

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP

Rapport for 4. kvartal og foreløpig årsresultat 2014



4/2014



NØKKELTALL

Beløp i MNOK	4. kvartal	4. kvartal	Pr.	Pr.
	2014	2013	31.12.14	31.12.13
Netto leieinntekter	491	419	1 897	1 759
Verdiendringer inv.eiendommer og finansielle instrumenter ¹⁾	213	67	282	957
Resultat før skatter	526	327	1 572	2 085
Resultat før skatter og verdiendringer ¹⁾	313	260	1 290	1 128
Egenkapital pr. aksje (kroner)			130	121
Egenkapitalandel			36 %	39 %
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner) (EPRA NNNAV) ²⁾			162	151
Likviditetsreserver ³⁾			3 941	4 042
Avdrag neste 12 mnd			3 936	5 131
Kontantstrøm drift ⁴⁾	347	242	1 057	918
Rentebærende gjeld			16 650	13 733
Rente pr. 31.12			3,95 %	4,62 %
Belåningsgrad ⁵⁾			47 %	46 %
Netto investeringer	465	87	3 866	1 000
Bokført verdi investeringseiendommer			34 665	29 327
Leieinntektsnivå			2 320	2 010
Netto yield			5,91 %	6,11 %
Omsetning eide kjøpesentre	14 026	12 299	44 832	38 908
Omsetning forvaltede kjøpesentre	3 264	3 945	10 715	10 858
Børskurs pr. 31.12 (kroner)			125,5	107,0

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

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

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

3) Bankinnskudd o.l. + Ubenyttede lånerammer

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

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



OLAV THON EIENDOMSSSELKAP

Rapport for 4. kvartal og foreløpig årsresultat 2014

Olav Thon Eiendomsselskap hadde et solid operativt resultat også i 4. kvartal, preget av vekst i leieinntektene.

Verdiøkning på konsernets investeringseiendommer bidro til et høyere resultat før skatter enn i 4. kvartal i fjor. Veksten er dempet av en betydelig verdinedgang på konsernets finansielle instrumenter.

Hovedpunktene i kvartalsrapporten er følgende: ¹

- Konsernets leieinntekter utgjorde 561 millioner kroner (486), og 2.092 millioner kroner (1.922) for hele 2014. Ved årsskiftet var årlig leieinntektsnivå økt til 2.320 millioner kroner (2.010), og ledigheten i eiendomsporteføljen var 2,7 % (2,4).
- Resultat før skatt beløp seg til 526 millioner kroner (327), og 1.572 millioner kroner (2.085) for hele 2014.
- Netto kontantstrøm fra drift var 347 millioner kroner (242), og 1.057 millioner kroner (918) for hele året.
- Ved årsskiftet var konsernets egenkapitalandel 36 % (39) og bokført egenkapital pr. aksje økte i 4. kvartal til 130 kroner (121).
- Konsernets likviditetsreserve var ved årsskiftet 3.941 millioner kroner (4.042).
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet var i 4. kvartal 14,0 milliarder kroner (12,3). For hele 2014 var omsetningen 44,8 milliarder kroner (38,9).
- Styret foreslår at det utbetales utbytte for 2014 med 1,6 kroner (1,4) pr. aksje.

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

Malmö Plaza



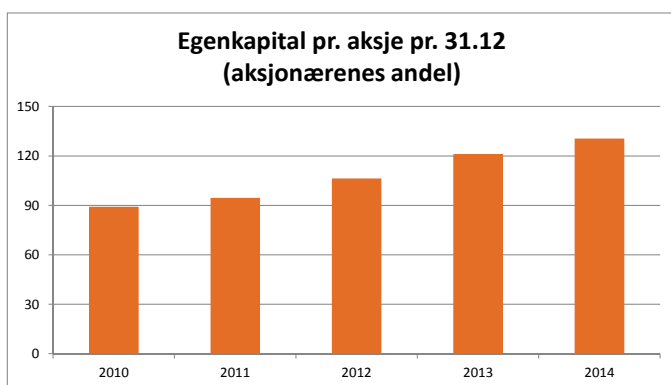
Konsernets balanse pr. 31.12.14 ¹

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 38.579 millioner kroner (33.165) hvorav verdien av investeringseiendommene utgjorde 34.665 millioner kroner (29.327).

Konsernets andel av bokført egenkapital i felleskontrollerte og tilknyttede selskap utgjorde 2.597 millioner kroner (2.556). Oversikt over disse selskapene finnes på side 33 i årsrapporten for 2013.

Samlet egenkapital var 13.981 millioner kroner (13.006) og egenkapitalandelen var 36% (39).

Egenkapital pr. aksje (aksjonærenes andel) var 130 kroner (121), "Substansverdi pr. aksje" er beregnet til 162 kroner (151) (EPRA NNAV).²



Egenkapital pr. aksje har i perioden økt med 46 %.

Rentebærende gjeld var 16.650 millioner kroner. (13.733).

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

Resultat i 4. kvartal 2014

Konsernets driftsresultat beløp seg til 1.240 millioner kroner (506).

Økningen forklares i stor grad av at verdiendring av eiendomsporteføljen var 721 millioner kroner mot 24 millioner kroner i samme periode i fjor.

Verdiendring av finansielle instrumenter utgjorde - 549 millioner kroner mot -18 millioner i samme periode i fjor.

Resultat før skatt ble 526 millioner kroner (327), mens kvartalsresultatet etter skatt ble 384 millioner kroner (401).

Resultat før verdiendringer av investerings-eiendommer og finansielle instrumenter (inkludert FKS-TS) og skatter utgjorde 313 millioner kroner (260).

Leieinntekter og eiendomsrelaterte kostnader

Leieinntektene var 561 millioner kroner (486).

I forhold til samme periode i fjor økte leieinntektene både som følge av nye eiendommer og ferdigstilte eiendomsprosjekter.

Andre eiendomsrelaterte inntekter var 193 millioner kroner (182), og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 263 millioner kroner (249), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 186 millioner kroner (195).

Netto leieinntekter utgjorde dermed 491 millioner kroner (419).

Verdiendring av investeringseiendommer

I 4. kvartal ble verdien av investeringseiendommene netto oppjustert med 721 millioner kroner (24). Verdiøkningen forklares av økt markedsverdi på konsernets eiendommer, primært som følge av nedgang i eiendommenes avkastningskrav (netto yield).

Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskap (FKS - TS)

Konsernets andel av resultat i FKS – TS beløp seg til 60 millioner kroner (71). Oversikt over resultat og balanse i felleskontrollerte og tilknyttede selskap finnes i note 11 og 12 i kvartalsrapporten.

Andre driftsinntekter og kostnader.

Andre driftsinntekter utgjorde 51 millioner kroner (55) og var i hovedsak inntekter knyttet til forvaltning

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

²⁾ Se side 2 for definisjon.

av eiendommer for eksterne eiere og salgsinntekter fra annen virksomhet.

Andre drifts- og administrasjonskostnader samt ordinære avskrivninger beløp seg til 84 millioner kroner (62).

Finansinntekter og kostnader

Netto finanskostnader var 166 millioner kroner (160).

I 4. kvartal var gjennomsnittlig rentesats 4,00% (4,59).

Nedgangen i de langsiktige markedsrentene ble forsterket i 4. kvartal, og 10 års norsk swaprente falt med 0,65 prosentpoeng.

Rentefallet bidro til at markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter i 4. kvartal ble redusert med 549 millioner kroner (-18).

Foreløpig resultat 2014

Leieinntektene beløp seg til 2.092 millioner kroner (1.922). Økningen fra i fjor forklares både av nye eiendommer og ferdigstilte eiendomsprosjekter.

Verdien av konsernets investeringseiendommer ble netto oppjustert med 1.344 millioner kroner (698). Verdiøkningen fremkommer primært som følge av lavere netto avkastningskrav på eiendomsporteføljen.



Driftsresultatet utgjorde 3.247 millioner kroner (2.548).

Netto finanskostnader, eks. verdiendring av finansielle instrumenter, utgjorde 626 millioner kroner (639). I 2014 var gjennomsnittlig rentesats 4,39 % (4,61).

Markedsverdien av konsernets finansielle instrumenter falt i 2014 med 1.050 millioner kroner (+177).

Resultat før skatt ble 1.572 millioner kroner (2.085), og etter skatt ble årsresultatet 1.163 millioner kroner (1.683).

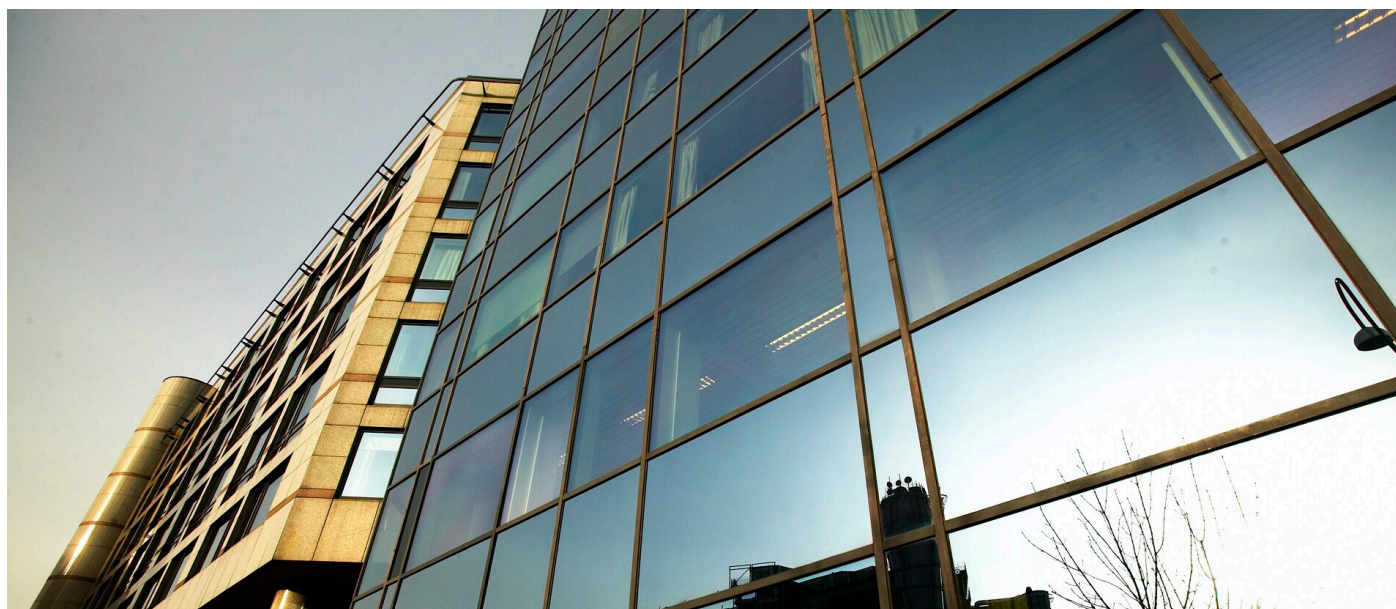
Resultat før skatter og verdiendringer ³⁾ var 1.290 millioner kroner (1.128).

Kontantstrøm og likviditet

4. kvartal

I 4. kvartal var netto kontantstrøm fra driften 347 millioner kroner (242), mens endring i arbeidskapitalen utgjorde - 168 millioner kroner (-352).

³⁾ Inkludert verdiendringer i felleskontrollerte og tilknyttede selskap (FKS-TS).



Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed 180 millioner kroner (-110).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -465 millioner kroner (-87), mens finansieringsaktivitetene tilførte 214 millioner kroner (-174).

I 4. kvartal ble dermed bankbeholdningen redusert med 72 millioner kroner (-371).

2014

For 2014 sett under ett var netto kontantstrøm fra driften 1.057 millioner kroner (918).

Endring i arbeidskapitalen var i samme periode 127 millioner kroner (-429), og netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed 1.185 millioner kroner (489).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -3.866 millioner kroner (-1.000), mens finansieringsaktivitetene tilførte 2.674 millioner kroner (308).

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

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

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

Investeringer

Konsernets netto investeringer i 4. kvartal var 465 millioner kroner (87).

I 2014 var konsernets samlede netto investeringer 3.866 millioner kroner (1.000).

Større eiendomskjøp og investeringer

Konsernet har inngått avtaler om kjøp av følgende eiendommer, med planlagt overtakelse i 2015:

Datterselskap

- **Överby, Trollhättan, Sverige**
Handelseiendom med ca. 10.000 kvm. handelsareal beliggende i umiddelbar nærhet til kjøpe-

senteret Etage, som konsernet overtok i 3. kvartal 2014.

- **Amfi Moa, Ålesund**
Tomteområde på ca. 13.000 kvm., i umiddelbar nærhet til Amfi Moa. Tomten planlegges regulert til detaljhandel.

Felleskontrollerte og tilknyttede selskap

- **Rygge Storsenter, Rygge (50%)**
Kjøpesenter med ca. 25.000 kvm. handelsareal like utenfor Moss sentrum.

Eiendomssalg

- **Sørlandssenteret, Kristiansand (50%)**
En seksjon av senteret med ca. 12.000 kvm. handelsareal ble solgt i 4. kvartal.

Større eiendomsprosjekter

Ferdigstilt

- **Amfi Voss**
Utvidelse av senteret med ca. 3.200 kvm. handelsareal ble ferdigstilt i 4. kvartal.

Under oppføring

- **Hausmannsgate 31, Oslo**
Kombinert handels- og boligeiendom på 1.900 kvm. Ved ferdigstilling i 2015 skal eiendommen bestå av 15 leiligheter og et mindre handelsareal.
- **Osterhausgate 11, Oslo**
Eiendommen på 1.800 kvm. rehabiliteres/bygges om for boligformål. Ved ferdigstilling i 2015 skal eiendommen bestå av 13 utleie-leiligheter.
- **Oskar Braatens gate 31, Oslo**
Eiendommen på 4.900 kvm. rehabiliteres og bygges om til boligformål. Etter ombyggingen vil eiendommen bestå av 55 leiligheter og 19 utvendige parkeringsplasser. Prosjektet ferdigstilles i første halvdel av 2015.
- **Sartor Storsenter, Fjell**
Konsernets andel av senteret vil, som deltrinn 2 i en større utbygging, utvides med ytterligere 5.000 kvm. handelsareal. Prosjektet planlegges ferdigstilt sommeren 2016.



- **Amfi Moa, Ålesund**

På Moa området er det under oppføring et bygg med ca. 2.500 kvm. handelsareal. Nybygget er en utvidelse av eksisterende senter og vil kunne bidra til at større deler av senteret bindes sammen. Prosjektet planlegges ferdigstilt i 2. og 3. kvartal 2015.

- Kjøpesentereiendom 5,85 % (6,01)
- Øvrige næringsseiendom 6,15 % (6,40)

Årlig leieinntektsnivå var 2.320 millioner kroner (2.010), med følgende segmentfordeling:

- Kjøpesentereiendom 79 % (78)
- Øvrig næringsseiendom 21 % (22)

Eiendommer eiet av felleskontrollerte og tilknyttede selskap

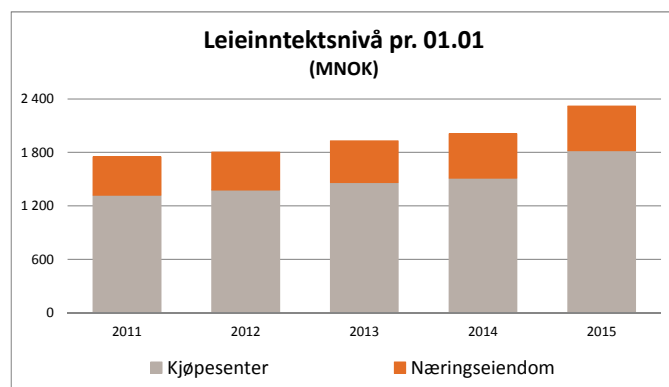
- **Amfi Orkanger (25%)**

Senteret utvides med ca. 9.500 kvm. handelsareal, og første del av utvidelsen ble ferdigstilt i 4. kvartal. Endelig ferdigstilling av prosjektet er planlagt til sommeren 2015.

- **Amfi Mandal (50%)**

Kjøpesentereiendommen utvides med totalt ca. 26.000 kvm. og vil inneholde både butikker, kontorer, boliger samt et nytt parkeringshus. Butikk- og parkeringsarealene ble ferdigstilt i 4. kvartal, mens kontor- og boligarealene planlegges ferdigstilt i 2. kvartal 2015.

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



Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen har i perioden økt med 33 %.

For mer informasjon om konsernets eiendomsprosjekter henvises det til sidene 87-90 i selskapets årsrapport for 2013

I tillegg er konsernets andel av leieinntektsnivået i Felleskontrollerte og Tilknyttede selskap (FKS/TS) 305 millioner kroner, og verdien av eiendomsporteføljen utgjorde 4.495 millioner kroner (4.359).

Eiendomsporteføljen pr. 31.12.14

Ved årsskiftet var verdien av eiendomsporteføljen vurdert til 34.665 millioner kroner (29.327).

Investeringseiendommene bokføres til virkelig verdi. For informasjon om verdsettelsesmodellen og variablene som inngår i vurderingen, henvises det til sidene 25, 27 og 41-43 i årsrapporten for 2013.

Verdivurderingen er basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,91 % (6,11).

Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende gjennomsnittlige avkastningskrav:

Kjøpesentrområdet

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

Markedsposisjonen i det norske kjøpesentremarkedet er sterk, og i porteføljen inngår blant annet Norges 2 største, og hele 6 av landets 10 største kjøpesentre i 2014.

Kjøpesentre som eies av konsernet

Norge

I 4. kvartal hadde konsernets norske kjøpesentre en butikkomsetning på 12,7 milliarder kroner, mens

omsetningen for hele 2014 var 41,4 milliarder kroner.

Den organiske omsetningsveksten har vist en stigende tendens gjennom hele året, og i 4. kvartal vurderes veksten til ca. 4%. For 2014 sett under ett vurderes veksten til ca. 3,5%.

Sverige

Samlet butikkomsetning i konsernets 5 kjøpesentre i Sverige var i 4. kvartal på 1,0 milliarder svenske kroner, mens omsetningen for hele i 2014 var 3,6 milliarder svenske kroner (3,6). Kjøpesentrene var i konsernets eie fra 3. kvartal, men i 2014 sett under ett vurderes den organiske omsetningsveksten til 3,5%.

Risikofaktorer

De vesentligste risikofaktorene for Olav Thon Eiendomsselskap er markedsmessig- og finansiell risiko knyttet eiendoms- og finansmarkedene.

Eiendomsmarkedet

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

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

Pr. 31.12.14 er verdivurderingen basert på et gjennomsnittlig netto avkastningskrav på 5,91%. De siste 3 år har avkastningskravet variert mellom 5,91% og 6,40%.

Endringer i avkastningskravet og/ eller markedsleien påvirker eiendomsverdiene direkte. Beregninger av

dette finnes på sidene 43 og 78 i årsrapporten for 2013.

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, henvises det til sidene 26,27 og 74-78 i årsrapporten for 2013.

Konsernets finansielle instrumenter (renteswaper) bokføres til markedsverdi på balansedagen. Renteswapene benyttes i hovedsak til å sikre konsernet langsiktig rentebinding og en forutsigbar kontantstrøm.

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

En endring i det langsiktige rentenivået med ett prosentpoeng antas å endre renteswapenes markedsverdien med ca. 750 – 850 millioner kroner.

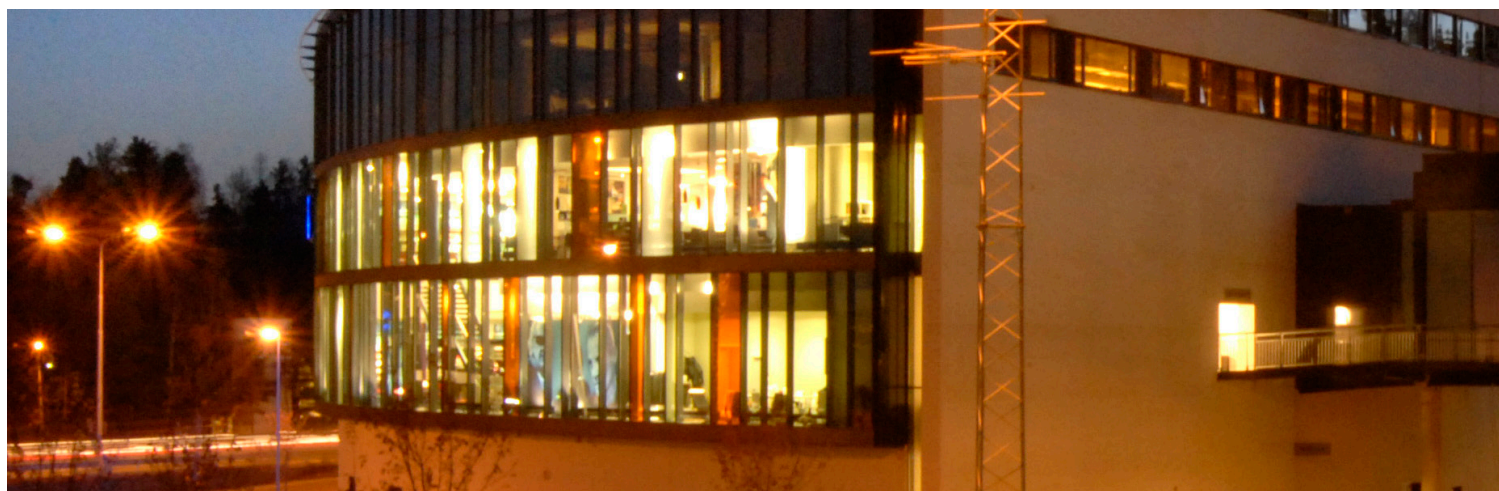
En økning i det kortsiktige rentenivået med ett prosentpoeng antas å medføre en økning av konsernets gjennomsnittsrente med ca. 0,35 prosentpoeng. Netto årlige rentekostnader vil da øke med rundt 60 millioner kroner.

Finansiering

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

Tilgangen til finansiering vurderes fortsatt som

Sandvika Storsenter



svært god, og kredittmarginene i bank- og kapitalmarkedet viste en stabil utvikling i 4. kvartal.

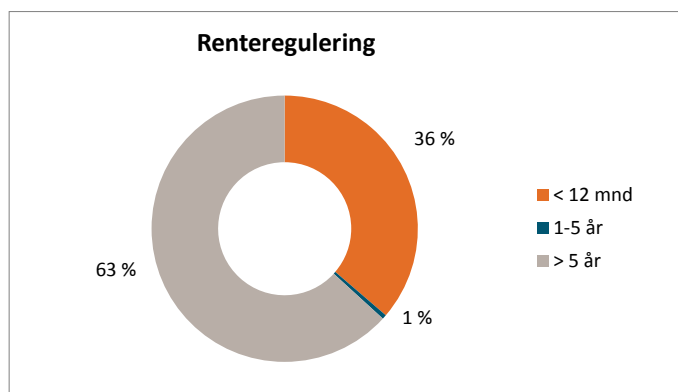
Ved årsskiftet var samlede kredittrammer 20.309 millioner kroner (17.483), og ubenyttet del utgjorde 3.658 millioner kroner (3.751).

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

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

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

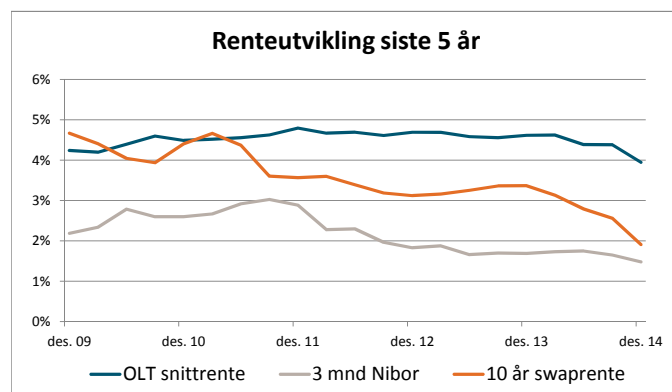
Ved samme tidspunkt hadde konsernet en fastrenteandel på 64% (76), med en gjennomsnittlig rentebinding på 5,0 år (5,2).



63 % av rentebærende gjeld har rentebinding over 5 år, og gjennomsnittlig rentebinding er 5 år.

Ved årsskiftet var konsernets gjennomsnittrente 3,95% (4,62), og er fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Andel av gjeld	Gjennomsnittsrente
NOK	88 %	4,31 %
SEK	12 %	1,46 %



Gjennomsnittrenten ⁴⁾ for Olav Thon Eiendomsselskaps lån i norske kroner har de siste 5 år variert mellom 3,95 % og 4,80 %.

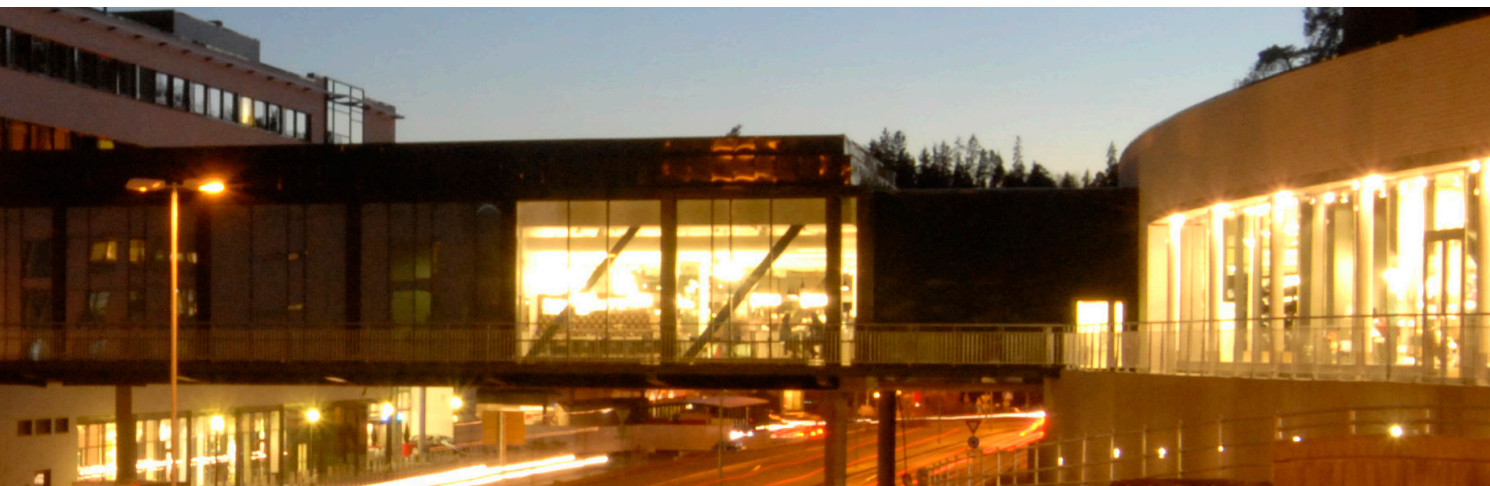
Aksjonærforhold

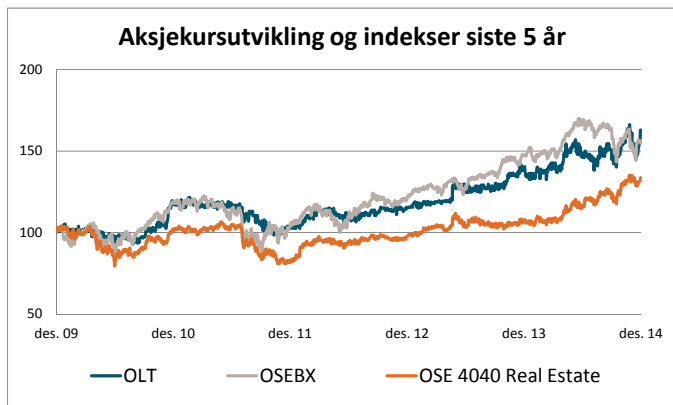
Aksjekursen i Olav Thon Eiendomsselskap steg i 4. kvartal med 8 % til en sluttkurs på 125,5 kroner den 30.12.2014.

Høyeste og laveste notering i 4. kvartal var h.h.v. 125,5 og 110 kroner.

Aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap ga i 2014 en totalavkastning (medregnet utbytte) på 19% mens hovedindeksen ved Oslo Børs steg med 5%.

⁴⁾ Fra 3. kvartal 2014 lån i NOK og SEK.





Aksjekursen i Olav Thon Eiendomsselskap har de siste 5 år gitt en avkastning på 69 %.

Ved årsskiftet var selskapets børsverdi 13,4 milliarder kroner, og Olav Thon Eiendomsselskap var dermed blant Nordens største børsnoterte eiendomsselskap.

Pr. 31.12.14 var selskapets største eiere:

Olav Thon Gruppen AS m/datterselskap	71,9 %
Folketrygdfondet	8,3 %
Otto Olsen Eiendom m/ nærstående.	2,6 %
MP Pensjon	1,9 %
VPF Nordea Norge	1,1 %
<u>Øvrige eiere</u>	<u>14,4 %</u>
SUM	100,0 %

Fremtidsutsikter

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

Etterspørselen etter næringseiendom var i 2014 høy både blant norske og utenlandske investorer og det fant sted en verdiøkning på næringseiendom innenfor flere segmenter. Med utsikt til fortsatt lave renter forventes etterspørselen etter næringseiendom å være høy i tiden fremover.

Norsk detaljhandel viser en moderat vekst, men viste en stigende tendens gjennom 2014.

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

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

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

Oslo, 12. februar 2015

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA



Mirum Galleria, Norrköping

OPPSTILLING AV SEPARAT RESULTATREGNSKAP

Beløp i MNOK	Note	4. kvartal 2014	4. kvartal 2013	Pr. 31.12.2014	Pr. 31.12.2013
Leieinntekter	5, 8	561	486	2 092	1 922
Andre eiendomsrelaterte inntekter	8	193	182	747	688
Eiendomsrelaterte kostnader	8	-263	-249	-942	-851
Netto leieinntekter	8	491	419	1 897	1 759
Verdiendring investeringseiendommer	9	721	24	1 344	698
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	11	60	71	113	155
Andre driftsinntekter	8	51	55	164	172
Andre driftskostnader	8	-47	-33	-151	-128
Administrasjonskostnader	5, 8	-32	-26	-107	-95
Ordinære avskrivninger		-5	-3	-14	-12
Driftsresultat	8	1 240	506	3 247	2 548
Finansinntekter		3	9	36	22
Verdiendring finansielle instrumenter		-549	-18	-1 050	177
Finanskostnader		-169	-169	-662	-661
Resultat før skatter	8	526	327	1 572	2 085
Skattekostnader		-142	74	-409	-402
Periodens resultat	8	384	401	1 163	1 683
Tilordnet:					
Aksjonærene		375	396	1 160	1 650
Ikke-kontrollerende eierinteresser		8	5	2	33
Resultat pr. utestående aksje (kroner)		4	4	11	16
Resultat pr. aksje utvannet (kroner)		4	4	11	16

OPPSTILLING AV TOTALRESULTATREGNSKAP

Beløp i MNOK	Note	4. kvartal 2014	4. kvartal 2013	Pr. 31.12.2014	Pr. 31.12.2013
Periodens resultat før øvrige resultatelementer		384	401	1 163	1 683
Netto valutaeffekt utenlandske operasjoner		16	0	16	0
Periodens totalresultat		400	401	1 179	1 683
Tilordnet:					
Aksjonærene		392	396	1 177	1 650
Ikke-kontrollerende eierinteresser		8	5	2	33

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i MNOK	Note	Pr. 31.12.2014	Pr. 31.12.2013
EIENDELER			
Utsatt skattefordel		318	319
Investerings eiendommer	3, 9	34 665	29 327
Varige driftsmidler		86	64
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	11, 12	2 597	2 556
Andre finansielle anleggsmidler		179	212
Sum anleggsmidler		37 846	32 479
Fordringer		450	395
Bankinnskudd, kontanter og lignende		283	291
Sum omløpsmidler		733	686
Sum eiendeler		38 579	33 165
GJELD OG EGENKAPITAL			
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		115	132
Majoritetens andel av egenkapital		13 867	12 874
Egenkapital	10	13 981	13 006
Utsatt skatt		4 739	4 529
Langsiktig gjeld	6	14 687	8 494
Kortsiktig gjeld	7	5 171	7 135
Sum gjeld og forpliktelser		24 598	20 159
Sum egenkapital og gjeld		38 579	33 165

OPPSTILLING AV KONTANTSTRØMMER

Beløp i MNOK	Note	Pr. 31.12.2014	Pr. 31.12.2013
Netto kontantstrøm fra drift		1 057	918
Endring i arbeidskapital		127	-429
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		1 185	489
Investeringer i investeringseiendom og andre investeringer		-3 947	-1 090
Innbetalinger knyttet til andre investeringer		81	90
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-3 866	-1 000
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld		11 262	5 123
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld		-8 440	-4 685
Utbetaling av utbytte		-149	-130
Netto Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	6, 7	2 674	308
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-8	-203
Bankbeholdning ved periodens start		291	494
Bankbeholdning ved periodens slutt		283	291

OPPSTILLING AV ENDRINGER I EGENKAPITAL

(viser transaksjoner med eiere)

Beløp i MNOK	Note	Aksje- kapital	Overkurs- fond	Opptjent egenkapital	Ikke-kontrol- lerende eier- interesser	Sum
Pr. 31.12.2012		106	318	10 874	253	11 552
Periodens totalresultat				1 650	33	1 683
Oppkjøp i andre selskaper				56	-154	-98
Aksjeutbytte				-131		-131
Pr. 31.12.2013		106	318	12 449	132	13 006
Periodens totalresultat				1 177	2	1 179
Endring eierandel i andre selskaper	3			-35	-20	-55
Aksjeutbytte				-149		-149
Pr. 31.12.2014		106	318	13 442	115	13 981

NOTER TIL REGNSKAPET PR. 31. DESEMBER 2014

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 2013.

Delårsregnskapet ble fastsatt av styret den 12. februar 2014.

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

Note 3 Endringer i konsernstruktur

Det er ingen vesentlige endringer i konsernets struktur i 4. kvartal.

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 2013, med unntak av anvendelsen av IFRS 11 - Fellekontrollert virksomhet, som er benyttet fra 1.1.2014 med endring av sammenligningstallene.

Note 5 Transaksjoner med nærstående parter

Følgende transaksjoner med nærstående parter er gjennomført/avtalt pr. 31. desember 2014:

Transaksjoner	Motpart	Motpart nærstående til	Beløp
Løpende leieavtaler	Selskaper i Olav Thon Gruppen AS	Olav Thon Stiftelsen	56
Løpende drifts- og administrasjonsavtaler	Thon Eiendomsdrift AS	Olav Thon Stiftelsen	59

Note 6 Langsiktig gjeld

	31.12.2014	31.12.2013
Obligasjonslån	4 530	3 072
Kredittinstitusjoner	7 973	4 250
Annen gjeld	31	70
Ikke rentebærende gjeld (virkelig verdi renteswaper)	2 154	1 102
Sum	14 687	8 494

Note 7 Kortsiktig gjeld

	31.12.2014	31.12.2013
Sertifikatlån	1 900	1 400
Obligasjonslån	950	540
Rentebærende kortsiktig gjeld	1 307	4 294
Leverandørgjeld	116	118
Betalbar skatt	176	107
Øvrig korts. gjeld	722	676
Sum	5 171	7 135

Note 8 Segmentinformasjon

Pr. 31.12.2014 har konsernet aktiviteter innenfor to strategiske driftssegmenter.

Fra 3. kvartal 2014 har konsernet også aktiviteter i Sverige.

De to driftssegmentene er:

- * Kjøpesenter
- * Næringseiendom

De to geografiske segmentene er:

- * Norge
- * Sverige

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

Driftssegmentresultatene pr 31.12.2014

	Kjøpesenter	Næringseiendom	Annen virksomhet	Ikke allokert	Konsern
Leieinntekter	1 586	506			2 092
Andre eiendomsrelaterte inntekter	677	70			747
Eiendomsrelaterte kostnader	-798	-144			-942
Netto leieinntekter	1 465	433	0	0	1 897
Verdiendring investeringseiendommer	1 025	319			1 344
Andel resultat i tilknyttede selskaper	113	0			113
Andre driftsinntekter	98		67		164
Andre driftskostnader	-93		-58		-151
Administrasjonskostnader	-90	-16			-107
Ordinære avskrivninger	-14	0			-14
Driftsresultat	2 503	736	9	0	3 247
Finansinntekter				36	36
Verdiendring finansielle instrumenter				-1 050	-1 050
Finanskostnader				-662	-662
Resultat før skattekostnad	2 503	736	9	-1 676	1 572
Skattekostnader				-409	-409
Periodens resultat					1 163

Note 8 Driftssegmentresultatene pr 31.12.2013
fortsetter

	Kjøpesenter	Næringseiendom	Annen virksomhet	Ikke allokert	Konsern
Leieinntekter	1 441	481			1 922
Andre eiendomsrelaterte inntekter	609	79			688
Eiendomsrelaterte kostnader	-706	-145			-851
Netto leieinntekter	1 344	415	0	0	1 759
Verdiendring investeringseiendommer	430	268			698
Andel resultat i tilknyttede selskaper	155	0			155
Andre driftsinntekter	97		76		172
Andre driftskostnader	-64		-64		-128
Administrasjonskostnader	-79	-16			-95
Ordinære avskrivinger	-12	0			-12
Driftsresultat	1 871	667	11	0	2 548
Finansinntekter				22	22
Verdiendring finansielle instrumenter				177	177
Finanskostnader				-661	-661
Resultat før skattekostnad	1 871	667	11	-463	2 085
Skattekostnader				-402	-402
Periodens resultat					1 683

Geografiske segmentresultatene pr 31.12.2014

	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	1 993	99	2 092
Andre eiendomsrelaterte inntekter	710	37	747
Eiendomsrelaterte kostnader	-878	-64	-942
Netto leieinntekter	1 825	72	1 897
Verdiendring investeringseiendommer	1 352	-7	1 344
Andel resultat i tilknyttede selskaper	113		113
Andre driftsinntekter	164		164
Andre driftskostnader	-151		-151
Administrasjonskostnader	-100	-6	-107
Ordinære avskrivinger	-11	-3	-14
Driftsresultat	3 192	56	3 247
Finansinntekter	36		36
Verdiendring finansielle instrumenter	-1 050		-1 050
Finanskostnader	-640	-22	-662
Resultat før skattekostnad	1 538	33	1 572
Skattekostnader	-401	-7	-409
Periodens resultat	1 137	26	1 163

Note 9 Investeringseiendom

	31.12.2014	31.12.2013
Inngående balanse	29 327	28 024
Tilgang ved kjøp/påkostninger	3 997	606
Endring i virkelig verdi, resultatført i perioden	1 344	698
Andre endringer	-3	-1
Utgående balanse	34 665	29 327

Note 10 Hendelser etter balansedagen

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

Note 11 Felleskontrollerte og tilknyttede selskaper

I tabellen under vises underliggende tallstørrelser i resultat og balanse oppsett for felleskontrollerte selskaper. For tilknyttede selskaper vises andel balanseført verdi og andel verdi resultat.

	31.12.2014	31.12.2013
Investeringseiendom	3 810	3 698
Andre eiendeler	143	132
Gjeld og forpliktelser	1 752	1 618
Balanseført verdi FKS	2 201	2 212
Balanseført verdi TS	396	345
Sum balanseført verdi FKS og TS	2 597	2 556
Netto leieinntekter	280	248
Verdiendring investeringseiendom	-13	77
Andre driftsinntekter og -kostnader	-95	-84
Verdiendring finansielle instrumenter	-36	4
Finansinntekter/-kostnader	-54	-56
Skattekostnader	-19	-53
Periodens resultat FKS	63	136
Periodens resultat TS	49	19
Sum periodens resultat FKS og TS	112	155

Note 12 Endring av regnskapsprinsipp

Fra og med 1. kvartal 2014 presenteres felleskontrollerte selskaper etter egenkapitalmetoden iht IFRS-11. Sammenligningstallene for 2013 er omarbeidet tilsvarende. Oppstillingen under viser endringene i sammenligningstallene.

OPPSTILLING AV SEPARAT RESULTATREGNSKAP

Beløp i MNOK	Etter IFRS-11	Før IFRS-11
	Pr. 31.12.2013	Pr. 31.12.2013
Leieinntekter	1 922	2 122
Andre eiendomsrelaterte inntekter	688	736
Eiendomsrelaterte kostnader	-851	-928
Netto leieinntekter	1 759	1 930
Verdiendring investeringseiendommer	698	775
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	155	19
Andre driftsinntekter	172	172
Andre driftskostnader	-128	-128
Administrasjonskostnader	-95	-98
Ordinære avskrivninger	-12	-13
Driftsresultat	2 548	2 657
Finansinntekter	22	25
Verdiendring finansielle instrumenter	177	177
Finanskostnader	-661	-720
Resultat før skatter	2 085	2 139
Skattekostnader	-402	-457
Periodens resultat	1 683	1 682

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i MNOK	Etter IFRS-11	Før IFRS-11
	Pr. 31.12.2013	Pr. 31.12.2013
EIENDELER		
Utsatt skattefordel	319	319
Investeringseiendommer	29 327	33 025
Vårig driftsmidler	64	66
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2 556	345
Andre finansielle anleggsmidler	212	145
Sum anleggsmidler	32 479	33 899
Fordringer	395	424
Bankinnskudd, kontanter og lignende	291	456
Sum omløpsmidler	686	881
Sum eiendeler	33 165	34 780
GJELD OG EGENKAPITAL		
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital	132	142
Majoritetens andel av egenkapital	12 874	12 864
Egenkapital	13 006	13 006
Utsatt skatt	4 529	4 548
Langsiktig gjeld	8 494	9 986
Kortsiktig gjeld	7 135	7 241
Sum gjeld og forpliktelser	20 159	21 774
Sum egenkapital og gjeld	33 165	34 780

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
