



ÅRSRAPPORT 2016

OLAV THON
EIENDOMSELSKAP ASA





OLAV THON EIENDOMSSSELKAP I KORTE TREKK



HISTORIKK

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

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

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

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

HOVEDSTRATEGI:

ERVERVE - UTVIKLE - EIE

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

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

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

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

FORRETNINGSMESSIG MÅL

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

STYRE OG ADMINISTRASJON

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

HOVEDPUNKTER 2016

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





NØKKELTALL

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

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

¹⁾ Inkludert verdiendringer i felleskontrollerte og tilknyttede selskap.

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

³⁾ Bankinnskudd o.l. + Ubenyttede lånerammer.

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

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

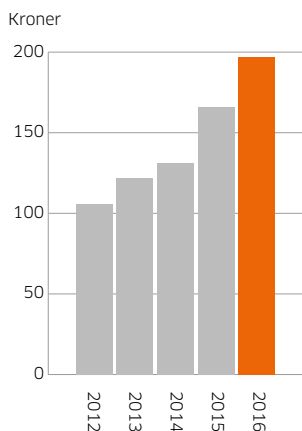
⁶⁾ Netto tilgang av investeringseiendom med tillegg for aktivert påkostning og vedlikehold.

⁷⁾ Inkluderer markedsleie ledige lokaler.



ÅRSBERETNING 2016

Egenkapital per aksje



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

Hovedpunktene i årsregnskapet for 2016 er som følger:

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

REDEGJØRELSE FOR REGNSKAPET

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

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

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

RESULTAT OG BALANSESAMMENDRAG

Balanse per 31.12.16

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

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

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

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

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

Resultatsammendrag for 2016

Resultat før skatter ble 4.484 millioner kroner (4.407).

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

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

LEIEINTEKTER OG EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER

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

¹⁾ Se side 8 for definisjoner.

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

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

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

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 121 millioner kroner (77).

Netto leieinntekter utgjorde 2.243 millioner kroner (2.024).

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

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

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

ANDEL RESULTAT I FELLESKONTROLLERTE OG TILKNYTTETE SELSKAP

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

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

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

ANDRE DRIFTSINNTEKTER OG KOSTNADER

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

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

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

FINANSINNTEKTER OG KOSTNADER

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

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

VERDIENDRING AV FINANSIELLE INSTRUMENTER

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

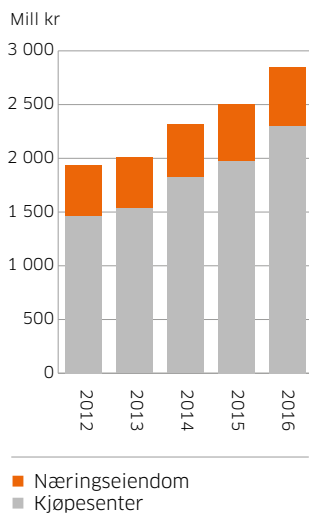
Kontantstrøm og likviditet

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

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

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

Leieinntektsnivå



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

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

MORSELSKAPETS REGNSKAP OG DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

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

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

Etter skatter ble årsresultatet 371 millioner kroner (640).

Styret foreslår følgende disponering av morselskapets årsresultat:

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

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

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

EIENDOMSVIRKSOMHETEN

Eiendomsporteføljen per 31.12.16

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

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

Eiendomsporteføljen er fordelt på følgende eiendomssegmenter:

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

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

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

KJØPESENTEROMRÅDET

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

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

Kjøpesentre som eies av konsernet Norge

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

Sverige

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

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

NÆRINGSEIENDOM

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

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

Eiendomsporteføljen eiet av felleskontrollerte og tilknyttede selskap

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

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

Investeringer

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

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

STØRRE EIENDOMSKJØP

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

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

EIENDOMSUTVIKLING - STØRRE EIENDOMSPROSJEKTER

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

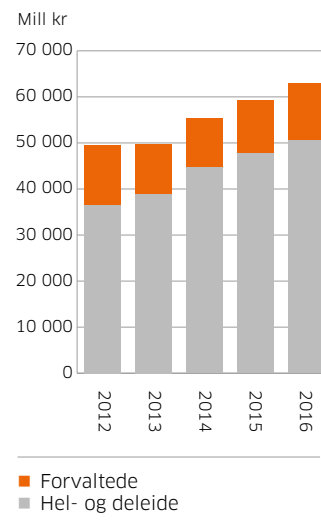
I løpet av året ble det gjennomført oppgraderinger og utvidelser ved to hel- og deleide kjøpesentre som tilførte ca. 9.700 kvm. nytt handelsareal.

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

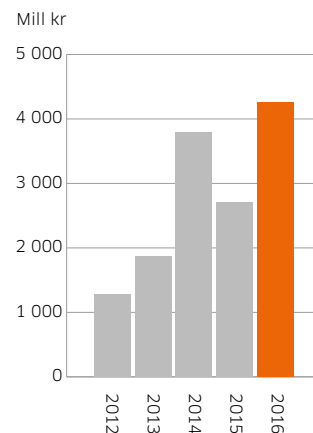
I et kvartal ved Storo Storsenter i Oslo oppføres det flere nybygg med et samlet areal på ca. 60.000 kvm. medregnet 9.000 kvm. parkeringsareal.

For mer informasjon om konsernets eiendomsprosjekter, henvises det til selskapets hjemmeside www.olt.no.

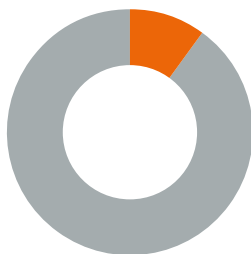
Kjøpesentromsetning



Netto investeringer



Ubenyttede kredittrammer



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

FINANSIERING

Konsernets gjeldsportefølje består av langsiktige kredittrammer i nordiske banker og gjeld opptatt i kapitalmarkedene i Norge og Sverige.

Tilgangen til finansiering vurderes som svært god, og kredittmarginen i kapitalmarkedene viste en fallende tendens gjennom 2016.

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

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

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

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

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

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

ORGANISASJON OG ARBEIDSMILJØ

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

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

hudfarge, nasjonalitet, politisk oppfatning og religion/livssyn.

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

Styret vurderer ovennevnte forhold og det generelle arbeidsmiljøet som tilfredsstillende.

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

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

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

Selskapets styre består av to kvinner og tre menn.

MILJØMESSIG STATUS

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

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

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

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

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

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

Det henvises for øvrig til selskapets hjemmeside www.olt.no.

SAMFUNNSANSVAR

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

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

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

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

REDEGJØRELSE OM FORETAKSSTYRING

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

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

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

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

AKSJONÆRFORHOLD

Aksjekursutvikling

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

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

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

Aksjeomsetning

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

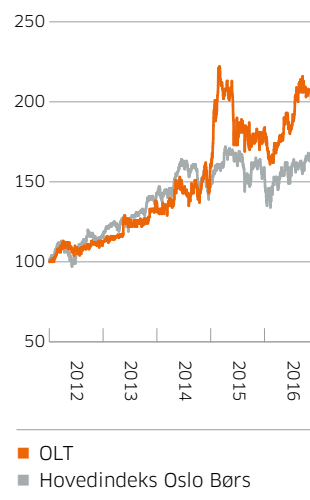
Utbytte

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

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

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

Aksjekursutvikling og hovedindeks siste 5 år



OLAV THON EIENDOMSSKAPS RISIKOFAKTORER

Konsernets risikofaktorer kan deles inn i hovedgruppene:

- > Markedsrisiko
- > Finansiell risiko
- > Operasjonell risiko

Markedsrisiko

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

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

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

MARKEDET FOR NÆRINGSEIENDOM

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

Transaksjonsmarkedet

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

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

Etterspørselen etter næringseiendom som investeringsobjekt var fremdeles

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

Leiemarkedet

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

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

KONSERNETS MARKEDSRISIKO

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

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

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

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

Finansiell risiko

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

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

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

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

UTVIKLINGEN I FINANSIERINGSMARKEDENE

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

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

Kredittmarkedet

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

Renteutvikling

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

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

KONSERNETS FINANSIELLE RISIKO

Den finansielle risikoen knyttet til konsernet kan igjen deles i:

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

Likviditetsrisiko

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

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

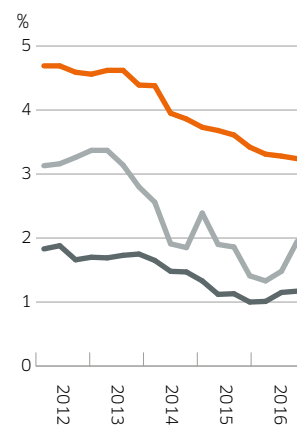
Gjeldsporteføljen hadde ved årsskiftet en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,7 år (2,9).

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

Renterisiko

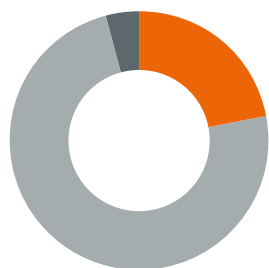
Med renterisikoen menes risiko for endringer i konsernets kontantstrøm, resultat og egenkapital som følge av endringer i det kort- og langsiktige rentemarkedet. Risikoen styres blant annet ved å ha en betydelig andel langsiktig rentebinding.

Renteutvikling siste 5 år



- OLT snittrente
- 10 år swaprente
- 3 mnd Nibor

Avdragsstruktur



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

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

Konsernets finansielle instrumenter, renteswaper bokføres til markedsverdi.

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

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

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

Valutarisiko

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

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

Kredittrisiko

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

Eiendommene er utleid til et stort antall leietakere fra forskjellige bransjer, og konsernet vurderes å ha gode rutiner i forbindelse med forvaltningen av leieavtalene.

Operasjonell risiko

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

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

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

FREMTIDSUTSIKTER

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

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

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

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

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

ERKLÆRING I HENHOLD TIL VERDIPAPIRHANDELLOVENS § 5-5

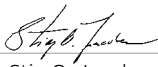
Vi bekrefter at konsernets og selskapets årsregnskap for 2016 etter vår beste overbevisning er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernet og selskapets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet.

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

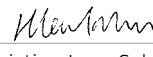
Oslo, 21. mars 2017
Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA



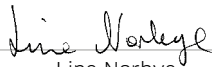
Olav Thon (styrets formann)



Stig O. Jacobsen



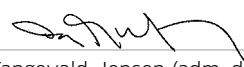
Kristian Leer-Salvesen



Line Norbye



Sissel Bårdal Haga



Dag Tangevald-Jensen (adm. direktør)

OPPSTILLING TOTALRESULTAT

KONSERN


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

OPPSTILLING OVER FINANSIELL STILLING

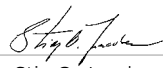
KONSERN

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

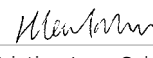
Oslo, 21. mars 2017
Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA



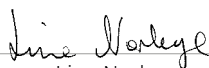
Olav Thon (styrets formann)



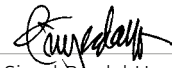
Stig O. Jacobsen



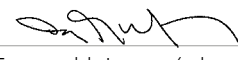
Kristian Leer-Salvesen



Line Norbye



Sissel Bårdal Haga



Dag Tangevald-Jensen (adm. direktør)

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

KONSERN

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

OPPSTILLING OVER ENDRINGER I EGENKAPITAL

KONSERN

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

NOTER

KONSERN

(i talloppstillingene er alle beløp i hele millioner kroner)

GENERELT

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

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

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

GRUNNLAG FOR UTARBEIDELSE AV ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

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

VESENTLIGE REGNSKAPSPRINSIPP

Konsolidering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Driftssegmenter

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

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

Prinsipper for inntektsføring

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

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

Driftsinntekter består hovedsakelig av leieinntekter. Felleskostnader som viderebelastes leietakere

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

Finanskostnader knyttet til prosjekter under oppføring

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

Avsetninger

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

Operasjonelle leieavtaler

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

Investeringseiendom

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

Verdsettelsen utføres av konsernets administrasjon og godkjennes av selskapets styre.

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

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

Endringer i virkelig verdi regnskapsføres i resultatregnskapet.

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

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

Varige driftsmidler

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

Boligprosjekter

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

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

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

Kontanter

Kontanter inkluderer kontanter i kasse og bankbeholdning.

Kundefordringer

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

Egne aksjer

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

Omregningsdifferanser

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

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

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

Utbytte

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

Utsatt skatt

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

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

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

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

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

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

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

Lån

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

Finansielle instrumenter / Deriverter

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

Hendelser etter balansedagen

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

VESENTLIGE REGNSKAPSESTIMAT OG SKJØNNSMESSIGE VURDERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår.



INNHALDSFORTEGNELSE

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

NOTE 1 SEGMENTINFORMASJON

Per 31.12.2016 har konsernet aktiviteter innenfor 2 strategiske driftssegmenter.

- > Kjøpesenter
- > Næringseiendom

Konsernet har 2 geografiske områder:

- > Norge
- > Sverige

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

Driftssegmentresultat pr 31.12.2016

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

Driftssegmentresultat pr 31.12.2015

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

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

Segmenteiendeler og -gjeld per 31.12.2016 og investeringsutgifter for året:

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

Segmenteiendeler og -gjeld per 31.12.2015 og investeringsutgifter for året:

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

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

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

NOTE 2 DATTERSELSKAPER (DS)

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

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

¹⁾ Anskaffet i 2016.

²⁾ Fusjonert inn i Gardermoen Park AS i 2016.

³⁾ Økt eierandel i 2016.

⁴⁾ Tidligere Postvegen 2 AS.

⁵⁾ Fusjonert inn i Breiviktunet AS i 2016.

⁶⁾ Fusjonert inn i Amfi Bygg Moa AS i 2016.

NOTE 3 FELLESKONTROLLERTE SELSKAPER (FKS)

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

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

¹⁾ Redusert eierandel i 2016.

²⁾ Solgt i 2016.

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

⁴⁾ Anskaffet i 2016.

⁵⁾ Tidligere Valgata 1 AS.

⁶⁾ Fusjonert inn i Amfi Bygg Svolvær AS.

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

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

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

NOTE 4 TILKNYTTETE SELSKAPER (TS)

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

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

NOTE 5 OPPKJØP

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

Følgende oppkjøp i datterselskaper er foretatt i 2016:

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

¹⁾ Trinnvis oppkjøp.

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

NOTE 6 ANDRE EIENDOMSRELATERTE INNTEKTER

	2016	2015
Felleskostnader, viderebelastet leietaker	740	743
Andre eiendomsrelaterte inntekter	95	79
Sum	835	822

NOTE 7 ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2016	2015
Forvaltningsinntekter	46	53
Øvrige driftsinntekter	107	117
Sum	153	170

NOTE 8 LØNSKOSTNADER

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

Lønnskostnadene fordeles på følgende poster i totalresultatregnskapet:

Eiendomsrelaterte kostnader (note 9)	33	34
Andre driftskostnader (note 10)	67	67
Administrasjonskostnader (note 11)	24	24
Sum omfordeling	125	125

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

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

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

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

Selskapet har ingen avtaler om garantilønn utover oppsigelsestiden.

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

Erklæring om fastsettelse av lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte

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

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

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

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

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

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

NOTE 9 EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER

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

NOTE 10 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11 ADMINISTRASJONSKOSTNADER

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

NOTE 12 FINANSINTEKTER

	2016	2015
Renteinntekter	7	6
Finansinntekter	1	4
Sum	8	10

NOTE 13 FINANSKOSTNADER

	2016	2015
Rentekostnader	687	643
Finanskostnader	17	11
Sum	704	655

NOTE 14 RESULTAT FINANSIELLE INSTRUMENTER

	2016	2015
Verdiendring renteswapavtaler	119	105
Sum	119	105

NOTE 15 VARIGE DRIFTSMIDLER

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

Immaterielle eiendeler gjelder ikke avskrivbar utbyggingsrett, samt bruksrett parkeringsplass.

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

Varige driftsmidler er regnskapsført til historisk kost

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

Økonomisk levetid

3-10 år

Valgt avskrivningsplan

Lineær

Immaterielle eiendeler gjelder ikke avskrivbar utbyggingsrett, samt bruksrett parkeringsplass.

NOTE 16 INVESTERINGSEIENDOM

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

Fremtidige leieinnbetalinger:

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

Avkastningskrav (Yield):

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

Estimert ledighet:

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

Eierkostnader:

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

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

Avkastningskravet bygges opp på følgende måte:

10 års swaprente
- inflasjonsforventninger
+ kredittmargin
+ eiendomsrisiko
= avkastningskrav

Oversikt bevegelser 2016	Note	Næringseiendom	Kjøpesenter	Totalt 2016
Virkelig verdi ved inngangen av året		8 141	32 036	40 177
Tilgang:				
-Kjøp og påkostninger på eiendom		398	402	800
-Kjøp av selskaper	5	0	4 068	4 068
Aktiverte finansieringskostnader		0	-1	-1
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi		914	1 737	2 651
Virkelig verdi ved utgangen av året		9 453	38 242	47 695
Oversikt bevegelser 2015		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
Virkelig verdi ved utgangen av året		8 141	32 036	40 177

Oversikt input til verdsettelse 2016

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

Oversikt input til verdsettelse 2015

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

2016**2015**

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

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

38 657

31 302

Oppbyggingen av det gjennomsnittlige avkastningskravet for hovedsegmentene:

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

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

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

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

NOTE 17 ANDRE FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

	2016	2015
Lån til felleskontrollerte selskap	47	46
Andre fordringer	151	137
Sum	198	183

NOTE 18 FORDRINGER

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

NOTE 19 BANKINNSKUDD OG KONTANTER

	2016	2015
Kontanter og bankinnskudd	324	184
Bundne midler	0	7
Sum	325	190

NOTE 20 FINANSIELL RISIKOSTYRING

Finansielle risikofaktorer

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

KREDITTRISIKO

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

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

LIKVIDITETSRISIKO

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

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

RENTERISIKO

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

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

VALUTARISIKO

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

NOTE 21 KAPITALFORVALTNING

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

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

NOTE 22 RENTESWAPAVTALER

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

Renteswapavtale:

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

Renteswapopsjon:

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

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

Under følger et sammendrag over konsernets renteswapavtaler.

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

* Svenske kroner (SEK)

¹⁾ Kontraksbeløp defineres som hovedstol på instrumentet.

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

Instrumenter per 31.12.15	Utløpsår	Kontraksbeløp ¹⁾	Snittrente
Renteswapavtaler			
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 %*
	2025	2600	3,65 %
	2025	500	0,89 %*
	2026	1 000	3,19 %
	2030	800	4,47 %
Betaler flytende - mottar fast:			
	2016	350	4,00 %
	2018	850	3,72 %
Renteswapopsjoner (salgsopsjoner)			
	2020 - 2025	725	4,74 %
	2020 - 2026	750	4,92 %
	2021 - 2024	500	3,67 %
	2021 - 2025	500	4,00 %
Sum markedsverdi konsern ²⁾			-2 049

* Svenske kroner (SEK).

¹⁾ Kontraksbeløp defineres som hovedstol på instrumentet.

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

NOTE 23 KAPITALSTRUKTUR OG EGENKAPITAL

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

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

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

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

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

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

NOTE 24 VIRKELIG VERDI AV FINANSIELLE POSTER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTE 25 LANGSIKTIG GJELD

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

¹⁾ Vektet gj.snittlig rente 3,24%, vektet gj.snittlig rentebindingsperiode 4,1 år.

NOTE 26 KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE 27 FORFALLSSTRUKTUR FINANSIELLE FORPLIKTELSER

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

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

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	12					1 088
Renteswapavtaler (se note 22)		3	-36		332	1 749	2 049
Totalt	2 647	4 899	7 001	1 948	2 535	2 112	21 143

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

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

NOTE 28 SKATT

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

Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel (uten nettoføring)

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

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

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

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

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

Anvendt skattesats 27 % / 25 % / 22 %

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

NOTE 29 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

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

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

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

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

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

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

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

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

* Aksjeinnehav inkluderer aksjer eid av nærstående.

Utbytte:

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

NOTE 30 RESULTAT PER AKSJE

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

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

NOTE 31 NÆRSTÅENDE PARTER

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

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

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

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

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

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

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

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

Transaksjoner prises på basis av armlengdes avstand.

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

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

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

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

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

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

Leieavtaler hvor konsernet er utleier av investeringseiendommer:

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

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

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

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

NOTE 33 BETINGEDE FORPLIKTELSER

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

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

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

NOTE 34 NYE OG ENDREDE STANDARDER

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

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

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

IFRS 9 FINANSIELLE INSTRUMENTER

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

IFRS 15 INNTEKTER FRA KUNDEKONTRAKTER

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

IFRS 16 LEIEKONTRAKTER

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

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

ALTERNATIVE RESULTATMÅL

KONSERN

(Beløp i hele millioner kroner)

Olav Thon Eiendomsselskap ASA utarbeider finansiell informasjon i samsvar med internasjonale standarder for finansiell rapportering (IFRS).

I tillegg ønsker selskapet å presentere Alternative resultatmål for å gi leserne en bedre forståelse av de underliggende økonomiske resultatene i selskapet.

Verdiendringer investeringseiendommer og finansielle instrumenter

Verdiendringer investeringseiendommer og finansielle instrumenter påvirker selskapets resultat før skatter både i konsernets regnskap og i felleskontrollerte og tilknyttede selskap. Disse resultatpostene vurderes å være mer eksogent bestemt enn de øvrige resultatpostene.

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

Resultat før skatter og verdiendringer

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

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

Langsiktig substansverdi per aksje

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

	2016	2015
Majoritetens andel av egenkapital	20 950	17 625
Utsatt skatt	6 494	5 606
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 7 % (8 %)	-1 890	-1 659
Langsiktig substansverdi	25 541	21 564
Antall aksjer	106 345 320	106 445 320
Langsiktig substansverdi per aksje i NOK	240	203

Rentebærende gjeld

Oppdeling av konsernets samlede gjeld i rentebærende - og ikke-rentebærende gjeld vurderes å gi leserne en bedre forståelse av konsernets gjeldssituasjon og konsernets finansiell stilling. Netto rentebærende gjeld fremkommer ved å trekke konsernets bankinnskudd fra rentebærende gjeld. Netto rentebærende gjeld benyttes blant annet til beregning av konsernets belåningsgrad.

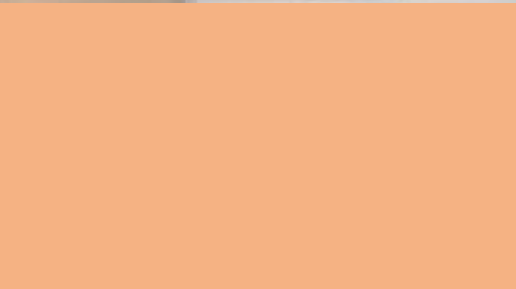
	2016	2015
Obligasjonslån, langsiktig	6 681	5 123
Obligasjonslån, kortsiktig	855	350
Sertifikatlån, kortsiktig	2 377	1 050
Øvrig langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	9 903	11 312
Øvrig kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	1 437	171
Rentebærende gjeld	21 252	18 006
Bankinnskudd og kontanter	-325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

Netto kontantstrøm fra drift

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

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





RESULTATREGNSKAP

MORSELSKAP

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

BALANSE PER 31.12.16

MORSELSKAP

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

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

Olav Thon (styrets formann)

Stig O. Jacobsen

Kristian Leer-Salvesen

Line Norbye

Sissel Bårdal Haga

Dag Tangevald-Jensen (adm. direktør)

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

MORSELSKAP

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

NOTER

MORSELSKAP

(I talloppstillingene er alle beløp i hele 1.000 kroner)

GENERELT

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

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

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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

Kostpris for renteopsjoner benyttet til rentesikringsformål er periodisert over løpetiden.

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

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

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

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

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

Balanseposter i utenlandsk valuta er vurdert til dagskurs per 31.12.

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

Pensjonsforpliktelser/pensjonsytelser

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

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

Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt.

Skattetrekk

Selskapets skattetreksforpliktelser er dekket med bankgaranti.

Skatt

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

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag føres direkte mot betalbar skatt i balansen

Utsatt skatt regnskapsføres til nominelt beløp.

FINANSIELL RISIKOSTYRING

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

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

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

Kredittrisiko

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

Likviditetsrisiko

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

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

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

Renterisiko

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

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

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

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

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

Felleskontrollerte- og tilknyttede selskaper:

Lagunen AS ⁴⁾	1994	Bergen	42,0 %	577	231	42
Lagunen Eiendom AS ⁴⁾	1995	Bergen	42,0 %	86 765	10 569	11 242
Lagunen DA ⁴⁾	2001	Bergen	50,0 %	316 668	35 136	0
Sørlandssenteret DA ^{4), 5)}	2009	Bergen	50,0 %	2 084 081	57 175	1 198 173
Sum						1 209 457

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

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

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

⁴⁾ Felleskontrollert selskap i morselskapet.

⁵⁾ Disse selskapene er morselskap i konsern, her er bare morselskap med.

NOTE 2 ANDRE DRIFTSINNTEKTER

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

NOTE 3 LØNSKOSTNADER, GODTGJØRELSER MV.

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

Gjennomsnittlig antall årsverk i selskapet er 40.

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

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

Administrerende direktør har mottatt følgende ytelser

Lønn	1 797
------	-------

Det er ingen ledende ansatte utover administrerende direktør.

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

Videre har selskapet ingen avtaler om garantilønn utover oppsigelsestiden.

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

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

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

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

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

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

Selskapets kostnadsførte revisjonshonorar for året utgjør 560.

Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser	2016	2015
Utbetalte pensjoner	376	366
Endring i pensjonsforpliktelser	-90	-140
Obligatorisk tjenstepensjon	398	308
Netto pensjonskostnader	684	534

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

Avtalen er effektiv og har løpende årlige utbetalinger.

NOTE 4 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 5 FINANSPOSTER

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

NOTE 6 VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

NOTE 7 ANDRE FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

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

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

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

NOTE 8 KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 9 ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

¹⁾ Avdragsstrukturen for samlet gjeld er:

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

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

Balansført verdi av de pantsatte verdier:

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

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

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

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

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

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

NOTE 10 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE 11 SKATT

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

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

NOTE 12 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

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

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

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

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

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

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

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

* Aksjeinnehav inkluderer aksjer eid av nærstående.

Utbytte

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

NOTE 13 EGENKAPITAL

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

NOTE 14 NÆRSTÅENDE PARTER

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

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

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

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

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

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

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

REVISORS BERETNING



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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



Sentrale forhold ved revisjonen

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

Beskrivelse av forholdet

Revisjonen av forholdet

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



Balanseføring av rentebærende gjeld

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

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

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

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

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

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

Annen informasjon

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

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

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

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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



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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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



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

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

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

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

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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



Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 6. april 2017
BDO AS

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

Sven Aarvold
statsautorisert revisor

STYRET

OLAV THON

STYREFORMANN

FØDT: 1923



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

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

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

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

KRISTIAN LEER-SALVESEN

STYREMEDLEM

FØDT: 1952



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

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

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

2006 drevet med eiendomsutvikling i Berlin gjennom Frigg Immobilien GmbH.

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

Styremedlem siden 2003.

SISSSEL BERDAL HAGA

STYREMEDLEM

FØDT: 1940



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

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

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

Styremedlem siden 2010.

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

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

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

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

Styremedlem siden 2005.

STIG O. JACOBSEN

STYREMEDLEM

FØDT: 1955



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

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

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

Styremedlem siden 2014.

LINE NORBYE

STYREMEDLEM

FØDT: 1971



DagTangevald-Jensen er siviløkonom fra Copenhagen Business School.

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

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

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

Administrerende direktør siden 2000.

DAG TANGEVALD-JENSEN

ADMINISTRERENDE DIREKTØR

FØDT: 1960







