



OLAV THON
EIENDOMSSSELKAP ASA

ÅRSRAPPORT 2014

03	OLAV THON EIENDOMSSKAP I KORTE TREKK
04	HOVEDPUNKTER 2014
06	NØKKELTALL
08	ÅRSBERETNING
18	ÅRSREGNSKAP KONSERN
28	NOTER KONSERN
56	ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP
62	NOTER MORSELSKAP
70	REVISORS BERETNING
72	STYRET



OLAV THON EIENDOMSSSELKAP I KORTE TREKK

HISTORIKK

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

Selskapet har siden 1982 gjennomgått en betydelig vekst og årlig leieinntektsnivå for selskapets eiendommer har økt fra 27 millioner kroner til 2.320 millioner kroner ved inngangen til 2015.

Siden børsnoteringen i 1983 er selskapets børsverdi økt fra 200 millioner kroner til 13,4 milliarder kroner ved utgangen av 2014.

Siden tidlig på 1990-tallet har det viktigste satsningsområde vært kjøpesentereieendom i Norge, og Olav Thon Eiendomsselskap er i dag Norges ledende kjøpesenteraktør.

I 2014 investerte konsernet i kjøpesentereieendom også i Sverige, og Olav Thon Eiendomsselskap posisjonerte seg derigjennom som en betydelig aktør også i det svenske kjøpesentermarkedet.

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

HOVEDSTRATEGI: ERVERVE, UTVIKLE OG EIE

Selskapets strategi er å erverve,

utvikle og eie eiendommer med sentral og attraktiv beliggenhet. Selskapet investerer i eiendommer med utviklingspotensial innenfor ulike eiendomssegmenter.

Utviklingspotensialet i eiendomsporteføljen søkes realisert både ved aktiv videreutvikling, effektiv forvaltning og høy leietaker-tilfredshet.

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

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

FORRETNINGSMESSIG MÅL

Det overordnede mål for Olav Thon Eiendomsselskaps virksomhet er å oppnå maksimal vekst i egenkapital pr. aksje. Aksjonærene skal i et langsiktig perspektiv oppnå en avkastning som er konkurransedyktig i forhold til sammenlignbare investeringsalternativer.

STYRE OG ADMINISTRASJON

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

ERVERVE,
UTVIKLE
OG EIE





HOVEDPUNKTER 2014

- > Resultat før skatter beløp seg til 1.562 millioner kroner.
- > Resultat før skatter og verdiendringer økte med 14 % til 1.280 millioner kroner.
- > Selskapets aksjer ble splittet i 10 og notert med nytt pålydende fra 11. juni 2014.
- > Aksjekursen steg med 17 % til en sluttkurs på 125,5 kroner, og aksjen ga dermed en totalavkastning (medregnet utbytte) på 19 %.
- > Egenkapital pr. aksje økte med 8 % til 131 kroner. Langsiktig substansverdi pr. aksje (EPRA NNNAV) økte med 8 % til 164 kroner.
- > Olav Thon Eiendomsselskap posisjonerte seg som en betydelig aktør i det svenske kjøpesentermarkedet ved å kjøpe en eiendomsportefølje med 5 kjøpesentre i Sverige.
- > Konsernets netto investeringer i 2014 utgjorde 3.934 millioner kroner.
- > Verdien av konsernets eiendomsportefølje økte med 18 % til 34.661 millioner kroner, og leieinntektsnivået økte med 15 % til 2.320 millioner kroner. Ledigheten i eiendomsporteføljen var ved årsskiftet 2,7 %.
- > Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet økte med 15 % til 44,7 milliarder kroner. Ved årsskiftet eide konsernet 66 kjøpesentre, og forvaltet 26 for eksterne eiere.
- > Rentebærende gjeld økte med 21 % til 16,7 milliarder kroner og belåningsgraden økte med 1 prosentpoeng til 47 %. Konsernets gjennomsnittsrente falt med 0,67 prosentpoeng til 3,95 %.





NØKKELTALL

	Pr. 31.12.14	Pr. 31.12.13
(Beløp i millioner kroner)		
Netto leieinntekter	1 883	1 759
Verdiendringer inv.eiendommer og finansielle instrumenter ¹⁾	281	957
Resultat før skatter	1 562	2 085
Resultat før skatter og verdiendringer ¹⁾	1 280	1 128
Egenkapital pr. aksje (kroner)	131	122
Egenkapitalandel	36 %	39 %
Langsiktig substansverdi pr. aksje (kroner) (EPRA NNNAV) ²⁾	164	151
Likviditetsreserver ³⁾	3 941	4 042
Avdrag neste 12 mnd	3 936	5 131
Kontantstrøm drift ⁴⁾	1 038	924
Rentebærende gjeld	16 650	13 733
Rente pr. 31.12	3,95 %	4,62 %
Belåningsgrad ⁵⁾	47 %	46 %
Netto investeringer	3 934	1 176
Bokført verdi investeringseiendommer	34 661	29 327
Leieinntektsnivå	2 320	2 010
Netto yield	5,91 %	6,11 %
Omsetning eide kjøpesentre	44 718	38 908
Omsetning forvaltede kjøpesentre	10 715	10 858
Børskurs pr. 31.12 (kroner)	125,5	107,0

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

¹⁾ Inkludert verdiendringer i felleskontrollerte og tilknyttede selskap (FKS og TS).

²⁾ EPRA, European Public Real Estate Association, er en interesseorganisasjon for børsnoterte eiendomsselskaper og investorer i Europa, som bl.a. utarbeider anbefalinger for den finansielle rapporteringen. I denne rapporten benyttes EPRA NNNAV, som angir substansverdi (majoritetens andel av egenkapitalen) pr. aksje. (Majoritetens andel av egenkapital + utsatt skatt - vurdert gjeldsforpliktelse (utsatt skatt 8 %)).

³⁾ Bankinnskudd o.l. + Ubenyttede lånerammer.

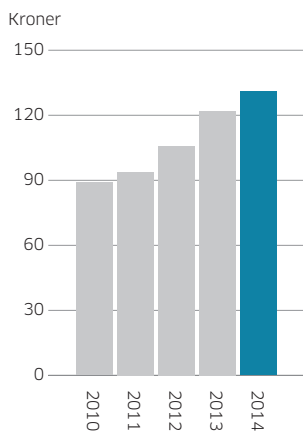
⁴⁾ Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter - Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter - Forskjell mellom kostnadsførte og betalte renter.

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



ÅRSBERETNING 2014

Egenkapital pr. aksje



Olav Thon Eiendomsselskap hadde et solid resultat også i 2014, preget av vekst i leieinntektene og stabile finanskostnader.

Hovedpunktene i konsernets årsregnskap er som følger:

- > Brutto leieinntekter utgjorde 2.092 millioner kroner (1.922) og netto leieinntekter var 1.883 millioner kroner (1.759).
- > Verdiendringer av investerings-eiendommer og finansielle instrumenter (inkl. felleskontrollerte og tilknyttede selskap) utgjorde til sammen 281 millioner kroner (957).
- > Resultat før skatter utgjorde 1.562 millioner kroner (2.085).
- > Kontantstrøm fra driften utgjorde 1.038 millioner kroner (924).
- > I 2014 økte egenkapital pr. aksje med 8 % til 131 kroner (122) og egenkapitalandelen var ved årsskiftet 36 % (39).
- > Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 3.941 millioner kroner (4.042).

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.

Fra og med 2014 ble IFRS 11 (nye regnskapsstandarder for felleskontrollerte selskaper) implementert i konsernregnskapet. Det henvises til note 32 i konsernregnskapet for mer informasjon om dette.

I henhold til regnskapslovens krav

¹⁾ Se side 6 for definisjon.

bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 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. 31.12.14.

RESULTAT OG BALANSESAMMENDRAG

Balanse pr. 31.12.14

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 38.880 millioner kroner (33.165), hvorav verdien av investeringseiendommene utgjorde 34.661 millioner kroner (29.327).

Konsernets samlede egenkapital var 14.035 millioner kroner (13.067) og egenkapitalandelen var 36 % (39).

Egenkapital pr. aksje (aksjonærenes andel) var 131 kroner (122). "Substansverdi pr. aksje" er beregnet til 164 kroner (151) (EPRA NNNAV)¹⁾.

Konsernets rentebærende gjeld var 16.650 millioner kroner (13.733).

Belåningsgraden, som viser netto rentebærende gjeld i forhold til eiendomsverdiene ("Loan to value"), var 47 % (46).

Resultat i 2014

Konsernets driftsresultat beløp seg til 3.233 millioner kroner (2.548).

Økningen forklares i stor grad av at verdiendring av eiendomsporteføljen var 1.343 millioner kroner mot 698 millioner i 2013.

Resultat før skatter ble 1.562 millioner kroner (2.085), og etter avsetning til skatter ble årsresultatet 1.172 millioner kroner (1.744).

Nedgangen forklares i hovedsak av at verdiendring av finansielle instrumenter utgjorde -1.050 millioner kroner (+177).

Totalresultatet utgjorde 1.188 millioner kroner (1.744).

Resultat før skatter og verdiendringer ¹⁾ var 1.280 millioner kroner (1.128).

LEIEINNTEKTER OG EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER

Konsernets leieinntekter var 2.092 millioner kroner (1.922), og økte fra foregående år både som følge av ferdigstilte eiendomsprosjekter, kjøp av nye eiendommer og en generell leieøkning.

Andre eiendomsrelaterede inntekter var 748 millioner kroner (688), og dreier seg i hovedsak om innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader.

Eiendomsrelaterede kostnader utgjorde 957 millioner kroner (851) og ovennevnte felleskostnader inngår med 679 millioner kroner (627).

Konsernets netto leieinntekter utgjorde dermed 1.883 millioner kroner (1.759).

VERDIENDRING AV INVESTERINGSEIENDOMMER

Verdien av konsernets investerings-eiendommer ble i 2014 netto oppjustert med 1.343 millioner kroner (698). Økt markedsverdi på konsernets eiendommer forklares i hovedsak av nedgang i eiendommenes avkastningskrav.

ANDEL RESULTAT I FELLESKONTROLLERTE OG TILKNYTTETE SELSKAP (FKS-TS)

Konsernets andel av resultat i FKS - TS beløp seg til 113 millioner kroner (155). Oversikt over resultat og balanse i felleskontrollerte og tilknyttede selskap finnes i note 3 og 4 i konsernregnskapet for 2014.

ANDRE DRIFTSINNTEKTER OG KOSTNADER

Andre driftsinntekter utgjorde 164 millioner kroner (172) og var i hovedsak inntekter knyttet til forvaltning av eiendommer for eksterne eiere og salgsinntekter fra annen virksomhet.

Andre drifts- og administrasjonskostnader samt ordinære avskrivninger beløp seg til 272 millioner kroner (235). Økningen fra foregående år forklares i hovedsak av konsernets vekst.

FINANSINNTEKTER OG KOSTNADER

Konsernets finanskostnader beløp seg til 659 millioner kroner (661). Nedgang i konsernets gjennomsnittsrente bidrar til at finanskostnadene er på nivå med foregående år, selv med økt rentebærende gjeld.

Finansinntektene beløp seg til 38 millioner kroner (22), og økningen fra 2013 forklares av en valutagevinst på 22 millioner kroner knyttet til eiendomskjøpet i Sverige.

Netto finanskostnader, eksklusive verdiendringer av finansielle instrumenter, utgjorde dermed 621 millioner kroner (639).

I 2014 var gjennomsnittlig rentesats 4,3 % (4,6).

Verdien på konsernets finansielle instrumenter falt med 1.050 millioner kroner (+177), som følge av fall i det langsiktige rentenivået med rundt 1,5 prosentpoeng.

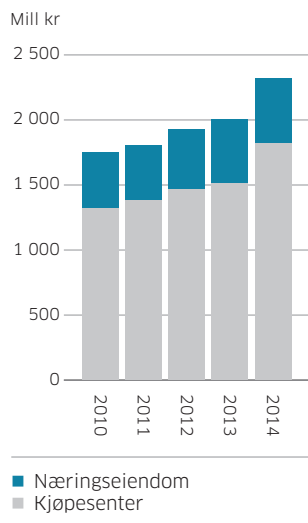
Samlede finanskostnader utgjorde dermed 1.671 millioner kroner (462).

Kontantstrøm og likviditet

I 2014 var netto kontantstrøm fra driften 1.038 millioner kroner (924).

Endring i arbeidskapitalen var 144

Leieinntektsnivå



millioner kroner (-272), og netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed 1.182 millioner kroner (652). Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -3.934 millioner kroner (-1.176), mens finansieringsaktivitetene tilførte 2.743 millioner kroner (321).

I 2014 ble dermed likviditetsbeholdningen redusert med 8 millioner kroner (-203).

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 3.941 millioner kroner (4.042),

Likviditetsreserven besto av kortsiktige plasseringer på 283 millioner kroner (291) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 3.658 millioner kroner (3.751).

MORSELSKAPETS REGNSKAP OG DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

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

Morselskapets driftsinntekter utgjorde 886 millioner (874), og resultat før skatter beløp seg til 181 millioner kroner (104).

Etter fradrag for skatter ble årsresultatet 133 millioner kroner (-8).

Styret foreslår følgende disponering av morselskapets årsresultat:

Utbytte,	
1,60 kroner pr. aksje	170,3 mill kr
Overført fra annen egenkapital	-37,8 mill kr
Disponert resultat	132,6 mill kr

Morselskapets eiendeler hadde ved årsskiftet en bokført verdi på 17.726 millioner kroner (11.037).

Bokført egenkapital var ved samme tidspunkt 1.018 millioner kroner (1.055), og egenkapitalandelen var 6 % (10).

EIENDOMSVIRKSOMHETEN

Eiendomsporteføljen pr. 31.12.14

Ved årsskiftet var verdien av eiendomsporteføljen vurdert til 34.661 millioner kroner (29.327), basert på en gjennomsnittlig netto avkastningskrav på 5,91 % (6,11).

Eiendomsporteføljen er fordelt på følgende eiendomssegmenter:

SEGMENT	VERDI	AVKASTNINGSKRAV
Kjøpesenter	79 %	5,85 %
Øvrig nærings-eiendom	21 %	6,15 %

Investerings eiendommer bokføres til virkelig verdi (markedsverdi). For informasjon om verdsettelsesmodellen og variablene som inngår i vurderingene henvises til note 16 i konsernregnskapet for 2014.

I 2014 økte det årlige leienivået i eiendomsporteføljen med 310 millioner kroner til 2.320 millioner kroner. Økningen forklares i hovedsak av nye eiendommer, men også ferdigstilte eiendomsprosjekter og en generell leieøkning bidro til veksten.

KJØPESENTEROMRÅDET

Ved årsskiftet omfattet kjøpesenterområdet 92 kjøpesentre, hvorav 26 forvaltes for eksterne eiere.

Markedsposisjonen i det norske kjøpesentermarkedet er sterk, og i

porteføljen inngår blant annet Norges 2 største og hele 6 av landets 10 største kjøpesentre i 2014.

KJØPESENTRER SOM EIES AV KONSERNET Norge

I 2014 økte leienivået for kjøpesentereieendommene med 19 % til 1.822 millioner kroner. Butikkomssetningen i sentrene økte med 6 % til 41,4 milliarder kroner.

I tråd med den generelle utviklingen i norske detaljhandel, viste omsetningsveksten en stigende tendens gjennom året. For 2014 sett under ett vurderes den organiske omsetningsveksten til 3,5 %.

Sverige

Som tidligere beskrevet, inngikk konsernet i juni en avtale om kjøp av eiendomsportefølje med 5 kjøpesentre i Sverige. Kjøpesentrene ble overtatt i 3. kvartal.

I 2014 var den årlige butikkomssetningen i kjøpesentrene 3,6 milliarder svenske kroner.

NÆRINGSEIENDOM

Leienivået for konsernets næringsseierdom (eksklusive kjøpesentereieendom) økte i 2014 med 4 % til 498 millioner kroner.

For ytterligere informasjon om eiendomsvirksomheten henvises til selskaps hjemmeside www.olt.no.

Investeringer

Konsernets netto investeringer i 2014 beløp seg til 3.934 millioner kroner (1.176) og gjelder både eiendomskjøp, investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring og oppgradering av eksisterende eiendomsportefølje.

STØRRE EIENDOMSKJØP

I 2014 etablerte konsernet seg som en betydelig aktør i det svenske kjøpesentermarkedet ved å kjøpe en eiendomsportefølje bestående av følgende 5 kjøpesentre:

- > Sollentuna, Stockholm.
- > Mitt i City, Karlstad
- > Mirum, Norrköping
- > Etage, Trollhättan
- > Familia, Hyllinge

Kjøpesentrene har en samlet handelsareal på ca. 122.000 kvm., og ble overtatt i 3. kvartal.

I tillegg ble det i 4. kvartal inngått en avtale om kjøp av en handelseiendom med 10.000 kvm. handelsareal på Överby i Trollhättan i Sverige. Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til ovennevnte kjøpesentre Etage og planlagt overtakelse er i 1. halvår 2015.

I umiddelbar nærhet til Norges 3. største kjøpesentre Amfi Moa. Ålesund, har konsernet ervervet eiendommer med et utleieareal på 8.000 kvm., og inngått ytterligere en avtale om kjøp av et tomteområde på 13.000 kvm.

I 2014 ble konsernets eierandel i kjøpesentret Amfi Geilo økt fra 50 % til 100 %.

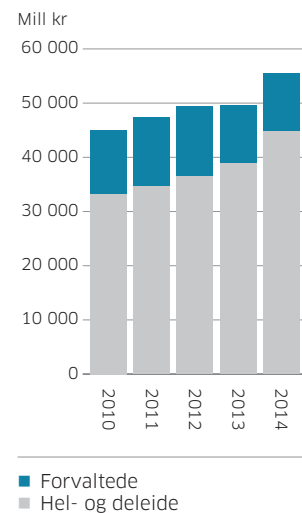
EIENDOMSUTVIKLING

Eiendomsutvikling er en vesentlig del av konsernets virksomhet og aktiviteten var høy også i 2014.

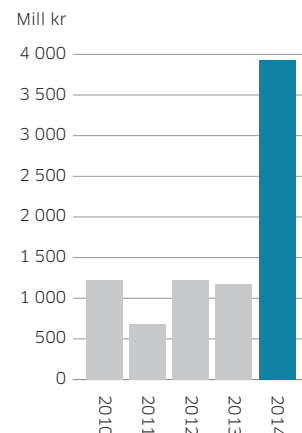
I løpet av året ble det gjennomført oppgraderinger og utvidelser ved 5 hel- og deleide kjøpesentre som tilførte ca. 38.000 kvm. nytt handelsareal i tillegg til betydelige parkeringsareal.

I tillegg ble det gjennomført en utvidelse av et lager/kontorbygg i Gardermoen Park.

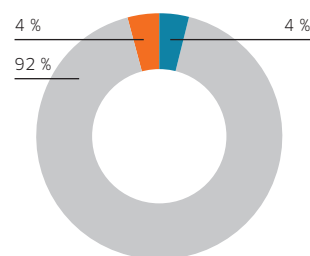
Kjøpesentromsetning



Netto investeringer

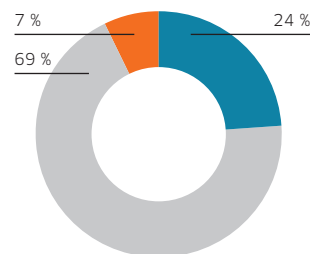


Ubenyttede kredittrammer



- < 12 mnd
- 1-5 år
- > 5 år

Avdragsstruktur



- < 12 mnd
- 1-5 år
- > 5 år

Ved inngangen til 2015 gjennomføres ombygging og utvidelser av ytterligere 5 kjøpesentre i og 3 eiendommer.

For ytterligere informasjon om konsernets prosjekter, henvises til selskapets hjemmeside www.olt.no.

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 var svært god i 2014, og kredittmarginene falt betydelig både i bank- og kapitalmarkedet.

Ved årsskiftet var samlede lån og kredittrammer på 20.309 millioner kroner (17.483), og ubenyttet del utgjorde 3.658 millioner kroner (3.751).

Gjelden hadde ved årsskiftet en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,3 år (3,6), og 24 % (38) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

Det norske kapitalmarkedet er blitt en stadig viktigere finansieringskilde, og en økende andel av konsernets finansiering opptas direkte i kapitalmarkedet.

Utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld var ved årsskiftet 7.380 millioner kroner (5.015).

For ytterligere informasjon om finansielle forhold henvises til selskapets hjemmeside www.olt.no.

ORGANISASJON OG ARBEIDSMILJØ

Olav Thon Eiendomsselskap praktiserer likestilling, og tolererer ikke noen form for diskriminering eller trakassering av medarbeidere.

Alle medarbeidere har krav på en lik

og rettfærdig 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 2014 var det 380 årsverk (381) i konsernet. Av konsernets ansatte er 42 % kvinner og 58 % menn.

Selskapets styre består av to kvinner og tre menn.

Konsernets sykefravær i 2014 utgjorde 3,5 % (3,7).

Det er i perioden ikke oppstått vesentlige 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 i mindre grad det ytre miljø. Konsernet arbeider for å minimere belastningen virksomheten påfører det ytre miljø, blant annet ved å følge miljøvennlige prosedyrer for drift av virksomheten.

Miljøarbeidet er en naturlig og integrert del av virksomheten i Olav Thon Eiendomsselskap.

Det fokuseres på miljøvennlige tiltak for egen virksomhet og for leietakernes bruk av eiendommen.

Som en del av konsernets målrettede arbeid med helse, miljø og sikkerhet (HMS), er deler av eiendomsporteføljen

Miljøfyrtårn-sertifisert.

Sertifiseringen innebærer at mange konkrete miljøtiltak iverksettes. Eksempler på tiltak er avfallsreduksjon, miljøvennlig avfallshåndtering og en betydelig 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 for arbeidet med samfunnsansvar.

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

Arbeidet følges opp gjennom mål og tiltak etter rammeverket til det Globale Rapporterings initiativet (GRI), og dokumenteres i en årlig Samfunnsansvarsrapport.

For ytterligere informasjon om arbeidet med samfunnsansvar henvises til selskapets hjemmeside www.olt.no.

REDEGJØRELSE OM FORETAKSSTYRING

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

Styringen av konsernet bygger på

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

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

I løpet av 2014 ble det avholdt fem styremøter i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

AKSJONÆRFORHOLD

Aksjekursutvikling

I 2014 steg aksjekursen i Olav Thon Eiendomsselskap 17 % til en sluttkurs på 125,5 kroner den 30.12.14.

Aksjene i selskapet ga dermed en totalavkastning (medregnet utbytte) på 19 % i 2014, mens hovedindeksen ved Oslo Børs steg med 5 %.

Ved årsskiftet var Olav Thon Eiendomsselskap blant Nordens største børsnoterte eiendomsselskap med en børsverdi på 13,4 milliarder kroner.

Aksjesplitt og aksjeomsetning

Etter vedtak på selskapets generalforsamling i mai ble selskapets aksjer splittet i 10 og notert med nytt pålydende fra 11. juni 2014.

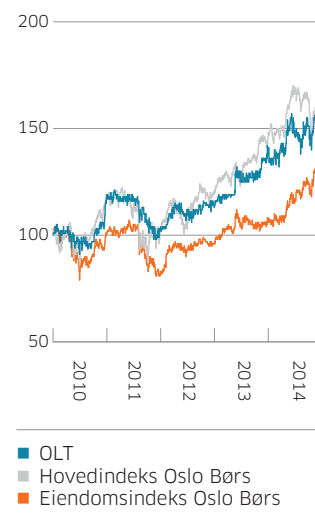
I 2014 ble det gjennomført totalt 3.987 (2.025) handler av aksjen i Olav Thon Eiendomsselskap. Høyeste og laveste notering i 2014 var henholdsvis 129 kroner (110) og 100 (88).

Utbytte

På generalforsamlingen i mai ble det besluttet å utbetale utbytte for 2013 med 1,40 kroner pr. aksje (14 kroner pr. aksje før aksjesplitten).

For 2014 foreslår styret at utbytte økes til 1,60 kroner pr. aksje.

Aksjekursutvikling og indekser siste 5 år



For ytterligere informasjon om aksjonærforhold henvises til selskapets hjemmeside www.olt.no.

OLAV THON EIENDOMSSSELKAPETS 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 næringsseiendom 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 er avtakende og Norge er nå inne i en lavkonjunktur.

På tross av lavere vekst i norsk økonomi, ble 2014 nok et godt år for næringsseiendom. Årsakene til dette var blant annet vesentlig bedre tilgang på fremmedkapital og betydelige lavere markedsrenter.

Leiemarkedet

Leieprisene i kjøpesentrene viste i hovedsak en stabil utvikling.

I kontorleiemarkedet i Oslo var hovedtendensen stabile markedsleienivåer, men noe økt ledighet.

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 det norske markedet for næringsseiendom (med verdi over 50 millioner) økte i 2014 med ca. 25 % til 55 milliarder kroner. Etterspørselen etter næringsseiendom som investeringsobjekt var høy både blant norske og internasjonale investorer.

Prisene viste en økende tendens og det fant sted en verdiøkning på næringsseiendom innenfor de fleste segmenter.

Den viktigste faktoren bak prisøkningen var et fallende avkastningskrav (yield), primært som følge av lavere markedsrenter.

KONSERNETS MARKEDSRISIKO

79 % av konsernets leieinntekter kommer fra kjøpesentre med et tyngdepunkt i de store byene i Norge. 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 2014 fortsatt lav, men norsk detaljhandel viste en stigende tendens gjennom året. Konsernets egneide kjøpesentre hadde en omsetningsvekst i overkant av den generelle veksten i detaljhandelen.

Veksten i privatkonsumet både i Norge og i Sverige forventes å være stabil eller øke moderat i tiden fremover. Rammebetingelsene for konsernets kjøpesentereieendommer vurderes derfor som positive.

21 % av leieinntektene kommer fra næringsseiendommer i Oslo-området, hvorav kontoreieendommer 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 i konsernregnskapet og på selskapets hjemmeside www.olt.no.

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

Både de kort- og langsiktige markedsrentene falt i 2014. Den kortsiktige markedsrenten (3 mnd. NIBOR) falt til 1,48 % (1,69), mens den langsiktige markedsrenten (10 års swap) falt til 1,91 % (3,37).

KREDITTMARKEDET

Den indikerte kredittmargin for Olav Thon Eiendomsselskaps 5 års obligasjonslån ble redusert til 0,65 %, (1,15), mens kredittmarginen for 12 måneders sertifikatlån falt til 0,35 % (0,45).

KONSERNETS FINANSIELLE RISIKO

Den finansielle risikoen kan deles i:

- > Likviditetsrisiko
- > Renterisiko

- > Valutarisiko
- > Kredittisiko

Likviditetsrisiko

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.

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 3.941 millioner kroner (4.042), og besto av kortsiktige plasseringer på 283 millioner kroner (291) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 3.658 millioner kroner (3.751).

Ved årsskiftet hadde gjeldsporteføljen en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,3 år (3,6). 24 % (38) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år, og refinansieringsbehovet vil i all hovedsak dekkes av eksisterende likviditetsreserver.

Renterisiko

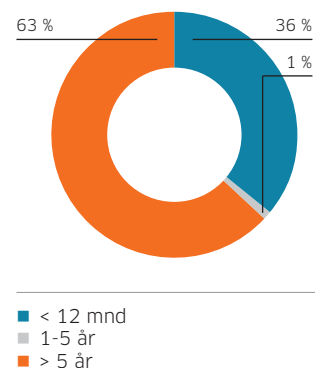
Med renterisikoen menes endringer i konsernets kontantstrøm, resultat og egenkapital som følge av rentendringer i det kort- og langsiktige rentemarkedet.

Risikoen styres blant annet ved å ha en stor andel langsiktig rentebinding.

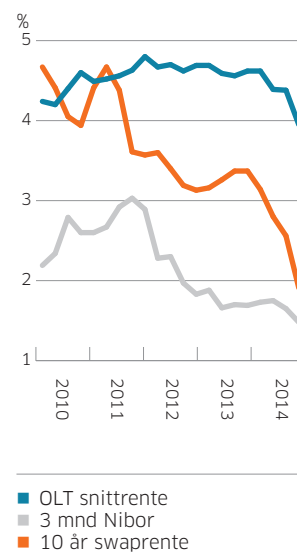
Gjennomsnittlig rentebinding var ved årsskiftet 5,0 år (5,2), og gjennomsnittrenten for konsernets portefølje av lån og finansielle instrumenter var 3,95 % (4,62).

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

Renteregulering



Renteutvikling siste 5 år



Renteswapene benyttes i hovedsak til å sikre konsernet langsiktige rentebinding og en forutsigbar kontantstrøm.

Hvis den avtalte fastrenten avviker fra markedsrenten på balansedagen, oppstår det en mer- eller mindre verdi som bokføres som en inntekt eller kostnad i resultatregnskapet.

Ved årsskiftet var konsernets portefølje av renteswaper inngått for dette formålet 10.625 millioner kroner (10.150) og hadde en markedsverdi på -2.154 millioner kroner (-1.102).

En endring i det langsiktige rentenivået med ett prosentpoeng antas å endre renteswapens markedsverdi med ca. 750-800 millioner kroner.

For ytterligere informasjon om konsernets finansielle forhold, henvises det til selskapets hjemmeside www.olt.no.

Valutarisiko

Etter oppkjøpet av eiendomsporteføljen i Sverige har Olav Thon Eiendomsselskap økonomisk risiko knyttet til valutakursen mellom norske og svenske kroner. Både resultat og egenkapitalen i de svenske datterselskapene påvirkes av valutakursen siden konsernregnskapet avlegges i norske kroner.

Olav Thon Eiendomsselskap søker å redusere valutarisikoen ved gjeldsopptak i valuta og valutasikringsavtaler.

Kredittrisiko

Konsernets kredittrisiko knytter seg primært til 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 betalingsmislighold 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 kvalitets-sikring foretar også konsernets revisor systematiske risikovurderinger av ulike sider ved konsernets drift og forvaltning.

FREMTIDSUTSIKTER

Veksten i norsk økonomi er avtakende og Norge er inne i "lavkonjunktur". Som følge av det betydelige fallet i oljeprisen som har funnet sted, er det grunn til å forvente fortsatt lav vekst i de nærmeste årene. Norges Bank satte derfor ned styringsrenten med 0,25 prosentpoeng til 1,25 % i desember 2014, og det forventes i markedet at sentralbanken skal sette styringsrenten ytterligere ned.

I Sverige vurderes de privatøkonomiske utsiktene som relativt gode, selv om Sveriges Riksbank har satt styringsrenten ned til -0,10 %.

Norsk detaljhandel viste en stigende tendens gjennom 2014.

Veksten i privatkonsumet i Norge forventes å være stabil eller øke moderat i tiden fremover. Rammebetingelsene for konsernets kjøpesentre vurderes derfor som positive.

I kontormarkedet i Oslo-området viser ledigheten en svakt økende tendens og leieprisene en stabil eller svakt fallende utvikling. Det er grunn til å forvente at denne utviklingen vil fortsette i tiden fremover.

Styret vurderer at konsernets solide markedsposisjon i eiendomsmarkedet og sterke finansielle stilling vil bidra til en tilfredsstillende resultatutvikling også i tiden fremover.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL VERDIPAPIRHANDELLOVENS § 5-5

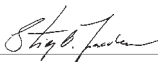
Vi bekrefter at konsernets og selskapets årsregnskap for 2014 etter vår beste overbevisning er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettvise bilde av konsernet og selskapets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet.

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

Oslo, 25. mars 2015
Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA



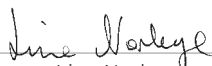
Olav Thon (styrets formann)




Stig O. Jacobsen



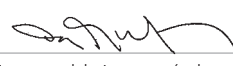
Kristian Leer-Salvesen



Line Norbye



Sissel Børdal Haga



Dag Tangevald-Jensen (adm. direktør)

OPPSTILLING TOTALRESULTAT

KONSERN

	Note	2014	2013
(Beløp i millioner kroner)			
Leieinntekter	1, 16, 29, 30	2 092	1 922
Andre eiendomsrelaterte inntekter	1, 6, 16	748	688
Eiendomsrelaterte kostnader	8, 9, 16, 29, 30	-957	-851
Netto leieinntekter		1 883	1 759
Verdiendring investeringseiendommer	16	1 343	698
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	4	113	155
Andre driftsinntekter	7	164	172
Andre driftskostnader	8, 10	-151	-128
Administrasjonskostnader	8, 11	-107	-95
Ordinære avskrivninger		-14	-12
Driftsresultat		3 233	2 548
Finansinntekter	12	38	22
Verdiendring finansielle instrumenter	14	-1 050	177
Finanskostnader	13	-659	-661
Resultat før skatter		1 562	2 085
Endring utsatt skatt	26	-233	-223
Betalbar skatt	26	-157	-118
Skatter		-389	-341
Årets resultat før øvrige resultatelementer		1 172	1 744
Netto valutaeffekt av utenlandske operasjoner		16	0
Totalresultat		1 188	1 744
Tilordnet:			
Aksjonærer		1 186	1 711
Ikke-kontrollerende eierinteresser		2	33
Resultat pr. aksje (i hele kroner)	28	11,14	16,07
Resultat pr. aksje utvannet (i hele kroner)	28	11,14	16,07

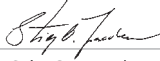
OPPSTILLING OVER FINANSIELL STILLING

KONSERN

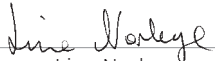
	Note	2014	2013
(Beløp i millioner kroner)			
EIENDELER			
Utsatt skattefordel	26	668	319
Investerings eiendommer	16	34 661	29 327
Varige driftsmidler	15	86	64
Andeler i fellekontrollerte og tilknyttede selskaper	4	2 572	2 556
Andre finansielle anleggsmidler	17, 29	179	212
Sum anleggsmidler		38 166	32 479
Fordringer	18	431	395
Bankinnskudd, kontanter og lignende	19	283	291
Sum omløpsmidler		714	686
Sum eiendeler		38 880	33 165
EGENKAPITAL OG GJELD			
Majoritetens andel av egenkapital	21	13 920	12 935
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		115	132
Sum egenkapital		14 035	13 067
Utsatt skatt	26	5 034	4 468
Langsiktig gjeld	20, 21, 22, 23	14 674	8 494
Kortsiktig gjeld	24, 25, 29	5 137	7 135
Sum gjeld og forpliktelser		24 845	20 098
Sum egenkapital og gjeld		38 880	33 165

Oslo, 25. mars 2015
Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

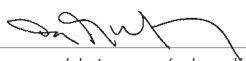

Olav Thon (styrets formann)


Stig O. Jacobsen


Kristian Leer-Salvesen


Line Norbye


Sissel Børdal Haga


Dag Tangevald-Jensen (adm. direktør)

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

KONSERN

	Note	2014	2013
(Beløp i millioner kroner)			
Resultat før skatter		1 562	2 085
Verdiendring investeringseiendommer		-1 343	-698
Verdiendring finansielle instrumenter		1 050	-177
Kostnadsførte renter	13	-642	-641
Betalte renter		635	644
Resultat i tilknyttede selskaper	4	-113	-155
Betalte skatter		-124	-148
Ordinære avskrivninger	15	14	12
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter		144	-272
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		1 182	652
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	16	2	80
Utbetalinger ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler	15, 16	-866	-651
Innbetalinger tilknyttet andre investeringer		81	10
Utbetalinger tilknyttet andre investeringer	5	-3 151	-614
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-3 934	-1 176
Innbetalinger ved opptak av rentebærende gjeld	23	11 898	5 135
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	23	-9 006	-4 684
Utbetalinger av utbytte	27	-149	-130
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		2 743	321
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-8	-203
Kontanter og kontantekvivalenter pr. 01.01	19	291	494
Kontanter og kontantekvivalenter pr. 31.12.	19	283	291
Ubenyttet del av kassekreditt og andre trekkrettigheter		3 772	3 775

OPPSTILLING OVER ENDRINGER I EGENKAPITAL

KONSERN

		Tilordnet aksjonærer i morselskapet			Ikke-kontrollerende eierinteresser	Sum
		Aksjekapital	Overkurs fond	Opptjent egenkapital		
(Beløp i millioner kroner)						
	Note					
Egenkapital pr. 31.12.12		106	318	10 874	253	11 552
Totalresultat				1 711	33	1 744
Utbytte				-131		-131
Kjøp av ikke-kontrollerende aksjonærer	5			56	-154	-98
Egenkapital pr. 31.12.13		106	318	12 510	132	13 067
Totalresultat				1 186	2	1 188
Utbytte				-149		-149
Kjøp av ikke-kontrollerende aksjonærer	5			-52	-19	-71
Egenkapital pr. 31.12.14		106	318	13 496	115	14 035

NOTER

(i talloppstillingene er alle beløp i hele millioner kroner)

KONSERN

GENERELT

Olav Thon Eiendomsselskap ASA er hjemmehørende i Norge.

Konsernregnskapet er vedtatt av morselskapets styre 25. mars 2015.

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
- > Finansielle derivater vurderes til virkelig verdi

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

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/felleskontrollerte selskaper/tilknyttede 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 oppkjøpsmetoden, og konsolidert fra kontrolltidspunktet. Overtatte eiendeler og gjeld ved virksomhetssammenslutninger balanseføres til virkelig verdi i åpningsbalansen i konsernet. Minoritetsandel beregnes basert på minoritetens andel av eiendeler og gjeld. Forskjellen mellom anskaffelseskost ved oppkjøp og virkelig verdi av netto identifiserbare eiendeler på oppkjøpstidspunktet klassifiseres som goodwill. Ved investering i tilknyttede selskaper er goodwill inkludert i investeringens balanseførte verdi. Goodwill føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket eventuelle akkumulerte nedskrivninger. Goodwill avskrives ikke, men testes minst årlig for verdifall. Negativ goodwill inntektsføres på oppkjøpstidspunktet.

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

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

Felleskontrollerte og 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 tilknyttede 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 felleskontrollerte og tilknyttede selskaper med virksomhet tilsvarende som konsernets hovedvirksomhet anses som en del av driften og resultatandelen inkluderes i driftsresultatet. Resultatandelen fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper som er anskaffet som en finansiell eiendel, regnskapsføres under finansposter.

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

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

Alle konsernselskaper, inkludert felleskontrollerte og tilknyttede selskaper 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.

Konsernet har også 2 geografiske segmenter, hhv. "Norge" og "Sverige". De 2 segmentene viser konsernets aktivitet i hhv. Norge og Sverige.

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.

Investerings eiendom

Investerings eiendommer, herunder investerings eiendom under oppføring, er eiendeler som eies enten for å oppnå leieinntekter og/eller verdistigninger og som ikke er benyttet til eget bruk av konsernets selskaper. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi.

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

I verdsettelsen av investerings eiendommene er valg av yield den viktigste variabelen og dernest markedsleie for eiendommen.

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

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

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

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler består i hovedsak av driftsløse.

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

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 skattetrekkforpliktelse er dekket av bankgaranti.

Pensjonsforpliktelser/pensjonsytelser:

Konsernet har en innskuddsplan.

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: kredittrisiko, likviditetsrisiko og renterisiko.

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

KREDITTRISIKO

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

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

LIKVIDITETSRISIKO

Likviditetsrisikoen styres ved til en hver tid å ha solide likviditetsreserver tilgjengelig.

Likviditetsreserven består av både likvide omløpsmidler og ubenyttede kredittrammer i ulike finansinstitusjoner. I tillegg til at konsernets portefølje av ubelånte eiendommer representerer en betydelig likviditetsreserve. Styret har fastsatt målsettinger for likviditet som skal sikre finansi-

elle 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 renteendringer 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 rente-regulering balanseres.

VALUTARISIKO

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

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

Styret og konsernledelsen utarbeider estimater og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden, og disse vurderinger vil 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 avkastningskravet og markedsløpen er de viktigste faktorene som påvirker verdien av konsernets investeringseiendommer. En sensitivitetsanalyse knyttet til disse faktorene er presentert i note for investeringseiendommer.

Avkastningskravet bygges opp basert på inflasjonsforventninger, prognoser for markedrenter, 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 og endrede standarder tatt i bruk av konsernet

Av endrede standarder implementert i 2014 så er det bare IFRS 11 Felleskontrollerte ordninger som har medført vesentlige endringer i forhold til konsernets rapportering. IFRS 11 har medført at felleskontrollert virksomhet presenteres etter egenkapitalmetoden, mens de tidligere ble presentert etter bruttometoden. Sammenlignet med bruttometoden som ble anvendt tidligere har endringen medført betydelige endringer i forhold til de tallmessige størrelsene som presenteres. De tallmessige effektene av endringene for 2013 fremkommer i note 32.

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

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

En rekke nye og endringer i standarder og fortolkninger er utgitt av IASB med ikrafttredelses tidspunkt for regnskapsperioder som begynner etter 1. januar 2014. Ingen av disse er anvendt av selskapet i forbindelse med utarbeidelse av årsregnskapet for 2014. De mest sentrale ny standarder og endringer i eksisterende standarder er:

IFRS 9 FINANSIELLE INSTRUMENTER

IFRS 9 "Financial Instruments" regulerer klassifisering, måling og regnskapsføring av finansielle eiendeler og finansielle forpliktelser. Den komplette versjonen av IFRS 9 ble utgitt i juli 2014. Den erstatter IAS 39. Etter IFRS 9 klassifiseres finansielle eiendeler i tre kategorier, virkelig verdi over utvidet resultat, virkelig verdi over resultat og amortisert kost. Målekategoriene bestemmes ved første-gangsregnskapsføring. Klassifisering avhenger av foretaket forretningsmodell for styring av sine finansielle instrumenter og karakteristika av kontantstrømmene. For finansielle forpliktelser videreføres i hovedsak reguleringen fra IAS 39. IFRS 9 forenkler kravene til sikringsbøkføring noe i forhold til gjeldende regler under IAS 39. Standarden trer i kraft for regnskap som begynner 01.01.2018 eller senere. Konsernet har fortsatt ikke fullført vurderingen av hvilken virkning IFRS 9 vil ha for Konsernet.

IFRS 15 INNTEKTER FRA KUNDEKONTRAKTER

IFRS 15 erstatter eksisterende standarder for inntektsføring (IAS 11 og IAS 18) med virkning fra 01.01.2018. IFRS 15 introduserer en 5 stegs metode for regnskapsføring av inntekt: 1. Identifisering av kontrakten med kunden, 2. Identifisering av leveranseforpliktelsene, 3. Fastsettelse av transaksjonspris, 4. Allokering av transaksjonsprisen og 5. Regnskapsføring av inntekt etter hvert som leveranseforpliktelsene innfris. Standarden kan medføre endringer i forhold til tidspunkt for inntektsføring. Konsernet har fortsatt ikke fullført vurderingen av hvilken virkning IFRS 15 vil ha for konsernet.

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



INNHOILDSFORTEGNELSE

	SIDE	
NOTE 1	SEGMENTINFORMASJON	28
NOTE 2	DATTERSELSKAPER (DS)	31
NOTE 3	FELLESKONTROLLERTE SELSKAPER (FKS)	32
NOTE 4	TILKNYTTETE SELSKAPER (TS)	34
NOTE 5	OPPKJØP	34
NOTE 6	ANDRE EIENDOMSRELATERTE INNTEKTER	35
NOTE 7	ANDRE DRIFTSINNTEKTER	35
NOTE 8	LØNNSKOSTNADER	36
NOTE 9	EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER	38
NOTE 10	ANDRE DRIFTSKOSTNADER	38
NOTE 11	ADMINISTRASJONSKOSTNADER	39
NOTE 12	FINANSINNTEKTER	39
NOTE 13	FINANSKOSTNADER	39
NOTE 14	RESULTAT FINANSIELLE INSTRUMENTER	39
NOTE 15	VARIGE DRIFTSMIDLER	40
NOTE 16	INVESTERINGSEIENDOM	41
NOTE 17	ANDRE FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER	43
NOTE 18	FORDRINGER	43
NOTE 19	BANKINNSKUDD, KONTANTER OG LIGNENDE	43
NOTE 20	RENTESWAPAVTALER	44
NOTE 21	KAPITALSTRUKTUR OG EGENKAPITAL	46
NOTE 22	FASTSETTELSE AV VIRKELIG VERDI AV FINANSIELLE POSTER	46
NOTE 23	LANGSIKTIG GJELD	47
NOTE 24	KORTSIKTIG GJELD	49
NOTE 25	AVSETNINGER FOR RETTSLIGE KRAV	49
NOTE 26	SKATT	49
NOTE 27	AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON	51
NOTE 28	RESULTAT PR. AKSJE	52
NOTE 29	NÆRSTÅENDE PARTER	52
NOTE 30	OPERASJONELLE LEIEAVTALER	53
NOTE 31	FORPLIKTELSER	53
NOTE 32	ENDRING AV REGNSKAPSPRINSIPP	54

NOTE 1 SEGMENTINFORMASJON

Pr. 31.12.14 har konsernet aktiviteter innenfor 2 strategiske driftssegmenter.

- > Kjøpesenter
- > Næringseiendom

Konsernet har videre 2 geografiske segmentene:

- > Norge
- > Sverige

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

Segmentresultat pr. 31.12.14	Kjøpesenter	Næringseiendom	Annen virksomhet	Ikke allokert	Konsern
Leieinntekter	1 586	506			2 092
Andre eiendomsrelaterte inntekter	678	70			748
Eiendomsrelaterte kostnader	-752	-205			-957
Netto leieinntekter	1 512	371			1 883
Verdiendring investeringseiendommer	975	368			1 343
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	113				113
Andre driftsinntekter	97		81		164
Andre driftskostnader	-93		-70		-151
Administrasjonskostnader	-89	-19			-107
Ordinære avskrivninger	-14				-14
Driftsresultat	2 552	672	9		3 233
Finansinntekter				38	38
Verdiendring finansielle instrumenter				-1 050	-1 050
Finansposter				-659	-659
Resultat før skattekostnad	2 552	672	9	-1 671	1 562
Skattekostnad				-389	-389
Årsresultat					1 172

Segmentresultat pr. 31.12.13	Kjøpesenter	Næringsseiendom	Annen virksomhet	Ikke allokert	Konsern
Leieinntekter	1 441	481			1 922
Andre eiendomsrelaterte inntekter	609	79			688
Eiendomsrelaterte kostnader	-661	-190			-851
Netto leieinntekter	1 389	415			1 759
Verdiendring investeringseiendommer	430	268			698
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	155				155
Andre driftsinntekter	97		76		172
Andre driftskostnader	-64		-64		-128
Administrasjonskostnader	-79	-16			-95
Ordinære avskrivninger	-12				-12
Driftsresultat	1 916	622	11		2 548
Finansinntekter				22	22
Verdiendring finansielle instrumenter				177	177
Finansposter				-661	-661
Resultat før skattekostnad	1 916	622	11	-463	2 085
Skattekostnad				-341	-341
Årsresultat					1 744

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

Geografisk segmentresultat pr. 31.12.14 ¹⁾	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	1 993	99	2 092
Andre eiendomsrelaterte inntekter	711	37	748
Eiendomsrelaterte kostnader	-893	-64	-957
Netto leieinntekter	1 811	72	1 883
Verdiendring investeringseiendommer	1 352	-9	1 343
Andel resultat i tilknyttede selskaper	113		113
Andre driftsinntekter	164		164
Andre driftskostnader	-151		-151
Administrasjonskostnader	-101	-6	-107
Ordinære avskrivninger	-11	-3	-14
Driftsresultat	3 179	54	3 233
Finansinntekter	38		38
Verdiendring finansielle instrumenter	-1 050		-1 050
Finansposter	-637	-22	-659
Resultat før skattekostnad	1 530	32	1 562
Skattekostnad	-399	10	-389
Årsresultat	1 130	42	1 172

Driftssegmenteiendeler og gjeld pr.**31.12.14 og investeringsutgifter for året**

	Kjøpesenter	Næringseiendom	Annen virksomhet	Ikke allokert	Konsern
Investeringsseiendom	27 720	6 941			34 661
Andre eiendeler				1 620	1 620
Felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2 572				2 572
Sum eiendeler	30 292	6 941	0	1 620	38 853
Gjeld				24 818	24 818
Tilgang (note 15 og 16)	3 893	129			4 022

Segmenteiendeler og gjeld pr. 31.12.13 og**investeringsutgifter for året**

	Kjøpesenter	Næringseiendom	Annen virksomhet	Ikke allokert	Konsern
Investeringsseiendom	22 716	6 611			29 327
Andre eiendeler				1 281	1 281
Tilknyttede selskaper	2 556				2 556
Sum eiendeler	25 273	6 611	0	1 281	33 165
Gjeld				20 098	20 098
Tilgang (note 15 og 16)	512	100			612

Driftssegmenteiendeler består i all hovedsak av investeringseiendommer. Øvrige eiendeler ekskl. investeringer i tilknyttede selskaper er ikke allokert. Investeringsutgifter består av tilgang av varige driftsmidler, investeringseiendommer og oppkjøp av virksomhet.

Geografiske segmenteiendeler og -gjeld pr. 31.12.14 og investeringsutgifter for året ¹⁾

	Norge	Sverige	Konsern
Investeringsseiendom	31 561	3 100	34 661
Andre eiendeler	1 445	175	1 620
Felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2 572	0	2 572
Sum eiendeler	35 578	3 275	38 853
Gjeld	24 785	33	24 818
Tilgang (note 15 og 16)	3 025	997	4 022

¹⁾ Konsernet hadde ingen aktivitet i Sverige i 2013.

NOTE 2 DATTERSELSKAPER (DS)

	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2014	Eierandel/ stemmerett 2013
Bergen Storsenter ANS	1996	Oslo	100 %	100 %
Gardemoen Park AS	2001	Oslo	100 %	100 %
Info-Rama ANS	1998	Oslo	100 %	100 %
Jessheim Storsenter AS	1998	Oslo	100 %	100 %
KS Lagunen	1994	Oslo	100 %	100 %
Litor KS	2004	Fjell	100 %	100 %
Molde Storsenter AS	2008	Molde	100 %	100 %
Skibåsen 50	2009	Oslo	100 %	100 %
Thon Sartor AS	2004	Fjell	100 %	100 %
Thon Storo ANS	1994	Oslo	100 %	100 %
Thon Åsane AS	2012	Oslo	100 %	100 %
Time Park Service AS	2007	Oslo	100 %	100 %
Vestkanten AS	2010	Bergen	89 %	70 %
Thon Fastigheter AB ¹⁾	2014	Stockholm	100 %	0 %
Detaljhandelshuset i Hyllinge AB	2014	Stockholm	100 %	0 %
Fastighets AB Hageby Centrum	2014	Stockholm	100 %	0 %
Fastighets AB Lantmäteribacken	2014	Stockholm	100 %	0 %
Fastighets AB Sollentuna Centrum	2014	Stockholm	100 %	0 %
Fastighets AB Överby Centrum	2014	Stockholm	100 %	0 %
Mitticity i Karlstad Fastighets AB	2014	Stockholm	100 %	0 %
Amfi Aktivitet AS	2002	Surnadal	100 %	100 %
Amfi AS	2009	Surnadal	100 %	80 %
Amfi Bygg Finnsnes AS	2005	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Florø AS	2008	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Longyearbyen AS	2013	Surnadal	75 %	75 %
Amfi Bygg Moa AS	2003	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Namsos AS	2008	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Nord AS	1999	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Roseby AS	2003	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Steinkjer AS	2005	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Tromsdalen AS	2012	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Verdalen AS	2008	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Vormsund AS	2008	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Øst AS	2000	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Åkrehamn AS	2009	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Drift AS	1993	Surnadal	100 %	80 %
Amfi Drift Storebrand AS	2010	Surnadal	100 %	80 %
Amfi Eiendom AS	1996	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Kreativ AS	2005	Surnadal	100 %	80 %
ANS Vågen 33	1998	Surnadal	100 %	100 %
Breivika Næringspark AS ²⁾	2014	Surnadal	100 %	0 %
Bysenteret Narvik AS	2007	Surnadal	100 %	100 %
Drøbak City AS	1998	Surnadal	100 %	100 %
Forretningsbygg AS	1993	Surnadal	100 %	100 %
Geilo Eiendom AS ³⁾	2011	Surnadal	100 %	50 %
Geilosenteret AS ³⁾	2011	Surnadal	100 %	40 %
Kirkenes Senter AS	2007	Surnadal	100 %	100 %
Komsa Eiendom AS	2007	Surnadal	100 %	100 %
Komsa Parkering AS	2007	Surnadal	65 %	65 %
L.A.Meyer Eiendom AS	2001	Surnadal	100 %	100 %
Lillehammer Strandpark ANS	2011	Surnadal	100 %	100 %
Lingedalsveien 9 Molde AS	2013	Surnadal	100 %	100 %
Lund-Gården AS	2013	Surnadal	100 %	100 %
Madlakrossen 25 AS	2010	Surnadal	100 %	100 %

Madlakrossen Eiendom AS	2010	Surnadal	100 %	100 %
Madlakrossen Eiendomsselskap AS	2005	Surnadal	100 %	100 %
Moa Vest AS	2003	Surnadal	75 %	75 %
Moaterminalen Holding AS ²⁾	2014	Surnadal	100 %	0 %
MoldeTorget Eiendom AS	2003	Surnadal	100 %	50 %
Portalen AS	2010	Surnadal	100 %	100 %
Roseby Eiendom AS	2003	Surnadal	100 %	100 %
Roseby KS	2003	Surnadal	100 %	100 %
Sentrum Breivika AS ²⁾	2014	Surnadal	100 %	0 %
Vestre Havn Eiendom AS	2005	Surnadal	100 %	100 %
Vossasenteret AS	2006	Surnadal	100 %	100 %
Vågsbygd Sentrum AS	2005	Surnadal	100 %	100 %

¹⁾ Selskapet er stiftet i 2014, og eier 6 datterselskaper i Sverige. (Se note 5)

²⁾ Anskaffet i 2014

³⁾ Eierandeler økt til 100 % i 2014.

NOTE 3 FELLESKONTROLLERTE SELSKAPER (FKS)

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

Morselskapet har stillet kausjoner på totalt 215,7 millioner kroner på vegne av det felleskontrollerte selskapet Thon Reitan AS, som sikkerhet for selskapets gjeld.

Utover det, foreligger det ingen betingede forpliktelser for deltagerne utover ordinært solidaransvar.

	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2014	Eierandel/ stemmerett 2013
Lagunen AS	1994	Bergen	50 %	50 %
Lagunen DA	2001	Bergen	50 %	50 %
Lagunen Eiendom AS	1995	Bergen	42 %	42 %
Sartor Senterforvaltning AS	2004	Fjell	50 %	50 %
Sørlandssenteret DA	2009	Bergen	50 %	50 %

Amfi Eiendom AS Konsern

Amfi Bygg Mandal AS	2007	Surnadal	50 %	100 %
Eiendomsselsk. Bryggerikvartalet AS	2006	Larvik	50 %	50 %
Eiendomsselskapet Triade AS	2006	Larvik	50 %	50 %
Kubera Utvikling AS	2008	Narvik	50 %	50 %
Meieriet AS	2009	Surnadal	50 %	50 %
Volum Eiendom AS	2012	Surnadal	50 %	50 %
Elvegaten Eiendom AS	2012	Surnadal	50 %	50 %
Postvegen 12 AS ¹⁾	2014	Surnadal	50 %	0 %

AmCo Eiendom AS Konsern

Amfi Bygg Fauske AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Elverum AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Eidsvoll AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
BB-Senteret Årnes AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Sogningen Storsenter AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Dølastugu Eiendom AS	2009	Surnadal	25 %	25 %
AmCo Bygg Nærbø AS	2008	Surnadal	25 %	25 %
Amfi Bygg Nærbø AS	2008	Surnadal	25 %	25 %
Coop Rørvik Eiendom AS	2011	Surnadal	25 %	25 %
Candy Eiendom AS ³⁾	2013	Surnadal	0 %	25 %
Geilosenteret Drift AS ⁴⁾	2011	Hol	0 %	36 %
Skippergata 1 AS	2013	Surnadal	25 %	25 %

Thon Reitan AS Konsern	2013	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Moss AS	2013	Surnadal	50 %	50 %
Kjøpesenter Moss AS ²⁾	2013	Surnadal	0 %	50 %
Kjøpesenter Mosseporten ANS	2013	Surnadal	50 %	50 %
Kjøpesenter Mosseporten AS	2013	Surnadal	50 %	50 %
Kjøpesenter Sandens AS	2013	Surnadal	50 %	50 %
Vålerveien 257 AS	2013	Surnadal	50 %	50 %
LOT Eiendom AS Konsern	2012	Surnadal	50 %	50 %
Ørsta Kjøpesenter AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Svolvær AS	2007	Surnadal	33 %	33 %
Bårdshaug Nord AS	2012	Surnadal	25 %	25 %
Bårdshaug Vest Handelspark AS	2013	Surnadal	25 %	25 %
Dombås Eiendomsutvikling AS	2012	Surnadal	25 %	25 %
Sivert Nilsensgate 33 Eiendom AS ¹⁾	2014	Surnadal	33 %	0 %

¹⁾ Anskaffet i 2014.

²⁾ Fusjonert inn i Thon Reitan AS i 2014.

³⁾ Fusjonert inn i Skippergata 1 AS i 2014.

⁴⁾ Fusjonert inn i Geilosenteret AS i 2014.

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

	Lagunen AS	Lagunen DA	Lagunen Eiendom AS	Sartor Senter forvaltning AS	Sørlands senteret DA	Amfi Eiendom AS	LOT Eiendom AS	Thon Reitan AS	AmCo Eiendom AS	Sum
2014										
Driftsinntekter	62	17	7	17	86	18	19	58	50	334
Verdiendringer	0	15	2	0	25	65	-5	-42	-109	-49
Kostnader	-62	-3	-4	-18	-53	-34	-11	-25	-12	-221
Årsresultat	0	29	5	-1	58	49	3	-8	-71	64
Anleggsmidler	0	324	114	1	1 118	452	311	828	702	3 850
Omløpsmidler	9	47	8	1	40	34	14	25	4	182
Sum eiendeler	9	371	122	2	1 158	486	325	853	706	4 032
EK	0	304	63	-1	1 147	66	115	288	193	2 175
Lang gjeld	0	67	57	0	6	392	201	561	514	1 798
Kort gjeld	9	1	1	3	5	27	8	5	-1	58
Sum gjeld og EK	9	371	122	2	1 158	486	325	853	706	4 032
2013										
Driftsinntekter	60	17	7	16	67	21	9	45	60	302
Verdiendringer	0	11	-6	0	94	-33	2	15	-5	77
Kostnader	-60	-9	-2	-16	-67	-10	-8	-38	-33	-242
Årsresultat	0	19	-1	0	94	-23	3	22	22	136
Anleggsmidler	0	310	110	1	1 109	300	305	802	695	3 632
Omløpsmidler	9	29	6	2	41	66	12	28	5	197
Sum eiendeler	10	339	116	3	1 150	365	317	830	700	3 830
EK	0	333	57	-0	1 135	0	117	296	274	2 211
Lang gjeld	0	0	56	0	0	317	190	526	421	1 510
Kort gjeld	9	6	3	3	15	49	10	8	5	108
Sum gjeld og EK	10	339	116	3	1 150	365	317	830	700	3 830

NOTE 4 TILKNYTTETE SELSKAPER (TS)

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

2014	Harald Kværner Eiendom AS	Møre-Sentrene Moa Syd AS	HMV Voss Eigedom AS	Andre tilknyt- tede selskaper	Sum tilknyttede selskaper
	34,1 %	39,7 %	20,0 %		
Driftsinntekter	29	12	1	0	42
Verdiendringer	34	10	0	0	44
Kostnader	-28	-9	0	0	-37
Årsresultat	35	13	1	0	49
Eiendeler	479	198	13	28	718
Egenkapital	220	165	8	3	397
Gjeld	259	33	5	25	322
Sum gjeld og EK	479	198	13	28	718
2013	Harald Kværner Eiendom AS	Møre-Sentrene Moa Syd AS	HMV Voss Eigedom AS	Sum tilknyttede selskaper	
	34,1 %	39,7 %	20,0 %		
Driftsinntekter	28	12	1	41	
Verdiendringer	-4	8	0	4	
Kostnader	-16	-8	-2	-26	
Årsresultat	8	12	-1	19	
Eiendeler	440	212	14	666	
Egenkapital	185	152	8	345	
Gjeld	255	60	6	321	
Sum gjeld og EK	440	212	14	666	

NOTE 5 OPPKJØP

	Bokførte verdier i selskapene	Merverdi ved oppkjøp	Balanseførte verdier
Anleggsmidler	2 816	443	3 259
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler	118		118
Kontanter, bankinnskudd	8		8
Utsatt skatt	(32)		(32)
Rentebærende lån og kreditter	192		192
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	75		75
Netto identifiserbare eiendeler og gjeld	2 708	443	3 151
Merverdier ved overtakelse	443		
Minoritetsinteresser			
Totalt vederlag	3 151		
Herav betalt kontant	3 151		
Kontanter overdratt	8		
Netto utgående kontantstrømmer	3 143		

Følgende oppkjøp i datterselskaper er foretatt i 2014:

Navn	Eierandel/ stemmerett	Kommune	Dato for overtagelse	Anskaffelseskost
Breivika Næringspark AS	100 %	Surnadal	31.07.14	59
Moaterminalen Holding AS	100 %	Surnadal	01.01.14	38
Sentrum Breivika AS	100 %	Surnadal	31.07.14	23
Geilo Eiendom AS ¹⁾	100 %	Surnadal	01.04.14	6
Detaljhandelshuset i Hyllinge AB	100 %	Stockholm	01.07.14	161
Fastighets AB Hageby Centrum	100 %	Stockholm	01.07.14	644
Fastighets AB Lantmäteribacken	100 %	Stockholm	01.07.14	69
Fastighets AB Sollentuna Centrum	100 %	Stockholm	01.07.14	1 289
Fastighets AB Överby Centrum	100 %	Stockholm	01.07.14	264
Mitticity i Karlstad Fastighets AB	100 %	Stockholm	01.07.14	599
Sum oppkjøp				3 151

¹⁾ Andel økt fra 50 % til 100 %.

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

	2014	2013
Felleskostnader, viderebelastet leietaker	688	641
Andre eiendomsrelaterte inntekter	60	47
Sum	748	688

NOTE 7 ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2014	2013
Forvaltningsinntekter	45	46
Øvrige driftsinntekter	119	126
Sum	164	172

NOTE 8 LØNNSKOSTNADER

	2014	2013
Lønninger	205	193
Arbeidsgiveravgift	25	25
Pensjonskostnader innskuddsbaserte pensjonsordninger ¹⁾	9	9
Andre ytelser	11	16
Viderefakturert	-122	-130
Sum	127	113
Lønnskostnadene fordeles på følgende poster i totalresultatregnskapet:		
Eiendomsrelaterte kostnader (note 9)	41	32
Andre driftskostnader (note 10)	63	58
Administrasjonskostnader (note 11)	23	23
Sum omfordeling	127	113
Antall årsverk	380	381

¹⁾ Konsernet har innskuddsbaserte pensjonsordninger etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. I tillegg har man ytelsespensjon for 1 person, der nåverdien av forpliktelsen er 2 (2 pr. 31.12.13). Avtalen er effektiv og har løpende årlige utbetalinger.

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	2014	2013
Olav Thon (styrets formann)		
- styrehonorar Olav Thon Eiendomsselskap ASA	100	100
- styrehonorar i Amfi Eiendom AS	35	35
- styrehonorar i Amfi Drift AS	35	35
Sissel Berdal Haga (styremedlem)		
- styrehonorar Olav Thon Eiendomsselskap ASA	100	100
- honorar revisjonsutvalg Olav Thon Eiendomsselskap ASA	30	30
- styrehonorar i Amfi Eiendom AS	35	35
- styrehonorar i Amfi Drift AS	35	35
Kristian Leer-Salvesen (styremedlem)		
- styrehonorar Olav Thon Eiendomsselskap ASA	100	100
- honorar revisjonsutvalg Olav Thon Eiendomsselskap ASA	30	30
- styrehonorar i Amfi Eiendom AS	35	35
- styrehonorar i Amfi Drift AS	35	35
Stig Jacobsen (styremedlem)		
- styrehonorar i Olav Thon Eiendomsselskap ASA	100	100
Elin Ørjasæter (tidligere styremedlem)		
- styrehonorar Olav Thon Eiendomsselskap ASA	100	100
Ole-Christian Hallerud (varamedlem)		
- styrehonorar Olav Thon Eiendomsselskap ASA	30	
Marianne Morris (tidligere varamedlem)		
- styrehonorar Olav Thon Eiendomsselskap ASA		30
Administrerende direktør har mottatt følgende ytelser	2014	2013
(I hele tusen kroner)		
Lønn	1 652	1 610
Betalte pensjoner og andre ytelser	0	0
Det er ingen ledende ansatte utover administrerende direktør i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.		
Revisjonshonorar/-tjenester:	2014	2013
(kostnadsførte beløp i hele tusen kroner)		
Lovpålagt revisjon	2 859	2 932
Skatterådgivning og annen rådgivning	684	579
Sum	3 543	3 511

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 2014 er det ført en lederlønnspolitikk i tråd med de retningslinjer som ble fastsatt på ordinær generalforsamling i 2014, og det er ikke inngått eller endret avtaler om godtgjørelse til ledende ansatte med vesentlig virkning for selskapet og aksjeeierne.

NOTE 9 EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER

	2014	2013
Vedlikeholdskostnader	37	31
Fremmedytelser	24	21
Felleskostnader (viderebelastet leietakere)	679	627
Felleskostnader (utleiers andel)	58	44
Leiekostnader	22	22
Andre driftskostnader	81	67
Tap på fordringer	15	7
Lønnskostnader (se note 8)	41	32
Sum	957	851

NOTE 10 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

	2014	2013
Leiekostnader	2	4
Varekostnader	29	23
Andre driftskostnader	57	43
Lønnskostnader (se note 8)	63	58
Sum	151	128

NOTE 11 ADMINISTRASJONSKOSTNADER

	2014	2013
Administrasjonshonorarer	60	61
Leiekostnader	3	2
Andre driftskostnader	20	9
Lønnskostnader (se note 8)	23	23
Sum	107	95

NOTE 12 FINANSINNEKTER

	2014	2013
Renteinntekter	14	22
Agio	24	0
Sum	38	22

NOTE 13 FINANSKOSTNADER

	2014	2013
Rentekostnader	642	641
Finanskostnader	17	20
Sum	659	661

NOTE 14 RESULTAT FINANSIELLE INSTRUMENTER

	2014	2013
Verdiendring renteswapavtaler	-1 050	177
Sum	-1 050	177

NOTE 15 VARIGE DRIFTSMIDLER

2014	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01	7	116	123
Tilgang		33	33
Avgang		-3	-3
Anskaffelseskost pr. 31.12	7	146	153
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12		-67	-67
Balanseført verdi pr. 31.12	7	79	86
Årets avskrivninger		14	14
Varige driftsmidler er regnskapsført til historisk kost			
Balanseført verdi av eiendeler som er pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 23).		7	7
Økonomisk levetid		3-10 år	
Valgt avskrivningsplan		Lineær	
Immaterielle eiendeler gjelder ikke avskrivbar utbyggingsrett, samt bruksrett parkeringsplass.			

2013	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost pr. 01 01	7	114	121
Tilgang		5	5
Avgang		-3	-3
Anskaffelseskost pr. 31.12	7	116	123
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12		-59	-59
Balanseført verdi pr. 31.12	7	57	64
Årets avskrivninger		12	12
Varige driftsmidler er regnskapsført til historisk kost			
Balanseført verdi som er pantsatt som sikkerhet for banklån er (se note 23).		7	7
Økonomisk levetid		3-10 år	
Valgt avskrivningsplan		Lineær	
Immaterielle eiendeler gjelder ikke avskrivbar utbyggingsrett, samt bruksrett parkeringsplass.			

NOTE 16 INVESTERINGSEIENDOM

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

Fremtidige leieinnbetalinger:

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

Avkastningskrav (Yield):

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

Estimert ledighet:

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

Eierkostnader:

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

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

Avkastningskravet bygges opp på følgende måte:

10 års swaprente
- inflasjonsforventninger
+ kredittmargin
+ eiendomsrisiko
= avkastningskrav

Oversikt bevegelser 2014	Note	Næringseiendom	Kjøpesenter	Totalt 2014
Virkelig verdi ved inngangen av året		6 611	22 715	29 327
Tilgang:				
-Kjøp og påkostninger på eiendom		129	707	836
-Kjøp av selskaper	5	-	3 151	3 151
Aktiverte finansieringskostnader			-	2
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi		199	1 146	1 345
Virkelig verdi ved utgangen av året		6 941	27 720	34 661
Oversikt bevegelser 2013		Næringseiendom	Kjøpesenter	Totalt 2013
Virkelig verdi ved inngangen av året		6 611	21 413	28 024
Tilgang:				
-Kjøp og påkostninger på eiendom		148	446	594
-Kjøp av datterselskaper	5		7	7
Aktiverte finansieringskostnader			4	5
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi		268	429	697
Virkelig verdi ved utgangen av året		6 611	22 715	29 327

Oversikt input til verdsettelse 2014

	Næringseiendom	Kjøpesenter
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Verdi 31.12.14	6 941	27 720
Faktisk ledighet	3,8 %	2,4 %
Avkastningskrav (spenn)	4,30 %-10,0 %	4,85 %-9,0 %
Avkastningskrav (gjennomsnitt)	6,15 %	5,85 %

Oversikt input til verdsettelse 2013

	Næringseiendom	Kjøpesenter
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Verdi 31.12.13	6 611	22 715
Faktisk ledighet	2,1 %	2,4 %
Avkastningskrav (spenn)	5,00 %-10,0 %	5,05 %-9,0 %
Avkastningskrav (gjennomsnitt)	6,40 %	6,01 %

2014 **2013**

Balansført verdi som er pantsatt som sikkerhet for banklån (se note 23): 30 971 25 759

Oppbyggingen av det gjennomsnittlige avkastningskravet for hovedsegmentene:

	2014		2013	
	Kjøpesentereieendom	Næringseiendom	Kjøpesentereieendom	Næringseiendom
10 års swaprente pr. 31.12.	1,9 %	1,9 %	3,4 %	3,4 %
Inflasjonsforventninger	1,9 %	1,9 %	2,1 %	2,1 %
Kredittmarginer	1,5 %	1,5 %	2,0 %	2,0 %
Eiendomsrisiko	4,3 %	4,6 %	2,8 %	3,1 %
Avkastningskrav	5,8 %	6,1 %	6,0 %	6,4 %

Netto leieinntekter:

2014 **2013**

Leieinntekter fra investeringseiendommer	2 092	1 922
Direkte kostnadsførte driftskostnader inkl. vedlikehold ikke belastet leietaker, tilknyttet investeringseiendommer som har gitt leieinntekter	150	119
Direkte kostnadsførte driftskostnader knyttet til ikke utleide investerings-eiendommer	58	44
Netto leieinntekter	1 883	1 759

Endringer i eiendomsverdiene som følge av endring i avkastningskrav og markedsleie:

Markedsverdi eiendom	Leienivå		
	- 5 %	Uendret	+ 5 %
Avkastningskrav			
- 1,0 %-poeng	39 504	41 536	43 568
- 0,5 %-poeng	35 936	37 781	39 625
Uendret	32 972	34 661	36 349
+ 0,5 %-poeng	30 470	32 027	33 584
+ 1,0 %-poeng	28 331	29 775	31 219

NOTE 17 ANDRE FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

	2014	2013
Lån til felleskontrollerte selskap	44	71
Andre fordringer	135	140
Sum	179	212

NOTE 18 FORDRINGER

	2014	2013
Ferdigvarer	4	5
Kundefordringer	311	264
Avsatt til tap på fordringer	-20	-6
Andre kortsiktige fordringer	137	134
Sum fordringer	431	395

NOTE 19 BANKINNSKUD, KONTANTER OG LIGNENDE

	2014	2013
Kontanter og bankinnskudd	276	284
Bundne midler	7	7
Sum	283	291

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:

Renteswapavtale:

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

Renteswapopsjon:

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

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

Under følger et sammendrag over konsernets renteswapavtaler.

Instrumenter pr. 31.12.14	Utløpsår	Kontraktsbeløp	Snittrente
Renteswapavtaler			
Betaler fast - mottar flytende:			
	2015	15	3,98 %
	2017	50	5,57 %
	2019	45	4,75 %
	2020	3 295	4,64 %
	2021	2 495	3,97 %
	2022	1 400	4,65 %
	2024	700	3,89 %
	2024	500 ¹⁾	1,58 %
	2025	1 150	3,71 %
	2026	1 000	3,19 %
Betaler flytende - mottar fast:			
	2016	350	4,00 %
	2018	850	3,72 %
Betaler 3 mnd. - mottar 6 mnd. Nibor:			
	2015	600	
Renteswapopsjoner (salgsopsjoner)			
	2020-2024	800	4,99 %
	2020-2025	725	4,74 %
	2020-2026	750	4,92 %
	2021-2024	500	3,67 %
	2021-2025	500	4,00 %
Sum markedsverdi konsern			-2 154

¹⁾ SEK.

Instrumenter pr. 31.12.13	Utløpsår	Kontraktbeløp	Snittrente
Renteswapavtaler			
Betaler fast - mottar flytende:			
	2014	45	3,99 %
	2015	515	4,95 %
	2017	50	5,57 %
	2020	6 445	4,34 %
	2021	2 095	4,09 %
	2022	1 000	4,57 %
Betaler flytende - mottar fast:			
	2014	250	4,90 %
	2016	350	4,00 %
	2018	850	3,72 %
Betaler 3 mnd. - mottar 6 mnd. Nibor:			
	2015	600	
Renteswapopsjoner (salgsopsjoner)			
	2014-2019	45	4,75 %
	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			-1 102

NOTE 21 KAPITALSTRUKTUR OG EGENKAPITAL

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

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

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

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

Netto rentebærende gjeld er definert som rentebærende gjeld (kort og lang) og leverandørgjeld minus kontanter. Egenkapital omfatter majoritetens egenkapital, innskutt og opptjent.

	2014	2013
Rentebærende gjeld	16 647	13 556
Leverandørgjeld	121	118
Bankinnskudd	-283	-291
Netto gjeld	16 485	13 383
Egenkapital, majoritet	13 920	12 935
Sum EK og netto gjeld	30 405	26 318
Gjeldsgrad	54 %	51 %

NOTE 22 FASTSETTELSE AV VIRKELIG VERDI AV FINANSIELLE POSTER

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

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

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

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

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

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

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

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

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 balanseførte verdier og virkelig verdi for konsernets finansielle instrumenter.

	2014		2013	
	Balanseført verdi	Virkelig verdi	Balanseført verdi	Virkelig verdi
Finansielle eiendeler				
Bankinnskudd og kontanter	283	283	291	291
Kundefordringer	291	291	257	257
Andre fordringer	137	137	134	134
Andre langsiktige fordringer	179	179	212	212
Finansiell gjeld				
Leverandørgjeld	121	121	118	118
Rentebærende gjeld:				
Banklån	9 267	9 267	8 544	8 544
Sertifikatlån	1 900	1 900	1 400	1 400
Obligasjonslån	5 480	5 510	3 612	3 642
Virkelig verdi renteswaper	2 154	2 154	1 102	1 102

NOTE 23 LANGSIKTIG GJELD

	2014		2013	
	Balanseført verdi	Virkelig verdi	Balanseført verdi	Virkelig verdi
Obligasjonslån ^{1) 2)}	4 530	4 560	3 072	3 102
Gjeld til kreditinstitusjoner ²⁾	7 960	7 960	4 250	4 250
Annen gjeld	31	31	70	70
Virkelig verdi renteswapavtaler (note 20)	2 154	2 154	1 102	1 102
Sum	14 674	14 705	8 494	8 524

¹⁾ 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 + 1,02 %, forfall 2015, for tkr 350 000
 Flytende rente NIBOR + 1,1 %, forfall 2015, for tkr 600 000
 Flytende rente NIBOR + 0,64 %, forfall 2017, for tkr 570 000
 Flytende rente NIBOR + 1,2 %, forfall 2018, for tkr 550 000
 Flytende rente NIBOR + 1,28 %, forfall 2018, for tkr 375 000
 Flytende rente NIBOR + 0,62 %, forfall 2019, for tkr 635 000
 Flytende rente NIBOR + 0,67 %, forfall 2019, for tkr 1 200 000

²⁾ Vektet gjennomsnittlig rente 3,95 %, vektet gjennomsnittlig rentebindingsperiode 5,0 år.

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

31.12.14

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	1 307	43	3 425	3 275	35	1 182	9 267
Sertifikatlån	1 900						1 900
Obligasjonslån	950	350	570	1 775	1 835		5 480
Leverandørgjeld og annen gjeld	980	31					1 011
Rentebytteavtaler			7			2 147	2 154
Totalt	5 137	424	4 002	5 050	1 870	3 329	19 812

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	4 294	72	120	854	2 000	1 204	8 544
Sertifikatlån	1 400						1 400
Obligasjonslån	540	950	350		1 772		3 612
Leverandørgjeld og annen gjeld	901	70					971
Rentebytteavtaler		6	58			1 038	1 102
Totalt	7 135	1 098	528	854	3 772	2 242	15 629

Pantstillelser og garantier mv.**2014**

2013

Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:

Obligasjonslån	5 480	3 612
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 128	8 309
Sum	14 608	11 921

Balansført verdi av de pantsatte verdier:

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	30 971	25 759
Driftstilbehør	7	7
Aksjer	91	156

NOTE 24 KORTSIKTIG GJELD

	2014	2013
Rentebærende sertifikatlån	1 900	1 400
Obligasjonslån kortsiktig del	950	540
Annen rentebærende kortsiktig gjeld	1 307	4 294
Leverandørgjeld	121	118
Påløpne renter	56	49
Skyldige offentlige avgifter	45	23
Betalbar skatt	150	118
Annen gjeld	608	592
Sum	5 137	7 135

NOTE 25 AVSETNINGER FOR RETTSLIGE KRAV

Det er ikke foretatt avsetninger for rettslige krav pr. 31.12.14. Konsernet er heller ikke involvert i tvister eller pågående retssaker som kan resultere i slike krav av vesentlig størrelse.

NOTE 26 SKATT

Endring i balanseført utsatt skatt	2014	2013
Balanseført verdi 01.01	4 149	3 865
Resultatført i perioden	233	223
Skatt ført direkte mot egenkapitalen	-17	61
Balanseført verdi 31.12	4 365	4 149

Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel (uten nettoføring)

Utsatt skatt	Skattemessige avskrivninger	Virkelig verdi/ gevinster	Finansielle instrumenter	Fordringer	Sum
31.12.12	1 237	3 020	0	0	4 255
Resultatført i perioden	99	166		8	273
Belastet egenkapitalen	-61	1			-60
31.12.13	1 275	3 187	0	8	4 468
Resultatført i perioden	151	409			560
Belastet egenkapitalen		6			6
31.12.14	1 425	3 601	0	7	5 034

Utsatt skattefordel	Avsetning for forpliktelse	Finansielle instrumenter	Fordring	Fremførbart underskudd	Sum
31.12.12	-10	-355	0	-26	-390
Resultatført i perioden	2	60		9	71
Belastet egenkapitalen					0
31.12.13	-8	-295	0	-17	-319
Resultatført i perioden	-13	-283		-30	-327
Belastet egenkapitalen					0
Kjøp av datterselskap				-22	-22
31.12.14	-21	-578	0	-69	-668

Netto utsatt skatt som er regnskapsført rett mot egenkapital er som følger	2014	2013
Utsatt skatt i oppkjøpte selskaper	-23	0
Andre posterings	6	61
Sum	-17	61

Midlertidige forskjeller som ikke inngår i grunnlaget for beregning av utsatt skatt	2014	2013
Ved inngangen til året	911	911
Oppkjøp Sverige	159	0
Sum	1 070	911

	2014	2013
Årets skattekostnad fremkommer slik:		
Betalbar skatt	-157	-118
Endring i utsatt skatt	-233	-223
Årets totale skattekostnad	-389	-341

Anvendt skattesats 27 % / 22 %

Avstemming mellom skattekostnad og resultat multiplisert med nominell skattesats	2014		2013	
Regnskapsmessig resultat i Norge multiplisert med nominell skattesats 27 %	421	27,00 %	584	28,00 %
Regnskapsmessig resultat i Sverige multiplisert med nominell skattesats 22 %	1	0,09 %	0	0,00 %
Skatt på resultat av andeler i tilknyttede og felleskontrollerte selskaper	-31	-1,95 %	-42	-2,01 %
Skatt på andre permanente forskjeller	0	0,00 %	0	0,00 %
Endret skatte sats fra 28 % til 27 %	0	0,00 %	-139	-6,66 %
Estimatendring utsatt skatt ¹⁾	0	0,00 %	-61	-2,93 %
Skatt på andre endringer	-3	-0,23 %	-1	-0,05 %
Bokført skattekostnad	389	24,90 %	341	16,35 %

¹⁾ Det er foretatt en estimatendring i utsatt skattekostnad for 2013. Dette har virkning for utsatt skatt i resultatet og skyldig utsatt skatt og egenkapital i balansen for 2013.

NOTE 27 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON**Aksjekapital og aksjonærinformasjon**

Aksjekapitalen i selskapet utgjør kr 106 445 320 fordelt på 106.445.320 aksjer, hver pålydende kr 1. Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA innehar fullmakt frem til 21. mai 2015 til å utstede inntil 10 million nye aksjer i forbindelse med fusjoner eller kontantemisjoner uten fortrinnsrett for eksisterende aksjonærer. Fullmakten var ubenyttet

Pr. 31.12.14	2014	2013
Aksjekapital 01.01	106 445 320	106 445 320
Endring i aksjekapitalen i året	0	0
Aksjekapital 31.12	106 445 320	106 445 320

På ordinær generalforsamling i Olav Thon Eiendomsselskap ASA ble det besluttet at hver eksisterende aksje splittes slik at en eksisterende aksje pålydende kr 10, blir splittet i ti nye aksjer pålydende kr 1. Vedtektenes § 4 ble endret overensstemmende med dette, fra å lyde: "Selskapets aksjekapital er kr 106 445 320 fordelt på 10 644 532 aksjer à kr 10, fullt innbetalt og lydende på navn", til å lyde: "Selskapets aksjekapital er kr 106 445 320 fordelt på 106 445 320 aksjer, hver pålydende kr 1". Aksjene ble notert etter splitt på Oslo Børs fra og med 11. juni 2014.

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

Det høyeste beløp som kan betales pr. aksje er kr 200 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 21. mai 2015, og er pr. 31.12.14 ikke benyttet.

Transaksjoner egne aksjer	2014	2013
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

Aksjonærene i selskapet pr. 31.12	Antall aksjer 2014	Antall aksjer 2013
Olav Thon Gruppen AS *	76 532 950	76 532 950
Folketrygdfondet	8 867 940	8 867 940
MP Pensjon	2 029 412	2 024 000
Otto Olsen Invest AS	1 576 560	1 576 560
VPF Nordea Norge Verdi	1 196 802	1 005 090
Andre med eierandel mindre enn 1 %	16 241 656	16 438 780
Sum	106 445 320	106 445 320

Aksjer eiet av styremedlemmer, daglig leder og revisor pr. 31.12.14	Antall aksjer
Line Norbye (styremedlem) *	450 000
Olav Thon (styrets formann) *	70 930
Sissel Berdal Haga (styremedlem)	22 000
Ole-Christian Hallerud (varamedlem)	250

* Aksjeinnehav inkluderer aksjer eid av nærstående.

Utbytte:

Det er foreslått utbytte med kr 1,60 pr. aksje for regnskapsåret 2014.

NOTE 28 RESULTAT PR. AKSJE

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

	2014	2013
Utstedte ordinære aksjer pr. 01.01	106 445 320	106 445 320
Aksjeemisjon	0	0
Utstedte ordinære aksjer pr. 31.12	106 445 320	106 445 320
Periodens resultat tilordnet aksjonærene	1 186	1 711
Resultat pr. aksje (i hele kroner)	11,14	16,07

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 2014 utgjorde totalt honorar kr 60 millioner (for 2013 kr 57 millioner)

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 2014 kr 52 millioner (i 2013 kr 52 millioner).

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

Transaksjoner prises på basis av armlengdes avstand.

		2014	2013
Salg av varer og tjenester:	Felleskontrollerte selskaper	129	125
	Tilknyttede selskaper	0	0
	Sum	129	125
Kjøp av varer og tjenester:	Felleskontrollerte selskaper	129	125
	Tilknyttede selskaper		
	Sum	129	125
Fordringer:	Felleskontrollerte selskaper	4	4
	Tilknyttede selskaper	0	0
	Sum	4	4
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 2014 utgjorde leiekostnaden 9 (9)

Minimum leiekostnad knyttet til ikke kansellerbare leieavtaler har følgende forfall	2014	2013
Innen ett år	9	9
Mellom to og fem år	32	35
Senere enn fem år (10 til 60 års varighet)	8	49
Sum	48	93

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

Leiebeløp kostnad-/inntektsført i perioden:	2014	2013
Minimum leiebetalinger	15	15
Variable leiebetalinger	0	0
Innbetalinger på fremleie	28	26
Sum	13	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	2014	2013
Innen ett år	2 050	1 800
Mellom ett og fem år	5 935	6 027
Senere enn fem år	1 435	2 067
Sum	9 420	9 895

Balanseført verdi av eiendeler som leies ut under operasjonelle leieavtaler er som følger	2014	2013
Investeringseiendom	34 661	29 327
Akkumulert avskrivning	0	0
Bokført verdi	34 661	29 327

Periodisert leieinntekt i balanse	2014	2013
Mottatt ikke opptjent leieinntekt	227	190

NOTE 31 FORPLIKTELSER

Konsernet har kontraktsfestede ikke balanseførte forpliktelser for kjøp og tilvirkning av investeringseiendom, anlegg under utførelse og boliger for videresalg som ikke er bokført pr. 31.12.14 på kr 120 millioner (pr. 31.12.13 kr 67 millioner).

NOTE 32 ENDRING AV REGNSKAPSPRINSIPP

Fra og med 1. kvartal 2014 presenteres felleskontrollerte selskaper etter egenkapitalmetoden iht IFRS-11.

Sammenligningstallene for 2013 er omarbeidet tilsvarende. Oppstillingen under viser endringene i sammenligningstallene.

Oppstilling av separat resultatregnskap	Etter IFRS-11 Pr. 31.12.13	Før IFRS-11 Pr. 31.12.13
<small>(Beløp i millioner kroner)</small>		
Leieinntekter	1 922	2 122
Andre eiendomsrelaterte inntekter	688	736
Eiendomsrelaterte kostnader	-851	-928
Netto leieinntekter	1 759	1 930
Verdiendring investeringseiendommer	698	775
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	155	19
Andre driftsinntekter	172	172
Andre driftskostnader	-128	-128
Administrasjonskostnader	-95	-98
Ordinære avskrivninger	-12	-13
Driftsresultat	2 548	2 657
Finansinntekter	22	25
Verdiendring finansielle instrumenter	177	177
Finanskostnader	-661	-720
Resultat før skatter	2 085	2 138
Endring utsatt skatt	-223	-341
Betalbar skatt	-118	-115
Periodens resultat	1 744	1 682

Oppstilling av finansiell stilling	Etter IFRS-11 Pr. 31.12.13	Før IFRS-11 Pr. 31.12.13
(Beløp i millioner kroner)		
Eiendeler		
Utsatt skattefordel	319	319
Investerings eiendommer	29 327	33 025
Varige driftsmidler	64	66
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2 556	345
Andre finansielle anleggsmidler	212	145
Sum anleggsmidler	32 479	33 899
Fordringer	395	424
Bankinnskudd, kontanter og lignende	291	456
Sum omløpsmidler	686	881
Sum eiendeler	33 165	34 780
Gjeld og egenkapital		
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital	132	142
Majoritetens andel av egenkapital	12 935	12 925
Egenkapital	13 067	13 067
Utsatt skatt	4 468	4 487
Langsiktig gjeld	8 494	9 986
Kortsiktig gjeld	7 135	7 241
Sum gjeld og forpliktelser	20 098	21 713
Sum egenkapital og gjeld	33 165	34 780

RESULTATREGNSKAP

MORSELSKAP

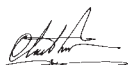
	Note	GRS 2014	GRS 2013
(Beløp i 1 000 kr)			
Leieinntekter	15	736 835	724 063
Gevinst ved avgang anleggsmidler		211	0
Andre driftsinntekter	2	148 843	149 870
Driftsinntekter		885 889	873 933
Lønnskostnader	3	-11 333	-11 903
Ordinære avskrivninger	6	-33 927	-33 721
Andre driftskostnader	3,4,15	-347 761	-394 823
Driftskostnader		-393 021	-440 447
Driftsresultat		492 868	433 486
Finanskostnader	5	-312 124	-329 463
Resultat før skatter		180 744	104 023
Skattekostnader	12	-48 194	-112 046
Årsresultat		132 550	-8 023
Disponering av årets resultat:			
Avsatt til utbytte		170 312	149 023
Overført annen egenkapital		-37 762	-157 046
Sum disponeringer og overføringer		132 550	-8 023

BALANSE PR. 31.12.14

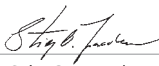
MORSELSKAP

	Note	GRS 2014	GRS 2013
(Beløp i 1 000 kr)			
EIENDELER			
Immatrielle eiendeler	6	5 998	5 998
Varige driftsmidler	6,10	3 134 903	3 019 430
Investeringer i datterselskap, felleskontrollert og tilknyttet selskap	1	6 479 898	3 899 992
Andre finansielle anleggsmidler	7	35 815	24 246
Anleggsmidler		9 656 614	6 949 666
Tilvirkningskostnader som varer	8	0	565
Fordringer	9	8 057 309	3 984 055
Bankinnskudd, kontanter og lignende		12 096	102 496
Omløpsmidler		8 069 405	4 087 116
Sum eiendeler		17 726 019	11 036 782
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	13,14	106 445	106 445
Overkurs	14	318 361	318 361
Annen egenkapital	14	592 881	630 643
Sum egenkapital	14	1 017 687	1 055 449
Pensjonsforpliktelser	3	1 500	1 570
Utsatt skatt	12	279 723	324 862
Annen langsiktig gjeld	10	13 061 047	7 715 402
Sum langsiktig gjeld		13 342 270	8 041 834
Betalbar skatt	12	93 333	74 713
Annen kortsiktig gjeld	11	3 272 729	1 864 786
Sum kortsiktig gjeld		3 366 062	1 939 499
Sum gjeld		16 708 332	9 981 333
Sum egenkapital og gjeld		17 726 019	11 036 782


Oslo, 25. mars 2015
Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA



Olav Thon (styrets formann)



Stig O. Jacobsen



Kristian Leer-Salvesen



Line Norbye



Sissel Børdal Haga



Dag Tangevald-Jensen (adm. direktør)

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

MORSELSKAP

	GRS 2014	GRS 2013
(Beløp i 1 000 kr)		
Resultat før skattekostnad	180 744	104 023
Betalte skatter	-74 714	-98 461
Gevinst/tap anleggsmidler	355	737
Ordinære avskrivninger	33 927	33 721
Forskjell mellom kostnadsførte og utbetalte pensjoner	-70	-80
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter	-71 880	110 900
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	68 362	150 840
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	234	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-149 989	-34 552
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	81 000	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-2 660 907	-100 239
Utbetalinger tilknyttet andre investeringer	-4 037 438	-791 072
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-6 767 100	-925 863
Innbetalinger ved opptak av rentebærende gjeld	10 447 347	3 535 000
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	3 689 987	2 600 000
Innbetalinger av utbytte og konsernbidrag	-149 023	-127 734
Utbetalinger av utbytte og konsernbidrag	0	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	6 608 337	807 266
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-90 401	32 243
Kontanter og kontantekvivalenter pr. 01.01	102 496	70 253
Kontanter og kontantekvivalenter pr. 31.12	12 095	102 496
Ubenyttet del av kassekreditt og andre trekkrettigheter	3 658 512	3 760 000

NOTER

MORSELSKAP

KONSOLIDERINGS- OG KLASSIFISERINGSPRINSIPPER

I selskapsregnskapet er investeringer i datterselskaper, felleskontrollerte og tilknyttede selskaper balanseført etter kostmetoden som finansielle anleggsmidler.

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

Kostpris for renteopsjoner benyttet til rentesikringsformål er periodisert over løpetiden.

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

VURDERINGSPRINSIPPER

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

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.

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

Pensjonsforpliktelser/pensjonsytelser

Selskapet har en innskuddsplan.

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

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 kredittammer i ulike finansinstitusjoner.

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

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

Renterisiko

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

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

Skattetrekk

Selskapets skattetrekkforpliktelse er dekket med bankgaranti.



INNHOILDSFORTEGNELSE

SIDE

NOTE 1	DATTERSELSKAP (DS), FELLESKONTROLLERTE (FKS) OG TILKNYTTETE SELSKAPER (TS)	62
NOTE 2	ANDRE DRIFTSINNTEKTER	62
NOTE 3	LØNNSKOSTNADER, GODTGJØRELSER MV.	62
NOTE 4	ANDRE DRIFTSKOSTNADER	64
NOTE 5	ANDRE FINANSKOSTNADER	64
NOTE 6	VARIGE DRIFTSMIDLER	64
NOTE 7	ANDRE FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER	65
NOTE 8	LANGSIKTIGE TILVIRKNINGSKONTRAKTER	65
NOTE 9	KORTSIKTIGE FORDRINGER	65
NOTE 10	LANGSIKTIG GJELD	65
NOTE 11	KORTSIKTIG GJELD	66
NOTE 12	SKATT	67
NOTE 13	AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON	68
NOTE 14	EGENKAPITAL	68
NOTE 15	NÆRSTÅENDE PARTER	69

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

	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets egenkap.	Selskapets resultat	Balanseført verdi
Datterselskaper:						
Jessheim Storsenter AS	1998	Oslo	100,0 %	98 279	17 470	500
Gardermoen Park AS	2001	Oslo	100,0 %	148 042	26 286	85 658
Molde Storsenter AS	2008	Molde	100,0 %	69 749	11 498	40 473
Skibåsen 50 AS	2009	Oslo	100,0 %	4 801	-691	5 205
Time Park Service AS	2007	Oslo	100,0 %	6 147	218	510
Thon Åsane AS	2012	Bergen	100,0 %	33 520	-1 148	254 371
Thon Storo ANS ¹⁾	1994	Oslo	99,0 %	620 724	106 881	141 041
Bergen Storsenter ANS ¹⁾	1996	Oslo	99,0 %	441 541	48 456	29 290
Info-Rama ANS ¹⁾	1998	Oslo	99,0 %	803 557	71 790	352 878
KS Lagunen ²⁾	1994	Oslo	90,0 %	50	0	45
Thon Sartor AS ⁴⁾	2004	Fjell	100,0 %	73 270	-11 842	46 709
Amfi Eiendom AS ⁴⁾	1996	Surnadal	100,0 %	3 843 017	186 213	3 082 575
Vestkanten AS ⁴⁾	2010	Bergen	88,9 %	233 079	34 168	271 433
Thon Fastigheter AB ⁴⁾	2014	Sverige	100,0 %	995 308	-4 742	959 745
Sum						5 270 433

Felleskontrollerte- og tilknyttede selskaper:

Lagunen AS ³⁾	1994	Bergen	50,0 %	304	4	50
Lagunen Eiendom AS ³⁾	1995	Bergen	42,0 %	68 459	10 377	11 242
Lagunen DA ³⁾	2001	Bergen	50,0 %	246 374	34 889	0
Sørlandssenteret DA ^{3), 4)}	2009	Bergen	50,0 %	2 166 291	114 822	1 198 172
Sum						1 209 464

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

	2014	2013
Felleskostnader, viderebelastet leietaker	105 055	107 566
Øvrige driftsinntekter	43 788	42 304
Sum	148 843	149 870

NOTE 3 LØNSKOSTNADER, GODTGJØRELSER MV.

	2014	2013
Lønnskostnader	17 036	17 302
Arbeidsgiveravgift	2 482	2 516
Pensjonskostnader	548	503
Andre ytelser	324	323
Viderefakturerte kostnader til leietakerne	-9 057	-8 741
Sum	11 333	11 903

Gjennomsnittlig antall årsverk i selskapet er 40.

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

Styrets medlemmer har mottatt følgende ytelser	Styrehonorar	Honorar revisjonsutvalget
Olav Thon (styreformann)	100	
Kristian Leer-Salvesen (styremedlem)	100	30
Sissel Berdal Haga (styremedlem)	100	30
Elin Ørjasæter (styremedlem)	100	
Stig Jacobsen (styremedlem)	100	
Ole Christian Hallerud (varamedlem)	30	

Administrerende direktør har mottatt følgende ytelser

Lønn	1 652
------	-------

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 613.

Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser	2014	2013
Utbetalte pensjoner	379	393
Endring i pensjonsforpliktelser	-70	-80
Obligatorisk tjenestepensjon	239	190
Netto pensjonskostnader	548	503

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

I tillegg har man ytelsespensjon for 1 person, der nåverdien av forpliktelsen er 1 500 (1 570 pr. 31.12.13).

Avtalen er effektive og har løpende årlige utbetalinger.

NOTE 4 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

	2014	2013
Vedlikeholdskostnader	70 125	120 615
Forretningsførerhonorar	36 126	35 592
Felleskostnader (viderebelastet leietakere)	105 055	107 498
Felleskostnader (utleiers andel)	14 624	15 326
Markedsføringskostnader	29 616	28 745
Andre driftskostnader	92 215	87 047
Sum	347 761	394 823

NOTE 5 ANDRE FINANSKOSTNADER

	2014	2013
Renter fra konsernselskaper	284 198	139 528
Andre rente- og finansinntekter	4 956	4 252
Annen valutagevinst	72 267	0
Utbytte aksjer	0	5 585
Renter til konsernselskaper	-111 918	-60 205
Andre rente- og finanskostnader	-561 627	-418 623
Sum	-312 124	-329 463

NOTE 6 VARIGE DRIFTSMIDLER

	Fast eiendom	Anlegg u/ utførelse	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01	3 598 045	20 151	13 269	3 631 465
- herav balanseførte lånekostnader fast eiendom	14 608			
Tilgang	46 159	102 537	1 293	149 989
- herav balanseførte lånekostnader fast eiendom	1 404			
Avgang	-1 128	0	-731	-1 859
- herav balanseførte lånekostnader fast eiendom	0			
Anskaffelseskost pr. 31.12	3 643 076	122 688	13 831	3 779 595
Oppskrevet før 01.01	116 216			116 216
Akkumulerte avskrivninger på oppskrivninger pr. 31.12	-6 372			-6 372
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-744 718		-9 818	-754 536
Balanseført verdi pr. 31.12	3 008 202	122 688	4 013	3 134 903
Årets avskrivninger	32 130		1 797	33 927
Årlig leie av ikke balanseførte driftsmidler	68 599		72	68 671
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

	2014	2013
Lån til felleskontrollert og tilknyttet selskap ¹⁾	2 552	2 552
Andre fordringer ²⁾	33 263	21 694
Sum	35 815	24 246

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

²⁾ Herav forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt tkr 14 155 (tkr 15 811).

NOTE 8 LANGSIKTIGE TILVIRKNINGSKONTRAKTER

	2014	2013
Balanseførte tilvirkningskostnader som varer	0	565

NOTE 9 KORTSIKTIGE FORDRINGER

	2014	2013
Kundefordringer	157 276	120 243
Fordringer på konsernselskaper	7 881 160	3 847 200
Fordringer på felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	3 311	2 989
Andre fordringer	15 562	13 623
Sum	8 057 309	3 984 055

NOTE 10 LANGSIKTIG GJELD

	2014	2013
Obligasjonslån ¹⁾	5 480 000	3 615 000
Gjeld til kreditinstitusjoner ²⁾	7 580 633	4 100 000
Annen gjeld	414	402
Sum ³⁾	13 061 047	7 715 402

¹⁾ 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 + 1,02 %, forfall 2015, for tkr 350 000
 Flytende rente NIBOR + 1,1 %, forfall 2015, for tkr 600 000
 Flytende rente NIBOR + 0,64 %, forfall 2017, for tkr 570 000
 Flytende rente NIBOR + 1,2 %, forfall 2018, for tkr 550 000
 Flytende rente NIBOR + 1,28 %, forfall 2018, for tkr 375 000
 Flytende rente NIBOR + 0,62 %, forfall 2019, for tkr 635 000
 Flytende rente NIBOR + 0,67 %, forfall 2019, for tkr 1 200 000

²⁾ Vektet gjennomsnittlig rente 3,95 %, vektet gjennomsnittlig rentebindingsperiode 5,0 år.

³⁾ Avdragsstrukturen for samlet gjeld er:

Forfall	2015	2016	2017	2018	2019	Senere	Sum
Gjeld	957 500	357 500	4 055 297	5 105 335	1 835 000	750 415	13 061 047

Pantstillelser og garantier mv.	2014	2013
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:		
Obligasjonslån	5 480 000	3 615 000
Gjeld til kredittinstitusjoner ¹⁾	7 580 633	4 100 000
Sum	13 060 633	7 715 000

Balansført verdi av de pantsatte verdier:

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1 748 834	1 761 466
---	-----------	-----------

¹⁾ Kr 9.786 millioner av selskapets gjeld er sikret med pant i bygninger og tomter eiet av datterselskap.

Selskapet har i forbindelse med konsernkontoavtale med kredittramme på kr 360 millioner stillet garanti på vegne av de deltakende datterselskaper. I tillegg har selskapet stillet garanti for kr 530 millioner på vegne av et datterselskap.

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

	2014	2013
Bergen Storsenter ANS (DS)	216	184
Thon Storo ANS (DS)	6 632	7 730
Info-Rama ANS (DS)	158	836
Sum	7 006	8 750

I tillegg har selskapet stillet kausjon på totalt kr 215,7 millioner på vegne av det felleskontrollerte selskapet Thon Reitan AS, som sikkerhet for selskapets gjeld

NOTE 11 KORTSIKTIG GJELD

	2014	2013
Sertifikater	1 900 000	1 400 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	911 715	0
Påløpt rente	50 426	40 424
Avsatt til utbytte	170 313	149 023
Leverandørgjeld	26 276	21 058
Skyldige offentlige avgifter	23 878	17 063
Gjeld til konsernselskap	13 064	12 132
Annen gjeld	177 057	225 086
Sum	3 272 729	1 864 786

NOTE 12 SKATT

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt	31.12.14	31.12.13
Forskjeller som utlignes:		
Anleggsmidler	958 446	1 096 511
Omløpsmidler	-3 305	-1 754
Valutasikring	-27 475	0
Gjeld	0	0
Sum	927 666	1 094 757
Forskjeller som ikke utlignes:		
Oppskrivninger	109 844	110 006
Pensjonsforpliktelser	-1 500	-1 570
Sum	108 344	108 436
Sum midlertidige forskjeller	1 036 010	1 203 193
Utsatt skatt	279 723	324 862

Betalbar skatt fremkommer slik:	2014	2013
Ordinært resultat før skattekostnad	180 744	104 023
Permanente forskjeller	-76	-5 200
Endring midlertidige forskjeller	-30 094	-58 340
Herav endring i andeler deltakerlign. selskap	0	0
Skattepl. resultat andeler i deltakerlign. selskap	195 104	226 351
Grunnlag betalbar skatt	345 678	266 834
Betalbar skatt i resultatet	93 333	74 714
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	0
Betalbar skatt i balansen	93 333	74 714
Årets skattekostnad fremkommer slik:		
Betalbar skatt	93 333	74 714
Endring i utsatt skattefordel/skatt	-45 139	37 332
Herav skattekostnad fra tidligere år	0	0
Årets totale skattekostnad	48 194	112 046

Anvendt skattesats 27 %

NOTE 13 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen i selskapet utgjør kr 106 445 320 fordelt på 106 445 320 aksjer, hver pålydende kr 1 etter at en splitt ble gjennomført den 11.06.2014.

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

Aksjonærene i selskapet pr. 31.12	Antall aksjer 2014	Antall aksjer 2013
Olav Thon Gruppen AS *	76 532 950	76 532 950
Folketrygdfondet	8 867 940	8 867 940
MP Pensjon	2 029 412	2 024 000
Otto Olsen Invest AS	1 576 560	1 576 560
VPF Nordea Norge Verdi	1 196 802	1 005 090
Andre med eierandel mindre enn 1 %	16 241 656	16 438 780
Sum	106 445 320	106 445 320

Aksjer eiet av styremedlemmer, daglig leder og revisor pr. 31.12.14	Antall aksjer
Line Norbye (styremedlem) *	450 000
Olav Thon (styrets formann) *	70 930
Sissel Berdal Haga (styremedlem)	22 000
Ole-Christian Hallerud (varamedlem)	250

* Aksjeinnehav inkluderer aksjer eid av nærstående.

På ordinær generalforsamling i Olav Thon Eiendomsselskap ASA ble det besluttet at hver eksisterende aksje splittes slik at en eksisterende aksje pålydende kr 10, blir splittet i ti nye aksjer pålydende kr 1. Vedtektenes § 4 ble endret overensstemmende med dette, fra å lyde: "Selskapets aksjekapital er kr 106 445 320 fordelt på 10 644 532 aksjer á kr 10, fullt innbetalt og lydende på navn", til å lyde: "Selskapets aksjekapital er kr 106 445 320 fordelt på 106 445 320 aksjer, hver pålydende kr 1". Aksjene ble notert etter splitt på Oslo Børs fra og med 11. juni 2014.

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

Det høyeste beløp som kan betales pr. aksje er kr 200 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 21 mai 2015, og er pr. 31.12.14 ikke benyttet.

NOTE 14 EGENKAPITAL

	Aksjekapital/ egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 01.01.14	106 445	318 361	630 643	1 055 449
Årets endring i egenkapital:				
Årets resultat			132 550	132 550
Avsatt til utbytte			-170 312	-170 312
Egenkapital pr. 31.12.14	106 445	318 361	592 881	1 017 687

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 2014 utgjorde totalt honorar kr 36,1 millioner (kr 35,6 millioner) 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 2014 kr 69,8 millioner (kr 90,6 millioner).

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 %).

REVISORS BERETNING



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

Munkedamsveien 45
 Postboks 1704 Vikå
 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 2014, 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 2014, 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 2014, 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 2014, 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 anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 14. april 2015

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.

Olav 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.

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

Pr. 31.12.14 eide Olav Thon ingen aksjer i selskapet, og hadde ingen opsjoner i selskapet. Pr. 31.12.14 eide nærstående til Thon 70.930 aksjer i selskapet.

KRISTIAN LEER-SALVESEN
STYREMEDLEM
FØDT: 1952



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

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

Kristian Leer-Salvesen har flere styreverv, han er blant annet styreleder i Kleer AS og Berlin Property Invest AS. Han 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. 31.12.14 eide Kristian Leer-Salvesen og nærstående ingen aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner.

Styremedlem siden 2003.

SISSEL BERDAL HAGA
STYREMEDLEM
FØDT: 1940



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

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

Pr. 31.12.14 eide Sissel Berdal Haga 22.000 aksjer i selskapet. Hun hadde ingen opsjoner. Pr. 31.12.14 eide nærstående ingen aksjer i selskapet.

Styremedlem siden 2010.

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

Sig O. Jacobsen har siden begynnelsen av 1980-tallet vært medeier og leder i Berg Jacobsen Gruppen i Molde, hvor kjernevirksomheten er dagligvarehandel og eiendom. Han har også vært eier og styreleder i kjøpesenterselskapet Møresentrene AS i 20 år, og har utviklet de største kjøpesentrene i Møre og Romsdal. Da disse ble fusjonert inn i Amfi Eiendom, videreførte Jacobsen styreengasjementet i Amfi Eiendom i 6 år.

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

Pr. 31.12.14 eide Stig O. Jacobsen og nærstående ingen aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner.

Styremedlem siden 2005.

STIG O. JACOBSEN

STYREMEDLEM

FØDT: 1955



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

Line Norbye er daglig leder i eiendomsselskapet Otto Olsen Bygg AS, et eiendomsselskap som er spesialisert på ulike typer service-bygg. Hun har dessuten en rekke tillitsverv innen Otto Olsen Gruppen, i selskaper med investeringer og eiendomsdrift som formål, samt noen tillitsverv i eksterne investerings, eiendoms- og shippingselskaper.

Pr. 31.12.14 eide Line Norbye indirekte 450.000 aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Styremedlem siden 2014.

LINE NORBYE

STYREMEDLEM

FØDT: 1971



DagTangevald-Jensen er siviløkonom fra Copenhagen Business School.

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

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

Pr. 31.12.14 eide Dag Tangevald-Jensen og nærstående ingen aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner.

Administrerende direktør siden 2000.

DAG TANGEVALD-JENSEN

ADMINISTRERENDE DIREKTØR

FØDT: 1960







