



OLAV THON GRUPPEN

ÅRSBERETNING
& REGNSKAP
2018

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrømanalyse
Regnskapsprinsipper
Noter
Årsregnskap morselskap
Revisjonsberetning



NØKKELTALL

Beløp i millioner kroner	2018	2017
RESULTAT		
Driftsinntekter	11 041	10 067
Verdiendringer i eiendommer og finansielle instrumenter ¹⁾	2 156	3 113
Resultat før skatter	4 934	5 769
Resultat før skatter og verdiendringer ¹⁾	2 779	2 656
SOLIDITET		
Egenkapital	55 962	51 854
Egenkapitalandel	53 %	51 %
LIKVIDITET		
Netto kontantstrøm fra drift ²⁾	3 118	2 979
Likviditetsreserver ³⁾	9 595	12 141
Avdrag neste 12 mnd	8 009	9 906
FINANSIERING		
Rentebærende gjeld ⁴⁾	30 125	30 784
Rente per 31.12	3,07 %	3,01 %
Belåningsgrad ⁵⁾	30 %	32 %
EIENDOM		
Netto investeringer ⁶⁾	2 904	2 771
Investerings eiendommer ⁷⁾	81 501	78 737
Leieinntektsnivå ⁸⁾	5 880	5 450
Avkastningskrav (yield)	4,97 %	5,05 %
KJØPESENTER OG HOTELL		
Omsetning eide kjøpesentre	67 797	67 064
RevPAR (Inntekt per tilgjengelige rom) (kroner) ⁹⁾	563	516

Merk at som et resultat av avrundingsdifferanser og omklassifiseringer så stemmer ikke alltid tall og prosenter med totalsummen.

¹⁾ Inkludert verdiendringer i felleskontrollerte og tilknyttede selskap.

²⁾ Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter - Kostnadsførte renter + Betalte renter + Betalte skatter - Endring i driftsrelaterede tidsavgrensningsposter.

³⁾ Bankinnskudd, aksjer o.l. + Ubenyttede lånerammer

⁴⁾ Usikret del av rentebærende gjeld hhv. mnok 7284 (31.12.18) og 9576 (31.12.17).

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

⁶⁾ Netto tilgang av investerings eiendom med tillegg for aktivert påkostning.

⁷⁾ Inkluderer markedsverdi av eierbenyttede eiendommer.

⁸⁾ Inkluderer markedsleie ledige lokaler.

⁹⁾ Thon Hotels

ÅRSBERETNING 2018

Olav Thon Gruppen oppnådde et godt resultat også i 2018.

HOVEDPUNKTER I KONSERNETS ÅRSBERETNING

DRIFTSINNTEKTER

Driftsinntektene utgjorde 11.041 millioner kroner (10.067).

RESULTAT

Resultat før skatter beløp seg til 4.934 millioner kroner (5.769).

EGENKAPITAL

Konsernets egenkapital var ved årsskiftet 55.962 millioner kroner og egenkapitalandel 53 % (51).

EIENDOMSPORTEFØLJEN

Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen per 01.01.19 var 5.880 millioner kroner og ledigheten var 2,8 %.

KJØPESENTEROMSETNING

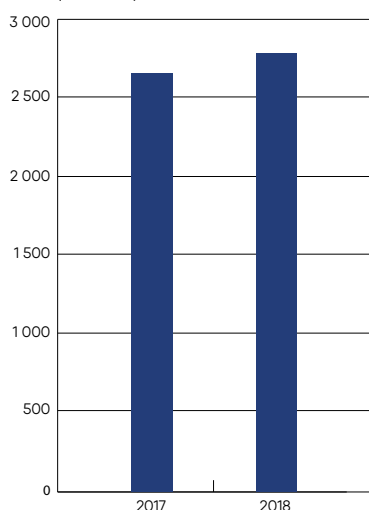
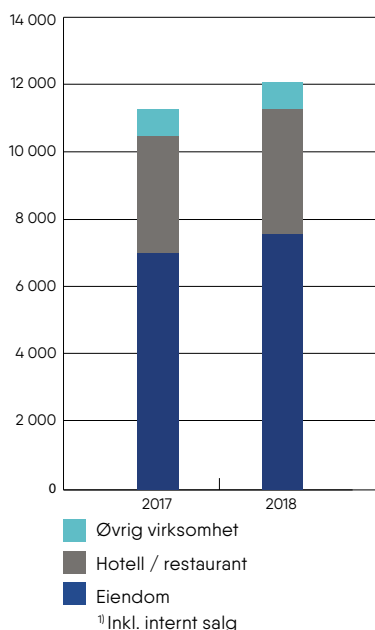
Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet var 67,8 milliarder kroner. Ved årsskiftet eide konsernet 78 kjøpesentre, og forvaltet 21 for andre eiere.

THON HOTELS

Thon Hotels hadde ved årsskiftet 11.870 (11.338) rom fordelt på 80 (80) hoteller i Norge og utlandet.

LIKVIDITETSRESERVE

Konsernets likviditetsreserve var ved årsskiftet 9.595 millioner kroner (12.141).

RESULTAT FØR SKATTER
(MILL. KR)**DRIFTSINNEKTER ¹⁾**
(MILL. KR)**REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET**

Konsernregnskapet er avlagt i henhold til Regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 3. november 2017. Forenklet IFRS innebærer at regnskapsføring og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS), mens presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

Konsernet har i 2018 implementert forenklet IFRS som regnskapsspråk, og dette er første gang regnskapet er avlagt etter forenklet IFRS.

For regnskapsmessige endringer ved overgang til forenklet IFRS henvises det til note 36.

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er utarbeidet i samsvar med dette.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som vurderes å være av betydning for bedømmelsen av konsernets stilling og resultat per 31.12.18.

RESULTAT- OG BALANSESAMMENDRAG**Finansiell stilling / Balanse per 31.12.18**

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 105.084 millioner kroner (101.708), hvorav konsernets

eiendomsportefølje beløp seg til 95.847 millioner kroner (92.192). Eiendomsporteføljen består av investeringseiendommer med en verdi på 81.501 millioner kroner (78.737), og eierbenyttede eiendommer med en verdi på 14.346 millioner kroner (13.455). Verdien på investeringseiendommer og eierbenyttede eiendommer regnskapsføres i konsernets balanse med ulike prinsipper. Det henvises til senere avsnitt om disse eiendoms-kategoriene i årsberetningen.

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte og tilknyttede selskap var 3.842 millioner kroner (3.480).

Egenkapitalen var 55.962 millioner kroner (51.854), og egenkapitalandelen var 53 % (51).

Konsernets rentebærende gjeld var 30.125 millioner kroner (30.784), og belåningsgraden 30 % (32).

Resultatsammendrag for 2018

Resultat før skatter ble 4.934 millioner kroner (5.769).

Verdiendringer av investerings-eiendommer og finansielle instrumenter (inkludert verdiendringer i felleskontrollerte og tilknyttede selskap) utgjorde samlet 2.156 million millioner kroner (3.113).

Resultat før skatter og verdiendringer ble dermed 2.778 millioner kroner (2.656).

DRIFTSINTEKTER OG KOSTNADER

Driftsinntekter

Konsernets samlede driftsinntekter i 2018 utgjorde 11.041 millioner kroner (10.067), og dreier seg i hovedsak om følgende inntekter:

Alle tall i millioner NOK	2018	2017
Leieinntekter i Thon Eiendom	4.332	4.280
Losjinnntekter i Thon Hotels	2.075	1.971
Boligsalg i Thon Eiendom	1.084	333
Felleskostnader, innbetalt fra leietakere	1.080	1.065
Varesalg fra øvrige virksomheter	967	961
Varesalg i Thon Hotels	926	889
Andre driftsinntekter	577	568
SUM	11.041	10.067

Driftskostnader

Samlede driftskostnader beløp seg i 2018 til 7.479 millioner kroner (6.511), og kan splittes opp på følgende måte:

Alle tall i millioner NOK	2018	2017
Personalkostnader	1.591	1.510
Felleskostnader for eiendomsportefølje	1.262	1.207
Vedlikeholdskostnader	864	626
Varekostnader i Thon Hotels	838	804
Kostnader ved boligsalg i Thon Eiendom	755	287
Ordinære av- og nedskrivninger	494	522
Andre driftskostnader	1.675	1.555
SUM	7.479	6.511

Forvaltningsresultet

Konsernets forvaltningsresultat, som viser konsernets resultat før verdiendringer, finansposter og skatt beløp seg til 3.562 millioner kroner (3.556).

Verdiendringer av investeringseiendommer

Verdien av konsernets investerings-eiendommer økte med 1.410 millioner kroner (2.909). Verdiøkningen fremkommer både som følge av leievekst og at gjennomsnittlig avkastningskrav ved verddivurderingen ble redusert fra 5,05 % til 4,97 %.

For flere detaljer henvises det til senere avsnitt om eiendomsvirksomheten og til note 15 i årsregnskapet.

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

Konsernets andel av resultatet i FKS/TS beløp seg til 496 millioner kroner (231).

Økningen forklares i hovedsak av at verdiendring på investeringseiendommer og finansielle instrumenter i disse selskapene utgjorde 364 millioner mot 31 millioner kroner i fjor.

Finansinntekter og kostnader

Konsernets netto finanskostnader utgjorde 915 millioner kroner (1.099). Netto rentekostnader utgjorde 884 millioner kroner (957).

Reduksjonen forklares både av lavere gjennomsnittrente og lavere gjennomsnittlig rentebærende gjeld.

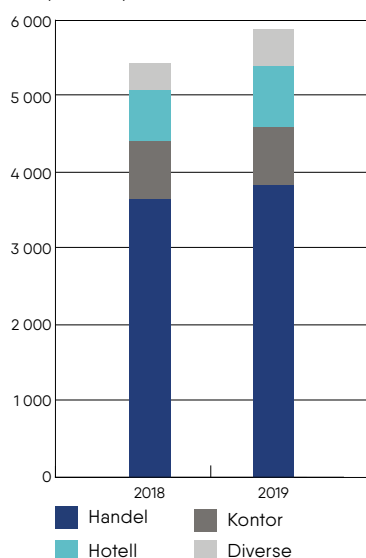
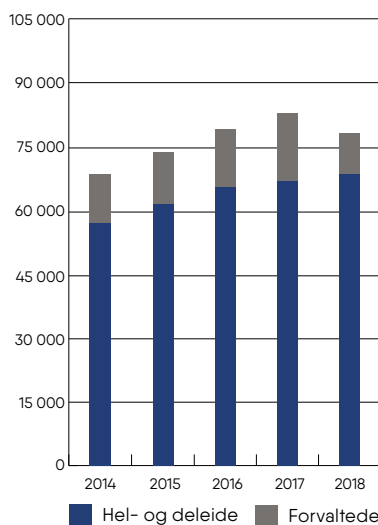
I 2018 var konsernets gjennomsnittrente 3,06 % (3,14) og gjennomsnittlig rentebærende gjeld var 30.455 millioner kroner (30.782).

Netto valutatap beløp seg til -23 millioner kroner (-139).

Verdiendringer av finansielle instrumenter

Verdien på konsernets finansielle instrumenter økte i 2018 med 382 millioner kroner (173).

Konsernets portefølje av finansielle instrumenter består av renteswapavtaler (rentebytteavtaler) og børsnoterte aksjer. I 2018 økte verdien på konsernets renteswaper med 409 millioner kroner (183), mens verdien av de børsnoterte

LEIEINNTEKTSNIVÅ
(MILL. KR)**KJØPESENTEROMSETNING**
(MILL. KR)

aksjene ble redusert med 27 millioner kroner (-10).

Kontantstrøm og likviditet

Netto kontantstrøm fra konsernets drift utgjorde 3.118 millioner kroner (2.979), mens netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter beløp seg til 3.585 millioner kroner (2.915).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -2.799 millioner kroner (-2.393), mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten med 919 millioner kroner (47).

Valutakurseffekten var 100 millioner kroner (-361), og i 2018 ble dermed likviditetsbeholdningen redusert med 33 millioner kroner (207).

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 9.595 millioner kroner (12.141), og besto av kortsiktige plasseringer på 994 millioner kroner (1.095) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 8.600 millioner kroner (11.046).

MORSELSKAPETS REGNSKAP OG DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

Regnskapet til morselskapet Olav Thon Gruppen AS er utarbeidet i samsvar med norske regnskaps-regler (NGAAP).

Morselskapets inntekter består av netto finansinntekter, og aksjeutbytte fra datterselskap.

Fratrukket driftskostnader fremkommer resultat før skatter på 153 millioner kroner (139).

Etter fradrag for beregnede skatter ble årsresultatet 152 millioner kroner (137), og styret foreslår følgende disponering av morselskapets årsresultat:

Utbytte:	50 mill. kr
Tilført annen egenkapital:	102 mill. kr
Disponert resultat:	152 mill. kr

Morselskapets eiendeler hadde ved årsskiftet en bokført verdi på 1.390 millioner kroner (1.257). Bokført egenkapital var 1.050 millioner kroner (949), og egenkapitalandelen var 76 % (75).

VIRKSOMHETSOMRÅDER**Eiendomsområdet**

I 2018 var samlede driftsinntekter i Eiendomsområdets 7.529 millioner kroner (6.525) (inkl. internt salg). Økningen fra 2017 forklares i hovedsak av økte salgsinntekter fra konsernets boligprosjekter. Salgsinntekter fra boligprosjekter utgjorde 1.089 millioner kroner (333).

Konsernets eksterne leieinntekter beløp seg til 4.398 millioner kroner (4.334).

Eiendomsporteføljen per 31.12.2018

Konsernets eiendomsportefølje deles opp i følgende hovedkategorier, som behandles ulikt i konsernets regnskaper

- Investerings eiendommer, som ikke er benyttet til eget bruk av konsernet
- Eierbenyttede eiendommer, som er benyttet til eget bruk av konsernet.

Investerings eiendommer

Porteføljen av investerings eiendommer bokføres til virkelig verdi. For informasjon om verdsettelsesmodellen og variablene som inngår i verddivurderingen henvises det til note 15.

Ved årsskiftet var verdien av konsernets investerings eiendommer vurdert til 81.501 millioner kroner (78.737), og verddivurderingen var basert på et gjennom_ snittlig avkastningskrav på 4,97 % (5,05).

Eierbenyttede eiendommer

Konsernets portefølje av eierbenyttede eiendommer består av eiendommer som benyttes i konsernets virksomhet, i hovedsak hotelleiendommer som opereres av konsernets hotellkjede Thon Hotels.

Virkelig verdi av eierbenyttede eiendommer ble benyttet som estimert anskaffelseskost ved overgang til forenklet IFRS 01.01.17. I etterfølgende perioder er eiendommene regnskapsført etter kostmetoden, og balanseført verdi avskrives over forventet brukstid.

Ved årsskiftet var balanseført verdi av konsernets eierbenyttede eiendommer 14.526 millioner kroner (13.455).

Eiendomsporteføljen per 31.12.2018.

Konsernets samlede eiendomsportefølje hadde ved årsskiftet et leieinntektsnivå på 5.880 millioner kroner (5.450).

(Inkludert andel av leieinntekter i eiendommer i deleide selskap (FKS/TS) og vurdert markedsleie på ledige lokaler).

Målt etter leienivå er eiendomsporteføljen fordelt på følgende segmenter:

• Handel	65 %
• Kontor	14 %
• Hotell	13 %
• Diverse	8 %

Geografisk er porteføljen fordelt på:

• Oslo-regionen	50 %
• Øvrige deler av Norge	37 %
• Utlandet	13 %

Per 31.12.2018 var ledigheten i eiendomsporteføljen 2,8 % (3,0).

Kjøpesenterområdet

Ved årsskiftet eide konsernet 78 kjøpesentre i Norge og i Sverige, og forvaltet 21 kjøpesentre for eksterne eiere.

Markedsposisjonen er sterk, og i kjøpesenterporteføljen inngår blant annet 9 av de 10 største kjøpesentrene i Norge, målt etter butikkomsetning.

Både i Norge og Sverige er Olav Thon Gruppen den største eier av kjøpesentere eiendom.

Kjøpesentre som eies av konsernet Norge

Leieinntektsnivået i konsernets norske kjøpesentre økte i 2018 med 6 % til 2.960 millioner kroner (2.800). Butikkomsetningen økte med 1,6 % til 54,9 milliarder kroner.

Sverige

Leieinntektsnivået i konsernets 10 kjøpesentre i Sverige økte med 2 % til 645 millioner svenske kroner (630). Butikkomsetningen i kjøpesentrene økte med 3,8 % til 13,8 milliarder svenske kroner.

Næringseiendom

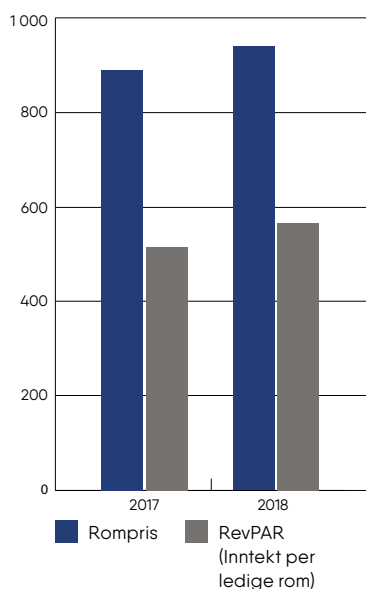
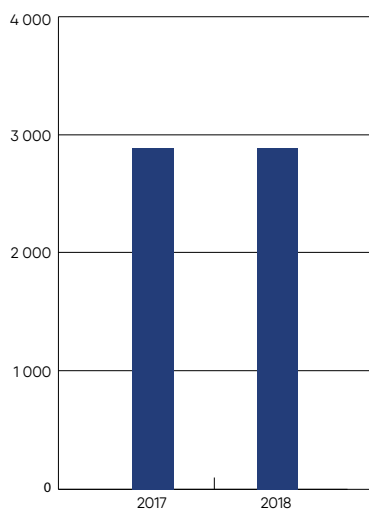
I denne del av porteføljen inngår konsernets nærings- og bolig eiendommer som er lokalisert utenfor kjøpesentrene, inkludert hotelleiendommene.

Leieinntektsnivået i denne delen av porteføljen økte med 12 % til 2.320 millioner kroner (2.070).

Eiendomsporteføljen eiet av felleskontrollerte og tilknyttede selskap (FKS/TS)

I tillegg til eiendomsporteføljen som bokføres direkte i konsernets balanse, har konsernet eierandeler i kjøpesentre, hoteller, boligeiendommer og øvrige næringseiendommer gjennom FKS/TS. Eierandelene i disse selskapene er mellom 12,5 % og 50 %, og bokføres etter egenkapital metoden. Dette medfører at det er konsernets andel av selskapenes egenkapital som inngår i konsernets balanse.

Konsernets andel av leieinntektsnivået i disse selskapene var ved årsskiftet 380 millioner kroner (360), og konsernets andel av eiendomsverdiene er vurdert til 6.937 millioner kroner (6.213).

ROMPRIS OG REVPAR
(MILL. KR)**NETTO INVESTERINGER**
(MILL. KR)**HOTELL****Hotellområdet**

Driftsinntektene i hotellområdet (inkl. internsalg) var 3.725 millioner kroner (3.546), inkludert 130 millioner kroner (137) i driftsinntekter fra frittstående serveringssteder.

Driftsinntektene viste en økende tendens både i Norge og utlandet.

Thon Hotels

Thon Hotels er en hotellkjede med 11.870 rom fordelt på 80 hoteller i Norge og utlandet.

I Norge er Thon Hotels en landsdekkende hotellkjede med 10.290 rom fordelt på 72 hoteller. 54 av hotellene drives av konsernet, mens 18 opereres av eksterne franchisetakere.

Hotellporteføljen består i hovedsak av sentrale byhoteller, og de fleste hotellene er oppført eller rehabilitert de senere år. Thon Hotels er en ledende aktør i storbyregionene Oslo og Bergen.

I utlandet har Thon Hotels 1.580 rom, fordelt på 5 hoteller og 2 appartementshoteller i Brussel, Belgia og 1 i Rotterdam, Nederland.

Fordelt på de geografiske segmentene oppnådde Thon Hotels følgende nøkkeltall i 2018:

	Gjennomsnittlig rompris	Beleggsprosent	RevPAR
Thon Hotels Norge (NOK)	924	59,6%	550 (+7,2 %)
Thon Hotels Brussel (EURO)	107	62,2%	67 (+8,1 %)
Totalt Thon Hotels (NOK)	939	60,0%	563 (+7,9 %)

Med vekst i rompris og beleggsprosent både i Norge og i Brussel, hadde Thon Hotels en betydelig resultatfremgang i 2018.

Serveringsvirksomhet

Thon Holding konsernet eier og driver 5 serveringssteder utenfor hotellene. I 2018 var samlet omsetning 130 millioner kroner (137), og virksomheten hadde et moderat resultat.

ØVRIGE VIRKSOMHETER

I 2018 var de samlede driftsinntektene knyttet til virksomhet utenfor eiendoms- og hotellområdet 847 millioner kroner (833).

Den største virksomheten, Unger Fabrikker AS hadde også i 2018 et meget godt resultat. Driftsinntektene utgjorde 602 millioner kroner (625), og resultat før skatt ble 62 millioner kroner (90).

INVESTERINGER

Konsernets samlede netto investeringer i 2018 utgjorde 2.802 millioner kroner (3.127) og omfatter både eiendomskjøp, investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring og oppgradering av eksisterende eiendomsportefølje.

STØRRE EIENDOMSKJØP

Rosenkrantzgate 5, Bergen

Næringseiendom på 1.200 kvm. ved siden av Thon Hotel Rosenkrantz i Bergen som inneholder et leilighetshotell og et serveringslokale.

Kaikanten, Svolvær

En tomt i Svolvær havn som i umiddelbar nærhet til Thon Hotel Lofoten På eiendommen planlegges det å oppføre et hotell med ca. 200 rom.

Fannestrandveien 51, Molde

Handels- og kontoreiendom på 3.300 kvm. i nærheten av konsernets kjøpesentre i Molde.

Klokkergårdsveien 32, Sarpsborg

Handels- og kontoreiendom på 5.000 kvm. ved siden av konsernets kjøpesenter AMFI Borg.

STØRRE EIENDOMSSALG

Vinterbro, Akershus

Tomteområde på 46 mål.

AMFI Kragerø

Konsernets 50% andel i kjøpesenteret AMFI Kragerø.

EIENDOMSUTVIKLING – STØRRE EIENDOMS-PROSJEKTER

Eiendomsutvikling er en viktig del av konsernets virksomhet og aktiviteten var høy også i 2018.

Ferdigstilte eiendomsprosjekter

I løpet av året ble følgende større prosjekter ferdigstilt:

- 4 hel- og deleide kjøpesentre på ulike steder i Norge er blitt utvidet med totalt 70.000 kvm. handelsareal og betydelige parkeringsarealer.
- Nybygg ved Storo Storsenter i Oslo med et samlet areal på 60.000 kvm.
- «Diagonale byggene» i Bjørvika (50% eierandel), med et samlet areal på 38.000 kvm.
- 3 boligeiendommer i Oslo området med totalt 230 boliger.
- Flere hotelleiendommer ble oppgradert og fornyet.

Større eiendomsprosjekter under oppføring/rehabilitering:

Ved inngangen til 2019 er følgende eiendomsprosjekter under oppføring:

- Kjøpesenter i Töcksfors i Sverige utvides med 9.000 kvm. handelsareal.
- Kjøpesenteret Torp Uddevalla i Sverige utvides med 23.000 kvm. handelsareal.
- 2 boligeiendommer i Oslo området med totalt 170 boliger.
- 1 boligeiendom i Tromsø med 74 boliger.
- Kontor/ handelseiendom på 6.800 kvm. ved Youngstorget i Oslo sentrum.

- Ved flere av konsernets hoteller gjennomføres det større ombygginger og fornyelsesprosjekter.

FINANSIERING

Et viktig element i konsernets finansielle strategi, er målsettingen om å opprettholde en solid finansiell posisjon kjennetegnet av en høy egenkapitalandel og betydelige langsiktige likviditetsreserver.

Ved årsskiftet hadde konsernet en rentebærende gjeld på 30.126 millioner kroner (30.919)

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

Ved årsskiftet var samlede kredittrammer på 38.726 millioner kroner (41.965), og ubenyttet del utgjorde 8.600 millioner kroner (11.046). Rentebærende gjeld ved årsskiftet var dermed 30.126 millioner kroner (30.919).

Kapitalmarkedene i Norge og Sverige er viktige finansieringskilder, og ved årsskiftet hadde konsernet utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld på 16.750 millioner kroner (18.159), fordelt på Norge og Sverige:

Norge: 13.385 millioner NOK (14.410)
Sverige: 3.365 millioner SEK (3.750)

Andelen av rentebærende gjeld opptatt i kapitalmarkedet var dermed 56% (59).

Gjelden hadde ved årsskiftet en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,2 år (2,6), og 27 % (33) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

ORGANISASJON OG ARBEIDSMILJØ

Olav Thon Gruppen praktiserer likestilling, og tolererer ingen form for diskriminering eller trakassering av medarbeidere.

Alle medarbeidere har krav på en lik og rettferdig behandling uavhengig av alder, etnisitet, funksjonsnedsettelse, hudfarge, nasjonalitet, politisk oppfatning og religion/livssyn.

Olav Thon Gruppen har definert lik lønn for menn og kvinner med sammenliknbare stillinger som målsetting i likestillingsarbeidet. Det er ikke avdekket systematiske lønnsforskjeller mellom menn og kvinner i konsernet.

Det arbeides med universell utforming av virksomhetens alminnelige funksjoner, slik at disse kan benyttes også av personer med redusert funksjonsevne.

Styret vurderer ovennevnte forhold og det generelle arbeidsmiljøet som tilfredsstillende.

Ved utgangen av 2018 var det 3.222 årsverk (3.140) i Olav Thon Gruppen. Morselskapet Olav Thon Gruppen AS hadde ved samme tidspunkt ingen ansatte.

Antall årsverk fordelte seg med 2.777 i Norge, 351 i Belgia, 28 i Nederland og 66 i Sverige. Av konsernets ansatte er 49 % kvinner og 51 % menn.

Konsernets sykefravær i 2018 var 5,3 % (5,5).

Det er i perioden ikke oppstått vesentlige skader eller ulykker med tilknytning til virksomheten. Det er heller ikke avdekket svakheter ved de ansattes sikkerhet eller arbeidsmiljøet for øvrig.

Selskapets styre består av 6 menn og 1 kvinne.

MILJØMESSIG STATUS

Olav Thon Gruppen har utarbeidet retningslinjer for bærekraftig verdiskaping og miljøvennlig drift av virksomheten.

Miljøarbeidet er en integrert del av virksomheten i Olav Thon Gruppen, og det gjennomføres miljøtiltak både for egen virksomhet og for leietakernes bruk av eiendommene.

Konsernet har fokus på miljøeffektivitet med energistyring og sortering av avfall som sentrale områder.

Virksomhetene tilfredsstillende de krav som stilles med hensyn til å begrense forurensingen av det ytre miljø.

For ytterligere informasjon om miljømessig og bærekraftig verdiskaping henvises det til konsernets nettside olavthon.no.

SAMFUNNSANSVAR

Olav Thon Gruppen er medlem av FNs Global Compact, og arbeider systematisk innenfor områdene menneskerettigheter, arbeidsforhold, miljø, antikorrupsjon og sosialt ansvar.

Dette arbeidet følges opp gjennom mål og tiltak etter rammeverket fastsatt i det Globale Rapporterings Initiativet (GRI), og dokumenteres i en årlig Samfunnsansvarsrapport.

For ytterligere informasjon om arbeidet med samfunnsansvar henvises til nettside olavthon.no.

REDEGJØRELSE OM FORETAKSSTYRING

Olav Thon Gruppen ønsker å opprettholde høy tillit blant långivere, leietakere og i samfunnet for øvrig, og tilstreber derfor god eierstyring og selskapsledelse.

Styringen av konsernet bygger i hovedsak på prinsipper som er gitt i "Norsk anbefaling – eierstyring og selskapsledelse", utgitt av Norsk utvalg for eierstyring og selskapsledelse.

OLAV THON GRUPPENS RISIKOFAKTORER

Konsernets risikofaktorer kan deles inn i hovedgruppene:

- Markedsrisiko
- Finansiell risiko
- Operasjonell risiko

MARKEDSRISIKO

Konsernets største markedsrisiko er knyttet til utviklingen i det norske eiendoms- og hotellmarkedet, som igjen er tett knyttet til utviklingen i norsk økonomi.

Markedet for næringseiendom i 2018

Med økende vekst i norsk økonomi var 2018 et godt år for næringseiendom, med en generell høy etterspørsel etter næringseiendom og økte leiepriser.

Transaksjonsmarkedet

Aktiviteten i det norske markedet for næringseiendom var høy i 2018, og det samlede transaksjonsvolumet utgjorde rundt 90 milliarder kroner.

Omsetningsvolumet på 90 milliarder i 2018 er den nest høyeste årsomsetningen noensinne, og reflekterer et svært aktivt eiendomsmarked. Den høye etterspørselen etter næringseiendom som investeringsobjekt bidro til en generell verdøkning på næringseiendom innenfor de fleste segmenter.

Leiemarkedet

Leieprisene i kjøpesentrene viste i hovedsak en stabil eller stigende utvikling.

I kontorleiemarkedet i Oslo-området er ledigheten nå svakt fallende og leieprisene er stigende.

Konsernets markedsrisiko

Risikoen knyttet til eiendomsområdet henger i hovedsak sammen med at lavere leiepriser i markedet og/eller økt ledighet i eiendomsporteføljen vil bidra til nedgang i leieinntektene.

61 % av konsernets leieinntekter kommer fra ledende kjøpesentre og sentrale handelseiendommer i Norge og Sverige. Privatkonsumet antas å øke i tiden fremover og detaljhandelen antas å utvikle seg tilfredsstillende. Veksten i netthandelen antas å være høyere enn den fysiske detaljhandelen, men fremdeles utgjør netthandelen en lav andel av detaljhandelen.

Konsernets kjøpesentre tilpasses digitalisering av varehandelen både ved å utvide vare- og tjenestetilbudet på sentrene, og ved bruk av ny teknologi i kundebehandlingen. Totalt sett vurderes rammebetingelsene for konsernets kjøpesenter- og sentrale handelseiendommer som tilfredsstillende.

25 % av leieinntektene kommer fra næringseiendommer, hvorav kontoreiendommer i Osloområdet utgjør den største andelen. I denne gruppen inngår også konsernets portefølje av utleieboliger. Eiendommene er utleid til et stort antall leietakere og leiekontraktene har en balansert forfallsstruktur.

14 % av leieinntektene kommer fra hotell-eiendommer, som er utleid på langsiktige leiekontrakter til Thon Hotels, konsernets egen hotellkjede. Risikoen for en vesentlig økt ledighet i porteføljen av hotell-eiendommer, vurderes som svært lav.

Markedsrisikoen i hotellmarkedet er omtalt i senere avsnitt.

Risikoen for vesentlig økt ledighet og store inntektsfall i eiendomsporteføljen vurderes som moderat.

Det norske hotellmarkedet i 2018

Det norske hotellmarkedet utviklet seg stabilt i 2018. Antall overnattinger ved norske hoteller økte med 1 % til 23,7 millioner, mens den norske hotell-kapasiteten målt i gjennomsnittlig antall økte også med 1 % fra foregående år.

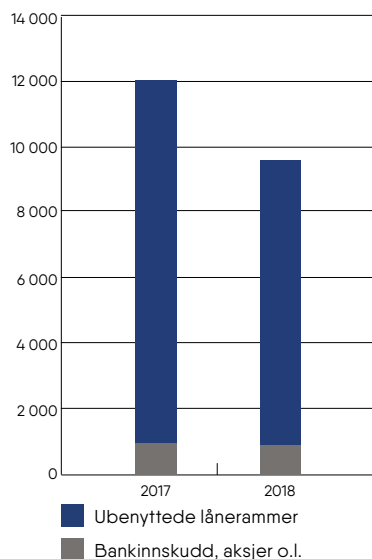
Gjennomsnittlig rompris i Norge økte med 1,6 % til 960 kroner, mens gjennomsnittsbelegget falt med 0,6 prosentpoeng til 55,3 %. Nøkkel-tallet RevPAR (inntekt per tilgjengelig rom) økte dermed med 0,4 % til 531 kroner.

I Oslo og Akershus var utviklingen svakere enn landsgjennomsnittet, og i disse markedene falt RevPAR med 5,8 % til 698 kroner.

Hotellmarkedet deles inn i følgende tre hovedsegmenter, som viste en noe ulik utvikling i 2018:

Segment	Andel av total markedet i 2018	Endring i antall gjestedøgn fra 2017
Ferie- og fritidsmarkedet	51,6 %	+3 %
Individuelle yrkesreisende	36,5 %	+1,6 %
Kurs- og konferanse-markedet	11,9 %	- 1,4 %

LIKVIDITETSRESERVER (MILL. KR)



Hotellmarkedet i Brussel

2018 var et godt år for hotellene i Brussel. Gjennomsnittlig rompris økte med 5 % til 119 euro, og gjennomsnittsbelegget økte med 5 prosentpoeng til 74 %. RevPAR for hotellene i Brussel økte dermed med hele 13 % til 88 euro.

Markedsrisiko knyttet til hotellområdet

Som en stor aktør er Thon Hotels påvirket av utviklingen i det norske hotellmarkedet.

Efterspørselen etter hotellrom er tett knyttet opp mot de økonomiske konjunktorene og konkurranse-situasjonen i markedet. Konkurranse-situasjonen henger også sammen med tilbudet av ny hotellkapasitet.

Med høy vekst i norsk økonomi forventes det økt etterspørsel etter hotell-overnattinger i tiden fremover, men økt hotellkapasitet i de største byene antas å bidra til et moderat hotellmarked i Norge i 2019.

På bakgrunn av en solid markedsposisjon og en moderne hotellportefølje har Thon Hotels utviklet seg bedre enn det generelle hotellmarkedet de siste årene. Thon Hotels vurderes å være godt posisjonert for en tilfredsstillende resultatutvikling i tiden fremover.

FINANSIELL RISIKO

Finansielle risiko for Olav Thon Gruppen vurderes i hovedsak å være konsernets tilgang til finansiering i bank- og kapitalmarkedet og prisen på finansiering.

Tilgangen til finansiering avhenger både av utviklingen i finansmarkedene og konsernets kredittverdighet.

Prisen på finansiering avhenger av markedsrentene, og den spesifikke kredittmargin som konsernet må betale.

Kredittmarginen er igjen knyttet opp mot konsernets kredittverdighet og utviklingen i kredittmarkedene.

Utviklingen i finansieringsmarkedene

Konkurransesituasjonen i den nordiske banksektoren økte i 2018, noe som medførte reduserte kredittmarginer og økt utlånsvillighet.

Kapitalmarkedene både i Norge og Sverige utviklet seg gradvis svakere i 2. halvår, og investorenes etterspørsel etter kapitalmarkedslån ble redusert.

Kredittmarkedet

I kapitalmarkedet er Olav Thon Gruppens låntakere Olav Thon Eiendomsselskap ASA og Thon Holding AS. Kredittmarginen som indikeres for nye lån utstedt av konsernet, steg gradvis i 2. halvår etter en stabil utvikling i 1. halvår.

Ved utgangen av året var kredittmarginen for Olav Thon Eiendomsselskaps pantesikret obligasjonslån med 5 års løpetid indikert til 1,20 % (0,80), mens 12 måneders usikret sertifikatlån ble indikert til 0,50 % (0,40).

I kapitalmarkedet er kredittmarginene for Thon Holding AS normalt ca. 0,03 – 0,05< prosentpoeng høyere enn for Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Renteutviklingen

Norges Bank hevet renten med 0,25 % poeng til 0,75 % i september, og den korte norske penge-markedsrenten (3 mnd. NIBOR) steg til 1,27 % (0,81) ved årsslutt. Den lange pengemarkedsrenten (10 års swaprente) steg noe gjennom året, og ble notert til 2,10 % (1,94) ved årsslutt.

Riksbanken i Sverige hevet renten med 0,25 % til – 0,25% i desember, og den korte pengemarkedsrenten (3 mnd. STIBOR) steg til – 0,13% (-0,48 %) ved årsslutt. Den lange svenske pengemarkedsrenten (10 års swaprente) falt fra 1,20 % til 1,13% ved årsskiftet.

Den Europeiske Sentralbanken (ESB) holdt styringsrenten uendret i Euro-området, og rentene var stabile. Den kortsiktige markedsrenten (3 mnd. EURIBOR) ble notert til -0,31% (- 0,33) ved årsslutt, mens den langsiktige markedsrenten (10 års swaprente) sank fra 0,88 % til 0,81%.

Konsernets finansielle risiko

Den finansielle risikoen kan deles inn i:

- Likviditetsrisiko
- Rente- og valutarisiko
- Kredittrisiko

Beskrivelse av finansielle risikofaktorer og finansiell styring finnes i note 18 til årsregnskapet. Nedenfor følger status ved årsskiftet for de ulike risikogrupperne.

Likviditetsrisiko

Ved årsskiftet var konsernets samlede likviditetsreserve 9.595 millioner kroner (12.141), og besto av kortsiktige plasseringer på 995 millioner kroner (1.095) og ubenyttede kredittrammer på 8.600 millioner kroner (11.046).

Konsernets rentebærende gjeld hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,2 år (2,6), og 32 % (28) av gjelden forfaller til betaling innen et år.

Rente- og valutarisiko

Ved årsskiftet var konsernets gjennomsnittrente 3,07 % (3,00), og andelen rentebinding over 1 år var 56 % (56).

Konsernets rentebærende gjeld på 32.817 millioner kroner (32.163) er fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Andel av gjeld	Gjennomsnittrente 31.12.17	Gjennomsnittrente 31.12.16
NOK	78 %	3,4 %	3,8 %
SEK	21 %	1,4 %	1,5 %
EURO	1 %	2,4 %	2,3 %

En endring i det kortsiktige rentenivået med ett prosentpoeng, antas å medføre en endring av gjennomsnittrenten med ca. 0,5 prosentpoeng i løpet av 3 - 6 måneder. Ved en slik renteøkning vil årlige finanskostnader stige med ca. 75 - 80 millioner kroner.

Konsernet har økonomisk risiko knyttet til valutakursutviklingen i de land konsernet har virksomhet. Som følge av at konsernregnskapet avlegges i norske kroner, påvirkes både konsernets resultat og egenkapital av valutakursen mellom norske kroner og den lokale valutaen.

Konsernet reduserer valutarisikoen ved gjeldsopptak i valuta og valutasikringsavtaler.

Kredittrisiko

Konsernets kredittrisiko er i hovedsak risikoen for å bli påført tap som følge av at leietakerne ikke betaler den avtalte leie eller at hotellkundene ikke betaler sine forpliktelser.

Eiendommene er utleid til et stort antall leietakere fra ulike bransjer, og konsernet vurderes å ha gode rutiner for oppfølging av kundefordringer.

Operasjonell risiko

Konsernets operasjonelle risiko er primært knyttet til at medarbeidere og systemer for forvaltning av virksomheten ikke skulle fungere som forutsatt.

Forvaltningen er organisert slik at risikoen knyttet til enkeltpersoners aktiviteter og fravær er relativt lav, og konsernets forvaltningssystemer vurderes som robuste.

FREMTIDSUTSIKTER

Norsk økonomi utvikler seg godt og det forventes en relativt høy vekst i norsk økonomi de nærmeste årene. Norges Bank har siden september 2018 hevet renten fra 0,50 % til 1,25 %. Sentralbanken signaliserer at renten de nærmeste årene vil bli økt gradvis, men i et moderat tempo.

Privatkonsumet antas å øke de nærmeste årene, og detaljhandelen forventes å utvikle seg positivt også i tiden fremover. Veksten i netthandelen antas å være høyere enn den fysiske detaljhandelen, med fremdeles utgjør netthandelen en lav andel av detaljhandelen.

Konsernets kjøpesentre tilpasses digitalisering av varehandelen både ved bruk av ny teknologi, og ved å utvide vare- og tjenestetilbudet på sentrene.

I kontormarkedet i Oslo-området faller ledigheten og leieprisene viser en positiv utvikling i de fleste områder av byen. Lav nybygging og høy etterspørsel etter kontorlokaler forventes å bidra til et fortsatt positivt kontormarked.

Med høy vekst i norsk økonomi forventes det økt etterspørsel etter hotellovernattinger i tiden fremover, men økt hotellkapasitet i de største byene antas å bidra til et moderat hotellmarked i Norge i 2019.

På bakgrunn av en solid markedsposisjon og en moderne hotellportefølje har Thon Hotels utviklet seg bedre enn det generelle hotellmarkedet de siste årene. Thon Hotels vurderes å være godt posisjonert for en tilfredsstillende resultatutvikling i tiden fremover.

Alt i alt antas konsernets solide markedsposisjon og finansielle stilling å bidra til en god resultatutvikling også i tiden fremover.

Oslo 25. juni 2019



Olav Thon
Styrets Formann



Sissel Berdal Haga
Styremedlem



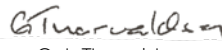
Thomas E. Rønning
Styremedlem



Dag Tangevald-Jensen
Styrets nestleder/adm. direktør



Ole-Christian Hallerud
Styremedlem



Geir Thorvaldsen
Styremedlem

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i millioner kroner	Note	2018	2017
Leieinntekter		4 332	4 280
Losjiinntekter		2 075	1 971
Varesalg	6, 8	2 976	2 183
Andre driftsinntekter	7	1 658	1 633
Sum driftsinntekter		11 041	10 067
Varekostnad	8	-1 593	-1 091
Lønnskostnad	9	-1 591	-1 510
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	14	-494	-522
Andre driftskostnader	10	-3 802	-3 388
Sum driftskostnader		-7 479	-6 511
Forvaltningsresultat		3 562	3 556
Verdiendring investeringseiendommer	15	1 410	2 909
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2, 3, 4	496	231
Driftsresultat		5 467	6 696
Finansinntekter	11	158	43
Finanskostnader	12	-1 073	-1 143
Verdiendring finansielle instrumenter	13	382	173
Netto finansposter		-533	-927
Resultat før skatter		4 934	5 769
Endring utsatt skatt	30	-113	-571
Betalbar skatt	30	-374	-238
Skatter	30	-488	-809
Periodens resultat		4 446	4 960
Andre inntekter og kostnader:			
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>			
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		-43	386
Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet		42	-72
Skatt på utvidet resultat	30	-9	16
Totalresultat		4 436	5 291
Periodens resultat tilordnet:			
Aksjonærer		3 678	3 786
Ikke-kontrollerende eierinteresser		768	1 174
Totalresultat tilordnet:			
Aksjonærer		3 684	4 089
Ikke-kontrollerende eierinteresser		752	1 202

FINANSIELL STILLING

Beløp i millioner kroner	Note	2018	31.12.2017	1.1.2017
EIENDELER				
Immaterielle eiendeler	14	64	46	49
Utsatt skattefordel	30	437	509	550
Investerings eiendommer	15	81 501	78 737	73 690
Eierbenyttede eiendommer	14	14 346	13 455	13 370
Varige driftsmidler	14	941	1 071	948
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2, 3, 4	3 842	3 480	3 214
Finansielle anleggsmidler	16, 24	643	361	277
Sum anleggsmidler		101 774	97 659	92 099
Varer	17	270	1 077	889
Fordringer	18, 24	2 041	1 943	2 007
Finansielle omløpsmidler	19	108	103	90
Bankinnskudd og kontanter	20	892	925	717
Sum omløpsmidler		3 310	4 049	3 704
Sum eiendeler		105 084	101 708	95 802
EGENKAPITAL OG GJELD				
Aksjekapital	31	410	410	410
Annen innskutt egenkapital		86	86	86
Annen egenkapital	23	46 888	43 123	39 157
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		8 578	8 236	7 143
Sum egenkapital		55 962	51 854	46 797
Utsatt skatt	30	13 166	13 106	12 526
Langsiktig gjeld	22, 23, 24, 25, 29	24 244	23 322	26 734
Sum langsiktig gjeld		37 410	36 428	39 260
Betalbar skatt	30	362	202	130
Kortsiktig rentebærende gjeld	23, 24, 27, 28, 29	7 261	9 292	6 169
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	23, 24, 28, 29, 32	4 088	3 931	3 447
Sum kortsiktig gjeld		11 712	13 425	9 746
Sum gjeld		49 122	49 853	49 006
Sum egenkapital og gjeld		105 084	101 708	95 802

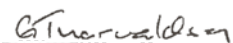
Oslo 25. juni 2019


Olav Thon
Styrets Formann

Sissel Børdal Haga
Styremedlem

Ole-Christian Hallerud
Styremedlem

Thomas E. Rønning
Styremedlem

Dag Tangevald-Jensen
Styrets nestleder/adm. direktør

Geir Thorvaldsen
Styremedlem

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i millioner kroner	2018	2017
Resultat før skatt	4 934	5 769
Verdiendring investeringseiendom	-1 410	-2 909
Verdiendring finansielle instrumenter	-409	-183
Verdiendring aksjeinvesteringer	27	10
Kostnadsførte renter	933	977
Betalte renter	-938	-977
Betalte skatter	-217	-140
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	-496	-231
Ordinære avskrivninger/nedskrivninger	472	522
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningposter	688	75
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	3 585	2 915
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	22	25
Utbetaling ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler	-2 592	-2 131
Utbetalinger ved kjøp av datterselskap	-77	-155
Utbetalinger til andre investeringer	-151	-132
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-2 799	-2 393
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	20 708	16 217
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-21 233	-16 074
Utbetaling av utbytte	-395	-96
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-919	47
Valutakurseffekter	100	-361
Netto endringer i kontanter og bankinnskudd	-33	207
Kontanter og bankinnskudd 1.1	925	717
Kontanter og bankinnskudd 31.12	892	925
Ubenyttet del av kassekreditt og andre trekkrettigheter	8 600	11 046

OPPSTILLING OVER ENDRINGER I EGENKAPITAL

Beløp i millioner kroner	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Omregnings- differanser	Opptjent egenkapital	Sikrings- reserve	Majoritets- aksjonærenes andel av egenkapital	Ikke- kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2017	410	86	0	39 076	81	39 653	7 143	46 797
Periodens resultat				3 786		3 786	1 174	4 960
Andre inntekter og kostnader			358		-55	303	28	331
Aksjeutbytte				-99		-99	-61	-160
Andre endringer				-24		-24	-49	-73
Egenkapital 31.12.2017	410	86	358	42 739	26	43 619	8 236	51 854
Periodens resultat				3 678		3 678	768	4 446
Andre inntekter og kostnader			-26		32	6	-16	-10
Aksjeutbytte				-50		-50	-176	-226
Innløsning av ikke-kontrollerende eierinteresser						0	-138	-138
Andre endringer				131		131	-96	36
Egenkapital 31.12.2018	410	86	331	46 499	58	47 384	8 578	55 962

NOTER TIL REGNSKAPET

(i talloppstillingene er alle beløp i hele millioner kroner)

GENERELT

Olav Thon Gruppen AS er et aksjeselskap registrert i Norge. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Stenersgata 2A i Oslo.

Olav Thon Gruppen AS konsernregnskap for regnskapsåret 2018 ble vedtatt i styremøte den 25.06.19.

GRUNNLAG FOR UTARBEIDELSE AV ÅRSREGNSKAPET

Konsernregnskapet til Olav Thon Gruppen AS er avlagt i henhold til Regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 3. november 2014. Forenklet IFRS innebærer at regnskapsføring og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS), mens presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

Konsernet har i 2018 implementert forenklet IFRS som regnskapsspråk, og dette er første gang regnskapet er avlagt etter forenklet IFRS. Åpningsbalansen vises med en ekstra kolonne i balanseoppstillingen, og overgangseffekter er vist i en egen overgangsnote (note 36).

Konsernregnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap, med unntak av følgende regnskapsposter:

- Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi
- Eierbenyttet eiendommer bruker virkelig verdi per 1.1.2017 som oppjustert kost.
- Enkelte finansielle instrumenter vurderes til virkelig verdi

Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede regnskapsprinsipper for like transaksjoner og hendelser under ellers like forhold.

VESENTLIGE REGNSKAPSPRINSIPPER

Konsolidering

Konsernregnskapet for Olav Thon Gruppen AS omfatter regnskapet til morselskapet og selskaper hvor konsernet har kontroll per 31.12.18.

Konsernet kontrollerer derfor foretak som det er investert i, dersom og bare dersom, konsernet:

- har makt over foretaket
- er eksponert for eller har rettigheter til variabel avkastning fra sitt engasjement i foretaket
- har mulighet til å bruke sin makt over foretaket, til å påvirke sin avkastning.

Dersom konsernet har flertallet av stemmerettighetene i et foretak, er foretaket presumptivt et datterselskap i konsernet. Vurderingene gjøres for hver investering. Datterselskaper konsolideres fra og med det tidspunktet konsernet oppnår kontroll og utelates fra konsolidering når kontroll opphører.

Oppkjøp av datterselskaper som tilfredsstiller kravene til en virksomhetssammenslutning, blir regnskapsført i samsvar med oppkjøpsmetoden. Overtatte eiendeler og gjeld ved virksomhetssammenslutninger balanseføres til virkelig verdi i åpningsbalansen i konsernet. Ikke-kontrollerende eierinteresser beregnes basert på forholdsmessig andel av eiendeler og gjeld. Forskjellen mellom anskaffelseskost ved oppkjøp og virkelig verdi av netto identifiserbare eiendeler på oppkjøpstidspunktet vil klassifiseres som goodwill.

Oppkjøp av selskap som ikke er en virksomhetssammenslutning blir regnskapsført som eiendelskjøp. Anskaffelseskost blir allokert til de overtatte eiendelene i sin helhet. Det blir ikke beregnet goodwill på denne type oppkjøp og det innregnes heller ikke utsatt skatt på forskjeller som oppstår i forbindelse med innregning av disse eiendelene.

Resultatet, samt hver enkelt komponent i andre inntekter og kostnader henføres til konsernet og til ikke-kontrollerende eierinteresser, selv om dette medfører underskudd hos de ikke-kontrollerende eierinteressene. Dersom det er nødvendig, justeres datterselskapenes regnskaper slik at de er i tråd med konsernets regnskapsprinsipper.

Konserninterne transaksjoner og konsernmellomværende, samt gevinster og tap som er oppstått ved transaksjoner mellom selskapene, er eliminert.

Ikke-kontrollerende eierinteresser presenteres på egen linje innenfor egenkapitalen i konsernbalansen.

Tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet

Konsernet har investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter. Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll eller felles kontroll, over den finansielle og operasjonelle styringen. Felleskontrollerte virksomheter er ordninger der de partene som har felles kontroll over ordningen har rett til ordningens netto eiendeler. Felles kontroll er den kontraktmessige avtalen om deling av kontroll over en ordning som bare foreligger når beslutninger om relevante aktiviteter krever enstemmighet mellom de partene som deler kontroll. Vurderingselementene som benyttes ved bestemmelse av om konsernet har felles kontroll eller bestemmende innflytelse over et selskap er tilsvarende som vurderingene av kontroll av datterselskaper.

Tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter innregnes etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse eller felles kontroll oppnås og inntil slik innflytelse opphører. Ved førstegangsinnregning vurderes tilknyttede foretak og felleskontrollerte virksomheter til anskaffelseskost. Konsernets andel av resultatet i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter innregnes i den balanseførte verdien av enhetene og i konsernets resultat

Konsernets resultatandel fra investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter, er presentert på egne linjer i resultatregnskapet, som en del av driftsresultatet. Konsernets andel av føringer direkte mot egenkapital i underliggende investering, presenteres i konsernets egenkapitalkoppstilling. Urealisert gevinst knyttet til transaksjoner med tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter, er eliminert med konsernets andel i virksomheten.

Ved indikasjoner på verdifall gjennomføres det en nedskrivningstest på den balanseførte verdien av investeringen. Et eventuelt verdifall blir innregnet i resultatandelen fra tilknyttet foretak eller felleskontrollert virksomhet i regnskapet. Dersom konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres konsernets balanseførte verdi til null, og ytterligere tap regnskapsføres ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

Dersom en investering opphører å være et tilknyttet selskap eller en felleskontrollert virksomhet, slik at egenkapitalmetoden opphører, måles gjenværende eierinteresse til virkelig verdi. Dersom egenkapitalmetoden ikke opphører, for eksempel ved overgang fra tilknyttet selskap til felleskontrollert virksomhet, foretas det ikke ny måling av gjenværende eierinteresse.

Alle konsernselskaper, inkludert tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter, er regnskapsført med ensartede regnskapsprinsipper for like transaksjoner og andre hendelser under like omstendigheter.

Prinsipper for inntektsføring

Konsernets inntekter knytter seg til leieinntekter innregnet etter IAS 17 Leieavtaler (IFRS 16 fra og med 1. januar 2019, se note 34), og driftsinntekter innregnet etter IFRS 15 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder.

Inntekter som er innregnet etter IAS 17 Leieavtaler er presentert som Leieinntekter. Dette er leieinntekter fra leie av investeringseiendom hvor leieinntekten er avtalt som et fast beløp eller som en minimumsleie, samt leieinntekter hvor leien er basert på leietakers omsetning (variabelt beløp).

Driftsinntekter innregnet etter IFRS 15 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder, relaterer seg til inntekter fra markedsføringstiltak for leietagerne, inntekter fra vedlikehold av fellesarealer, forvaltningshonorarer. Disse inntektene er presentert som andre driftsinntekter og innregnes etter hvert som foretaket overfører kontroll av den avtalte varen eller tjenesten, og med det beløp som gjenspeiler det vederlagte foretaket forventer å være berettiget til for overføringen. Salgsinntekter er presentert fratrukket merverdiavgift og rabatter.

Konsernet har videre virksomhet knyttet til oppføring av boliger på egne tomter (egenregi). Egenregi boligprosjekter er prosjekter der konsernet kontrollerer og utvikler et tomteområde gjennom hele verdikjeden. Tomt med bolig overleveres samlet etter ferdigstilling av boligen. Kjøper har begrensede valgmuligheter hva gjelder utforming av boligen. Inntekter fra boligprosjekter i egenregi innregnes når bolig overleveres til kjøper. Egenregi boligprosjekter innebærer normalt betalingsavtaler der kunden betaler en del av avtalt pris som betalingsforskudd. Forskuddsbetalinger fra kunden klassifiseres som kortsiktig gjeld frem til overlevering.

Finanskostnader knyttet til prosjekter under oppføring

Finanskostnader balanseføres ved tilvirkning av kvalifiserende eiendeler frem til eiendelen er tatt i bruk.

Avsetninger

En avsetning regnskapsføres når konsernet har en forpliktelse (rettslig eller selvpålagt) som en følge av en tidligere hendelse, det er sannsynlig (mer sannsynlig enn ikke) at det vil skje et økonomisk oppgjør som følge av denne forpliktelsen og beløpets størrelse kan måles pålitelig.

Konsernet som leietager

Leieavtaler hvor det vesentligste av risiko og avkastning, som er forbundet med eierskap av eiendelen, fortsatt ligger hos utleier, klassifiseres som operasjonelle leieavtaler. Konsernet har ikke inngått leieavtaler som kan klassifiseres som finansielle leieavtaler. Leiebetalinger klassifiseres som driftskostnad og resultatføres lineært over kontraktperioden.

Investerings eiendom

Investerings eiendommer, inkludert investerings eiendom under oppføring, er eiendeler som eies enten for å oppnå leieinntekter og/eller verdistigninger og som ikke er benyttet til eget bruk av konsernets selskaper. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi.

Verdsettelsen utføres av konsernets administrasjon og godkjennes av selskapets styre.

I verdsettelsen av investerings eiendommene er fastsettelse av avkastningskrav den viktigste variabelen og dernest markedsleie for eiendommen. Som en kvalitetssikring av verdsettelsen innhenter selskapet råd fra eksterne rådgivere.

Endringer i virkelig verdi regnskapsføres i resultatregnskapet.

Når en enhet av eiendom, anlegg og utstyr omklassifiseres til investerings eiendom som følge av endret bruk, vil differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifisering føres over resultatregnskapet. Dersom konsernet videreutvikler en eksisterende investerings eiendom, forblir den en investerings eiendom som måles basert på virkelig verdi.

Senere kostnader forbundet med fast eiendom aktiveres hvis påkostningen tilfredsstillende krav for balanseføring iht. IFRS, mens løpende vedlikehold kostnadsføres.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler består hovedsakelig av eierbenyttet eiendom og driftsløsøre. Driftsløsøre måles til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Når eiendeler selges eller avhendes, blir balanseført verdi fraregnet, og eventuelt tap eller gevinst resultatføres.

Finansielle instrumenter

Et finansielt instrument er enhver kontrakt som gir opphav til en finansiell eiendel for et foretak og en finansiell forpliktelse eller et egenkapitalinstrument for et annet foretak.

Finansielle eiendeler

Konsernets finansielle eiendeler er: ikke-børsnoterte egenkapitalinvesteringer, kundefordringer og kontanter og kontantekvivalenter. Klassifiseringen av finansielle eiendeler ved førstegangsinnregning avhenger av karakteristika ved de kontraktmessige kontantstrømmene til eiendelen, og hvilken forretningsmodell konsernet legger til grunn i styringen av sine finansielle eiendeler. Med unntak for kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement, innregner konsernet en finansiell eiendel til virkelig verdi tillagt, hvis den finansielle eiendelen ikke er målt til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader, transaksjonskostnader.

Konsernet klassifiserer sine finansielle eiendeler i tre kategorier:

- Finansielle eiendeler målt til amortisert kost
- Egenkapitalinstrumenter målt til virkelig verdi med verdiendringer over resultat
- Finansielle instrumenter / Derivater til virkelig verdi med verdiendringer over resultat

Finansielle eiendeler målt til amortisert kost

Konsernet måler finansielle eiendeler til amortisert kost hvis følgende betingelser er oppfylt:

- Den finansielle eiendelen holdes i en forretningsmodell hvor formålet er å motta kontraktsfestede kontantstrømmer, og
- Kontraktsvilkårene for den finansielle eiendelen gir opphav til kontantstrømmer som utelukkende består av betaling av hovedstol og renter på gitte datoer.

Etterfølgende måling av finansielle eiendeler målt til amortisert kost gjøres ved bruk av effektiv rentes-metode og er gjenstand for tapsavsetning. Gevinst og tap føres i resultat når eiendelen er fraregnet, modifisert eller nedskrevet.

Konsernets finansielle eiendeler til amortisert kost inkluderer kundefordringer og andre kortsiktige innskudd. Kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement er målt til transaksjonsprisen i samsvar med IFRS 15. Inntekter fra kontrakter med kunder.

Egenkapitalinstrumenter målt til virkelig verdi med verdiendringer over resultat

Konsernet har noen mindre investeringer i egenkapitalinstrumenter som er målt til virkelig verdi med verdiendring over resultat. Eventuelle utbytter innregnes som annen finansinntekt i resultat når foretakets rett til å motta utbyttet er vedtatt på generalforsamlingen. Egenkapitalinstrumenter til virkelig verdi med verdiendringer over resultat er ikke gjenstand for tapsvurdering.

Finansielle instrumenter / Derivater til virkelig verdi med verdiendringer over resultat

Finansielle instrumenter regnskapsføres til virkelig verdi som ved førstegangsinnregning normalt tilsvarer kostpris. Etterfølgende endringer i føres over resultat.

Denne kategorien inneholder rentebytteavtaler.

Finansielle forpliktelser

Finansielle forpliktelser er, ved førstegangsinnregning, klassifisert som lån og forpliktelser, eller finansielle instrumenter / derivater. Finansielle forpliktelser/derivater er førstegangsinnregnet til virkelig verdi. Lån og forpliktelser innregnes til virkelig verdi justert for direkte henførbare transaksjonskostnader.

Finansielle instrumenter / Derivater er finansielle forpliktelser når den virkelige verdien er negativ, og behandles regnskapsmessig på tilsvarende måte som derivater som er eiendeler.

Lån og forpliktelser

Etter førstegangsinnregning vil rentebærende lån bli målt til amortisert kost ved bruk av effektiv rentes-metode. Gevinster og tap føres i resultat når forpliktelsen er fraregnet.

Amortisert kost er beregnet ved å ta hensyn til enhver rabatt eller premie knyttet til kjøpet, eller kostnader og avgifter som er en integrert del av den effektive renten. Effektiv rente presenteres som finanskostnader i resultatregnskapet.

Forpliktelser er målt til deres nominelle beløp dersom effekten av diskontering er ubetydelig. Første års avdrag av langsigtig gjeld er klassifisert som kortsiktig gjeld.

Fraregning av finansielle forpliktelser

En finansiell forpliktelse fraregnes når forpliktelsen er innfridd, kansellert eller utløpt. Når en eksisterende finansiell forpliktelse erstattes med en ny forpliktelse fra samme långiver hvor vilkårene er vesentlig endret, eller vilkårene på en eksisterende forpliktelse er vesentlig modifisert, fraregnes den opprinnelige forpliktelsen og en ny forpliktelse innregnes. Forskjellen i balanseført verdi innregnes i resultat.

Avsetninger for tap på finansielle eiendeler

Konsernet har gjort en avsetning for forventede tap (ECL) på alle gjeldsinstrumenter som ikke er klassifisert som virkelig verdi over resultat. Målingen av avsetningen for forventet tap i den generelle modellen avhenger av om kredittrisikoen har økt vesentlig siden første gangs balanseføring. Ved førstegangs balanseføring og når kredittrisikoen ikke har økt vesentlig etter førstegangs balanseføring skal det avsettes for 12-måneders forventet tap. 12-måneders forventet tap er det tapet som er forventet å inntreffe over levetiden til instrumentet, men som kan knyttes til begivenheter som inntreffer de første 12 månedene. Hvis kredittrisikoen har økt vesentlig etter førstegangsinnregning skal det avsettes for forventet tap over hele levetiden. Forventet kredittap er beregnet basert på nåverdien av alle kontantstrømmer over gjenværende forventet levetid, dvs. forskjellen mellom de kontraktmessige kontantstrømmer i henhold til kontrakten og den kontantstrømmen som konsernet forventer å motta, diskontert med effektiv rente på instrumentet. De forventede kontantstrømmene skal omfatte kontantstrømmer fra salg av sikkerhetsstillelse eller andre kredittforbedringer som er integrert i kontraktsvilkårene.

Konsernet anvender en forenklet metode for beregning av tapsavsetninger for kundefordringer og kontraktseiendeler. Konsernet måler dermed tapsavsetningen basert på forventet kredittap over levetiden for hver rapporteringsperiode, og ikke basert på 12-måneders forventet tap.

En finansiell eiendel er nedskrevet når det ikke er rimelig å forvente at man vil motta de kontraktsfestede kontantstrømmene.

Sikring av netto investering i utenlandsk virksomhet

Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet gjennomføres ved at konsernet tar opp et valutilån tilsvarende konsernets positive eksponering i den utenlandske virksomhetens valuta. Sikring av en nettoinvestering i en utenlandsk virksomhet blir regnskapsført som følger:

- a) Den delen av gevinsten eller tapet på sikringsinstrumentet som vurderes til å være en effektiv sikring, innregnes i andre inntekter og kostnader
- b) Den ikke-effektive delen innregnes i resultatet

Ved avgang av den utenlandske enheten føres den akkumulerte verdien av alle valutagevinster eller -tap som tidligere var ført over andre inntekter og kostnader tilbake over resultatet.

Omregningsdifferanser

Omregningsdifferanser oppstår i forbindelse med valutaforskjeller ved konsolidering av utenlandske enheter.

Valutaforskjeller på pengeposter (gjeld eller fordring) som i realiteten er en del av et selskaps nettoinvestering i en utenlandsk enhet inngår også som omregningsdifferanser.

Ved avhendelse av utenlandsk enhet reverseres og resultatføres akkumulert omregningsdifferanse knyttet til enheten i samme periode som gevinsten eller tapet ved avhendelsen er regnskapsført.

Utbytte

Utbyttebetalinger til selskapets aksjonærer klassifiseres som gjeld fra og med det tidspunkt utbyttet er vedtatt av generalforsamlingen.

Utsatt skatt

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld med unntak av førstegangsinngregning av goodwill eller førstegangsinngregning av en eiendel eller forpliktelse i en transaksjon som ikke er en virksomhetssammenslutning, og som på transaksjonstidspunktet verken påvirker regnskapsmessig overskudd eller skattepliktig inntekt.

Utsatt skatt beregnes på midlertidige forskjeller fra investeringer i datterselskaper, felleskontrollerte selskaper og tilknyttede selskaper, bortsett fra når selskapet har kontroll over tidspunkt for reversering av de midlertidige forskjellene, og det er sannsynlig at de ikke blir reversert i overskuelig fremtid.

En eiendel ved utsatt skatt er regnskapsført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Likeledes vil selskapet redusere eiendel ved utsatt skatt i den grad selskapet ikke lenger anser det som sannsynlig at det kan nyttiggjøre seg av den utsatte skattefordelen.

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er målt basert på forventet fremtidig skattesats til de selskapene i konsernet hvor det har oppstått midlertidige forskjeller.

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt føres opp til nominell verdi og er klassifisert som langsiktig forpliktelse eller anleggsmiddel i balansen.

Periodeskatt og eiendeler eller forpliktelser ved utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen, er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden, er opplyst om dersom dette er vesentlig.

VESENTLIGE REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNMESSIGE VURDERINGER

Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer.

Styret og konsernledelsen utarbeider estimater og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden, og disse vurderinger vil ikke nødvendigvis fullt ut samsvare med det endelige utfall.

Estimater og antakelser/forutsetninger som innebærer stor sannsynlighet for vesentlige endringer i balanseført verdi i løpet av neste regnskapsår, er verdien knyttet til investeringseiendommer og finansielle instrumenter.

Virkelig verdi av investeringseiendommer

Endringer i avkastningskravet og markedsleie er de viktigste faktorene som påvirker verdien av konsernets investeringseiendommer. En sensitivitetsanalyse knyttet til disse faktorene er presentert i note for investeringseiendommer.

Avkastningskravet bygges opp basert på inflasjonsforventninger, prognoser for markedsrenter, kredittmarginer og vurdering av spesifikke risikofaktorer knyttet til den individuelle eiendommen. Vurderingen av inflasjonsforventninger, renteutviklingen og utviklingen i kredittmarginer baseres på oppdaterte makroøkonomiske analyser og oppnådde kredittmarginer på gjeldsporteføljen.

Risikotillegget til dekning av eiendomsrisiko fastsettes på bakgrunn av type eiendom, eiendommens beliggenhet, standard, utleiegrad, leiekontraktenes lengde og leietakerens kredittverdighet.

Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår.

Det henvises for øvrig til note 15.

INNHALDSFORTEGNELSE NOTER

Note 1	Datterselskaper (DS)
Note 2	Felleskontrollerte selskaper (FKS)
Note 3	Tilknyttede selskaper (TS)
Note 4	Balansførte verdier felleskontrollerte og tilknyttede selskaper
Note 5	Oppkjøp
Note 6	Varesalg
Note 7	Andre driftsinntekter
Note 8	Salg av boliger
Note 9	Lønnskostnader
Note 10	Andre driftskostnader
Note 11	Finansinntekter
Note 12	Finanskostnader
Note 13	Verdiendring finansielle instrumenter
Note 14	Varige driftsmidler
Note 15	Investerings eiendom
Note 16	Finansielle anleggsmidler
Note 17	Varer
Note 18	Fordringer
Note 19	Finansielle omløpsmidler
Note 20	Bankinnskudd og kontanter
Note 21	Finansiell risikostyring
Note 22	Renteswapavtaler
Note 23	Kapitalstruktur og egenkapital
Note 24	Virkelig verdi av finansielle poster
Note 25	Langsiktig gjeld
Note 26	Avstemming av forpliktelser fra finansieringsaktiviteter
Note 27	Sikring av netto investering i utenlandsk virksomhet
Note 28	Kortsiktig gjeld
Note 29	Forfallsstruktur finansielle forpliktelser
Note 30	Skatt
Note 31	Aksjekapital og aksjonærinformasjon
Note 32	Nærtstående parter
Note 33	Operasjonelle leieavtaler
Note 34	Betingede forpliktelser
Note 35	Vedtatte standarder som ikke er trådt i kraft
Note 36	Overgangseffekter IFRS

Note 1 Datterselskaper (DS)

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2018	Eierandel/ stemmerett 2017
Thon Holding konsern					
	Thon Holding AS				
	Bergen Hotel- & Restaurantdrift AS	1985	Oslo	100 %	100 %
	Blålyng AS	1984	Oslo	100 %	100 %
	Centralteateret AS	2013	Oslo	100 %	100 %
	Charlottenberg Shopping Center AB	2004	Sverige	100 %	100 %
	Conrad Langaard AS	1985	Oslo	100 %	100 %
	Cooly AS	1995	Oslo	100 %	100 %
	Easy AS	1984	Oslo	100 %	100 %
	Engebret Næring AS ¹⁰⁾	2015	Oslo	0 %	60 %
	Fastighets AB i Nordby	2010	Sverige	55 %	55 %
	Fastighets Aktiebolaget Uddevallatorpet	2016	Sverige	100 %	100 %
	Follo Fjernvarme AS	2005	Oslo	100 %	100 %
	Gottit AS ⁹⁾	2018	Oslo	100 %	0 %
	Hallingdal Hotelldrift AS	2009	Oslo	100 %	100 %
	Hausmannskvartalet Eiendom AS	2004	Oslo	100 %	100 %
	Hotel Bristol AS	1978	Oslo	100 %	100 %
	Hotel Bristol Stephanie SA	1988	Belgia	100 %	100 %
	Hotel Scandia Rotterdam BV	1987	Nederland	100 %	100 %
	Hotellthos AS	1993	Oslo	100 %	100 %
	Hulstkamp Property BV	1987	Nederland	100 %	100 %
	Investhos AS	1986	Oslo	100 %	100 %
	Kaffestugan Töckfors Handelsbolag	2004	Sverige	100 %	100 %
	Kaikanten Eiendom AS ⁹⁾	2018	Oslo	100 %	0 %
	Kybir Fastigheter AB	2015	Sverige	55 %	55 %
	Lillestrøm By og Næringsutvikling AS	2013	Oslo	60 %	60 %
	Mäss Center Torp AB	2016	Sverige	100 %	100 %
	Mecca AS	1985	Oslo	100 %	100 %
	Nordby Köpcenter Aktiebolag	2007	Sverige	55 %	55 %
	Nordby Motell AB	2016	Sverige	55 %	55 %
	Norsk Pantelotteri AS	2011	Oslo	60 %	60 %
	Norsk Underholdningsspill AS	1996	Oslo	100 %	100 %
	North Man Sverige Aktiebolag	2016	Sverige	100 %	100 %
	Olav Thon Eiendom Sør AS	2007	Kristiansand	70 %	70 %
	Oppen Fastighets AB	2017	Sverige	55 %	55 %
	Orvelin Shopping Center AB	2004	Sverige	55 %	55 %
	PKM Fastigheter AB	2016	Sverige	100 %	100 %
	Polar Hotel- & Restaurantdrift AS	1984	Oslo	100 %	100 %
	Rainbow Hotels AS	1991	Oslo	100 %	100 %
	Resthos AS	1984	Oslo	100 %	100 %
	Rosenkrantzgaten 5 AS ⁹⁾	2018	Oslo	100 %	0 %
	Sameiet Karl Johans gate 2	1999	Oslo	55 %	55 %
	Semb AS	1996	Oslo	100 %	100 %
	Sentrumsveien 1 Vestby AS	2017	Oslo	60 %	60 %
	Sinsenterrassen 2-4 AS	1992	Oslo	100 %	100 %
	Skarvet AS	1998	Oslo	100 %	100 %
	Stormgård AS	1989	Oslo	100 %	100 %
	Svenska Retailfastigheter 1 AB	2016	Sverige	100 %	100 %
	Tanum Sport & Fritid AB ⁹⁾	2018	Sverige	55 %	0 %
	Thon Belgium SA	1988	Belgia	100 %	100 %
	Thon Eiendomsservice AS	1984	Oslo	100 %	100 %
	Thon Eiendomsdrift AS	1985	Oslo	100 %	100 %
	Thon Flex AS ¹¹⁾	2018	Oslo	100 %	0 %
	Thon Gardermoen AS	2006	Oslo	100 %	100 %
	Thon Hotellbygg AS	1990	Oslo	100 %	100 %
	Thon Hotels AB	2007	Sverige	100 %	100 %
	Thon Hotels AS	2005	Oslo	100 %	100 %
	Thon Hotels Salg AS	2015	Oslo	100 %	100 %
	Thon Netherland Holding BV	1994	Nederland	100 %	100 %
	Thon Nordlys AS	2004	Oslo	100 %	100 %
	Thon Property AB	2014	Sverige	100 %	100 %
	Thon Ski AS	1993	Oslo	100 %	100 %
	Thon Stanhope SA	1995	Belgia	100 %	100 %
	Thon Sverige AB	2004	Sverige	100 %	100 %
	Thon Vica AS	2008	Oslo	100 %	100 %
	Thongård AS	1988	Oslo	100 %	100 %
	Time Park AS	2007	Oslo	100 %	100 %
	Torp Handel Fastighets AB	2015	Sverige	100 %	100 %
	Torval AS	1997	Oslo	100 %	100 %
	Töckfors Shopping Center AB	2004	Sverige	100 %	100 %
	Unger Fabrikker AS	1991	Oslo	100 %	100 %
	Västra Torp Mark AB	2016	Sverige	100 %	100 %
	Vats AS	2007	Oslo	100 %	100 %
	Vestre Strandgate 36 ANS	2008	Kristiansand	100 %	100 %
	Vidda AS	2004	Oslo	100 %	100 %
	Youngstorget 3 AS	1997	Oslo	100 %	100 %
	Åmte Fastighetsaktiebolag	2006	Sverige	100 %	100 %
	Østerås Kjøpesenter AS	2014	Oslo	100 %	100 %
	Østerås Tomteselskap AS	2014	Oslo	100 %	100 %

Forts. Note 1 Datterselskaper (DS)

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2018	Eierandel/ stemmerett 2017
Olav Thon Eiendomsselskap konsern					
	Olav Thon Eiendomsselskap ASA	1983	Oslo	71,9 %	71,9 %
	AS Åsane Senter	2016	Ulset	100 %	100 %
	Bergen Storsenter AS	1996	Oslo	100 %	100 %
	Bowling 1 Vestkanten AS	2010	Bergen	89 %	89 %
	Detaljhandelshuset i Hyllinge AB	2014	Sverige	100 %	100 %
	Fastighets AB Hageby Centrum	2014	Sverige	100 %	100 %
	Fastighets AB Lantmäteribacken	2014	Sverige	100 %	100 %
	Fastighets AB Sollentuna Centrum	2014	Sverige	100 %	100 %
	Fastighets AB Överby Köpcentrum	2014	Sverige	100 %	100 %
	Fastighets AB Överby Köpcentrum 2	2015	Sverige	100 %	100 %
	Gardermoen Park AS	2001	Oslo	100 %	100 %
	Info-Rama AS	1998	Oslo	100 %	100 %
	Jessheim Storsenter AS	1998	Oslo	100 %	100 %
	KS Lagunen	1994	Oslo	100 %	100 %
	Litor KS	2004	Fjell	100 %	100 %
	Mitticity i Karlstad Fastighets AB	2014	Sverige	100 %	100 %
	Molde Storsenter AS	2008	Molde	100 %	100 %
	Sartor Senterforvaltning AS ¹⁾	2004	Fjell	0 %	60 %
	Sartor Storsenter AS ¹⁾	2015	Fjell	60 %	60 %
	Thon Fastigheter AB	2014	Sverige	100 %	100 %
	Thon Norheim Eiendom AS	2015	Oslo	100 %	100 %
	Thon Storo ANS	1994	Oslo	100 %	100 %
	Thon Straume AS	2015	Fjell	100 %	100 %
	Thon Åsane AS	2012	Oslo	100 %	100 %
	Time Park Service AS	2007	Oslo	100 %	100 %
	Vannkanten Badeland AS	2010	Bergen	89 %	89 %
	Vestkanten AS	2010	Bergen	89 %	89 %
	Åsane Storsenter DA	2016	Ulset	100 %	100 %

Forts. Note 1 Datterselskaper (DS)

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2018	Eierandel/ stemmerett 2017
Amfi					
	Amfi AS ²⁾	1996	Surnadal	100 %	100 %
	Amfi Bygg Longyearbyen AS	2013	Surnadal	100 %	100 %
	Amfi Bygg Moa AS	2003	Surnadal	100 %	100 %
	Thon Kjøpesenter Øst AS ²⁾	2013	Surnadal	100 %	100 %
	Thon Kjøpesenter Nord AS ⁶⁾	1999	Surnadal	100 %	100 %
	Thon Kjøpesenter Midt AS ⁵⁾	2005	Surnadal	100 %	100 %
	Amfi Drift AS ⁷⁾	1993	Surnadal	100 %	100 %
	Amfi Drift Storebrand AS	2010	Surnadal	100 %	100 %
	Amfi Kreativ AS	2005	Surnadal	100 %	100 %
	Breivika Næringspark AS	2015	Surnadal	100 %	100 %
	Breiviktunet AS	2015	Surnadal	100 %	100 %
	Drøbak City AS	1998	Surnadal	100 %	100 %
	Thon Kjøpesenter Vest AS ⁴⁾	1993	Surnadal	100 %	100 %
	L.A.Meyer Eiendom AS	2001	Surnadal	100 %	100 %
	Thon Kjøpesenter Sør AS ³⁾	2005	Surnadal	100 %	100 %
	Portalen AS	2010	Surnadal	100 %	100 %
	Sentrum Breivika AS	2014	Surnadal	100 %	100 %
	Vålerveien 257 AS	2013	Surnadal	100 %	100 %
	Amfi Fannestrand AS ⁹⁾	2018	Surnadal	100 %	0 %
	Klokkergårdsv 32 AS ⁹⁾	2018	Surnadal	100 %	0 %
	Moa Vest AS	2003	Surnadal	78 %	78 %
	Komsa Parkering AS	2007	Surnadal	65 %	65 %
	Amfi AS ⁷⁾	2009	Surnadal	0 %	100 %
	Amfi Bygg Finnsnes AS ⁶⁾	2005	Surnadal	0 %	100 %
	Amfi Bygg Florø AS ⁴⁾	2008	Surnadal	0 %	100 %
	Amfi Bygg Namsos AS ⁵⁾	2008	Surnadal	0 %	100 %
	Amfi Bygg Roseby AS ⁵⁾	2003	Surnadal	0 %	100 %
	Amfi Bygg Tromsdalen AS ⁶⁾	2012	Surnadal	0 %	100 %
	Amfi Bygg Verdal AS ⁵⁾	2008	Surnadal	0 %	100 %
	Amfi Bygg Vormsund AS ²⁾	2008	Surnadal	0 %	100 %
	Amfi Bygg Voss AS ⁴⁾	2006	Surnadal	0 %	100 %
	Amfi Bygg Øst AS ²⁾	2000	Surnadal	0 %	100 %
	Amfi Bygg Åkrehamn AS ⁴⁾	2009	Surnadal	0 %	100 %
	Vågen 33 AS ³⁾	1998	Surnadal	0 %	100 %
	Bysenteret Narvik AS ⁶⁾	2007	Surnadal	0 %	100 %
	Geilo Eiendom AS ²⁾	2011	Surnadal	0 %	100 %
	Kirkenes Senter AS ⁶⁾	2007	Surnadal	0 %	100 %
	Kjøpesenter Mosseporten AS ²⁾	2013	Surnadal	0 %	100 %
	Kjøpesenter Sandens AS ³⁾	2013	Surnadal	0 %	100 %
	Komsa Eiendom AS ⁹⁾	2007	Surnadal	0 %	100 %
	Lillehammer Strandpark AS ²⁾	2011	Surnadal	0 %	100 %
	MoldeTorget Eiendom AS ⁵⁾	2003	Surnadal	0 %	100 %
	Rygge Storsenter AS ²⁾	2015	Surnadal	0 %	100 %
	Vestre Havn Eiendom AS ⁵⁾	2005	Surnadal	0 %	100 %
	Vågsbygd Sentrum AS ³⁾	2005	Surnadal	0 %	100 %

Note 1 - fotnoter

¹⁾ Sartor Senterforvaltning AS er fusjonert inn i Sartor Storsenter AS i 2018.

²⁾ Amfi Bygg Øst AS, Kjøpesenter Mosseporten AS, Rygge Storsenter AS, Amfi Bygg Vormsund AS, Geilo Eiendom AS og Lillehammer Strandpark AS er fusjonert inn i Thon Kjøpesenter Øst AS. Amfi Bygg Moss AS har endret navn til Thon Kjøpesenter Øst AS.

³⁾ Vågen 33 AS, Kjøpesenter Sandens AS og Vågsbygd Sentrum AS er fusjonert inn i Thon Kjøpesenter Sør AS.

Madlakrossen Eiendomsselskap AS har endret navn til Thon Kjøpesenter Sør AS.

⁴⁾ Amfi Bygg Florø AS, Amfi Bygg Åkrehamn AS og Amfi Bygg Voss AS er fusjonert inn i Thon Kjøpesenter Vest AS.

Forretningsbygg AS har endret navn til Thon Kjøpesenter Vest AS.

⁵⁾ Amfi Bygg Roseby AS, MoldeTorget Eiendom AS, Amfi Bygg Namsos AS, Vestre Havn Eiendom AS og Amfi Bygg Verdal AS er fusjonert inn i Thon Kjøpesenter Midt AS.

Amfi Bygg Steinkjer AS har endret navn til Thon Kjøpesenter Midt AS.

⁶⁾ Bysenteret Narvik AS, Komsa Eiendom AS, Kirkenes Senter AS, Amfi Bygg Finnsnes AS og Amfi Bygg Tromsdalen AS er fusjonert inn i Thon Kjøpesenter Nord AS.

Amfi Bygg Nord AS har endret navn til Thon Kjøpesenter Nord AS.

⁷⁾ Tidl. Amfi AS er fusjonert inn i Amfi Drift AS.

⁸⁾ Amfi Eiendom AS har deretter endret navn til Amfi AS.

⁹⁾ Selskapet er anskaffet i 2018.

¹⁰⁾ Selskapet er solgt i 2018.

¹¹⁾ Selskapet er stiftet i 2018.

Note 2 Felleskontrollerte selskaper (FKS)

Som felleskontrollert virksomhet defineres selskaper hvor konsernet har felles kontroll sammen med en annen part.

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2018	Eierandel/ stemmerett 2017
Thon Holding konsern					
A9 Palékaia AS	Eiendom	2013	Oslo	50 %	50 %
Linne Hotel AS	Hotelldrift	2007	Oslo	50 %	50 %
Morast Fastighets AB	Eiendom	2012	Sverige	50 %	50 %
Statsråd Mathisens vei 10 AS	Eiendom	2010	Oslo	50 %	50 %
Statsråd Mathisens vei 8 AS	Eiendom	2010	Oslo	50 %	50 %
Storsenter Bingodrift AS	Øvrige	2005	Oslo	50 %	50 %
TOL eiendom AS	Eiendom	2013	Oslo	50 %	50 %
Vestheimgaten 2 AS	Eiendom	2005	Oslo	50 %	50 %
Vettre Hotell Drift AS	Hotelldrift	2000	Oslo	50 %	50 %
Vettre Hotell Eiendom AS	Eiendom	2000	Oslo	50 %	50 %
Vårsøg Hotell Eiendom AS	Eiendom	2015	Oslo	50 %	50 %
Olav Thon Eiendomsselskap konsern					
Lagunen AS	Eiendom	1994	Bergen	42 %	42 %
Lagunen DA	Eiendom	2001	Bergen	50 %	50 %
Lagunen Eiendom AS	Eiendom	1995	Bergen	42 %	42 %
Sørlandssenteret DA	Eiendom	2009	Bergen	50 %	50 %
Amfi AS Konsern					
Amfi Bygg Mandal AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	50 %
Eiendomsselskapet Bryggerikvartalet AS	Eiendom	2006	Larvik	50 %	50 %
Eiendomsselskapet Triade AS	Eiendom	2006	Larvik	50 %	50 %
Elvegaten Eiendom AS	Eiendom	2012	Surnadal	50 %	50 %
Volum Eiendom AS ¹⁾	Eiendom	2012	Surnadal	0 %	50 %
AmCo Eiendom AS Konsern					
Amfi Bygg Fauske AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Arnes AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Elverum AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Eidsvoll AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	50 %
Sogningen Storsenter AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	50 %
Dølastugu Eiendom AS	Eiendom	2009	Surnadal	25 %	25 %
AmCo Bygg Nærbø AS	Eiendom	2008	Surnadal	25 %	25 %
AmCo Bygg 2 Nærbø AS	Eiendom	2008	Surnadal	25 %	25 %
Coop Rørvik Eiendom AS	Eiendom	2011	Surnadal	25 %	25 %
Skippergata 1 AS	Eiendom	2013	Surnadal	25 %	25 %
LOT Eiendom AS Konsern					
Ørsta Kjøpesenter AS	Eiendom	2012	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Svolvær AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Svolvær II AS	Eiendom	2007	Surnadal	33 %	33 %
Amfi Bygg Svolvær II AS	Eiendom	2015	Surnadal	33 %	33 %
Dombås Eiendomsutvikling AS	Eiendom	2012	Surnadal	25 %	25 %
Handelshuset AS	Eiendom	2014	Førde	25 %	25 %
LotCom AS	Eiendom	2016	Surnadal	25 %	25 %
OTI-Senteret Eiendom AS	Eiendom	2016	Surnadal	25 %	25 %
Bårdshaug Nord AS	Eiendom	2012	Surnadal	25 %	25 %
Bårdshaug Vest Handelpark AS	Eiendom	2013	Surnadal	25 %	25 %
Laksøra Orkanger AS ²⁾	Eiendom	2018	Surnadal	25 %	0 %

¹⁾ Volum Eiendom AS er solgt i juni 2018

²⁾ Selskapet er anskaffet i 2018.

Forts. Note 2 Felleskontrollerte selskaper (FKS)

Konsernets andel av eiendeler, gjeld, inntekter og kostnader (ihht IFRS) relatert til investeringer i felleskontrollert virksomhet:

2018	A9 Palekaia AS	Morast Fastigheter AB	Lagunen DA	Sørlands- senteret DA	LOT Eiendom AS	Amco Eiendom AS	Øvrige selskaper	Sur
	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %		
Driftsinntekter	20	19	17	102	54	86	199	49
Verdiendringer	454	4	0	-58	-72	8	38	37
Kostnader	-114	-14	-4	-46	-12	-62	-192	-44
Årsresultat	360	9	13	-3	-29	32	45	42
Investeringseiendom	1 270	264	756	1 198	551	853	832	5 72
Øvrige eiendeler	39	14	121	55	59	76	88	45
Sum eiendeler	1 309	278	876	1 254	609	929	919	6 17
Egenkapital	586	133	421	1 241	191	354	231	3 15
Langsiktig gjeld	100	137	437	9	389	520	638	2 23
Kortsiktig gjeld	623	8	18	4	30	55	48	78
Sum egenkapital og gjeld	1 309	278	876	1 254	609	929	918	6 17
2017	A9 Palekaia AS	Morast Fastigheter AB	Lagunen DA	Sørlands- senteret DA	LOT Eiendom AS	Amco Eiendom AS	Øvrige selskaper	Sur
	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %		
Driftsinntekter	0	18	18	99	41	84	195	45
Verdiendringer	0	5	0	6	-5	16	14	3
Kostnader	-1	-10	-0	-47	14	-65	-220	-32
Årsresultat	-1	14	18	58	50	35	-11	16
Investeringseiendom	673	266	537	1 248	478	860	839	4 90
Øvrige eiendeler	99	16	60	50	120	29	29	40
Sum eiendeler	772	282	597	1 298	598	889	868	5 30
Egenkapital	226	129	411	1 283	220	323	151	2 74
Langsiktig gjeld	508	134	186	9	346	522	669	2 37
Kortstiktig gjeld	39	19	0	5	32	45	48	18
Sum egenkapital og gjeld	772	282	597	1 298	598	889	868	5 30

Felleskontrollerte virksomheter - Enkelte selskaper presentert med 100 % av eiendeler, gjeld, inntekter og kostnader (ihht IFRS).

2018	A9 Palekaia AS	Morast Fastigheter AB	Lagunen DA	Sørlands- senteret DA	LOT Eiendom AS	Amco Eiendom AS
Driftsinntekter	41	37	33	204	109	173
Verdiendringer	907	8	0	-117	-144	16
Kostnader	-228	-28	-7	-93	-23	-125
Årsresultat	720	17	26	-6	-58	64
Investeringseiendom	2 540	529	1 512	2 397	1 101	1 707
Øvrige eiendeler	78	27	241	110	118	151
Sum eiendeler	2 618	556	1 753	2 507	1 219	1 858
Egenkapital	1 171	267	842	2 481	381	708
Langsiktig gjeld	201	274	875	19	778	1 040
Kortsiktig gjeld	1 246	16	36	7	59	110
Sum egenkapital og gjeld	2 618	556	1 753	2 507	1 219	1 858
2017	A9 Palekaia AS	Morast Fastigheter AB	Lagunen DA	Sørlands- senteret DA	LOT Eiendom AS	Amco Eiendom AS
Driftsinntekter	0	36	35	197	82	168
Verdiendringer	0	11	0	13	-10	32
Kostnader	-2	-19	0	-94	28	-130
Årsresultat	-2	28	35	116	101	70
Investeringseiendom	1 347	532	1 074	2 496	956	1 720
Øvrige eiendeler	197	33	121	100	240	57
Sum eiendeler	1 544	565	1 195	2 596	1 196	1 778
Egenkapital	451	259	822	2 567	440	645
Langsiktig gjeld	1 015	268	372	19	692	1 043
Kortstiktig gjeld	78	38	1	10	64	89
Sum egenkapital og gjeld	1 544	565	1 195	2 596	1 196	1 778

Note 3 Tilknyttede selskaper (TS)

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2018	Eierandel/ stemmerett 2017
Thon Holding konsern					
Angvik Areal AS	Eiendom	2012	Gjemnes	27 %	27 %
Angvik Eiendom AS	Eiendom	2015	Molde	24 %	24 %
AS Kristiania Byggeselskap for Smaaleiligheter	Eiendom	2005	Oslo	22 %	22 %
Berlin Property Invest AS ¹⁾	Eiendom	2007	Oslo	0 %	44 %
Berlin Property Invest 2 AS	Eiendom	2017	Oslo	32 %	32 %
Borealisalta AS	Øvrige	2011	Alta	24 %	24 %
Deutsche Pfandlotterie GmbH	Øvrige	2014	Tyskland	33 %	33 %
Kron & Mynt AS	Øvrige	2015	Drammen	33 %	33 %
TDT-Holding AS ¹⁾	Eiendom	2017	Oslo	0 %	45 %
Turufjell AS	Eiendom	2017	Flå	20 %	20 %
Turufjell Drift AS ²⁾	Eiendom	2018	Flå	20 %	0 %
Olav Thon Eiendomsselskap konsern					
Harald Kværner Eiendom	Eiendom	2004	Ullensaker	34 %	34 %
Moldekvartalet AS	Eiendom	2014	Surnadal	20 %	20 %
Møre-Sentrene Moa Syd AS	Eiendom	2008	Surnadal	40 %	40 %
Ruten Parkering AS ¹⁾	Eiendom	2014	Surnadal	0 %	40 %
Rådhusplassen 1 Kirkenes AS	Eiendom	2007	Surnadal	31 %	31 %
Sameiet Moa Park	Eiendom	2003	Surnadal	44 %	44 %

¹⁾ Selskapet er solgt i 2018

²⁾ Selskapet er stiftet i 2018

Eiendeler, gjeld, inntekter og kostnader (ihht IFRS) relatert til investeringer i tilknyttede selskaper:

	100 % av vesentlige TS-er		Konsernets andel i tilknyttede selskaper			
	Angvik Areal AS	Harald Kværner Eiendom AS	Angvik Areal AS	Harald Kværner Eiendom AS	Andre tilknyttede selskaper	Sum tilknyttede selskaper
2018			26,9 %	34,1 %		
Driftsinntekter	96	519	26	177	86	289
Verdiendringer	-23	-36	-6	-12	9	-9
Kostnader	-76	-363	-20	-124	-66	-210
Årsresultat	-2	120	-1	41	29	70
Investeringseiendom	929	1 843	250	628	337	1 215
Øvrige eiendeler	127	255	34	87	125	246
Sum eiendeler	1 056	2 098	284	715	462	1 460
Egenkapital	255	804	68	274	344	686
Gjeld	801	1 294	215	441	118	774
Sum egenkapital og gjeld	1 056	2 098	284	715	462	1 460
2017			26,9 %	34,1 %		
Driftsinntekter	104	99	28	34	89	151
Verdiendringer	-15	-99	-4	-34	32	-5
Kostnader	-88	-25	-24	-8	-45	-77
Årsresultat	1	-25	0	-8	77	69
Investeringseiendom	852	1 789	229	610	472	1 310
Øvrige eiendeler	160	481	43	164	164	370
Sum eiendeler	1 012	2 270	272	773	635	1 680
Egenkapital	257	728	69	248	420	737
Gjeld	755	1 542	203	525	215	943
Sum egenkapital og gjeld	1 012	2 270	272	773	634	1 680

Note 4 Balanseførte verdier felleskontrollerte og tilknyttede selskaper

	2018	2017
Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte selskaper	3 156	2 743
Konsernets andel av egenkapitalen i tilknyttede selskaper	686	737
S u m = Balanseført verdi i konsernet	3 842	3 480
	2018	2017
Balanseført verdi 01.01.	3 480	3 214
Konsernets andel resultater i felleskontrollerte selskaper	426	163
Konsernets andel resultater i tilknyttede selskaper	70	69
Mottatt utbytte fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	-55	-4
Tilgang / avgang selskaper	-65	38
Andre endringer	-13	1
Balanseført verdi 31.12.	3 842	3 480

Note 5 Oppkjøp

2018	Bokførte verdier i selskapene	Merverdi ved oppkjøp	Balanseførte verdier
Anleggsmidler	107	87	194
Finansielle anleggsmidler	2		2
Omløpsmidler	3		3
Kontanter, bankinnskudd	2		2
Utsatt skatt	0		0
Rentebærende lån og kreditter	117		117
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	5		5
Netto identifiserbare eiendeler og gjeld	-9	87	79
Merverdier ved overtakelse	87		
Ikke-kontrollerende eierinteresser	0		
Totalt vederlag	79		
Herav betalt kontant	79		
Kontanter overdratt	2		
Netto utgående kontantstrømmer	77		

Følgende oppkjøp i datterselskaper er foretatt i 2018:

Navn	Eierandel/ stemmerett	Kommune	Dato for overtagelse	Anskaffelses- kost
Amfi Fannestrand AS	100 %	Surnadal	02.07.18	23
Rosenkrantzgate 5 AS	100 %	Oslo	01.01.18	3
Kaikanten Eiendom AS	100 %	Oslo	31.08.18	50
Gottit AS	100 %	Oslo	11.10.18	2
Sum oppkjøp				79

Forts. Note 5 Oppkjøp

2017	Bokførte verdier i selskapene	Merverdi ved oppkjøp	Balanseførte verdier
Anleggsmidler	396	-236	160
Finansielle anleggsmidler	1		1
Omløpsmidler	7		7
Kontanter, bankinnskudd	2		2
Utsatt skatt	0		0
Rentebærende lån og kreditter	3		3
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	9		9
Netto identifiserbare eiendeler og gjeld	393	-236	157
Merverdier ved overtakelse	-236		
Ikke-kontrollerende eierinteresser	0		
Totalt vederlag	157		
Herav betalt kontant	155		
Kontanter overdratt	2		
Netto utgående kontantstrømmer	154		

Følgende oppkjøp i datterselskaper er foretatt i 2017:

Navn	Eierandel/ stemmerett	Kommune	Dato for overtagelse	Anskaffelses- kost
AS Bedriftsledelse ¹⁾	100 %	Sumadal	01.01.17	9
Sentrumsveien 1 Vestby AS	100 %	Vestby	17.02.17	3
Øppen Fastigheter AB	100 %	Strömstad	07.04.17	145
Sum oppkjøp				157

¹⁾ Selskapet ble fusjonert inn i Amfi Bygg Steinkjer AS etter ervervelsen. Dette selskapet byttet navn til Thon Kjøpesenter Midt AS i 2018.

Oppstillingen viser oppkjøp av datterselskaper. Aktiviteten i de oppkjøpte selskapene tilfredsstiller ikke kriteriene i IFRS 3 til virksomhet, oppkjøpene er derfor innregnet som eiendelskjøp. Regnskapene til de aktuelle selskapene regnskapsføres i tråd med GRS. Med unntak av virkelig verdi på investeringseiendom er det ikke avdekket forskjeller mellom anvendte prinsipper under GRS og IFRS. Anskaffelseskost utover bokført verdi av egenkapital er i sin helhet tillagt investeringseiendom.

Note 6 Varesalg

	2018	2017
Inntekt solgte boliger (se note 8)	1 084	333
Varesalg mat og drikke	926	889
Varesalg øvrig	967	961
S u m	2 976	2 183

Note 7 Andre driftsinntekter

	2018	2017
Administrasjonshonorarer	55	58
Felleskostnader, viderebelastet leietaker	1 080	1 065
Gevinst ved avgang anleggsmidler	9	18
Øvrige driftsinntekter	516	492
S u m	1 658	1 633

Note 8 Salg av boliger

	2018	2017
Inntekter solgte boliger	1 084	333
Kostnader solgte boliger	-755	-287
Resultat av langsiktige tilvirkningskontrakter	328	46
Balanseførte tilvirkningskostnader som vare (se note 17)	107	834

Note 9 Lønnskostnader

	2018	2017
Lønninger	1 446	1 411
Arbeidsgiveravgift	214	209
Pensjonskostnader ¹⁾	54	52
Andre ytelser	21	5
Viderefakturert	-145	-167
S u m	1 591	1 510

Antall årsverk	3 173	3 084
----------------	-------	-------

¹⁾ Konsernet har innskuddsbaserte pensjonsordninger og ivaretar de gjeldende norske og svenske reglene på området.

Samlet lønn og annen godtgjørelse til administrerende direktør og ledende ansatte.

Selskapet har ingen bonusavtaler, opsjoner, tegningsretter, eller andre former for godtgjørelse som er avhengig av verdiutviklingen i de enkelte selskaper i konsernet. Selskapet har ingen avtaler om garantilønn utover oppsigelsestiden.

	2018	2017
Administrerende direktør har mottatt følgende ytelser (i hele tusen kroner):		
Lønn	3 816	3 694
Betalte pensjoner og andre ytelser	176	131
Godtgjørelse til styret (i hele tusen kroner):	325	400

Erklæring om fastsettelse av lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte

Det foreligger ikke avtaler vedrørende kompensasjoner ved fratreden eller avtaler vedrørende pensjon for styrefomann eller styremedlemmer. Det foreligger for konsernet ingen form for bonusavtaler, aksjeopsjonsordninger eller incentivaavtaler.

	2018	2017
Revisjonshonorar/-tjenester:		
(kostnadsførte beløp i hele tusen kroner)		
Lovpålagt revisjon	8 902	9 028
Skatterådgivning og annen rådgivning	839	1 420
Sum	9 742	10 448

Note 10 Andre driftskostnader

	2018	2017
Vedlikeholdskostnader	864	626
Fremmedytelser	523	487
Felleskostnader (viderebelastet leietaker)	1 112	1 079
Felleskostnader (utleiers andel)	150	128
Leiekostnader	162	131
Andre eiendomsrelaterte kostnader	981	921
Tap på fordringer	11	16
S u m	3 802	3 388

Note 11 Finansinntekter

	2018	2017
Renteinntekter	122	20
Utbytte	4	8
Gevinst ved avhendelse verdipapirer	14	14
Andre finansinntekter	19	1
S u m	158	43

Note 12 Finanskostnader

	2018	2017
Rentekostnader	1 006	977
Valutatap	23	139
Andre finanskostnader	44	26
S u m	1 073	1 143

Note 13 Verdiendring finansielle instrumenter

	2018	2017
Verdiendring finansielle instrumenter	409	183
Verdiendring aksjeinvesteringer	-27	-10
S u m	382	173

Note 14 Varige driftsmidler

2018	Eierbenyttede eiendommer	Immatrielle eiendeler	Løsøre	S u m
Anskaffelseskost per 01.01.2018	14 956	96	3 108	18 160
Tilgang	941	38	154	1 133
Avgang	-6	-1	-58	-65
Overført fra Investeringseiendom ¹⁾	193			193
Omregningsdifferanser	40	0	-1	39
Anskaffelseskost per 31.12.2018	16 123	133	3 204	19 460
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2018	-1 764	-69	-2 263	-4 096
Omregningsdifferanser	-13	0	1	-13
Balanseført verdi per 31.12.2018	14 346	64	941	15 351
¹⁾ En eiendom er overført fra investeringseiendom til eierbenyttet eiendom per 31.12.2018				
Årets avskrivninger	-266	-18	-209	-492
Årets nedskrivninger	0	-2	0	-2
Balanseført verdi av varige driftsmidler, pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 29).	4 662	0	0	4 662
Økonomisk levetid	100 år	5 - 10 år	3 - 10 år	
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

Immaterielle eiendeler og løsøre er regnskapsført til historisk kost. Eierbenyttede eiendommer er overført fra investeringseiendom til virkelig verdi, og vil heretter føres til oppjustert historisk kost.

Immaterielle eiendeler gjelder ikke avskrivbar utbyggingsrett, samt bruksrett parkeringsplass.

2017	Eierbenyttede eiendommer	Immatrielle eiendeler	Løsøre	S u m
Anskaffelseskost per 01.01.2017	14 661	88	2 893	17 642
Tilgang	197	11	216	227
Avgang	-185	-2	-69	-71
Omregningsdifferanser	282	0	67	68
Anskaffelseskost per 31.12.2017	14 956	96	3 108	18 161
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2017	-1 446	-51	-1 985	-3 482
Omregningsdifferanser	-54	0	-53	-107
Balanseført verdi per 31.12.2017	13 455	46	1 071	14 572
Årets avskrivninger	-280	-13	-229	-522
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Balanseført verdi av varige driftsmidler, pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 29).	5 657	0	0	5 657
Økonomisk levetid	100 år	5 - 10 år	3 - 10 år	
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

Immaterielle eiendeler og løsøre er regnskapsført til historisk kost. Eierbenyttede eiendommer er overført fra investeringseiendom til virkelig verdi, og vil heretter føres til oppjustert historisk kost.

Immaterielle eiendeler gjelder ikke avskrivbar utbyggingsrett, samt bruksrett parkeringsplass.

Note 15 Investeringseiendom

Alle eiendommer er verdsett basert på neddiskontering av fremtidige kontantstrømmer (DCF modell). Denne modellen anvender en rekke vesentlige ikke observerbare parametre. Disse parametrene inkluderer følgende:

- Fremtidige leieinnbetalinger:** Disse estimeres basert på faktisk lokasjon, type og tilstand på den aktuelle bygningen. Estimaten underbygges av eksisterende leieavtaler, samt nylig inngåtte leieavtaler for lignende eiendommer i det samme området.
- Avkastningskrav (Yield):** Avkastningskravet fastsettes basert på eksisterende markedsrente, justert for estimert usikkerhet i forhold til størrelse og tidspunkt på de fremtidige kontantstrømmene.
- Estimert ledighet:** Denne fastsettes med utgangspunkt i faktiske markedsforhold og forventede markedsforhold ved utgangen av eksisterende leieavtaler.
- Eierkostnader:** Eierkostnader estimeres basert på estimerte vedlikeholdskostnader for å opprettholde bygningens kapasitet over den økonomiske levetiden.

Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi. Verdsettelsen utføres av selskapets egne ansatte og godkjennes av selskapets styre. Som en kvalitetssikring av verdsettelsen innhentes det jevnlig verddivurderinger av konsernets investeringseiendommer fra to uavhengige rådgivere; Cushman and Wakefield og Newsec.

Eiendommene verdsettes hovedsakelig gjennom diskontering av fremtidige kontantstrømmer, både kontraktsfestede og forventede. Nøkkelfaktorer er løpende inntekter og utgifter ved eiendommen, markedsleie og avkastningskrav. Det legges til grunn et sett av makroøkonomiske forutsetninger, men utover dette vurderes hver enkelt eiendom og areal separat. For fastleggelse av avkastningskravet, vurderes eiendommens beliggenhet, attraktivitet, kvalitet, det generelle eiendomsmarkedet og kredittmarkedet, leietakers antatte soliditet og kontraktsstrukturen.

Avkastningskravet bygges opp på følgende måte:

10 års swaprente
- inflasjonsforventninger
+ kredittmargin
+ eiendomsrisiko
= avkastningskrav

Oversikt bevegelser	Note	2018	2017
Virkelig verdi ved inngangen av året		78 737	73 690
Tilgang:			
-Kjøp og påkostninger på investeringseiendom		1 327	1 533
-Kjøp av selskaper	5	194	160
Aktiverte finansieringskostnader		0	0
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi		1 410	2 909
Valutaeffekter		-274	442
Andre endringer ¹⁾		107	3
Virkelig verdi ved utgangen av året		81 501	78 737

¹⁾ En eiendom er overført fra investeringseiendom til eierbenyttet eiendom per 31.12.2018, (se note 14).

Balanseført verdi av investeringseiendom som er pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 29).	54 135	50 876
--	--------	--------

Oversikt input til verdsettelse	2018	2017
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Antall kvadratmeter	2 379 659	2 287 661
Faktisk leie per kvm. (intervall)	500-17 000	500 - 15 000
Faktisk leie per kvm. (snitt)	1 904	1 903
Lengde på eksisterende leiekontrakter (intervall)	1 - 15 år	1-15 år
Gjenværende lengde på eksisterende leiekontrakter (snitt)	4,3 år	4,4 år
Markedsleie per kvm (intervall)	500 - 17 000	550 - 15 000
Markedsleie per kvm (snitt)	1 974	1 966
Forventet prisstigning	2,0 %	2,0 %
Faktisk ledighet	2,8 %	2,9 %
Avkastningskrav (intervall)	3,2% - 9,0%	3,33% - 9,0%
Avkastningskrav (snitt)	4,97 %	5,05 %

Oppbyggingen av det gjennomsnittlige avkastningskravet:

10 års swaprente pr 31.12	2,1 %	1,9 %
Inflasjonsforventning	2,0 %	2,0 %
Kredittmargin	1,7 %	1,7 %
Eiendomsrisiko	3,2 %	3,4 %
Avkastningskrav	4,97 %	5,05 %

Estimerte endringer eiendomsverdier som følge av endring i avkastningskrav og markedsleie:

Markedsverdi investeringseiendom	Leienivå		
	- 5%	Uendret	+ 5%
- 1,0 %-poeng	97 048	102 171	107 294
- 0,5 %-poeng	86 128	90 677	95 225
Uendret	77 415	81 501	85 594
+ 0,5 %-poeng	70 299	74 014	77 730
+ 1,0 %-poeng	64 379	67 782	71 186

Note 16 Finansielle anleggsmidler

	2018	2017
Investering i aksjer	16	16
Lån til FKS og TS	6	100
Andre fordringer	621	246
S u m	643	361

I henhold til IFRS 9 er det per 31.12.2018 vurdert avsetning for forventede tap. Det er ikke avsatt noe beløp, da forventede tap er uvesentlige.

Note 17 Varer

	2018	2017
Råvarer	53	56
Egentilvirkede ferdigvarer	48	39
Varer for videresalg	62	149
Oppføringskostnader ikke solgte boliger	107	834
Sum fordringer	270	1 077

Note 18 Fordringer

	2018	2017
Kundefordringer ¹⁾	1 549	1 473
Avsatt til tap på fordringer ²⁾	-47	-52
Andre kortsiktige fordringer	538	523
Sum fordringer	2 041	1 943

¹⁾ Det er ikke vesentlige forfalte poster per 31.12.

²⁾ I henhold til IFRS 9 er det per 31.12.2018 satt av for forventede tap.

Note 19 Finansielle omløpsmidler

Finansielle omløpsmidler består i hovedsak av investering i norske børsnoterte aksjer, innregnet til virkelig verdi

Note 20 Bankinnskudd og kontanter

	2018	2017
Kontanter og bankinnskudd	890	922
Bundne midler	2	2
Sum	892	925

Note 21 Finansiell risikostyring

Finansielle risikofaktorer.

Konsernets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: kredittrisiko, likviditetsrisiko og renterisiko. Målsettinger og rammer for finansiell risiko fastsettes av styret, og risikostyringen ivaretas av konsernets sentrale finansavdeling. Viktige elementer i konsernets finansielle strategi er målsettingen om å opprettholde en solid finansiell posisjon med høy egenkapitalandel og betydelige likviditetsreserver som bærende elementer.

• Kredittrisiko

Kredittrisiko behandles på konsernnivå. Konsernets kredittrisiko vurderes i hovedsak å være risikoen for å bli påført tap som følge av at leietakerne ikke betaler avtalt leie. Det er innført rutiner som sikrer at utleie kun skjer til leietakere med tilfredsstillende kredittverdighet. Husleiebetaling sikres normalt med husleiedeposittum eller betalingsgarantier fra banker med høy kredittverdighet. Konsernet har de senere år hatt relativt lave tap på leiekraft, og risikoen for at konsernet skal bli påført betydelige tap som følge av konkurser blant leietakerne, vurderes som moderat. De senere år har husleietap utgjort under 0,5% av konsernets leieinntekter, og det henvises til note 10.

Kredittrisiko oppstår også i transaksjoner med banker og finansinstitusjoner i forbindelse med inngåelse av avtaler om finansielle instrumenter og finansielle plasseringer. Motparter ved inngåelse av finansielle instrumenter og finansielle plasseringer er begrenset til anerkjente finansinstitusjoner med høy kredittverdighet.

• Likviditetsrisiko

Likviditetsrisikoen knyttes til konsernets evne til å betjene gjeldsforpliktelse etter hvert som de forfaller. Likviditetsrisikoen dempes ved å ha store tilgjengelige likviditetsreserver, en moderat belåningsgrad, langsiktige låneavtaler og ved å anvende ulike finansieringskilder og -markeder.

Likviditetsreserven består både av likvide omløpsmidler og ubenyttede langsiktige kredittrammer i store nordiske finansinstitusjoner. I tillegg vurderes konsernets portefølje av ubelånte eiendommer å være en betydelig likviditetsreserve. Styret har fastsatt målsettinger for konsernets likviditetsreserver som både skal sikre finansiell handlemfrihet til å kunne utnytte investeringsmuligheter raskt, og å bidra til å redusere den finansielle risikoen vesentlig. Likviditetsrisikoen som knyttes til refinansiering av konsernets gjeld dempes ved at ulike finansieringskilder anvendes, og at refinansieringsbehovet innenfor de neste 12 måneder balanseres i forhold til likviditetsreserven. Det vises til note 29.

Det foreligger covenants i noen av konsernets banklån avtaler knyttet til egenkapitalandel, rentedekningsgrad og belåningsgrad. Per 31 desember 2018 oppfyller konsernet samtlige krav som er stillet i forbindelse med inngåelse av enkelte låneavtaler. Konsernet har svært høy margin i forhold til de definerte covenants krav, og risikoen for brudd på disse kravene vurderes som særdeles lav de nærmeste 12 måneder. Det er ikke covenantskrav knyttet til konsernets obligasjons- eller sertifikatlån.

• Renterisiko

Med renterisiko menes risiko for endringer i konsernets kontantstrøm, resultat og egenkapital som følge av endringer i det kort- og langsiktige rentemarkedet. Risikoen styres blant annet ved å ha en betydelig andel langsiktig rentebinding. Styret fastsetter bl.a. målsettinger for andel fast rente, og renteposisjoner og renteprofil rapporteres til styret på jevnlig basis. Rentesikringen i konsernet foretas normalt ved bruk av finansielle instrumenter på porteføljenivå. Ved årsskiftet 2018/2019 utgjorde andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) 54%, og gjenværende løpetid på porteføljen av renteinstrumenter 7 år. Siden 2008 har andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) variert mellom 52% og 69%, og gjenværende løpetid på porteføljen av renteinstrumenter har siden 2008 variert mellom 6 og 9 år.

For den delen av gjeldsporteføljen med kortsiktig rentebinding, reduseres dessuten renterisikoen ytterligere ved at tidspunktene for renteregulering balanseres. Ved endring i det kortsiktige rentenivået med ett prosentpoeng, antas konsernets gjennomsnittrente å bli endret med rundt 0,50 prosentpoeng, og årlige rentekostnader vil da endres med 150 - 160 millioner kroner.

• Valutarisiko

Konsernet har økonomisk risiko knyttet til valutakursen for euro og svenske kroner, ved at verdien av egenkapitalen i datterselskapene i Belgia, Nederland og Sverige regnet om til norske kroner påvirkes av de aktuelle valutakursene. Konsernet søker å redusere valutarisikoen i hovedsak ved gjeldsopptak i valuta. Konsernets netto valutaeksponering vurderes som ikke vesentlig for utvikling i konsernets egenkapital. Det vises også til note 27.

Note 22 Renteswapavtaler

Konsernets finansielle risiko knyttet til utviklingen i rentenivået reduseres ved å ha en balansert rentereguleringsprofil på gjeldsporteføljen. Konsernets gjeld opptas i hovedsak med flytende rente (renteregulering hver 3. mnd.), og for å tilpasse gjeldsporteføljen til konsernets målsetting for renteprofil anvendes følgende finansielle instrumenter:

Ved opptak av obligasjonslån med fast rente i lånets løpetid, inngås det fra tid til annen rentebyttavtaler hvor konsernet bytter rentebetingelser fra fast til flytende rente.

Renteswapavtale: Avtale om å bytte rentebetingelser for et bestemt nominelt beløp over et bestemt antall perioder.

Rente- og valutaswapavtale: Renteswapavtale, men hvor rentebetingelsene avtales i ulik valuta og hvor vekslingskurs for hovedstol ved start og utløp av avtale blir fastsatt ved inngåelse.

Renteswapopsjon: En rett, men ikke plikt til å kjøpe, eventuelt selge en renteswapavtale på et avtalt tidspunkt.

De finansielle instrumentene er vurdert til virkelig verdi på balansedagen. Verdiendring i løpet av regnskapsperioden resultatføres.

Under følger et sammendrag over konsernets renteswapavtaler.

Instrumenter per 31.12.2018	Utløpsår	Kontrakts- beløp ¹⁾	Snittrente
Renteswapavtaler	Betaler fast - mottar flytende:		
	2019	45	4,75 %
	2020	1 195	4,45 %
	2021	500	3,86 %
	2021	1 000	3,37 % *
	2023	30	2,48 % **
	2024	3 600	3,78 %
	2024	500	1,58 % *
	2025	3 000	3,77 % *
	2025	700	1,24 % *
	2026	1 700	3,55 %
	2027	800	3,58 %
	2028	700	3,51 %
	2029	950	4,33 %
	2030	1 300	3,99 %
	Betaler flytende - mottar fast:		
	2020	350	1,94 %
	2020	300	0,76 % *
	2027	700	2,86 %
Rente- og valutaswapavtaler	Mottar rente i NOK - betaler rente i SEK/EUR:		
	2019	1 300 3m nibor/stibor	*
	2021	400 3m nibor/stibor	*
	2021	50 3m nibor/euribor	**
Renteswapopsjoner (salgsopsjoner)	2020 - 2025	725	4,74 %
	2020 - 2026	750	4,92 %
	2021 - 2024	500	3,58 % *
	2021 - 2025	500	4,00 % *
	2021 - 2031	250	2,35 % *
Sum markedsverdi konsern			-2 348

Instrumenter per 31.12.2017	Utløpsår	Kontrakts- beløp ¹⁾	Snittrente
Renteswapavtaler	Betaler fast - mottar flytende:		
	2018	30	1,98 % **
	2019	45	4,75 %
	2020	1 195	4,45 %
	2021	1 000	3,61 %
	2021	1 000	3,37 %
	2022	800	4,80 %
	2024	4 300	3,80 %
	2024	500	1,58 % *
	2025	3 000	3,78 %
	2025	700	1,24 % *
	2026	1 700	3,55 %
	2029	950	4,33 %
	2030	800	4,47 %
	Betaler flytende - mottar fast:		
	2018	850	3,72 %
	2020	350	1,94 %
	2027	700	2,86 %
Rente- og valutaswapavtaler	Mottar rente i NOK - betaler rente i SEK/EUR:		
	2018	400 3m nibor/stibor	*
	2019	1300 3m nibor/stibor	*
Renteswapopsjoner (salgsopsjoner)	2018 - 2023	30	2,48 % **
	2020 - 2025	725	4,74 %
	2020 - 2026	750	4,92 %
	2021 - 2024	500	3,58 % *
	2021 - 2025	500	4,00 % *
	2021 - 2026	500	3,37 % *
	2021 - 2031	250	2,35 % *
Sum markedsverdi konsern			-2 763

* Svenske kroner (SEK)

** Euro (EUR)

¹⁾ Kontraktsbeløp defineres som hovedstol på instrumentet

Note 23 Kapitalstruktur og egenkapital

Konsernet opererer i en kapitalintensiv bransje, hvor valg av finansiell strategi er av stor betydning. Konsernets mål knyttet til kapitalforvaltning er å trygge selskapets drift, sikre avkastning for eierne og å opprettholde en god kapitalstruktur for å redusere kapitalkostnadene.

Et bærende element er målsettingen om å opprettholde en solid finansiell posisjon, kjennetegnet ved en høy egenkapitalandel og betydelige langsiktige likviditetsreserver. En slik strategi skal bidra til å redusere den finansielle risiko, og å sikre finansiell handlefrihet til å kunne utnytte investeringsmuligheter raskt.

Et sentralt nøkkeltall er gjeldsgrad, definert som netto rentebærende gjeld dividert på egenkapital pluss netto rentebærende gjeld. Netto rentebærende gjeld er definert som rentebærende gjeld (kortsiktig og langsiktig) og leverandørgjeld minus bankinnskudd. Egenkapital omfatter majoritetens egenkapital, innskutt og opptjent.

Beslutning om utdeling av utbytte fastsettes av generalforsamlingen etter forslag fra selskapets styre.

	2018	2017
Rentebærende gjeld	29 275	30 065
Leverandørgjeld	791	766
Bankinnskudd	-892	-925
Netto gjeld	29 174	29 907
Egenkapital tilordnet aksjonærer i morselskapet	47 384	43 619
Sum egenkapital og netto gjeld	76 558	73 525
Gjeldsgrad	38 %	41 %

Note 24 Virkelig verdi av finansielle poster

Estimert virkelig verdi for konsernets finansielle instrumenter er basert på markedsverdier og verdsettelsesmetoder som beskrives i det etterfølgende:

Finansielle instrumenter og derivater

Virkelig verdi av finansielle derivater, inkludert rentebytteavtaler, renteopsjonsavtaler og kombinasjoner av disse, er estimert som nåverdien av fremtidige kontantstrømmer, beregnet ved å benytte rentekurver på balansedagen. De tekniske beregningene er generelt utarbeidet av selskapets bankforbindelser og avtalemotparter. Selskapet har kontrollert og rimelighetsvurdert disse verddivurderingene.

Konter og kontantekvivalenter

Virkelig verdi er antatt å være lik bokført verdi.

Rentebærende forpliktelser

Konsernet regnskapsfører rentebærende forpliktelser til amortisert kost.

Virkelig verdi av obligasjonslån vurderes til børskurs per 31. desember.

Virkelig verdi av banklån er estimert å være balanseført verdi da dagens kredittmarginer vurderes å være markedsmessige.

Kundefordringer / andre fordringer / og leverandørgjeld/ annen gjeld

Prinsipielt blir disse postene initielt bokført til virkelig verdi, og i påfølgende regnskapsperioder til amortisert kost. Dog er diskontering antatt ikke å ha vesentlig effekt på denne type fordringer og gjeldsposter.

Andre finansielle eiendeler

For ikke-noterte finansielle eiendeler har virkelig verdi blitt estimert ved bruk av verdsettelsesteknikker, basert på forutsetninger som ikke er underbygget av observerbare markedspriser.

Nedenfor følger en sammenligning av balanseførte verdier og virkelig verdi for konsernets finansielle instrumenter.

	2018 Balanseført verdi	2018 Virkelig verdi	2017 Balanseført verdi	2017 Virkelig verdi
<i>Finansielle eiendeler</i>				
Bankinnskudd og konanter	892	892	925	925
Kundefordringer	1 502	1 502	1 421	1 421
Andre kortsiktige fordringer	538	538	523	523
Andre langsiktige fordringer	643	643	361	361
<i>Finansiell gjeld</i>				
Leverandørgjeld	791	791	766	766
<i>Rentebærende gjeld:</i>				
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 525	12 525	11 907	11 907
Sertifikatlån	3 818	3 816	5 549	5 549
Obligasjonslån	12 931	12 865	12 609	12 690
Annen rentebærende gjeld	851	851	718	718
Virkelig verdi renteswaper	2 348	2 348	2 763	2 763

Note 25 Langsiktig gjeld

	2018	2018	2017	2017
	Balansført	Markeds-	Balansført	Markeds-
	verdi	verdi	verdi	verdi
Obligasjonslån ¹⁾	9 971	9 904	10 234	10 294
Gjeld til kredittinstitusjoner ¹⁾	12 127	12 127	10 629	10 629
Annen langsiktig gjeld	78	78	30	30
Virkelig verdi renteswapavtaler (note 22 og 28)	2 067	2 067	2 429	2 429
S u m	24 244	24 177	23 322	23 382

¹⁾ Vektet gjennomsnittlig rente for konsernets rentebærende gjeld er 3,07 %, korrigert for inngåtte renteavtaler. Vektet gjennomsnittlig rentebindingsperiode 3,7 år.

Se note 21 for forklaring av konsernets finansielle risikostyring.

Note 26 Avstemming av forpliktelses fra finansieringsaktiviteter

	Langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld			Sum
	Obligasjonslån	Gjeld til kredittinstitusjoner	Sertifikatlån	Obligasjonslån	Gjeld til kredittinstitusjoner	
	Se note 25		Se note 28			
Forpliktelses 01.01.2017	7 931	15 790	2 627	1 955	2 021	30 323
Opptak av rentebærende gjeld	4 650	1 282	9 698	0	587	16 218
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-1 100	-6 128	-6 848	-870	-1 128	-16 074
Reklassifisering fra lang til kort	-1 290	-474	0	1 290	474	0
Valutakurseffekter	44	159	73	0	42	317
Forpliktelses 31.12.2017	10 235	10 629	5 549	2 375	1 996	30 784
Opptak av rentebærende gjeld	3 132	5 565	11 717	0	295	20 709
Nedbetaling av rentebærende gjeld	0	-4 926	-13 390	-2 757	-159	-21 233
Reklassifisering fra lang til kort	-3 342	893	0	3 342	-893	0
Valutakurseffekter	-53	-32	-58	0	9	-134
Forpliktelses 31.12.2018	9 971	12 127	3 818	2 960	1 248	30 125

Betalte renter klassifiseres som kontantstrøm fra drift. Følgelig er rentederivater ikke inkludert i forpliktelses fra finansieringsaktiviteter.

Note 27 Sikring av netto investering i utenlandsk virksomhet

Konsernet har økonomisk risiko knyttet til valutakursen mellom norske og svenske kroner, og egenkapitalen i konsernregnskapet av valutakursen. Konsernet søker å redusere valutarisikoen i hovedsak ved gjeldsopptak i valuta. Konsernets netto valutaeksponering vurderes som ikke vesentlig for utvikling i konsernets egenkapital. Sikringsobjektet er egenkapitalen i det svenske underkonsernet eiet av Olav Thon Eiendomsselskap ASA, samt langsiktige lån som inngår i nettoinvesteringen. Se også note 21 siste punkt.

Konsernet har følgende sikringsinstrumenter ved slutten av rapporteringsperioden:

	2018	2017
Obligasjonslån	1 746	1 799
Sertifikatlån	1 373	1 849
Lån fra kredittinstitusjoner	373	0
Sum	3 492	3 649

Note 28 Kortsiktig gjeld

	2018	2017
Gjeld til kredittinstitusjoner	398	1 278
Rentebærende sertifikatlån	3 818	5 549
Obligasjonslån kortsiktig del	2 960	2 375
Annen rentebærende kortsiktig gjeld	851	718
Virkelig verdi renteswapavtaler, kortsiktig del (note 22 og 25)	281	334
Leverandørgjeld	791	766
Påløpne renter	85	90
Skyldige offentlige avgifter	254	300
Betalbar skatt	362	202
Annen gjeld	1 912	1 812
S u m	11 712	13 425

Note 29 Forfallsstruktur finansielle forpliktelser

Oversikt over forfallsstrukturen for konsernets finansielle forpliktelser, basert på udiskonterte kontraktuelle betalinger:

31.12.2018	Gjenværende periode						Total
	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	
Finansielle forpliktelser							
Gjeld til kredittinstitusjoner	648	5 388	4 183	1 058	1 698	317	13 293
Sertifikatlån	3 826	0	0	0	0	0	3 826
Obligasjonslån	3 179	3 172	3 267	1 774	607	1 705	13 703
Annen rentebærende gjeld	851	0	0	0	0	0	851
Leverandørgjeld og annen gjeld	3 405	0	0	0	0	78	3 482
Rentebytteavtaler (se note 22)	667	696	680	677	690	1 443	4 853
Totalt	12 575	9 256	8 131	3 509	2 995	3 543	40 008

31.12.2017	Gjenværende periode						Total
	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	
Finansielle forpliktelser							
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 473	269	6 363	1 839	620	2 042	12 605
Sertifikatlån	5 564	0	0	0	0	0	5 564
Obligasjonslån	2 591	3 562	2 818	1 292	1 757	1 362	13 383
Annen rentebærende gjeld	718	0	0	0	0	0	718
Leverandørgjeld og annen gjeld	3 170	0	0	0	0	30	3 200
Rentebytteavtaler (se note 22)	770	784	788	765	769	1 587	5 462
Totalt	14 286	4 614	9 969	3 895	3 146	5 021	40 932

		2018	2017
Pantstillelser og garantier mv.			
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:	Gjeld til kredittinstitusjoner	12 022	11 034
	Sertifikatlån	0	0
	Obligasjonslån	11 185	10 810
	Annen rentebærende gjeld	0	0
	S u m	23 207	21 844

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler:	Eierbenyttet eiendom	4 662	5 657
	Investerings eiendom	54 135	50 876

Note 30 Skatt

Utsatt skatt

Utsatt skatt nettoføres når konsernet har en juridisk rett til å motregne utsatt skattefordel mot utsatt skatt i balansen og dersom den utsatte skatten er til samme skattemyndighet. Følgende beløp er blitt nettoført:

	2018	2017
Utsatt skatt	13 166	13 106
Utsatt skattefordel	437	509
Netto utsatt skatt	12 729	12 597

Endring i balanseført utsatt skatt:

	2018	2017
Balanseført verdi 01.01	12 597	11 975
Resultatført i perioden	121	629
Skatt ikke ført mot resultatet	2	0
Tilgang og avgang datterselskaper	0	9
Resultatført i utvidet resultat	9	-16
Balanseført verdi 31.12	12 729	12 597

Endring i balanseført utsatt skatt:

	Anleggsmidler	Virkelig verdi/ gevinster	Finansielle instrumenter	Omløpsmidler	Avsetning for forpliktelse	Fremførbart underskudd	Sum
01.01.2017	2 479	10 106	-698	5	199	-115	11 975
Resultatført i perioden	130	408	45	-8	-22	74	629
Tilgang og avgang datterselskaper		9					9
Resultatført i utvidet resultat					-16		-16
31.12.2017	2 610	10 523	-653	-3	161	-41	12 597
Resultatført i perioden	24	124	36	-5	-68	9	121
Skatt ikke ført mot resultatet	2						2
Tilgang og avgang datterselskaper							0
Resultatført i utvidet resultat					9		9
31.12.2018	2 636	10 647	-616	-8	102	-32	12 729

Netto utsatt skatt som ikke er regnskapsført mot resultatet er som følger:

	2018	2017
Utsatt skatt i oppkjøpte selskaper	0	9
Andre posterings	2	0
Sum	2	9

Midlertidige forskjeller som ikke inngår i grunnlaget for beregning av utsatt skatt

	2018	2017
Ved inngangen til året	-209	337
Oppkjøp	87	-236
Andre forskjeller	803	108
Sum	681	209

Årets skattekostnad:

	2018	2017
Betalbar skatt	-374	-238
Endring i utsatt skatt	-113	-571
Årets totale skattekostnad	-488	-809

Anvendt skattesats 24% / 23% / 22%

	2018	2017
Avstemming mellom skattekostnad og resultat multiplisert med nominell skattesats		
Regnskapsmessig resultat multiplisert med nominell skattesats 23%	1 135	1 384
Justert skattesats Sverige 22%, Belgia 33,9%, Nederland 32%	0	-9
Skatt på resultat av andeler i tilknyttede og felleskontrollerte selskaper	-114	-55
Endret skattesats fra 23% til 22% (fra 24% til 23%)	-473	-481
Skatt på andre endringer	-59	-31
Bokført skattekostnad	488	809

Note 31 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet utgjør kr 410 000 000 fordelt på 410 000 aksjer, hver pålydende kr. 1 000.

Vedtektene inneholder ingen bestemmelser om stemmerett eller rettigheter om utstedelse av nye aksjer.

Aksjonærene i selskapet per 31.12.	2018	2017
	Antall aksjer	Antall aksjer
Olav Thon Stiftelsen	410 000 100,0 %	410 000 100,0 %
(Beløp i hele kroner)	2018	2017
Aksjekapital 01.01	410 000 000	410 000 000
Endring i aksjekapitalen i året	0	0
Aksjekapital 31.12	410 000 000	410 000 000

Note 32 Nærtstående parter

100 % av selskapets aksjekapital er direkte eid av Olav Thon Stiftelsen.

Olav Thon Stiftelsen har som formål å utøve et stabilt og langsiktig eierskap i Olav Thon Gruppen AS og dets underliggende virksomheter, samt utdele midler til almennyttige formål.

Olav Thon Gruppen AS driver en omfattende næringsvirksomhet innen fast eiendom, hotell- og restaurantdrift, varehandel, industri, med mer.

Note 33 Operasjonelle leieavtaler**Leieavtaler hvor konsernet er utleier av investeringseiendommer:**

Konsernet har inngått kontrakter for utleie av fast eiendom. Kontraktene har gjennomsnittlig 4 års varighet.

For ikke kansellerbare leiekontrakter forfaller konsernets minimums leieinntekter som følger:

	2018	2017
Innen ett år	4 929	4 783
Mellom ett og fem år	14 242	13 813
Senere enn fem år	2 999	2 922
Sum	22 170	21 518

Balanseført verdi av eiendeler som leies ut under operasjonelle leieavtaler er som følger:

	2018	2017
Eierbenyttet eiendom	14 899	13 740
Investeringsseiendom	81 501	78 737
	96 400	92 477
Akkumulert avskrivning	-554	-284
Bokført verdi	95 846	92 192

Periodisert leieinntekt i balanse	2018	2017
Mottatt ikke opptjent leieinntekt	1 116	609

Note 34 Betingede forpliktelser

Konsernet har kontraktsfestede, ikke balanseførte forpliktelser for kjøp og tilvirkning av investeringseiendom, anlegg under utførelse og boliger for videresalg per 31.12.2018 på kr 963 mill. (per 31.12.2017 kr 1334 mill.).

Datterselskapet Olav Thon Eiendomsselskap ASA er part i en pågående rettsvist vedrørende etteroppgjør knyttet til et eiendomskjøp. Etteroppgjøret skal etter avtalte forutsetninger reflektere beregnet utviklingsgevinst etter ferdigutvikling av eiendommen. Ved dom avsagt i mars 2018 av Oslo Tingrett, ble Olav Thon Eiendomsselskap ASA frifunnet for kravet. Dommen er anket med påstand om at selskapet idømmes å måtte betale 202 millioner kroner tillagt saksomkostninger og forsinkelsesrente fra mars 2016. Det er ikke foretatt avsetninger for kravet.

Det er ikke foretatt avsetninger for andre rettslige krav per 31.12.2018.

Konsernet er ikke involvert i andre tvister eller pågående rettsaker som kan resultere i slike krav av vesentlig størrelse.

Note 35 Vedtatte standarder som ikke er trådt i kraft

For 2019 vil den mest sentrale nye standarden være:

IFRS 16 Leiekontrakter

IASB utga en ny standard for leasing den 13.01.2016. Standarden trer i kraft for regnskap som begynner etter 01.01.2019. Standarden krever at leietaker balansefører en bruksrett med tilhørende forpliktelse for alle vesentlige leiekontrakter. En foreløpig analyse av effekter av implementering av ny regnskapsstandard tilsier at dette medfører en estimert leasingforpliktelse på kr 810 mill. og en tilsvarende rett til bruk eiendel per 01.01.2019.

Note 36 Overgangseffekter IFRS

BALANSE PR. 1.1. 2017

Beløp i MNOK		NGAAP 01.01.2017	Endring FKV (A)	Måle- endring	Reklassifi- sering	IFRS 01.01.2017
EIENDELER						
Immaterielle eiendeler	I	51	-0	-2	0	49
Utsatt skattefordel		-0	43	507	0	550
Investeringseiendommer	B	0	0	73 690	0	73 690
Eierbenyttede eiendommer	B	0	0	13 370	0	13 370
Våre driftsmidler	B, I	47 582	-3 708	-42 845	-81	948
Tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet		272	2 113	829	0	3 214
Finansielle anleggsmidler	C	302	4	-28	0	277
Sum anleggsmidler		48 207	-1 548	45 521	-80	92 099
Varelager	D	670	-5	223	0	889
Fordringer	D, I	2 248	-32	-290	80	2 007
Investeringer	C	24	0	67	0	90
Bankinnskudd og kontanter		905	-188	0	0	717
Sum omløpsmidler		3 847	-224	-0	80	3 704
Sum eiendeler		52 054	-1 772	45 520	0	95 802
EGENKAPITAL OG GJELD						
Aksjekapital		410	0	0	0	410
Annen innskutt egenkapital		86	0	0	0	86
Omregningsdifferanser	H	-202	0	202	0	0
Annen egenkapital		12 283	0	26 874	0	39 157
Ikke-kontrollerende eierinteresser		1 980	0	5 163	0	7 143
Sum egenkapital		14 557	0	32 239	0	46 797
Utsatt skatt	G	1 980	-7	10 553	0	12 526
Andre forpliktelser		1	-0	0	0	1
Langsiktig gjeld	E, I	28 830	-1 599	2 927	-3 426	26 733
Kortsiktig gjeld	F, I	6 685	-166	-199	3 426	9 746
Sum gjeld		37 497	-1 772	13 281	0	49 006
Sum egenkapital og gjeld		52 054	-1 772	45 520	0	95 802

Forts. Note 36 Overgangseffekter IFRS

BALANSE PR. 31.12. 2017

Beløp i MNOK		NGAAP 31.12.2017	Endring FKV (A)	Måle- endring	Reklassifi- sering	IFRS 31.12.2017
EIENDELER						
Immaterielle eiendeler	I	47	-0	-2	0	46
Utsatt skattefordel		98	9	403	0	509
Investeringsseidommer	B	0	0	78 737	0	78 737
Eierbenyttede eiendommer	B	0	0	13 455	0	13 455
Varige driftsmidler	B, I	49 642	-4 188	-44 319	-64	1 071
Tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet		378	2 195	906	0	3 480
Finansielle anleggsmidler	C	241	128	-8	0	362
Sum anleggsmidler		50 406	-1 856	49 173	-64	97 659
Varelager	D	378	-4	703	0	1 077
Fordringer	D, I	2 767	351	-1 238	64	1 943
Investeringer	C	24	0	80	0	103
Bankinnskudd og kontanter		1 138	-213	0	0	925
Sum omløpsmidler		4 307	133	-455	64	4 049
Sum eiendeler		54 713	-1 723	48 718	0	101 708
EGENKAPITAL OG GJELD						
Aksjekapital		410	0	0	0	410
Annen innskutt egenkapital		86	0	0	0	86
Omregningsdifferanser	H	35	0	322	0	358
Annen egenkapital		13 383	-0	29 382	0	42 765
Ikke-kontrollerende eierinteresser		2 259	0	5 976	0	8 236
Sum egenkapital		16 173	-0	35 681	0	51 854
Utsatt skatt	G	2 203	-49	10 952	0	13 106
Andre forpliktelser		1	-0	0	0	1
Langsiktig gjeld	E, I	26 467	-2 018	1 751	-2 880	23 321
Kortsiktig gjeld	F, I	9 868	344	334	2 880	13 425
Sum gjeld		38 540	-1 723	13 037	0	49 853
Sum egenkapital og gjeld		54 713	-1 723	48 718	0	101 708

Forts. Note 36 Overgangseffekter IFRS

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i MNOK	NGAAP 31.12.2017	Endring FKV (A)	Måle- endring	IFRS 31.12.2017
Leieinntekter	4 541	-234	-27	4 280
Losjinntekter	2 006	-35	0	1 971
Varesalg	D 2 703	-32	-487	2 183
Andre driftsinntekter	1 713	-108	28	1 633
	0	0	0	0
Sum driftsinntekter	10 963	-409	-486	10 067
Varekostnad	-1 498	26	381	-1 091
Lønnskostnad	-1 538	56	-28	-1 510
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	B -867	54	291	-522
Andre driftskostnader	-3 847	124	335	-3 388
Sum driftskostnader	-7 750	259	979	-6 511
Forvaltningsresultat	3 213	-150	494	3 556
Verdiendring investeringseiendommer	B 0	0	2 909	2 909
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	65	88	77	231
Driftsresultat	3 278	-62	3 480	6 696
Finansinntekter	40	-45	41	37
Finanskostnader	E -1 185	95	-46	-1 136
Verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi	C 0	0	173	173
Netto finansposter	-1 145	50	167	-927
Resultat før skatter	2 133	-12	3 647	5 769
Endring utsatt skatt	G -142	7	-436	-571
Betalbar skatt	-243	5	0	-238
Skatter	-385	12	-436	-809
Periodens resultat	1 749	-0	3 211	4 960
Andre inntekter og kostnader:				
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>				
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta	0	0	386	386
Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet	0	0	-72	-72
Skatt på utvidet resultat	0	0	16	16
Totalresultat	1 749	0	3 542	5 291
Periodens resultat tilordnet:				
Aksjonærer	1 378	0	2 711	4 089
Ikke-kontrollerende eierinteresser	371	0	803	1 174
Totalresultat tilordnet:				
Aksjonærer	1 378	0	2 711	4 089
Ikke-kontrollerende eierinteresser	371	0	831	1 202

Forts. Note 36 Overgangseffekter IFRS

Overgangseffekter:

Oppstillingene ovenfor tar utgangspunkt i korrigerede NGAAP tall første gang presentert i forbindelse med halvårsrapporteringen for 2018. Eventuelle endringer fra opprinnelige presenterte tall er forklart i egen note i denne rapporten. Endringer i forbindelse med overgangen til IFRS er presentert nedenfor.

A) Endret konsolideringsmetode for felleskontrollerte virksomheter:

Konsernets investeringer i felleskontrollerte virksomheter er under NGAAP konsolidert inn etter bruttometoden, og de felleskontrollerte virksomhetenes eiendeler og gjeld er inkludert i konsernregnskapet med deres forholdsmessige andeler.

Etter overgang til IFRS vil Konsernets investeringer i felleskontrollerte virksomheter innregnes etter egenkapitalmetoden, og Konsernets andel av investeringen legges på en linje i balansen, og Konsernets andel av resultat legges på en linje i resultatet. Effekten av dette vises i egen kolonne som effekt FKV i tabellen ovenfor.

Måleendringer:

B) Vurdering av eiendom:

Eiendommene var i tidligere avlagte NGAAP regnskap presentert som varige driftsmidler til historisk kost med fradrag for av- og nedskrivninger. Etter NGAAP ble avskrivninger ved slit og elde, nedskrivninger, samt gevinst og eller tap ved salg ført over resultat.

Etter IFRS er eiendommene på overgangstidspunktet presentert til virkelig verdi, som enten investeringseiendom etter IAS 40, eller som eierbenyttet eiendom etter IAS 16. Ved etterfølgende endringer i virkelig verdi på investeringseiendommer etter IAS 40 blir verdiendringen ført over resultat. Eierbenyttede eiendommer etter IAS 16 blir etter første oppjustering til virkelig verdi ført etter kostmetoden, og eventuelle etterfølgende avskrivninger og nedskrivninger, samt gevinster og eller tap ved salg blir ført over resultat.

C) Vurdering av finansielle anleggsmidler og omløpsmidler:

Konsernet har flere aksjeinvesteringer, både i unoterte og noterte aksjer. Disse investeringene lå bokført til kostpris etter NGAAP. Etter IFRS er disse aksjene innregnet til virkelig verdi med verdiendring over resultat. Langsiktige investeringer er presentert som finansielle anleggsmidler og investeringer av mer kortsiktig varighet er presentert under omløpsmidler.

D) Vurdering av Boliger for salg:

Boliger for salg til privatpersoner er etter NGAAP inntektsført etter ferdigstillingsgrad. Etter IFRS foretas inntektsføring først ved overlevering. Dette har medført en økning av varelager, og en reduksjon av kundefordringer på overgangstidspunktet.

E) Vurdering av langsiktig gjeld:

Langsiktig gjeld er økt med virkelig verdi av renteswap-avtaler på overgangstidspunktet. Videre er den redusert med nåverdien av amortisert kost. Endringer i virkelig verdi på renteswap-avtaler er ført som verdiendring over resultat.

F) Innregning av utbytte:

Utbytte, som det er avsatt for etter NGAAP, er tilbakeført mot egenkapitalen og innregnes etter IFRS først etter vedtak av generalforsamling.

G) Utsatt skatt:

Utsatt skatt er beregnet på alle overgangseffekter, og effekter på egenkapitalen er innregnet netto etter utsatt skatt.

H) Omregningsdifferanser:

Konsernet har valgt å nullstille alle akkumulerte omregningsdifferanser på utenlandske virksomheter på overgangstidspunktet.

I) Reklassifiseringer:

Kortsiktig andel av langsiktig gjeld er reklassifisert og presentert som kortsiktig. Videre er forskuddsbetalt inventar i hotellselskapene reklassifisert fra anleggsmidler til forskuddsbetalinger, og det er foretatt en mindre reklassifisering fra anleggsmidler til immaterielle eiendeler.

RESULTATREGNSKAP

Beløp i tusen kroner	Note	2018	2017
Driftsinntekter		0	0
Lønnskostnader	1	-371	-456
Andre driftskostnader	1	-944	-1 367
Driftskostnader		-1 315	-1 823
Driftsresultat		-1 315	-1 823
Finansinntekter		160 332	144 253
Finanskostnader		-5 967	-3 870
Netto finansposter		154 365	140 383
Resultat før skatter		153 050	138 560
Skatter	2	-1 495	-1 279
Årsresultat		151 555	137 280
Overføringer:			
Utbytte		50 000	50 000
Overført til/Fra annen egenkapital	6	101 555	87 280
Sum overføringer:		151 555	137 280

BALANSE

Beløp i tusen kroner	Note	2018	2017
EIENDELER			
Investering i datterselskap	3	365 530	365 530
Sum anleggsmidler		365 530	365 530
<hr/>			
Fordringer	4,5	1 024 662	891 354
Sum omløpsmidler		1 024 662	891 354
<hr/>			
Sum eiendeler		1 390 192	1 256 884
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	6,7	410 000	410 000
Annen innskutt egenkapital	6	85 829	85 829
Annen egenkapital	6	554 353	452 798
Sum egenkapital		1 050 182	948 627
<hr/>			
Kortsiktig gjeld	4	340 010	308 257
Sum gjeld		340 010	308 257
<hr/>			
Sum egenkapital og gjeld		1 390 192	1 256 884

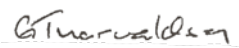
Oslo 25. juni 2019


Olav Thon
Styrets Formann

Sissel Berdal Haga
Styremedlem

Ole-Christian Hallerud
Styremedlem

Thomas E. Rønning
Styremedlem

Dag Tangevald-Jensen
Styrets nestleder/adm. direktør

Geir Thorvaldsen
Styremedlem

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i tusen kroner	2018	2017
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Årets resultat før skatt	153 050	138 560
Betalte skatter	-1 279	-1 236
Salgstap/(-gevinst) langsiktige eiendeler	0	0
Avskrivninger av anleggsmidler	0	0
Nedskrivninger av anleggsmidler	0	0
Endring i varelager	0	0
Endring i kundefordringer	0	0
Endring i leverandørgjeld	-92	114
Endring i andre tidsavgrensninger	-48 370	-98 623
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter (A)	103 308	38 815
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	0	0
Netto utbetaling ved kjøp av datterselskaper og felleskontrollert virksomhe	0	0
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	0	0
Netto innbetaling ved salg av datterselskaper og fellekontrollerte virksomh	0	0
Netto kontantstrøm fra andre investeringer	0	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter (B)	0	0
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Opptak av ny rentebærende gjeld	-103 308	-138 815
Nedbetaling av rentebærende gjeld	0	0
Utbytte	0	0
Nettoeffekt av andre kapitalendringer	0	100 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter (C)	-103 308	-38 815
Nettoeffekter av valutakursendringer (D)	0	0
Netto endring i kontantstrøm (A+B+C+D)	0	0

REGNSKAPSPRINSIPPER

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Følgende prinsipper er anvendt:

Finansielle anleggsmidler balanseføres til kostpris med individuell nedskrivning når det oppstår verdifall.

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap.

Kontanstrømoppstilling utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd, andre korstiktige likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

NOTER TIL REGNSKAPET

(Alle beløp i tusen kroner)

1 Lønnskostnader, godtgjørelser mv.

	2018	2017
Styregodtgjørelse	325	400
Arbeidsgiveravgift	46	56
S u m	371	456
Antall årsverk	0	0

Det foreligger ingne forpliktelser av noen art og det er ikke ytet lån eller stilt sikkerhet for lån til styrets leder eller daglig leder. Det foreligger for selskapet ingen form for bonusavtaler, aksjeopsjonsordninger eller incentivavtaler.

Det foreligger ingen avtaler vedrørende kompensasjon ved fratredelse eller avtaler vedrørende pensjon for styreformann eller styremedlemmer.

Revisjonshonorar/-tjenester for året 2018

Lovpålagt revisjo	153
Andre attestasjon	157
Skatterådgivning	0
Andre tjenester u	0
Sum	310

2 Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt. Sats for utsatt skatt/utsatt skattefordel er endret fra 23% i 2017 til 22% i 2018.

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2018	2017
Betalbar skatt	1 279	1 279
Endring i utsatt skatt	0	0
Årets totale skattekostnad	1 279	1 279

Selskapet har eiendeler i følgende selskaper

Datterselskap:	Ervervs- år	Forretnings- kontor	Eierandeler/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital
Thon Holding AS	2005	Oslo	100 %	201 138	2 151 366
Olav Thon Eiendomsselskap ASA	2005	Oslo	71,9 %	-17 493	1 348 099

Begge datterselskaper driver virksomhet: Eiendom

4 Fordringer på og gjeld til andre selskaper i samme konsern

	2018	2017
Øvrige kortsiktige fordringer på konsernselskap	1 024 662	891 354
Leverandørgjeld til konsernselskap	40	0
Øvrig kortsiktige gjeld på konsernselskap	217 396	196 077

5 Garantistillelser

Selskapet har i forbindelse med konsernkontoavtale og likelydende med øvrige selskaper i konsernet stillet garanti for konsernselskapet Thon Holding AS på kr. 50 000 000.

6 Egenkapital

	Aksje- kapital	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	S u m
Egenkapital per 31.12.2017	410 000	85 829	452 798	948 627
Årets resultat			151 555	151 555
Avsatt utbytte			-50 000	-50 000
Egenkapital per 31.12.2018	410 000	85 829	554 353	1 050 182

7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet utgjør 410.000.000 kroner fordelt på 410.000 aksjer, hver pålydende kr. 1.000,-.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Olav Thon Gruppen AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Olav Thon Gruppen AS.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter.
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Olav Thon Gruppen AS per 31. desember 2018 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Olav Thon Gruppen AS per 31. desember 2018 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de Internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen, redegjørelsene om foretaksstyring og samfunnsansvar og informasjon i årsrapport, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.



Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde, for selskapsregnskapet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for konsernregnskapet i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.



Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets og konsernets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 26. juni 2019
BDO AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Asle Aftret'.

Asle Aftret
statsautorisert revisor

