

# OLAV THON EIENDOMSSKAP

Rapport for 4. kvartal og foreløpig årsresultat 2012



Amfi Moa. Illustrasjon utvidelse nord

## NØKKELTALL

Beløp i MNOK	Pr.	Pr.
	31.12.2012	31.12.2011
Netto leieinntekter	1 803	1 700
Resultat før skatt	1 685	1 051
Egenkapital pr. aksje (kroner)	1 036	943
Egenkapitalandel	35 %	33 %
Langsiktig substansverdi per aksje (EPRA NNAV) <sup>1)</sup>	1 331	1 220
Likviditetsreserver <sup>2)</sup>	4 438	4 988
Avdrag neste 12 mnd	2 580	2 681
Kontantstrøm drift <sup>3)</sup>	1 020	1 008
Rentebærende gjeld	14 298	14 024
Rente pr. 31.12	4,7 %	4,8 %
Netto investeringer	1 279	853
Bokført verdi eiendomsportefølje	30 490	28 304
Leieinntektsnivå <sup>4)</sup>	2 150	2 025
Netto yield	6,2 %	6,4 %
Omsetning kjøpesenter <sup>5)</sup>	49 364	47 434
Børskurs pr. 31.12 (kroner)	890	788

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

- 1) 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 NNAV, som angir substansverdi (majoritetens andel av egenkapitalen) pr aksje. (Majoritetens andel av egenkapital + utsatt skatt - vurdert gjeldsforpliktelse (utsatt skatt 8 %)).
- 2) Bankinnskudd o.l. + Ubenyttede lånerammer
- 3) Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter - Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter - Forskjell mellom kostnadsførte og betalte renter
- 4) Inkludert andel av leieinntekter i tilknyttede selskap
- 5) Eide og/eller forvaltede kjøpesenter





# OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA

## Rapport for 4. kvartal og foreløpig årsresultat 2012

Olav Thon Eiendomsselskap hadde et godt resultat i 4. kvartal med en betydelig verdiøkning på konsernets investeringseiendommer.

### Hovedpunktene i kvartalsrapporten er som følger:<sup>1</sup>

- Konsernets leieinntekter beløp seg til 492 millioner kroner (487), og 1.986 millioner kroner (1.889) for hele 2012. Ved årsskiftet var årlig leieinntektsnivå 2.150 millioner kroner (2.025), og ledigheten var 2 % (2).
- Resultat før skatt beløp seg til 986 millioner kroner (319), og 1.685 millioner kroner (1.051) for hele 2012.
- Netto kontantstrøm fra drift beløp seg til 289 millioner kroner (237), og 1.020 millioner kroner (1.008) for hele året.
- Ved årsskiftet var konsernets egenkapitalandel 35 % (33) og bokført egenkapital pr. aksje økte i kvartalet med 66 kroner til 1.036 kroner (943).
- Konsernets likviditetsreserve var ved årsskiftet 4.438 millioner kroner (4.988).
- Omsetningen i konsernets samlede kjøpesenterportefølje var 15,2 milliarder kroner (14,9). For hele 2012 var omsetningen 49,4 milliarder kroner (47,4).
- Styret foreslår at det utbetales utbytte for 2012 med 12 kroner (10) pr. aksje.

<sup>1</sup> Tallene i parentes er tall fra samme periode/tidspunkt i fjor.



Vestkanten Storsenter

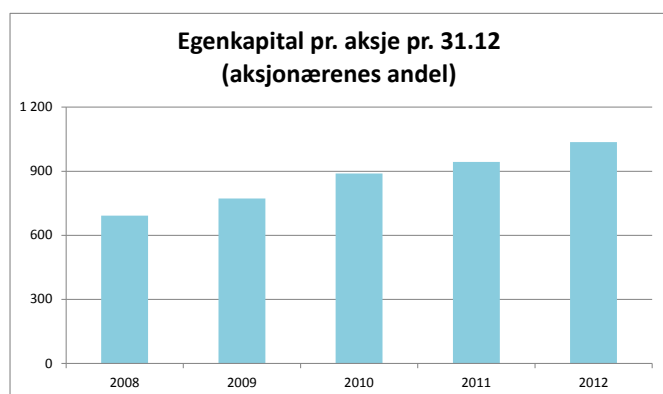
## Konsernets balanse pr. 31.12.12

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 32.673 millioner kroner (30.623), hvorav verdien av investeringseiendommene utgjorde 30.490 millioner kroner (28.304).

Konsernets samlede egenkapital var 11.295 millioner kroner (10.208) og egenkapitalandelen var 35 % (33).

Egenkapital pr. aksje (aksjonærenes andel) var 1.036 kroner (943). "Substansverdi pr. aksje"<sup>2</sup> (EPRA NNAV) er beregnet til 1.331 kroner (1.220).

Konsernets rentebærende gjeld var 14.298 millioner kroner (14.024) og belåningsgraden, som viser gjelden i forhold til eiendomsverdiene ("loan to value"), var 47 % (49).



Egenkapital pr. aksje har i perioden økt med 50 %.

## Resultat 4. kvartal 2012

Konsernets driftsresultat beløp seg til 1.172 millioner kroner (529). Økningen fra i fjor forklares i hovedsak av høyere verdiøkning på eiendomsporteføljen.

Resultat før skatt ble 987 millioner kroner (319), mens kvartalsresultatet etter skatt ble 708 millioner kroner (233).

### Leieinntekter og eiendomsrelaterte kostnader

Leieinntektene var 492 millioner kroner (487). I forhold til 4. kvartal i fjor øker leieinntektene som følge av ferdigstilte eiendomsprosjekter og nye eiendommer. Økningen er avdempet av at enkelte større eiendommer var under ombygging.

Andre eiendomsrelaterte inntekter var 157 millioner kroner (142) og er innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader.

Eiendomsrelaterte kostnader beløp seg til 209 millioner kroner (203), og ovennevnte felleskostnader inngår med 157 millioner kroner (142).

Netto leieinntekter utgjorde dermed 441 millioner kroner (426).

### Andre driftsinntekter og kostnader

Verdien av investeringseiendommene ble i 4. kvartal netto oppjustert med 744 millioner kroner (82). Verdiøkningen fremkommer hovedsakelig gjennom økt markedsverdi på noen av konsernets største eiendommer.

Andel resultat i tilknyttede selskap utgjorde -1 million kroner (27). Nedgangen forklares av en verdinedgang på enkelte av eiendommene i de tilknyttede selskapene.

Andre driftsinntekter utgjorde 155 millioner (147) og dreier seg i hovedsak om honorarer for forvaltning av eiendommer for eksterne eiere, og salgsinntekter fra annen virksomhet.

Andre driftskostnader, administrasjonskostnader og ordinære avskrivninger beløp seg til 168 millioner kroner (154).

Driftsresultatet utgjorde dermed 1.172 millioner kroner (529).

Driftsresultatet før verdiendring av investeringseiendommer beløp seg til 432 millioner kroner (420).

### Finansinntekter og kostnader

Netto finanskostnader var 157 millioner kroner (154). Gjennomsnittlig rentesats i 4. kvartal var 4,7 % (4,7).

Som følge av at de langsiktige markedsrentene falt også i 4. kvartal, ble markedsverdien på de finansielle instrumenter redusert med 28 millioner kroner (-56) i kvartalet.

## Foreløpig resultat 2012

Leieinntektene beløp seg til 1.986 millioner kroner (1.889).

Verdien av konsernets investeringseiendommer ble netto oppjustert med 902 millioner kroner (555). Driftsresultatet utgjorde 2.697 millioner kroner (2.280).

<sup>2</sup> Se side 2 for definisjon

Driftsresultat før verdiendringer av investerings- eiendommer beløp seg til 1.789 millioner kroner (1.683).

Netto finanskostnader, eks. verdiendring av finansielle instrumenter, utgjorde 655 millioner kroner (649). I 2012 var gjennomsnittlig rentesats 4,7 % (4,6).

Markedsverdien av de finansielle instrumentene ble redusert med 356 millioner kroner (-580).

Resultat før skatt ble 1.685 millioner kroner (1.051), og etter skatt ble årsresultatet 1.215 millioner kroner (770).

### Kontantstrøm og likviditet 4. kvartal 2012

I 4. kvartal var netto kontantstrøm fra driften 116 millioner kroner (146), mens endring i arbeidskapitalen beløp seg til 280 millioner kroner (264).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed 397 millioner kroner (410).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -496 millioner kroner (-68), mens finansieringsaktivitetene tilførte likviditeten 202 millioner kroner (-105).

I 4. kvartal økte dermed konsernets likviditetsbeholdning med 103 millioner kroner (237).



### Kontantstrøm og likviditet 2012

For 2012 sett under ett var netto kontantstrøm fra driften 1.020 millioner kroner (1.008)

Endring i arbeidskapitalen var i samme periode 224 millioner kroner (244), og netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed 1.245 millioner kroner (1.252).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -1.239 millioner kroner (-693), mens netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene medregnet utbetaling av utbytte reduserte likviditeten med 117 millioner kroner (-410).

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

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



Amfi Elverum



## Investeringer

Konsernets investeringer i 4. kvartal var 498 millioner kroner (110), og gjelder både eiendomskjøp, investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring og rehabilitering av eksisterende eiendomsportefølje.

I 2012 beløp samlede investeringer seg til 1.279 millioner kroner (853).

### Større eiendomskjøp

- **Åsane Senter 51**  
Konsernet kjøpte i november handels-eiendommen på 12.500 kvm. i Åsane i Bergen.

### Større eiendomsprosjekter

#### Ferdigstilt i 4. kvartal.

- **Vestkanten kjøpesenter, Bergen**  
Utvidet med ca. 10.000 kvm. handelsareal.
- **Lagunen Storsenter, Bergen (42 %)**  
Utvidet med et nytt p-hus på ca. 19.500 kvm., som inneholder ca. 350 parkeringsplasser.
- **Amfi Sogningen, Sogndal (50 %)**  
Utvidet med 4.500 kvm. handelsareal.
- **Amfi Moa, Ålesund**  
2. deltrinn av utvidelsen med 5.700 kvm. nytt handelsareal.
- **Calmeyers gate 8b, Oslo**  
Et kombinert nærings- og boligbygg på 2.700 kvm. i Oslo sentrum.
- **Mart'n Senteret, Elverum (50 %)**  
Første deltrinn av utvidelsen på 6.800 kvm. handelsareal.

### Under oppføring

Ved følgende kjøpesentre er det igangsatt større utvidelser i tillegg til en oppgradering og ombygging av de eksisterende sentre:

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

- **Råholtcenteret, Eidsvoll (50%)**  
Senteret utvides med ca. 10.000 kvm. handelsareal, som skal ferdigstilles i 2014.

## Eiendomsporteføljen pr. 31.12.12

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

Investeringseiendommene bokføres til virkelig verdi. For informasjon om verdsettelsesmodellen og variablene som inngår i vurderingen, henvises det til side 19 og 32 i årsrapporten for 2011.

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

Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlige avkastningskrav:

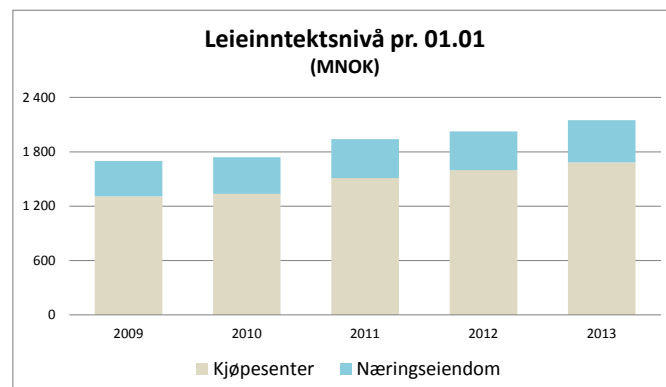
- Kjøpesentereiendom 6,1 % (6,2)
- Øvrige næringseiendom 6,8 % (7,0)

Årlig leieinntektsnivå (inkl. andel av leieinntekter i tilknyttede selskap) var 2.150 millioner kroner (2.025), med følgende segmentfordeling:

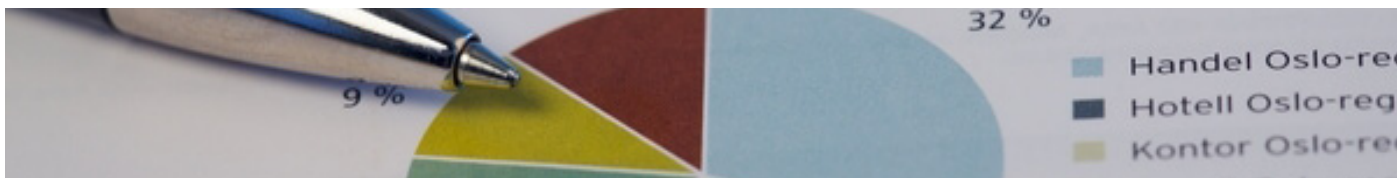
- Kjøpesentereiendom 79 %
- Øvrig næringseiendom 21 %

Leieinntektsnivået har økt fra i fjor både som følge av nye eiendommer og ferdigstilte eiendomsprosjekter.

Gjennomsnittlig restløpetid for leiekontraktene utgjør ca. 4 år (4).



Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen har i perioden økt med 26 %.



## Kjøpesenterområdet

Ved årsskiftet omfattet kjøpesenterområdet forvaltning av 78 kjøpesentre, hvorav 24 forvaltes for eksterne eiere.

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

I 4. kvartal var omsetningen 15,2 milliarder kroner (14,9), medregnet 3,9 milliarder kroner (4,2) i sentre som forvaltes for eksterne eiere.

I 2012 var samlet omsetning i kjøpesentrene 49,4 milliarder kroner (47,4), inkludert 12,9 milliarder kroner (12,8) i kjøpesentre under forvaltning.

I tråd med utviklingen i den norske detaljhandelen, var organisk omsetningsvekst i konsernets eide kjøpesentre avtakende i 4. kvartal, og vurderes til 1,5 %. For året sett under ett vurderes veksten til 2,0 %.

## Risikofaktorer

De vesentligste risikofaktorene for Olav Thon Eiendomsselskap er markedsmessig- og finansiell risiko knyttet til det norske eiendoms- og finansmarkedet.

## Eiendomsmarkedet

Utviklingen i det norske eiendomsmarkedet påvirkes av den makroøkonomiske utvikling i Norge og den generelle etterspørselen etter næringseiendom som investeringsobjekt.

Endringer i yieldnivået som benyttes ved omsetning av næringseiendom, påvirker verdien av eiendomsporteføljen direkte.

Som tidligere beskrevet, er verdivurderingen pr. 31.12.12 basert på en gjennomsnittlig yield på 6,2 %. De siste 5 år har konsernets yieldnivå variert mellom 6,2 % og 6,9 %.

Endringer i yieldnivået og/eller markedsleie påvirker verdien av investeringseiendommene. For beskrivelse av hvordan endret yieldnivå

og markedsleie påvirker markedsverdiene på eiendomsporteføljen, henvises det til side 32 i årsrapporten for 2011.

Konsernets egenkapital vurderes som robust i forhold til endret yield. Eksempelvis vil en endring av yieldnivået med ett prosentpoeng, til 7,2 %, redusere egenkapitalandelen til 30 %.

Risikoen for en betydelig svekkelse av konsernets soliditet som følge av høyere avkastningskrav, vurderes derfor som moderat.

## Finansiell risiko

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

Konsernets finansiering beskrives nærmere i neste avsnitt, og for ytterligere detaljer om finansiell risikostyring, henvises til sidene 58-60 i årsrapporten for 2011.

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

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

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

En endring i det langsiktige rentenivået med ett prosentpoeng antas å endre markedsverdien på renteswap-porteføljen med ca. 850 millioner kroner.

En økning i det kortsiktige rentenivået med ett prosentpoeng antas å medføre en økning av konsernets gjennomsnittrente med ca. 0,3 prosentpoeng. Netto årlige rentekostnader vil da øke med ca. 40 millioner kroner.

## Finansiering

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

Tilgangen til finansiering i bank- og kapitalmarkedet vurderes fortsatt som god. I 4. kvartal ble det lagt ut 4 kortsiktige sertifikatlån på totalt 700 millioner kroner.

I 2012 la konsernet ut 3 langsiktige obligasjonslån på totalt 990 millioner kroner, 10 kortsiktige sertifikatlån på totalt 1.820 millioner kroner og det ble opptatt nye langsiktige banklån på 1.652 millioner kroner.

Ved årsskiftet var samlede lån og kredittrammer 18.100 millioner kroner (18.265), og ubenyttet del utgjorde 3.803 millioner kroner (4.241).

Det norske kapitalmarkedet er en viktig finansieringskilde, og pr. 31.12.12 hadde konsernet utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld på 3.410 millioner kroner (2.615).

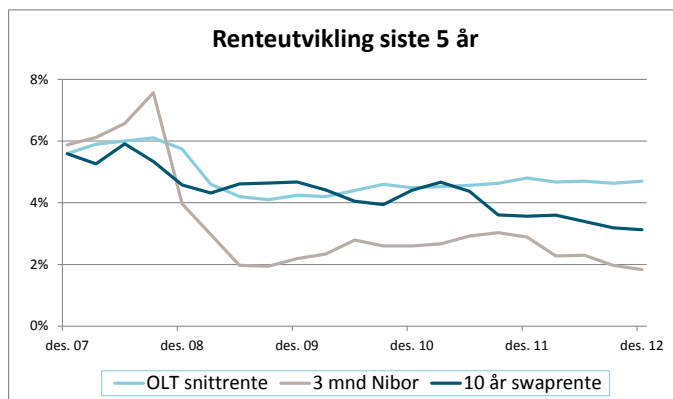
Gjelden har en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,6 år (4,4). 18 % (19 %) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år, og refinansieringsbehovet vil i sin helhet kunne dekkes av eksisterende likviditetsreserver.

Pr. 31.12.12 var gjennomsnittlig nominell rente (inkl. kredittmargin) 4,7 % (4,8).

Ved kvartalskiftet hadde konsernet følgende renteforfallsstruktur:

- Rentebinding 0 -1 år: 31 % (35)
- Rentebinding 1 -5 år: 6 % (6)
- Rentebinding > 5 år: 63 % (59)

Gjennomsnittlig rentebinding var 5,3 år (5,4).



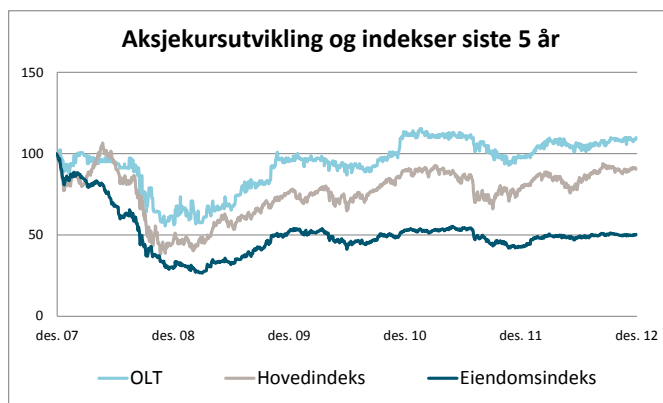
Konsernets gjennomsnittrente har i perioden variert mellom 4,1 % og 6,1 %.

## Aksjonærforhold

Aksjekursen i Olav Thon Eiendomsselskap steg i 4. kvartal med 3 % til en sluttkurs på 890 kroner den 28.12.2012.

I 4. kvartal var høyeste og laveste notering henholdsvis 890 og 851 kroner.

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



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



Amfi Sogningen



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

Pr. 31.12.12 var selskapets eiere:

Thon Gruppen AS m/datterselskap	71,9 %
Folketrygdfondet	9,0 %
Otto Olsen Eiendom m/ nærstående.	2,6 %
MP Pensjon	1,9 %
Skagen Vekst	1,7 %
<u>Øvrige eiere</u>	<u>12,9 %</u>
<u>SUM</u>	<u>100,0 %</u>

### Fremtidsutsikter

Veksten i verdensøkonomien er igjen økende, men er fortsatt på et relativt lavt nivå.

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

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

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

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

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

Oslo, 14. februar 2013

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Olav Thon  
(Styreformann)

Sissel Berdal Haga  
(Styremedlem)

Stig O. Jacobsen  
(Styremedlem)

Kristian Leer-Salvesen  
(Styremedlem)

Elin Ørjasæter  
(Styremedlem)

## OPPSTILLING AV SEPARAT RESULTATREGNSKAP

Beløp i MNOK	Note	4. Kvartal 2012	4. Kvartal 2011	Pr. 31.12.2012	Pr. 31.12.2011
Leieinntekter	5, 8	492	487	1 986	1 889
Andre eiendomsrelaterte inntekter	8	157	142	501	496
Eiendomsrelaterte kostnader		-209	-203	-685	-685
<b>Netto leieinntekter</b>		<b>441</b>	<b>426</b>	<b>1 803</b>	<b>1 700</b>
Verdiendring investeringseiendommer	9	744	82	902	555
Andel resultat i tilknyttede selskaper		-1	27	18	54
Andre driftsinntekter		155	147	459	448
Andre driftskostnader		-131	-124	-363	-365
Administrasjonskostnader	5	-34	-27	-112	-101
Ordinære avskrivninger		-3	-3	-11	-12
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 172</b>	<b>529</b>	<b>2 697</b>	<b>2 280</b>
Finansinntekter		7	7	19	19
Verdiendring finansielle instrumenter		-28	-56	-356	-580
Finanskostnader		-164	-161	-674	-668
<b>Resultat før skatter</b>		<b>987</b>	<b>319</b>	<b>1 686</b>	<b>1 051</b>
Skatter		-278	-86	-470	-281
<b>Periodens resultat</b>		<b>708</b>	<b>233</b>	<b>1 215</b>	<b>770</b>
<b>Tilordnet:</b>					
Aksjonærene		680	225	1 116	739
Ikke-kontrollerende eierinteresser		28	8	99	31
Resultat pr. utestående aksje		64	21	105	69
Resultat pr. aksje utvannet		64	21	105	69

## OPPSTILLING AV TOTALRESULTATREGNSKAP

Beløp i MNOK	Note	4. Kvartal 2012	4. Kvartal 2011	Pr. 31.12.2012	Pr. 31.12.2011
Periodens resultat før øvrige resultatelementer		708	233	1 215	770
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>708</b>	<b>233</b>	<b>1 215</b>	<b>770</b>
<b>Tilordnet:</b>					
Aksjonærene		680	225	1 116	739
Ikke-kontrollerende eierinteresser		28	8	99	31

## OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i MNOK	Note	Pr. 31.12.2012	Pr. 31.12.2011
<b>EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel		291	287
Investerings eiendommer	3, 9	30 490	28 304
Varige driftsmidler		74	61
Finansielle anleggsmidler		387	393
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>31 242</b>	<b>29 045</b>
Fordringer		796	831
Bankinnskudd, kontanter og lign.		635	746
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 431</b>	<b>1 578</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>32 673</b>	<b>30 623</b>

## GJELD OG EGENKAPITAL

Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av EK		262	169
Majoritetens andel av egenkapital		11 032	10 039
<b>Egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>11 295</b>	<b>10 208</b>
Utsatt skatt		4 392	4 133
Langsiktig gjeld	6	13 032	12 276
Kortsiktig gjeld	7	3 955	4 005
<b>Sum gjeld og forpliktelser</b>		<b>21 379</b>	<b>20 415</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>32 673</b>	<b>30 623</b>



## OPPSTILLING AV KONTANTSTRØMMER

Beløp i MNOK	Note	4. Kvartal 2012	4. Kvartal 2011	Pr. 31.12.2012	Pr. 31.12.2011
Nto. kontantstrøm fra drift		116	146	1 020	1 008
Endring i arbeidskapital		280	264	224	244
<b>Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>397</b>	<b>410</b>	<b>1 245</b>	<b>1 252</b>
Investeringer i investeringseiendom	3	-496	-68	-1 239	-693
<b>Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-496</b>	<b>-68</b>	<b>-1 239</b>	<b>-693</b>
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld		1 670	472	4 580	3 647
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld		-1 468	-577	-4 590	-3 950
Utbetaling av utbytte				-106	-106
<b>Nto. kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>6, 7</b>	<b>202</b>	<b>-105</b>	<b>-117</b>	<b>-410</b>
<b>Nto. endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>		<b>103</b>	<b>237</b>	<b>-111</b>	<b>149</b>
Bankbeholdning ved periodens start		532	509	746	597
Bankbeholdning ved periodens slutt		635	746	635	746

## OPPSTILLING AV ENDRINGER I EGENKAPITAL

(viser transaksjoner med eiere)

Beløp i MNOK	Note	Aksjekapital	Overkursfond	Opptjent egenkapital	Ikke kontroll- erende eier- interesser	Sum
<b>Pr. 31.12.2010</b>		<b>106</b>	<b>318</b>	<b>9 045</b>	<b>186</b>	<b>9 656</b>
Periodens totalresultat				724	31	755
Oppkjøp andre selskaper				-48	-48	-96
Aksjeutbytte				-106		-106
<b>Pr. 31.12.2011</b>		<b>106</b>	<b>318</b>	<b>9 614</b>	<b>169</b>	<b>10 208</b>
Periodens totalresultat				1 116	99	1 215
Oppkjøp i andre selskaper				-15	-6	-21
Aksjeutbytte				-106		-106
<b>Pr. 31.12.2012</b>		<b>106</b>	<b>318</b>	<b>10 608</b>	<b>262</b>	<b>11 295</b>

## NOTER TIL REGNSKAPET PR. 31. DESEMBER 2012

Beløp i MNOK

**Note 1** Generell informasjon

Olav Thon Eiendomsselskap ASA er hjemmehørende i Norge og er notert på Oslo Børs. Hovedkontoret er lokalisert i Oslo.

Foretakets konsernregnskap omfatter Olav Thon Eiendomsselskap ASA med datterselskaper og konsernets andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper.

**Note 2** Regnskapsprinsipper m.v.

Den finansielle informasjonen er utarbeidet i samsvar med internasjonale standarder for finansiell rapportering (IFRS). Konsernregnskapet for 4. kvartal er utarbeidet i henhold til IAS 34 - Delårsrapportering. Delårsrapporteringen er en oppdatering om nye forhold etter sist avlagte årsrapport, og forutsettes derfor lest sammen med årsrapporten for 2011.

Delårsregnskapet ble fastsatt av styret den 14. februar 2013.

Delårsregnskapet er under revisjon.

**Note 3** Endringer i konsernstruktur

I 4. kvartal 2012 ble Åsane Senter 51 AS kjøpt opp i sin helhet. Selskapet byttet navn til Thon Åsane AS. Det er ingen andre vesentlige endringer i konsernstrukturen.

**Note 4** Estimater

Utarbeidelsen av delårsregnskaper innebærer bruk av vurderinger, estimater og forutsetninger som påvirker bruken av regnskapsprinsipper og regnskapsførte beløp knyttet til eiendeler og forpliktelser, inntekter og kostnader.

Ved utarbeidelsen av dette kvartalsregnskapet har ledelsen lagt til grunn de samme vurderingene relatert til anvendelsen av regnskapsprinsipper som ble lagt til grunn for konsernregnskapet for 2011.

**Note 5** Transaksjoner med nærstående parter

Følgende transaksjoner med nærstående parter er gjennomført/avtalt pr. 31. desember 2012:

Transaksjoner	Motpart	Motpart nærstående til	Beløp
Løpende leieavtaler	Selskaper i Thon Gruppen AS	Olav Thon	55
Løpende drifts- og administrasjonsavtaler	Thon Eiendomsdrift AS	Olav Thon	55

**Note 6** Langsiktig gjeld

	31.12.2012	31.12.2011
Obligasjonslån	1 840	850
Kredittinstitusjoner	9 819	10 424
Annen gjeld	64	51
Ikke rentebærende gjeld (virkelig verdi renteswaper)	1 309	951
Sum	<b>13 032</b>	<b>12 276</b>

Med virkning fra 4. kvartal 2012 er konsernets sertifikatlån klassifisert som kortsiktig gjeld.

**Note 7 Kortsiktig gjeld**

	31.12.2012	31.12.2011
Rentebærende sertifikatlån	1 570	1 475
Annen rentebærende kortsiktig gjeld	1 005	1 224
Leverandørgjeld	152	150
Betalbar skatt	197	72
Øvrig kortsiktig gjeld	1 031	1 084
<b>Sum</b>	<b>3 955</b>	<b>4 005</b>

**Note 8 Segmentinformasjon**

Pr. 31.12.2012 har konsernet aktiviteter innenfor 2 strategiske driftssegmenter. Dette er basert på den samme rapporteringen som den interne ledelsesrapporteringen.

De 2 segmentene er:

- \* Kjøpesenter
- \* Næringseiendom

**Segmentresultatene pr 31.12.2012**

	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet	Ikke allokert	Konsern
Leieinntekter	1 567	420			1 987
Andre eiendomsrelaterte inntekter	453	49			501
Eiendomsrelaterte kostnader	-554	-131			-685
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>1 465</b>	<b>338</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 803</b>
Verdiendring investeringseiendommer	721	182			902
Andel resultat i tilknyttede selskaper	18	0			18
Andre driftsinntekter	339	47	73		459
Andre driftskostnader	-270	-39	-55		-363
Administrasjonskostnader	-95	-17			-112
Ordinære avskrivninger	-11	0			-11
<b>Driftsresultat</b>	<b>2 168</b>	<b>511</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>2 697</b>
Finansinntekter				19	19
Verdiendring finansielle instrumenter				-356	-356
Finanskostnader				-674	-674
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>2 168</b>	<b>511</b>	<b>18</b>	<b>-1 011</b>	<b>1 685</b>
Skattekostnad				-470	-470
<b>Periodens resultat</b>					<b>1 215</b>

**Segmentresultatene pr 31.12.2011**

	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet	Ikke allokert	Konsern
Leieinntekter	1 479	410			1 889
Andre eiendomsrelaterte inntekter	453	43			496
Eiendomsrelaterte kostnader	-577	-108			-685
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>1 355</b>	<b>345</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 700</b>
Verdiendring investeringseiendommer	395	160			555
Andel resultat i tilknyttede selskaper	54	0			54
Andre driftsinntekter	364	36	49		449
Andre driftskostnader	-297	-33	-35		-365
Administrasjonskostnader	-87	-14			-101
Ordinære avskrivninger	-11	-1			-12
<b>Driftsresultat</b>	<b>1 773</b>	<b>493</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>2 280</b>



<b>Note 8</b>	Finansinntekter				19	19
<b>fortsetter</b>	Verdiendring finansielle instrumenter				-580	-580
	Finanskostnader				-668	-668
	<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>1 773</b>	<b>493</b>	<b>14</b>	<b>-1 229</b>	<b>1 051</b>
	Skattekostnad				-281	-281
	<b>Periodens resultat</b>				<b>770</b>	

**Note 9** **Investerings eiendom**

	<u><b>31.12.2012</b></u>	<u><b>31.12.2011</b></u>
<b>Inngående balanse</b>	<b>28 303</b>	<b>27 003</b>
Tilgang ved kjøp/påkostninger	1 285	746
Endring i virkelig verdi, resultatført i perioden	902	555
Endringer som skyldes reklassifisering	0	0
Andre endringer	-1	-1
<b>Utgående balanse</b>	<b>30 490</b>	<b>28 303</b>

**Note 10** **Aksjer**

Det er ikke utstedt aksjer i 2012.

**Note 11** **Hendelser etter balansedagen**

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

**Note 12** **Endringer i sammenligningstall**

Grunnet endringer i rapporteringsprinsippene er det noen mindre avvik mellom regnskapstallene for 2011 i Årsrapporten for 2011, og sammenlikningstallene for 2011 i denne kvartalsrapporten.

---

## **Olav Thon Eiendomsselskap ASA**

Stenersgata 2  
Postboks 489 Sentrum  
0105 Oslo

Telefon: 23 08 00 00  
Telefaks: 23 08 01 00

[firmapost.olt@olavthon.no](mailto:firmapost.olt@olavthon.no)

[www.olt.no](http://www.olt.no)

---