

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP

Rapport for 4. kvartal og foreløpig årsresultat 2013



Sørlandssenteret

NØKKELTALL

Beløp i MNOK	Pr.	Pr.
	31.12.2013	31.12.2012
Netto leieinntekter	1 894	1 820
Resultat før skatter	2 139	1 685
Egenkapital pr. aksje (kroner)	1 198	1 061
Egenkapitalandel	37 %	35 %
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner) (EPRA NNAV) ¹⁾	1 501	1 348
Likviditetsreserver ²⁾	4 206	4 438
Avdrag neste 12 mnd	5 322	2 581
Kontantstrøm drift ³⁾	1 025	1 020
Rentebærende gjeld	15 178	14 272
Rente pr. 31.12	4,56 %	4,70 %
Netto investeringer	1 863	1 279
Bokført verdi eiendomsportefølje	33 025	30 490
Leieinntektsnivå ⁴⁾	2 300	2 150
Netto yield	6,2 %	6,2 %
Omsetning eide kjøpesentre	38 580	36 436
Omsetning forvaltede kjøpesentre	9 927	12 926
Børskurs pr. 31.12 (kroner)	1 070	890

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 tidsavgrensingsposter - Forskjell mellom kostnadsførte og betalte renter

4) Inkludert andel av leieinntekter i tilknyttede selskap



OLAV THON EIENDOMSSSELKAP

Rapport for 4. kvartal og foreløpig årsresultat 2013

Olav Thon Eiendomsselskap hadde et solid resultat også i 4. kvartal. Resultatet preges av vekst i leieinntekter og kontantstrøm, samt en stabil verdiutvikling på konsernets eiendomsportefølje.

Hovedpunktene i kvartalsrapporten er som følger: ¹

- Konsernets leieinntekter beløp seg til 547 millioner kroner (492), og 2.122 millioner kroner (1.986) for hele 2013. Ved årsskiftet var årlig leieinntektsnivå økt til 2.300 millioner kroner (2.150), og ledigheten i eiendomsporteføljen var uendret på 2 % (2).
- Resultat før skatt beløp seg til 367 millioner kroner (988), og 2.139 millioner kroner (1.685) for hele 2013.
- Netto kontantstrøm fra drift var 299 millioner kroner (223), og 1.025 millioner kroner (1.020) for hele året.
- Ved årsskiftet var konsernets egenkapitalandel 37 % (35), og i 4. kvartal økte bokført egenkapital pr. aksje med 31 kroner til 1.198 kroner (1.061).
- Konsernets likviditetsreserve var ved årsskiftet 4.206 millioner kroner (4.438).
- I 4. kvartal var omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet 11,9 milliarder kroner (11,3). For hele 2013 var omsetningen 38,6 milliarder kroner (36,4).
- Styret foreslår at det utbetales utbytte for 2013 med 14 kroner (12) pr. aksje.

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



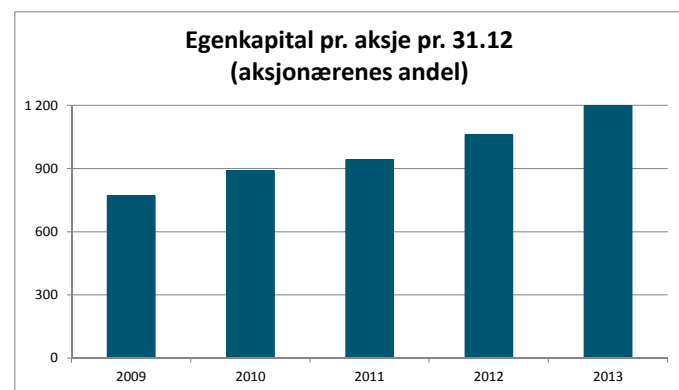
Konsernets balanse pr. 31.12.13

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 34.847 millioner kroner (32.772), hvorav verdien av investeringseiendommene utgjorde 33.025 millioner kroner (30.490).

Samlet egenkapital var 13.008 millioner kroner (11.552) og egenkapitalandelen var 37 % (35).

Egenkapital pr. aksje (aksjonærenes andel) var 1.198 kroner (1.061). "Substansverdi pr. aksje" er beregnet til 1.501 kroner (1.348) (EPRA NNAV).²

Konsernets rentebærende gjeld var 15.178 millioner kroner (14.298) og belåningsgraden ("Loan to Value") var 46 % (47).



Egenkapital pr. aksje har i perioden økt med 55 %.

Resultat i 4. kvartal 2013

Konsernets driftsresultat beløp seg til 561 millioner kroner (1.173).

Nedgangen forklares av at verdiendring av investeringseiendommene beløp seg til 87 millioner mot 744 millioner kroner i samme periode i fjor.

Driftsresultatet før verdiendring av investerings-eiendommer beløp seg til 474 millioner kroner (429).

Resultat før skatt ble 367 millioner kroner (988), mens kvartalsresultatet etter skatt ble 407 millioner kroner (711). Avsetningen til utsatt skatt reduseres som følge av nedgang i skattesatsen fra 2014.

Resultatet før verdiendringer av investerings-eiendommer og finansielle instrumenter og beregnet skatt utgjorde 298 millioner kroner (272).

Leieinntekter og eiendomsrelaterte kostnader

Leieinntektene var 547 millioner kroner (492). Sammenliknet med i fjor økte leieinntektene både som følge av ferdigstilte eiendomsprosjekter og nye eiendommer.

Andre eiendomsrelaterte inntekter var 217 millioner kroner (198) og dreier seg om innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader beløp seg til 276 millioner kroner (247), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 209 millioner kroner (189).

Netto leieinntekter utgjorde dermed 489 millioner kroner (443).

Andre driftsinntekter og kostnader

Verdien av investeringseiendommene ble i 4. kvartal netto oppjustert med 87 millioner kroner (744). Verdiøkningen fremkommer gjennom økt markedsverdi på enkelte av konsernets største eiendommer.

Andel resultat i tilknyttede selskap utgjorde 4 million kroner (-1).

Andre driftsinntekter utgjorde 56 millioner kroner (62) og var i hovedsak inntekter knyttet til forvaltning av eiendommer for eksterne eiere, og salgsinntekter fra annen virksomhet.

Andre drifts- og administrasjonskostnader samt ordinære avskrivninger beløp seg til 75 millioner kroner (75).

Finansinntekter og kostnader

Netto finanskostnader var 175 millioner kroner (157). Gjennomsnittlig rentesats i 4. kvartal var 4,54 % (4,70).

De langsiktige markedsrentene falt marginalt i 4. kvartal, og markedsverdien på de finansielle instrumenter ble derfor redusert med 18 millioner kroner (-28) i kvartalet.

Foreløpig resultat 2013

Leieinntektene beløp seg til 2.122 millioner kroner (1.986). Økningen fra i fjor forklares både av ferdigstilte eiendomsprosjekter og nye eiendommer.

² Se side 2 for definisjon.

Verdien av konsernets investeringseiendommer ble netto oppjustert med 777 millioner kroner (902). Verdiøkningen fremkommer som følge av økt markedsverdi på flere av konsernets største eiendommer og ferdigstilte eiendomsprosjekter.

Driftsresultatet utgjorde 2.659 millioner kroner (2.696).

Driftsresultatet før verdiendringer av investerings-eiendommer beløp seg til 1.882 millioner kroner (1.794).

Netto finanskostnader, eks. verdiendring av finansielle instrumenter, utgjorde 696 millioner kroner (655). I 2013 var gjennomsnittlig rentesats 4,61 % (4,60).

Markedsverdien av de finansielle instrumentene økte i 2013 med 177 millioner kroner (-356).

Resultat før skatt ble 2.139 millioner kroner (1.685), og etter skatt ble årsresultatet 1.685 millioner kroner (1.217).

Resultat før verdiendringer av investerings-eiendommer og finansielle instrumenter og beregnet skatt var 1.185 millioner kroner (1.139)

Kontantstrøm og likviditet

4. kvartal

I 4. kvartal var netto kontantstrøm fra driften 299 millioner kroner (223), mens endring i arbeidskapitalen beløp seg til - 365 millioner kroner (175).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed -66 millioner kroner (398).



Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var - 368 millioner kroner (-496), mens finansieringsaktivitetene økte likviditeten med 104 millioner kroner (202).

I 4. kvartal ble dermed likviditetsbeholdningen redusert med 330 millioner kroner (103).

2013

For 2013 sett under ett var netto kontantstrøm fra driften 1.025 millioner kroner (1.020)

Endring i arbeidskapitalen var i samme periode -393 millioner kroner (225), og netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed 632 millioner kroner (1.245).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -1.863 millioner kroner (-1.239), mens netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene korrigert for utbetaling av utbytte økte likviditeten med 1.022 millioner kroner (-177).

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

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 4.206 millioner kroner (4.438).



Likviditetsreserven besto av kortsiktige plasseringer på 456 millioner kroner (635) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 3.750 millioner kroner (3.803).

Investeringer

Konsernets investeringer i 4. kvartal var 368 millioner kroner (498), og gjelder både eiendomskjøp, investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring og rehabilitering av eksisterende eiendomsportefølje.

Samlede investeringer i 2013 beløp seg til 1.863 millioner kroner (1.279).

Større eiendomskjøp og investeringer

Konsernets posisjon som Norges ledende kjøpesenterselskap ble i 4. kvartal ytterligere styrket ved kjøp av eierandeler i følgende kjøpesentre:

- **Lompen senteret, Svalbard**
Konsernet overtok i desember en 75 % eierandel i "Verdens nordligste kjøpesenter", som ligger i Longyearbyen på Svalbard. Senteret har et handelsareal på 3.400 kvm.
- **Vestkanten Storsenter, Bergen**
Eierandelen i Vestkanten Storsenter er økt fra 70 % til 89 %. Vestkanten Storsenter har etter utvidelsen i 2012 et handelsareal på ca. 40.000 kvm.
- **Molde Torget, Molde**
Konsernets eierandel i kjøpesenteret er økt fra 50 % til 100 %. Kjøpesenteret i Molde sentrum har et handelsareal på 7.500 kvm.

Større eiendomsprosjekter

Ferdigstilt i 4. kvartal

- **Sørlandssenteret, Kristiansand (50 %)**
Byggetrinn 2 med ca. 33.000 kvm. handelsareal, ble åpnet i oktober. Etter utvidelsen inneholder senteret 195 butikker med et handelsareal på 110.000 kvm.
- **Amfi Elverum (50 %)**
Siste del av utvidelsen med totalt 6.800 kvm. handelsareal ble ferdigstilt i november. Ved

ferdigstillelsen ble senterets nye navn Amfi Elverum tatt i bruk.

- **Åsane Stormarked, Bergen**
Eiendommen er blitt ombygget, oppgradert og utvidet med ca. 2.000 kvm. handelsareal.

Under oppføring

Ved følgende eiendommer var det ved årsskiftet pågående prosjekter under utførelse:

- **Amfi Stord**
Prosjektet omfatter oppføring av et parkeringshus i tillegg til en mindre ombygging og utvidelse av eksisterende senter Prosjektet ferdigstilles i 2. kvartal 2014.
- **Råholtcenteret /Amfi Eidsvoll (50 %)**
Senteret utvides med ca. 10.000 kvm. handelsareal for ferdigstillelse i 2. kvartal 2014.
- **Sartor Storsenter, Fjell**
Konsernets andel av senteret utvides med 3.200 kvm. handelsareal. Planlagt ferdigstilt i 3. kvartal 2014.
- **Amfi Voss**
Utvidelse av senteret med ca. 3.200 kvm. handelsareal ferdigstilles i 4. kvartal 2014.
- **Amfi Orkanger (25 %)**
Senteret utvides med ca. 9.500 kvm. handelsareal, og planlegges ferdigstilt i 4. kvartal 2014.
- **Amfi Mandal (50 %)**
Kjøpesentereiendommen utvides med totalt ca. 26.000 kvm. og vil inneholde både butikker, kontorer, boliger samt et nytt parkeringshus. Prosjektet er planlagt ferdigstilt i 2015.
- **Gardermoen Park, Ullensaker**
Kjølelager og kontorbygg utvides med totalt 3.700 kvm. og ferdigstilles i 1. kvartal 2014.
- **Hausmannsgate 31, Oslo**
Kombinert handels -og boligeiendom på 1.900 kvm. Ved ferdigstillelse i 2015 skal eiendommen bestå av 15 leiligheter og et mindre handelsareal.



- **Christian Michelsensgate 65 Oslo**
Eiendommen på totalt 4.900 kvm. rehabiliteres og bygges om til boligformål. Etter ombyggingen vil eiendommen bestå av 55 leiligheter og 19 utvendige parkeringsplasser.

Eiendomsporteføljen pr. 31.12.13

Ved årsskiftet var verdien av eiendomsporteføljen vurdert til 33.025 millioner kroner (30.487)

Investeringseiendommene bokføres til virkelig verdi. For informasjon om verdsettelsesmodellen og variablene som inngår i vurderingen, henvises det til sidene 29,43 og 44 i årsrapporten for 2012.

Verdivurderingen er basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 6,2 % (6,2)

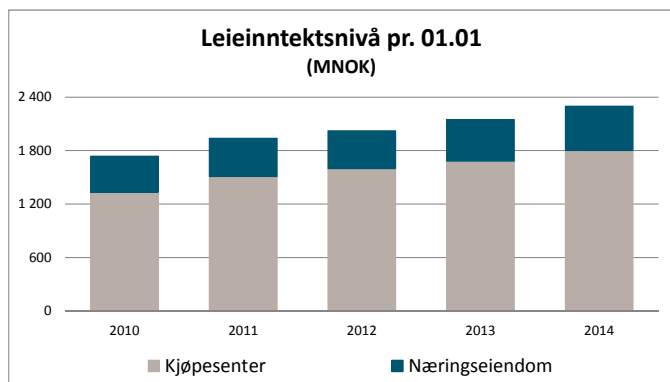
Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlige avkastningskrav:

- Kjøpesentereiendom 6,1 % (6,1)
- Øvrige næringsseiendom 6,4 % (6,8)

Årlig leieinntektsnivå (inkl. andel av leieinntekter i tilknyttede selskap) var 2.300 millioner kroner (2.150), med følgende segmentfordeling:

- Kjøpesentereiendom 78 %
- Øvrig næringsseiendom 22 %

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



Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen har i perioden økt med 32 %.

Kjøpesenterområdet

Ved årsskiftet omfattet kjøpesenterområdet forvaltning av 86 kjøpesentre, hvorav 27 forvaltes for eksterne eiere.

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

Kjøpesentre som eies av konsernet

Butikkomsetningen i 4. kvartal var 11,9 milliarder kroner (11,3).

I hele 2013 var omsetningen 38,6 milliarder kroner (36,4).

Veksten fra foregående år forklares i hovedsak av nye sentre og utvidelser av eksisterende sentre.

I tråd med den generelle utviklingen i norsk detaljhandel var omsetningsveksten lav også i 4. kvartal.

I 4. kvartal vurderes den organiske omsetningsveksten til rundt 0,25 %, mens veksten i 2013 sett under ett vurderes til 0,5 %.

Kjøpesentre som forvaltes for andre eiere

Butikkomsetningen var i 4. kvartal 3,0 milliarder kroner (3,9).

For hele 2013 var omsetningen 9,9 milliarder kroner (12,9).

Butikkomsetningen i denne delen av porteføljen er redusert som følge av at et større forvaltningsoppdrag opphørte i 1. halvår.

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.

Verdivurderingen pr. 31.12.13 er som tidligere beskrevet, 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 44 i årsrapporten for 2012.

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 32 %.

Risikoen for en betydelig svekkelse av konsernets soliditet som følge av endret yieldnivå, 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 det til sidene 28,29 og 72 i årsrapporten for 2012.

Konsernets finansielle instrumenter (renteswaper) bokføres til virkelig verdi.

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

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

En endring i det langsiktige rentenivået med ett prosentpoeng antas å endre renteswapenes markedsverdi med ca. 850 – 900 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 rundt 50 millioner kroner.

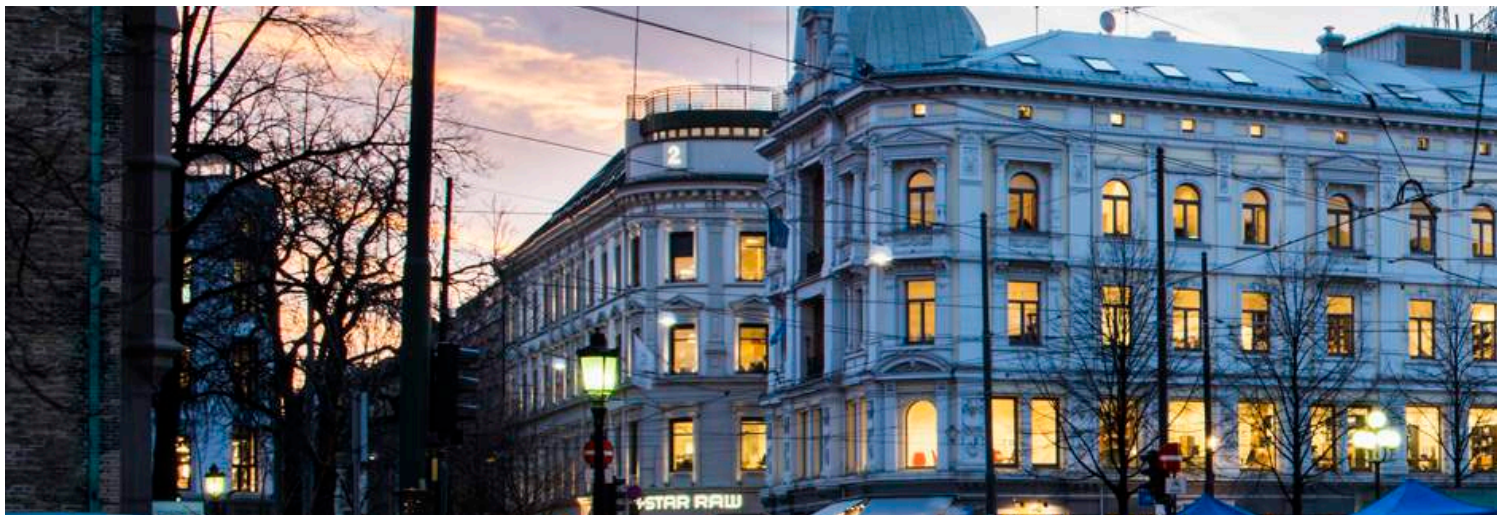
Finansiering

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 svært god.

Det ble inngått følgende langsiktige finansieringsavtaler i 4. kvartal:

- I oktober ble det opptatt et obligasjonslån på 1.100 millioner kroner.
- I desember ble det inngått 3 avtaler om banklån på totalt 2.025 millioner kroner



Ved årsskiftet var samlede lån og kredittrammer 18.929 millioner kroner (18.100), og ubenyttet del utgjorde 3.750 millioner kroner (3.803).

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

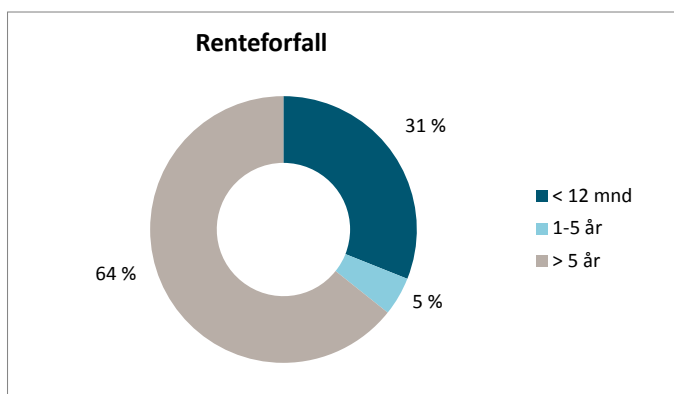
Gjelden har en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,8 år (3,6).

35 % av gjelden forfaller til betaling innen 1 år, og vil kunne dekkes av tilgjengelige likviditetsreserver.

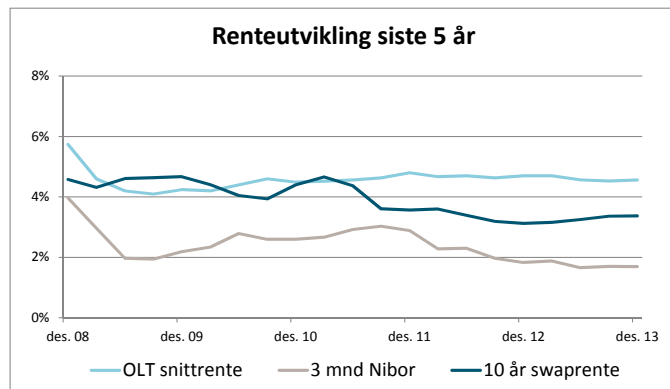
Gjennomsnittlig nominell rente pr. 31.12.13 var 4.56 % (4,70).

Ved årsskiftet hadde konsernet følgende renteforfallsstruktur:

Aksjonærforhold



Gjennomsnittlig rentebinding var 4,7 år (5,3).

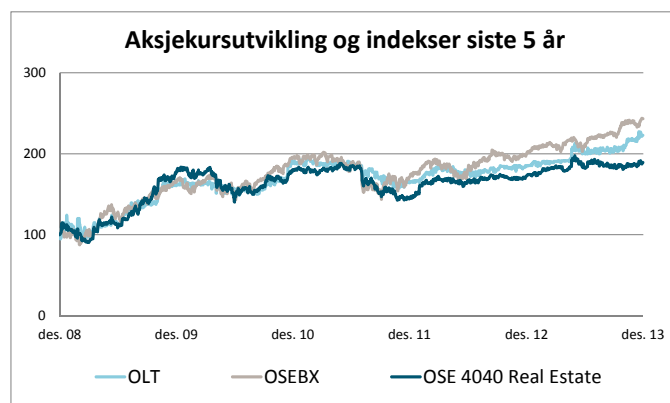


Konsernets gjennomsnittrente har i perioden variert mellom 4,5 % og 5,7 %.

Aksjekursen i Olav Thon Eiendomsselskap steg i 4. kvartal med 10 % til en sluttkurs på 1.070 kroner den 30.12.2013.

I 4. kvartal var høyeste og laveste notering henholdsvis 1.100 og 960 kroner.

I 2013 ga aksjene i selskapet dermed en totalavkastning (medregnet utbytte) på 22 % mens hovedindeksen ved Oslo Børs steg med 24 %. Ved årsskiftet var selskapets børsverdi 11,4 milliarder kroner, og Olav Thon Eiendomsselskap



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

Stortorvet 2



var dermed blant nordens største børsnoterte eiendomsselskap.

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Pr. 31.12.13 var selskapets eiere:

Olav Thon Gruppen AS m/datterselskap	71,9 %
Folketrygdfondet	8,3 %
Otto Olsen Eiendom m/ nærstående.	2,6 %
MP Pensjon	1,9 %
Skagen Vekst	0,9 %
Øvrige eiere	14,4 %
SUM	100,0 %

Olav Thon
(Styreformann)

Sissel Berdal Haga
(Styremedlem)

Stig O. Jacobsen
(Styremedlem)

Fremtidsutsikter

Verdensøkonomien utvikler seg positivt, men veksten er fortsatt lav.

Kristian Leer-Salvesen
(Styremedlem)

Elin Ørjasæter
(Styremedlem)

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

Utviklingen i norsk detaljhandel er svak, og dette gjenspeiles i omsetningstallene til kjøpesentrene.

Det forventes en relativt svak vekst i privatkonsumet i tiden fremover, og rammebetingelsene for konsernets kjøpesentre vurderes derfor som stabile.

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

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

Oslo, 13. februar 2014

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP - KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV SEPARAT RESULTATREGNSKAP

Beløp i MNOK	Note	4. kvartal 2013	4. kvartal 2012	Pr. 31.12.2013	Pr. 31.12.2012
Leieinntekter	5, 8	547	492	2 122	1 986
Andre eiendomsrelaterte inntekter	8, 12	217	198	699	636
Eiendomsrelaterte kostnader	8, 12	-276	-247	-928	-802
Netto leieinntekter		489	443	1 894	1 820
Verdiendring investeringseiendommer	9	87	744	777	902
Andel resultat i tilknyttede selskaper		4	-1	19	18
Andre driftsinntekter	8, 12	56	62	209	188
Andre driftskostnader	8, 12	-32	-35	-103	-100
Administrasjonskostnader	5, 8	-39	-37	-124	-121
Ordinære avskrivninger	12	-4	-3	-13	-11
Driftsresultat		561	1 173	2 659	2 696
Finansinntekter		9	14	24	23
Verdiendring finansielle instrumenter		-18	-28	177	-356
Finanskostnader		-184	-171	-720	-678
Resultat før skatter		367	988	2 139	1 685
Skatter		40	-276	-454	-468
Periodens resultat		407	711	1 685	1 217
Tilordnet:					
Aksjonærene		409	685	1 656	1 121
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-2	26	29	96
Resultat pr. utestående aksje (NOK)		38	64	156	105
Resultat pr. aksje utvannet (NOK)		38	64	156	105

OPPSTILLING AV TOTALRESULTATREGNSKAP

Beløp i MNOK	Note	4. kvartal 2013	4. kvartal 2012	Pr. 31.12.2013	Pr. 31.12.2012
Periodens resultat før øvrige resultatelementer		407	711	1 685	1 217
Kjøp og salg av selskaper					
Andre endringer					
Periodens totalresultat		407	711	1 685	1 217
Tilordnet:					
Aksjonærene		409	685	1 656	1 121
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-2	26	29	96

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i MNOK	Note	Pr. 31.12.2013	Pr. 31.12.2012
EIENDELER			
Utsatt skattefordel		390	390
Investerings eiendommer	3, 9	33 025	30 490
Varige driftsmidler		67	74
Andeler i tilknyttede selskaper		345	329
Andre finansielle anleggsmidler		145	58
Sum anleggsmidler		33 970	31 341
Fordringer		421	796
Bankinnskudd, kontanter og lignende		456	635
Sum omløpsmidler		877	1 431
Sum eiendeler		34 847	32 772
GJELD OG EGENKAPITAL			
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		251	262
Majoritetens andel av egenkapital		12 757	11 289
Egenkapital	10	13 008	11 552
Utsatt skatt		4 573	4 277
Langsiktig gjeld	6	9 986	13 032
Kortsiktig gjeld	7	7 280	3 912
Sum gjeld og forpliktelser		21 839	21 220
Sum egenkapital og gjeld		34 847	32 772

OPPSTILLING AV KONTANTSTRØMMER

Beløp i MNOK	Note	Pr. 31.12.2013	Pr. 31.12.2012
Nto. kontantstrøm fra drift		1 025	1 020
Endring i arbeidskapital		-393	225
Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		632	1 245
Investeringer i investeringseiendom	3	-1 863	-1 239
Innbetalinger knyttet til andre investeringer		30	0
Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-1 833	-1 239
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld		5 833	4 580
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld		-4 681	-4 590
Utbetaling av utbytte		-130	-106
Nto.kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	6, 7	1 022	-117
Nto. endring i kontanter og kontantekvivalenter		-179	-111
Bankbeholdning ved periodens start		635	746
Bankbeholdning ved periodens slutt		456	635

OPPSTILLING AV ENDRINGER I EGENKAPITAL

(viser transaksjoner med eiere)

Beløp i MNOK	Note	Aksjekapital	Overkursfond	Opptjent egenkapital	Ikke kontroll- erende eier- interesser	Sum
Pr. 31.12.2011		106	318	9 614	169	10 208
Periodens totalresultat				1 119	99	1 218
Oppkjøp i andre selskaper/fusjon				-17	-6	-23
Reversering tidligere innregnet utsatt skatt				255		255
Aksjeutbytte				-106		-106
Pr. 31.12.2012		106	318	10 865	262	11 552
Periodens totalresultat				1 656	29	1 685
Endring eierandel i andre selskaper	3			-58	-39	-97
Aksjeutbytte				-131		-131
Pr. 31.12.2013		106	318	12 332	252	13 008

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP - KONSERNREGNSKAP

NOTER TIL REGNSKAPET PR. 31. DESEMBER 2013

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 2012.

Delårsregnskapet ble fastsatt av styret den 13. februar 2014.

Det er foretatt begrenset revisjon ihht. (SBR) 2410 - Begrenset revisjon av delårsregnskaper, utført av foretakets valgte revisor.

Note 3 Endringer i konsernstruktur

Følgende vesentlige endringer har funnet sted i 4. kvartal:
Eierandelen i kjøpesenteret Vestkanten AS er økt til 89 %.
Eierandelen i kjøpesenteret Moldetorget Eiendom AS er økt til 100 %.

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 2012.

Note 5 Transaksjoner med nærstående parter

Følgende transaksjoner med nærstående parter er gjennomført/avtalt pr. 31. desember 2013:

Transaksjoner	Motpart	Motpart nærstående til	Beløp
Løpende leieavtaler	Selskaper i Olav Thon Gruppen AS	Olav Thon Stiftelsen	55
Løpende drifts- og administrasjonsavtaler	Thon Eiendomsdrift AS	Olav Thon Stiftelsen	57

Note 6 Langsiktig gjeld

	31.12.2013	31.12.2012
Obligasjonslån	3 615	1 839
Kredittinstitusjoner	5 202	9 831
Annen gjeld	36	53
Ikke rentebærende gjeld (virkelig verdi renteswaper)	1 132	1 309
Sum	9 986	13 032

Note 7 Kortsiktig gjeld

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Sertifikatlån	1 400	1 570
Rentebærende kortsiktig gjeld	4 845	1 005
Leverandørgjeld	151	165
Betalbar skatt	165	153
Øvrig kortsiktig gjeld	719	1 019
Sum	<u>7 280</u>	<u>3 912</u>

Note 8 Segmentinformasjon

Pr. 31.12.2013 har konsernet aktiviteter innenfor 2 strategiske driftssegmenter. Dette er basert på den samme rapporteringen som den interne ledelsesrapporteringen. De 2 segmentene er:

- * Kjøpesenter
- * Næringseiendom

Segmentresultatene pr 31.12.2013

	<u>Kjøpesenter</u>	<u>Nærings- eiendom</u>	<u>Annen virksomhet</u>	<u>Ikke allokert</u>	<u>Konsern</u>
Leieinntekter	1 642	480			2 122
Andre eiendomsrelaterte inntekter	564	135			699
Eiendomsrelaterte kostnader	-711	-217			-928
Netto leieinntekter	<u>1 495</u>	<u>398</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1 894</u>
Verdiendring investeringseiendommer	509	268			777
Andel resultat i tilknyttede selskaper	19	0			19
Andre driftsinntekter	129		80		209
Andre driftskostnader	-39		-64		-103
Administrasjonskostnader	-108	-16			-124
Ordinære avskrivninger	-13	0			-13
Driftsresultat	<u>1 993</u>	<u>650</u>	<u>16</u>	<u>0</u>	<u>2 659</u>
Finansinntekter				24	24
Verdiendring finansielle instrumenter				177	177
Finanskostnader				-720	-720
Resultat før skattekostnad	<u>1 993</u>	<u>650</u>	<u>16</u>	<u>-520</u>	<u>2 139</u>
Skattekostnad				-454	-454
Periodens resultat					<u>1 685</u>

Note 8
fortsetter

Segmentresultatene pr 31.12.2012

	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet	Ikke allokert	Konsern
Leieinntekter	1 528	458			1 986
Andre eiendomsrelaterte inntekter	506	130			636
Eiendomsrelaterte kostnader	-603	-199			-802
Netto leieinntekter	1 432	389	0	0	1 820
Verdiendring investeringseiendommer	720	182			902
Andel resultat i tilknyttede selskaper	18	0			18
Andre driftsinntekter	113		75		188
Andre driftskostnader	-42		-58		-100
Administrasjonskostnader	-104	-17			-121
Ordinære avskrivninger	-11	0			-11
Driftsresultat	2 126	553	17	0	2 696
Finansinntekter				23	23
Verdiendring finansielle instrumenter				-356	-356
Finanskostnader				-678	-678
Resultat før skattekostnad	2 126	553	17	-1 012	1 685
Skattekostnad				-468	-468
Periodens resultat					1 217

Note 9 Investeringseiendom

	31.12.2013	31.12.2012
Inngående balanse	30 490	28 304
Tilgang ved kjøp/påkostninger	1 758	1 285
Endring i virkelig verdi, resultatført i perioden	777	902
Andre endringer	-1	-1
Utgående balanse	33 025	30 490

Note 10 Aksjer

Det er ikke utstedt aksjer i 2013.

Note 11 Hendelser etter balansedagen

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

Note 12 **Endring i klassifisering av inntekter og kostnader**

Fra og med 1. kvartal 2013 er markedsføringsaktiviteten til senterforeningene inkludert i konsernregnskapet, klassifisert som eiendomsrelaterte inntekter og -kostnader.

Tidligere var senterforeningene egne juridiske enheter og aktiviteten holdt utenfor konsernregnskapet.

Nå er senterforeningen organisert som avdelinger i de respektive eiendomsselskap og inngår i konsernregnskapet.

Endring i sammenlikningstall

Grunnet endringer i rapporteringsoppstillingen er det avvik mellom regnskapstallene for 2012 i Årsrapport for 2012, og sammenlikningstallene for 2012 i denne kvartalsrapporten.

Endringene gjelder felleskostnader knyttet til forvaltede kjøpesentre som nå blir nettoført.

	Tidligere rapportert	Endret til
	pr 31.12.2012	
Andre eiendomsrelaterte inntekter	501	636
Andre eiendomsrelaterte kostnader	-685	-804
Andre driftsinntekter	459	188
Andre driftskostnader	-363	-100
Administrasjonskostnader	-112	-121

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

www.olt.no
