



**OLAV THON**  
EIENDOMSSELSKAP ASA

Rapport 4. kvartal og foreløpig årsresultat **2015**



## NØKKELTALL

Beløp i MNOK	4. kvartal	4. kvartal	Pr.	Pr.
	2015	2014	31.12.15	31.12.14
Netto leieinntekter	512	491	2 023	1 883
Verdiendringer inv.eiendommer og finansielle instrumenter <sup>1)</sup>	735	209	3 014	281
Resultat før skatter	1 083	526	4 391	1 562
Resultat før skatter og verdiendringer <sup>1)</sup>	348	318	1 377	1 280
Egenkapital pr. aksje (kroner)			163	131
Egenkapitalandel			40 %	36 %
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner) (EPRA NNNAV) <sup>2)</sup>			201	164
Netto kontantstrøm fra drift	268	238	1 096	948
Likviditetsreserver <sup>3)</sup>			3 493	3 941
Avdrag neste 12 mnd			1 571	3 936
Rentebærende gjeld			18 008	16 647
Rente pr. 31.12			3,61 %	3,95 %
Belåningsgrad <sup>4)</sup>			44 %	47 %
Netto investeringer	1 635	533	2 189	3 934
Bokført verdi investeringseiendommer			40 177	34 661
Leieinntektsnivå			2 500	2 320
Netto yield			5,50 %	5,91 %
Omsetning eide kjøpesentre	14 819	14 166	47 737	44 605
Omsetning forvaltede kjøpesentre	3 556	3 263	11 650	10 715
Børskurs per 31.12 (kroner)			142,0	125,5

Endrede regnskapsprinsipper m.m. gjør at enkelte størrelser avviker fra det som er oppgitt i tidligere kvartals- og årsrapporter. Merk at som et resultat av avrundingsdifferanser 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 % 31.12.15 og 8 % 31.12.14)).

3) Bankinnskudd o.l. + Ubenyttede lånerammer

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

# OLAV THON EIENDOMSSSELKAP

## Rapport for 4. kvartal og foreløpig årsresultat 2015

Olav Thon Eiendomsselskap hadde et solid resultat også i 4. kvartal, preget av vekst i leieinntektene og verdiøkning på konsernets investeringseiendommer.

Resultat før skatter og verdiendringer utgjorde 348 millioner kroner i 4. kvartal, en økning med 9 % fra samme periode i fjor.

### Hovedpunktene i kvartalsrapporten er følgende:<sup>1)</sup>

- Konsernets leieinntekter var 584 millioner kroner (561), og 2.273 millioner kroner (2.092) for hele 2015. Ved årsskiftet var årlig leieinntektsnivå økt til 2.500 millioner kroner (2.320), og ledigheten i eiendomsporteføljen var 3 % (3).
- Resultat før skatter beløp seg til 1.083 millioner kroner (526), og 4.391 millioner kroner (1.562) for hele 2015.
- Ved årsskiftet var konsernets egenkapitalandel 40 % (36) og bokført egenkapital pr. aksje økte i 4. kvartal til 163 kroner (131).
- Konsernets likviditetsreserve var 3.493 millioner kroner (3.941).
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet var i 4. kvartal 14,8 milliarder kroner (14,2). For hele 2015 var omsetningen 47,7 milliarder kroner (44,6).
- Styret foreslår at det utbetales utbytte for 2015 med 1,80 kroner (1,60) pr. aksje

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

Sartor Storsenter, Fjell



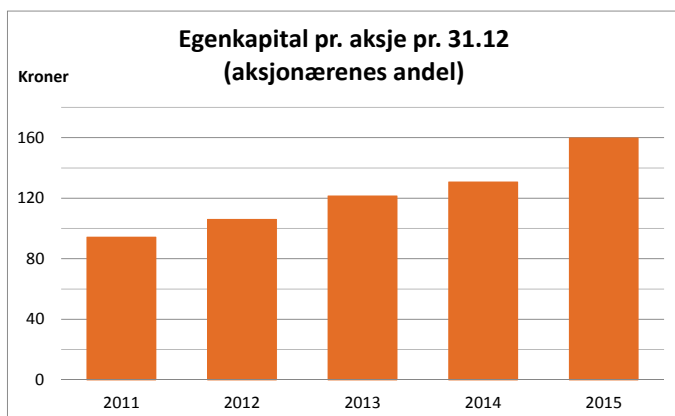
## Konsernets balanse pr. 31.12.15

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 44.870 millioner kroner (38.880) hvorav verdien av investeringseiendommene utgjorde 40.177 millioner kroner (34.661).

Konsernets andel av bokført egenkapital i felleskontrollerte og tilknyttede selskap var 2.798 millioner kroner (2.572).

Egenkapitalen var 17.811 millioner kroner (14.035) og egenkapitalandelen var 40 % (36).

Egenkapital pr. aksje (aksjonærenes andel) var 163 kroner (131), "Substansverdi pr. aksje" er beregnet til 201 kroner (164) (EPRA NNAV).<sup>2)</sup>



Egenkapital pr. aksje har i perioden økt med 70 %.

Rentebærende gjeld var 18.008 millioner kroner. (16.647).

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

## Resultat i 4. kvartal

Konsernets driftsresultat var 1.229 millioner kroner (1.240).

Resultat før skatter ble 1.083 millioner kroner (526), mens periodens totalresultat ble 1.051 millioner kroner (400).

Resultat før skatter og verdiendringer var 348 millioner kroner (318).

## Leieinntekter og eiendomsrelaterte kostnader

Leieinntektene var 584 millioner kroner (561).

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

Andre eiendomsrelaterte inntekter var 220 millioner kroner (193), og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader utgjorde 292 millioner kroner (263), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 200 millioner kroner (178).

Netto leieinntekter utgjorde dermed 512 millioner kroner (491).

## Verdiendring av investeringseiendommer

Verdien av konsernets investeringseiendommer økte i 4. kvartal med 776 millioner kroner (721).

Økt markedsverdi forklares i stor grad av lavere avkastningskrav på deler av eiendomsporteføljen, som er forårsaket av høy etterspørsel etter næringseiendom som investeringsobjekt.

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

Konsernets andel av resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskap utgjorde -22 millioner kroner (60). Endringen fra i fjor forklares av verdinedgang på enkelte eiendommer.

Oversikt over resultat og balanse i felleskontrollerte og tilknyttede selskap finnes i note 11 i kvartalsrapporten.

## Andre driftsinntekter og kostnader.

Andre driftsinntekter beløp seg til 48 millioner kroner (51) 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 85 millioner kroner (84).

<sup>2)</sup> Se side 2 for definisjoner.



## Finansinntekter og kostnader

Netto finanskostnader var 154 millioner kroner (166).

Nedgangen forklares i hovedsak av lavere gjennomsnittrente, men nedgangen er avdempet av økt rentebærende gjeld.

I 4. kvartal var gjennomsnittlig rentesats 3.65 % (4,00).

## Verdiendringer finansielle instrumenter

I 4. kvartal utviklet de langsiktige markedsrentene seg ulikt i Norge og Sverige.

I Norge falt 10 års Swaprente med 0,04 prosentpoeng til 1,86 %, mens tilsvarende rente i Sverige økte med 0,31 prosentpoeng til 1,66 %.

Renteutviklingen medførte at markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter økte med 9 millioner kroner (-549).

## Foreløpig resultat 2015

Leieinntektene beløp seg til 2.273 millioner kroner (2.092). Økningen fra i fjor forklares både av nye eiendommer og ferdigstilte eiendomsprosjekter.

Verdien av konsernets investeringseiendommer ble netto oppjustert med 2.800 millioner kroner (1.343).

Verdiøkningen fremkommer primært som følge av lavere avkastningskrav på eiendomsporteføljen.



Amfi Moa, Ålesund

Driftsresultatet utgjorde 4.928 millioner kroner (3.233).

Netto finanskostnader, eks. verdiendring av finansielle instrumenter, beløp seg til 641 millioner kroner (621).

Markedsverdien på konsernets finansielle instrumenter økte i 2015 med 105 millioner kroner, mens den i 2014 falt med 1.050 millioner kroner.

Resultat før skatt ble 4.391 millioner kroner (1.562), mens periodens totalresultat ble 3.533 millioner kroner (1.188).

Resultat før skatter og verdiendringer var 1.377 millioner kroner (1.280).

## Kontantstrøm og likviditet

### 4. kvartal

I 4. kvartal var netto kontantstrøm fra driften 268 millioner kroner (238), mens endring i arbeidskapitalen var 48 millioner kroner (-61).

Amfi Moa, Ålesund. Brofestebygget



Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed 316 millioner kroner (177).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -1.635 millioner kroner (-533), mens finansieringsaktivitetene tilførte 1.194 millioner kroner (284).

Konsernets likviditetsbeholdning ble dermed redusert med 124 millioner kroner (-72).

## 2015

For 2015 sett under ett var netto kontantstrøm fra driften 1.096 millioner kroner (948).

Endring i arbeidskapitalen var i samme periode -950 millioner kroner (234), og netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed 146 millioner kroner (1.182).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -2.189 millioner kroner (-3.934), mens finansieringsaktivitetene tilførte 1.919 millioner kroner (2.744).

I 2015 ble dermed likviditetsbeholdningen redusert med 125 millioner kroner (-8).

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 3.493 millioner kroner (3.941).

Likviditetsreserven besto av kortsiktige plasseringer på 158 millioner kroner (283) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 3.335 millioner kroner (3.658).

## Investeringer

Konsernets netto investeringer i 4. kvartal var 1.635 millioner kroner (533).

Samlede investeringer i hele 2015 var 2.189 millioner kroner (3.934).

## Større eiendomskjøp og investeringer i 4. kvartal

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

- **Sartor Storsenter, Fjell** Konsernets andel av kjøpesenteret økte fra ca. 35% til 60% i forbindelse med at det ble etablert et felles eierselskap for Sartor Storsenter med tilhørende parkeringsanlegg. Det henvises til note 3 i kvartalsrapporten.

Det ble inngått en avtale om å øke eierandelen fra 50% til 100% i selskapet Thon Reitan AS, som eier følgende kjøpesentre:

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

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

## Større eiendomsprosjekter

### Under oppføring

- **Amfi Moa, Ålesund** På Moa området er det under oppføring 2 bygg som skal ferdigstilles i 1. og 2. kvartal 2016. Byggene har et samlet handelsareal på ca. 4.700 kvm.
- **Sartor Storsenter, Fjell** Siste byggetrinn i en større utvidelse ferdigstilles sommeren 2016. Ved ferdigstillingen vil senteret øke med 5.000 kvm. handelsareal.
- **Amfi Kanebogen, Harstad** Senteret rehabiliteres, og utvides med et nybygg med ca. 10.000 kvm. handelsareal. Prosjektet planlegges ferdigstilt i 2017.
- **Vitaminveien 11, Oslo** I umiddelbar nærhet til Storo Storsenter i Oslo er det igangsatt oppføring av nybygg med et samlet areal på ca. 60.000 kvm. Prosjektet planlegges ferdigstilt i 1. halvår 2019.

For mer informasjon om konsernets eiendomsprosjekter henvises det til selskapets hjemmeside [www.olt.no](http://www.olt.no).

## Eiendomsporteføljen pr. 31.12.15

Ved årsskiftet var verdien av eiendomsporteføljen vurdert til 40.177 millioner kroner (34.661).





Investerings eiendommene bokføres til virkelig verdi. For informasjon om verdsettelsesmodellen og variablene som inngår i verdivurderingen, henvises det til sidene 23, 41 og 42 i årsrapporten for 2014.

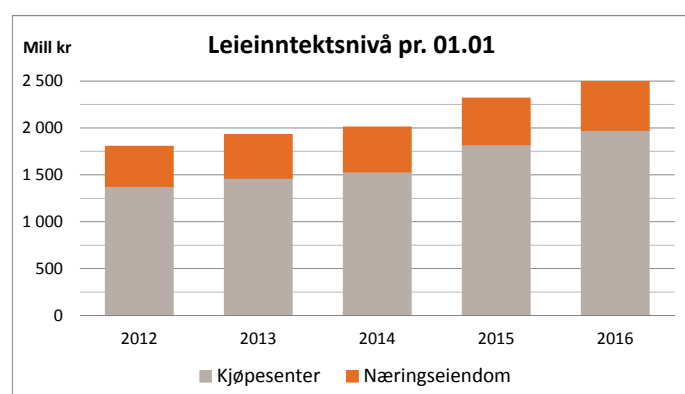
Verdivurderingen pr. 31.12.15 er basert på et netto avkastningskrav på 5,50 % (5,91).

Fordelt på eiendomssegmentene vises følgende netto avkastningskrav:

- Kjøpesentereieendom 5,45 % (5,85)
- Øvrige næringsieendom 5,68 % (6,15)

Årlig leieinntektsnivå var 2.500 millioner kroner (2.320), med følgende segmentfordeling:

- Kjøpesentereieendom 79 %
- Øvrig næringsieendom 21 %



Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen har i perioden økt med 39 %.

### Eiendomsporteføljen eiet av felleskontrollerte og tilknyttede selskap.

Konsernets andel av leieinntektsnivået i felleskontrollerte og tilknyttede selskap var 345 millioner kroner (305), og verdien av eiendomsporteføljen er vurdert til 4.945 millioner kroner (4.466)

### Kjøpesentrområdet

Ved årsskiftet omfattet kjøpesentrområdet 94 kjøpesentre, hvorav 27 forvaltes for eksterne eiere.

Olav Thon Eiendomsselskap er Norges ledende kjøpesentertør og har en solid markedsposisjon. Konsernet eier blant andre Norges 2 største kjøpesentre; Sandvika Storsenter i Bærum og Lagunen Storsenter i Bergen. Blant Norges 7 største kjøpesentre eies 5 av konsernet.

### Kjøpesentre som eies av konsernet

#### Norge

Konsernets norske kjøpesentre hadde i 4. kvartal en butikkomsetning på 13,7 milliarder kroner, mens omsetningen i hele 2015 var 43,9 milliarder kroner.

Den organiske omsetningsveksten fra foregående år vurderes til 3 % både i 4. kvartal og i hele 2015.



## Sverige

Samlet omsetning i konsernets svenske sentre var 1,1 milliarder svenske kroner i 4. kvartal, og 4,0 milliarder svenske kroner i hele 2015.

### Kjøpesentre som forvaltes for andre eiere.

Butikkomsetningen i denne delen av porteføljen var i 4. kvartal 3,6 milliarder kroner, og 11,7 milliarder kroner i hele 2015.

## Risikofaktorer

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

### Eiendomsmarkedet

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

Endret avkastningskrav eller markedsleie påvirker verdien av eiendomsporteføljen direkte. Beregninger av dette finnes på side 42 i årsrapporten for 2014 og på selskapets hjemmeside [www.olt.no](http://www.olt.no).

Pr. 31.12.15 er verdivurderingen, som tidligere beskrevet, basert på et gjennomsnittlig netto avkastningskrav på 5,50 %. De siste 3 år har avkastningskravet variert mellom 5,50 % og 6,30 %.

## Finansiell risiko

Finansiell risiko for Olav Thon Eiendomsselskap vurderes i hovedsak å være konsernets tilgang til finansiering i bank- og kapitalmarkedene.

I neste avsnitt beskrives konsernets finansiering nærmere, og for flere detaljer om finansiell risikostyring, henvises det til side 24 i årsrapporten for 2014 og til selskapets hjemmeside [www.olt.no](http://www.olt.no).

Konsernets finansielle instrumenter (renteswaper) bokføres til markedsverdi.

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 11.187 millioner kroner (10.625) og hadde en markedsverdi på - 2.049 millioner kroner (- 2.154).

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

Ved ett prosentpoengs endring i det kortsiktige rentenivået antas konsernets gjennomsnittrente å bli endret med ca. 0,40 prosentpoeng. Netto årlige rentekostnader vil da endres med rundt 70 millioner kroner.

Sandens, Kristiansand





## Finansiering

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

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

I 4. kvartal ble det inngått finansieringsavtaler med nordiske banker med et samlet lånebeløp på 3.010 millioner kroner. Det ble i tillegg opptatt sertifikatlån på totalt 650 millioner kroner i det norske kapitalmarkedet.

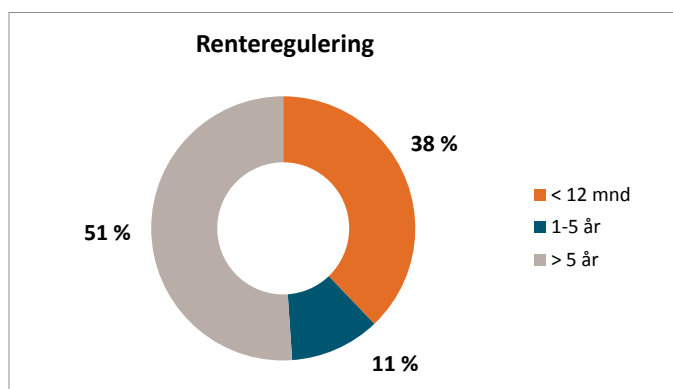
Ved årsskiftet var samlede kredittrammer 21.341 millioner kroner (20.309), og ubenyttet del utgjorde 3.335 millioner kroner (3.658).

På tross av utviklingen i 2. halvår er kapitalmarkedene i Norge og Sverige fortsatt viktige finansieringskilder, og en betydelig andel av konsernets finansiering opptas direkte i disse finansieringsmarkedene.

Utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld var ved årsskiftet 6.523 millioner kroner (7.380).

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

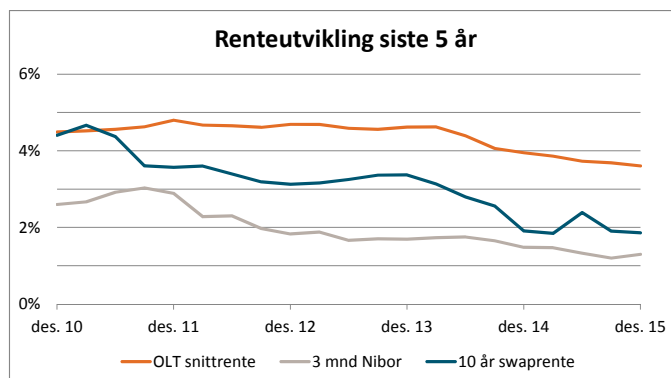
Ved samme tidspunkt hadde konsernet en fastrenteandel på 62 % (64), med en gjennomsnittlig rentebinding på 5,1 år (5,0).



51 % av rentebærende gjeld har rentebinding over 5 år. Gjennomsnittlig rentebinding er 5,1 år.

Konsernets gjennomsnittrente var 3,61 % (3,95), og er fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Andel av gjeld	Gjennomsnittrente
NOK	82 %	4,12 %
SEK	18 %	1,26 %

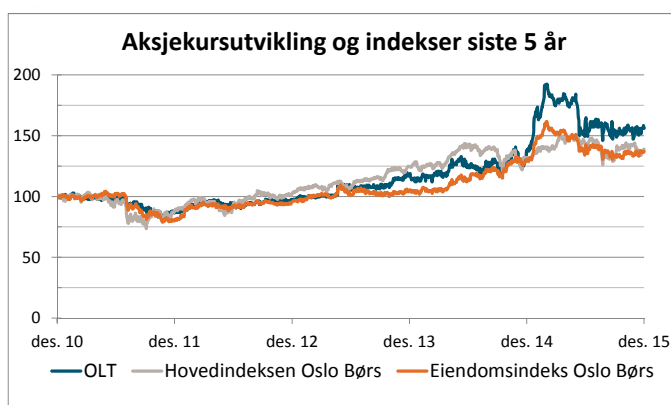


Pr. 30.12.15 var konsernets gjennomsnittrente <sup>3)</sup> falt til 3,61 %.

## Aksjonærforhold

Aksjekursen i Olav Thon Eiendomsselskap steg i 4. kvartal med 3 % til en sluttkurs på 142 kroner den 30.12.2015.

Aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap ga i 2015 en totalavkastning (medregnet utbytte) på 14 % mens hovedindeksen ved Oslo Børs steg med 6 %.



Aksjekursen i Olav Thon Eiendomsselskap har de siste 5 år steget med 56 %.

Likviditeten i Olav Thon Eiendomsselskap aksjen er økende.

I 2015 ble det gjennomført 9.955 handler av aksjen over Oslo Børs mot 3.987 handler i 2014.

<sup>3)</sup> Fra 3.kvartal 2014 lån i NOK og SEK.

Ved årsskiftet var selskapets børsverdi 15,1, milliarder kroner, og Olav Thon Eiendomsselskap var dermed Norges største børsnoterte eiendomsselskap.

Pr. 31.12.15. var selskapets største eiere:

Olav Thon Gruppen AS m/datterselskap	71,9 %
Folketrygdfondet	7,1 %
VPF Nordea Norge	1,9 %
MP Pensjon	1,8 %
Otto Olsen Invest AS	1,6 %
Øvrige eiere	15,7 %
<b>SUM</b>	<b>100,0 %</b>

### Fremtidsutsikter

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

Prisene på næringseiendom i Norge økte i 2015 som følge av høy etterspørsel både fra norske og internasjonale investorer. Forventninger om fortsatt lave renter tilsier høy etterspørsel etter næringseiendom, men tiltakende usikkerhet i finansmarkedene antas å dempe etterspørselen. Alt i alt forventes derfor en noenlunde stabil utvikling i salgsmarkedet for næringseiendom.

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

I kontormarkedet i Oslo-området er ledigheten svakt økende og leieprisene svakt fallende. Det forventes et noe svakere arbeidsmarked i Oslo-området, og det er derfor grunn til å forvente et noe svakere kontormarked i tiden fremover.

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

Oslo, 17. februar 2016

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA







## OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA

## KONSERNREGNSKAP

## OPPSTILLING AV SEPARAT RESULTATREGNSKAP

Beløp i MNOK	Note	4. kvartal 2015	4. kvartal 2014	Pr. 31.12.2015	Pr. 31.12.2014
Leieinntekter	5, 8	584	561	2 273	2 092
Andre eiendomsrelaterte inntekter	8	220	193	822	748
Eiendomsrelaterte kostnader	8	-292	-263	-1 072	-957
<b>Netto leieinntekter</b>		<b>512</b>	<b>491</b>	<b>2 023</b>	<b>1 883</b>
Verdiendringer investeringseiendommer	9	776	721	2 800	1 343
Andel resultat i tilknyttede og felleskontrollerte selskaper	11	-22	60	224	113
Andre driftsinntekter	8	48	51	171	164
Andre driftskostnader	8	-46	-47	-149	-151
Administrasjonskostnader	5, 8	-34	-32	-126	-107
Ordinære avskrivninger		-5	-5	-15	-14
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 229</b>	<b>1 240</b>	<b>4 928</b>	<b>3 233</b>
Finansinntekter		5	3	10	38
Verdiendring finansielle instrumenter		9	-549	105	-1 050
Finanskostnader		-159	-169	-651	-659
<b>Resultat før skatter</b>		<b>1 083</b>	<b>526</b>	<b>4 391</b>	<b>1 562</b>
Skattekostnader		-18	-142	-877	-389
<b>Resultat før øvrige resultatelementer</b>		<b>1 065</b>	<b>384</b>	<b>3 514</b>	<b>1 172</b>
Netto valutaeffekt av utenlandske operasjoner		-14	16	19	16
<b>Totalresultat</b>		<b>1 051</b>	<b>400</b>	<b>3 533</b>	<b>1 188</b>
<b>Tilordnet:</b>					
Aksjonærene		1 042	392	3 512	1 186
Ikke-kontrollerende eierinteresser		9	8	21	2
Resultat pr. utestående aksje (i hele kroner)		10	4	33	11
Resultat pr. aksje utvannet (i hele kroner)		10	4	33	11



**OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA****OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING**

Beløp i MNOK	Note	Pr. 31.12.2015	Pr. 31.12.2014
<b>EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel		609	668
Investerings eiendommer	3, 9	40 177	34 661
Varige driftsmidler		95	86
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	11	2 798	2 572
Andre finansielle anleggsmidler		182	179
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>43 861</b>	<b>38 166</b>
Fordringer		851	431
Bankinnskudd, kontanter og lignende		158	283
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 009</b>	<b>714</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>44 870</b>	<b>38 880</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		419	115
Majoritetenes andel av egenkapital		17 392	13 920
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>17 811</b>	<b>14 035</b>
Utsatt skatt		5 603	5 034
Langsiktig gjeld	6	18 509	14 674
Kortsiktig gjeld	7	2 948	5 137
<b>Sum gjeld og forpliktelser</b>		<b>27 060</b>	<b>24 845</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>44 870</b>	<b>38 880</b>

# OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA

## OPPSTILLING AV KONTANTSTRØMMER

Beløp i MNOK	Note	Pr. 31.12.2015	Pr. 31.12.2014
Netto kontantstrøm fra drift		1 096	948
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter (endring i arbeidskapital)		-950	234
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>146</b>	<b>1 182</b>
Investeringer i investeringseiendom		-2 101	-4 017
Andre investeringer		-88	83
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-2 189</b>	<b>-3 934</b>
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld		8 104	11 898
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld		-6 015	-9 006
Utbetaling av utbytte		-170	-149
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	6, 7	<b>1 919</b>	<b>2 744</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>		<b>-125</b>	<b>-8</b>
Bankbeholdning ved periodens start		283	291
Bankbeholdning ved periodens slutt		158	283

## OPPSTILLING AV ENDRINGER I EGENKAPITAL

Beløp i MNOK	Aksjekapital	Overkursfond	Opptjent egenkapital	Ikke-kontrollerende eierinteresser	Sum
<b>Pr. 31.12.2013</b>	<b>106</b>	<b>318</b>	<b>12 510</b>	<b>132</b>	<b>13 067</b>
Totalresultat			1 186	2	1 188
Endring i ikke-kontrollerende eierinteresser			-52	-19	-71
Aksjeutbytte			-149		-149
<b>Pr. 31.12.2014</b>	<b>106</b>	<b>318</b>	<b>13 495</b>	<b>115</b>	<b>14 035</b>
Totalresultat			3 512	21	3 533
Endring i ikke-kontrollerende eierinteresser			130	283	413
Aksjeutbytte			-170		-170
<b>Pr. 31.12.2015</b>	<b>106</b>	<b>318</b>	<b>16 967</b>	<b>419</b>	<b>17 811</b>



## OLAV THON EIENDOMSSELSKAP ASA

## KONSERNREGNSKAP

## NOTER TIL REGNSKAPET PR. 31. DESEMBER 2015

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.

Konsernet har virksomhet i Norge og Sverige.

**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 2014.

Delårsregnskapet ble fastsatt av styret den 17. februar 2016.

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

**Note 3** ENDRINGER I KONSERNSTRUKTUR

I 4.kvartal ble det etablert et felles selskap for aktiviteten og eiendommene knytter til Sartor Storsenter på Sotra, vest for Bergen der Olav Thon Eiendomsselskap ASA har en eierandel på 60%. Olav Thon Eiendomsselskap ASA sitt 100% eide Thon Sartor AS inngår i det nye konsernet Sartor Storsenter AS.

**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 delårsregnskapet har ledelsen lagt til grunn de samme vurderingene relatert til anvendelsen av regnskapsprinsipper som ble lagt til grunn for konsernregnskapet for 2014.

**Note 5** TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

Følgende transaksjoner med nærstående parter er gjennomført/avtalt pr. 31. desember 2015:

Transaksjoner	Motpart	Motpart nærstående til	31.12.2015	31.12.2014
Løpende leieavtaler	Selskaper i Olav Thon Gruppen AS	Olav Thon Stiftelsen	50	56
Løpende drifts- og administrasjonsavtaler	Thon Eiendomsdrift AS	Olav Thon Stiftelsen	82	60

**Note 6** LANGSIKTIG GJELD

	31.12.2015	31.12.2014
Obligasjonslån	5 123	4 530
Øvrig rentebærende gjeld	11 314	7 960
Virkelig verdi renteswaper	2 049	2 154
Annen gjeld	23	31
<b>Sum</b>	<b>18 509</b>	<b>14 674</b>

**Note 7** KORTSIKTIG GJELD

	31.12.2015	31.12.2014
Rentebærende sertifikatlån	1 050	1 900
Obligasjonslån kortsiktig del	350	950
Annen rentebærende kortsiktig gjeld	171	1 307
Leverandørgjeld	182	121
Påløpte renter	31	56
Skyldig offentlige avgifter	131	45
Betalbar skatt	302	150
Annen gjeld	731	608
<b>Sum</b>	<b>2 948</b>	<b>5 137</b>

## Note 8 SEGMENTINFORMASJON

Pr. 31.12.2015 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.

**Driftssegmenter**

Resultatregnskap pr 31.12.2015	Kjøpesenter	Næringseiendom	Annen virksomhet	Ikke allokert	Konsern
Leieinntekter	1 736	537			2 273
Andre eiendomsrelaterte inntekter	753	69			822
Eiendomsrelaterte kostnader	-860	-212			-1 072
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>1 629</b>	<b>394</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 023</b>
Verdiendring investeringseiendommer	1 958	842			2 800
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	224	0			224
Andre driftsinntekter	92		79		171
Andre driftskostnader	-80		-69		-149
Administrasjonskostnader	-107	-19			-126
Ordinære avskrivinger	-15	0			-15
<b>Driftsresultat</b>	<b>3 702</b>	<b>1 217</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>4 928</b>
Finansinntekter				10	10
Verdiendring finansielle instrumenter				105	105
Finanskostnader				-651	-651
<b>Resultat før skattekostnader</b>	<b>3 702</b>	<b>1 217</b>	<b>10</b>	<b>-537</b>	<b>4 391</b>
Skattekostnader				-877	-877
<b>Resultat før øvrige resultatelementer</b>					<b>3 514</b>

Resultatregnskap pr 31.12.2014	Kjøpesenter	Næringseiendom	Annen virksomhet	Ikke allokert	Konsern
Leieinntekter	1 586	506			2 092
Andre eiendomsrelaterte inntekter	678	70			748
Eiendomsrelaterte kostnader	-752	-205			-957
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>1 512</b>	<b>371</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 883</b>
Verdiendring investeringseiendommer	975	368			1 343
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	113	0			113
Andre driftsinntekter	84		80		164
Andre driftskostnader	-81		-70		-151
Administrasjonskostnader	-89	-19			-107
Ordinære avskrivinger	-14	0			-14
<b>Driftsresultat</b>	<b>2 502</b>	<b>720</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>3 233</b>
Finansinntekter				38	38
Verdiendring finansielle instrumenter				-1 050	-1 050
Finanskostnader				-659	-659
<b>Resultat før skattekostnader</b>	<b>2 502</b>	<b>720</b>	<b>10</b>	<b>-1 671</b>	<b>1 562</b>
Skattekostnader				-389	-389
<b>Resultat før øvrige resultatelementer</b>					<b>1 172</b>



**Note 8 Geografiske segmenter**  
**Fortsetter**

<b>Resultatregnskap pr 31.12.2015</b>	<b>Norge</b>	<b>Sverige</b>	<b>Konsern</b>
Leieinntekter	2 067	206	2 273
Andre eiendomsrelaterte inntekter	714	108	822
Eiendomsrelaterte kostnader	-936	-135	-1 072
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>1 845</b>	<b>178</b>	<b>2 023</b>
Verdiendring investeringseiendommer	2 619	181	2 800
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	224		224
Andre driftsinntekter	171		171
Andre driftskostnader	-149		-149
Administrasjonskostnader	-113	-13	-126
Ordinære avskrivinger	-15	0	-15
<b>Driftsresultat</b>	<b>4 582</b>	<b>346</b>	<b>4 928</b>
Finansinntekter	10		10
Verdiendring finansielle instrumenter	105		105
Finanskostnader	-631	-20	-651
<b>Resultat før skattekostnader</b>	<b>4 066</b>	<b>325</b>	<b>4 391</b>
Skattekostnader	-808	-69	-877
<b>Resultat før øvrige resultatelementer</b>	<b>3 258</b>	<b>256</b>	<b>3 514</b>
<b>Resultatregnskap pr 31.12.2014</b>	<b>Norge</b>	<b>Sverige 1)</b>	<b>Konsern</b>
Leieinntekter	1 993	99	2 092
Andre eiendomsrelaterte inntekter	711	37	748
Eiendomsrelaterte kostnader	-893	-64	-957
<b>Netto leieinntekter</b>	<b>1 811</b>	<b>72</b>	<b>1 883</b>
Verdiendring investeringseiendommer	1 352	-9	1 343
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	113		113
Andre driftsinntekter	164		164
Andre driftskostnader	-151		-151
Administrasjonskostnader	-101	-6	-107
Ordinære avskrivinger	-11	-3	-14
<b>Driftsresultat</b>	<b>3 179</b>	<b>54</b>	<b>3 233</b>
Finansinntekter	38		38
Verdiendring finansielle instrumenter	-1 050		-1 050
Finanskostnader	-637	-22	-659
<b>Resultat før skattekostnader</b>	<b>1 530</b>	<b>32</b>	<b>1 562</b>
Skattekostnader	-399	10	-389
<b>Resultat før øvrige resultatelementer</b>	<b>1 130</b>	<b>42</b>	<b>1 172</b>

1) Omfatter andre halvår 2014

Note 9 **INVESTERINGSEIENDOM**

	31.12.2015	31.12.2014
<b>Inngående balanse</b>	<b>34 661</b>	<b>29 327</b>
Tilgang:		
- Kjøp og påkostninger på eiendom	565	836
- Kjøp av selskaper	2 140	3 151
Netto endring som følge av justering til virkelig verdi	2 800	1 343
Andre endringer	11	4
<b>Utgående balanse</b>	<b>40 177</b>	<b>34 661</b>

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 TILKNYTTETE SELSKAPER**

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

<b>Felleskontrollerte selskaper</b>	<b>4. kvartal 2015</b>	<b>4. kvartal 2014</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Driftsinntekter	102	120	384	334
Verdiendringer	-63	16	88	-49
Kostnader	-81	-103	-284	-221
<b>Årsresultat</b>	<b>-43</b>	<b>33</b>	<b>187</b>	<b>64</b>
Investeringseiendom			4 215	3 810
Øvrige anleggsmidler			38	40
Omløpsmidler			216	182
<b>Sum eiendeler</b>			<b>4 468</b>	<b>4 032</b>
Egenkapital			2 368	2 175
Langsiktig gjeld			2 039	1 798
Kortsiktig gjeld			61	58
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>			<b>4 468</b>	<b>4 032</b>

<b>Tilknyttede selskaper</b>	<b>4. kvartal 2015</b>	<b>4. kvartal 2014</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Driftsinntekter	12	11	45	42
Verdiendringer	14	21	22	36
Kostnader	-5	-4	-30	-29
<b>Årsresultat</b>	<b>21</b>	<b>28</b>	<b>37</b>	<b>49</b>
Investeringseiendom			730	656
Øvrige eiendeler			52	63
<b>Sum eiendeler</b>			<b>782</b>	<b>718</b>
Egenkapital			431	397
Langsiktig og kortsiktig gjeld			352	322
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>			<b>782</b>	<b>718</b>



Amfi Moa, Ålesund



---

**OLAV THON**  
EIENDOMSSELSKAP ASA

Stenersgata 2  
Postboks 489 Sentrum  
0105 Oslo

Telefon: 23 08 00 00

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

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

---