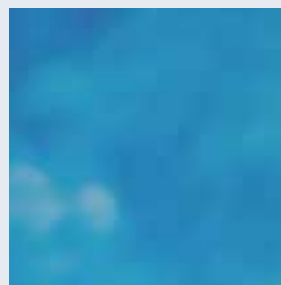


# Årsrapport for Olav Thon Eiendomsselskap ASA

# 2000



Evnen til å se langsiktige utviklingstrekk har ført til at Olav Thon Eiendomsselskap er blitt en av Norges toneangivende bedrifter innen eiendomsutvikling og forvaltning.

# Langsiktig utvikling

– aktivt eierskap



Foto: Svein-Erik Tørrassen

**U**tvikling av eiendom krever langsiktighet, finansiell styrke og evnen til å se eiendomsmassens potensiale i perspektivet av fremtidig by- og samfunnsutvikling.

I 60- og 70-årene opplevde Norge en økende tendens til nedbygging av tradisjonsrike industrivirksomheter. Dette skyldtes dels konjunkturedgang for tradisjonell industri-virksomhet, dels at utenlandske investorer kjøpte virksomheter og senere flyttet driften, ofte ut av landet.



Foto: Svein-Erik Tørrassen

Samtidig opplevde vi et tidsskifte innen varehandel og servicenæringer som også førte til store strukturendringer når det gjelder drift og lokalisering. Industriereiere og investorer oppnådde lavere marginer på tradisjonell produksjonsvirksomhet, samtidig som fremsynte eiendomsutviklere oppdaget at en videreutvikling av eiendomsmassen kunne skape større verdier enn fortsatt produksjonsvirksomhet. Dette la grunnlaget for en tilpasning av eiendomsmassen til nye tider og et nytt forbrukersamfunn. Enten ved renovering, nybygg eller i kombinasjon.

Olav Thon Eiendomsselskap så tidlig mulighetene i disse strukturendringene. Det er evnen til å se langsiktige utviklingstrekk som har ført til at selskapet i dag er blitt en toneangivende aktør når det gjelder eiendomsutvikling og forvaltning. Selskapet har i stor grad vært med på å styre utviklingen i de områdene det er engasjert i. Gjennom langsiktig forvaltning legges forholdene til rette for et variert utvalg virksomheter som kan skape synergi og gjensidig vekst.

*Evnen til å se langsiktige utviklingstrekk har ført til at Olav Thon Eiendomsselskap er blitt en av Norges toneangivende bedrifter innen eiendomsutvikling og forvaltning.*



Foto: Svein-Erik Tørrassen

# Dette er Olav Thon Eiendomsselskap ASA

## Innhold

Dette er Olav Thon Eiendomsselskap ASA	1
2000 i korte trekk	2
Hovedtall	3
Årsberetning	5
Resultatregnskap	8
Balanse	9
Kontantstrømoppstilling	10
Noter	11
Revisjonsberetning	20
Aksjonærforhold	22
Finansiell posisjon	24
Utleievirksomhet	26
Viktige eiendommer	28
Eiendomsversikt	33
Prosjekter	34
English presentation of the company	36
Key figures	37
Report of the Board of Directors	38

## Historikk

Olav Thon Eiendomsselskap ASA ble etablert i 1982, da en betydelig del av Olav Thon Gruppens eiendommer ble overført til selskapet. Olav Thon Eiendomsselskap ASA ble notert på Oslo Børs i 1983, og har siden børsnoteringen gjennomgått en betydelig vekst. Årlig leieinntektsnivå for selskapets eiendommer har øket fra kr 27 mill pr 01.01.83 til kr 570 mill pr 01.01.01.

Selskapet inngår i Olav Thon Gruppen, som omfatter virksomheter og selskaper direkte eller indirekte eiet av Olav Thon. Gruppen er engasjert innen utvikling og forvaltning av fast eiendom, hotell- og restaurantdrift, varehandel samt industrivirksomhet. Olav Thon Eiendomsselskap ASA er Gruppens eneste børsnoterte selskap.

## Forretningsmessig mål

Selskapets forretningsmessige mål er å oppnå maksimal stigning i aksjonærenes verdjusterte egenkapital.

## Hovedstrategi

Selskapets strategi er å investere i sentralt beliggende næringsseiendommer, med hovedvekt på Oslo-området.

Selskapet skal oppnå høyest mulig verdiskapning på lang sikt gjennom fokusering både på effektiv drift av eiendommene, og innovativ videreutvikling av eiendomsporteføljen. Kombinasjonen av løpende høy drifts-avkastning på eiendomsporteføljen og langsiktig verdiøkning på eiendommene som følge av videreutvikling, antas å bidra til maksimal verdistigning både i et kortere og lengre perspektiv.

Selskapet vil opprettholde sin sterke finansielle stilling med god likviditet og høy egenkapitalandel.

## Eiendommene

Selskapet eier 52 sentralt beliggende eiendommer, og ca 83% av eiendommene (målt etter leienivå) ligger i Oslo-området.

Eiendomsmassen er på ca 449.000 m<sup>2</sup> utleibare arealer. I tillegg kommer diverse bygningsareal benyttet til (gratis) parkeringsformål. Det foreligger dessuten betydelig utbyggingspotensiale i flere av selskapets eiendommer.

Målt etter leieinntekter for løpende kontrakter fordeles eiendomsmassen på butikk- og restaurantlokaler med 54%, kontor- og undervisningslokaler 32%, hotell 6% og diverse 8%.

Totalt leieinntektsnivå for selskapets eiendomsportefølje utgjorde pr 01.01.01 kr 570 mill.

## Aksjonærer

Pr. 31.12.00 hadde selskapet 1.677 aksjonærer. Etter Olav Thon med en eierandel på ca 62,3%, var Folketrygdfondet og Olav Thon Eiendomsselskap ASA (egne aksjer) pr årsskiftet selskapets nest og tredje største aksjonærer med eierandeler på henholdsvis 6,7% og 6,3%.

## Styre og administrasjon

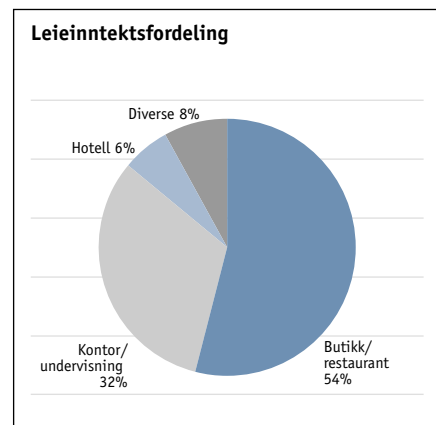
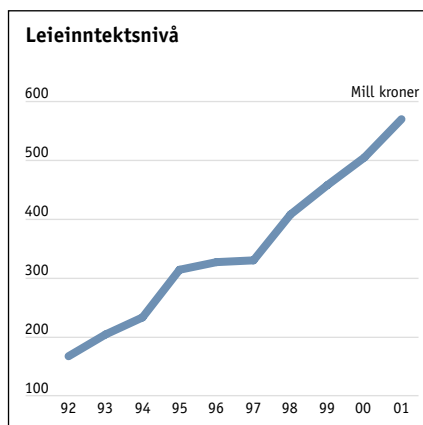
Olav Thon, *styrets leder*

Roald P. Aukner, *styremedlem*

Øystein Trøseid, *styremedlem*

Dag Tangevald-Jensen, *varamedlem*

Administrerende direktør er Dag Tangevald-Jensen. Selskapet har ikke egen administrasjon, men har en driftsavtale med Olav Thon Gruppen som sikrer at selskapet til enhver tid trekker på de samlede ressurser i denne organisasjonen.



## 2000 i korte trekk



Foto: Svein-Erik Thorstein

### Eiendomsmarkedet

Utleiemarkedet for kjøpesentre og sentralt beliggende butikk- og restaurantlokaler fortsetter sin positive utvikling med stigende leiepriser. Kontorleiemarkedet viser stigende leiepriser i de fleste segmenter, og spesielt for prestisjelokaler er leieøkningen sterk. I investormarkedet er det høy likviditet og stabile salgspriser gjennom året.

### Investeringer

Olav Thon Eiendomsselskap erverver Kirkegata 22/24 og Torggata 17b i Oslo samt en eiendom i tilknytning til konsernets kjøpesenter Oasen City i Karmøy kommune. Ved utøvelse av en opsjon overtar konsernet 50% av Senter Syd Mortensrud i Oslo og blir eneier av senteret.

Konsernet øker sitt engasjement i kjøpesenterselskapet Amfi Eiendom ASA med kr 46 mill. Eierandelen i selskapet utgjør 25,9% ved utgangen av året.

Konsernet kjøper egne aksjer for kr 119 mill og øker dermed sin eierandel til 6,3%.

### Prosjekter

I Sandviksveien 184 i Bærum starter konsernet bygging av nytt konferansesenter tilknyttet Hotel Osloffjord. I Bergen igangsettes påbygging av Lagunen Storsenter med 6.500 m<sup>2</sup>.

### Leieinntektsnivå

Leieinntektsnivået for konsernets eiendommer utgjør kr 570 mill ved utgangen av året.

### Kapasitetsutnyttelse

Konsernets eiendommer har fortsatt en tilfredsstillende kapasitetsutnyttelse, med en ledighetsrate på 2,5% ved årsskiftet 2000/2001.

### Finansiering

Norges Bank setter opp signalrentene med til sammen 1,5 prosentpoeng og rentenivået i det kortsiktige pengemarkedet stiger. Som følge av en betydelig andel langsiktig rentebinding i konsernets låneportefølje, øker gjennomsnittsrenten med kun 0,5 prosentpoeng til 6,8%.

### Aksjekurs

Kursen på aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA faller med 8% gjennom året. Oslo Børs Totalindeks faller med 2%.

*Olav Thon Eiendomsselskap blir i 2000 eneier av Senter Syd Mortensrud i Oslo ved overtakelse av de siste 50% av eierselskapet.*



*Kirkegata 22/24 i Oslo.*

Millioner kroner	2000	1999	1998	1997	1996
<b>Drift</b>					
Leieinntekter	540	479	438	364	323
Andre driftsinntekter	1	3	19	0	1
Realisasjonsgevinst anleggsmidler	0	1	4	1	106
Driftsresultat	417	306	296	253	325
Resultat før skatt	259	163	175	169	242
Årsresultat	190	122	130	125	169
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	255	217	227	156	116
<b>Investeringer / salg</b>					
Investeringer i anleggsmidler	393	237	871	480	235
Salg av anleggsmidler (salgssum)	0	8	10	1	197
<b>Soliditet</b>					
Bokført egenkapital	1.076	1.009	929	833	738
Bokført egenkapitalandel	26%	26%	24%	29%	30%
Verdijustert egenkapital <sup>2</sup>	2.058	2.237	2.284	2.832	1.832
Verdijustert egenkapitalandel <sup>2</sup>	40%	43 %	44%	59%	52%
<b>Likviditet</b>					
Likviditetsreserve	395	573	652	182	268
Rentedekningsgrad <sup>3</sup>	2,7	2,6	2,9	3,6	3,2
<b>Låneportefølje</b>					
Langsiktig rentebærende gjeld	2.810	2.683	2.672	1.750	1.467
Vektet gjennomsn. restløpetid, år	6,1	7,3	8,5	-	-
<b>Eiendommer</b>					
Leieinntektsnivå	570	505	458	408	330
Butikk/restaurantlokaler	54%	55%	53%	50%	52%
Kontor/undervisningslokaler	32%	31%	33%	36%	37%
Øvrige typer lokaler	14%	14%	14%	14%	11%
Utleiegrad	97,5%	97,1%	98,7%	99,5%	99,0%
Vektet gjennomsn. restløpetid leiekontrakter, år	4,5	4,5	3,8	3,5	3,1
Aksjekursavledet markedsverdi <sup>2</sup>	4.771	4.823	4.809	4.669	3.333
<b>Hovedtall pr aksje (kroner)</b>					
Børskurs høy	190,00	240,00	260,00	242,00	156,00
Børskurs lav	162,00	185,00	170,00	152,00	107,00
Børskurs årsslutt	173,00	188,00	192,00	238,00	154,00
Avsatt utbytte	0,00	2,60	2,40	2,40	2,40
Underliggende kontantstrøm <sup>4</sup>	25,95	19,41	19,58	18,19	14,98
Børskurs årsslutt : underliggende kontantstrøm <sup>2,4</sup>	6,67	9,69	9,81	13,08	10,28

1: Endrede regnskapsprinsipper m.m. gjør at enkelte størrelser avviker fra det som er oppgitt i tidligere årsrapporter. Blant annet er regnskapsstørrelsene for 1998 omarbeidet i henhold til reglene i ny regnskapslov.

2: Basert på børskurs pr. 31.12.

3: (Underliggende kontantstrøm (4) + netto finanskostnader) / (netto finanskostnader)

4: Resultat før skatt +/- realisasjonsgevinst/tap anleggsmidler + avskrivninger

# Storosenteret

- utvikling fra industri til kjøpesenter



Få Foss Jernstøperi.

I løpet av 70-årene ble mye av tungindustrien i Osloregionen berørt av store konjunktur- og strukturendringer. Oppkjøp og fusjoner førte til sentralisering, og nedleggelse av store industrivirksomheter skjedde hyppig. Samtidig skulle det vise seg at de gamle industrivirksomhetene hadde store verdier i form av eiendoms- og bygningsmasse. Endringene innebar også en stor økning i servicenæringene, og mange større handelsvirksomheter ble etablert i utkanten av bykjernene.

Flere tradisjonsrike støperier og mekaniske verksteder ble offer for strukturendringer, bl.a. det over 100 år gamle Foss Jernstøperi på Storo. Men om industriarbeidsplasser ble færre, oppsto mange nye i kjølvannet av utviklingen av de nye næringene.



Foto: Teknisk Museum

Foto: Christer Glødal

Storosenteret ble bygget på Foss Jernstøperis grunnvoller. Olav Thon Eiendomsselskap overtok senteret i 1994, og siden den gang har selskapets omfattende og varierte erfaringsgrunnlag vært utnyttet til å videreutvikle senteret. Dette har bl.a. resultert i en omsetningsvekst fra 570 millioner kroner i 1994 til 981 millioner kroner i 2000.

Få andre shoppingsentere har høyere omsetning per kvadratmeter. Med utbyggingen som skjer rundt Nydalen og Storo i årene fremover, ser selskapet fortsatt et stort potensiale i Storo-senteret.

2000 var et godt år for

**Olav Thon Eiendomsselskap.**

**Eiendomsmarkedet viste stigende eller**

**stabile leiepriser i de utleiesegmenter**

**selskapet er eksponert, på tross av et**

**stigende rentenivå og lavere veksttakt**

**i norsk økonomi. Driftsmessig har året**

**vært tilfredsstillende med positiv inn-**

**tekts- og resultatutvikling og fortsatt**

**lav ledighet i eiendomsporteføljen.**

## Resultatutvikling

Konsernets driftsinntekter utgjorde i 2000 540,9 mill, mot kr 482,9 mill for 1999. Økningen i driftsinntektene kan henføres til ny-erhvervede eiendommer, ferdigstilte utviklingsprosjekter og generelt positiv leieinntektsutvikling for konsernets eiendommer.

Driftsresultatet utgjorde kr 417,3 mill (kr 306,4 mill) etter belastning av ordinære avskrivninger med kr 37,7 mill (kr 68,6 mill) og andre driftskostnader med kr 86,0 mill (108,0 mill).

Som følge av en vurderingsendring er det fra 01.01.2000 benyttet 1% avskrivningssats for bygninger, mot tidligere 2%. Benyttelse av 1% avskrivningssats hadde til sammenligning medført ordinære avskrivninger i 1999 på kr 37,2 mill.

Utviklingen i andre driftskostnader er vesentlig påvirket av et redusert omfang av vedlikeholdsprosjekter, som er kostnadsført med kr 24,7 mill (kr 55,2 mill).

Netto finansposter utgjorde kr 158,7 mill (kr 143,3 mill). Finanskostnadene har økt både som følge av økt rentebærende gjeld og en noe høyere gjennomsnittsrente i låneporteføljen. I posten inngår netto positiv resultatandel fra tilknyttede selskaper på kr 13,8 mill (kr 3,9 mill), hvorav kr 5,5 mill i gevinst i forbindelse med eiendomssalg.

Konsernets resultat før skattekostnader utgjorde kr 258,7 mill (kr 163,0 mill), og etter avsetning til skatter fremkom et overskudd på kr 190,1 mill (kr 121,8 mill).

Resultat pr aksje utgjorde kr 16,65 (kr 10,24).

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde kr 255,4 mill (kr 216,9 mill).

## Disponering av årsresultat

Styret foreslår disponering av årsresultatet i morselskapet, Olav Thon Eiendomsselskap ASA, som følger<sup>1)</sup>:

Overført fond for vurderingsforskjeller	kr 77.007.736
Overført til annen egenkapital	kr 113.073.412
Disponert overskudd	kr 190.081.148

Videre er det avgitt konsernbidrag fra morselskapet på kr 6.450.120 (netto, etter skatt), som inngår som egenkapitaltransaksjon uten resultat effekt.

Styret foreslår at det ikke utbetales utbytte for 2000 (1999: kr 2,60 pr aksje). Beslutningen må sees på bakgrunn av den innførte ordning med tilleggsbeskatning på personlige aksjonærers hånd av beskattet

1 Fri egenkapital utgjorde pr 31.12.00 kr 573,9 mill.

egenkapital utdelt som utbytte. Regjeringen har varslet at ordningen er midlertidig i påvente av ny skattereform, som er varslet å skulle gjelde fra 2002.

## Om regnskapet

Olav Thon Eiendomsselskap ASA er engasjert i kjøp, utvikling og drift av fast eiendom og deltakelse i andre selskaper med slik virksomhet. Konsernets virksomhet er rettet mot det norske marked. Konsernet har en høy-kvalitets eiendomsportefølge og en sterk finansiell stilling. Årsregnskapet for 2000 er følgelig satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

Etter styrets vurdering er det ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av konsernets stilling og resultat.

## Finansiering og likviditet

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har som målsetting å opprettholde en ubetinget sterk finansiell stilling, preget av blant annet høy reell egenkapitalandel og høy likviditetsreserve.

Konsernets viktigste finansielle risiki knyttes til endringer i egenkapitalen forårsaket av verdiendringer i eiendomsporteføljen, refinansiering av selskapers gjeld, samt resultat effekt av endringer i rentenivået.

Pr 31.12.00 utgjorde bokført egenkapitalandel 26%. Verdijustert egenkapital vurderes å være vesentlig høyere da markedsverdien av konsernets eiendommer i betydelig grad overstiger bokført verdi. Basert på børskurs pr 31.12.00 utgjør konsernets verdijusterte egenkapitalandel 40%.

Konsernets innlånsportefølge er i hovedsak sammensatt av langsiktige lån opptatt i både bank-/kredittinstitusjoner og direkte i kapitalmarkedet. Risiko knyttet til refinansiering begrenses blant annet ved å opprettholde en balansert forfallsstruktur på gjeldsporteføljen. Av konsernets langsiktige rentebærende gjeld på kr 2.810 mill, har 56% forfall innen fem år. Vektet gjennomsnittlig restløpetid på låneporteføljen er 6,1 år.

Gjennom aktiv anvendelse av renteinstrumenter tilgjengelige i de finansielle markedene, tilpasses rentereguleringsprofilen på gjeldsporteføljen til konsernets rentesyn og til definerte målsetninger for renterisiko. Resultat effekten av kraftige og uventede renteøkninger i det kortsiktige pengemarkedet er p.t. redusert ved en betydelig andel langsiktig rentebinding i porteføljen. For den del av porteføljen som har kortsiktig rentebinding reduseres renterisikoen ved at tidspunktene for renteregulering spres.

Pr 01.01.01 var konsernet posisjonert slik at ca 44% av låneporteføljen vil være underlagt renteregulering innen 12 måneder, mens ca 44% skal rentereguleres i 2005 eller senere. Renteopsjonsavtaler sikrer at ca 10% av gjelden har et tak for basisrenten på 6,5% til og med 2004. Gjennomsnittrenten for konsernets låneportefølje var ved årsskiftet 6,8%.

Forholdet mellom konsernets totale kontantstrøm og finanskostnader indikerer god evne til å betjene økte finanskostnader over den ordinære drift.

Konsernet legger vekt på å opprettholde en sterk likviditetsreserve gjennom likvide plasseringer og ubenyttede lånetilsagn. Ved årsskiftet utgjorde konsernets tilgjengelige likviditet kr 395 mill, bestående av kortsiktige plasseringer på kr 115 mill og ubenyttede kredittrammer på kr 280 mill. I tillegg antas at betydelig likviditet kan fremskaffes gjennom pantsettelse av konsernets mange ikke-pantsatte eiendommer.

### Investeringer og prosjekter

Totalt har konsernet i 2000 gjennomført investeringer for kr 392,6 mill (kr 236,9 mill).

Eiendomskjøpene omfatter Kirkegata 24/26 og Torggata 17b i Oslo, samt en eiendom i tilknytning til kjøpesenteret Oasen City i Karmøy kommune. I tillegg utøvet konsernet sin opsjon på overtakelse av 50% av aksjene i eierselskapet til Senter Syd Mortensrud i Oslo. Kjøpesenteret er dermed heleid av konsernet.

Gjennom aksjekjøp og kapitalutvidelse har konsernet økt sitt engasjement i kjøpesenter-selskapet Amfi Eiendom ASA med kr 46,2 mill. Konsernets eierandel i selskapet var ved utgangen av året 25,9%.

Ytterligere er det gjennom året ervervet 687.498 egne aksjer til en samlet kostpris på kr 119,2 mill. Pr 31.12.2000 innehar selskapet 6,3% av aksjekapitalen.

Etter årsskiftet har konsernet ervervet eiendommene Industriveien 33 i Bærum, Storgata 18b i Ullensaker og Torggata 9 i Oslo.

Dessuten har konsernet økt sin eierandel i Olav Thon Eiendomsselskap ASA til 6,6% ved kjøp av 45.150 egne aksjer. Samlet kostpris for aksjene var kr 7,6 mill.

I tråd med konsernets generelle strategi om langsiktig eierskap har det ikke vært avhendet eiendom i 2000.

I Sandviksveien 184 i Bærum startet konsernet våren 2000 utvidelse av konferansesenteret tilknyttet Rainbow Hotel Oslofjord. Byggearbeidene vil bli ferdigstilt medio 2001.

Ombygging og utvidelse av Lagunen Storsenter i Bergen med ca 6.500 m<sup>2</sup> ble

igangsatt ved årsskiftet 2000/2001. Prosjektet vil ferdigstilles i første halvår 2002.

Konsernets eierandel i senteret og tilliggende eiendommer – Laguneparken – utgjør 42%.

For øvrig bearbeider konsernet flere utviklingsprosjekter, hvor tidspunkt for gjennomføring vil avhenge av markedsituasjon, offentlige tillatelser mv.

### Eiendomsporteføljen

Årlig leieinntektsnivå<sup>2)</sup> for konsernets eiendommer utgjorde pr 01.01.01 kr 570 mill, mot kr 505 mill pr 01.01.00.

Med utgangspunkt i strategien om å erverve eiendommer med sentral beliggenhet har konsernet bygget opp en differensiert eiendomsportefølje konsentrert om bysentra med god tilgjengelighet. Sentral lokalisering og spredning på flere segmenter vurderes å begrense risikoen for vesentlig ledighet i eiendomsporteføljen. Ledighetsrisiko er videre begrenset gjennom spredning av leiekontraktenes forfallstidspunkt.

83% av konsernets leieinntekter kommer fra eiendommer i Oslo- og Østlandsområdet. Konsernets hovedfokus er på utleiemarkedet for butikk- og serveringslokaler, som pr årsskiftet 2000/2001 stod for ca 54% av leieinntektene. For øvrig fordeles leieinntektene på kontor- og undervisningslokaler med 32%, hoteller med 6% og diverse andre typer lokaler med 8%.

Vektet gjennomsnittlig restløpetid for konsernets leiekontrakter er 4,5 år.

Kapasitetsutnyttelsen i konsernets eiendommer er tilfredsstillende med en ledighetsrate for utleibare arealer på 2,5% (01.01.00: 2,9%).

### Eiendomsmarkedet

År 2000 var et meget godt år for kjøpesentre, med generell høy omsetningsvekst. Den positive omsetningsutviklingen gjennom flere år skyldes både en generell økning i etterspørselen etter konsumvarer og at omsetningen i kjøpesentre utgjør en økende andel av den totale varehandelen. Dette har bidratt til leievekst for kjøpesentre, blant annet fordi leiene normalt er direkte knyttet til leietakernes omsetning.

Høy konsumentetterspørsel har ført til en positiv utvikling også for sentralt beliggende butikk- og restaurantlokaler utenfor kjøpesentrene. I dette segmentet er beliggenhet helt avgjørende, og for lokaler i de best

2 Årlige leie for løpende kontrakter tillagt antatt leieverdi av ledige lokaler og omsetningsbaserte leiekontrakter

etablerte handlegater har det vært etterspørselsspress og stigende leiepriser.

Utleiemarkedet for kontorlokaler i Oslo-området har i 2000 vist leieprisøkning i de fleste segmenter. Økningen er sterkest i prestisjesegmentet, hvor tilbudssiden er forholdsvis begrenset. Den generelle ledigheten er fortsatt lav, men det er betydelige forskjeller mellom de ulike segmentene.

I investormarkedet for næringsseiendom har det vært registrert høy likviditet og stabile salgspriser gjennom året.

### Miljø/organisasjon

I 2000 utgjorde årlig arbeidstid for konsernets ansatte i gjennomsnitt 32 årsverk. Tilsvarende tall for morselskapet var 18 årsverk.

Styret anser at arbeidsmiljøet er tilfredsstillende og det er ikke iverksatt spesielle tiltak av betydning for arbeidsmiljøet.

Sykefraværet utgjorde 1,7% i 2000. Det har ikke oppstått skader eller ulykker i perioden, og det er heller ikke avdekket svakheter ved de ansattes sikkerhet eller arbeidsmiljøet for øvrig.

Styret anser at konsernets virksomhet ikke forurenser det ytre miljø av noen betydning.

På selskapets generalforsamling 29. mai 2000 ble styremedlem Roald P. Aukner gjenvalgt for to år. Varamedlem til styret, Dag Tangevald-Jensen, ble gjenvalgt for ett år.

Med virkning fra 01.07.2000 fratrådte Halgrim Thon sin stilling som administrerende direktør i selskapet. Fra samme tidspunkt ble Dag Tangevald-Jensen ansatt som ny administrerende direktør.

### Aksjonærforhold

Kursen på aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA falt gjennom året med 8% fra kr 188 til kr 173. Høyeste og laveste notering var henholdsvis kr 190 og kr 162.

Oslo Børs' totalindeks falt i samme periode med 2%.

Totalt ble det over Oslo Børs omsatt 2,0 mill aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA i 2000.

I 2000 ble det utbetalt aksjeutbytte for regnskapsåret 1999 med kr 2,60 pr. aksje.

Eierandelen til selskapets største aksjonær, Olav Thon, er uforandret siden forrige årsskifte og utgjør 62,3%. Folketrygdfondet er selskapets nest største aksjonærer med eierandel på 6,7% pr 31.12.00.

Pr. 31.12.00 var det 1.677 aksjonærer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Oversikt over de største aksjonærene samt selskapets tillitsmenns eierinteresser er vist i note til årsregnskapet.



Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Fra venstre: Øystein Trøseid, Olav Thon (styrets leder), Roald P. Aukner og Dag Tangevald-Jensen (adm. direktør).

På generalforsamling i Olav Thon Eiendomsselskap ASA 29. mai 2000 ble styrets fullmakt til på nærmere bestemte betingelser å erverve inntil 10% av selskapets egne aksjer fornyet. Pr 31.12.00 var det til gjennomsnittskurs kr 174 totalt ervervet 744.248 aksjer over børs, tilsvarende 6,3% av aksjekapitalen.

#### Fremtidsutsikter

Som følge av økende inflasjon og økende press i norsk økonomi, økte Norges Bank styringsrentene med til sammen 1,5 prosentpoeng i 2000. Renteøkningen og en relativt stram finanspolitikk bidro til en lavere veksttakt i norsk økonomi. Forutsatt politisk flertall for en moderat finanspolitikk og vedvarende stram pengepolitikk, forventes en moderat økonomisk vekst også i 2001 og 2002. Lavere inflasjon kan i siste halvdel av 2001 gi rom for en moderat nedgang i rentenivået.

Det forventes derfor uendret eller svakt fallende rentenivå i Norge.

Negative vekstimpulser som følge av en svakere økonomisk utvikling i USA og Europa, vil imidlertid kunne gi en raskere rentenedgang.

Styret forventer en fortsatt positiv utvikling for kjøpesentereieendom, med en omsetningsvekst minst på linje med den generelle økningen i detaljhandelen. Positivt for konkurransesituasjonen er den midlertidige delvise etableringsstopp for kjøpesentre, som begrenser tilveksten av kjøpesenterlokaler.

I utleiemarkedet for kontorlokaler forventes den høye sysselsettingen på kort sikt å bidra til stabilitet i ledighet og leiepriser. Igangsatte og planlagte kontorprosjekter antas på kort sikt ikke å ville forrykke markedsbalansen vesentlig.

Styret ser ikke forhold som på kort sikt vil påvirke konsernets operasjonelle situasjon

vesentlig.

Konsernet har en solid eiendomsportefølje med meget sentral beliggenhet og spredning på flere utleiesegmenter. Konsernet er tyngst vektet mot kjøpesentersegmentet, som styret anser for å ha et godt fremtidspotensiale.

Risikoen for betydelig vedvarende ledighet i eiendomsporteføljen vurderes som lav.

Konsernet vurderes dessuten å ha en sterk finansiell stilling, med tilstrekkelige finansielle ressurser til å gjennomføre planlagte investeringer, samt relativt begrenset renterisiko.

Totalt sett mener styret at konsernets solide eiendomsmasse og finansielle styrke gir et godt grunnlag for videre positiv utvikling for konsernet.

Oslo, 26. mars 2001

I styret for Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Olav Thon  
(styrets leder)

Roald P. Aukner

Øystein Trøseid

Dag Tangevald-Jensen  
(adm. direktør)

# Resultatregnskap/Income Statement

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA

KONSERNET/THE GROUP

2000	1999	(Beløp i 1000 kr/Figures in NOK 1,000)	NOTE	2000	1999	1998
<b>381.823</b>	366.708	Leieinntekter/Gross rental income	14	<b>539.628</b>	479.495	438.321
<b>0</b>	12	Gevinst ved avgang av anleggsmidler/Gains on sales of fixed assets		<b>37</b>	751	3.763
<b>157</b>	1.283	Andre driftsinntekter/Other operating income		<b>1.317</b>	2.664	18.960
<b>381.979</b>	368.002	<b>Driftsinntekter/Total operating income</b>		<b>540.982</b>	482.909	461.044
<b>(3.323)</b>	(1.637)	Lønnskostnader/Payroll expenses	2	<b>(6.038)</b>	(3.399)	(10.439)
<b>(23.814)</b>	(46.330)	Ordinære avskrivninger/Depreciation and amortisation expenses	5	<b>(37.682)</b>	(68.595)	(62.073)
<b>(55.594)</b>	(71.254)	Andre driftskostnader/Other operating expenses	2, 3, 14	<b>(79.917)</b>	(104.556)	(92.826)
<b>(82.731)</b>	(119.221)	<b>Driftskostnader/Total operating expenses</b>		<b>(123.636)</b>	(176.550)	(165.338)
<b>299.249</b>	248.780	<b>Driftsresultat/Operating profit</b>		<b>417.345</b>	306.359	295.706
<b>77.007</b>	20.544	Andel resultat i tilknyttede, felleskontrollerte og datterselskaper/Profit from subsidiaries and associated companies	1	<b>13.762</b>	3.878	4.370
<b>(118.328)</b>	(102.414)	Andre finanskostnader/Other financial items	4	<b>(172.448)</b>	(147.219)	(125.471)
<b>(41.321)</b>	(81.870)	<b>Netto finansposter/Net financial items</b>		<b>(158.686)</b>	(143.341)	(121.101)
<b>257.928</b>	166.910	<b>Resultat før skatt/Profit before taxes</b>		<b>258.660</b>	163.018	174.605
<b>(67.847)</b>	(45.069)	Skattekostnad/Taxes	11	<b>(68.579)</b>	(41.177)	(44.514)
<b>190.081</b>	121.841	<b>Årsresultat/Net profit for the year</b>		<b>190.081</b>	121.841	130.091
<b>Disponering av overskudd/Allocation of net profit:</b>						
<b>77.007</b>	20.544	Overført fond for vurderingsforskjeller/Transferred to reserve for valuation disparities				
<b>0</b>	30 935	Utbytte/Dividend				
<b>113.073</b>	70.362	Overført annen egenkapital/Transferred to other reserves				
<b>190.081</b>	121.841					

Regnskapstallene for 1998 er omarbeidet, jf. note 1./The figures for 1998 are revised, according to note 1.

Avgitt konsernbidrag fra morselskapet nto. etter skatt tkr 6.450 (tkr 334) inngår som egenkapitaltransaksjon uten resultatteffekt./

A group contribution made from the parent company of tNOK 6,450 (tNOK 334) net, after taxes, is entered as an equity transaction with no effect on profit.

# Balanse pr 31.12.00/Balance Sheet

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA

KONSERNET/THE GROUP

2000	1999	(Beløp i 1000 kr/Figures in NOK 1,000)	NOTE	2000	1999	1998
<b>EIENDELER/FIXED ASSETS</b>						
2.401.710	2.383.245	Varige driftsmidler/Tangible fixed assets	5	3.788.221	3.595.039	3.454.007
		Investeringer i tilknyttede, felleskontrollerte og datterselskap/				
759.206	535.494	Investments in subsidiaries and associated companies	1	134.161	77.921	60.502
12.285	20.879	Andre finansielle anleggsmidler/Other financial assets	6	19.428	25.001	28.484
3.173.201	2.939.618	<b>Anleggsmidler/Total fixed assets</b>		<b>3.941.811</b>	3.697.960	3.542.993
530.678	539.340	Fordringer/Debtors	7	52.327	66.708	67.161
11.507	105.695	Investeringer/Investments	8	11.507	105.695	203.442
100.901	53.813	Bankinnskudd, kontanter og lignende/Bank deposits, cash etc.		103.539	57.148	40.162
643.086	698.848	<b>Omløpsmidler/Total current assets</b>		<b>167.374</b>	229.551	310.765
3.816.287	3.638.466	<b>Sum eiendeler/Total assets</b>		<b>4.109.185</b>	3.927.511	3.853.758
<b>EGENKAPITAL OG GJELD/EQUITY AND LIABILITIES</b>						
118.979	118.979	Aksjekapital/Share capital	12, 13	118.979	118.979	118.979
(7.442)	(568)	Egne aksjer/Own shares	12, 13	(7.442)	(568)	0
278.316	278.316	Overkursfond/Share premium reserve	13	278.316	278.316	267.762
389.853	396.727	<b>Innskutt egenkapital/Restricted equity</b>		<b>389.853</b>	396.727	386.741
104.618	24.511	Fond for vurderingsforskjeller/Reserve for valuation disparities	13	20.079	9.669	3.616
581.363	588.081	Annen egenkapital/Other equity	12, 13	665.901	602.923	538.800
685.981	612.592	<b>Opptjent egenkapital/Retained earnings</b>		<b>685.980</b>	612.592	542.416
1.075.833	1.009.319	<b>Sum egenkapital/Total equity</b>	13	<b>1.075.833</b>	1.009.319	929.157
10.045	10.425	Pensjonsforpliktelser/Pension liabilities	2	10.045	10.425	11.820
55.271	60.490	Utsatt skatt/Deferred tax	11	55.518	59.304	58.951
65.316	70.915	<b>Avsetning for forpliktelser/Provisions</b>		<b>65.563</b>	69.729	70.771
2.175.762	2.098.795	<b>Langsiktig gjeld/Other long term liabilities</b>	9	<b>2.810.086</b>	2.682.807	2.671.587
499.376	459.437	<b>Kortsiktig gjeld/Current liabilities</b>	10, 11	<b>157.703</b>	165.656	182.243
2.740.454	2.629.147	<b>Sum gjeld/Total liabilities</b>		<b>3.033.352</b>	2.918.192	2.924.601
3.816.287	3.638.466	<b>Sum egenkapital og gjeld/Total equity and liabilities</b>		<b>4.109.185</b>	3.927.511	3.853.758

Regnskapstallene for 1998 er omarbeidet, jf. note 1./The figures for 1998 are revised, according to note 1.

Oslo, 26. mars 2001

I styret for Olav Thon Eiendomsselskap ASA

On the Board of Directors for Olav Thon Eiendomsselskap ASA



Olav Thon  
(styrets leder)



Roald P. Aukner



Øystein Trøseid



Dag Tangevald-Jensen  
(adm. direktør)

# Kontantstrømanalyse/Cash Flow Analysis

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA

KONSRNET/THE GROUP

2000	1999	(Beløp i 1000 kr/Figures in NOK 1,000)	NOTE	2000	1999	1998
257.928	166.910	Resultat før skattekostnad/ Profit before taxes		258.660	163.018	174.780
(77.007)	(20.544)	Herav andel datterselskap, felleskontrollerte og tilknyttede selskaper/ Of this profit from subsidiaries and associated companies		(13.762)	(3.878)	(4.370)
(43.651)	(46.441)	Betalte skatter/ Taxes paid for the period		(43.655)	(46.445)	(46.308)
2	(5)	Gevinst / tap anleggsmidler/ Gain/loss on sales of fixed assets		(35)	(745)	(3.724)
23.814	46.330	Ordinære avskrivninger/ Depreciation and amortisation expences		37.682	68.595	62.073
(380)	(1.395)	Forskjell mellom kostnadsførte og utbetalte pensjoner/ Change in pension liabilities		(380)	(1.395)	(360)
10.370	16.568	Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter/ Changes in accruals and other working capital		16.954	37.738	45.308
171.076	161.423	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter/ Net cash flow from operational activities		255.464	216.888	227.399
6	206	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler/ Payments received for sales of fixed assets	15	178	6.651	9.515
(43.009)	(72.645)	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler/ Payments made for purchases of fixed assets	15	(158.821)	(258.479)	(552.443)
106.260	103.298	Innbetalinger tilknyttet andre investeringer/ Payments received for sales of other investments		100.029	101.341	0
(261.678)	(69.059)	Utbetalinger tilknyttet andre investeringer/ Payments made for purchases of other investments	16	(246.802)	(29.730)	(528.575)
(198.421)	(38.200)	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter Net cash flow from investment activities		(305.416)	(180.217)	(1.071.503)
338.864	152.350	Innbetalinger ved opptak av rentebærende gjeld/ Payments received for new long-term debt raised		378.500	346.133	1.803.125
(233.033)	(227.744)	Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld/ Payments made for repayment of long-term debt		(251.222)	(337.263)	(922.058)
(31.398)	(29 850)	Utbetalinger av utbytte og konsernbidrag/ Payments made for dividend and group contribution		(30.935)	(28.555)	(28.555)
74.433	(105 244)	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter Net cash flow from financing activities		96.343	(19.685)	852.512
47.088	17.979	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter/ Net change in cash and cash equivalents		46.391	16.986	8.408
53.813	35.834	Kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01/ Cash and cash equivalents as of 01.01		57.148	40.162	31.754
100.901	53.813	Kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12/ Cash and cash equivalents as of 31.12		103.539	57.148	40.162
280.000	410.000	Ubenyttet del av kassekreditt og andre trekkrettigheter/ Undrawn credit lines within established certificate and credit facilities		280.000	410.000	410.000

## Konsoliderings- og klassifiseringsprinsipper

I konsernregnskapet er investeringer i datterselskaper og felleskontrollerte selskaper konsolidert brutto etter egenkapitalmetoden, hvilket innebærer at kostpris for aksjene og andelene er eliminert mot konsernets andel av selskapenes egenkapital på ervervstidspunktet. Merpris i forhold til konsernets andel av selskapenes egenkapital, er henført til respektive eiendeler og avskrevet etter samme avskrivningsplan som disse.

Investeringer i tilknyttede selskaper er balanseført netto etter egenkapitalmetoden og balanseført som finansielle anleggsmidler. Merpris i forhold til konsernets andel av selskapenes egenkapital er avskrevet etter samme avskrivningsplan som de underliggende eiendeler og avskrivningsbeløpene er fratrukket konsernets andel av respektive selskapers resultat. Nettoresultatet er tillagt eiendelenes balanseførte verdi.

I morselskapets regnskap er ovennevnte investeringer balanseført netto etter egenkapitalmetoden.

Ved fusjon av selskap med samme virksomhet og som har tilhørt konsernet over tid, er det lagt til grunn kontinuitet, dvs. videreføring av de balanseførte verdier i det innfusjonerte selskap. For selskaper som er både ervervet og fusjonert i regnskapsåret er konsolidering gjennomført etter oppkjøpsmetoden, dvs. betalt merpris utover selskapenes egenkapital på ervervstidspunktet er tillagt balanseført verdi av underliggende eiendeler.

Kostnader i forbindelse med låneopptak er kostnadsført i sin helhet som finanskostnader, mens underkurs ved låneopptak er periodisert over lånets løpetid.

Kostpris for renteopsjoner benyttet til rentesikringsformål er periodisert over løpetiden.

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

## Vurderingsprinsipper

Konsernets eiendommer er bokført til det laveste av antatt markedsverdi og nedskrevet verdi iht. en avskrivningsplan etter bedriftsøkonomiske prinsipper. Konsernets overordnede målsetting er knyttet til verdiutviklingen for konsernets eiendomsportefølje som helhet. Konsernet innehar en diversifisert eiendomsportefølje, bestående av 52 eiendommer, utleid til et stort antall leietagere og spredt på et antall ulike leieformål. Forholdet antas å innebære risikoreduksjon i relasjon til spesifikke risikofaktorer (usystematisk risiko). Ved beregning av laveste verdi er eiendomsmassen følgelig ansett som en vurderingsenhet og vurdert samlet iht. porteføljeprinsippet (note 5).

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

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

Finansielle omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi i.h.t. porteføljeprinsippet. De finansielle omløpsmidlene antas ikke å omfattes av regnskapslovens krav til handelsportefølje.

Nåverdien av konsernets pensjonsforpliktelser er ført som langsiktig gjeld i balansen. Det er benyttet diskonteringsrate 5% før skatt ved beregningene (note 2). Skatteeffekten er hensyntatt ved beregning av utsatt skatt.

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

Erstatninger som følge av at leieforhold bringes til opphør før opprinnelig avtalt utløpstidspunkt, inntektsføres med det beløp som overstiger den til enhver tid nødvendige avsetning til dekning av utleieobjektets ikke-inntektsdekkede driftskostnader for gjenværende del av opprinnelig avtalt leieperiode.

## 1. Datterselskaper (DS), felleskontrollerte (FKS) og tilknyttede selskaper (TS)

	Ervervs- år	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat
Ote Invest AS	1999	Oslo	100,0 %	4.195	-138
Jessheim Storsenter AS	1998	Oslo	100,0 %	2.442	978
Mortensrudsenteret AS <sup>5)</sup>	1996	Oslo	100,0 %	18.657	1.386
Ote Kjøpesenter ANS <sup>1)</sup>	1994	Oslo	100,0 %	53.758	15.524
Bergen Storsenter ANS <sup>1)</sup>	1996	Oslo	100,0 %	8.203	10.077
Info-Rama ANS <sup>1)</sup>	1998	Oslo	100,0 %	350.051	25.561
Kirkegata 24 ANS <sup>1)</sup>	2000	Oslo	100,0 %	63.774	5.824
Kirkegata 26 ANS <sup>1)</sup>	2000	Oslo	100,0 %	8.134	1.581
KS Lagunen <sup>1)</sup>	1994	Oslo	100,0 %	50	0
Strøget Drammen ANS (slettet 06.02.2001) <sup>2)</sup>	1979	Oslo	50,0 %	0	-6
Lagunen AS <sup>2)</sup>	1994	Bergen	50,0 %	116	12
Lagunen Eiendom AS <sup>2)</sup>	1995	Bergen	42,0 %	20.098	-76
Amfi Eiendom ASA (tidligere Sentereiendom ASA) <sup>3)</sup>	1996	Surmadal	25,9 %	450.000	29.401
Kino 1 Sandvika AS <sup>3)</sup>	2000	Bærum	25,0 %	14.481	23.278
Harald Kværner Eiendom AS <sup>4)</sup>	1996	Jessheim	25,1 %	15.305	3.124

1) Selskapet er 100% eiet av konsernet og 99% av morselskapet

2) Felleskontrollert selskap i morselskapet og konsernet.

3) Tilknyttet selskap i morselskapet og konsernet

4) Tilknyttet selskap i datterselskap og konsernet

5) Selskapet ble overtatt 100% pr. 01.04.00, tidligere eierandel var 50%.

### Investeringer i datterselskaper, felleskontrollerte og tilknyttede selskaper

	DS	Konsernet		SUM
		FKS	TS	
Anskaffelseskost	465.603	10.105	114.082	589.790
Balanseført egenkapital ved kjøp	358.561	10.105	108.863	477.529
Henførbart merverdi til eiendommer	107.042	0	5.219	112.260
Uavskrevet rest merverdi tilknyttet eiendommer	97.773	0	5.086	102.859
Avskrivning på merverdi	913	0	44	958

### Investering i datterselskaper, felleskontrollerte og tilknyttede selskaper

	DS	Morselskapet		SUM	Konsernet TS
		FKS	TS		
Inngående balanse pr 01.01	458.103	6.379	71.015	535.497	77.921
Investeringer i året	95.992	1.782	42.477	140.251	42.477
Årets resultat	62.908	337	13.763	77.008	13.763
Andre endringer i egenkapital	6.450	0	0	6.450	0
Utgående balanse pr. 31.12	623.453 <sup>1)</sup>	8.498	127.255	759.206	134.161

1) Herav balanseført i datterselskap tkr. 5.239.

### Andel resultat i datterselskaper, felleskontrollerte og tilknyttede selskaper

	Morselskapet		Konsernet	
	2000	1999	2000	1999
Andel resultat i datterselskaper	62.908	18.153	0	0
Andel resultat i felleskontrollerte selskaper	337	-1.487	0	0
Andel resultat i tilknyttede selskaper	13.763	3.878	13.763	3.878
Sum	77.008	20.544	13.763	3.878

## 2. Lønnskostnader, godtgjørelser mv.

	Morselskapet		Konsernet	
	2000	1999	2000	1999
Lønninger	8.551	8.052	13.428	11.928
Arbeidsgiveravgift	1.230	1.206	2.370	1.786
Pensjonskostnader	553	-465	553	-465
Andre ytelser	139	232	466	580
Viderefakturert	-7.151	-7.388	-10.779	-10.430
Sum	3.323	1.637	6.038	3.399

Gjennomsnittlig antall ansatte i selskapet er 18 og i konsernet 32.

Lønn til administrerende direktør er kostnadsført med kr. 548 913,- (herav 317 455,- til forenhværende adm.dir.)

Styrets formann og hver av de to styremedlemmene mottok kr 40 000 i styrehonorar, mens varamann til styret mottok kr 20 000.

Det foreligger ikke avtaler vedrørende kompensasjon ved fratreden eller avtaler vedrørende pensjon for administrerende direktør, styreformann eller styremedlemmer.

Det foreligger for selskapet ingen form for bonusavtaler, aksjeopsjonsordninger eller incentivavtaler.

Det foreligger heller ingen lån eller sikkerhetsstillelser til fordel for styrets medlemmer, administrerende direktør eller andre ledende ansatte.

Selskapets kostnadsførte revisjonshonorar for året utgjør kr 245 000. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 17 000.

### Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser:

	Morselskapet		Konsernet	
	2000	1999	2000	1999
Utbetalte pensjoner	933	930	933	930
Endring i pensjonsforpliktelser	-380	-1395	-380	-1.395
Netto pensjonskostnader	553	-465	553	-465

Konsernet har uforsikrede pensjonsforpliktelser for 7 personer pr 31 12 2000 (7 pr 31 12 1999). Samtlige pensjonsavtaler er effektive og har følgelig løpende årlige utbetalinger.

Beregning av pensjonsforpliktelsene er basert på 5 % diskonteringsrente og 2 % reguleringssats for pensjonsavtaler med avtalt årlig regulering.

## 3. Andre driftskostnader

	Morselskapet		Konsernet	
	2000	1999	2000	1999
Vedlikeholdskostnader	16.167	35.832	24.741	50.964
Forretningsførerhonorar	14.655	14.274	20.493	18.609
Energi- og felleskostnader	9.194	6.886	10.770	7.267
Offentlige skatter og avgifter	912	767	1.512	943
Andre driftskostnader	14.666	13.495	22.401	26.773
Sum	55.594	71.254	79.917	104.556

#### 4. Andre finanskostnader

	Morselskapet		Konsernet	
	2000	1999	2000	1999
Renter fra konsernselskaper	37.960	41.313	0	0
Andre rente- og finansinntekter	4.435	11.748	5.714	12.748
Gevinst ved avhendelse av finansielle eiendeler	115	9.021	115	9.021
Renter til konsernselskaper	-27.279	-30.713	0	0
Andre rente- og finanskostnader	-133.559	-133.783	-178.277	-168.988
Sum	-118.328	-102.414	-172.448	-147.219

#### 5. Varige driftsmidler

Morselskapet	Fast eiendom	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01.	2.647.438	5.283	2.652.721
- herav balanseførte lånekostnader fast eiendom	0		
Tilgang	41.793	495	42.288
- herav balanseførte lånekostnader fast eiendom	10		
Avgang	0	-30	-30
Anskaffelseskost pr 31.12.	2.689.231	5.748	2.694.979
Oppskrevet før 01.01.	116.216		116.216
Akkumulerte avskrivninger på oppskrivninger pr 31.12.	-4.104		-4.104
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12.	-401.081	-4.300	-405.381
Balanseført verdi pr 31.12.	2.400.262	1.448	2.401.710
Årets avskrivninger	23.474	340	23.814
Årlig leie av ikke balanseførte driftsmidler	1.065		
Konsernet	Fast eiendom	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01.	3.918.327	9.313	3.927.640
- herav balanseførte lånekostnader fast eiendom	12.098		
Tilgang	229.613	1.394	231.007
- herav balanseførte lånekostnader fast eiendom	484		
Avgang	0	-408	-408
Anskaffelseskost pr 31.12.	4.174.940	10.299	4.158.239
Oppskrevet før 01.01.	116.216		116.216
Akkumulerte avskrivninger på oppskrivninger pr 31.12.	-4.104		-4.104
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12.	-476.411	-5.719	-482.130
Balanseført verdi pr 31.12.	3 783.641	4.580	3.788.221
Årets avskrivninger	37.170	512	37.682
Årlig leie av ikke balanseførte driftsmidler	1.719		
<i>For selskapet og konsernet:</i>			
Økonomisk levetid	100 år	3-10 år	
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Eiendomsmassen er vurdert samlet (porteføljepriippet) og vurderes å ha vesentlig høyere markedsverdi enn bokført verdi.

Selskapet og konsernet har valgt å endre avskrivningssatsen på bygninger fra 2% til 1%, utifra en estimatendring på forventet levetid fra 50 til 100 år.

## 6. Andre finansielle anleggsmidler

	Morselskapet		Konsernet	
	2000	1999	2000	1999
Lån til felleskontrollert og tilknyttet selskap <sup>1)</sup>	2.552	9.745	9.680	13.852
Andre fordringer <sup>2)</sup>	9.414	11.083	9.414	11.083
Investeringer i aksjer	319	51	334	66
Sum	12.285	20.879	19.428	25.001

1) Den totale sum for både morselskap og konsern i begge år forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt.

2) Herav forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt hhv. tkr 8 698 (8 821) for både morselskapet og konsernet.

## 7. Kortsiktige fordringer

	Morselskapet		Konsernet	
	2000	1999	2000	1999
Kundefordringer	3.984	8.778	5.575	11.994
Fordringer på konsernselskaper	504.459	507.668	0	0
Øvrige fordringer på felleskontrollerte og tilknyttede selskap	3.559	6.413	1.654	2.000
Andre fordringer	18.676	16.481	45.099	52.714
Sum	530.678	539.340	52.327	66.708

## 8. Investeringer i finansielle omløpsmidler

	Balanseført verdi 2000	Markedsverdi 2000
Postbanken likviditet, gjennomsnittlig rente 6,42%	11.507	11.521

## 9. Langsiktig gjeld

	Morselskapet		Konsernet	
	2000	1999	2000	1999
Obligasjonslån <sup>1)</sup>	650.000	650.000	650.000	650.000
Gjeld til kreditinstitusjoner <sup>2)</sup>	1.305.200	1.388.233	1.937.959	1.966.509
Sertifikatlån <sup>3)</sup>	220.000	60.000	220.000	60.000
Annen gjeld	562	562	2.126	6.298
Sum <sup>4)</sup>	2.175.762	2.098.795	2.810.085	2.682.807

1) Fastrente 6,05%, forfall 2005.

2) Vektet gjennomsnittlig rente 6,82%, vektet gjennomsnittlig rentebindingsperiode 3,6 år.

3) Sertifikatlånene er en del av en kommittert låneavtale, som sikrer finansiering innenfor en ramme på kr. 400 mill. frem til 31.12.2004 til en maksimumsmargin over den norske interbankrenten (NIBOR), hvis det ikke kan emitteres sertifikater til gunstigere betingelser. Pr. 31.12.2000 var det under rammen emittert følgende sertifikatlån:

Kr. 70 mill. 24.08.2000 - 26.02.2001	7,29% rente
Kr. 50 mill. 09.10.2000 - 09.04.2001	7,57% rente
Kr. 50 mill. 14.11.2000 - 14.02.2001	7,43% rente
Kr. 50 mill. 28.11.2000 - 29.01.2001	7,34% rente

4) Avdragsstrukturen for samlet gjeld er:

År	Morselskapet	Konsernet
2001	53.033	78.282
2002	53.033	83.762
2003	290.033	320.762
2004	300.033	330.762
2005	730.033	760.762
Senere	749.597	1.235.755
	2.175.762	2.810.085

### Pantstillelser og garantier mv.

	Morselskapet		Konsernet	
	2000	1999	2000	1999
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:				
- Obligasjonslån	650.000	650.000	650.000	650.000
- Gjeld til kreditinstitusjoner <sup>1)</sup>	1.305.200	1.388.233	1.938.192	1.898.008
Sum	1.955.200	2.038.233	2.588.192	2.548.008

Balanseført verdi av de pantsatte verdier:

-Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2.019.248	1.854.542	3.235.239	2.913.612
--	-----------	-----------	-----------	-----------

1) Kr 350 mill av morselskapets gjeld er sikret med pant i bygninger og tomter eiet av datterselskap.

Morselskapet har stillet følgende garantier på vegne av:

	2000	1999
- Felleskontrollerte selskaper	0	137.000
- Tilknyttede selskaper	3.750	3.750
Sum	3.750	140.750

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

	2000	1999
Bergen Storsenter ANS (DS)	3.903	0
Ote Kjøpesenter ANS (DS)	2.357	6.536
Info-Rama ANS (DS)	2.213	2.230
ANS Strøget Drammen (FKS)	0	24
Sum	8.473	8.790

Morselskapet har i forbindelse med konsernkontoavtale med kredittramme på kr 10 mill stillet garanti på vegne av de deltakende datterselskaper.

Selskapet har en ikke balanseført, avtalefestet latent forpliktelse fra 1985 på inntil kr. 12,7 mill. Forpliktelsen er avhengig av motpartens utnyttelse av en eiendom.

## 10. Kortsiktig gjeld

	Morselskapet		Konsernet	
	2000	1999	2000	1999
Betalbar skatt	72.956	43.635	73.919	43.659
Påløpt rente	36.781	34.416	46.866	42.115
Avsatt utbytte	0	30.935	0	30.935
Leverandørgjeld	1.868	4.121	3.292	13.848
Skyldige offentlige avgifter	526	558	1.721	891
Annen gjeld til konsernselskap	364.561	327.203	0	0
Annen gjeld	22.684	18.569	31.905	34.208
Sum	499.376	459.437	157.703	165.656

## 11. Skatt

	Morselskapet		Konsernet	
	31.12.00	31.12.99	31.12.00	31.12.99
<b>Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt</b>				
Forskjeller som utlignes:				
Anleggsmidler	96.712	115.550	100.098	120.181
Omløpsmidler	-1.381	-1.364	-1.663	-1.708
Gjeld	0	0	-50	0
Sum	95.331	114.186	98.385	118.473
Forskjeller som ikke utlignes:				
Oppskrivninger	112.112	112.273	112.112	112.274
Pensjonsforpliktelse	-10.045	-10.425	-10.045	-10.425
Fremførbart underskudd i andeler FKS og TS	0	0	-2.170	-8.522
Sum	102.067	101.848	99.897	93.327
Sum midlertidige forskjeller	197.398	216.034	198.282	211.800
Utsatt skatt	55.271	60.490	55.518	59.303

	2000	1999	2000	1999
<b>Betalbar skatt fremkommer slik:</b>				
Ordinært resultat før skattekostnad	257.928	166.910	258.661	163.018
Fratrukket resultat av andeler i DS/FKS og TS aksjeselskaper	-15.709	5.293	-13.763	-3.878
Permanente forskjeller	32	-11.243	-3.047	-12.082
Endring midlertidige forskjeller	27.267	-4.657	22.146	8.864
Grunnlag betalbar skatt	269.518	156.303	263.997	155.922
Betalbar skatt i resultatet	75.465	43.765	73.920	43.659
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-2.508	-130	0	0
Betalbar skatt i balansen	72.957	43.635	73.920	43.659
<b>Årets skattekostnad fremkommer slik:</b>				
Betalbar skatt	75.465	43.765	73.920	43.659
Korrigert skatt fra tidligere år	17	0	-4	0
Endring i utsatt skatt	-7.635	1.304	-5.337	-2.483
Årets totale skattekostnad	67.847	45.069	68.579	41.176

Anvendt skattesats 28%

Endret estimat med tkr. 8.630 på grunnlag utsatt skatt pr. 01.01.00.

## 12. Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet utgjør kr 118.979.220 fordelt på 11.897.922 aksjer, hver pålydende kr. 10,-. Vedtektene inneholder ingen bestemmelser om stemmerett eller rettigheter om utstedelse av nye aksjer.

### Aksjonærene i selskapet pr 31.12. 2000 var:

	Antall aksjer	Eierandel
Olav Thon	6.867.400	57,7% *)
Folketrygdfondet	800.000	6,7%
Investhon AS	534.601	4,5% *)
Gjensidige NOR	253.518	2,1%
Storebrand Livsforsikring AS	251.398	2,1%
Landgangen AS	250.000	2,1%
Vital Forsikring ASA	239.800	2,0%
Avanse Forvaltning AS	189.250	1,6%
Oslo Pensjonsforsikring AS	173.100	1,5%
Leif Høegh Co Shipping AS	141.250	1,2%
Verdipapirfondet Skagen Vest	123.550	1,0%
Andre med eierandel mindre enn 1%	1.329.807	11,2% *)
Egne aksjer	744.248	6,3%
	11.897.922	100 %

### Aksjer eiet av styremedlemmer og daglig leder pr 31.12.2000 var:

Olav Thon (styreformann)	6.867.400 *)
Roald P. Aukner (styremedlem)	3.760
Øystein Trøseid (styremedlem)	0
Dag Tangevald-Jensen (daglig leder)	0

\*) Aksjeinnehav inkl. nærstående utgjør 7.406.895 aksjer som tilsvarer 62,3% eierandel i selskapet.

Selskapet har i løpet av året kjøpt 687.498 egne aksjer for samlet tkr 119.169 innenfor rammen av fullmakt til styret iht vedtak på generalforsamlingen av 20. mai 1999.

Fullmakten omfatter inntil 10% av selskapets aksjer, med øvre og nedre prisgrense for en aksje er hhv. kr. 400,- og kr. 10,-.

Fullmakten omfatter både salg og kjøp og løper til 29. november 2001.

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA innehar fullmakt frem til 14. mai 2001 til å utstede inntil 1,5 mill. nye aksjer i forbindelse med fusjoner eller kontantemisjoner uten fortrinnsrett for eksisterende aksjonærer. Fullmakten var ubenyttet pr. 31.12.2000.

### 13. Egenkapital

Morselskapet	Aksjekapital/ egne aksjer	Overkurs- fond	Vurderings- forskjeller	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 31.12.1999	118.412	278.316	24.511	588.080	1.009.319
Årets endring i egenkapital:					
Årets resultat			77.007	113.074	190.081
Pålydende og overkurs ved kjøp av egne aksjer	-6.875			-110.920	-117.795
Konsernbidrag			6.450	-6.450	0
Utsatt skatt på estimatendringer				-2.421	-2.421
Andre endringer i året vedr. andeler i TS			-3.350	0	-3.350
Egenkapital pr 31.12.2000	111.537	278.316	104.618	581.362	1.075.833

Konsernet	Aksjekapital/ egne aksjer	Overkurs- fond	Vurderings- forskjeller	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 31.12.1999	118.412	278.316	9.669	602.922	1.009.319
Årets endring i egenkapital:					
Årets resultat			13.760	176.321	190.081
Pålydende og overkurs ved kjøp av egne aksjer	-6.875			-110.920	-117.795
Utsatt skatt på estimatendringer				-2.421	-2.421
Andre endringer i året vedr. andeler i TS			-3.350	0	-3.350
Egenkapital pr 31.12.2000	111.537	278.316	20.079	665.901	1.075.833

### 14. Nærtstående parter

Styreformann i Olav Thon Eiendomsselskap ASA, Olav Thon, eier direkte og indirekte 62,3% av selskapets aksjekapital. Olav Thon driver en omfattende næringsvirksomhet innen fast eiendom, hotell- og restaurantdrift, varehandel samt industrivirksomhet, samlet betegnet som Olav Thon Gruppen. Virksomheten er organisert med en felles ledelse. Olav Thon Eiendomsselskap ASA har en drift-/administrasjonsavtale med Thon Eiendomsdrift AS, et selskap i Olav Thon Gruppen. Gjennom avtalen sikres selskapet og konsernet tilgang på Olav Thon Gruppens ressurser innen eiendomsforvaltning og generell forretningsdrift.

Honoraret utgjør 4% av brutto leieinntekter. I tillegg skal ytes godtgjørelse for særskilte oppgaver konsernet pålegger Thon Eiendomsdrift AS i.h.t. avtalen. For 1999 utgjorde totalt honorar kr. 13,6 mill. (kr 14,3 mill.) for selskapet og kr 19,7 mill. (kr. 18,6 mill.) for konsernet.

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

Det foreligger avtaler om utleie av lokaler til selskaper i Olav Thon Gruppen, hvor leiebetingelsene er basert på generelle markedsbetingelser på avtaletidspunktet. Samlede leieinntekter fra selskaper i Olav Thon Gruppen utgjorde i 2000 kr 49,9 mill. (kr. 46,2 mill.).

Konsernet har eierandeler i og deltar i felles kontroll av følgende selskaper:

ANS Strøget Drammen (50%), Lagunen AS (50%) og Lagunen Eiendom AS (42%).

## 15. Investeringer og salg av varige driftsmidler

	Morselskapet		Konsernet	
	2000	1999	2000	1999
Regnskapsførte investeringer	42.288	57.576	231.007	215.533
Tidsavgrensninger ved eiendomskjøp		23.576	-80.000	23.576
Herav merverdiavgift/investeringsavgift	221	0	1.044	29.163
Endring leverandørgjeld	500	2.016	6.770	730
Varige driftsmidler i ervervet selskap		-10.523	0	-10.523
Utbetalinger vedr. investeringer	43.009	72.645	158.821	258.479
Regnskapsførte salg	6	206	178	6.651
Tidsavgrensninger	0	0	0	
Innbetaling vedr. realisasjon	6	206	178	6.651

## 16. Utbetalinger ved oppkjøp av selskaper

I posten inngår total kostpris ved kjøp av aksjer og andeler i datterselskaper og felleskontrollerte selskaper, som er fordelt på følgende balanseposter:

	Morselskapet		Konsernet	
	2000	1999	2000	1999
Varige driftsmidler	0	10.523	80.000	10.523
Omløpsmidler	0	0	13.518	0
Gjeld	0	-2.350	-11.479	-2 350
Netto utbetaling	0	8.173	82.039	8.173

## Revisjonsberetning for 2000

Vi har revidert årsregnskapet for Olav Thon Eiendomsselskap ASA for regnskapsåret 2000, som viser et overskudd på tkr 190.081 for morselskapet og et overskudd på tkr 190.081 for konsernet. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling, noteopplysninger og konsernregnskap. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av selskapets styre og administrerende direktør. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med revisorloven og god revisjonsskikk. God revisjonsskikk krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av selskapets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontroll-systemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et uttrykk for selskapets og konsernets økonomiske stilling 31. desember 2000 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god regnskapsskikk
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 3. april 2001  
NORAUDIT DA



Geir Lie  
statsautorisert revisor

# Gunerius-kvartalet

- fra bondefangeri og tuskhandel til Oslos moderne bydel

**R**ett utenfor Oslos gamle byvoll lå bydelen Vaterland med hovedinnfartsåren Vaterlands Storgade. Fra Nybrua og til dagens Storgate, ble gaten senere gitt navnet Brugata. Her startet på mange måter innfallsporten til landsbygda. Eller var det kanskje omvendt. Det var i alle fall hit tilreisende bønder og kramfolk kom for å kjøpe og selge. Og hvor mang en landsens ungdom hadde sitt første møte med storbyens mange farer som bondefangeri, gauking og verre ting.



Flere av Oslos senere store handelshus hadde sin opprinnelse her, hvor de i begynnelsen ble etablert som såkalte bondehandelshus. Her kunne tilreisende bønder ta inn for overnatting og samtidig gjøre sine handel. Dette førte til at bøndene slapp å reise inn i selve byen hvor man hadde strengere regler for retten til kjøp og salg.



Etter å ha praktisert sine første år som betjent i Ole Skappels bondehandel, startet Gunerius Pettersen opp sin egen kolonialforretning i Brugata 8 i 1852. Da grosserer Hauge som eide eiendommen like rundt hjørnet la planer for sin egen alderdom, tilbød han den dyktige Pettersen til å overta sin flotte eiendom for en svært rimelig penge. Og slik ble grunnlaget lagt for en av landets største og mest blomstrende manufakturforretninger, som også var Kristianias første med egen kasserer!

Dagens høybygg sto ferdig 1972. Olav Thon Eiendomsselskap, som eide flere tiliggende eiendommer, kjøpte bygget i 1990 og har senere ervervet samtlige eiendommer i kvartalet mellom Brugata, Stenersgata, Lybekkergata og Storgata. Bydelene Grønland og Vaterland er i en rivende utvikling, og Olav Thon Eiendomsselskap ser hele det sentrale Oslo Øst som ett av byens mest attraktive og spennende utviklingsområder. Selskapet eier etter hvert mange eiendommer i området, fra Stortorget/Torggata og videre østover.



# Aksjonærforhold

## Aksjonærpolitikk

Olav Thon Eiendomsselskaps overordnede forretningsmessige målsetting er å oppnå best mulig utvikling i verdjustert egenkapital pr aksje for å sikre at aksjonærene over tid oppnår en konkurransedyktig avkastning i forhold til sammenlignbare investeringsalternativer.

Det vil bli gjennomført en forsiktig utbyttepolitikk, hvor utbyttestørrelsen tilpasses selskapets investeringsplaner og målsettinger vedrørende høy reell egenkapitalandel og likviditetsreserve. Generelt legges til grunn at aksjonærene, gitt en tilfredsstillende utvikling i selskapet, skal få en stabil utbyttestrøm.

Selskapet søker å tilrettelegge forholdene slik at kursen på selskapets aksjer skal reflektere utviklingen i den verdjusterte egenkapital samt selskapets fremtidige vekstmuligheter.

## Aksjekapital

Selskapets aksjekapital er på kr 118.979.220 med pålydende kr 10 pr aksje.

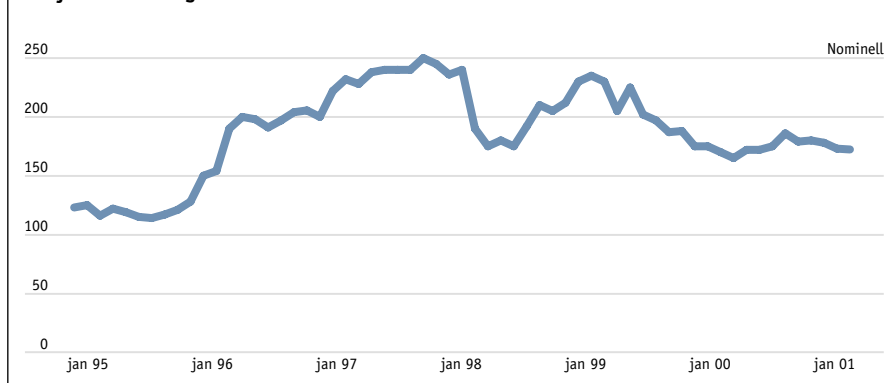
I henhold til generalforsamlingsvedtak av 14. mai 1998 har styret frem til 14. mai 2001 fullmakt til å utstede inntil 1,5 mill nye aksjer i forbindelse med fusjoner eller kontant-emisjoner uten fortrinnsrett for eksisterende aksjonærer. Fusjoner med andre selskaper og rettede emisjoner vil bare bli gjennomført når dette, etter styrets vurdering, øker den verdjusterte egenkapital pr aksje for de eksisterende aksjonærer.

På generalforsamlingen som ble avholdt 29. mai 2000 ble styrets fullmakt til å kjøpe tilbake inntil 10% av selskapets egne aksjer fornyet frem til 29. november 2001. Fullmakten skal benyttes dersom dette antas å ville øke aksjonærenes verdier. Pr 31.12.2000 var det totalt ervervet 744.248 aksjer over børs til gjennomsnittskurs kr 174.

## Utbytte

Styret foreslår at det ikke utbetales utbytte for 2000 (1999: kr 2,60 pr aksje). Beslutningen må sees på bakgrunn av den innførte ordning med tilleggsbeskatning på personlige aksjonærers hånd av beskattet egenkapital utdelt som utbytte. Regjeringen har varslet at ordningen er midlertidig i påvente av ny skattereform, som er varslet å skulle gjelde fra 2002.

## Aksjekursutvikling



## Aksjonæroversikt pr 31.12.00 <sup>1)</sup>

	Antall aksjer	Eierandel
Olav Thon	7.406.895	62,3%
Folketrygdfondet	800.000	6,7%
Olav Thon Eiendomsselskap ASA	744.248	6,3%
Gjensidige NOR	253.518	2,1%
Storebrand Livsforsikring AS	251.398	2,1%
Landgangen AS	250.000	2,1%
Vital Forsikring ASA	239.800	2,0%
Avanse Forvaltning AS	189.250	1,6%
Oslo Pensjonsforsikring AS	173.100	1,5%
Leif Høegh Co Shipping AS	141.250	1,2%
Verdipapirfondet Skagen Vekst	123.550	1,0%
Andre	1.324.913	11,1%
Sum	11.897.922	100,0%

1) Aksjeinnehav inkluderer aksjer eid av nærstående, samt juridiske subjekter med eiermessig eller organisatorisk tilknytning.

## Aksjekursutvikling og likviditet

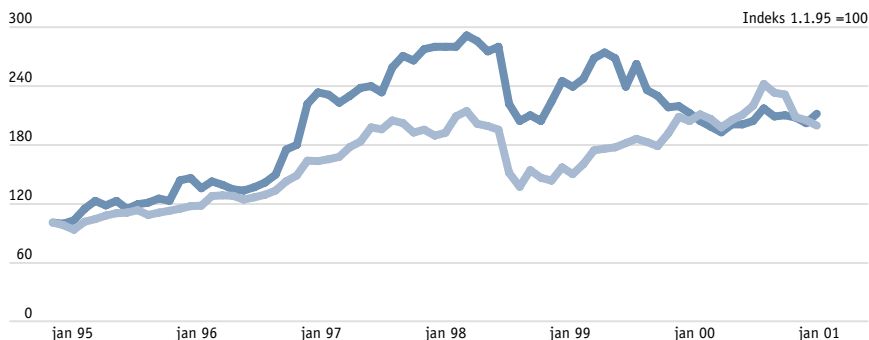
Selskapets børsverdi pr 31.12.00 var kr 2.058 mill. Aksjen hadde i 2000 et kursfall på 8%, mens Oslo Børs totalindeks falt med 2%.

I løpet av 2000 ble det omsatt 2.038.000 aksjer i selskapet. Aksjene ble omsatt i 204 av årets 251 børsdager, og den gjennomsnittlige dagsomsetningen var 9.990 aksjer.

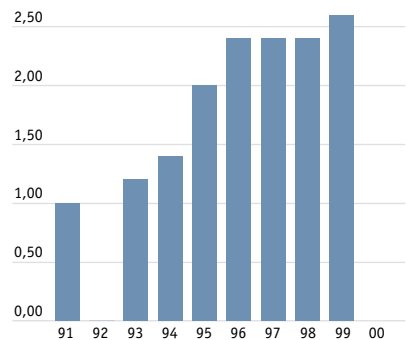
## Antall aksjonærer/utenlandsandel

Pr. 31.12.00 var det 1.677 aksjonærer i selskapet. Utenlandske aksjonærer eide ca 0,3% av aksjekapitalen.

**OLT (Olav Thon Eiendomsselskap ASA)**  
**TOTX (Oslo Børs totalindeks)**



**Utbytte pr aksje**



**Aksjefordeling pr 31.12.00**

Antall aksjer pr. aksjonær	Antall aksjonærer	% av antall aksjonærer	% av total aksjekapital
1-99	976	58,2	0,3
100-999	504	30,1	1,2
1.000-9.999	151	9,0	3,7
10.000-19.999	19	1,1	2,1
20.000-og over	27	1,6	92,7
	1.677	100,0	100,0

**Aksjer eiet av styremedlemmer og daglig leder pr 31.12.00 <sup>1)</sup>**

	Antall aksjer
Olav Thon	7.406.895
Roald P. Aukner	3.760
Øystein Trøseid	0
Dag Tangevald-Jensen	0
Geir Lie (revisor)	0

1) Aksjeinnehav inkluderer aksjer eid av nærstående.

**Finansiell kalender**

Generalforsamling	28. mai 2001
Resultat 1. kvartal	28. mai 2001
Resultat 2. kvartal	27. august 2001
Resultat 3. kvartal	26. november 2001
Resultat 4. kvartal, foreløpig årsresultat	25. februar 2002

**RISK-regulering**

For norske aksjonærer vil kostprisen på aksjen bli regulert én gang i året med et beløp tilsvarende tilbakeholdt og skattelagt overskudd pr aksje, det såkalte RISK-beløpet (Regulering av Inngangsverdi med Skattelagt Kapital). Reguleringstidspunktet er 1. januar året etter inntektsåret, men beløpet vil ikke bli endelig fastlagt før ligningsresultatet foreligger. Den som var aksjeeier pr 1. januar godskrives RISK-regulering som følger:

pr 01.01.01	15,97 (estimat)
pr 01.01.00	6,83
pr 01.01.99	7,64
pr 01.01.98	7,52
pr 01.01.97	5,84
pr 01.01.96	3,95
pr 01.01.95	2,82
pr 01.01.94	1,25
pr 01.01.93	-1,00

Oppregulert inngangsverdi ved overgang til nytt skattesystem pr 1. januar 1992 var kr 58,71.

# Finansiell posisjon

## Finansieringsstrategi

Olav Thon Eiendomsselskap har som målsetning å opprettholde en ubetinget sterk finansiell stilling, preget av blant annet høy reell egenkapitalandel og likviditetsreserve. Dette skal gi konsernet handlefrihet til å utnytte interessante investeringsmuligheter og bidra til å trygge aksjonærenes verdier.

Et viktig element i konsernets finansieringsstrategi er å sikre langsiktige forpliktelser fra långiverne, hvilket bidrar til å begrense refinansieringsrisikoen. Refinansieringsrisikoen begrenses videre ved å opprettholde en balansert forfallsstruktur på innlansporteføljen.

Det tilstrebes dessuten en spredning av konsernets innlån på flere långivere, som sikrer at konsernets avhengighet av enkeltlångivere ikke blir uforholdsmessig høy. Rentebetingelsene er hovedsakelig tilknyttet nøytrale renteindikatorer, slik at renterisikoen knyttet opp mot innlånskostnaden til hver enkelt långiver reduseres.

Det legges vekt på å oppnå fleksibilitet med hensyn til valg av renteperioder, slik at låneporteføljen kan posisjoneres i forhold til konsernets forventninger til den fremtidige renteutviklingen.

Olav Thon Eiendomsselskap ASA er enten låntaker eller garantist ved låneoptak. Långivers kredittisiko er dermed knyttet til konsernets finansielle stilling og ikke til utviklingen av enkeltprosjekter. Denne strategien sikrer at konsernet oppnår de beste betingelsene fra sine långivere.

Markedet for lånesertifikater har vært benyttet som en balansert del av konsernets samlede innlån siden 1989. Finansiering i sertifikatmarkedet er kortsiktig, hvor hvert enkeltlån under sertifikatprogrammet kan ha inntil 12 måneders løpetid. Med bakgrunn i at konsernet generelt har et langsiktig finansieringsbehov, er det etablert en langsiktig, bakenforliggende kredittfasilitet fra bank

(back-up) som sikrer finansiering til en avtalt fast margin dersom sertifikatmarkedet ikke skulle fungere tilfredsstillende.

Benyttelse av sertifikatmarkedet bidrar til å øke konsernets finansielle fleksibilitet og har vist seg å være en rimelig finansieringsform. Olav Thon Eiendomsselskap ASA's sertifikatprogram har en låneramme på kr 400 mill og løper frem til januar 2004.

Konsernet benytter også banksyndikatmarkedet som innlånskilde og har p.t. en låneavtale med et nordisk banksyndikat om en trekkfasilitet med låneramme på kr 300 mill og med løpetid frem til 2003.

En betydelig del av konsernets lån er således tatt opp direkte i kapitalmarkedet gjennom gjeldspapirer utstedt i eget navn. Benyttede og ubenyttede lånerammer i eget navn utgjorde ved utgangen av 2000 kr 1.050 mill, hvilket utgjør 37% av konsernets utestående langsiktige gjeld på kr 2.876 mill.

Konsernets låneportefølje har en vektet gjennomsnittlig restløpetid på 6,1 år.

## Rentebindingsprofil

Olav Thon Eiendomsselskap tilpasser rentereguleringsprofilen på gjeldsporteføljen til konsernets rentesyn og målsetninger for renterisiko gjennom aktiv anvendelse av renteinstrumenter tilgjengelige i finansmarkedene.

For å begrense resultateffekten av eventuelle kraftige, uventede renteøkninger i det kortsiktige pengemarkedet har konsernet p.t. en betydelig andel langsiktig rentebinding i porteføljen. Pr 01.01.01 var konsernet posisjonert slik at ca 44% av låneporteføljen vil være underlagt renteregulering innen 12 måneder, mens ca 44% skal rentereguleres i 2005 eller senere. Låneporteføljen hadde en vektet gjennomsnittlig rentebindingstid på 3,6 år.

For å sikre en maksimalrente på den del av låneporteføljen som skal rentereguleres i perioden frem til 2004 og samtidig å kunne

utnytte fordelene ved et eventuelt lavt kortsiktig rentenivå, er det inngått renteopsjonsavtaler. Renteopsjonene sikrer at ca 10% av gjelden har et tak for basisrenten på 6,5%.

For den del av porteføljen som har renteforfall innenfor en 12 måneders-periode spres rentereguleringstidspunktene, og FRA-markedet benyttes når dette vurderes som gunstig.

Gjennomsnittlig nominell lånerente var pr 01.01.01 6,8%, mot 6,3% ved foregående årsskifte.

## Likviditet

Ved årsskiftet 2000/2001 hadde konsernet tilgjengelig likviditet på kr 395 mill, bestående av bankinnskudd og likvide plasseringer (kr 115 mill) samt ledig kapasitet under etablerte sertifikat- og trekkrammer (kr 280 mill). I tillegg kommer lånepotensialet i flere eiendommer som ikke er pantsatt.

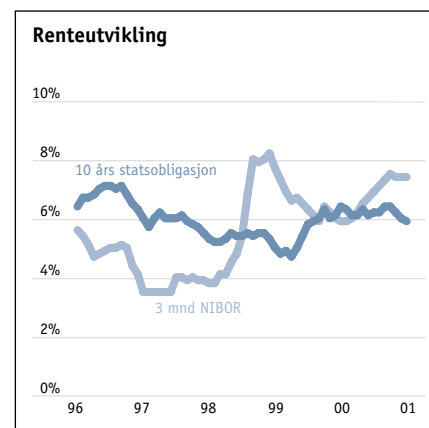
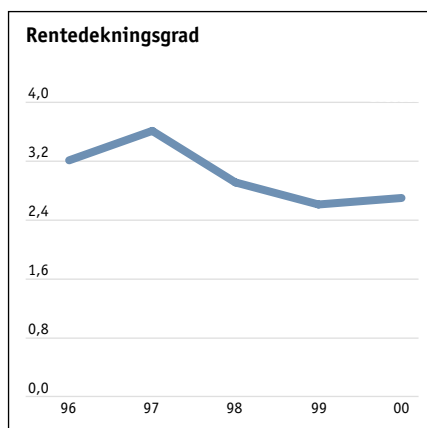
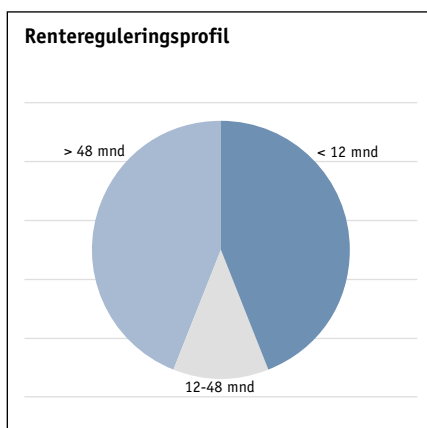
Likviditetssituasjonen vurderes som meget god og oppfyller konsernets målsetning om å kunne ta investeringsbeslutninger uavhengig av finansieringstilsagn.

## Soliditet

Konsernet legger vekt på å tilpasse investeringsnivået slik at tilfredsstillende forhold mellom gjeld og egenkapital opprettholdes.

Bokført egenkapitalandel utgjorde 26% pr 31.12.00. Den reelle egenkapitalandelen antas å være vesentlig høyere da markedsverdien av konsernets eiendommer i betydelig grad overstiger bokført verdi. Den viktigste årsaken til dette er at deler av konsernets eiendomsmasse er ervervet langt tilbake i tid og som følge av foredling og inflasjon har hatt en stor verdistigning i forhold til bokførte verdier.

Selskapets børsverdi utgjorde pr 31.12.00 kr 2,06 mrd, og basert på denne verdieringen av konsernets egenkapital, utgjør verdijustert egenkapitalandel 40%.



# Tostrupgården

– tradisjonenes symbol i en moderne by

**T**ostrupgården var en av Kristianias mest monumentale bygninger ved ferdigstillelsen for 103 år siden. Den var også Norges første med bærende stålkonstruksjoner, elektrisk lys og heis. Bygningen er full av historie, sentralt som den er plassert langs Oslos hovedgate. At statuen av Christian Krog er plassert på torget foran bygningen er ingen tilfeldighet. Kristianiabohemene bolteret seg som kjent i strøket, og eiendommen inneholdt på den tiden et hotell som ble flittig benyttet av flere av dem.



Foto: Svein-Erik Tønnesen

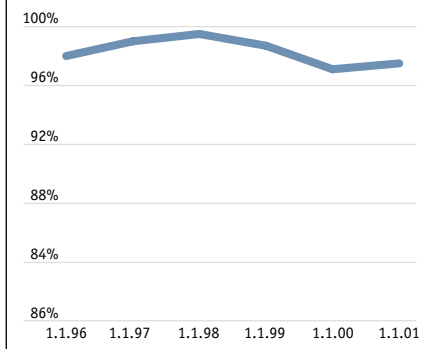


Foto: Oslo Bymuseum

Tostrupgården er fortsatt en av Oslos mest spennende bygninger, som i høyeste grad bidrar med å sette sitt preg på Karl Johans gate. For ikke å snakke om at den helt siden åpningen har huset en av byens mest omtalte restauranter, Tostrupkjelleren.

# Utleievirksomhet

Figur 1 Utleiegrad



## Strategi

Olav Thon Eiendomsselskap har som hovedstrategi å erverve, utvikle og eie eiendommer med sentral beliggenhet i forhold til bysentra og viktige kommunikasjonsårer. Selskapet skal oppnå høyest mulig verdiskapning på lang sikt gjennom fokusering både på effektiv drift av eiendommene og innovativ videreutvikling av eiendomsporteføljen. Det legges vekt på å erverve eiendommer med utviklingsmuligheter, og eiendomsporteføljen søkes løpende tilpasset konsernets vurdering av de ulike markedsegmentenes potensiale.

Et vesentlig element i konsernets strategi er å begrense konsernets viktigste operasjonelle risiko - risikoen for langvarig ledighet i eiendomsporteføljen. Ved å fokusere på sentralt beliggende eiendommer, vil ledige lokaler normalt ha større marked og anvendelsesområde, og etterspørselen vil være mindre utsatt for konjunktursvingninger i enkeltbransjer. I tillegg vil eiendommene dra nytte av offentlige investeringer i infrastruktur.

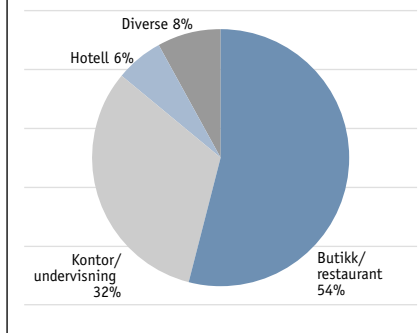
Ledighetsrisiko begrenses videre ved at konsernet besitter en differensiert eiendomsportefølje. Konsernet arbeider aktivt med å tilpasse eiendommene etter løpende markedsvurderinger, men ensidig eksponering mot enkeltsegmenter i utleiemarkedet søkes unngått.

Det legges også vekt på å spre leiekontraktene forfallstidspunkt for å redusere risikoen for ledighet som skyldes ugunstige markedsforhold når kontraktene utløper.

## Eiendomsportefølje

Konsernet eide pr årsskiftet 2000/2001 52 eiendommer med tilsammen ca 449.000 m<sup>2</sup> utleibart areal. Årlig leieinntektsnivå utgjorde ved årsskiftet kr 570 mill. Konsernets 10 største eiendommer representerer 69% av porteføljens leieinntektsnivå.

Figur 2 Leieinntektsfordeling



## Kapasitetsutnyttelse

Konsernet har historisk hatt meget høy kapasitetsutnyttelse (se figur 1). Andel ledige lokaler, beregnet som antatt leieverdi av lokalene i forhold til eiendomsmassens totale leieinntektsnivå, utgjorde 2,5% ved utgangen av 2000.

## Segmentfordeling

Målt etter leienivå fordeles eiendommene med 54% på butikk- og restaurantlokaler, 32% på kontor- og undervisningslokaler, 6% på hotell og 8% på diverse andre lokaler (se figur 2). Denne segmentfordelingen samsvarer i stor grad med den porteføljen hadde ved selskapets etablering. Til sammenligning hadde konsernet i begynnelsen av 1990-årene en overveiende andel kontor- og undervisningslokaler.

Geografisk er porteføljen fordelt med 53% i Oslo, 25% i Bærum, 5% i det øvrige Østlandsområdet, 13% i Bergensområdet og 4% i landet for øvrig (se figur 3).

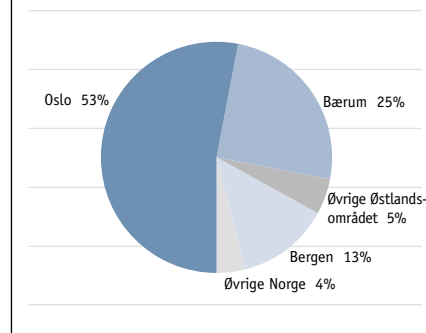
## Forfallsstruktur

Konsernets leiekontraktmasse har en forholdsvis balansert forfallsstruktur. Dette fremgår av figur 4, hvor det for de to viktigste utleiesegmentene er vist relativ andel av kontrakter (målt etter leieverdi) som forfaller hvert år i perioden 2001-2005. Eksempelvis viser figuren at 9% av leiekontraktene for butikk- og serveringslokaler forfaller i 2001 og 10% i 2002. For kontorleiekontraktene er tilsvarende andeler 17% og 15%. Vektet gjennomsnittlig restløpetid for konsernets totale kontraktportefølje er ca 4 1/2 år.

## Kjøpesentereieendom

Olav Thon Eiendomsselskap har tradisjonelt konsentrert seg om sentralt beliggende næringsseiendommer i Oslo-området. Gjennom 1990-årene har konsernet gjennomført en

Figur 3 Geografisk leieinntektsfordeling



betydelig satsning på kjøpesentereieendom, hvilket også har økt andelen eiendommer utenfor Oslo-området.

Ved utgangen av 2000 hadde konsernet eierinteresser i 10 kjøpesentre, som med et samlet leieinntektsnivå på kr 300 mill sto for 53% av konsernets leieinntekter.

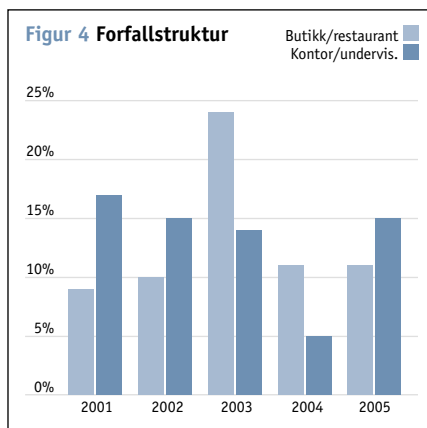
Konsernets kjøpesentersatsning har vært vellykket. Utleiemarkedet for kjøpesentre har de senere år vist meget god utvikling, med generelt høy omsetningsvekst for leietakerne og stigende leiepriser som følge. Utviklingen skyldes blant annet en generell økning i etterspørselen etter forbruksvarer og en vedvarende strukturendring i varehandelen som innebærer at kjøpesentre tar markedsandeler fra mer tradisjonelle handlesentra. Figur 5 viser utviklingen i privat vareforbruk og detaljomsetningen utenom biler og bensin de siste 5 årene.

Tabell 1 viser omsetningsutviklingen for konsernets kjøpesentre i 2000. Samlet omsetningsvekst for sentrene i forhold til året før var på 9% etter en omsetningsøkning på 4,5% i 1999.

Den totale omsetningen i konsernets kjøpesentre i 2000 fordeler seg på ulike bransjer som vist i figur 6.

Utover de direkte eide kjøpesentrene, har konsernet en 25,9% eierandel i kjøpesenterselskapet Amfi Eiendom ASA. Selskapet er i dag engasjert i 22 kjøpesentre med en samlet budsjettert omsetning på ca kr 5 mrd og ca kr 250 mill i budsjetterte leieinntekter på årsbasis. Kjøpesentrene ligger i større tettsteder og mindre og mellomstore byer i Norge.

Markedet for butikklokaler i godt posisjonerte kjøpesentre er meget stramt, og kapasitetsutnyttelsen er høyere i konsernets kjøpesentre enn i eiendomsporteføljen generelt. Ved årsskiftet utgjorde leieverdien av ledige lokaler i konsernets kjøpesentre 0,5% av sentrenes totale leieinntektsnivå.



Hovedparten av leiekontraktene for konsernets butikk- og serveringslokaler avviker fra ordinære leiekontrakter for kontorlokaler ved at leien, utover en avtalt minimumsleie, er knyttet til leietakernes omsetning. Satsen for omsetningsbasert leie varierer betydelig og er avhengig av bransje. For butikklokaler vil satsen normalt variere fra 3% til 12%, med relativt lave satser for dagligvareforretninger og høye satser for serverings- og nisjeforretninger.

Omsetningsbaserte leiekontrakter innebærer at omsetning utover et avtalt minimumsnivå fører til proporsjonal stigning i leien. Volumvekst i omsetningen hos denne kategori leietakere vil følgelig normalt medføre leieøkning som overstiger den generelle økning i konsumprisindeksen, hvilket har vært tilfelle i konsernets kjøpesentre de senere år.

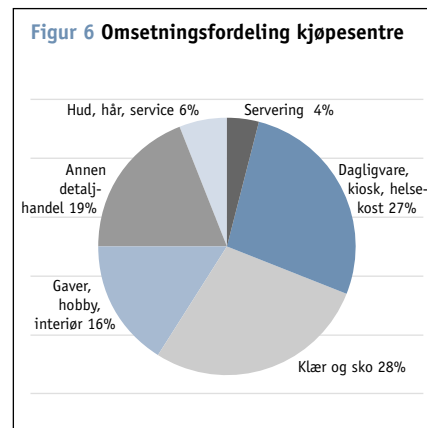
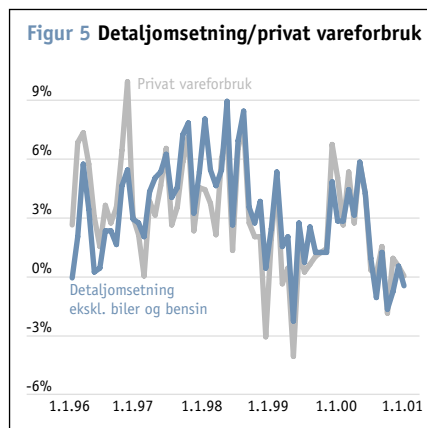
### Butikk-/restaurantlokaler

Høy konsumentetterspørsel har ført til en positiv utvikling også for butikk- og restaurantlokaler utenfor kjøpesentrene. I dette segmentet er beliggenhet helt avgjørende, og for lokaler i de best etablerte handlegater har det i 2000 vært fortsatt etterspørselspress og stigende leiepriser.

### Kontorlokaler

Etter en utflating av leieprisveksten i 1999, har utleiemarkedet for kontorlokaler i Oslo-området vist stigende leiepriser i 2000. Økningen har vært sterkest i prestisjesegmentet, hvor tilbudssiden er forholdsvis begrenset. Den generelle ledigheten er fortsatt lav, men differensieringen mellom segmentene er tydelig.

Tabell 2 viser konsernets største kontor- og forretningseiendommer og hvordan eiendommens leienivå fordeler seg på de ulike utleiekategorier. Som det fremgår av tabellen har flere av eiendommene en kombinasjon av kontorlokaler og butikk- og restaurantlokaler.



**Tabell 1 - Omsetningsutvikling kjøpesentre**

Beløp i mill kr	Omsetning			Endring 1999/00	Leienivå pr 01.01.01 <sup>1)</sup>
	1998	1999	2000		
Sandvika Storsenter	1.242	1.294	1.351	4 %	87,4
Lagunen Storsenter (42%)	1.131	1.150	1.200	4 %	29,7
Storosenteret	787	829	981	18 %	39,9
Bergen Storsenter <sup>2)</sup>	287	769	912	19 %	46,7
Oasen City <sup>3)</sup>	232	268	311	16 %	17,7
HK-senteret (34%) <sup>4)</sup>	253	276	280	1 %	6,0
Gunerius Shoppingsenter <sup>5)</sup>	261	262	265	1 %	36,3
Romeriksenteret	246	253	259	2 %	11,2
Senter Syd, Mortensrud <sup>6)</sup>	-	170	221	30 %	17,3
Fakkelsenteret <sup>7)</sup>	153	165	155	-6 %	8,1
	4.592	5.436	5.935		300,3

1) For deleide kjøpesentre vises konsernets andel

2) Ombygget/utvidet i 1998/99 - ferdigstilt mars 1999

3) Ervervet april 1998

4) Ervervet mai 1998. Utbygget 1997

5) Leieinntektsnivå inkl. kontordel

6) Åpnet mars 1999

7) Ervervet mai 1998

**Tabell 2 - Konsernets viktigste kontor- og forretningseiendommer**

	Leieinntektsfordeling			Leienivå pr 01.01.01 (mill)
	Kontor/underv.	Butikk/rest.	Hotell	
Vika Atrium - Munkedamsveien 45	87%		14%	70,5
Sandviksveien 184 - Info-Rama	5%	21%	61%	28,3
Pilestredet 54, 56/Dalsbergstien 19	95%	5%		18,1
Torggata 2-4-6	54%	46%		16,1
Karl Johansgate 25	41%	59%		15,3
Kirkegata 24/26	90%	10%		13,5
Universitetsgata 22/24/26	33%	67%		12,4
Stortorvet 2	40%	60%		8,6
Jongsåsveien 4 (Bærum)	50%	50%		8,2
Rådhusgata 7 B	100%			8,0

# Viktige eiendommer



## KJØPESENTRER

### 1. Sandvika Storsenter

Sandvika Storsenter i Bærum Kommune ble bygget av Olav Thon Eiendomsselskap i 1992/93. Etter utvidelser i 1996 og 1997 er kjøpesenteret blitt landets fjerde største med en brutto omsetning i 2000 på kr 1.351 mill. Senteret inneholder 108 butikker og serveringssteder og har et totalt handleareal på omkring 29.000 m<sup>2</sup>.

### 2. Gunerius Shoppingsenter/BSL-kvartalet

Gunerius Shoppingsenter ligger i kvartalet mellom Brugata, Stenersgata, Lybekkergata og Storgata i Oslo, hvor konsernet eier samtlige eiendommer. Foruten Gunerius, som i 2000 omsatte for kr 265 mill, består kvartalet av flere forretnings- og kontoreiendommer. På lengre sikt vurderes en større utvikling av eiendommene.

### 3. Senter Syd Mortensrud

Senter Syd ligger i Mortensrud bydel i Oslo og har direkte tilknytning til endestasjonen for byens sørgående T-bane. Kjøpesenteret ble nyåpnet i mars 1999 etter å ha blitt utvidet fra 2.700 til 14.000 m<sup>2</sup>. Omsetningen i senteret utgjorde kr 221 mill i 2000.



### 4. Storosenteret

Storosenteret, som ligger ved krysset mellom Store Ringvei og Grefsenveien i Oslo, har et brutto salgsareal på 16.500 m<sup>2</sup> og parkeringsplass for 600 biler. Kjøpesenteret har 55 butikker og serveringslokaler, samt 4.700 m<sup>2</sup> kontorlokaler. Etter ombygging av senterets

Olav Thon Eiendomsselskap besitter eiendommer over store deler av Østlandsområdet, men porteføljen er i stor grad konsentrert om det sentrale Oslo.

I tillegg eier selskapet eiendommer i Bergen, Karmøy og Tromsø.





## 5. Romeriksenteret

Romeriksenteret ligger på Kløfta i Ullensaker kommune, ca 40 km nord for Oslo, nær E6 og ca 10 km syd for Oslos hovedflyplass, Gardermoen. Senteret har rundt 30 forretninger fordelt på 9.750 m<sup>2</sup> og ca 2.500 m<sup>2</sup> kontorer. Brutto omsetning i senteret var i 2000 kr 259 mill.

deling av de totale inntekter og kostnader fra partenes respektive eiendommer i området. Konsernets andel av fellesskapets resultat utgjør 42%. Totalt tomte- og bygningsareal for Laguneparken utgjør hhv 112.000 m<sup>2</sup> og 53.000 m<sup>2</sup>.

Ved årsskiftet 2000/2001 ble det startet ombygging og utvidelse av Lagunen Storsenter med ca 6.500 m<sup>2</sup>. Byggearbeidene vil bli ferdigstilt i første halvår 2002.



Foto: Svein-Erik Tomassen

senteret var på kr 912 mill i 2000, og leieinntektsnivået utgjorde kr 47 mill ved utgangen av året. Senteret har gunstig beliggenhet ved jernbanestasjonen i Bergen sentrum, med direkte tilknytning til byens bussterminal og parkeringshus med 1.600 plasser.

## 9. Oasen City

Kjøpesenteret ligger i Karmøy kommune i Rogaland, ca 5 km utenfor Haugesund sentrum. Oasen City har et areal på ca 26.000 m<sup>2</sup> og består av ca 70 butikker samt kontor- og servicefunksjoner. Omsetningen for senterets leietakere økte i 2000 med 16% til kr 311 mill.



Foto: Sture Nørstved

## 6. Fakkelsenteret (100%) og HK-senteret (34%)

Fakkelsenteret ligger i Jessheim sentrum i Ullensaker kommune og består av ca 8.000 m<sup>2</sup> butikk- og kontorlokaler. Årlig leieinntektsnivå for Fakkelsenteret utgjør ca kr 8 mill, og senterets 25 butikkleietakere omsatte i 2000 for kr 155 mill. I tillegg eier konsernet en 34% eierandel i eierselskapet til det nærliggende HK-senteret, som har et bruttoareal på ca 10.500 m<sup>2</sup>. Omsetningen i senteret utgjorde i 2000 kr 280 mill.

## 7. Lagunen Storsenter/Laguneparken (42%)

Lagunen Storsenter er Vestlandets største og Norges 5. største kjøpesenter med en omsetning i 2000 på kr 1.200 mill. Lagunen har ca 70 butikker og serveringslokaler fordelt på 27.500 m<sup>2</sup> brutto handleareal, samt ca 1.000 m<sup>2</sup> kontorer og 1.200 parkeringsplasser.

Eiendomsbesitterne i Lagunen-området har en avtale om felles drift og utvikling av eiendommene under navnet "Laguneparken". Avtalen innbærer blant annet en proratarisk for-

## 8. Bergen Storsenter

Bergen Storsenter er resultatet av påbyggingen og sammenbyggingen av kjøpesentrene Bystasjonen og KIM-huset, som ble ferdigstilt våren 1999. Det nye kjøpesenteret omfatter totalt 27.000 m<sup>2</sup> og rommer ca 70 butikker og 4.700 m<sup>2</sup> kontorlokaler. Omsetningen i



Foto: Bjellanger Wiedene AS



## KONTOR- OG FORRETNINGSBYGG

### OSLO

#### 10. Munkedamsveien 45 - Vika Atrium

Vika Atrium er et høykvalitets kontor- og forretningsbygg på 43.000 m<sup>2</sup> som ble ferdigstilt høsten 1988. I tillegg til 26.600 m<sup>2</sup> kontorer inneholder bygget hotell og restaurant, kurs- og konferansesenter, undervisningslokaler, kiosk, legeklinikk og parkering for ca 250 biler.

#### 11. Torggata 2-4-6

Torggata 2-4-6 har meget sentral beliggenhet ved Stortorvet og Oslo Domkirke/Glasmagasinet. Bygget, som ble oppført i 1913/41, er et kombinert kontor- og forretningsbygg på 15.700 m<sup>2</sup>. Bygget er betydelig modernisert de senere år.

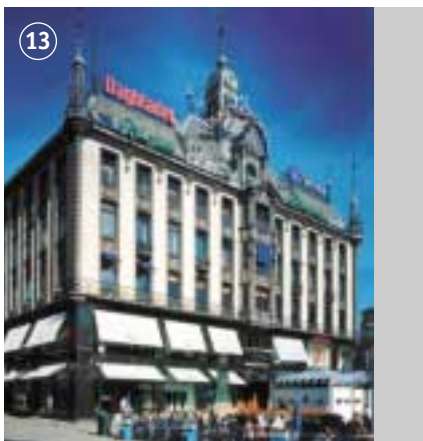


Foto: Svein-Eirik Tønnesen

#### 12. Pilestredet 56/Dalsbergstien 19

Pilestredet 56 er utleid til kontorer og fysioterapihøyskole. Kvartalet er søkt omregulert med tanke på å utbygge eiendommen, primært til boliger.

#### 13. Karl Johans gate 25 - Tostrupgården

Tostrupgården ble bygget i 1856/61, og med sin monumentale stil og sentrale plassering vis-à-vis Stortinget er den et unikt utleieobjekt for leietakere som er ute etter slike kvaliteter. Av leieinntektene fra eiendommen kommer 59% fra butikk/serveringslokaler og 41% fra kontorlokaler.

#### 14. Kirkegata 24/26

Byggene er oppført i 1857 og 1880 og senest rehabilitert i 1982. Eiendommene har sentral beliggenhet i kvadraturen mellom Karl Johans gate og Akershus Festning og omfatter totalt 10.400 m<sup>2</sup> kontor- og forretningsarealer. 90% av leieinntektene kommer fra kontorlokaler, mens resten er fra butikk/serveringslokaler. Eiendommene ble ervervet av konsernet i 2000.

#### 15. Universitetsgata 22/24/26

Universitetsgata 22/24 omfatter 6.600 m<sup>2</sup> og er i hovedsak utleid til butikker og kontorer. Universitetsgata 26 er på 3.400 m<sup>2</sup> og er stort sett utleid til restauranter. Eiendommenes leieinntekter fordeles på butikk/restaurantlokaler med 67% og kontorlokaler med 33%.

#### 16. Stortorvet 2

Stortorvet 2 ble oppført i 1879/80 i tysk renessansestil og inneholdt opprinnelig butikker, kontorer og herskapsleiligheter. Eiendommen har en meget god beliggenhet med fasade mot tre sider; Karl Johans gate, Kirkegata og Stortorvet. Dette gjør at eiendommen er særlig attraktiv for butikker og restauranter, og p.t. kommer ca 60% av leieinntektene fra slike virksomheter.



Foto: Svein-Eirik Tønnesen

#### 17. Rådhusgata 7B

Rådhusgata 7B er et kontorbygg på 13 etasjer og tilsammen 6.900 m<sup>2</sup>, samt en sidebygning på 4 etasjer og 1.100 m<sup>2</sup>. Eiendommen ligger i den såkalte "Kvadraturen" i Oslos gamle bydel. Bygningene er oppført i 1955, men er nylig totalrehabilitert slik at den innvendige standard kan sammenlignes med nybygg. Bygget er det høyeste i området, og det er fra de øverste etasjene en praktfull utsikt over Oslo by og havneområdet.

#### 18. Torggata 11/Storgata 13 - Strøget

Eiendommene ble utviklet i 1970 da bakgårdene ble ombygget til å danne et handlestrøk og en passasje mellom to av Oslos handlegater. I tillegg til 2.100 m<sup>2</sup> butikklokaler rommer eiendommene restauranter og kontorer.

## SANDVIKA

Sandvika er et regionsenter for de vestlige deler av Oslo-området og et knutepunkt for E18, E16 og vestgående jernbanelinje fra Oslo. Etter byggingen av Sandvika Storsenter i 1992/93 (se s. 28) har Olav Thon Eiendoms-selskap foretatt en rekke investeringer i området Sandvika Vest, senest ved kjøp av kontoreiendommen Industriveien 33 i januar 2001. Konsernets eiendommer i området hadde ved årsskiftet 2000/2001 et samlet leieinntektsnivå på kr 136 mill, hvilket utgjør 24% av konsernets totale leieinntekter.



Foto: Svein-Erik Toraasen

## BÆRUM FOR ØVRIG

### 22. Elveveien 65, 75-85

Eiendommen ligger inntil jernbanestasjonen og E18 ved Lysaker, på grensen mellom Oslo og Bærum kommune, og er primært utleid til kontorer. Konsernet planlegger å oppføre et nybygg på eiendommen, men må avvente ny reguleringsplan for det sentrale Lysaker-området.



Foto: Bjellanger Widene AS

### 19. Sandviksveien 184 - Info-Rama

Eiendommen ligger ved krysset E18/E16, i gangavstand til Sandvika Storsenter, og er bebygget med et hotell med 243 rom og et konferanse- og messe/utstillingssenter - Info-Rama. En ubebygd tomt på ca 5 mål inngår også i eiendommen, som samlet omfatter tomtearealer på ca 36 mål. Konsernet startet våren 2000 utvidelse av hotellets konferansesenter, og det bearbejdes planer for en samordnet utvikling av hele eiendomsområdet.

### 20. Jongsåsveien 4

Eiendommen ligger sentralt plassert i Sandvika Vest, med kort avstand til Sandvika Storsenter. Eiendommen har et tomteareal på ca 25 mål og er utbygget med to bygg. Den største leietakeren driver utvalg for personbiler – Ford Forum.

### 21. Claude Monets allé 14-18

Eiendommen, som ble oppført i 1996, har beliggenhet ved siden av Sandvika Storsenter og består av 2.100 m<sup>2</sup> butikkarealer.

I tillegg har konsernet en tomt på 5,4 mål som ligger plassert mellom Jongsåsveien 4 og Sandvika Storsenter samt en eierandel på 25% i Sandvika Kino.

# Strøget

- "alle kjøpesenters mor"



Foto: Svein-Erik Tenaasen



Området mellom de tradisjonsrike sentrums-gatene Storgata og Torggata består av et konglomerat av bakgårder med mange mindre bygninger som vender ut mot gårdsrommene. I et fra før travelt handlestrøk med høye eiendomspriser, var det vanskelig å se hvordan man skulle kunne drive en forsvarlig videreutvikling av eiendomsmassen uten å rive. Løsningen viste seg å bli både utradisjonell og forut for sin tid, og besto i å revitalisere de gamle gårdene i de indre gårdsrommene ved å åpne en passasje mellom Storgata og Torggata. Ved å innby

forskjellige bransje- og butikkkonsepter i en felles ramme, ble Strøget, som faktisk ble landets første "kjøpesenter", skapt. Det nye konseptet – en miljø- og trafikkskapende passasje som rommet restauranter, kaféer og butikker – var på den tiden faktisk en liten attraksjon.

Olav Thon Eiendomsselskap har stor tro på at området rundt Strøget kommer til å gjennomgå en spennende utvikling i fremtiden. Med den betydelige eiendomsmassen selskapet besitter i området, vil selskapet utvilsomt være med på å prege denne utviklingen.



# Eiendomsoversikt

Eiendommer (1)	Note	Kommune	Tomte-areal m <sup>2</sup>	Brutto areal m <sup>2</sup> (2)				Sum	Leie-inntektsnivå (3) (mill kr)	Ledig i % av leie-inntektsnivå	Eiendommens andel av totalt leie-inntektsnivå	Andel akkumulert
				Butikk Restaurant	Kontor Undervisning	Hotell	Parkering Diverse					
Sandvika Storsenter - Brodtkorbsgt. 7	4	Bærum	19.900	28.765	6.545		8.281	43.590	87,4	0,0 %	15,3 %	15,3 %
Munkedamsveien 45 - Vika Atrium		Oslo	5.655	1.255	26.655	5.237	10.253	43.400	70,5	0,0 %	12,4 %	27,7 %
Bergen Storsenter	5	Bergen	5.162	20.300	4.677		1.700	26.677	46,7	0,0 %	8,2 %	35,9 %
Storosenteret - Vitaminveien 7/9	6	Oslo	23.600	15.989	4.684			20.673	39,9	0,0 %	7,0 %	42,9 %
Storgata 32 / BSL-kvartalet	7	Oslo	10.164	9.799	10.235		11.705	31.739	36,3	3,4 %	6,4 %	49,2 %
Sandviksveien 184 - Info-Rama		Bærum	36.000	1.200	2.105	13.299	15.525	32.129	28,3	12,3 %	5,0 %	54,2 %
Lagunen Storsenter - Krohnåsvn 12	8	Bergen	28.500	13.900	400			14.300	29,7	0,0 %	5,2 %	59,4 %
Pilestredet 54, 56 / Dalsbergstien 19		Oslo	12.979		18.688			18.688	18,1	0,0 %	3,2 %	62,6 %
Oasen City		Karmøy	42.846	19.888	5.130		1.956	26.974	17,7	10,0 %	3,1 %	65,7 %
Senter Syd	9	Oslo	13.802	9.213	1.116		6.803	17.132	17,3	0,0 %	3,0 %	68,7 %
Torggata 2-4-6		Oslo	2.187	6.050	9.241		377	15.668	16,1	1,7 %	2,8 %	71,5 %
Karl Johans gate 25		Oslo	1.022	3.125	3.343			6.468	15,3	0,0 %	2,7 %	74,2 %
Kirkegata 24/26		Oslo	2.119	2.145	7.556		720	10.421	12,7	0,0 %	2,2 %	76,4 %
Universitetsgata 22/24, 26		Oslo	2.203	6.541	3.424			9.965	12,4	0,0 %	2,2 %	78,6 %
Romeriksentret		Ullensaker	25.550	9.750	1.750		1.100	12.600	11,2	2,4 %	2,0 %	80,6 %
Stortorvet 2		Oslo	548	1.121	2.180			3.301	8,6	0,0 %	1,5 %	82,1 %
Jongsåsveien 4		Bærum	25.629	3.901	2.817		800	7.518	8,2	0,0 %	1,4 %	83,5 %
Fakkelsentret		Ullensaker	6.900	5.975	2.090		235	8.300	8,1	0,0 %	1,4 %	85,0 %
Rådhusgata 7B		Oslo	1.354		6.900		1.200	8.100	8,0	9,6 %	1,4 %	86,4 %
Industriveien 33		Bærum	8.209		7.880		2.000	9.880	7,3	2,8 %	1,3 %	87,6 %
Torggata 11 / Storgata 13 - Strøget		Oslo	2.480	3.895	3.322			7.217	7,1	0,0 %	1,2 %	88,9 %
Elveveien 65, 75-85		Bærum	23.800		8.300		1.000	9.300	5,9	0,0 %	1,0 %	89,9 %
Torggata 7		Oslo	1.029	898	3.885		520	5.303	4,7	0,0 %	0,8 %	90,7 %
Chr. Michelsensgate 63 / 65		Oslo	3.759	910	3.965			4.875	4,5	20,5 %	0,8 %	91,5 %
Grensen 9 A		Oslo	795	1.095	1.450			2.545	4,5	0,0 %	0,8 %	92,3 %
Claude Monets allé 14-18	10	Bærum	900	2.120				2.120	4,4	0,0 %	0,8 %	93,1 %
Pløensgate 4 / Youngstorget 4		Oslo	1.013	1.267	1.891		894	4.052	4,4	54,3 %	0,8 %	93,9 %
Munchsgate 5		Oslo	1.477	569		5.373		5.942	3,0	0,0 %	0,5 %	94,4 %
Torggata 26/28		Oslo	1.332	1.265	2.934		75	4.274	2,9	67,4 %	0,5 %	94,9 %
Storgata 12		Ullensaker	2.900	1.500	1.551		575	3.626	2,9	0,0 %	0,5 %	95,4 %
Karl Johans gate 1		Oslo	280	571	1.364		86	2.021	2,4	0,0 %	0,4 %	95,8 %
Peder Claussønsgt 4		Oslo	668	1.375			2.370	3.745	2,4	0,0 %	0,4 %	96,2 %
Bernt Ankersgate 6 / Calmeyersgt. 6		Oslo	1.008	807			2.346	3.153	2,3	8,5 %	0,4 %	96,6 %
Storgata 20		Ullensaker	2.100	1.276	724		500	2.500	2,3	0,0 %	0,4 %	97,0 %
Kristian IV's gt 12		Oslo	512	1.097	341			1.438	2,1	0,0 %	0,4 %	97,4 %
Østerhausgata 9/11		Oslo	1.131	84	2.696		915	3.695	1,9	0,0 %	0,3 %	97,8 %
Grønnegate 50		Tromsø	1.208	161		1.754	100	2.015	1,9	0,0 %	0,3 %	98,1 %
Hausmannsgate 31		Oslo	1.294	650			2.306	2.956	1,7	0,0 %	0,3 %	98,4 %
Kongsgården		Karmøy	3.012	890	760			1.650	1,5	26,0 %	0,3 %	98,7 %
Torggata 25		Oslo	390	310	950		239	1.499	1,4	0,0 %	0,2 %	98,9 %
Torggata 22		Oslo	480	660	330			990	1,1	0,0 %	0,2 %	99,1 %
Torggata 17b		Oslo	420	320	700		300	1.320	1,0	0,0 %	0,2 %	99,3 %
Torggata 35		Oslo	354	302	905		98	1.305	0,9	0,0 %	0,2 %	99,4 %
Torggata 23		Oslo	655				1.313	1.313	0,7	0,0 %	0,1 %	99,6 %
Vakåsveien 4		Asker	6.000		350		535	885	0,7	0,0 %	0,1 %	99,7 %
Storgata 14		Ullensaker	1.633	196	346			542	0,5	23,8 %	0,1 %	99,8 %
Vakåsveien 12		Asker	8.210				150	150	0,4	67,6 %	0,1 %	99,8 %
Enebakkveien 64 D		Oslo	1.500		50		500	550	0,4	0,0 %	0,1 %	99,9 %
Valkyriegate 9	10	Oslo	254				586	586	0,3	0,0 %	0,1 %	100,0 %
Th. Petersons gate 7		Moss	1.681					0	0,2	0,0 %	0,0 %	100,0 %
Underlandsveien 6-8		Asker	14.000					0	0,0	0,0 %	0,0 %	100,0 %
Tomt Mortensrud (felt 9)		Oslo	31.500					0	0,0	0,0 %	0,0 %	100,0 %
<b>Sum</b>			<b>392.104</b>	<b>181.135</b>	<b>164.230</b>	<b>25.663</b>	<b>78.062</b>	<b>449.090</b>	<b>570,5</b>	<b>2,5 %</b>	<b>100,0 %</b>	

- Oversikten omfatter eiendommer som pr 01.01.01 er i konsernets eie, enten ved direkte eierskap eller indirekte via eierandel i selskap. I den grad det foreligger delt eierskap, er kun medtatt eiendommer hvor konsernet har majoritetsinteresse eller lik innflytelse med øvrige eiere. For slike eiendommer er arealangivelsene vist på 100% basis, mens størrelsene for leieinntektsnivå og ledighetsgrad kun reflekterer konsernets eierandel.
- Avvik i arealangivelse i forhold til tidligere oppgitt skyldes ny oppmåling, påbygging, evt riving av bygninger under midlertidig bruk, etc.
- Beregnet utleieverdi av eiendommene, dvs utleieverdi i henhold til eksisterende leiekontrakter tillagt antatt leieverdi av omsetningsbaserte leiekontrakter og ledige arealer i den stand de var pr 01.01.01. Avtalt minimum årsleie for løpende kontrakter pr 01.01.01 utgjorde ca kr 531 mill.
- I tillegg til oppgitt areal kommer 36.000 m<sup>2</sup> parkeringshus med gratis parkering for kjø-

- presenterets kunder samt 70 parkeringsplasser i tiliggende kvartal.
- 2.400 m<sup>2</sup> av tomten er festet.
- 6.300 m<sup>2</sup> av tomten er festet. I tillegg til oppgitt areal kommer 7.600 m<sup>2</sup> parkeringshus med gratis parkering for kjøpesenterets kunder.
- Omfatter Storgata 32, Lybekkergata 2, Stenersgata 22 og 24, Brugata 6, 10, 12 og 14.
- Oppgitte areal omfatter de eiendommer/seksjoner tilknyttet Lagunen Kjøpesenter som selskapet eier, enten i sin helhet eller ved ideell andel. I henhold til avtale skal inntekter og kostnader fra selskapets eiendommer inngå i felles drift med øvrige eiendommer tilknyttet Lagunen Næringspark. Selskapets andel av fellesskapets resultat utgjør 42%.
- I tillegg til oppgitte arealer kommer 12.000 m<sup>2</sup> parkeringsarealer til gratis parkering for kjøpesenterets kunder.
- Tomteareal er ideell andel.

# Prosjekter

En viktig del av Olav Thon Eiendomsselskap ASAs strategi er å erverve eiendommer med foredlingspotensiale og å utvikle disse for langsiktig eie. Selskapet har bygget opp en betydelig kompetanse innen eiendomsutvikling gjennom realisering av en rekke større utbyggingsprosjekter.

Konsernet har flere prosjekter under utvikling og vil også i fremtiden fokusere på utvikling og foredling av eiendom, da dette antas å bidra til verdiskapning for aksjonærene utover avkastningen fra den løpende eiendomsdriften.

Motposten til en forventet høy utviklingsavkastning er en høyere risikoeksponering. Prosjektrisikoen er relatert til en rekke forhold på gjennomføringssiden (f.eks. offentlige tillatelser), kostnadssiden (f.eks. byggekostnader) og inntektssiden (f.eks. leieinntekter/-salgsverdi ved ferdigstillelse, eventuelt finne en kjøper ved salg).

Som eksempelet illustrerer kan eiendomsutvikling innebære betydelig gevinstpotensiale i forhold til mer finansielt baserte eiendomsinvesteringer, enten i form av realisasjonsgevinster eller i form av økt løpende avkastning.

## PROSJEKTBSKRIVELSE

Olav Thon Eiendomsselskap har for tiden følgende utviklingsprosjekter under planlegging:

### Sandviksveien 184, Bærum

Eiendommen omfatter hotell, et konferanse- og messe/utstillingssenter (Info-Rama) samt en ubebygde tomt på ca 5 mål. Det bearbejdes planer for ny bruk av messearealene og en samordnet utvikling av hele eiendomsområdet.

Våren 2000 startet konsernet utvidelse av hotellets kurs- og konferansefasiliteter. Byggearbeidene ferdigstilles medio 2001. Videre vurderes det å utvikle Info-Rama til et kompetansesenter innen Bygg & Interiør, med salg, utstilling og kurs- og konferansmuligheter. På den nåværende parkeringsplassen vurderes det på sikt å oppføre et nybygg med kontorer, ytterligere utstillingsarealer og parkeringsplasser i kjelleren. For øvrig er det et utbyggingspotensiale i den ubebygde tomt, som er avgrenset fra resten av eiendommen av Sandviksveien.

Utbyggingen av eiendommen vil skje trinnvis, med tidligste byggestart for ombyggingen av messesenteret annet halvår 2001, avhengig av myndighetsgodkjenninger.

## Eksempel:

Verdi ferdig utviklet eiendom (netto leie kr 12 mill, avkastningskrav 8%)			kr	150 mill
Investering i utviklingsprosjekt/tomt	kr	20 mill		
Finanskostnader i planleggingsperioden	kr	1 mill		
Byggekostnader	kr	95 mill		
Finanskostnader i byggeperioden	kr	6 mill	kr	122 mill
Utviklingsgevinst			kr	28 mill
Utviklingsavkastning	23%	(kr 28 mill/kr 122 mill)		
Løpende avkastning	10%	(kr 12 mill/kr 122 mill)		
Løpende meravkastning utover markedsbestemt avkastningskrav	2%	(10% - 8%)		

### Lagunen Storsenter, Bergen

Lagunen Storsenter er Vestlandets største og Norges 5. største kjøpesenter med en omsetning i 2000 på kr 1.200 mill. Senteret har i dag ca 70 butikker og serveringslokaler fordelt på 27.500 m<sup>2</sup> brutto handleareal, samt ca 1.000 m<sup>2</sup> kontorer og 1.200 parkeringsplasser. Konsernets eierandel i senteret med tilliggende eiendommer, Laguneparken, utgjør 42%.

Ombygging og utvidelse av Lagunen Storsenter ble startet ved årsskiftet 2000/2001. Prosjektet vil tilføre senteret 6.500 m<sup>2</sup> nye butikkarealer ved ferdigstillelse i første halvår 2002.

### Elveveien 65, 75-85, Bærum

Lysaker er et tyngdepunkt for kontoretableringer i Oslo vest. Utviklingen av konsernets eiendommer i Elveveien på Lysaker avhenger av den totale plan for området, særlig med hensyn til de langsiktige løsninger på samferdselssiden. Bærum kommune har fremmet plankrav for det sentrale Lysakerområdet, inkl. Elveveien, hvilket innebærer bygge- og deleforbud inntil de nødvendige avklaringer er foretatt.

I den foreløpige planen for utvikling av konsernets eiendommer inngår blant annet oppføring av et nybygg på ca 20.000 m<sup>2</sup>, og ulike utnyttelsesalternativer vurderes for ny og eksisterende bebyggelse. Resultatet av vurderingene, sammenholdt med de muligheter og utfordringer løpende offentlige beslutninger for området medfører, vil danne grunnlag for reguleringsøknad.

### Pilestredet 56/Dalsbergstien 19, Oslo Langaardkvartalet

Konsernet har søkt kvartalet omregulert til bolig-, kontor- og butikkformål. Planene for eiendommene inkluderer oppføring av et nybygg på vel 20.000 m<sup>2</sup>, i hovedsak til boliger, mens ca 14.000 m<sup>2</sup> av den eksisterende bebyggelsen skal beholdes. Det er uklart når reguleringsforslaget vil bli sluttbehandlet.

### Jessheim Storsenter, Ullensaker

Konsernet eier følgende eiendommer i Jessheim sentrum: Kjøpesenteret Fakkelsenteret, Storgata 12, 14, 18 og 20, samt en 34% eierandel i det nærliggende HK-senteret.

Konsernet planlegger en samlet utvikling av eiendommene. Foreløpig er det inngått et markedsmessig samarbeid mellom de to kjøpesentrene.

### Mortensrud, Oslo

Konsernet ervervet i 1996 en tomt på ca. 32.000 m<sup>2</sup> på Mortensrud. Tomten ligger langs E6 og i umiddelbar nærhet til konsernets kjøpesenter Senter Syd. Tomten er godkjent utbygget med vel 40.000 m<sup>2</sup>, og det arbeides med planer for utvikling av eiendommen til diverse næringsformål.

# Vika Atrium

- spydspiss mot en ny tid



Foto: Teknisk Museum



Foto: Svein-Erik Ibramsen

Akers administrasjonsbygg skulle vise seg bli en av grunnpilarene i Olav Thon Eiendomsselskap. Selskapets grunnlegger eide allerede flere eiendommer i kvartalet, og da det tradisjonsrike verftet ble nedlagt, ble også denne viktige eiendommen ervervet. Slik disponerte Olav Thon Eiendomsselskap fra etableringen i 1982 hele kvartalet mellom Munkedamsveien, Ruseløkkveien og jernbanesporet fra Vestbanen. Her ble Vika Atrium prosjektert til en total bygningsmasse på

over 40.000 m<sup>2</sup>. Også Vika Atrium dannet et konsept som ble toneangivende, med en balansert sammensetning av kontorer, hotell, undervisningslokaler og konferansesenter. Alt plassert rundt og i tilknytning til et stort klimaregulert og miljøskapende atrium i stedet for det tradisjonelle indre gårdsrom. Byggets lokaler har siden åpningen i 1989 vært svært attraktive leieobjekter.

**A**kers Mekaniske Verksteder var i flere generasjoner nesten som et ikon å regne for verkstedsindustrien i Oslo. Som mange tradisjonsrike industrier, opplevde også verftsindustrien store markedsendringer på 70-tallet som fikk store strukturmessige konsekvenser. I slike vanskelige tider ble det en selvmotsigelse at skipsreparasjon og -bygging skulle oppta så store arealer midt inne i storbyen. Ved slutten av tiåret ble det derfor ugjennkallelig slutt på Akers virksomhet i Vika.



Foto: Svein-Erik Ibramsen

# English Presentation of the Company

## Background/administration

Olav Thon Eiendomsselskap ASA was founded and given its present structure in 1982, when a number of properties belonging to the Olav Thon Group were transferred to the company. It was introduced on the Oslo Stock Exchange in 1983. Since then, the company has grown considerably. The annual rental value of the company's property portfolio has increased from NOK 27 million as of 01.01.83 to NOK 570 million as of 01.01.01.

The company is a part of the Olav Thon Group, which is a collective term for all operations and companies owned directly or indirectly by Mr. Olav Thon. The Group is mainly involved in real estate and operations in the hotel and restaurant trade. Olav Thon Eiendomsselskap ASA is the only listed company in the Group.

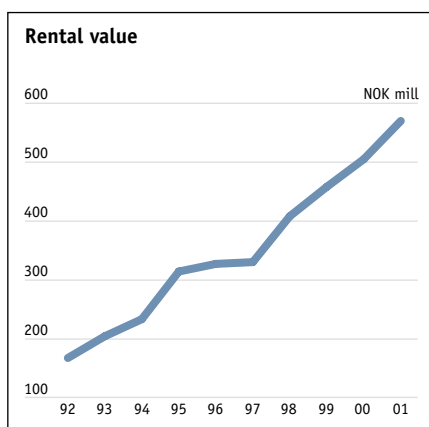
Mr. Dag Tangevald-Jensen is the managing director. The company does not have its own administration. A management agreement with the Olav Thon Group ensures that the company draws at all times upon the collective resources of the organisation.

## Main strategy

The company's main strategy is to invest in centrally located business properties, with primary emphasis on the Oslo area.

Through the redevelopment and efficient operation of the properties, the company aims in the long term to achieve the highest possible added value as a combination of current high operating yield and the long term increase in the value of the properties.

The company intends to maintain its strong financial position, including sound liquidity and high equity ratio.



## The properties

As at 1 January 2001 the company owned 52 centrally located properties, 83% of which (measured on the basis of the theoretical rental value) are in the Oslo area. The company's property portfolio consists of about 449,000sqm of rental space. In addition, there are various building areas used for (free) parking. Moreover, a considerable development potential resides in several of the company's properties.

The aggregate (theoretical) rental value of the company's property portfolio as of 1 January 2001 totalled NOK 570 million. Measured on the basis of the theoretical rental value, the property portfolio can be split as follows: shop and restaurant premises 54%, office and educational premises 32%, hotels 6% and miscellaneous 8%.

## Shareholders

As at 31 December 2000, the company had 1,677 shareholders. After Mr. Olav Thon, who holds about 62.3% of the shares, the second and third largest shareholders at the turn of the year were the Norwegian National Insurance Fund and Olav Thon Eiendomsselskap ASA (own shares) with 6.7% and 6.3% of the shares respectively.

## Accounting policies, etc

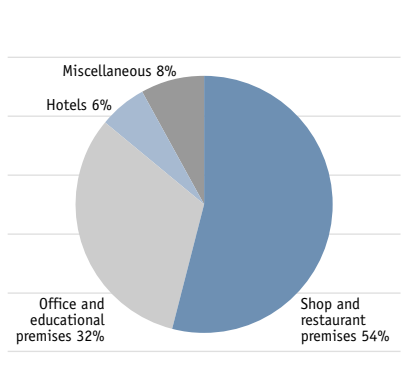
The Norwegian accounting standard builds on historical values and the statutory accounts are as a general rule linked to the tax accounts.

Fixed assets are activated and written off if they have a useful life of more than 3 years. Depreciation is provided on a straight-line basis using the following rates: 1% on buildings, 10-20% on moveables and 20% on goodwill.

The companies' properties are recorded at the estimated market value or the written-down value according to the depreciation plan given above, whichever is the lowest. When calculating the lowest value, the property portfolio is assessed as a single unit. The properties' market value is assessed to be considerably higher than the book value.

Refurbishment costs, in general, are expensed as ordinary costs and may therefore heavily influence the Profit & Loss Account. Additionally, neither the increase in the property values through general inflation, nor the values created through development of the properties, are reflected in the Profit & Loss Account.

Rental value distribution



# Key figures<sup>1</sup>

Amounts in NOK million	2000	1999	1998	1997	1996
<b>Operations</b>					
Gross rental income	540	479	438	364	323
Other operating income	1	3	19	0	1
Gains on sales of fixed assets	0	1	4	1	106
Operating profit	417	306	296	253	325
Profit before taxes	259	163	175	169	242
Profit for the year	190	122	130	125	169
Net cash flow from operations	255	217	227	156	116
<b>Investments/sales</b>					
Investments in fixed assets	393	237	871	480	235
Sales of fixed assets (sales prices)	0	8	10	1	197
<b>Financial strength</b>					
Book equity	1,076	1,009	929	833	738
Book equity ratio	26%	26%	24%	29%	30%
Value adjusted equity <sup>2</sup>	2,058	2,237	2,284	2,832	1,832
Value adjusted equity ratio <sup>2</sup>	40%	43%	44%	59%	52%
<b>Liquidity</b>					
Liquidity reserve	395	573	652	182	268
Interest cover ratio <sup>3</sup>	2.7	2.6	2.9	3.6	3.2
<b>Loan portfolio</b>					
Long term interest-bearing debt	2,810	2,683	2,672	1,750	1,467
Weighted average term to maturity, years	6.1	7.3	8.5	-	-
<b>Properties</b>					
Annual rental value	570	505	458	408	330
Shop and restaurant premises	54%	55%	53%	50%	52%
Office and educational premises	32%	31%	33%	36%	37%
Miscellaneous	14%	14%	14%	14%	11%
Rental ratio	97.5%	97.1%	98.7%	99.5%	99.0%
Weighted average duration of lease agreements, years	4.5	4.5	3.8	3.5	3.1
Market value <sup>2</sup>	4,771	4,823	4,809	4,669	3,333
<b>Key figures per share (in NOK)</b>					
Stock exchange quotation, high	190.00	240.00	260.00	242.00	156.00
Stock exchange quotation, low	162.00	185.00	170.00	152.00	107.00
Stock exchange quotation, year end	173.00	188.00	192.00	238.00	154.00
Dividend	0.00	2.60	2.40	2.40	2.40
Earnings per share	16.65	10.24	10.93	10.50	14.19
Basic cash flow <sup>4</sup>	25.95	19.41	19.58	18.19	14.98
Quotation price year end : basic cash flow <sup>2,4</sup>	6.67	9.69	9.81	13.08	10.28

1: Changes in accounting principles etc means that some figures differ from those given in previous Annual Reports. For instance, the accounting figures for 1997 and 1998 have been revised in accordance with the rules laid down in the new Accounting Act.

2: Based on stock quotation as of 31.12.

3: (Basic cash flow (4) + net financial expenses) / (net financial expenses).

4: Profit before taxes +/- gains/losses on sales of fixed assets + depreciation.

# Report of the Board of Directors

The year 2000 was a good year for Olav Thon Eiendomsselskap. The rental segments of the property market in which the company operates saw rising or stable rents, despite a soaring interest rate level and a slower rate of growth in the Norwegian economy. Operationally, the year was satisfactory, the group reporting an increase in income, favourable profit performance and a sustained low level of vacancy for its property portfolio.

## Profit performance

The group's operating income in 2000 amounted to NOK 540.9 million, compared with NOK 482.9 million for 1999. The increase is attributable to newly acquired properties, the completion of development projects and a general rise in the rental income generated by the group's properties.

Operating profit amounted to NOK 417.3 million (NOK 306.4 million) after debiting ordinary depreciation of NOK 37.7 million (NOK 68.6 million) and other operating expenses of NOK 86.0 million (NOK 108.0 million).

As a result of a change in valuation, the depreciation rate for buildings applied since 1 January 2000 has been 1% instead of the 2% previously used. For comparison, the use of the same depreciation rate in 1999 would have resulted in ordinary depreciation of NOK 37.2 million.

The fall in other operating expenses was due mainly to a reduction in the volume of maintenance projects, and maintenance expenses charged to income totalled NOK 24.7 million (NOK 55.2 million).

Net financial items amounted to NOK 158.7 million (NOK 143.3 million). Financial costs have increased as a result of both a larger interest-bearing debt and a slightly higher average interest rate on the loan portfolio. This entry also includes equity in net income of associated companies totalling NOK 13.8 million (NOK 3.9 million). NOK 5.5 million of this sum is attributable to gains from property sales.

Pre-tax profit amounted to NOK 258.7 million (NOK 163.0 million), and profit after provision for taxes was NOK 190.1 million (NOK 121.8 million). Earnings per share were NOK 16.65 (NOK 10.24).

Cash flow from operational activities came to NOK 255.4 million (NOK 216.9 million).

## Allocation of profit for the year

The Board of Directors recommends that the net profit for the year shown by the parent company Olav Thon Eiendomsselskap ASA be allocated as follows<sup>1)</sup>:

Transferred to reserve for valuation disparities	NOK 77,007,736
Transferred to other reserves	NOK 113,073,412
Allocated profit	NOK 190,081,148

The parent company also made a group contri-

1 As at 31.12.00 distributable reserves amounted to NOK 573.9 million.

bution of NOK 6,450,120 (net, after taxes), which is entered as an equity transaction with no effect on profit.

The Board proposes that no share dividends should be paid for 2000 (1999: NOK 2.60 per share). This decision must be seen against the background of the system now instituted involving additional taxation of private shareholders' allocations of taxed equity paid as dividends. The Norwegian government has announced that the system is temporary pending a new tax reform which should take effect from 2002.

## Accounting policies

Olav Thon Eiendomsselskap ASA is involved in the purchase, development and operation of real property and participation in other companies whose activities are similar. The group's activities are directed towards the Norwegian market. The group has a high-quality property portfolio and enjoys a strong financial position. Consequently, the annual accounts for 2000 have been drawn up on the assumption that operations will continue.

The Board cannot see that any new factors have come into play since the end of the accounting year which affect the appraisal of the group's position and result for the year.

## Finances and liquidity

Olav Thon Eiendomsselskap ASA aims to sustain an unquestionably strong financial position, characterised by factors such as a high equity ratio and high liquidity reserves.

The group's major financial risks are related to variations in equity capital resulting from changes in the value of the property portfolio, the refinancing of debts and the effect on profit of interest rate variations.

Recorded equity ratio was 26% as at 31 December 2000, but value-adjusted equity ratio is assessed to be substantially higher because the market value of the group's assets exceeds recorded value considerably. Based on the stock market price as at 31 December 2000, the value-adjusted equity ratio was 40%.

The group's loan portfolio is composed primarily of long-term loans raised both in banks and financial institutions and directly in the capital market. One of the measures taken to trim the risk attached to refinancing is the maintenance of a balanced settlement structure for the loan portfolio. Of the group's long-term interest-bearing debt of NOK 2,810 million, 56% will fall due within five years. The weighted average time that loans in the portfolio have to run is 6.1 years.

Through the active use of available interest

Every effort has been made to ensure that this translation of the Norwegian text of the Report of the Board of Directors is a true translation. However, in case of any discrepancy, the Norwegian version takes precedence.

rate instruments in the financial markets, the group is able to tailor the interest rate roll-over profile of its loan portfolio to its own views on interest and to defined interest risk policies. The effect on profit of unexpected interest rate surges in the short-term money market has for the present been reduced, because the portfolio has a substantial proportion of long-term interest rate fixing. The interest risk for that part of the portfolio with short-term interest rate fixing has been reduced by spreading out the interest rate roll-over dates.

As at 1 January 2001, the group's position was such that about 44% of its loan portfolio will come up for interest rate roll-overs within 12 months, whilst about 44% will undergo interest rate roll-overs in 2005 or later. Interest rate option agreements ensure that about 10% of the debts have an interest rate cap of 6.5% until and including 2004. At the turn of the year, the average interest rate for the loan portfolio was 6.8%.

The ratio of total cash flow to financial expenses indicates a good capacity for servicing increased financial expenses through ordinary operations.

The group considers it important to maintain sound liquidity reserves through current asset investments and undrawn loan commitments. At the year-end the group's available liquidity amounted to NOK 395 million, and consisted of short-term investments of NOK 115 million and undrawn credit lines of NOK 280 million. In addition, the group's non-mortgaged properties are considered to represent a substantial source of liquidity.

### Investments and projects

Investments in fixed assets in 2000 totalled NOK 392.6 million (NOK 236.9 million).

Property purchases include Kirkegata

24/26 and Torggata 17b in Oslo, and a property next to the Oasen City shopping mall in the Municipality of Karmøy. In addition, the group exercised its option to take over 50% of the shares in the holding company of the shopping mall Senter Syd Mortensrud in Oslo, with the result that the mall is now wholly owned by the group.

Through share purchase and capital increases, the group has expanded its involvement in the shopping mall company Amfi Eiendom ASA by NOK 46.2 million. At the end of the year the group's interest in the company was 25.9%.

During the year the group also purchased 687,498 of its own shares for a total cost price of NOK 119.2 million. As at 31 December 2000 the group holds 6.3% of the share capital.

Since the turn of the year the group has acquired three more properties: Industriveien 33 in Bærum, Storgata 18 in Ullensaker and Torggata 9 in Oslo.

Further the group has increased its shareholding in Olav Thon Eiendomsselskap ASA by the acquisition of additional 45,150 shares. The total cost price of the shares was NOK 7.6 million.

In keeping with the group's general strategy of long-term ownership, no property sales were made in 2000.

In the spring of 2000, in Sandviksveien 184 in Bærum, work began on the extension of the conference centre attached to the Rainbow Hotel Oslofjord. The centre is due to be completed by the middle of 2001.

Work on the structural alteration of the Lagunen Storsenter shopping mall, involving an extension of about 6,500sqm, was started at the turn of the year. This project will be completed in the first half of 2002. The group's interest in the mall and adjacent properties – Languneparken – is 42%.

Several development projects are on the drawing board, but when these can be carried out depends on the market situation, planning permission from the authorities etc.

### The property portfolio

The (theoretical) annual rental value<sup>2)</sup> of the group's properties amounted to NOK 570 million as at 1 January 2001, compared with NOK 505 million as at 1 January 2000.

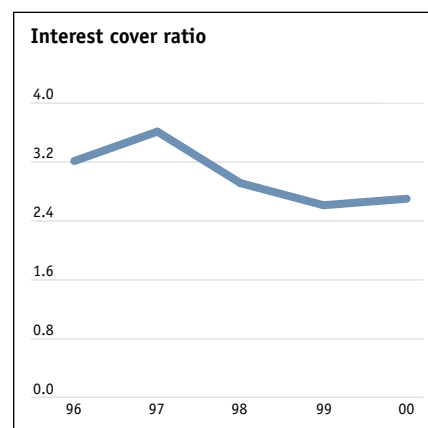
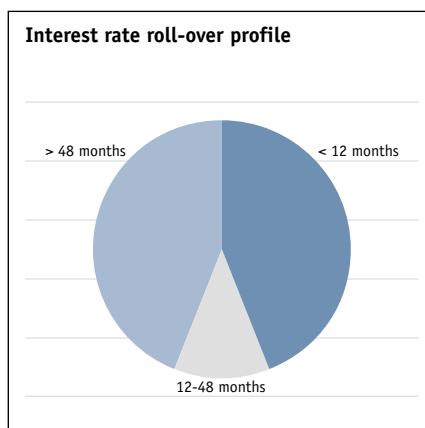
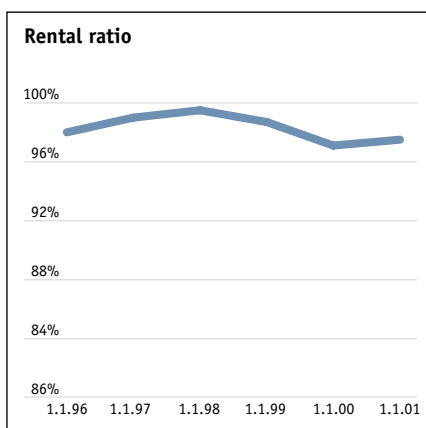
On the basis of a strategy of investment in properties enjoying a central location, the group has built up a differentiated property portfolio, with emphasis on town centres that are easily accessible. Central location and segment diversification are believed to limit the risk of high vacancy rates. The risk of vacancy has also been reduced by spreading out the expiry dates of the lease agreements.

Properties in the Oslo area and Eastern Norway account for 83% of the group's rental income. The main focus is on the rental market for retail premises, cafés, restaurants and the like, and at the turn of the year income from these properties provided about 54% of the rental income. A breakdown of the remaining rental income shows that office space and teaching premises account for 32%, hotels 6%, and various other types of space 8%.

The weighted average time the group's lease agreements have to run is about 4.5 years.

With a vacancy rate for rentable space of approximately 2.5% (1 January 2000: 2.9%), the capacity utilisation of the group's properties is satisfactory.

<sup>2</sup> Annual rent for current lease agreements added to estimated rental value of vacant premises and turnover-based lease agreements.



## The property market

It was a very good year for shopping malls in 2000, with most enjoying a substantial increase in turnover. The high level of growth seen over several years is due both to a general rise in demand for consumer goods and to the fact that sales in the shopping malls represent a growing share of total consumer trade. This has contributed to an increase in rent for the shopping malls, partly because the rents are normally linked directly to the lessees' turnover.

High consumer demand has also led to favourable developments for centrally situated shop and restaurant premises that are not located in the shopping malls. Location is of prime importance for premises of this type, and there have been both demand pressures and rising rents for space in the streets of the best established shopping areas.

Rents rose in most segments of the rental market for office space in the Oslo area in 2000. The increase is greatest in the prestige segment where the supply side is relatively limited. The general level of vacancy is still low, but there are considerable differences between the different segments.

High liquidity and stable sales prices throughout the year were registered in the investor market for commercial property.

## Environment/organisation

In 2000 the annual working hours of the group's employees came to 32 person-years on average. The corresponding figure for the parent company was 18 person-years.

The Board considers the working environment to be satisfactory, and therefore no special measures have been introduced which affect the working environment.

Sickness absence was 1.7% in 2000. There were no injuries or accidents in the period, and nor were any weaknesses discovered as regards the safety of the employees or the working environment in other respects.

The Board does not consider the group's operations to be the cause of any significant pollution of the external environment.

At the Annual General Meeting on 29 May 2000, board member Mr Roald P. Aukner was

re-elected for two years. Deputy board member Mr Dag Tangevald-Jensen was re-elected for one year.

Mr Halgrim Thon resigned from his position as managing director of the company with effect from 1 July 2000. Mr Dag Tangevald-Jensen was appointed as new managing director from the same date.

## Shareholders

During the year the price of shares in Olav Thon Eiendomsselskap ASA fell by 8% from NOK 188 to NOK 173. The highest and lowest quoted prices were NOK 190 and NOK 162 respectively.

The Oslo Stock Exchange all-share index fell by 2% in the same period.

In 2000 a total of 2.0 million shares in Olav Thon Eiendomsselskap ASA were traded on the Oslo Stock Exchange.

A dividend of NOK 2.60 per share for the accounting year 1999 was paid in 2000.

The percentage of shares held by the company's largest shareholder, Mr Olav Thon, has not changed since the last year-end, remaining at 62.3%. The Norwegian National Insurance Fund is the company's second largest shareholder, with a shareholding as at 31 December 2000 of 6.7%.

As at 31 December 2000 Olav Thon Eiendomsselskap ASA had 1,677 shareholders. For an overview of major shareholders and the shareholdings of officers of the company, please see the notes to the Annual Accounts.

At the Annual General Meeting on 29 May 2000, the Board's authorisation to acquire on certain conditions up to 10% of the company's own shares was renewed. As at 31 December 2000, a total of 744,248 shares, corresponding to 6.3% of the share capital, had been acquired on the stock exchange at an average price of NOK 174.

## Outlook

Because of rising inflation and growing pressures on the Norwegian economy, the Bank of Norway raised the key rates by a total of 1.5 percentage points during 2000. The increase in interest rates and a relatively restrictive financial policy were conducive to

a lower rate of growth in the Norwegian economy. Provided that there is a political majority for a moderate financial policy and a sustained tight monetary policy, moderate economic growth is also expected in 2001 and 2002. Lower inflation in the last half of 2001 may pave the way for a moderate fall in the interest rate level. Consequently, the interest rate in Norway is expected to remain unchanged or to fall slightly.

However, negative growth impulses resulting from weaker economic developments in the USA and Europe may bring about a faster fall in interest rates.

The Board expects that shopping mall properties will continue to enjoy growth, and believes that their increase in turnover will be at least in line with the general increase seen by the retail trade. A positive factor for the competitive situation is the temporary partial freeze on the establishment of shopping malls, which is slowing down the development of shopping mall premises.

In the rental market for office space, it is anticipated that high employment will in the short term contribute to stable vacancy levels and rents. Initiated and planned office projects are not viewed as likely to cause a major upset of the market equilibrium in the near term.

The Board does not consider there to be any other factors that will have a major impact on the group's operational situation in the short term.

The group has solid portfolio of properties in prime locations and in a number of diverse rental segments, but is most heavily weighted towards the shopping mall segment, which the Board considers to have good future potential.

The risk of substantial prolonged vacancy in the property portfolio is considered to be low.

Moreover, the group is regarded as having a strong financial position, with sufficient financial resources to implement planned investments, and a relatively limited interest rate risk.

All in all, the Board believes that the group's solid property portfolio and sound financial strength provide a strong foundation for further growth.

Oslo, 26 March 2001

On the Board of Directors for Olav Thon Eiendomsselskap ASA



Olav Thon  
(Chairman)



Roald P. Aukner



Øystein Trøseid



Dag Tangevald-Jensen  
(Managing Director)



— EIENDOM I —  — SENTRUM —  
OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA



**Olav Thon Eiendomsselskap ASA**

Stenersgata 2

Postboks 489 Sentrum

0105 Oslo

Telefon 23 08 00 00

Telefax 23 08 01 00

[www.huginonline.no/OLT](http://www.huginonline.no/OLT)

e-post: [firmapost@olavthon.no](mailto:firmapost@olavthon.no)