



ÅRSRAPPORT 2015

**OLAV THON**  
EIENDOMSSKAP ASA



# INNHOOLD

4	OLAV THON EIENDOMSSKAP I KORTE TREKK
6	HOVEDPUNKTER 2015
8	NØKKELTALL
10	ÅRSBERETNING
20	ÅRSREGNSKAP KONSERN
29	NOTER KONSERN
60	ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP
65	NOTER MORSELSKAP
74	REVISORS BERETNING
76	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 starten i 1982 vokst betydelig, og årlig leieinntektsnivå for selskapets eiendommer har økt fra 27 millioner kroner til 2.500 millioner kroner ved inngangen til 2016.

Siden børsnoteringen i 1983 er selskapets børsverdi økt fra 200 millioner kroner til 15,1 milliarder kroner ved utgangen av 2015.

Siden tidlig på 1990-tallet har det viktigste satsingsområde vært kjøpesentereieendom i Norge. I 2014 valgte konsernet å utvide virksomheten til kjøpesentereieendom også i Sverige.

Olav Thon Eiendomsselskap er i dag Norges ledende kjøpesenteraktør og en betydelig aktør også i det svenske kjøpesentermarkedet.

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

## HOVEDSTRATEGI: ERVERVE, UTVIKLE 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 leietakertilfredshet.

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 per aksje. Aksjonærene skal i et langsiktig perspektiv oppnå en avkastning som er konkurransedyktig i forhold til sammenlignbare investeringsalternativer.

## STYRE OG ADMINISTRASJON

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

# HOVEDPUNKTER 2015

- > Resultat før skatter beløp seg til 4.407 millioner kroner.
- > Resultat før skatter og verdiendringer økte med 8 % til 1.386 millioner kroner.
- > Aksjekursen steg med 13 % til en sluttkurs på 142 kroner, og aksjen ga dermed en totalavkastning (medregnet utbytte) på 14 %.
- > Egenkapital per aksje økte med 26 % til 165 kroner. Langsiktig substansverdi per aksje (EPRA NNNNAV) økte med 24 % til 203 kroner.
- > Konsernets netto investeringer i 2015 utgjorde 1.826 millioner kroner.
- > Verdien av konsernets eiendomsportefølje økte med 16 % til 40.177 millioner kroner, og leieinntektsnivået økte med 8 % til 2.500 millioner kroner. Ledigheten i eiendomsporteføljen var ved årsskiftet 3 %.
- > Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet økte med 7 % til 47,7 milliarder kroner. Ved årsskiftet eide konsernet 67 kjøpesentre, og forvaltet 27 for eksterne eiere.
- > Rentebærende gjeld økte med 8 % til 18,0 milliarder kroner og belåningsgraden falt med 3 prosentpoeng til 44 %. Konsernets gjennomsnittrente falt med 0,34 prosentpoeng til 3,61 %.





# NØKKELTALL

	Per 31.12.15	Per 31.12.14
(Beløp i millioner kroner)		
Netto leieinntekter	<b>2 023</b>	1 883
Verdiendringer inv.eiendommer og finansielle instrumenter <sup>1)</sup>	<b>3 021</b>	281
Resultat før skatter	<b>4 407</b>	1 562
Resultat før skatter og verdiendringer <sup>1)</sup>	<b>1 386</b>	1 281
Egenkapital per aksje (kroner)	<b>165</b>	131
Egenkapitalandel	<b>40 %</b>	36 %
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner) (EPRA NNNAV) <sup>2)</sup>	<b>203</b>	164
Netto kontantstrøm fra drift <sup>3)</sup>	<b>1 107</b>	1 037
Likviditetsreserver <sup>4)</sup>	<b>3 525</b>	3 941
Avdrag neste 12 mnd	<b>1 571</b>	3 936
Rentebærende gjeld	<b>18 006</b>	16 647
Rente per 31.12	<b>3,61 %</b>	3,95 %
Belåningsgrad <sup>5)</sup>	<b>44 %</b>	47 %
Netto investeringer	<b>1 826</b>	3 934
Bokført verdi investeringseiendommer	<b>40 177</b>	34 661
Leieinntektsnivå	<b>2 500</b>	2 320
Netto yield	<b>5,50 %</b>	5,91 %
Omsetning eide kjøpesentre	<b>47 737</b>	44 605
Omsetning forvaltede kjøpesentre	<b>11 650</b>	10 715
Børskurs per 31.12 (kroner)	<b>142,0</b>	125,5

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

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

<sup>2)</sup> EPRA, European Public Real Estate Association, er en interesseorganisasjon for børsnoterte eiendomsselskaper og investorer i Europa, som bl.a. utarbeider anbefalinger for den finansielle rapporteringen. I denne rapporten benyttes EPRA NNNAV, som angir substansverdi (majoritetens andel av egenkapitalen) per aksje. (Majoritetens andel av egenkapital + utsatt skatt - vurdert gjeldsforpliktelse (utsatt skatt 7 % 31.12.15 og 8 % 31.12.14)).

<sup>3)</sup> Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter - Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter - Forskjell mellom kostnadsførte og betalte renter.

<sup>4)</sup> Bankinnskudd o.l. + Ubenyttede lånerammer.

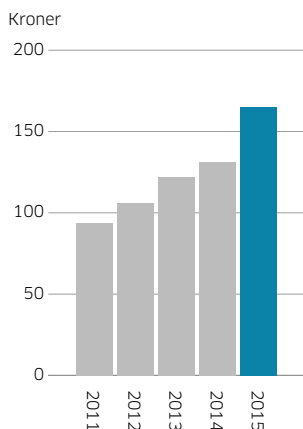
<sup>5)</sup> (Rentebærende gjeld - Bankinnskudd o.l.) / Bokført verdi av investeringseiendommer.





# ÅRSBERETNING 2015

## Egenkapital per aksje



Olav Thon Eiendomsselskap hadde et godt resultat i 2015, preget av vekst i leieinntektene, verdiøkning på konsernets investeringseiendommer og stabile finanskostnader.

Hovedpunktene i årsregnskapet er som følger:

- > Konsernets leieinntekter var 2.274 millioner kroner (2.092) og årlig leieinntektsnivå ved årsskiftet var 2.500 millioner kroner (2.320).
- > Verdiendringer av investerings-eiendommer og finansielle instrumenter utgjorde 3.021 millioner kroner (281).<sup>1)</sup>
- > Resultat før skatter utgjorde 4.407 millioner kroner (1.562).
- > Netto kontantstrøm fra drift var 1.107 millioner kroner (1.037).
- > I 2015 økte bokført egenkapital per aksje med 26 % til 165 kroner (131) og egenkapitalandelen var ved årsskiftet 40 % (36).
- > Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 3.525 millioner kroner (3.941).

### 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.

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede, og at årsregnskapet for 2015 er utarbeidet i samsvar med dette.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som vurderes å

være av betydning for bedømmelsen av konsernets stilling og resultat per 31.12.15.

### RESULTAT OG BALANSESAMMENDRAG

#### Balanse per 31.12.2015

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 44.789 millioner kroner (38.880) hvorav investerings-eiendommene utgjorde 40.177 millioner kroner (34.661).

Konsernets andel av bokført egenkapital i felleskontrollerte og tilknyttede selskap (FKS/TS) var 2.712 millioner kroner (2.572).

Egenkapitalen var 18.026 millioner kroner (14.035) og egenkapitalandelen 40 % (36).

Egenkapital per aksje (aksjonærenes andel) var 165 kroner (131), "Substansverdi per aksje" er beregnet til 203 kroner (164) (EPRA NNNAV).<sup>1)</sup>

Konsernets rentebærende gjeld var 18.006 millioner kroner (16.647).

Belåningsgraden som viser netto rentebærende gjeld i forhold til eiendomsverdiene ("loan to value") var 44 % (47).

#### Resultat i 2015

Konsernets driftsresultat beløp seg til 4.947 millioner kroner (3.233).

Resultat før skatter ble 4.407 millioner kroner (1.562), mens periodens totalresultat ble 3.717 millioner kroner (1.188).

Resultat før skatter og verdiendringer<sup>1)</sup> var 1.386 millioner kroner (1.281).

### LEIEINTEKTER OG EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER

Konsernets leieinntekter var 2.274

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

millioner kroner (2.092), og økningen fra i fjor forklares i hovedsak av nye eiendommer og ferdigstilte eiendomsprosjekter.

Andre eiendomsrelaterte inntekter var 822 millioner kroner (748), og dreier seg i hovedsak om innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader beløp seg til 1.073 millioner kroner (957) og ovennevnte felleskostnader inngår med 757 millioner kroner (679).

Konsernets netto leieinntekter utgjorde dermed 2.023 millioner kroner (1.883).

#### VERDIENDRING AV INVESTERINGSEIENDOMMER

Verdien av konsernets investerings-eiendommer ble netto oppjustert med 2.806 millioner kroner (1.343). Økt markedsverdi på konsernets eiendommer forklares i hovedsak av nedgang i eiendommenes avkastningskrav som er forårsaket av høy etterspørsel etter næringseiendom som investeringsobjekt.

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

Konsernets andel av resultat i FKS/TS beløp seg til 238 millioner kroner (113).

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

Oversikt over resultat og balanse i FKS/TS finnes i note 3 og 4.

#### ANDRE DRIFTSINTEKTER OG KOSTNADER

Andre driftsinntekter utgjorde 171 millioner kroner (164) og var i hovedsak inntekter knyttet til forvaltning

av eiendommer for eksterne eiere og driftsinntekter fra annen virksomhet.

Honorarer for forvaltning av eiendommer for eksterne eiere utgjorde 53 millioner kroner (45).

Andre drifts- og administrasjonskostnader samt ordinære avskrivninger beløp seg til 291 millioner kroner (271). Økningen fra foregående år forklares i hovedsak av konsernets vekst.

#### FINANSINTEKTER OG KOSTNADER

Konsernets finanskostnader beløp seg til 655 millioner kroner (659). Nedgang i konsernets gjennomsnittsrente bidrar til at finanskostnadene er på nivå med foregående år, selv med økt rentebærende gjeld.

Finansinntektene beløp seg til 10 millioner kroner (38), og nedgangen fra i fjor forklares i hovedsak av at det i 2014 ble realisert en valutagevinst på 22 millioner kroner knyttet til eiendomskjøp i Sverige.

Netto finanskostnader, eksklusive verdiendringer av finansielle instrumenter, utgjorde dermed 645 millioner kroner (622).

Gjennomsnittlig rentesats i 2015 var 3,8 % (4,3).

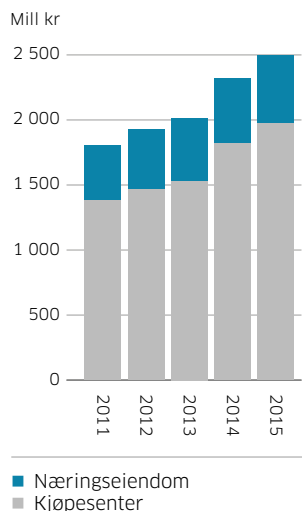
Verdien på konsernets finansielle instrumenter økte med 105 millioner kroner (-1.050), både som følge av økte langsiktige markedsrenter i Sverige, og kortere gjenværende løpetid på en betydelig del av konsernets renteswap-avtaler

Samlede finanskostnader utgjorde dermed 540 millioner kroner (1.672).

#### Kontantstrøm og likviditet

I 2015 var netto kontantstrøm fra

## Leieinntektsnivå



driften 1.107 millioner kroner (1.037).

Endring i arbeidskapitalen var -102 millioner kroner (146) og netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed 1.005 millioner kroner (1.183).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -1.826 millioner kroner (-3.934), mens finansieringsaktivitetene tilførte 723 millioner kroner (2.743).

I 2015 ble dermed likviditetsbeholdningen redusert med 99 millioner kroner (-8), mens valutakurseffekter var 6 millioner kroner (-1).

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 3.525 millioner kroner (3.941).

Likviditetsreserven besto av kortsiktige plasseringer på 190 millioner kroner (283) og ubenyttede langsiktige kredittammer på 3.335 millioner kroner (3.658).

### MORSELSKAPETS REGNSKAP OG DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

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

Morselskapets driftsinntekter utgjorde 906 millioner (886), og resultat før skatter beløp seg til 645 millioner kroner (181).

Etter fradrag for skatter ble årsresultatet 640 millioner kroner (133).

Styret foreslår følgende disponering av morselskapets årsresultat:

Avsatt til utbytte, 1,80 kroner per aksje	191,6 mill kr
Overført til annen egenkapital	448,7 mill kr
Disponert resultat	640,3 mill kr

Morselskapets eiendeler hadde ved årsskiftet en bokført verdi på 18.023 millioner kroner (17.726).

Bokført egenkapital var ved samme tidspunkt 1.466 millioner kroner (1.018), og egenkapitalandelen var 8 % (6).

### EIENDOMSVIRKSOMHETEN

Eiendomsporteføljen per 31.12.2015 Ved årsskiftet var verdien av eiendomsporteføljen vurdert til 40.177 millioner kroner (34.661), basert på en gjennomsnittlig netto avkastningskrav på 5,50 % (5,91).

#### EIENDOMSPORTEFØLJEN ER FORDELT PÅ FØLGENDE EIENDOMSSEGMENTER:

SEGMENT	ANDEL AV EIENDOMS-VERDIER	NETTO AVKASTNINGS-KRAV
Kjøpesenter	79 % (78)	5,45 % (5,85)
Næringseiendom	21 % (22)	5,68 % (6,15)

Investerings eiendommer bokføres til virkelig verdi. For informasjon om verdsettelsesmodellen og variablene som inngår i vurderingene henvises det til note 16.

Årlig leieinntektsnivå, inkludert markedsleie på ledige arealer, økte i 2015 med 180 millioner kroner til 2.500 millioner kroner, primært som følge av nye eiendommer og ferdigstilte eiendomsprosjekter.

#### EIENDOMSPORTEFØLJEN EIET AV FELLESKONTROLLERTE OG TILKNYTTETE SELSKAP

I tillegg til eiendomsporteføljen som bokføres direkte i balansen, har konsernet eierandeler i ytterligere 20 kjøpesentre, som eies gjennom FKS og TS. Konsernets eierandel i disse selskapene er mellom 20 % og 50 %.

Konsernets andel av leieinntektsnivået i disse selskapene var ved årsskiftet 345 millioner kroner (305), og verdien av eiendomsporteføljen er vurdert til 4.945 millioner kroner (4.466).

#### KJØPESENTEROMRÅDET

Kjøpesenterområdet omfattet ved årsskiftet 94 kjøpesentre, hvorav 27 forvaltes for eksterne eiere.

Olav Thon Eiendomsselskap er Norges ledende kjøpesenteraktør og har en solid markedsposisjon.

Konsernet eier blant andre Norges 2 største kjøpesentre: Sandvika Storsenter i Bærum og Lagunen Storsenter i Bergen. Blant Norges 7 største kjøpesentre eies 5 av konsernet.

#### KJØPESENTRER SOM EIES AV KONSERNET Norge

Leieinntektsnivået for kjøpesentereidommene økte i 2015 med 8 % til 2.056 millioner kroner (inkl. andel av leienivå i FKS/TS).

Butikkomsetningen i sentrene økte med 6 % til 43,9 milliarder kroner, mens den organiske omsetningsveksten fra foregående år vurderes til 3 %.

#### Sverige

Leieinntektsnivået i konsernets 5 kjøpesentre i Sverige økte med 9 % til 246 millioner svenske kroner.

I 2015 var den årlige butikk-

omsetningen i kjøpesentrene 4,0 milliarder svenske kroner (3,6).

#### NÆRINGSEIENDOM

Leieinntektsnivået for konsernets næringseiendom (eksklusive kjøpesentereidendom) var 530 millioner kroner, en økning på 6 % fra foregående år.

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

#### Investeringer

Konsernets netto investeringer i 2015 var 1.826 millioner kroner (3.934) og omfatter både eiendomskjøp, investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring og oppgradering av eksisterende eiendomsportefølje.

#### Større eiendomskjøp

##### Rygge Storsenter, Moss (50 %)

Kjøpesenter med ca. 25.000 kvm. handelsareal like utenfor Moss sentrum, ble overtatt i 1. kvartal.

##### Amfi Moa, Ålesund

Tomteområde på ca. 13.000 kvm., i umiddelbar nærhet til Amfi Moa. Tomten planlegges omregulert til detaljhandel, og ble overtatt i 4. kvartal.

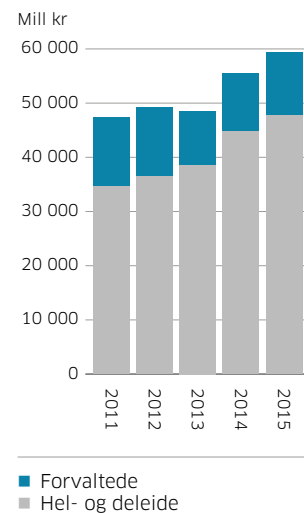
##### Sartor Storsenter, Fjell

Konsernets eierandel av kjøpesenteret økte fra ca. 35 % til 60 % i forbindelse med at det ble etablert et felles eierselskap for Sartor Storsenter med tilhørende parkeringsanlegg. Det nye selskapet ble etablert i 4. kvartal.

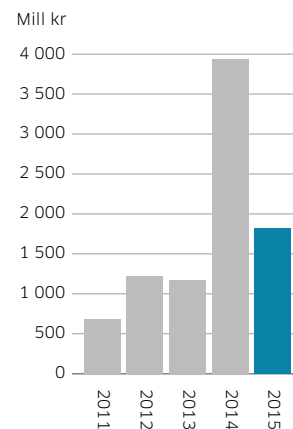
I 4. kvartal ble det inngått avtale om å øke konsernets eierandel fra 50 % til 100 % i selskapet Thon Reitan AS, som eier følgende kjøpesentre:

- > Amfi Moss, Moss
- > Mosseporten, Moss
- > Rygge Storsenter, Moss
- > Sandens i Kristiansand

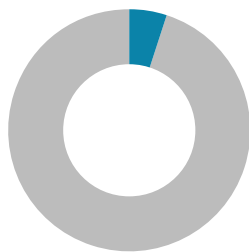
#### Kjøpesenteromsetning



#### Netto investeringer



## Ubenyttede kredittrammer



■ < 12 mnd	(5 %)
■ 1-5 år	(95 %)
■ > 5 år	(0 %)

Kjøpesentrene har et samlet årlig leienivå på 160 millioner kroner, og overtakelsen fant sted i januar 2016.

### Eiendomsutvikling

Eiendomsutvikling er en vesentlig del av konsernets virksomhet og aktiviteten var relativt høy også i 2015.

I løpet av året ble det gjennomført oppgraderinger og utvidelser ved 3 hel- og deleide kjøpesentre som tilførte ca. 29.000 kvm. nytt handelsareal i tillegg til betydelige parkeringsareal.

I tillegg ble det oppført 2 boligeiendommer sentralt i Oslo med totalt 70 utleieleiligheter.

Ved inngangen til 2016 gjennomføres ombygging og utvidelser av ytterligere 3 kjøpesentre, som vil tilføre ca. 20.000 kvm. nytt handelsareal.

I umiddelbar nærhet til Storo Storsenter i Oslo er det igangsatt oppføring av nybygg med et samlet areal på ca. 60.000 kvm.

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

### FINANSIERING

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

Tilgangen til ny finansiering vurderes fortsatt som god, på tross av at finansieringsmulighetene i de norske og svenske kapitalmarkedene ble svekket i 2. halvår 2015.

Ved årsskiftet var samlede kreditt-rammer på 21.341 millioner kroner (20.309), og ubenyttet del utgjorde 3.335 millioner kroner (3.658).

Gjelden hadde på samme tidspunkt en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,9 år (3,3), og 9 % (24) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

Kapitalmarkedene i Norge og Sverige er viktige finansieringskilder, og en betydelig andel av konsernets finansiering optas i disse finansieringsmarkedene.

Ved årsskiftet var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 6.523 millioner kroner (7.380).

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

### ORGANISASJON OG ARBEIDSMILJØ

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

Alle medarbeidere har krav på en lik og rettferdig behandling uavhengig av alder, etnisitet, funksjonsnedsettelse, hudfarge, nasjonalitet, politisk oppfatning og religion/livssyn.

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

Styret vurderer ovennevnte forhold og det generelle arbeidsmiljøet som tilfredsstillende.

Ved utgangen av 2015 var det 433 årsverk (380) i konsernet. Mørselskapet Olav Thon Eiendomsselskap hadde ved samme tidspunkt 40 årsverk.

Selskapets styre består av to kvinner og tre menn.

Konsernets sykefravær i 2015 utgjorde 3,3 % (3,9).

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

### MILJØMESSIG STATUS

Konsernet forurenses i mindre grad det ytre miljø. Det arbeides med å minimere belastningen virksomheten påfører det ytre miljø, blant annet ved å følge miljøvennlige prosedyrer for drift av virksomheten.

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

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

Sertifiseringen innebærer at et betydelig antall konkrete miljøtiltak iverksettes. Eksempler på dette er avfallsreduksjon, miljøvennlig avfallshåndtering, innkjøp av miljøvennlige produkter 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.

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

### SAMFUNNSANSVAR

Olav Thon Eiendomsselskap følger

Olav Thon Gruppens retningslinjer for arbeidet med samfunnsansvar.

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

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

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

### REDEGJØRELSE OM FORETAKSSTYRING

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

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

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

I løpet av 2015 ble det avholdt fem styremøter i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

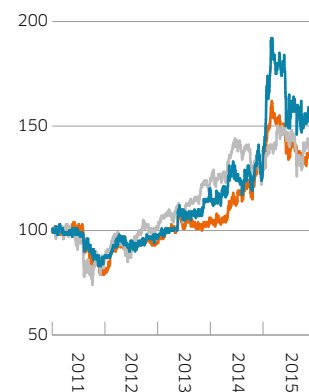
### AKSJONÆRFORHOLD

#### Aksjekursutvikling

I 2015 steg aksjekursen i Olav Thon Eiendomsselskap 13 % til en sluttkurs på 142 kroner den 30. desember 2015.

Aksjene i selskapet ga dermed en totalavkastning (medregnet utbytte) på 14 % i 2015, mens hovedindeksen ved

#### Aksjekursutvikling og indekser siste 5 år



■ OLT  
 ■ Hovedindeks Oslo Børs  
 ■ Eiendomsindeks Oslo Børs

Oslo Børs steg med 6 %.

Ved årsskiftet var Olav Thon Eiendomsselskap Norges største børsnoterte eiendomsselskap med en børsverdi på 15,1 milliarder kroner.

#### **Aksjeomsetning**

I 2015 ble det gjennomført totalt 9.955 (3.987) handler av aksjen i Olav Thon Eiendomsselskap. Høyeste og laveste notering i 2015 var henholdsvis 179 kroner (129) og 126 (100).

#### **Utbytte**

På generalforsamlingen 20. mai 15 ble det besluttet å utbetale utbytte for 2014 med 1,60 kroner per aksje.

For 2015 foreslår styret at utbytte økes til 1,80 kroner per aksje.

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

### **OLAV THON EIENDOMSSSELKAP RISIKOFAKTORER**

Konsernets risikofaktorer kan deles inn i hovedgruppene:

- > Markeds risiko
- > Finansiell risiko
- > Operasjonell risiko

#### **Markeds risiko**

Konsernets markedsrisiko er knyttet til utviklingen i det norske eiendomsmarkedet.

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

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

### **MARKEDET FOR NÆRINGSEIENDOM I 2015**

På tross av lav vekst i norsk økonomi bidro høy etterspørsel både blant norske og internasjonale investorer til at 2015 ble et svært godt år for næringseiendom.

#### Transaksjonsmarkedet

Det samlede transaksjonsvolumet i det norske markedet for næringseiendom (med verdi over 50 millioner) økte fra 75 milliarder i 2014 til 130 milliarder kroner i 2015.

Etterspørselen etter næringseiendom som investeringsobjekt var høy både blant norske og internasjonale investorer, og internasjonale investorer sto for mer enn 40 % av volumet.

Den høye etterspørselen bidro til en verdiøkning på næringseiendom innenfor de fleste segmenter.

#### Leiemarkedet

Leieprisene i kjøpesentrene viste en stabil utvikling.

I kontorleiemarkedet i Oslo-området er ledigheten nå svakt fallende og leieprisene viser en stabil utvikling i de fleste områder av byen.

### **KONSERNETS MARKEDSRISIKO**

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

I 2015 var veksten i privatkonsumet i Norge lav, og detaljhandelen hadde en omsetningsvekst omtrent på nivå med den generelle prisstigningen. I tiden fremover forventes privatkonsumet både i Norge og i Sverige å øke moderat, og rammebetingelsene for konser-



nets kjøpesentereieendommer vurderes derfor som positive.

21 % av leieinntektene kommer fra næringsseiendommer i Oslo-området, hvorav kontoreiendommer utgjør den største andelen. Eiendommene er utleid til et stort antall leietakere fra ulike bransjer, og leiekontraktene har også i dette segmentet en balansert forfallsstruktur.

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

#### Finansiell risiko

Finansiell risiko vurderes i hovedsak å være konsernets tilgang til og prisen på finansiering i bank- og kapitalmarkedene.

Tilgang og pris avhenger av konkurranse situasjonen i banksektoren, tilførsel av likviditet i kapitalmarkedene, utviklingen i markedsrentene og den spesifikke kredittmargin som konsernet må betale.

Kredittmarginen bestemmes av konsernets kredittverdighet og prisen andre låntakere må betale i kapitalmarkedet.

#### UTVIKLING I FINANSIERINGSMARKEDENE

Konkurranse situasjonen i banksektoren var relativt stabil i 2015, men kredittmarginene i bankmarkedet økte mot slutten av året.

Tilførsel av likviditet til kapitalmarkedene i Sverige og Norge var god i 1. halvår av 2015, men ble gradvis svekket i 2. halvår. I 2015 utstedte konsernet for første gang

obligasjonslån i det svenske markedet.

#### KREDITTMARKEDET

Kredittmarginen som indikeres for nye lån utstedt av konsernet var stabil i 1. halvår, men økte i 2. halvår. Ved utgangen av året var kredittmarginen for 5 års pantesikret obligasjonslån indikert til 1,35 % (0,65), mens 12 måneders usikret sertifikatlån ble indikert til 0,85 % (0,35).

#### RENTEUTVIKLINGEN I NORGE OG SVERIGE

I Norge var den kortsiktige markedsrenten (3 mnd. Nibor) stabil frem til juni for deretter å falle til 1,13 % (1,48). Den langsiktige markedsrenten (10 års swap) varierte betydelig gjennom året, men var ved årsslutt nesten uendret på 1,86 % (1,91).

I Sverige falt den kortsiktige markedsrenten (3 mnd. Stibor) gjennom hele 2015 til -0,29 % (+0,26) ved slutten av året. Den lange svenske markedsrenten (10 års swap) falt frem til mai, men økte deretter kraftig til 1,66 % (1,26) ved årsslutt.

#### Konsernets finansielle risiko

Den finansielle risikoen kan deles i:

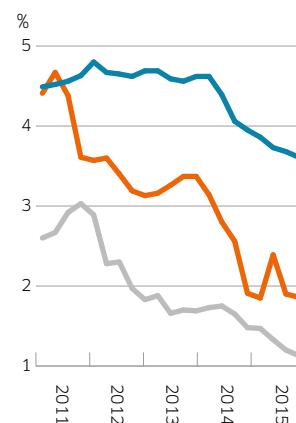
- > Likviditetsrisiko
- > Renterisiko
- > Valutarisiko
- > Kredittrisiko

#### LIKVIDITETSRIKIKO

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

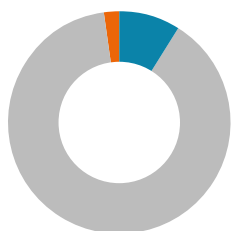
Ved årsskiftet var konsernets samlede likviditetsreserve 3.525 millioner kroner (3.941).

#### Renteutvikling siste 5 år



■ OLT snittrente  
 ■ 3 mnd Nibor  
 ■ 10 år swaprente

## Avdragsstruktur



< 12 mnd	(9 %)
1-5 år	(89 %)
> 5 år	(2 %)

Gjeldsporteføljen hadde ved årsskiftet en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,9 år (3,3).

9 % (24) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år, og refinansieringsbehovet det neste året vil kunne dekkes av eksisterende likviditetsreserver.

### RENTERISIKO

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

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

Ved årsskiftet var gjennomsnittlig rentebinding 5,1 år (5,0), og gjennomsnittlig rentesats var 3,61 % (3,95).

Konsernets finansielle instrumenter, renteswaper bokføres til markedsverdi. Renteswapene benyttes i hovedsak til å sikre konsernet langsiktige rentebinding og en forutsigbar kontantstrøm. Konsernets portefølje av renteswaper inngått for dette formålet var ved årsskiftet 11.187 millioner kroner (10.625), og hadde en markedsverdi på -2.049 millioner kroner (-2.154).

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

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

### VALUTARISIKO

Olav Thon Eiendomsselskap har økonomisk risiko knyttet til valutakursen mellom norske og svenske kroner. Som

følge av at konsernregnskapet avlegges i norske kroner, påvirkes både resultatet og egenkapitalen i de svenske datterselskapene av valutakursen.

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

### KREDITTRISIKO

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

Eiendommene er utleid til et stort antall leietakere fra 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 leiekrav, 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 skal fungere som forutsatt.

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

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

### FREMTIDSUTSIKTER

Veksten i norsk økonomi er svært lav, og oljeprisfallet bidrar til svake vekstutsikter for norsk økonomi de nærmeste årene. Norges Bank har satt renten ned til 0,75 %, og det forventes ytterligere

rentekutt i 2016.

Prisen på næringseiendom i Norge økte i 2015 som følge av høy etterspørsel både fra norske og internasjonale investorer. Forventninger om fortsatt lave renter tilsier høy etterspørsel etter næringseiendom, men usikkerhet i finansmarkedene antas å dempe etterspørselen.

På tross av lav vekst i norsk økonomi, forventes det fortsatt vekst i privat konsumet i Norge i kommende år, og rammebetingelsene for konsernets kjøpesentre vurderes derfor som positive.

I kontormarkedet i Oslo-området er ledigheten nå svakt fallende og leieprisene viser en stabil utvikling i de fleste områder av byen. Det forventes et noe svakere arbeidsmarked også i

Oslo-området i tiden fremover, men på bakgrunn av lav nybygging av kontorer, forventes det et stabilt kontormarked fremover.

På tross av at Sveriges Riksbank har satt styringsrenten ned til -0,50 %, er utsiktene for privat konsumet i Sverige relativt gode.

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

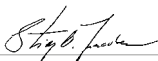
Vi bekrefter at konsernets og selskapets årsregnskap for 2015 etter vår beste overbevisning er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettvise bilde av konsernet og selskapets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet.

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.

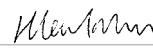
Oslo, 16. mars 2016  
Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA



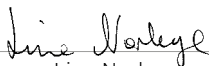
Olav Thon (styrets formann)



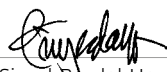
Stig O. Jacobsen



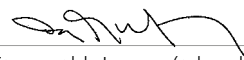
Kristian Leer-Salvesen



Line Norbye



Sissel Bårdal Haga



Dag Tangevald-Jensen (adm. direktør)

# OPPSTILLING TOTALRESULTAT

## KONSERN

	Note	2015	2014
(Beløp i millioner kroner)			
Leieinntekter	1, 16, 29, 30	2 274	2 092
Andre eiendomsrelaterte inntekter	1, 6, 16	822	748
Eiendomsrelaterte kostnader	1, 8, 9, 16, 29, 30	-1 073	-957
<b>Netto leieinntekter</b>		<b>2 023</b>	<b>1 883</b>
Verdiendring investeringseiendommer	1, 16	2 806	1 343
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	1, 3, 4	238	113
Andre driftsinntekter	1, 7	171	164
Andre driftskostnader	1, 8, 10	-149	-151
Administrasjonskostnader	1, 8, 11	-126	-107
Ordinære avskrivninger	1, 15	-15	-14
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 947</b>	<b>3 233</b>
Finansinntekter	1, 12	10	38
Verdiendring finansielle instrumenter	1, 14	105	-1 050
Finanskostnader	1, 13	-655	-659
<b>Resultat før skatter</b>		<b>4 407</b>	<b>1 562</b>
Endring utsatt skatt		-624	-233
Betalbar skatt		-98	-157
<b>Skatter</b>	26	<b>-722</b>	<b>-389</b>
<b>Årets resultat før øvrige resultatelementer</b>		<b>3 685</b>	<b>1 172</b>
Netto valutaeffekt av utenlandske operasjoner		32	16
<b>Totalresultat</b>		<b>3 717</b>	<b>1 188</b>
Tilordnet:			
Aksjonærer		3 698	1 186
Ikke-kontrollerende eierinteresser		19	2
Resultat per aksje (i hele kroner)	28	34,74	11,14
Resultat per aksje utvannet (i hele kroner)	28	34,74	11,14

# OPPSTILLING OVER FINANSIELL STILLING

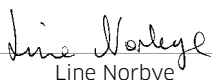
## KONSERN

	Note	2015	2014
(Beløp i millioner kroner)			
<b>EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	26	583	668
Investerings eiendommer	1, 16	40 177	34 661
Varige driftsmidler	15	94	86
Andeler i fellekontrollerte og tilknyttede selskaper	1, 3, 4	2 712	2 572
Andre finansielle anleggsmidler	17, 22, 29	183	179
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>43 750</b>	<b>38 166</b>
Fordringer	18, 22	849	431
Bankinnskudd, kontanter og lignende	19, 21, 22	190	283
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 040</b>	<b>714</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>44 789</b>	<b>38 880</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Majoritetens andel av egenkapital	21	17 610	13 920
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		416	115
<b>Sum egenkapital</b>		<b>18 026</b>	<b>14 035</b>
Utsatt skatt	26	5 606	5 034
Langsiktig gjeld	20, 21, 22, 23, 25	18 510	14 674
Kortsiktig gjeld	21, 22, 24, 25, 26, 29, 32	2 647	5 137
<b>Sum gjeld og forpliktelser</b>		<b>26 763</b>	<b>24 845</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>44 789</b>	<b>38 880</b>

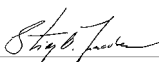
Oslo, 16. mars 2016  
Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA



Olav Thon (styrets formann)




Line Norbye



Stig O. Jacobsen



Sissel Børdal Haga



Kristian Leer-Salvesen



Dag Tangevald-Jensen (adm. direktør)

# KONTANTSTRØMOPPSTILLING

## KONSERN

	Note	2015	2014
(Beløp i millioner kroner)			
Resultat før skatter		4 407	1 562
Verdiendring investeringseiendommer		-2 806	-1 343
Verdiendring finansielle instrumenter		-105	1 050
Kostnadsførte renter	13	-644	-642
Betalte renter		651	635
Resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	3, 4	-238	-113
Betalte skatter		-173	-124
Ordinære avskrivninger	15	15	14
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter		-102	146
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>1 005</b>	<b>1 183</b>
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	16	0	2
Utbetalinger ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler	15, 16	-459	-866
Innbetalinger tilknyttet andre investeringer		0	81
Utbetalinger tilknyttet andre investeringer	5	-1 367	-3 151
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-1 826</b>	<b>-3 934</b>
Innbetalinger ved opptak av rentebærende gjeld	23	6 908	11 898
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	23	-6 016	-9 006
Utbetalinger av utbytte	27	-170	-149
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>723</b>	<b>2 743</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-99	-8
Kontanter og kontantekvivalenter per 01.01	19	283	291
Valutakurseffekter		6	-1
<b>Kontanter og kontantekvivalenter per 31.12</b>	19	<b>190</b>	<b>283</b>
Ubenyttet del av kassekreditt og andre trekkrettigheter		3 482	3 772

# OPPSTILLING OVER ENDRINGER I EGENKAPITAL

## KONSERN

	Note	Tilordnet aksjonærer i morselskapet			Ikke-kontrollerende eierinteresser	Sum
		Aksjekapital	Overkurs fond	Opptjent egenkapital		
(Beløp i millioner kroner)						
<b>Egenkapital per 31.12.2013</b>		<b>106</b>	<b>318</b>	<b>12 510</b>	<b>132</b>	<b>13 067</b>
Totalresultat				1 186	2	1 188
Utbytte				-149		-149
Endring av ikke-kontrollerende eierinteresser	5			-52	-19	-71
<b>Egenkapital per 31.12.2014</b>		<b>106</b>	<b>318</b>	<b>13 495</b>	<b>115</b>	<b>14 035</b>
Totalresultat				3 698	19	3 717
Utbytte				-170		-170
Endring av ikke-kontrollerende eierinteresser	5			164	281	445
<b>Egenkapital per 31.12.2015</b>		<b>106</b>	<b>318</b>	<b>17 187</b>	<b>416</b>	<b>18 026</b>

# 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 16. mars 2016.

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/felles kontrollerte 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 og felleskontrollerte 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 felleskontrollerte eller 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 tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet, er regnskapsført med ensartede regnskapsprinsipper for like transaksjoner og andre



hendelser under like omstendigheter. Sammenligningstallene er utarbeidet etter samme regnskapsprinsipper.

### Segmentinformasjon

Konsernet har 2 strategiske driftssegmenter, h.h.v. "Kjøpesentereieendom" og "Øvrig næringseiendom". De 2 driftssegmentene representerer ulike leietakerbehov, og er derfor styrt delvis uavhengig av hverandre.

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

Driftsinntekter består hovedsakelig av leieinntekter. I driftsinntekter resultatføres virkelig verdi av vederlaget som mottas netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og avslag. Felleskostnader som viderebelastes leietakere blir også inntektsført.

Konserninterne transaksjoner, herunder intern husleie, elimineres.

Husleie inntektsføres over leieperioden. Annen inntekt inntektsføres når den er opptjent.

### Avsetninger

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

### Leieavtaler

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

### Investeringseiendom

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

Verdsettelsen utføres av konsernets administrasjon og godkjennes av selskapets styre.

I verdsettelsen av investeringseiendommene er valg av avkastningskrav den viktigste variabelen og dernest markedisleie 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 investeringseiendom som følge av endret bruk, vil differansen som oppstår mellom balanseført verdi og

virkelig verdi på tidspunktet for omklassifisering føres over resultatregnskapet. Dersom konsernet videreutvikler en eksisterende investeringseiendom, forblir den en investeringseiendom som måles basert på virkelig verdi.

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

### Varige driftsmidler

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

#### KREDITTRISIKO

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

Konsernet har de senere år hatt relativt lave tap på

leiekraft, og risikoen for at konsernet skal bli påført betydelige tap som følge av konkurser blant leietakerne, vurderes som moderat. Husleiebetaling sikres normal med 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 målsetninger for likviditet som skal sikre finansielle handlefrihet til å kunne utnytte interessante investeringsmuligheter raskt, og dessuten bidra til å redusere den finansielle risiko vesentlig.

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

#### RENTERISIKO

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

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

#### VALUTARISIKO

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

### KAPITALFORVALTNING

Konsernets 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 SKJØNNMESSIGE VURDERINGER

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

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

Estimater og antakelser/forutsetninger som innebærer stor sannsynlighet for vesentlige endringer i balanseført

verdi i løpet av neste regnskapsår, er verdien knyttet til investeringseiendommer og finansielle instrumenter.

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

Avkastningskravet bygges opp basert på inflasjonsforventninger, prognoser for markedsrenter, kredittmarginer og vurdering av spesifikke risikofaktorer knyttet til den individuelle eiendom. Vurderingen av inflasjonsforventninger, renteutviklingen og utviklingen i kredittmarginer baseres på oppdaterte makroøkonomiske analyser og oppnådde kredittmarginer på gjeldsporteføljen.

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

#### **Nye og endrede standarder tatt i bruk av konsernet**

Nye og endrede standarder og fortolkninger som har trådt i kraft i løpet av 2015 har ikke medført vesentlige endringer for regnskapsprinsippene til konsernet.

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

En rekke nye og endringer i standarder og fortolkninger er utgitt av IASB med ikrafttredelses tidspunkt for regnskapsperioder som begynner etter 1. januar 2015. Ingen av disse er anvendt av selskapet i forbindelse med utarbeidelse av årsregnskapet for 2015. 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 førstegangsregnskapsføring. 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 medfører en endring i forhold til vurdering av tap på krav. Dagens regler bare krever først avsetning når det har inntruffet en tapshendelse, mens nye regler krever avsetning for forventede krav. Standarden trer i kraft for regnskap som begynner 01.01.2018 eller senere. Konsernet har foreløpig ikke fullført vurderingen av hvilken virkning IFRS 9 vil ha for Konsernet.

##### **IFRS 15 INNTEKTER FRA KUNDEKONTRAKTER**

IFRS 15 erstatter eksisterende standarder for inntektsføring (IAS 11 og IAS 1<sup>®</sup>) med virkning fra 01.01.2018. IFRS 15 introduserer en 5 stegs metode for regnskapsføring av inntekt: 1. Identifisering av kontrakten med kunden, 2.

Identifisering av leveranseforpliktelsene, 3. Fastsettelse av transaksjonspris, 4. Allokering av transaksjonsprisen og 5. Regnskapsføring av inntekt etter hvert som leveranseforpliktelsene innfris. Standarden kan medføre endringer i forhold til tidspunkt for inntektsføring, og måling av inntekt. Konsernet har fortsatt ikke fullført vurderingen av hvilken virkning IFRS 15 vil ha for konsernet.

##### **IFRS 16 LEIEKONTRAKTER**

IASB utga en ny standard for leasing den 13 januar 2016. Standarden trer i kraft for regnskap som begynner etter 01.01.2019. Standarden krever at leietaker balansefører en bruksrett med tilhørende forpliktelse for alle vesentlige leiekontrakter. Konsernet har foreløpig ikke fullført vurderingen av hvilken virkning IFRS 16 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.



# INNHALDSFORTEGNELSE

	SIDE	
NOTE 1	SEGMENTINFORMASJON	30
NOTE 2	DATTERSELSKAPER (DS)	34
NOTE 3	FELLESKONTROLLERTE SELSKAPER (FKS)	36
NOTE 4	TILKNYTTETE SELSKAPER (TS)	38
NOTE 5	OPPKJØP	39
NOTE 6	ANDRE EIENDOMSRELATERTE INNTEKTER	40
NOTE 7	ANDRE DRIFTSINNTEKTER	40
NOTE 8	LØNNSKOSTNADER	40
NOTE 9	EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER	42
NOTE 10	ANDRE DRIFTSKOSTNADER	42
NOTE 11	ADMINISTRASJONSKOSTNADER	43
NOTE 12	FINANSINNTEKTER	43
NOTE 13	FINANSKOSTNADER	43
NOTE 14	RESULTAT FINANSIELLE INSTRUMENTER	43
NOTE 15	VARIGE DRIFTSMIDLER	44
NOTE 16	INVESTERINGSEIENDOM	45
NOTE 17	ANDRE FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER	47
NOTE 18	FORDRINGER	47
NOTE 19	BANKINNSKUTT, KONTANTER OG LIGNENDE	47
NOTE 20	RENTESWAPAVTALER	48
NOTE 21	KAPITALSTRUKTUR OG EGENKAPITAL	50
NOTE 22	VIRKELIG VERDI AV FINANSIELLE POSTER	50
NOTE 23	LANGSIKTIG GJELD	51
NOTE 24	KORTSIKTIG GJELD	52
NOTE 25	FORFALLSSTRUKTUR FINANSIELLE FORPLIKTELSER	52
NOTE 26	SKATT	53
NOTE 27	AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON	55
NOTE 28	RESULTAT PER AKSJE	56
NOTE 29	NÆRSTÅENDE PARTER	56
NOTE 30	OPERASJONELLE LEIEAVTALER	58
NOTE 31	FORPLIKTELSER	59
NOTE 32	AVSETNINGER FOR RETTSLIGE KRAV	59

**NOTE 1** SEGMENTINFORMASJON

Per 31.12.2015 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.

<b>Driftssegmentresultat per 31.12.2015</b>	Norske kjøpesenter	Svenske kjøpesenter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Ikke allokert	Konsern
Leieinntekter	1 531	206	537			2 274
Andre eiendomsrelaterte inntekter	646	108	69			822
Eiendomsrelaterte kostnader	-726	-135	-212			-1 073
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>1 450</b>	<b>178</b>	<b>394</b>			<b>2 023</b>
Verdiendring investeringseiendommer	1 794	181	831			2 806
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	238					238
Andre driftsinntekter	92			79		171
Andre driftskostnader	-80			-69		-149
Administrasjonskostnader	-94	-13	-19			-126
Ordinære avskrivninger	-15	0	0			-15
<b>Driftsresultat</b>	<b>3 385</b>	<b>346</b>	<b>1 206</b>	<b>10</b>		<b>4 947</b>
Finansinntekter					10	10
Verdiendring finansielle instrumenter					105	105
Finanskostnader					-655	-655
<b>Resultat før skatter</b>	<b>3 385</b>	<b>346</b>	<b>1 206</b>	<b>10</b>	<b>-540</b>	<b>4 407</b>
Skattekostnad		-77			-645	-722
<b>Årets resultat før øvrige resultat elementer</b>	<b>3 385</b>	<b>268</b>	<b>1 206</b>	<b>10</b>	<b>-1 185</b>	<b>3 685</b>

<b>Driftssegmentresultat per 31.12.2014</b>	Norske kjøpesenter	Svenske kjøpesenter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Ikke allokert	Konsern
Leieinntekter	1 487	99	506			2 092
Andre eiendomsrelaterte inntekter	641	37	70			748
Eiendomsrelaterte kostnader	-688	-64	-205			-957
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>1 440</b>	<b>72</b>	<b>371</b>			<b>1 883</b>
Verdiendring investeringseiendommer	984	-9	368			1 343
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	113					113
Andre driftsinntekter	84			80		164
Andre driftskostnader	-81			-70		-151
Administrasjonskostnader	-82	-6	-19			-107
Ordinære avskrivinger	-11	-3	0			-14
<b>Driftsresultat</b>	<b>2 449</b>	<b>54</b>	<b>720</b>	<b>10</b>		<b>3 233</b>
Finansinntekter					38	38
Verdiendring finansielle instrumenter					-1 050	-1 050
Finanskostnader					-659	-659
<b>Resultat før skatter</b>	<b>2 449</b>	<b>54</b>	<b>720</b>	<b>10</b>	<b>-1 671</b>	<b>1 562</b>
Skattekostnad		-1			-388	-389
<b>Årets resultat før øvrige resultat elementer</b>	<b>2 449</b>	<b>53</b>	<b>720</b>	<b>10</b>	<b>-2 059</b>	<b>1 172</b>

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

<b>Geografisk segmentresultat per 31.12.2015</b>	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	2 068	206	2 274
Andre eiendomsrelaterte inntekter	715	108	822
Eiendomsrelaterte kostnader	-938	-135	-1 073
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>1 844</b>	<b>178</b>	<b>2 023</b>
Verdiendring investeringseiendommer	2 625	181	2 806
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	238		238
Andre driftsinntekter	171		171
Andre driftskostnader	-149		-149
Administrasjonskostnader	-113	-13	-126
Ordinære avskrivinger	-15	0	-15
<b>Driftsresultat</b>	<b>4 601</b>	<b>346</b>	<b>4 947</b>
Finansinntekter	10		10
Verdiendring finansielle instrumenter	105		105
Finansposter	-655	0	-655
<b>Resultat før skatter</b>	<b>4 061</b>	<b>346</b>	<b>4 407</b>
Skattekostnad	-645	-77	-722
<b>Årets resultat før øvrige resultat elementer</b>	<b>3 417</b>	<b>268</b>	<b>3 685</b>

<b>Geografisk segmentresultat per 31.12.2014</b>	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	1 993	99	2 092
Andre eiendomsrelaterte inntekter	711	37	748
Eiendomsrelaterte kostnader	-893	-64	-957
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>1 811</b>	<b>72</b>	<b>1 883</b>
Verdiendring investeringseiendommer	1 352	-9	1 343
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	113		113
Andre driftsinntekter	164		164
Andre driftskostnader	-151		-151
Administrasjonskostnader	-101	-6	-107
Ordinære avskrivninger	-11	-3	-14
<b>Driftsresultat</b>	<b>3 179</b>	<b>54</b>	<b>3 233</b>
Finansinntekter	38		38
Verdiendring finansielle instrumenter	-1 050		-1 050
Finanskostnader	-659	0	-659
<b>Resultat før skatter</b>	<b>1 508</b>	<b>54</b>	<b>1 562</b>
Skattekostnad	-388	-1	-389
<b>Årets resultat før øvrige resultat elementer</b>	<b>1 119</b>	<b>53</b>	<b>1 172</b>

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

<b>Driftssegmenteiendeler og -gjeld per 31.12.2015 og investeringsutgifter for året:</b>	Norske kjøpesenter	Svenske kjøpesenter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Ikke allokert	Konsern
Investeringseiendom	28 065	3 709	8 402			40 177
Andre eiendeler					1 900	1 900
Felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2 712					2 712
<b>Sum eiendeler</b>	<b>30 777</b>	<b>3 709</b>	<b>8 402</b>	<b>0</b>	<b>1 900</b>	<b>44 789</b>
Gjeld					26 763	26 763
Tilgang (note 15 og 16)	2 502	92	151			2 744
<b>Driftssegmenteiendeler og -gjeld per 31.12.2014 og investeringsutgifter for året:</b>						
Investeringseiendom	24 620	3 100	6 941			34 661
Andre eiendeler					1 647	1 647
Felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2 572					2 572
<b>Sum eiendeler</b>	<b>27 192</b>	<b>3 100</b>	<b>6 941</b>		<b>1 647</b>	<b>38 880</b>
Gjeld		33			24 812	24 845
Tilgang (note 15 og 16)	2 896	997	129			4 022

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



<b>Geografiske segmenteiendeler og -gjeld per 31.12.2015 og investeringsutgifter for året:</b>	Norge	Sverige	Konsern
Investerings eiendom	36 467	3 709	40 177
Andre eiendeler	1 900	0	1 900
Felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2 712	0	2 712
<b>Sum eiendeler</b>	<b>41 080</b>	<b>3 709</b>	<b>44 789</b>
Gjeld	26 763	0	26 763
Tilgang (note 15 og 16)	2 652	92	2 744
<b>Geografiske segmenteiendeler og -gjeld per 31.12.2014 og investeringsutgifter for året:</b>	Norge	Sverige	Konsern
Investerings eiendom	31 561	3 100	34 661
Andre eiendeler	1 647	0	1 647
Felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2 572	0	2 572
<b>Sum eiendeler</b>	<b>35 780</b>	<b>3 100</b>	<b>38 880</b>
Gjeld	24 812	33	24 845
Tilgang (note 15 og 16)	1 126	2 896	4 022

## NOTE 2 DATTERSELSKAPER (DS)

	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2015	Eierandel/ stemmerett 2014
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 <sup>1)</sup>	2004	Fjell	60 %	100 %
Sartor Storsenter AS <sup>1)</sup>	2015	Fjell	60 %	0 %
Sartor Senter AS <sup>1)</sup>	2015	Fjell	60 %	0 %
Sartor Senterforvaltning AS <sup>1) 4)</sup>	2004	Fjell	60 %	50 %
Straume Parkering AS <sup>1)</sup>	2015	Fjell	60 %	0 %
Thon Straume AS <sup>2)</sup>	2015	Fjell	100 %	0 %
Thon Norheim Eiendom AS <sup>3)</sup>	2015	Oslo	100 %	0 %
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 %	89 %
Vannkanten Badeland AS	2010	Bergen	89 %	89 %
Bowling 1 Vestkanten AS	2010	Bergen	89 %	89 %
Thon Fastigheter AB	2014	Stockholm	100 %	100 %
Detaljhandelshuset i Hyllinge AB	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Hageby Centrum	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Lantmäteribacken	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Sollentuna Centrum	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Överby Köpsentrum	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Överby Köpsentrum 2 <sup>3)</sup>	2015	Stockholm	100 %	0 %
Mitticity i Karlstad Fastighets AB	2014	Stockholm	100 %	100 %
Amfi Aktivitet AS	2002	Surnadal	100 %	100 %
Amfi AS	2009	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Finnsnes AS	2005	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Florø AS	2008	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Longyearbyen AS <sup>4)</sup>	2013	Surnadal	100 %	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 Verdal AS	2008	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Voss AS <sup>5)</sup>	2015	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Vormsund AS	2008	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Øst AS	2000	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Åkrehamn AS	2009	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Drift AS	1993	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Drift Storebrand AS	2010	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Eiendom AS	1996	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Kreativ AS	2005	Surnadal	100 %	100 %
ANS Vågen 33	1998	Surnadal	100 %	100 %
Breivika Næringspark AS <sup>6)</sup>	2014	Surnadal	0 %	100 %
Breiviktunet AS <sup>7)</sup>	2015	Surnadal	100 %	0 %
Breiviktunet II AS <sup>8)</sup>	2015	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	2011	Surnadal	100 %	100 %
Geilosenteret AS	2011	Surnadal	100 %	100 %
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 <sup>4)</sup>	2003	Surnadal	78 %	75 %
Moaterminalen Holding AS	2014	Surnadal	100 %	100 %
MoldeTorget Eiendom AS	2003	Surnadal	100 %	100 %
Portalen AS	2010	Surnadal	100 %	100 %
Postvegen 2 AS <sup>9)</sup>	2015	Surnadal	100 %	0 %
Roseby Eiendom AS	2003	Surnadal	100 %	100 %
Roseby KS	2003	Surnadal	100 %	100 %
Sentrum Breivika AS	2014	Surnadal	100 %	100 %
Vestre Havn Eiendom AS	2005	Surnadal	100 %	100 %
Vågsbygd Sentrum AS	2005	Surnadal	100 %	100 %

<sup>1)</sup> I 4. kvartal 2015 ble det etablert et felles selskap for aktiviteten og eiendommene knyttet til Sartor Storsenter på Sotra der Olav Thon Eiendomsselskap ASA har en eierandel på 60 %.

Det nye selskapet, Sartor Storsenter AS, eier 100 % av selskapene Thon Sartor AS, Sartor Senter AS, Sartor Senterforvaltning AS og Straume Parkering AS.

<sup>2)</sup> Ny i 2015. Fisjonert ut av Thon Sartor AS.

<sup>3)</sup> Anskaffet i 2015.

<sup>4)</sup> Økt eierandel i 2015.

<sup>5)</sup> Tidligere Vossasenteret AS. HVM Voss Eignedom AS (20 % eierandel i 2014) er fusjonert inn i dette selskapet i 2015.

<sup>6)</sup> Fusjonert med Amfi Eiendom AS i 2015.

<sup>7)</sup> Anskaffet i 2015, tidligere Mostein Næringsbygg AS.

<sup>8)</sup> Anskaffet i 2015, tidligere Mostein Næringsbygg II AS.

<sup>9)</sup> Fisjonert ut av Sentrum Breivika AS i 2015.

### NOTE 3 FELLESKONTROLLERTE SELSKAPER (FKS)

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

Mørselskapet har stillet kausjon på totalt 250 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 2015	Eierandel/ stemmerett 2014
Lagunen AS	1994	Bergen	50 %	50 %
Lagunen DA	2001	Bergen	50 %	50 %
Lagunen Eiendom AS	1995	Bergen	42 %	42 %
Sørlandssenteret DA	2009	Bergen	50 %	50 %
Amfi Eiendom AS Konsern				
Amfi Bygg Mandal AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
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	2014	Surnadal	50 %	50 %
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 %
Amfi Bygg Arnes AS <sup>1)</sup>	2007	Surnadal	50 %	50 %
Sogningen Storsenter AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Dølastugu Eiendom AS	2009	Surnadal	25 %	25 %
AmCo Bygg Nærbø AS <sup>2)</sup>	2008	Surnadal	25 %	25 %
AmCo Bygg 2 Nærbø AS <sup>3)</sup>	2008	Surnadal	25 %	25 %
Coop Rørvik Eiendom AS	2011	Surnadal	25 %	25 %
Skippergata 1 AS	2013	Surnadal	25 %	25 %
Thon Reitan AS Konsern				
Amfi Bygg Moss AS	2013	Surnadal	50 %	50 %
Kjøpesenter Mosseporten ANS	2013	Surnadal	50 %	50 %
Kjøpesenter Mosseporten AS	2013	Surnadal	50 %	50 %
Kjøpesenter Sandens AS	2013	Surnadal	50 %	50 %
Rygge Storsenter AS <sup>4)</sup>	2015	Surnadal	50 %	0 %
Vålerveien 257 AS	2013	Surnadal	50 %	50 %
LOT Eiendom AS Konsern				
Ørsta Kjøpesenter AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Svolvær AS	2007	Surnadal	33 %	33 %
Bårdshaug Nord AS	2012	Surnadal	25 %	25 %
Bårdshaug Vest Handelpark AS	2013	Surnadal	25 %	25 %
Dombås Eiendomsutvikling AS	2012	Surnadal	25 %	25 %
Sivert Nilsensgate 33 Eiendom AS	2014	Surnadal	33 %	33 %
Valgata 1 AS <sup>4)</sup>	2015	Sutnadal	33 %	0 %

<sup>1)</sup> Tidligere BB-Senteret Arnes AS.

<sup>2)</sup> Tidligere Amfi Bygg Nærbø AS.

<sup>3)</sup> Tidligere Amco Bygg Nærbø AS.

<sup>4)</sup> Anskaffet i 2015.

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

<b>2015</b>	Lagunen AS	Lagunen DA	Lagunen Eiendom AS	Sartor Senter- forvaltning AS <sup>1)</sup>	Sørlands senteret DA	LOT Eiendom AS	Thon Reitan AS	AmCo Eiendom AS	Øvrige selskaper	Sum
Driftsinntekter	63	18	8	20	94	25	71	56	28	382
Verdiendringer	0	30	15	0	79	10	13	59	-117	89
Kostnader	-63	-2	-6	-20	-70	-16	-49	-53	8	-270
<b>Årsresultat</b>	<b>0</b>	<b>46</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>103</b>	<b>19</b>	<b>35</b>	<b>62</b>	<b>-81</b>	<b>201</b>
Anleggsmidler	0	356	123	0	1 177	359	1 049	791	369	4 225
Omløpsmidler	11	65	15	0	16	18	53	14	23	214
<b>Sum eiendeler</b>	<b>11</b>	<b>421</b>	<b>137</b>	<b>0</b>	<b>1 193</b>	<b>377</b>	<b>1 102</b>	<b>805</b>	<b>392</b>	<b>4 439</b>
Egenkapital	0	350	79	0	1 180	135	323	238	-23	2 282
Langsiktig gjeld	0	70	56	0	10	227	749	543	388	2 042
Kortsiktig gjeld	11	2	3	0	3	15	30	23	27	115
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>11</b>	<b>421</b>	<b>137</b>	<b>0</b>	<b>1 193</b>	<b>377</b>	<b>1 102</b>	<b>805</b>	<b>392</b>	<b>4 439</b>
<b>2014</b>										
Driftsinntekter	62	17	7	17	86	19	58	50	18	334
Verdiendringer	0	15	2	0	25	-5	-42	-109	65	-49
Kostnader	-62	-3	-4	-18	-53	-11	-25	-12	-34	-221
<b>Årsresultat</b>	<b>0</b>	<b>29</b>	<b>5</b>	<b>-1</b>	<b>58</b>	<b>3</b>	<b>-8</b>	<b>-71</b>	<b>49</b>	<b>64</b>
Anleggsmidler	0	324	114	1	1 118	311	828	702	452	3 850
Omløpsmidler	9	47	8	1	40	14	25	4	34	182
<b>Sum eiendeler</b>	<b>9</b>	<b>371</b>	<b>122</b>	<b>2</b>	<b>1 158</b>	<b>325</b>	<b>853</b>	<b>706</b>	<b>486</b>	<b>4 032</b>
Egenkapital	0	304	63	-1	1 147	115	288	193	66	2 175
Langsiktig gjeld	0	67	57	0	6	201	561	514	392	1 798
Kortstiktig gjeld	9	1	1	3	5	8	5	-1	27	58
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>9</b>	<b>371</b>	<b>122</b>	<b>2</b>	<b>1 158</b>	<b>325</b>	<b>853</b>	<b>706</b>	<b>486</b>	<b>4 032</b>

<sup>1)</sup> 01.01.2015 - 30.11.2015

**NOTE 4 TILKNYTTETE SELSKAPER (TS)**

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

<b>2015</b>	Harald Kværner Eiendom AS 34,1 %	Møre-Sentrene Moa Syd AS 39,7 %	Andre tilknyttede selskaper	Sum tilknyttede selskaper	
Driftsinntekter	29	13	3	45	
Verdiendringer	24	-5	2	22	
Kostnader	-23	-5	-2	-30	
<b>Årsresultat</b>	<b>31</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>37</b>	
Investeringseiendom	489	186	55	730	
Øvrige eiendeler	27	22	3	52	
<b>Sum eiendeler</b>	<b>516</b>	<b>208</b>	<b>58</b>	<b>782</b>	
Egenkapital	241	167	23	431	
Gjeld	275	41	35	352	
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>516</b>	<b>208</b>	<b>58</b>	<b>782</b>	
<b>2014</b>	Harald Kværner Eiendom AS 34,1 %	Møre-Sentrene Moa Syd AS 39,7 %	HMV Voss Eigedom AS 20,0 %	Andre tilknyttede selskaper	Sum tilknyttede selskaper
Driftsinntekter	29	12	1	0	42
Verdiendringer	26	10	0	0	36
Kostnader	-20	-9	0	0	-29
<b>Årsresultat</b>	<b>35</b>	<b>13</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>49</b>
Investeringseiendom	449	172	9	26	656
Øvrige eiendeler	30	26	4	2	62
<b>Sum eiendeler</b>	<b>479</b>	<b>198</b>	<b>13</b>	<b>28</b>	<b>718</b>
Egenkapital	220	165	8	3	396
Gjeld	259	33	5	25	322
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>479</b>	<b>198</b>	<b>13</b>	<b>28</b>	<b>718</b>

**NOTE 5** OPPKJØP

	Bokførte verdier i selskapene	Merverdi ved oppkjøp	Balanseførte verdier
Anleggsmidler	1 255	450	1 705
Finansielle anleggsmidler	15		15
Omløpsmidler	17		17
Kontanter, bankinnskudd	1		1
			-
Utsatt skatt	33		33
Rentebærende lån og kreditter	41		41
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	298		298
<b>Netto identifiserbare eiendeler og gjeld</b>	<b>917</b>	<b>450</b>	<b>1 367</b>
Merverdier ved overtakelse	450		
Minoritetsinteresser	-		
<b>Totalt vederlag</b>	<b>1 367</b>		
Herav betalt kontant	1 368		
Kontanter overdratt	1		
<b>Netto utgående kontantstrømmer</b>	<b>1 367</b>		

Følgende oppkjøp i datterselskaper er foretatt i 2015:

Navn	Eierandel/ stemmerett	Kommune	Dato for overtagelse	Anskaffelseskost
Fastighets AB Överby Köpcentrum 2	100 %	Stockholm	01.07.15	41
Breiviktunet AS	100 %	Surnadal	01.12.15	4
Breiviktunet II AS	100 %	Surnadal	01.12.15	12
Straume Parkering AS <sup>1)</sup>	60 %	Bergen	01.12.15	303
Sartor Senter AS <sup>1)</sup>	60 %	Bergen	01.12.15	994
Thon Nordheim Eiendom AS	100 %	Oslo	01.10.15	13
<b>Sum oppkjøp</b>				<b>1 367</b>

<sup>1)</sup> Per 1.12.2015 ble det etablert et felles selskap for aktivitetene og eiendommene knyttet til Sartor Storsenter på Sotra, vest for Bergen der Olav Thon Eiendomsselskap ASA har en eiendel på 60%. Olav Thon Eiendomsselskap ASA sitt tidligere 100 % eide Thon Sartor AS inngår i det nye konsernet Sartor Storsenter AS.

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

**NOTE 6** ANDRE EIENDOMSRELATERTE INNTEKTER

	2015	2014
Felleskostnader, viderebelastet leietaker	743	688
Andre eiendomsrelaterte inntekter	79	60
<b>Sum</b>	<b>822</b>	<b>748</b>

**NOTE 7** ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2015	2014
Forvaltningsinntekter	53	45
Øvrige driftsinntekter	118	119
<b>Sum</b>	<b>171</b>	<b>164</b>

**NOTE 8** LØNNSKOSTNADER

	2015	2014
Lønninger	221	205
Arbeidsgiveravgift	30	25
Pensjonskostnader	12	9
Andre ytelser	6	11
Viderefakturert	-144	-122
<b>Sum</b>	<b>125</b>	<b>127</b>

Lønnskostnadene fordeles på følgende poster i totalresultatregnskapet:

Eiendomsrelaterte kostnader (note 9)	34	41
Andre driftskostnader (note 10)	67	63
Administrasjonskostnader (note 11)	24	23
<b>Sum omfordeling</b>	<b>125</b>	<b>127</b>

Antall årsverk	433	380
----------------	-----	-----

<sup>1)</sup> Konsernet har innskuddsbaserte pensjonsordninger og ivaretar de gjeldende Norske og Svenske reglene på området.

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

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

Man har i selskapet ingen avtaler om garantilønn utover oppsigelsestiden.



<b>Styrets medlemmer har mottatt følgende ytelser:</b>	<b>2015</b>	2014
(I hele tusen kroner)		
<b>Olav Thon (styrets formann)</b>		
- styrehonorar Olav Thon Eiendomsselskap ASA	100	100
- styrehonorar i datterselskaper	70	70
<b>Sissel Berdal Haga (styremedlem)</b>		
- styrehonorar Olav Thon Eiendomsselskap ASA	100	100
- honorar revisjonsutvalg Olav Thon Eiendomsselskap ASA	30	30
- styrehonorar i datterselskaper	0	70
<b>Kristian Leer-Salvesen (styremedlem)</b>		
- styrehonorar Olav Thon Eiendomsselskap ASA	100	100
- honorar revisjonsutvalg Olav Thon Eiendomsselskap ASA	30	30
- styrehonorar i datterselskaper	0	70
<b>Stig Jacobsen (styremedlem)</b>		
- styrehonorar i Olav Thon Eiendomsselskap ASA	100	100
<b>Elin Ørjasæter (tidligere styremedlem)</b>		
- styrehonorar Olav Thon Eiendomsselskap ASA	0	100
<b>Line Norbye (styremedlem)</b>		
- styrehonorar Olav Thon Eiendomsselskap ASA	100	0
<b>Ole Christian Hallerud (varamedlem)</b>		
- styrehonorar Olav Thon Eiendomsselskap ASA	30	0
<b>Administrerende direktør har mottatt følgende ytelser</b>	<b>2015</b>	2014
(I hele tusen kroner)		
Lønn	1 734	1 652
Betalte pensjoner og andre ytelser	0	0
Det er ingen ledende ansatte utover administrerende direktør i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.		
<b>Revisjonshonorar/-tjenester:</b>	<b>2015</b>	2014
(kostnadsførte beløp i hele tusen kroner)		
Lovpålagt revisjon	3 631	2 859
Skatterådgivning og annen rådgivning	873	684
<b>Sum</b>	<b>4 504</b>	<b>3 543</b>

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

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

Det søkes å legge forholdene til rette for å rekruttere og holde medlemmer av ledelsen som innehar de kvaliteter som kreves for å drive selskapet - og ikke minst fremme verdiskapingen.

Den enkelte ansattes godtgjørelse skal være konkurransedyktig og reflektere vedkommendes ansvarsområde og utførelse av arbeidet.

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

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

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

Styret vil for øvrig ikke fastsette noen beløpmessige eller andre rammer og vilkår for godtgjørelse i tillegg til basislønn. For 2015 er det ført en lederlønnspolitik i tråd med de retningslinjer som ble fastsatt på ordinær generalforsamling i 2015, og det er ikke inngått eller endret avtaler om godtgjørelse til ledende ansatte med vesentlig virkning for selskapet og aksjeeierne.

**NOTE 9 EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER**

	2015	2014
Vedlikeholdskostnader	77	37
Fremmedytelser	34	24
Felleskostnader (viderebelastet leietakere)	757	679
Felleskostnader (utleiers andel)	80	58
Leiekostnader	30	22
Andre driftskostnader	51	81
Tap på fordringer	10	15
Lønnskostnader (se note 8)	34	41
<b>Sum</b>	<b>1 073</b>	<b>957</b>

**NOTE 10 ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

	2015	2014
Leiekostnader	2	2
Varekostnader	25	29
Andre driftskostnader	54	57
Lønnskostnader (se note 8)	67	63
<b>Sum</b>	<b>149</b>	<b>151</b>

**NOTE 11** ADMINISTRASJONSKOSTNADER

	2015	2014
Administrasjonshonorarer	75	60
Leiekostnader	3	3
Andre driftskostnader	24	21
Lønnskostnader (se note 8)	24	23
<b>Sum</b>	<b>126</b>	<b>107</b>

**NOTE 12** FINANSINTEKTER

	2015	2014
Renteinntekter	6	14
Finansinntekter	4	24
<b>Sum</b>	<b>10</b>	<b>38</b>

**NOTE 13** FINANSKOSTNADER

	2015	2014
Rentekostnader	644	642
Finanskostnader	11	17
<b>Sum</b>	<b>655</b>	<b>659</b>

**NOTE 14** RESULTAT FINANSIELLE INSTRUMENTER

	2015	2014
Verdiendring renteswapavtaler	105	-1 050
<b>Sum</b>	<b>105</b>	<b>-1 050</b>

**NOTE 15** VARIGE DRIFTSMIDLER

2015	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost per 01.01	7	146	153
Tilgang	1	33	34
Avgang		-13	-13
<b>Anskaffelseskost per 31.12</b>	<b>9</b>	<b>166</b>	<b>175</b>
Akkumulerte avskrivninger per 31.12		-81	-81
<b>Balanseført verdi per 31.12</b>	<b>9</b>	<b>85</b>	<b>94</b>
Årets avskrivninger		15	15
<b>Varige driftsmidler er regnskapsført til historisk kost</b>			
Balanseført verdi av eiendeler som er pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 25).		0	0
Økonomisk levetid		3-10 år	
Valgt avskrivningsplan		Lineær	
Immaterielle eiendeler gjelder ikke avskrivbar utbyggingsrett, samt bruksrett parkeringsplass.			

2014	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
<b>Anskaffelseskost per 01 01</b>	<b>7</b>	<b>116</b>	<b>123</b>
Tilgang		33	33
Avgang		-3	-3
<b>Anskaffelseskost per 31.12</b>	<b>7</b>	<b>146</b>	<b>153</b>
Akkumulerte avskrivninger per 31.12		-67	-67
<b>Balanseført verdi per 31.12</b>	<b>7</b>	<b>79</b>	<b>86</b>
Årets avskrivninger		14	14
<b>Varige driftsmidler er regnskapsført til historisk kost</b>			
Balanseført verdi av eiendeler som er pantsatt som sikkerhet for gjeld er (se note 25).		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 2015	Note	Næringseiendom	Kjøpesenter	Totalt 2015
Virkelig verdi ved inngangen av året		6 941	27 720	34 661
Tilgang:				
-Kjøp og påkostninger på eiendom		357	637	994
-Kjøp av selskaper	5	0	1 705	1 705
Aktiverte finansieringskostnader		2	9	11
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi		842	1 964	2 806
<b>Virkelig verdi ved utgangen av året</b>		<b>8 141</b>	<b>32 036</b>	<b>40 177</b>
Oversikt bevegelser 2014		Næringseiendom	Kjøpesenter	Totalt 2014
Virkelig verdi ved inngangen av året		6 611	22 715	29 327
Tilgang:				
-Kjøp og påkostninger på eiendom		129	601	730
-Kjøp av datterselskaper	5	0	3 259	3 259
Aktiverte finansieringskostnader		2	1	2
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi		199	1 144	1 343
<b>Virkelig verdi ved utgangen av året</b>		<b>6 941</b>	<b>27 720</b>	<b>34 661</b>

**Oversikt input til verdsettelse 2015**

	Næringseiendom	Kjøpesenter
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Verdi 31.12.2015	8 402	31 775
Antall kvadratmeter	272 909	1 012 541
Faktisk leie per kvm. (range)	800 - 15 000	600 - 8 000
Faktisk leie per kvm. (snitt)	1 799	1 823
Lengde på eksisterende leiekontrakter (range)	1 - 15 år	1 - 10 år
Lengde på eksisterende leiekontrakter (snitt)	4,2 år	3,9 år
Markedsleie per kvm (range)	800 - 15 000	650 - 9 000
Markedsleie per kvm (snitt)	1 830	1 823
Forventet prisstigning	2,1 %	2,1 %
Faktisk ledighet	3,7 %	3,0 %
Diskonteringsrente (range)	4,1 % - 10,0 %	4,4 % - 8,6 %
Diskonteringsrente (snitt)	5,68 %	5,45 %

**Oversikt input til verdsettelse 2014**

	Næringseiendom	Kjøpesenter
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Verdi 31.12.2014	6 941	27 720
Antall kvadratmeter	267 010	956 484
Faktisk leie per kvm. (range)	800 - 15 000	600 - 8 000
Faktisk leie per kvm. (snitt)	1 734	1 773
Lengde på eksisterende leiekontrakter (range)	1 - 15 år	1 - 10 år
Lengde på eksisterende leiekontrakter (snitt)	4,2 år	4,0 år
Markedsleie per kvm (range)	800 - 15 000	650 - 9 000
Markedsleie per kvm (snitt)	1 775	1 773
Forventet prisstigning	2,1 %	2,1 %
Faktisk ledighet	3,6 %	2,4 %
Diskonteringsrente (range)	4,3 % - 10,0 %	4,9 % - 9,0 %
Diskonteringsrente (snitt)	6,15 %	5,85 %

**2015****2014**

Kostpris inkl. oppskrivninger 31.12	24 137	18 701
Akkumulerte avskrivninger per 31.12	-2 889	-2 376
<b>Bokført verdi etter kostmetoden 31.12</b>	<b>21 248</b>	<b>16 325</b>

Balanseført verdi av investeringseiendom som er pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 25):

31 302      30 971

Oppbyggingen av det gjennomsnittlige avkastningskravet for hovedsegmentene:

	2015		2014	
	Kjøpesentereieendom	Næringseiendom	Kjøpesentereieendom	Næringseiendom
10 års swaprente per 31.12.	1,9 %	1,9 %	1,9 %	1,9 %
Inflasjonsforventninger	2,1 %	2,1 %	2,1 %	2,1 %
Kredittmarginer	1,9 %	1,9 %	1,6 %	1,6 %
Eiendomsrisiko	3,8 %	4,0 %	4,5 %	4,8 %
<b>Avkastningskrav</b>	<b>5,45 %</b>	<b>5,68 %</b>	<b>5,85 %</b>	<b>6,15 %</b>

<b>Netto leieinntekter:</b>	<b>2015</b>	2014
Leieinntekter fra investeringseiendommer	2 274	2 092
Direkte kostnadsførte driftskostnader inkl. vedlikehold ikke belastet leietaker, tilknyttet investeringseiendommer som har gitt leieinntekter	171	151
Direkte kostnadsførte driftskostnader knyttet til ikke utleide investerings-eiendommer	80	58
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>2 023</b>	<b>1 883</b>

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

Markedsverdi eiendom	Leienivå		
	- 5 %	Uendret	+ 5 %
- 1,0 %-poeng	46 572	48 998	51 425
- 0,5 %-poeng	41 963	44 147	46 330
Uendret	38 192	<b>40 177</b>	42 162
+ 0,5 %-poeng	35 049	36 869	38 688
+ 1,0 %-poeng	32 390	34 069	35 749

## NOTE 17 ANDRE FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

	<b>2015</b>	2014
Lån til felleskontrollerte selskap	46	44
Andre fordringer	137	135
<b>Sum</b>	<b>183</b>	<b>179</b>

## NOTE 18 FORDRINGER

	<b>2015</b>	2014
Ferdigvarer	4	4
Kundefordringer	700	311
Avsatt til tap på fordringer	-22	-20
Andre kortsiktige fordringer	167	137
<b>Sum fordringer</b>	<b>849</b>	<b>431</b>

## NOTE 19 BANKINNSKUDD, KONTANTER OG LIGNENDE

	<b>2015</b>	2014
Kontanter og bankinnskudd	184	276
Bundne midler	7	7
<b>Sum</b>	<b>190</b>	<b>283</b>

## NOTE 20 RENTESWAPAVTALER

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

### Renteswapavtale:

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

### Renteswapopsjon:

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

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

Under følger et sammendrag over konsernets renteswapavtaler.

Instrumenter per 31.12.15	Utløpsår	Kontraksbeløp <sup>1)</sup>	Snittrente
<b>Renteswapavtaler</b>			
Betaler fast - mottar flytende:			
	2017	50	5,57 %
	2019	45	4,75 %
	2020	1 895	4,80 %
	2021	2 250	3,18 %
	2022	800	4,80 %
	2024	700	3,89 %
	2024	500	1,58 % <sup>2)</sup>
	2025	2 600	3,65 %
	2025	500	0,89 % <sup>2)</sup>
	2026	1 000	3,19 %
	2026	800	4,47 %
Betaler flytende - mottar fast:			
	2016	350	4,00 %
	2018	850	3,72 %
<b>Renteswapopsjoner (salgsopsjoner)</b>			
	2020 - 2025	725	4,74 %
	2020 - 2026	750	4,92 %
	2021 - 2024	500	3,67 %
	2021 - 2025	500	4,00 %
<b>Sum markedsverdi konsern <sup>3)</sup></b>			<b>-2 049</b>

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

<sup>2)</sup> Svenske kroner (SEK).

<sup>3)</sup> Virkelig verdi defineres som mulig markedsverdi per dato basert på rapporter fra avtalemotpartene.



<b>Instrumenter per 31.12.14</b>	Utløpsår	Kontraktbeløp	Snittrente
<b>Renteswapavtaler</b>			
Betaler fast - mottar flytende:			
	2015	15	3,98 %
	2017	50	5,57 %
	2019	45	4,75 %
	2020	3 295	4,65 %
	2021	2 495	3,97 %
	2022	1 400	4,65 %
	2024	700	3,89 %
	2024	500	2,00 % <sup>1)</sup>
	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	
<b>Renteswapopsjoner (salgsopsjoner)</b>			
	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 %
<b>Sum markedsverdi konsern</b>			<b>-2 154</b>

<sup>1)</sup> Svenske kroner (SEK).

## 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 (kortsiktig og langsiktig) og leverandørgjeld minus bankinnskudd. Egenkapital omfatter majoritetens egenkapital, innskutt og opptjent.

	2015	2014
Rentebærende gjeld	18 006	16 647
Leverandørgjeld	185	121
Bankinnskudd	-190	-283
<b>Netto gjeld</b>	<b>18 000</b>	<b>16 485</b>
Egenkapital, majoritet	17 610	13 920
<b>Sum egenkapital og netto gjeld</b>	<b>36 610</b>	<b>30 405</b>
Gjeldsgrad	51 %	54 %

## NOTE 22 VIRKELIG VERDI AV FINANSIELLE POSTER

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

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

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

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

Tilsvarende er balanseført verdi av kundefordringer og leverandørgjeld tilnærmet lik virkelig verdi da de 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 verdsettelsehierarkiet 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.

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

	2015		2014	
	Balanseført verdi	Virkelig verdi	Balanseført verdi	Virkelig verdi
<b>Finansielle eiendeler</b>				
Bankinnskudd og kontanter	190	190	283	283
Kundefordringer	678	678	291	291
Andre fordringer	167	167	137	137
Andre langsiktige fordringer	183	183	179	179
<b>Finansiell gjeld</b>				
Leverandørgjeld	185	185	121	121
<b>Rentebærende gjeld:</b>				
Banklån	11 483	11 483	9 267	9 267
Sertifikatlån	1 050	1 050	1 900	1 900
Obligasjonslån	5 473	5 458	5 480	5 510
Virkelig verdi renteswaper	2 049	2 049	2 154	2 154

## NOTE 23 LANGSIKTIG GJELD

	2015		2014	
	Balanseført verdi	Virkelig verdi	Balanseført verdi	Virkelig verdi
Obligasjonslån <sup>1) 2)</sup>	5 123	5 108	4 530	4 560
Gjeld til kreditinstitusjoner <sup>2)</sup>	11 312	11 312	7 960	7 960
Annen gjeld	26	26	31	31
Virkelig verdi renteswapavtaler (note 20)	2 049	2 049	2 154	2 154
<b>Sum</b>	<b>18 510</b>	<b>18 494</b>	<b>14 675</b>	<b>14 705</b>

<sup>1)</sup> Fastrente 4,00%, forfall 2016, for MNOK. 350.  
 Fastrente 3,90%, forfall 2018, for MNOK 550.  
 Fastrente 3,40%, forfall 2018, for MNOK 300.  
 Flytende rente NIBOR + 0,64%, forfall 2017, for MNOK 570.  
 Flytende rente NIBOR + 1,2%, forfall 2018, for MNOK 550.  
 Flytende rente NIBOR + 1,28%, forfall 2018, for MNOK 375.  
 Flytende rente NIBOR + 0,62%, forfall 2019, for MNOK 635.  
 Flytende rente NIBOR + 0,67%, forfall 2019, for MNOK 1 200.  
 Flytende rente STIBOR + 0,80%, forfall 2017, for MSEK 300.  
 Flytende rente STIBOR + 0,75%, forfall 2018, for MSEK 600.

<sup>2)</sup> Vektet gj.snittlig rente 3,6%, vektet gj.snittlig rentebindingsperiode 5,1 år.

**NOTE 24** KORTSIKTIG GJELD

	2015	2014
Rentebærende sertifikatlån	1 050	1 900
Obligasjonslån kortsiktig del	350	950
Annen rentebærende kortsiktig gjeld	171	1 307
Leverandørgjeld	185	121
Påløpne renter	49	56
Skyldige offentlige avgifter	132	45
Betalbar skatt	73	150
Annen gjeld	637	608
<b>Sum</b>	<b>2 647</b>	<b>5 137</b>

**NOTE 25** FORFALLSSTRUKTUR FINANSIELLE FORPLIKTELSER

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

31.12.15	Gjenværende periode						Total
	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	
Finansielle forpliktelser							
Gjeld til kredittinstitusjoner	171	4 000	4 633	113	2 203	363	11 483
Sertifikatlån	1 050						1 050
Obligasjonslån	350	884	2 404	1 835			5 473
Leverandørgjeld og annen gjeld	1 076	26					1 102
Rentebytteavtaler (se note 20)		3	-36		332	1 749	2 049
<b>Totalt</b>	<b>2 647</b>	<b>4 913</b>	<b>7 001</b>	<b>1 948</b>	<b>2 535</b>	<b>2 112</b>	<b>21 156</b>

31.12.14	Gjenværende periode						Total
	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	
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 (se note 20)			7			2 147	2 154
<b>Totalt</b>	<b>5 137</b>	<b>424</b>	<b>4 002</b>	<b>5 050</b>	<b>1 870</b>	<b>3 329</b>	<b>19 812</b>

Pantstillelser og garantier mv.	2015	2014
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:		
Obligasjonslån	4 530	5 480
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 180	9 128
<b>Sum</b>	<b>15 710</b>	<b>14 608</b>

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler:		
Investerings eiendom	31 302	30 971
Driftstilbehør	0	7
Aksjer	881	744

**NOTE 26 SKATT**

<b>Endring i balanseført utsatt skatt</b>	<b>2015</b>	2014
Balanseført verdi 01.01	4 365	4 149
Resultatført i perioden	624	233
Skatt ikke ført mot resultatet	33	-17
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>5 022</b>	<b>4 366</b>

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

Utsatt skatt	Skattemessige avskrivninger	Virkelig verdi/gevinster	Finansielle instrumenter	Fordringer	Sum
<b>31.12.13</b>	<b>1 275</b>	<b>3 187</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>4 468</b>
Resultatført i perioden	151	409	0	0	560
Skatt ikke ført mot resultatet		6			6
<b>31.12.14</b>	<b>1 425</b>	<b>3 601</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>5 034</b>
Resultatført i perioden	58	444		6	508
Skatt ikke ført mot resultatet		64			64
<b>31.12.15</b>	<b>1 483</b>	<b>4 109</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>5 605</b>

Utsatt skattefordel	Avsetning for forpliktelse	Finansielle instrumenter	Fordring	Fremførbart underskudd	Sum
<b>31.12.13</b>	<b>-8</b>	<b>-295</b>	<b>0</b>	<b>-17</b>	<b>-319</b>
Resultatført i perioden	-13	-283		-30	-327
Skatt ikke ført mot resultatet				-22	-22
<b>31.12.14</b>	<b>-21</b>	<b>-578</b>	<b>0</b>	<b>-69</b>	<b>-668</b>
Resultatført i perioden	6	69		40	115
Skatt ikke ført mot resultatet				-31	-31
<b>31.12.15</b>	<b>-15</b>	<b>-509</b>	<b>0</b>	<b>-60</b>	<b>-583</b>

<b>Netto utsatt skatt som er regnskapsført rett mot egenkapital er som følger</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Utsatt skatt i oppkjøpte selskaper	33	-23
Andre posterings	0	6
<b>Sum</b>	<b>33</b>	<b>-17</b>

<b>Midlertidige forskjeller som ikke inngår i grunnlaget for beregning av utsatt skatt</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Ved inngangen til året	1 070	911
Oppkjøp Sverige	0	159
<b>Sum</b>	<b>1 070</b>	<b>1 070</b>

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Årets skattekostnad:		
Betalbar skatt	-98	-157
Endring i utsatt skatt	-624	-233
<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>-722</b>	<b>-389</b>

Anvendt skattesats 27 % / 25 % / 22 %

<b>Avstemming mellom skattekostnad og resultat multiplisert med nominell skattesats</b>	<b>2015</b>		<b>2014</b>	
Regnskapsmessig resultat multiplisert med nominell skattesats 27%	1 190	27,00 %	422	27,00 %
Justert skattesats Sverige 22%	-16	-0,37 %	-1	-0,09 %
Skatt på resultat av andeler i tilknyttede og felleskontrollerte selskaper	-64	-1,46 %	-31	-1,95 %
Endret skattesats fra 27% til 25%	-392	-8,89 %	0	0,00 %
Skatt på andre endringer	4	0,10 %	-1	-0,05 %
<b>Bokført skattekostnad</b>	<b>722</b>	<b>16,38 %</b>	<b>389</b>	<b>24,90 %</b>

**NOTE 27 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON**

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

Styret har frem til 20. mai 2016 fullmakt til å kjøpe selskapets egne aksjer på tilsvarende 10 % av selskapets aksjekapital. Den høyeste kjøpesum som skal betales per aksje er 250 kroner og den laveste 10 kroner. Styret står fritt med hensyn til å avgjøre på hvilken måte erverv og avhendelse av egne aksjer skal skje. Fullmakten er ikke benyttet per 31.12.2015.

Styret har videre frem til 20. mai 2016 fullmakt til å forhøye aksjekapitalen med inntil 10 millioner kroner gjennom utstedelse av aksjer tilhørende selskapets eksisterende aksjeklasse.

Fullmakten omfatter kapitalforhøyelse mot innskudd i andre eierdeler enn penger og rett til å pådra selskapet særlig plikter. Dersom aksjeinnskudd skal gjøres opp i annet enn penger, kan styret bestemme at slike verdier kan overføres til datterselskap mot at avregning skjer tilsvarende mellom datterselskap og Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Fullmakten omfatter beslutning om fusjon. Fullmakten er ikke benyttet per 31.12.2015.

	2015	2014
Aksjekapital 01.01	106 445 320	106 445 320
Endring i aksjekapitalen i året	0	0
<b>Aksjekapital 31.12</b>	<b>106 445 320</b>	<b>106 445 320</b>

<b>Transaksjoner egne aksjer</b>	<b>2015</b>	2014
Inngående beholdning 01.01	0	0
Kjøp av egne aksjer i perioden	0	0
Sletting av egne aksjer i perioden	0	0
<b>Sum egne aksjer 31.12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Aksjonærene i selskapet per 31.12</b>	Antall aksjer 2015	Antall aksjer 2014
Olav Thon Gruppen AS *	76 532 950	76 532 950
Folketrygdfondet	7 546 266	8 867 940
VPF Nordea Norge Verdi	2 033 311	1 196 802
MP Pensjon	1 879 412	2 029 412
Otto Olsen Invest AS	1 676 560	1 576 560
Øvrige eiere	16 776 821	16 241 656
<b>Sum</b>	<b>106 445 320</b>	<b>106 445 320</b>

<b>Aksjer eiet av styremedlemmer, daglig leder og revisor per 31.12.15</b>	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 1,80 per aksje for regnskapsåret 2015.

## NOTE 28 RESULTAT PER AKSJE

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

	2015	2014
Utstedte ordinære aksjer per 01.01.	106 445 320	106 445 320
Aksjeemisjon	0	0
<b>Utstedte ordinære aksjer per 31.12.</b>	<b>106 445 320</b>	<b>106 445 320</b>
Periodens resultat tilordnet aksjonærene	3 698	1 186
Resultat per aksje (I hele kroner)	34,74	11,14

## 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 almennyttige formål.

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

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har en forretningsføreravtale med Thon Eiendomsdrift AS som i likhet med Olav Thon Eiendomsselskap ASA er et datterselskap av Olav Thon Gruppen AS. Gjennom avtalen sikres 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 2015 utgjorde totalt honorar kr 82 millioner (for 2014 kr 60 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 2015 kr 53 millioner (i 2014 kr 52 millioner).



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

Transaksjoner prises på basis av armlengdes avstand.

		<b>2015</b>	2014
<b>Salg av varer og tjenester:</b>	Felleskontrollerte selskaper	133	129
	Tilknyttede selskaper	0	0
	<b>Sum</b>	<b>133</b>	<b>129</b>
<b>Kjøp av varer og tjenester:</b>	Felleskontrollerte selskaper	133	129
	Tilknyttede selskaper		
	<b>Sum</b>	<b>133</b>	<b>129</b>
<b>Fordringer:</b>	Felleskontrollerte selskaper	7	4
	Tilknyttede selskaper	0	0
	<b>Sum</b>	<b>7</b>	<b>4</b>
<b>Gjeld:</b>	Felleskontrollerte selskaper	0	0
	Tilknyttede selskaper	0	0
	<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**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 2015 utgjorde leiekostnaden 9 (9).

<b>Minimum leiekostnad knyttet til ikke kansellerbare leieavtaler har følgende forfall</b>	<b>2015</b>	2014
Innen ett år	9	9
Mellom to og fem år	32	32
Senere enn fem år (10 til 60 års varighet)	0	8
<b>Sum</b>	<b>41</b>	<b>48</b>

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

<b>Leiebeløp kostnad-/inntektsført i perioden:</b>	<b>2015</b>	2014
Minimum leiebetalinger	18	15
Variable leiebetalinger	0	0
Innbetalinger på fremleie	28	28
<b>Sum</b>	<b>10</b>	<b>13</b>

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

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

<b>For ikke kansellerbare leiekontrakter forfaller konsernets minimums leieinntekter som følger</b>	<b>2015</b>	2014
Innen ett år	1 541	2 050
Mellom ett og fem år	6 485	5 935
Senere enn fem år	2 407	1 435
<b>Sum</b>	<b>10 433</b>	<b>9 420</b>

<b>Balanseført verdi av eiendeler som leies ut under operasjonelle leieavtaler er som følger</b>	<b>2015</b>	2014
Eierbenyttet eiendom	0	0
Investeringsseiendom	40 177	34 661
	<b>40 177</b>	<b>34 661</b>
Akkumulert avskrivning	0	0
<b>Bokført verdi</b>	<b>40 177</b>	<b>34 661</b>

<b>Periodisert leieinntekt i balanse</b>	<b>2015</b>	2014
Mottatt ikke opptjent leieinntekt	249	227

**NOTE 31 FORPLIKTELSER**

Konsernet har kontraktsfestede, ikke balanseførte forpliktelser for kjøp og tilvirkning av investeringseiendom, anlegg under utførelse og boliger for videresalg per 31.12.15 på kr 53 mill. (per 31.12.14 kr 120 mill.).

**NOTE 32 AVSETNINGER FOR RETTSLIGE KRAV**

Det er ikke foretatt avsetninger for rettslige krav per 31.12.2015. Konsernet er heller ikke involvert i tvister eller pågående rettsaker som kan resultere i slike krav av vesentlig størrelse.

# RESULTATREGNSKAP

## MORSELSKAP

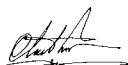
	Note	GRS 2015	GRS 2014
(Beløp i 1 000 kr)			
Leieinntekter	14	757 868	736 835
Gevinst ved avgang anleggsmidler		0	211
Andre driftsinntekter	2	147 878	148 843
<b>Driftsinntekter</b>		<b>905 746</b>	<b>885 889</b>
Lønnskostnader	3	-11 287	-11 333
Ordinære avskrivninger	6	-34 129	-33 927
Andre driftskostnader	3,4,14	-408 530	-347 761
<b>Driftskostnader</b>		<b>-453 946</b>	<b>-393 021</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>451 800</b>	<b>492 868</b>
Finanskostnader	5	193 425	-312 124
<b>Resultat før skatter</b>		<b>645 225</b>	<b>180 744</b>
Skattekostnader	11	-4 970	-48 194
<b>Årsresultat</b>		<b>640 255</b>	<b>132 550</b>
Disponering av årets resultat:			
Avsatt til utbytte		191 602	170 312
Overført annen egenkapital		448 653	-37 762
<b>Sum disponeringer og overføringer</b>		<b>640 255</b>	<b>132 550</b>

## BALANSE PER 31.12.15

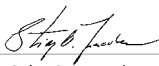
## MORSELSKAP

	Note	GRS 2015	GRS 2014
(Beløp i 1 000 kr)			
<b>EIENDELER</b>			
Immatrielle eiendeler	6	5 998	5 998
Varige driftsmidler	6,9	3 166 136	3 134 903
Investeringer i datterselskap, felleskontrollert og tilknyttet selskap	1	7 002 826	6 479 898
Andre finansielle anleggsmidler	7	32 945	35 815
<b>Anleggsmidler</b>		<b>10 207 905</b>	<b>9 656 614</b>
Fordringer	8	7 721 413	8 057 309
Bankinnskudd, kontanter og lignende		93 284	12 096
<b>Omløpsmidler</b>		<b>7 814 697</b>	<b>8 069 405</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>18 022 602</b>	<b>17 726 019</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Aksjekapital	12,13	106 445	106 445
Overkurs	13	318 361	318 361
Annen egenkapital	13	1 041 534	592 881
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13</b>	<b>1 466 340</b>	<b>1 017 687</b>
Pensjonsforpliktelser	3	1 360	1 500
Utsatt skatt	11	261 664	279 723
Annen langsiktig gjeld	9	14 781 829	13 061 047
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 044 853</b>	<b>13 342 270</b>
Betalbar skatt	11	23 028	93 333
Annen kortsiktig gjeld	10	1 488 381	3 272 729
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 511 409</b>	<b>3 366 062</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 556 262</b>	<b>16 708 332</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>18 022 602</b>	<b>17 726 019</b>


Oslo, 16. mars 2016  
Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA



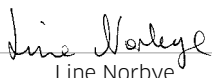
Olav Thon (styrets formann)



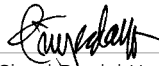
Stig O. Jacobsen



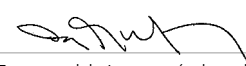
Kristian Leer-Salvesen



Line Norbye



Sissel Børdal Haga



Dag Tangevald-Jensen (adm. direktør)

# KONTANTSTRØMOPPSTILLING

## MORSELSKAP

	GRS 2015	GRS 2014
(Beløp i 1 000 kr)		
Resultat før skattekostnad	645 225	180 744
Betalte skatter	-93 333	-74 714
Gevinst/tap anleggsmidler	-570 892	355
Ordinære avskrivninger	34 129	33 927
Gevist/tap valuta	76 020	-72 267
Periodiserte lånekostnader	881	-12 563
Forskjell mellom kostnadsførte og utbetalte pensjoner	-140	-70
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter	-98 785	28 122
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-6 895</b>	<b>83 534</b>
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	234
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-65 363	-149 989
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	834 781	81 000
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-784 265	-2 660 907
Innbetalinger tilknyttet andre investeringer	62 254	994
Utbetalinger tilknyttet andre investeringer	-1 450	-2 094 394
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>45 957</b>	<b>-4 823 062</b>
Innbetalinger ved opptak av rentebærende gjeld	6 078 692	10 351 865
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-6 405 000	-3 789 987
Reduksjon av konsernkonto bank	527 032	0
Økning av konsernkonto bank	0	-1 786 385
Utbetalinger av utbytte og konsernbidrag	-170 313	-149 023
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>30 411</b>	<b>4 626 470</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	69 473	-113 058
Kontanter og kontantekvivalenter per 01.01	12 096	102 496
Valutagevinst/tap bankinnskudd	11 715	22 658
<b>Kontanter og kontantekvivalenter per 31.12</b>	<b>93 284</b>	<b>12 096</b>
Ubenyttet del av kassekreditt og andre trekkrettigheter	3 335 000	3 658 512

# NOTER

## MORSELSKAP

### KONSOLIDERINGS- OG KLASIFISERINGSPRINSIPPER

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 avskrevet verdi iht. en avskrivningsplan etter bedriftsøkonomiske prinsipper. Selskapets overordnede målsetting er knyttet til verdiutviklingen for selskapets eiendomsportefølje som helhet. Selskapet innehar en diversifisert eiendoms-portefølje 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.

Balanseposter i utenlandsk valuta er vurdert til dagskurs per 31.12.

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

### Pensjonsforpliktelser/pensjonsytelser

Selskapet har en innskuddsplan.

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 kredittrammer i ulike finansinstitusjoner.

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

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

#### Renterisiko

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

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

#### Skattetrekk

Selskapets skattetrekkforpliktelser er dekket med bankgaranti.





# INNHOLDSFORTEGNELSE

	SIDE
<b>NOTE 1</b> DATTERSELSKAP (DS), FELLESKONTROLLERTE (FKS) OG TILKNYTTETE SELSKAPER (TS)	66
<b>NOTE 2</b> ANDRE DRIFTSINNTEKTER	66
<b>NOTE 3</b> LØNNSKOSTNADER, GODTGJØRELSER MV.	66
<b>NOTE 4</b> ANDRE DRIFTSKOSTNADER	68
<b>NOTE 5</b> ANDRE FINANSKOSTNADER	68
<b>NOTE 6</b> VARIGE DRIFTSMIDLER	68
<b>NOTE 7</b> ANDRE FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER	69
<b>NOTE 8</b> KORTSIKTIGE FORDRINGER	69
<b>NOTE 9</b> LANGSIKTIG GJELD	69
<b>NOTE 10</b> KORTSIKTIG GJELD	70
<b>NOTE 11</b> SKATT	71
<b>NOTE 12</b> AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON	72
<b>NOTE 13</b> EGENKAPITAL	72
<b>NOTE 14</b> NÆRSTÅENDE PARTER	73

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

	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets egenkap.	Selskapets resultat	Balanseført verdi
<b>Datterselskaper:</b>						
Jessheim Storsenter AS	1998	Oslo	100,0 %	105 687	19 746	500
Gardermoen Park AS	2001	Oslo	100,0 %	159 184	18 223	85 658
Molde Storsenter AS	2008	Molde	100,0 %	84 493	14 744	40 473
Skibåsen 50 AS	2009	Oslo	100,0 %	1 532	-20 379	5 205
Time Park Service AS	2007	Oslo	100,0 %	8 897	-71	510
Thon Åsane AS	2012	Bergen	100,0 %	41 159	8 224	254 371
Thon Storo ANS <sup>1)</sup>	1994	Oslo	99,0 %	740 110	119 387	141 041
Bergen Storsenter ANS <sup>1)</sup>	1996	Oslo	99,0 %	489 646	48 105	29 290
Info-Rama ANS <sup>1)</sup>	1998	Oslo	99,0 %	878 703	75 146	352 878
KS Lagunen <sup>2)</sup>	1994	Oslo	90,0 %	50	0	45
Thon Straume AS	2015	Fjell	100,0 %	33 145	-2 411	32 838
Amfi Eiendom AS <sup>4)</sup>	1996	Surnadal	100,0 %	2 286 762	-75 563	3 082 575
Vestkanten AS <sup>4)</sup>	2010	Bergen	88,9 %	277 751	44 672	271 433
Thon Fastigheter AB <sup>4)</sup>	2014	Sverige	100,0 %	1 044 831	2 052	959 745
Thon Norheim Eiendom	2015	Sandnes	100,0 %	9 424	701	13 238
Sartor Storsenter AS <sup>4)</sup>	2015	Fjell	60,0 %	870 462	-2 138	523 560
<b>Sum</b>						<b>5 793 360</b>
<b>Felleskontrollerte- og tilknyttede selskaper:</b>						
Lagunen AS <sup>3)</sup>	1994	Bergen	50,0 %	346	42	50
Lagunen Eiendom AS <sup>3)</sup>	1995	Bergen	42,0 %	76 196	10 538	11 242
Lagunen DA <sup>3)</sup>	2001	Bergen	50,0 %	272 039	25 665	0
Sørlandssenteret DA <sup>3), 4)</sup>	2009	Bergen	50,0 %	2 141 788	66 249	1 198 172
<b>Sum</b>						<b>1 209 464</b>

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

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

<sup>3)</sup> Felleskontrollert selskap i morselskapet

<sup>4)</sup> Disse selskapene er morselskap i konsern, her er bare morselskap med.

**NOTE 2** ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2015	2014
Felleskostnader, viderebelastet leietaker	104 326	105 055
Øvrige driftsinntekter	43 552	43 788
<b>Sum</b>	<b>147 878</b>	<b>148 843</b>

**NOTE 3** LØNSKOSTNADER, GODTGJØRELSER MV.

	2015	2014
Lønnskostnader	16 551	17 036
Arbeidsgiveravgift	2 418	2 482
Pensjonskostnader	534	548
Andre ytelser	430	324
Viderefakturerte kostnader til leietakerne	-8 646	-9 057
<b>Sum</b>	<b>11 287</b>	<b>11 333</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk i selskapet er 40.

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

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

**Administrerende direktør har mottatt følgende ytelser**

Lønn	1 734
------	-------

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 687.

<b>Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser</b>	<b>2015</b>	2014
Utbetalte pensjoner	366	379
Endring i pensjonsforpliktelser	-140	-70
Obligatorisk tjenestepensjon	308	239
<b>Netto pensjonskostnader</b>	<b>534</b>	<b>548</b>

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

I tillegg har man ytelsespensjon for 1 person, der nåverdien av forpliktelsen er 1.360 (1.500 per 31.12.2014).

Avtalen er effektive og har løpende årlige utbetalinger.

**NOTE 4** ANDRE DRIFTSKOSTNADER

	2015	2014
Vedlikeholdskostnader	130 966	70 125
Forretningsførerhonorar	36 770	36 126
Felleskostnader (viderebelastet leietakere)	104 326	105 055
Felleskostnader (utleiers andel)	16 950	14 624
Markedsføringskostnader	29 920	29 616
Andre driftskostnader	89 598	92 215
<b>Sum</b>	<b>408 530</b>	<b>347 761</b>

**NOTE 5** ANDRE FINANSKOSTNADER

	2015	2014
Inntekter på investering i datterselskap	570 891	0
Renter fra konsernselskaper	198 371	284 198
Andre rente- og finansinntekter	3 396	4 956
Annen valutagevinst	188	72 267
Utbytte aksjer	127 411	0
Renter til konsernselskaper	-81 927	-111 918
Andre rente- og finanskostnader	-624 905	-534 151
Annet valutatap	-103 262	-27 476
<b>Sum</b>	<b>193 425</b>	<b>-312 124</b>

**NOTE 6** VARIGE DRIFTSMIDLER

	Fast eiendom	Anlegg u/ utførelse	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost per 01.01	3 643 076	122 688	13 831	3 779 595
- herav balanseførte lånekostnader fast eiendom	16 012			
Tilgang	174 029	-113 518	4 859	65 370
- herav balanseførte lånekostnader fast eiendom	909			
Avgang	0	0	0	0
- herav balanseførte lånekostnader fast eiendom	0			
<b>Anskaffelseskost per 31.12</b>	<b>3 817 105</b>	<b>9 170</b>	<b>18 690</b>	<b>3 844 965</b>
Oppskrevet før 01.01	116 216			116 216
Akkumulerte avskrivninger på oppskrivninger per 31.12	-6 534			-6 534
Akkumulerte avskrivninger per 31.12	-776 931		-11 580	-788 511
<b>Balanseført verdi per 31.12</b>	<b>3 149 856</b>	<b>9 170</b>	<b>7 110</b>	<b>3 166 136</b>
Årets avskrivninger	32 367		1 762	34 129
Årlig leie av ikke balanseførte driftsmidler	69 940		101	70 041
<b>For selskapet og konsernet:</b>				
Økonomisk levetid	100 år		3-10 år	
Valgt avskrivningsplan	Lineær		Lineær	

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

**NOTE 7** ANDRE FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

	2015	2014
Lån til felleskontrollert og tilknyttet selskap <sup>1)</sup>	0	2 552
Andre fordringer <sup>2)</sup>	32 945	33 263
<b>Sum</b>	<b>32 945</b>	<b>35 815</b>

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

<sup>2)</sup> Herav forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt tkr 15.503 (tkr 14.155).

**NOTE 8** KORTSIKTIGE FORDRINGER

	2015	2014
Kundefordringer	157 192	157 276
Fordringer på konsernselskaper	7 476 006	7 881 160
Fordringer på felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	4 480	3 311
Andre fordringer	83 735	15 562
<b>Sum</b>	<b>7 721 413</b>	<b>8 057 309</b>

**NOTE 9** LANGSIKTIG GJELD

	2015	2014
Obligasjonslån <sup>1)</sup>	5 472 750	5 480 000
Gjeld til kreditinstitusjoner <sup>2)</sup>	9 308 313	7 580 633
Annen gjeld	766	414
<b>Sum <sup>3)</sup></b>	<b>14 781 829</b>	<b>13 061 047</b>

<sup>1)</sup> Fastrente 4,0%, forfall 2016, for MNOK 350.  
 Fastrente 3,9%, forfall 2018, for MNOK 550.  
 Fastrente 3,4%, forfall 2018, for MNOK 300.  
 Flytende rente NIBOR + 0,64%, forfall 2017, for MNOK 570.  
 Flytende rente NIBOR + 1,2%, forfall 2018, for MNOK 550.  
 Flytende rente NIBOR + 1,28%, forfall 2018, for MNOK 375.  
 Flytende rente NIBOR + 0,62%, forfall 2019, for MNOK 635.  
 Flytende rente NIBOR + 0,67%, forfall 2019, for MNOK 1 200.  
 Flytende rente STIBOR + 0,80%, forfall 2017, for MSEK 300.  
 Flytende rente STIBOR + 0,75%, forfall 2018, for MSEK 600.

<sup>2)</sup> Vektet gjennomsnittlig rente 3,76%. Gjennomsnittlig rentebindingsperiode 5,1 år.

<sup>3)</sup> Avdragsstrukturen for samlet gjeld er:

Forfall	2016	2017	2018	2019	2020	Senere	Sum
Gjeld	383 750	4 816 313	6 969 750	1 880 000	731 250	766	14 781 829

<b>Pantstillelser og garantier mv.</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:		
Obligasjonslån	4 530 000	5 480 000
Gjeld til kredittinstitusjoner <sup>1)</sup>	9 108 313	7 580 633
<b>Sum</b>	<b>13 638 313</b>	<b>13 060 633</b>

**Balanseført verdi av de pantsatte verdier:**

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1 737 460	1 748 834
---	-----------	-----------

<sup>1)</sup> Kr 9.958 mill av selskapets gjeld er sikret med pant i bygninger og tomter eiet av datterselskap.

Selskapet har i forbindelse med konsernkontoavtale med kredittramme på kr 360 mill stillet garanti på vegne av de deltakende datterselskaper. I tillegg har selskapet stillet garanti for kr 480 mill på vegne av et datterselskap.

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

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Bergen Storsenter ANS (DS)	213	216
Thon Storo ANS (DS)	5 473	6 632
Info-Rama ANS (DS)	12	158
<b>Sum</b>	<b>5 698</b>	<b>7 006</b>

I tillegg har selskapet stillet kausjon på totalt kr 250 mill på vegne av det felleskontrollerte selskapet Thon Reitan AS, som sikkerhet for selskapets gjeld.

**NOTE 10 KORTSIKTIG GJELD**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Sertifikater	1 050 000	1 900 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	911 715
Påløpt rente	38 586	50 426
Avsatt til utbytte	191 602	170 313
Leverandørgjeld	15 555	26 276
Skyldige offentlige avgifter	22 063	23 878
Gjeld til konsernselskap	716	13 064
Annen gjeld	169 859	177 057
<b>Sum</b>	<b>1 488 381</b>	<b>3 272 729</b>

**NOTE 11 SKATT**

<b>Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Forskjeller som utlignes:		
Anleggsmidler	944 827	958 446
Omløpsmidler	4 759	-3 305
Valutasikring	-11 250	-27 475
Gjeld	0	0
<b>Sum</b>	<b>938 336</b>	<b>927 666</b>
Forskjeller som ikke utlignes:		
Oppskrivninger	109 682	109 844
Pensjonsforpliktelser	-1 360	-1 500
<b>Sum</b>	<b>108 322</b>	<b>108 344</b>
Sum midlertidige forskjeller	1 046 658	1 036 010
Utsatt skatt	261 665	279 723

**Betalbar skatt fremkommer slik:**

Ordinært resultat før skattekostnad	645 225	180 744
Permanente forskjeller	-694 281	-76
Endring midlertidige forskjeller	-10 648	-30 094
Herav endring i andeler deltakerlign. selskap	-71 777	0
Skattepl. resultat andeler i deltakerlign. selskap	216 771	195 104
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>	<b>85 290</b>	<b>345 678</b>
Betalbar skatt i resultatet	23 028	93 333
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	0
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>23 028</b>	<b>93 333</b>

**Årets skattekostnad fremkommer slik:**

Betalbar skatt	23 028	93 333
Endring i utsatt skattefordel/skatt	2 875	-45 139
Endring fra 27% til 25% for utsatt skatt	-20 933	0
Herav skattekostnad fra tidligere år	0	0
<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>4 970</b>	<b>48 194</b>

Anvendt skattesats 27%, bortsett fra utsatt skatt 2015 som er 25%

**NOTE 12** AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

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

Styret har frem til 20.05.16 fullmakt å kjøpe selskapets egne aksjer på tilsvarende 10% av selskapets aksjekapital. Den høyeste kjøpesum som skal betales per aksje er 250 kroner og den laveste 10 kroner. Styret står fritt til å avgjøre på hvilken måte erverv og avhendelse av egne aksjer skal skje. Fullmakten er ikke benyttet per 31.12.15.

Styret har videre frem til 20.05.16 fullmakt til å forhøye aksjekapitalen med inntil 10 millioner kroner gjennom utstedelse av aksjer tilhørende selskapets eksisterende aksjeklasse. Fullmakt omfatter kapitalforhøyelsen mot innskudd i andre eიდeler enn penger og rett til å pådra selskapet særlige plikter. Dersom aksjeinnskudd skal avgjøres i annet enn penger, skal styret bestemme at slike verdier kan overføres til datterselskap mot at avregning skjer tilsvarende mellom datterselskap og Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Fullmakten omfatter beslutning om fusjon. Fullmakten er ikke benyttet per 31.12.15.

<b>Aksjonærene i selskapet per 31.12</b>	Antall aksjer 2015	Antall aksjer 2014
Olav Thon Gruppen AS *	76 532 950	76 532 950
Folketrygdfondet	7 546 266	8 867 940
VPF Nordea Norge Verdi	2 033 311	1 196 802
MP Pensjon	1 879 412	2 029 412
Otto Olsen Invest AS	1 676 560	1 576 560
Øvrige eiere	16 776 821	16 241 656
<b>Sum</b>	<b>106 445 320</b>	<b>106 445 320</b>

<b>Aksjer eiet av styremedlemmer, daglig leder og revisor per 31.12.15</b>	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.

**NOTE 13** EGENKAPITAL

	Aksjekapital/ egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
<b>Egenkapital per 01.01.2015</b>	<b>106 445</b>	<b>318 361</b>	<b>592 881</b>	<b>1 017 687</b>
Årets endring i egenkapital:				
Årets resultat			640 255	640 255
Avsatt til utbytte			-191 602	-191 602
<b>Egenkapital per 31.12.2015</b>	<b>106 445</b>	<b>318 361</b>	<b>1 041 534</b>	<b>1 466 340</b>



## NOTE 14 NÆRSTÅENDE PARTER

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

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

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

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

Honoraret utgjør 4% av brutto leieinntekter, med mulighet for tilleggsgodtgjørelse for eventuelle særskilte oppgaver forretningsfører pålegges. For 2015 utgjorde totalt honorar kr 36,8 mill. (kr 36,1 mill.) for selskapet.

Avtalen som ble inngått før den offentlige emisjonen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA i 1983, løper med 6 måneders gjensidig oppsigelsesvarsel. Olav Thon Eiendomsselskap ASA har videre en ensidig rett til å 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 2015 kr 68,5 mill. (kr 69,8 mill.).

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

# REVISORS BERETNING



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

Munkeidamsveien 45  
Postboks 1704 Vikta  
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Olav Thon Eiendomsselskap ASA som består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, 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 2015, 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.



Revisors beretning - 2015 - Olav Thon Eiendomsselskap ASA, side 2

#### *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 2015, 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 2015, 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 21. april 2016

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. Den er nå samlet i Olav Thon Gruppen, som i dag er Norges ledende aktør innen eiendoms- og hotellvirksomhet.

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

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

Per 31.12.15 eide Olav Thon ingen aksjer i selskapet, og hadde ingen opsjoner i selskapet. Per 31.12.15 eide nærstående til Thon 70.930 aksjer i selskapet.

## KRISTIAN LEER-SALVESEN

STYREMEDLEM

FØDT: 1952



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

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

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

2006 drevet med eiendomsutvikling i Berlin gjennom Frigg Immobilien GmbH.

Per 31.12.15 eide Kristian Leer-Salvesen og nærstående ingen aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner.

Styremedlem siden 2003.

## SISSSEL BERDAL HAGA

STYREMEDLEM

FØDT: 1940



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

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

Per 31.12.15 eide Sissel Berdal Haga 22.000 aksjer i selskapet. Hun hadde ingen opsjoner. Per 31.12.15 eide nærstående ingen aksjer i selskapet.

Styremedlem siden 2010.

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

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

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

Per 31.12.15 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 eiendoms-selskapet Otto Olsen Bygg AS, et eiendomsselskap som er spesialisert på ulike typer servicebygg. 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.

Per 31.12.15 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.

Per 31.12.15 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







