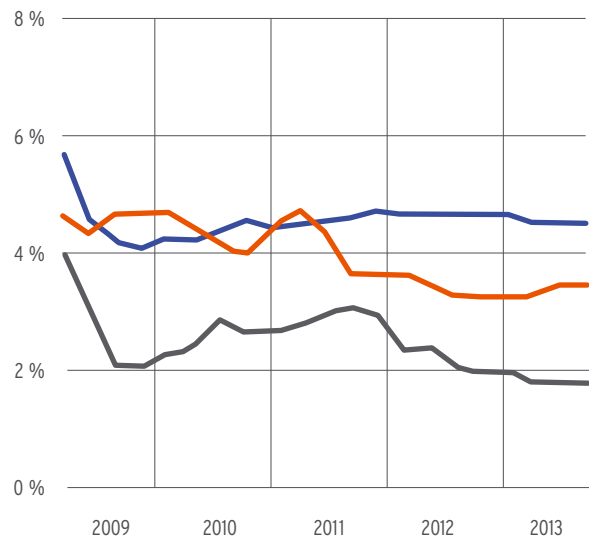
AVDRAG

(MILL KR)



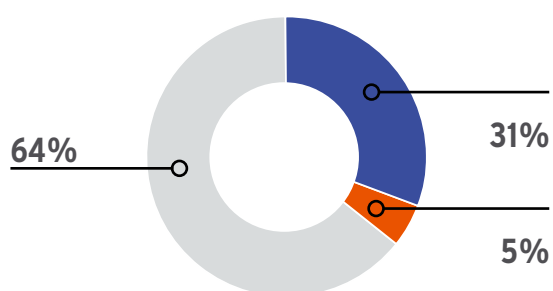
■ Banklån ■ Obligasjonslån ■ Sertifikatlån

RENTEUTVIKLING SISTE 5 ÅR



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

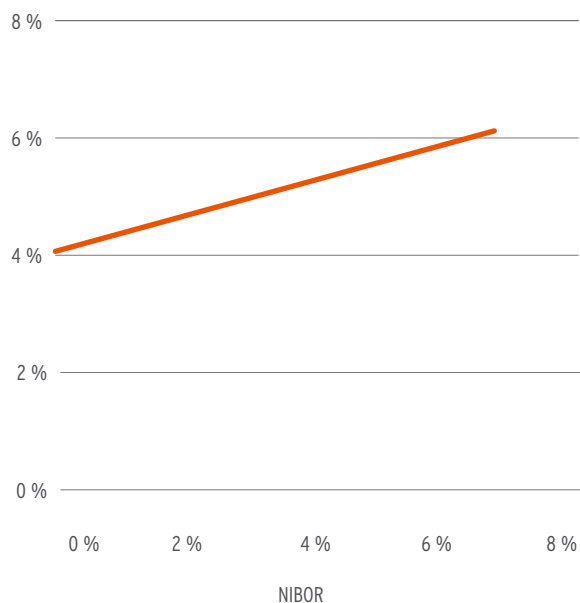
RENTEREGULERING



■ < 12 MND. ■ 1-5 ÅR ■ > 5 ÅR

RENTESENSITIVITET

OLT SNITTRENT



YIELD, LEIE OG EIENDOMSVERDIER (MILL. KR)

Markedsverdi eiendom		Leienivå		
		-5%	Uendret	5%
Yield	-1,0 p.p	37 346	39 265	41 184
	-0,5 p.p	34 120	35 869	37 618
	Uendret	31 418	33 025	34 632
	+0,5 p.p	29 122	30 608	32 094
	+1,0 p.p	27 148	28 530	29 912

YIELD, LEIE OG EGENKAPITALANDEL

EK-andel		Leienivå		
		-5%	Uendret	5%
Yield	-1,0 p.p	41%	43%	44%
	-0,5 p.p	38%	40%	42%
	Uendret	36%	37%	39%
	+0,5 p.p	33%	35%	36%
	+1,0 p.p	30%	32%	34%

NØKKELTALL

(MILL KR)	2013	2012	2011
Resultat			
Leieinntekter	2 122	1 986	1 889
Verdiendringer eiendom og renteinstrumenter	952	546	-24
Netto rentekostnader	675	645	643
Resultat før skatt	2 138	1 686	1 051
Soliditet			
Egenkapital pr. aksje (kroner)	1 209	1 061	943
Egenkapitalandel	37%	35%	33%
Sum eiendeler	34 780	32 772	30 623
Likviditet			
Likviditetsreserver ¹⁾	4 206	4 438	4 988
Avdrag neste 12 mnd	5 322	2 580	2 681
Kontantstrøm drift ²⁾	1 030	1 016	1 008
Netto rentebærende gjeld / Kontantstrøm drift	13,8	12,7	13,3
Rentedekningsgrad ³⁾	2,8	2,8	2,6
Finansiering			
Rentebærende gjeld	15 178	14 298	14 024
Belåningsgrad (loan-to-value)	46%	47%	50%
Løpetid lån (år)	3,8	3,6	4,4
Rente pr. 31.12	4,56%	4,70%	4,80%
Rentesikring (over 1 år)	69%	69%	64%
Eiendom			
Netto investeringer	1 863	1 279	853
Bokført verdi eiendomsportefølje	33 025	30 490	28 304
Leieinntektsnivå ⁴⁾	2 300	2 150	2 025
Netto yield	6,2%	6,2%	6,4%
Omsetning eide kjøpesentre	38 808	36 436	34 663
Omsetning forvaltede kjøpesentre	10 858	12 926	12 772
Aksjekurs (kroner)			
Børskurs 31.12	1 070	890	788
Børsverdi 31.12	11 390	9 474	8 388
Utbytte pr. aksje ⁵⁾	14	12	10
EPRA ⁶⁾			
EPRA Earnings ⁷⁾	1 055	917	958
EPRA NNAV ⁸⁾	16 113	14 344	12 991
EPRA NIY (net initial yield)	6,2%	6,2%	6,4%
EPRA Vacancy rate	2,3%	2,5%	2,1%

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⁾ Foreslått utbytte for 2013

⁶⁾ European Public Real Estate Association

⁷⁾ Majoritetens andel av resultat etter betalbar skatt uten verdiendringer

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

EN EIENDOMSVIRKSOMHETEN

EIENDOMSPORTEFØLJEN

Leieinntektsnivået var pr. 1. januar 2014 2.300 millioner kroner (2.150), 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 130 (125) eiendommer med et samlet utleiebart areal på ca. 1.500.000 kvm. I tillegg eier konsernet betydelige parkeringsarealer og tomteområder som muliggjør fremtidig prosjektutvikling.

Målt etter leienivå fordeler eiendomsporteføljen seg på:

- **78% kjøpesenter**
- **22% næringsseiendom**

Geografisk fordeler eiendomsporteføljen seg på:

- **46% Osloregionen**
- **24% 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 64% 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 15 i årsrapporten.

KJØPESENTER

I løpet av 2013 har konsernet investert i flere mindre senter/handels-eiendommer. Konsernet kjøpte med virkning fra april blant annet 50% av Sandens i Kristiansand, og sentrene Amfi Moss og Mosseporten. I løpet av året er det også ferdigstilt flere prosjekter, deriblant byggetrinn 2 på Sørlandssenteret og utvidelse av Amfi Elverum.

Leienivået for konsernets kjøpesenter var ved årsskiftet 1.802 millioner kroner (1.690).

Pr. 31. desember 2014 hadde konsernet 60 (55) kjøpesenter i eie og 27 (24) under forvaltning for Amfi konsernet. Av disse er 6 blant Norges 10 største kjøpesenter målt i omsetning. Samlet omsatte de 87 (79) sentrene i 2013 for 49,7 milliarder kroner (49,4). Eide senter sto for 38,8 milliarder kroner (36,5), og organisk vekst var 0,5% (2).

De forvaltede sentrene omsatte i 2013 for 10,9 milliarder kroner (12,9). Butikkomsetningen i denne delen av porteføljen er redusert som følge av at et større forvaltningsoppdrag opphørte i 1.halvår.

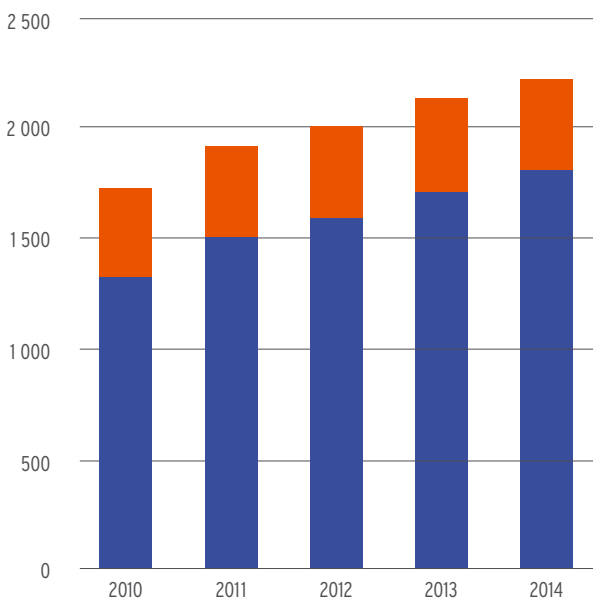
Hoveddelen av omsetningen på konsernets kjøpesentre består av leietakere med virksomheter innen bransjene Mat og drikke (30%), Klær, sko og reiseeffekter (21%), Spesialbutikker (21%) og Hus og hjem (16%).

NÆRINGSEIENDOM

Samlet leienivå for konsernets næringsseiendommer ved årsskiftet var 498 millioner kroner (460).

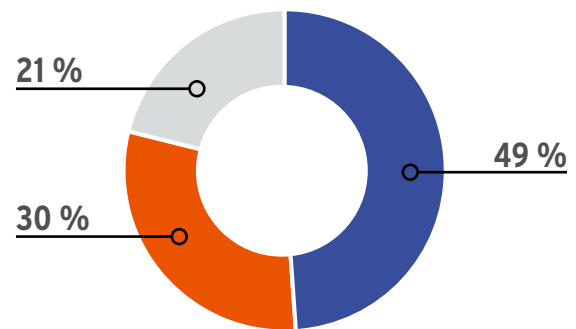
LEIEINNTEKTSNIVÅ

(MILL KR)



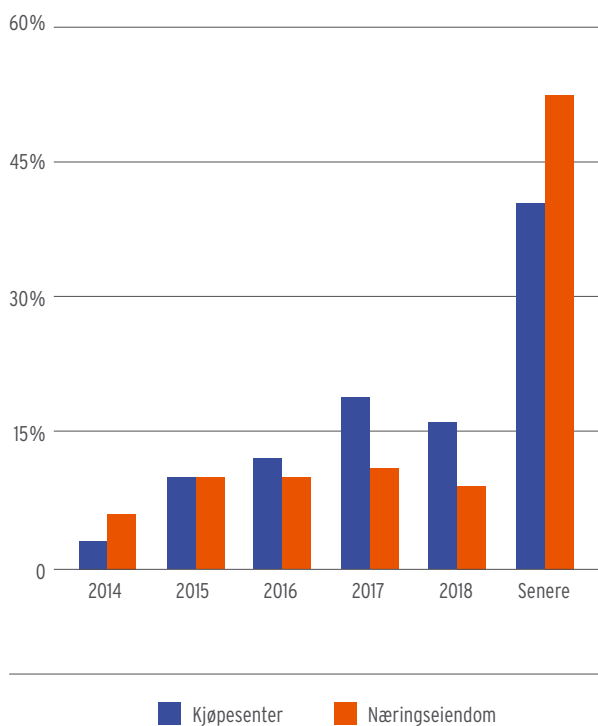
■ Kjøpesenter ■ Næringseiendom

LEIEINNTEKTSFORDELING

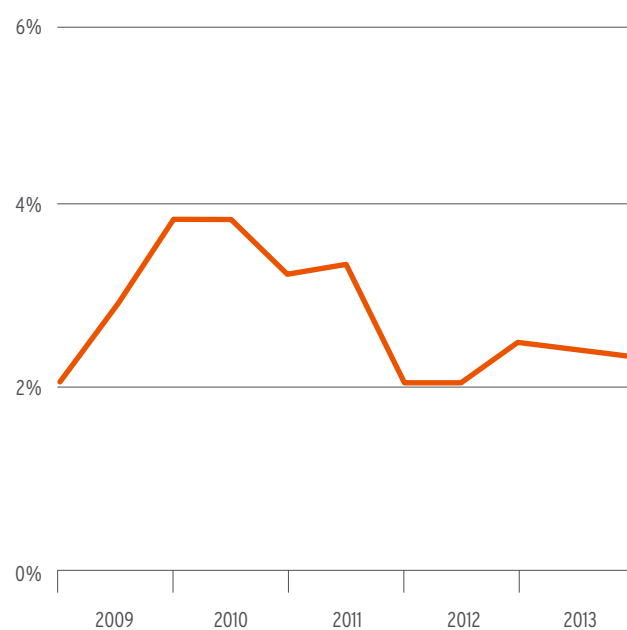


■ Kjøpesenter Oslo-regionen og storby ■ Kjøpesenter øvrig by
 ■ Næringseiendom Oslo-regionen og storby

LEIEKONTRAKTSFORFALL



LEDIGHET





ER EIENDOMSOVERSIKT KJØPESENTER

Konsernets 60 Kjøpesentre omsatte i 2013 for 38,8 milliarder kroner. Leieinntektsnivået ved inngangen av 2014 var 1.802 millioner kroner og inkluderer også leie fra kontor- og andre typer lokaler i samme bygg. Kjøpesentrene hadde pr. 01.01.14 et samlet handelsareal på 1.046.000 kvadratmeter. Areal fra andre typer lokaler og parkering er ikke inkludert i disse tallene. Omsetning fremkommer på 100% basis, mens leie reflekterer konsernets konsoliderte eierandel (vist i parentes).

OMSETNING OVER 500 MILLIONER

KJØPESENTER	KOMMUNE	OMSETNING 2013		LEIE 01.01.14	UTVIDELSER/ OMBYGGING
Sandvika Storsenter	Bærum	3 180	1%	246	
Lagunen Storsenter (42%)	Bergen	2 976	-2%	64	
Amfi Moa (ca. 85%)	Ålesund	2 672	6%	121	nov. 2012
Storo Storsenter	Oslo	2 110	3%	138	
Sørlandssenteret (50%)	Kristiansand	1 906	16%	70	okt. 2013
Jessheim Storsenter (ca. 53%)	Ullensaker	1 687	1%	60	
Sartor Storsenter (ca. 36%)	Fjell	1 624	-15%	33	2014
Vestkanten Storsenter	Bergen	1 539	21%	106	nov. 2012
Amfi Steinkjer	Steinkjer	1 365	9%	56	
Amfi Madla	Stavanger	1 225	5%	56	
Bergen Storsenter	Bergen	1 045	-2%	66	
Amfi Roseby	Molde	797	-1%	66	
Molde Storsenter	Molde	780	5%	30	
Amfi Alta	Alta	747	5%	41	
Amfi Moss (50%)	Moss	687		21	kjøpt 2013
Amfi Vågen	Sandnes	682	3%	52	
Oasen Storsenter	Karmøy	670	0%	36	
Amfi Borg	Sarpsborg	608	3%	30	
Amfi Drøbak City	Frogn	524	-4%	23	
Mosseporten (50 %)	Moss	519		17	kjøpt 2013
Amfi Os	Os	509	3%	23	
Amfi Pyramiden	Tromsø	503	-11%	22	

OMSETNING MELLOM 300-500 MILLIONER

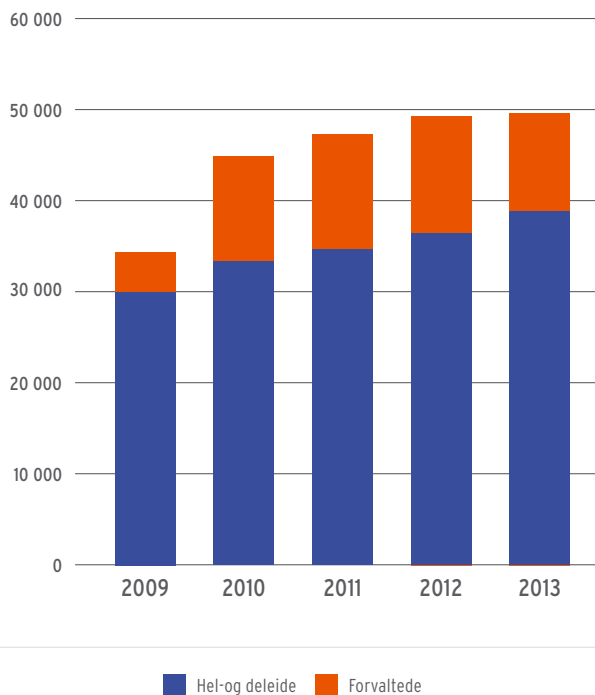
KJØPESENTER	KOMMUNE	OMSETNING 2013		LEIE 01.01.14	UTVIDELSER/ OMBYGGING
Amfi Vågsbygd	Kristiansand	491	3%	24	
Amfi Sogningen (50%)	Sogndal	486	1%	17	jun. 2013
Narvik Storsenter	Narvik	416	0%	18	
Amfi Elverum (50%)	Elverum	402	32%	30	nov. 2013
Amfi Orkanger (25%)	Orkdal	400	-5%	4	2015
Amfi Stord	Stord	396	1%	17	
Namsos Storsenter	Namsos	396	-1%	18	
Amfi Mo i Rana	Rana	392	-6%	14	
Romerikssenteret	Ullensaker	383	-2%	18	
Amfi Narvik	Narvik	348	0%	17	
Amfi Ørsta (50%)	Ørsta	335	15%	8	okt. 2012
Amfi Finnsnes	Lenvik	334	0%	19	
Gunerius	Oslo	330	0%	43	
Sandens (50%)	Kristiansand	325		29	kjøpt 2013
Amfi Kanebogen	Harstad	315	-2%	18	
Amfi Svolvær (50%)	Vågan	303	0%	6	
Amfi Verdal	Verdal	301	2%	11	

OMSETNING UNDER 300 MILLIONER

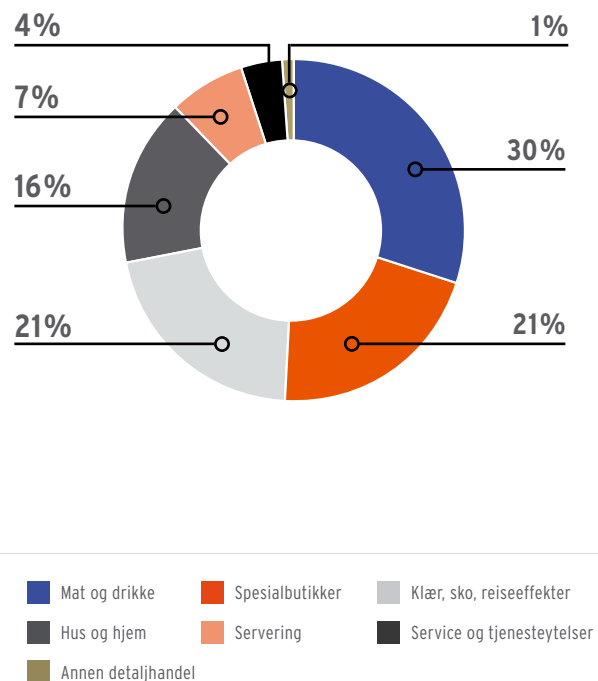
KJØPESENTER	KOMMUNE	OMSETNING 2013		LEIE 01.01.14	UTVIDELSER/ OMBYGGING
Amfi Nærbo (25%)	Hå	298	2%	4	
Amfi Larvik (50%)	Larvik	274	-3%	11	
Amfi Åkrehamn	Karmøy	263	5%	10	
Senter Syd	Oslo	250	-16%	17	
Amfi Fauske (50%)	Fauske	248	-7%	7	
Moldetorget	Molde	241	-1%	17	
Amfi Voss	Voss	236	3%	11	
Amfi Geilo (50%)	Hol	225	-5%	5	
BB-senteret (50%)	Nes	221	-8%	4	
Amfi Namsos	Namsos	220	0%	8	
Amfi Eurosenteret	Nes	218	1%	10	
Amfi Mandal (50%)	Mandal	198	-5%	6	
Dombås Senter (25%)	Dovre	197	2%	2	
Amfi Otta (25%)	Sel	196	4%	3	
Amfi Kirkenes	Sør-Varanger	182	-4%	9	
Amfi Florø	Florø	178	5%	7	
Amfi Kragerø (50%)	Kragerø	168	-6%	4	
Leia Senteret (25%)	Vikna	162	6%	2	
Amfi Eidsvoll (50%)	Eidsvoll	125	-13%	2	2014
Åsane Stormarked	Bergen			19	2014
Lompesenteret	Svalbard			6	kjøpt 2013

KJØPESENTEROMSETNING

(MILL KR)



BRANSJEFORDELING KJØPESENTER



OM EIENDOMSOVERSIKT NÆRINGSEIENDOM

Konsernets næringsseidommer hadde ved inngangen til 2014 et leieinntektsnivå på 498 millioner kroner. Eiendommene hadde pr. 01.01.14 et samlet utleieareal på 283.000 kvadratmeter, parkeringsareal er ikke inkludert.

NÆRINGSEIENDOM	KOMMUNE	TYPE LOKALER	UTLEIEAREAL	LEIE 01.01.14
Munkedamsveien 45 (Vika Atrium)	Oslo	Kontor/hotell	36 000	95
Pilestredet 54/56 - Bislettgata 4/6/8	Oslo	Kontor	26 000	53
Gardermoen Park	Ullensaker	Lager/kontor	42 200	46
Torggata 2/4/6	Oslo	Kontor/handel	15 000	31
Karl Johans gate 25 (Tostrupgården)	Oslo	Kontor/handel	6 800	28
Sandviksveien 186 (Oslofjord)	Bærum	Hotell	18 700	19
Vitaminveien 11/Sandakerveien 109/111	Oslo	Kontor/handel	10 900	18
Universitetsgata 22/24/26	Oslo	Kontor/servering	10 700	16
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	13
Dalsbergstien 19 / Lille Bislett 20-28	Oslo	Handel	3 700	12
Brugata 8,10,12,14	Oslo	Handel/kontor/bolig	5 600	11
Torggata 11/Storgata 13 (Strøget)	Oslo	Handel/kontor	5 100	10
Vitaminveien 6	Oslo	Handel/kontor	5 800	10
Torggata 7	Oslo	Kontor/handel	5 700	9
Munchs gate 5 (Munch)	Oslo	Hotell	7 100	9
Jongsåsveien 4/6	Bærum	Kontor	7 700	9
Lillehammer Strandpark	Lillehammer	Handel/kontor	10 600	7
Claude Monets allè 14-18	Bærum	Handel	2 700	7
Pløens gate 4/Youngstorget 4	Oslo	Kontor/handel	3 600	7
Calmeyers gate 8b	Oslo	Bolig	2 000	5
Grensen 9a	Oslo	Kontor/handel	2 100	5
Karl Johans gate 1	Oslo	Handel/kontor	2 000	5
Peder Claussøns gate 4	Oslo	Bolig/handel	4 300	4
Christian Michelsens gate 63/65	Oslo	Kontor/handel/bolig	3 800	4
Torggata 9a	Oslo	Kontor/handel	1 700	4
Elveveien 65, 71, 75-85	Bærum	Kontor	1 800	4
Osterhaus gate 9/11	Oslo	Kontor/bolig	1 700	3
Skibåsen 50	Kristiansand	Handel/kontor	5 300	3
Storgata 14/16/20	Ullensaker	Kontor/handel	2 200	3
Bernt Ankers gate 6/Calmeyers gate 6	Oslo	Kontor/handel	1 900	3
Hausmanns gate 31	Oslo	Kontor/bolig	3 000	3
Kristian IV's gate 12	Oslo	Servering/kontor	1 600	2
Stenersgata 22-24	Oslo	Handel	1 500	1
Vakåsveien 4/12/14/16	Asker	Kontor/bolig	1 100	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		

STØRRE BYGGE- OG UTVIKLINGSPROSJEKTER

BY

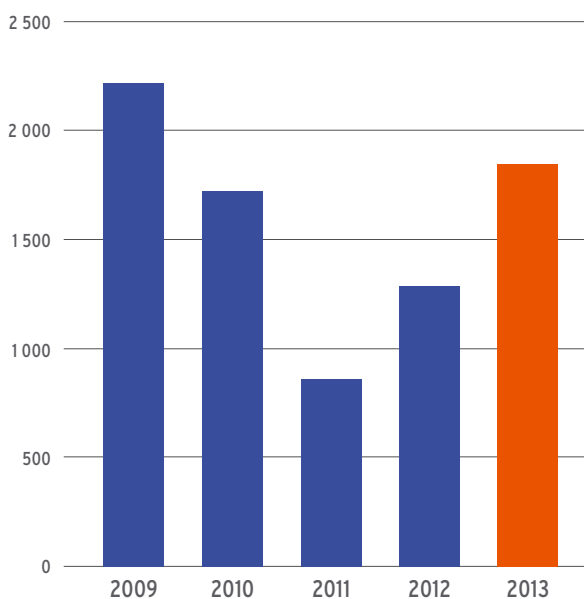
					AREAL ¹⁾	
PROSJEKT		STATUS		SEGMENT	UTVIDELSE	TOTALT
Amfi Elverum	Elverum	Ferdigstilt	2013	Kjøpesenter	7 000 kvm	26 000 kvm
Sørlandssenteret ²⁾	Kristiansand	Ferdigstilt	2013	Kjøpesenter	36 000 kvm	110 000 kvm
Amfi Sogningen	Sogndal	Ferdigstilt	2013	Kjøpesenter	6 000 kvm	24 000 kvm
Sartor Storsenter	Fjell	Under oppføring	2014	Kjøpesenter	3 200 kvm	23 600 kvm
Råholtssenteret/ Amfi Eidsvoll	Eidsvoll	Under oppføring	2014	Kjøpesenter	11 000 kvm	17 000 kvm
Amfi Orkanger	Orkdal	Under oppføring	2014	Kjøpesenter	12 000 kvm	17 000 kvm
Amfi Voss	Voss	Under oppføring	2014	Kjøpesenter	3 500 kvm	10 400 kvm
Amfi Stord	Stord	Under oppføring	2014	Kjøpesenter	P-Hus	16 500 kvm
Amfi Mandal	Mandal	Under oppføring	2015	Kjøpesenter	19 500 kvm	27 000 kvm
Åsane Stormarked	Bergen	Under oppføring	2014	Kjøpesenter	2 000 kvm	14 500 kvm
Gardermoen Park	Ullensaker	Under oppføring	2014	Næringseiendom	3 700 kvm	39 000 kvm
Amfi Mandal	Mandal	Under oppføring	2015	Bolig	33 leiligheter	33 leiligheter
Hausmannsgate 31	Oslo	Under oppføring	2015	Bolig	17 leiligheter	17 leiligheter

1) Utvidelse og totalt areal viser utleibart areal (ekskl. parkering).

2) Trinn 1 ferdigstilt november 2011. Trinn 2 endelig ferdigstilt i oktober 2013.

NETTO INVESTERINGER

(MILL. KR)



SARTOR STORSENTER - FJELL

Status	Under oppføring 2014
Segment	Kjøpesenter
Areal utvidelse	3.200 kvm
Areal totalt	23.600 kvm



AMFI EIDSVOLL

Status	Under oppføring 2014
Segment	Kjøpesenter
Areal utvidelse	11.000 kvm
Areal totalt	17.000 kvm



AMFI MANDAL

Status	Under oppføring 2015
Segment	Kjøpesenter / Bolig
Areal utvidelse	19.500 kvm / 33 leiligheter
Areal totalt	26.924 kvm / 33 leiligheter



HAUSMANNSGATE 31 - OSLO

Status	Under oppføring 2015
Segment	Bolig
Areal utvidelse	17 leiligheter
Areal totalt	17 leiligheter







—