



OLAV THON GRUPPEN

ÅRSBERETNING & REGNSKAP 2019

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrømanalyse
Endringer i egenkapital
Regnskapsprinsipper
Noter
Årsregnskap morselskap
Revisjonsberetning

NØKKELTAL

| Beløp i MNOK | 31.12.19 | 31.12.18 |
|---|----------|----------|
| Driftsinntekter | 10 413 | 11 041 |
| Verdiendring/avskrivninger eiendommer og finansielle instrumenter ¹⁾ | 1 356 | 1 885 |
| Resultat før skattekostnad | 4 211 | 4 934 |
| Resultat før skattekostnad og verdiendring/avskrivninger ¹⁾ | 2 856 | 3 049 |
| Egenkapital | 58 795 | 55 962 |
| Egenkapitalandel | 54 % | 53 % |
| Netto kontantstrøm fra drift ²⁾ | 2 923 | 3 118 |
| Likviditetsreserver ³⁾ | 9 399 | 9 572 |
| Avdrag neste 12 mnd | 8 820 | 8 009 |
| Rentebærende gjeld ⁴⁾ | 30 977 | 30 125 |
| Rente per 31.12 | 3,13 % | 3,07 % |
| Belåningsgrad ⁵⁾ | 29 % | 30 % |
| Netto investeringer ⁶⁾ | 2 549 | 2 802 |
| Markedsverdi eiendommer ⁷⁾ | 101 548 | 97 962 |
| Leieinntektsnivå eiendommer ⁸⁾ | 5 685 | 5 480 |
| Avkastningskrav eiendommer (yield) | 4,89 % | 4,92 % |
| Omsetning eide kjøpesentre | 66 554 | 65 107 |
| RevPAR (Inntekt per tilgjengelige rom) (kroner) ⁹⁾ | 575 | 563 |

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

1) Verdiendring investeringseiendommer + Verdiendring Finansielle instrumenter + Avskrivninger Rett til bruk eiendeler + Avskrivninger Eierbenyttede eiendommer + Nedskrivninger Eierbenyttede eiendommer. Inkluderer felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap.

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

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

4) Usikret del av rentebærende gjeld hhv. mnok 6.374 (31.12.19) og 6.545 (31.12.18).

5) (Rentebærende gjeld - Bankinnskudd o.l.) / Markedsverdi eiendommer

6) Kjøp/salg/påkostninger på eiendom + Kjøp/salg av selskaper + Driftsmidler + Andre investeringer (kjøp/salg)

7) Inkluderer markedsverdi av Investeringseiendommer og Eierbenyttede eiendommer. I tillegg eier konsernet gjennom felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap eiendommer med markedsverdi (konsernets andel) hhv. mnok 6.870 (31.12.19) og 6.941 (31.12.18).

8) Markedsleie utleide og ledige lokaler.

9) Thon Hotels

ÅRSBERETNING 2019

HOVEDPUNKTER I KONSERNETS ÅRSBERETNING

DRIFTSINNTEKTER

Samlede driftsinntekter beløp seg til 10.413 millioner kroner (11.041).

RESULTAT

Resultat før skattekostnad ble 4.211 millioner kroner (4.934).

EGENKAPITAL

Konsernets egenkapital var ved årsskiftet 58.795 millioner kroner (55.962) og egenkapitalandelen 54 % (53).

EIENDOMSPORTEFØLJEN

Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen per 01.01.20 var 5.685 millioner kroner (5.480) og ledigheten var 3,3 % (2,8 %).

KJØPESENTEROMSETNING

Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet var 66,5 milliarder (65,1). Ved årsskiftet eide konsernet 72 kjøpesentre, og forvaltet 18 for andre eiere.

THON HOTELS

Thon Hotels hadde ved halvårsskiftet 12.030 rom (11.870) fordelt på 81 hoteller (81) i Norge og utlandet.

LIKVIDITETSRESERVE

Konsernets likviditetsreserve var 9.399 millioner kroner (9.572).

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Konsernregnskapet til Olav Thon Gruppen er avlagt i henhold til Regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 3. november 2014.

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er utarbeidet i samsvar med dette.

Det henvises til note 35, hendelser etter balansedagen, for omtale av usikkerheten rundt de økonomiske konsekvensene av Korona-pandemien. Effektene påvirker ikke konsernets resultat i 2019 og finansiell stilling per 31.12.19.

RESULTAT- OG BALANSESAMMENDRAG

Finansiell stilling / Balanse per 31.12.19

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 109.648 millioner kroner (105.084), hvorav konsernets eiendomsportefølje beløp seg til 98.613 millioner kroner (95.847).

Eiendomsporteføljen består av investeringseiendommer med en verdi på 84.226 millioner kroner (81.501), og eierbenyttede eiendommer med en verdi på 14.387 millioner kroner (14.346).

Verdien på investeringseiendommer og eierbenyttede eiendommer regnskapsføres i konsernets balanse med ulike prinsipper. Det henvises til senere avsnitt om disse eiendomskategoriene i årsberetningen.

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper var 3.947 millioner kroner (3.842).

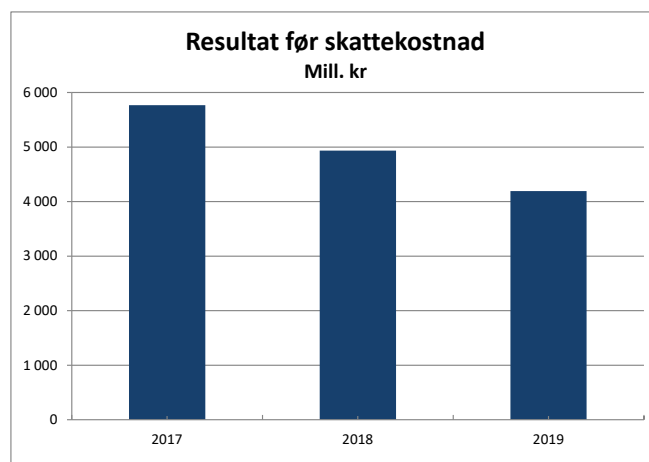
Egenkapitalen var 58.795 millioner kroner (55.962), og egenkapitalandelen var 54 % (53).

Konsernets rentebærende gjeld var 30.977 millioner kroner (30.125), og belåningsgraden 29 % (30).

Resultatsammendrag for 2019

Resultat før skattekostnad ble 4.211 millioner kroner (4.934).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter (inkludert verdiendringer i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper) utgjorde samlet 1.767 millioner kroner (2.155).

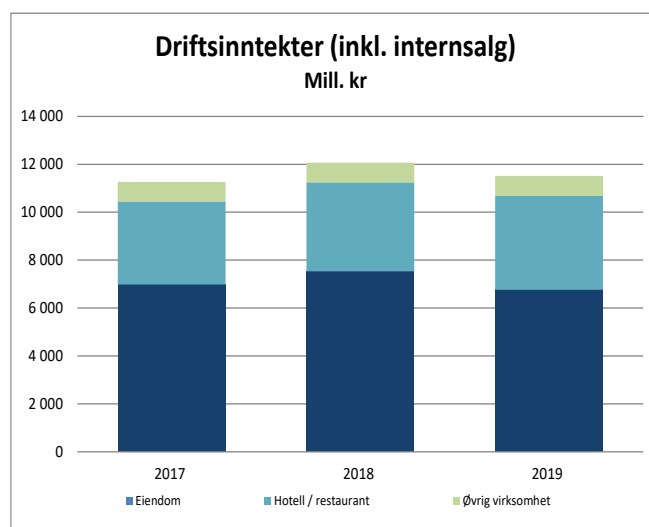


Resultat før skattekostnad og verdiendringer ble dermed 2.459 millioner kroner (2.779).

Driftsinntekter

Konsernets samlede driftsinntekter i 2019 utgjorde 10.413 millioner kroner (11.041), og dreier seg i hovedsak om følgende inntekter fra konsernets virksomhetsområder:

| Alle tall i millioner NOK | 2019 | 2018 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Leieinntekter i Thon Eiendom | 4.564 | 4.332 |
| Losjiinntekter i Thon Hotels | 2.189 | 2.075 |
| Boligsalg i Thon Eiendom | 16 | 1.084 |
| Varesalg fra øvrige virksomheter | 968 | 967 |
| Varesalg i Thon Hotels | 973 | 926 |
| Øvrige driftsinntekter | 1.702 | 1.658 |
| SUM | 10.413 | 11.041 |



Driftskostnader

Samlede driftskostnader beløp seg i 2019 til 7.060 millioner kroner (7.479), og kan splittes opp på følgende måte:

| Alle tall i millioner NOK | 2019 | 2018 |
|--|--------------|--------------|
| Personalkostnader | 1.716 | 1.591 |
| Vedlikeholdskostnader | 972 | 864 |
| Varekostnader | 860 | 838 |
| Kostnader ved boligsalg i Thon Eiendom | 27 | 755 |
| Ordinære av- og nedskrivninger | 650 | 494 |
| Øvrige driftskostnader | 2.835 | 2.937 |
| SUM | 7.060 | 7.479 |

Forvaltningsresultat

Konsernets forvaltningsresultat, som viser konsernets resultat før verdiendringer, finansposter og skattekostnad beløp seg til 3.353 millioner kroner (3.562).

Verdiendringer av investeringseiendommer

Verdien av konsernets investeringseiendommer økte med 1.193 millioner kroner (1.410). Verdien økte både som følge av at gjennomsnittlig avkastningskrav ble noe redusert og at konsernets leieinntekter økte.

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

Andel resultat i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper (FKV/TS)

Konsernets andel av resultatet i FKV/TS beløp seg til 369 millioner kroner (496).

Resultatnedgangen fra foregående år forklares i hovedsak av at verdiendringer på investeringseiendommer og finansielle instrumenter i disse selskapene beløp seg til 197 millioner i 2019 mot 364 millioner kroner i 2018.

Finansinntekter og kostnader

Konsernets netto finanskostnader (ekskl. verdiendringer av finansielle instrumenter) utgjorde 1.065 millioner kroner (915).

Netto rentekostnader utgjorde 972 millioner kroner (884), og inkluderer 31 millioner kroner knyttet til førtidig kansellering av finansielle instrumenter (0). Økningen i netto rentekostnader forklares i tillegg av økt gjennomsnittrente og rentebærende gjeld. Rentekostnader knyttet til leieavtaler i h.t. IFRS 16 utgjorde i tillegg 52 millioner kroner (0).

Verdiendringer av finansielle instrumenter

Verdien på konsernets finansielle instrumenter økte med 376 millioner kroner (382).

Konsernets portefølje av finansielle instrumenter består av renteswap- og rentevalutaavtaler og børsnoterte aksjer.

I 2019 økte verdien på konsernets rente- og valutaavtaler med 362 millioner kroner (409), mens verdien av de børsnoterte aksjene økte med 14 millioner kroner (-27).

Kontantstrøm og likviditet

Netto kontantstrøm fra konsernets drift utgjorde 2.923 millioner kroner (3.119), mens netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter beløp seg til 1.415 millioner kroner (3.585).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -2.223 millioner kroner (-2.799), mens finansieringsaktivitetene økte likviditeten med 776 millioner kroner (-919).

Valutakurseffekten var 143 millioner kroner (100), og i 2019 økte dermed likviditetsbeholdningen med 44 millioner kroner (-33).

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 9.399 millioner kroner (9.572). Likviditetsreserven besto av kortsiktige plasseringer på 1.037 millioner kroner (972) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 8.362 millioner kroner (8.600).

MORSELSKAPETS REGNSKAP OG DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

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

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

Fratrukket driftskostnader fremkommer resultat før skattekostnad på 309 millioner kroner (153).

Etter fradrag for beregnet skattekostnad ble årsresultatet 305 millioner kroner (152), og styret foreslår følgende disponering av morselskapets årsresultat:

| | |
|----------------------------|-----------------------------|
| Utbytte: | 50 millioner kroner |
| Tilført annen egenkapital: | <u>255 millioner kroner</u> |
| Disponert resultat: | 306 millioner kroner |

Morselskapets eiendeler hadde ved årsskiftet en bokført verdi på 1.583 millioner kroner (1.390). Bokført egenkapital var 1.306 millioner kroner (1.050), og egenkapitalandelen var 83 % (76).

VIRKSOMHETSOMRÅDER

Eiendomsområdet

I 2019 var samlede driftsinntekter i eiendomsområdet 6.766 millioner kroner (7.529) (inkl. internt salg).

Nedgangen fra i fjor forklares av lavere salgsinntekter fra konsernets boligprosjekter. I 2019 utgjorde salgsinntektene 16 millioner kroner, mot 1.084 millioner kroner i 2018.

Konsernets eksterne leieinntekter beløp seg til 4.564 millioner kroner (4.332).

Eiendomsporteføljen per 31.12.2019

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

- Investerings eiendommer, benyttes ikke til eget bruk av konsernets selskaper.
- Eierbenyttede eiendommer, benyttes til eget bruk av konsernets selskaper.

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 84.226 millioner kroner (81.501), og verddivurderingen var basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 4,96 % (4,97).

Eierbenyttede eiendommer

Konsernets portefølje av eierbenyttede eiendommer består av eiendommer som benyttes av konsernets selskaper i egen virksomhet. I denne kategorien inngår blant annet porteføljen av hotelleiendommer som driftes 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 14.387 millioner kroner (14.346).

Leieinntektsnivå per 31.12.2019

Konsernets samlede eiendomsportefølje hadde ved årsskiftet et leieinntektsnivå på 5.685 millioner kroner (5.480) (Inkludert vurdert markedsleie på ledige lokaler).

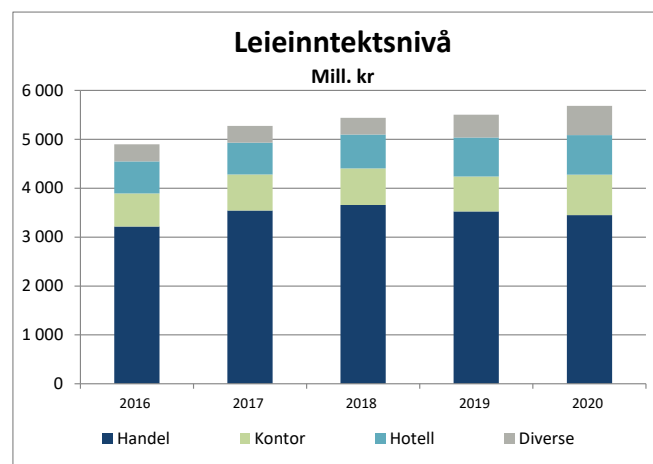
Målt etter leienivå er eiendomsporteføljen fordelt på følgende segmenter:

- 61 % Handel
- 15 % Hotell
- 14 % Kontor
- 10 % Diverse

Leieinntektene kommer fra følgende geografiske områder:

- 54 % Oslo-regionen
- 33 % Øvrige deler av Norge
- 13 % Utlandet

Per 31.12.2019 var ledigheten i eiendomsporteføljen 3,3 % (2,8).



Kjøpesenterområdet

Ved årsskiftet omfattet kjøpesenterområdet 90 kjøpesentre i Norge og i Sverige, hvorav 18 forvaltes for eksterne eiere.

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

Antall kjøpesentre ble redusert som følge av at samarbeidet om LOT eiendom opphørte og et kjøpesenter i Sverige ble stengt (Se avsnitt om eiendomskjøp og salg).

I tallene for butikkomsetning er det i sammenlikningstallene for 2018 korrigert for butikkomsetningen i sentrene som ikke lenger eies av konsernet eller er stengt for ombygging.

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

Kjøpesentre som eies av konsernet

Norge

Leieinntektsnivået i konsernets norske kjøpesentre økte i 2019 med 2 % til 2.789 millioner kroner (2.723).

Butikkomsetningen økte med 2,1 % til 53,4 milliarder kroner.

Sverige

Leieinntektsnivået i konsernets 11 kjøpesentre i Sverige økte med 0,1 % til 625 millioner svenske kroner (624).

Butikkomsetningen i kjøpesentrene økte med 3,4 % til 14,1 milliarder svenske kroner.

Næringseiendom

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

Leieinntektsnivået i denne delen av porteføljen økte med 7 % til 2.261 millioner kroner (2.113).

Eiendomsporteføljen eiet av felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper (FKV/TS)

I tillegg til eiendomsporteføljen som bokføres direkte i konsernets balanse, har konsernet eierandeler i kjøpesentre, hoteller, boligeiendommer og øvrige nærings-eiendommer gjennom FKV/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 (380), og konsernets andel av eiendomsverdiene er vurdert til 6.545 millioner kroner (6.937).

HOTELL

Hotellområdet

Driftsinntektene i hotellområdet (inkl. internsalg) var 3.914 millioner kroner (3.725), inkludert 122

millioner kroner (130) i driftsinntekter fra frittstående serveringssteder. Driftsinntektene viste en økende tendens både i Norge og i utlandet.

Thon Hotels

Thon Hotels er en hotellkjede med 12.030 rom fordelt på 81 hoteller i Norge og utlandet.

I Norge er Thon Hotels en landsdekkende hotellkjede med 10.450 rom fordelt på 72 hoteller. 54 av hotellene drives av konsernet, mens 18 driftes av eksterne franchisetakere.

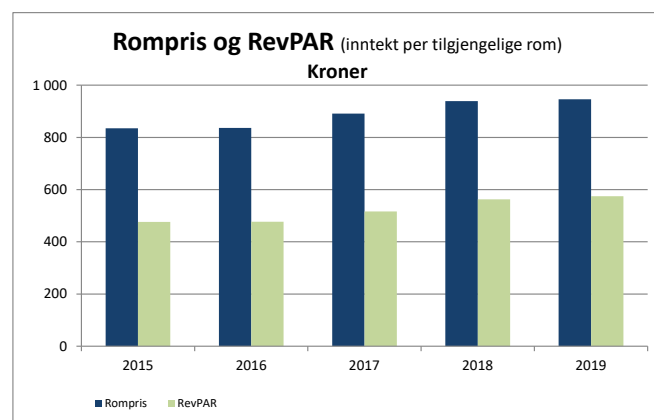
Hotellporteføljen består i hovedsak av sentrale byhoteller, og de fleste hotellene er oppført eller rehabilitert de senere år. Thon Hotels er en dominerende aktør i storbyregionene Oslo og Bergen.

I utlandet har Thon Hotels 1.580 rom, fordelt på 5 hoteller og 3 appartementshoteller i Brussel, Belgia og 1 hotell i Rotterdam, Nederland.

Fordelt på de geografiske segmentene oppnådde Thon Hotels følgende nøkkeltall i 2019:

| | Gj. snittlig Rompris | Beleggsprosent | RevPAR |
|----------------------------|----------------------|----------------|--------------|
| Thon Hotels Norge (NOK) | 921 | 60,1 | 554 (+0,7 %) |
| Thon Hotels Brussel (EURO) | 111 | 65,1 | 73 (+9,0 %) |
| Totalt Thon Hotels (NOK) | 946 | 61,0 | 575 (+2,1 %) |

Med vekst i rompris og beleggsprosent, hadde Thon Hotels en positiv driftsutvikling også i 2019.



Serveringsvirksomhet

Olav Thon Gruppen eier og driver 5 serveringssteder utenfor hotellene. Samlet omsetning i 2019 var 122 millioner kroner (130), og virksomheten hadde et tilfredsstillende resultat.

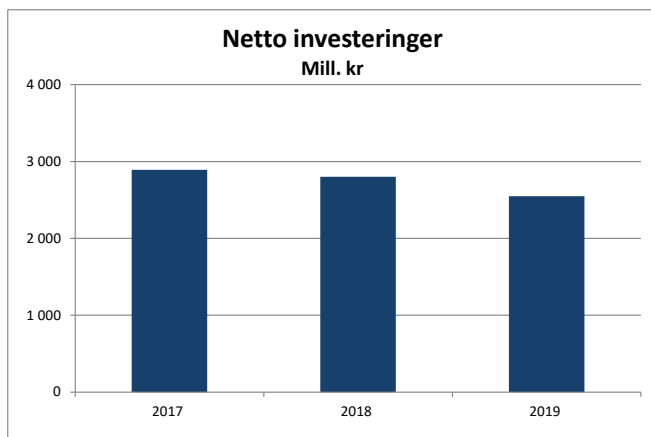
ØVRIGE VIRKSOMHETSOMRÅDER

Bedriftene utenfor forretningsområdene eiendoms- og hotellvirksomhet inngår i øvrige virksomhetsområder. I 2019 var de samlede driftsinntektene i disse bedriftene 838 millioner kroner (823).

Den største virksomheten, Unger Fabrikker AS hadde også i 2019 et meget godt resultat. Driftsinntektene utgjorde 606 millioner kroner (602), og resultat før skattekostnad ble 68 millioner kroner (62).

INVESTERINGER

Konsernets samlede netto investeringer i 2019 beløp seg til 2.549 millioner kroner (2.802) og omfatter både eiendoms- kjøp, investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring og rehabilitering av eksisterende eiendomsportefølje.



Større eiendomskjøp og salg

Strömstad Köpcentrum, Sverige (55 %)

Kjøpesenter på 4.700 kvm. sentralt i Strömstad, ved siden av konsernets handelseiendom på 3.900 kvm.

Snøporten Hotell, Lørenskog

Et tomteområde ved helårsarenaen SNØ i Lørenskog. På eiendommen er det planlagt å oppføre et hotell med 300 rom og konferansefasiliteter.

Oscar Hansensvei 1,3,5,7 og Sofus Jørgensens veg 5, Molde

Handels- og kontoreiendommer på totalt 10.500 kvm. i nærheten av konsernets kjøpesentre i Molde ble kjøpt og overtatt i 2019 og i 1. kvartal 2020.

Porteføljeendring i deleide selskap.

Samarbeidet om den felleskontrollerte virksomheten LOT Eiendom AS (50 % eierandel), med eierandel i 8 norske kjøpesentre, ble avsluttet i april.

Som en konsekvens av dette økte konsernets eierandel i Amfi Orkanger og OTI senteret i Orkanger fra 25 % til 50 %, mens konsernets eierandeler i følgende 6 kjøpesentrene ble solgt:

- Amfi Svolvær i Nordland fylke
- Amfi Ørsta i Møre og Romsdal fylke
- Amfi Førde og Amfi Nordfjord i Vestland fylke
- Dombås Senter i Innlandet fylke
- Amfi Mandal i Agder fylke

EIENDOMSUTVIKLING

Større eiendomsprosjekter

Eiendomsutvikling er en viktig del av konsernets virksomhet og aktiviteten var relativt høy også i 2019.

Ferdigstilt

I løpet av året ble følgende større prosjekter ferdigstilt:

- Siste del av utvidelsen ved 4 norske kjøpesentre, som tilførte ytterligere 10.000 kvm. handelsareal.
- Siste byggetrinn på prosjektet Storotunet med ytterligere 89 boliger for utleie.
- 2 boligeiendommer i Oslo området med totalt 170 boliger for utleie.
- Kjøpesenter i Töcksfors i Sverige ble utvidet med 9.000 kvm. handelsareal.
- Kontor/ handelseiendom på 6.800 kvm. ved Youngstorget i Oslo sentrum.
- Flere hotelleiendommer ble oppgradert og fornyet.

Under oppføring/ rehabilitering

Ved inngangen til 2020 er følgende eiendomsprosjekter under oppføring:

- Kjøpesenteret Torp Uddevalla i Sverige utvides med 23.000 kvm. handelsareal.
- Kjøpesenteret Lørenskog Storsenter i Oslo området utvides med 26.000 kvm. handelsareal

- 3 boligprosjekter i Oslo området med totalt 270 boliger for salg.
- 1 nybygg i Oslo sentrum med 46 boliger for utleie.
- 1 boligprosjekt i Tromsø med 74 boliger for salg.
- Hotell med 200 rom i Svolvær.
- Ved flere av konsernets hoteller gjennomføres det større ombygginger og fornyelsesprosjekter.

I tillegg til de større eiendomsprosjektene gjennomføres det mindre oppgraderinger og fornyelser ved flere av konsernets kjøpesentre.

FINANSIERING

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

Ved årsskiftet hadde konsernet en rentebærende gjeld på 30.977 millioner kroner (30.126).

Ved årsskiftet var samlede kredittrammer på 39.339 millioner kroner (38.726), og ubenyttet del utgjorde 8.362 millioner kroner (8.600).

Kapitalmarkedene i Norge og Sverige er viktige finansieringskilder, og en betydelig andel av konsernets finansiering opptas i disse finansieringsmarkedene.

Ved årsskiftet var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld på 15.210 millioner kroner (16.750), fordelt på:

Norge: 12.080 millioner NOK (13.385)
Sverige: 3.315 millioner SEK (3.365)

Andelen av rentebærende gjeld opptatt i kapitalmarkedet var dermed 49 % (56).

Gjelden hadde ved årsskiftet en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,4 år (2,2), og 28 % (27) 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 2019 var det 3.257 årsverk (3.173) i Olav Thon Gruppen. Morselskapet Olav Thon Gruppen AS hadde ved samme tidspunkt ingen ansatte.

Antall årsverk fordelt seg med 2.768 i Norge, 372 i Belgia, 28 i Nederland og 89 i Sverige. Av konsernets ansatte er 48 % kvinner og 52 % menn.

Konsernets sykefravær i 2019 var 5,8 % (5,3).

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 5 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 tilfredsstiller 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 menneskerettig-

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

Markedet for næringsseiendom i 2019

Med fortsatt god vekst i norsk økonomi var 2019 generelt sett et godt år for næringsseiendom, med en generell høy etterspørsel etter næringsseiendom og økte leiepriser.

Konsernets eiendomssegmenter utviklet seg ulikt, med høy etterspørsel etter sentralt beliggende kontor- og kombinasjonseiendommer og lavere interesse for kjøpesenter-eiendom.

Transaksjonsmarkedet

Aktiviteten i det norske markedet for næringsseiendom var svært høy i 2019, og det samlede transaksjonsvolumet utgjorde rundt 100 milliarder kroner.

Omsetningsvolumet er den nest høyeste årsomsetningen noensinne, og reflekterer et svært aktivt eiendomsmarked. Den høye etterspørselen etter næringsseiendom bidro til en positiv verdiutvikling på sentrale kontor- og lager-

eiendommer, mens verdien av handelseiendommer hadde en stabil eller svakt fallende verdiutvikling gjennom 2019.

Leiemarkedet

Leieprisene i kjøpesentrene viste i hovedsak en stabil eller svakt fallende utvikling.

I kontorleiemarkedet i Oslo-området steg leieprisene for tredje år på rad, mens ledigheten falt videre. Det er

betydelige forskjeller i leiepris og ledighet mellom de ulike områdene i byen.

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 bli betydelig påvirket av Koronapandemien i tiden fremover, og det er en stor usikkerhet knyttet til de økonomiske konsekvensene av tiltakene for å begrense pandemien. Det er imidlertid grunn til å forvente en relativt svak utvikling i privatkonsumet i tiden fremover. Utviklingen med større forskjeller mellom ulike bransjer og aktører innenfor detaljhandelen forventes å vedvare i tiden fremover.

Veksten i netthandelen antas å være høyere enn den fysiske detaljhandelen i tiden fremover, men netthandelen utgjør fremdeles en lav andel av detaljhandelen.

Konsernets kjøpesentre endres gradvis for å tilpasse seg kundenes nye forbruksmønstre og digitalisering av varehandelen. Endringen finner sted både ved å utvide vare- og tjenestetilbudet på sentrene, og ved bruk av ny teknologi i kundekommunikasjonen.

15 % av leieinntektene kommer fra hotelleiendommer, som er utleid på langsiktige leiekontrakter til Thon Hotels, konsernets egen hotellkjede. Risikoen for en betydelig økt ledighet i porteføljen av hotelleiendommer, vurderes som lav.

Markedsrisikoen i hotellmarkedet omtales i senere avsnitt.

14 % av leieinntektene kommer fra næringsseiendommer i Oslo-området, hvorav kontoreiendommer utgjør den

største andelen. Eiendommene er utleid til et stort antall leietakere og leiekontraktene har en balansert forfallsstruktur også i dette eiendomssegmentet.

Risikoen for vesentlig økt ledighet og nedgang i konsernets leieinntekter vurderes som moderat. Sensitivitet knyttet til hvordan endring i avkastningskrav og leieinntekter påvirker eiendomsverdier er omtalt i note 15.

Det norske hotellmarkedet i 2019

Det norske hotellmarkedet utviklet seg positivt i 2019. Antall overnattinger ved norske hoteller økte med 5 % til 25,0 millioner, mens den norske hotellkapasiteten målt i gjennomsnittlig antall rom økte også med 4 % fra 2018.

Gjennomsnittlig rompris i Norge økte med 2,5 % til 984 kroner, mens gjennomsnittsbelegget økte med 0,5 prosentpoeng til 55,8 %. Nøkkeltallet RevPAR (inntekt per tilgjengelige rom) økte dermed med 3,3 % til 549 kroner.

I Oslo og Akershus var utviklingen svakere enn landsgjennomsnittet, og i disse markedene falt RevPAR med 1,8 % til 685 kroner.

Hotellmarkedet deles inn i følgende tre hovedsegmenter, som viste en noe ulik utvikling i 2019:

| Segment | Andel av totalmarkedet i 2019 | Endring fra 2018 (prosentpoeng) |
|-----------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Ferie- og fritidsmarkedet | 52,7 % | +1,1 % |
| Individuelle yrkesreisende | 36,1 % | -0,4 % |
| Kurs- og konferansemarkedet | 11,2 % | -0,7 % |

Kilde: SSB

Hotellmarkedet i Brussel

2019 var et godt år for hotellvirksomheten i Brussel, og RevPAR for hotellene økte med 6 % til 95 euro.

Markedsrisiko knyttet til Hotellområdet

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

Norsk økonomi påvirkes betydelig av Corona-pandemien, og det er forventet et særdeles svakt hotellmarked 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.

Risikoen dempes ved lav belåningsgrad, balansert gjelds-portefølje og betydelige likviditetsreserver.

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 var relativt stabil i 2019, og både tilbudet og prisen på bankfinansiering var noenlunde uendret gjennom året.

Kapitalmarkedene både i Norge og Sverige utviklet seg positivt, og investorenes etterspørsel etter kapitalmarkedslån økte gradvis gjennom året.

Renteutviklingen

I 2019 hevet Norges Bank renten med 0,75 % til 1,50 %, og den korte norske pengemarkedsrenten (3 mnd. NIBOR) steg til 1,86 % (1,27) ved årsslutt. Den lange pengemarkedsrenten (10 års swaprente) varierte gjennom året, og ble notert til 2,06 % (2,10) ved årsslutt.

Riksbanken i Sverige hevet renten med 0,25 % til 0 % i desember, og den korte pengemarkedsrenten (3 mnd. STIBOR) steg til 0,20 % (-0,13 %) ved årsslutt. Den lange svenske pengemarkedsrenten (10 års swaprente) falt fra 1,13 % til 0,67 % ved årsskiftet.

Den Europeiske Sentralbanken (ESB) kuttet styringsrenten i Euroområdet med 0,1 % til -0,1 %, og den korte markedsrenten (3 mnd. EURIBOR) sank til -0,38 % (-0,31 %) ved årsslutt. Den langsiktige markedsrenten (10 års swaprente) sank fra 0,88 % til 0,14 %.

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, sank gradvis i 2. halvår etter en stabil utvikling i 1. halvår.

Ved årsskiftet var kredittmarginen for 5 års usikret obligasjonslån i Norge til Olav Thon Eiendomsselskap indikert til 0,85 % (1,25), mens 12 måneders usikret sertifikatlån ble indikert til 0,32 % (0,55).

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

Konsernets finansielle risiko

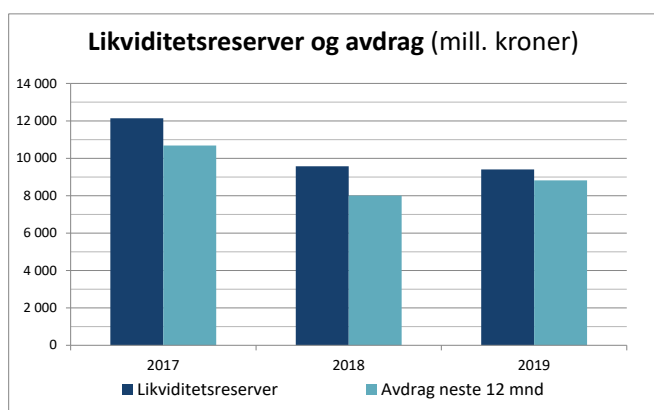
Den finansielle risikoen kan deles inn i:

- Likviditetsrisiko
- Rente- og valutarisiko
- Kredittrisiko

Beskrivelse av finansielle risikofaktorer og finansiell styring finnes i note 20 til årsregnskapet. Nedenfor følger status ved årsskiftet for de ulike risikogrupperne.

Likviditetsrisiko

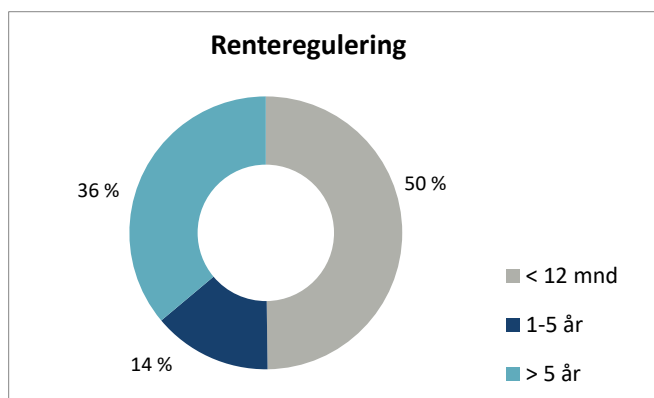
Ved årsskiftet var konsernets samlede likviditetsreserve 9.399 millioner kroner (9.572).



Konsernets rentebærende gjeld hadde ved årsskiftet en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,4 år (2,2), og 28 % (27) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

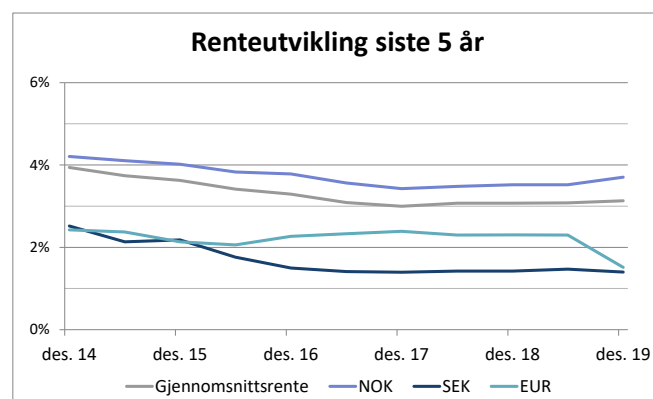
Rente- og valutarisiko

Ved årsskiftet hadde konsernet en fastrenteandel med rentebinding utover 1 år på 50 % (56), med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,5 år (3,7).



Ved årsskiftet var konsernets gjennomsnittrente 3,13 % (3,07) og rentebærende gjeld på 30.977 (30.126) var fordelt på følgende valutaer:

| Valuta | Andel av gjeld | Gjennomsnittsrente 31.12.19 | Gjennomsnittsrente 31.12.18 |
|----------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Norske kroner | 74 % | 3,7 % | 3,3 % |
| Svenske kroner | 21 % | 1,4 % | 2,2 % |
| Euro | 5 % | 1,5 % | 2,3 % |



For å oppnå langsiktig rentebinding benytter konsernet i hovedsak finansielle instrumenter (renteswaper).

Porteføljen av renteswaper inngått for å oppnå langsiktig rentebinding var ved årsskiftet 16.382 (16.531), og hadde en markedsverdi på -1.964 millioner kroner (-2.223).

Markedsverdien på renteswapene påvirkes av endringer i det langsiktige rentenivået og av volatiliteten i finansmarkedene. En endring i rentenivået med ett prosentpoeng antas å endre porteføljens markedsverdi med ca. 1.000 – 1.100 millioner kroner.

En endring i det kortsiktige rentenivået med ett prosentpoeng, antas å medføre en endring av gjennomsnittsrenten med ca. 0,5 prosentpoeng i løpet av 3 - 6 måneder. Ved en slik renteøkning vil årlige finanskostnader stige med ca. 135- 145 millioner kroner.

Olav Thon Gruppen har også 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 gjeldsoptak 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 forvaltning av leieavtaler og 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 er nå inne i en dyp lavkonjunktur forårsaket av Korona-pandemien og omfattende smitteverntiltak som er innført både i Norge og utlandet.

Smittevernstiltakene er det mest inngripende tiltakene i Norge i fredstid, og store deler av samfunnet ble nedstengt.

Dette medførte en betydelig nedgang i norsk økonomi, som også ble forsterket av fall i oljeprisen.

Norske myndigheter iverksatte en rekke økonomiske tiltak for å bøtte på de økonomiske virkningene av pandemien, og Norges Bank har kuttet renten fra 1,50 % til 0.

Pandemien og de iverksatte tiltakene har store konsekvenser for norsk økonomi generelt og Olav Thon Gruppen spesielt. Den videre utvikling vil blant annet avhenge av pandemiforløpet og varigheten av smitte-tiltakene i Norge og utlandet, men også hvordan bedrifter og privatpersoner vil tilpasse seg når tiltakene gradvis nedtrappes.

Mulige konsekvenser for Olav Thon Gruppen beskrives i note 35 i årsrapporten.

På bakgrunn av konsernets finansielle posisjon med høy egenkapitalandel og solide likviditetsreserver, vurderes konsernet å være godt rustet til å kunne møte de økonomiske konsekvensene av Korona-pandemien.

Oslo, 17.06.2020

Styret i Olav Thon Gruppen AS

Sissel Berdal Haga Thon
Styremedlem

Olav Thon
Styrets Formann

Ole-Christian Hallerud
Styremedlem

Thomas E. Rønning
Styremedlem

Dag Tangevald-Jensen
Styrets nedstleder/adm. direktør

Geir Thorvaldsen
Styremedlem

Olav Thon Gruppen AS, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

| Beløp i millioner kroner | Note | 2019 | 2018 |
|---|---------|---------------|--------------------|
| Leieinntekter | | 4 564 | 4 332 |
| Losjiinntekter | | 2 189 | 2 075 |
| Varesalg | 6, 8 | 1 958 | 2 976 |
| Andre driftsinntekter | 7 | 1 702 | 1 658 |
| Sum driftsinntekter | | 10 413 | 11 041 |
| Varekostnad | 8 | -877 | -1 593 |
| Lønnskostnad | 9 | -1 716 | -1 591 |
| Ordinære avskrivninger og nedskrivninger | 14, 32 | -650 | -494 |
| Andre driftskostnader | 9, 10 | -3 817 | -3 802 |
| Sum driftskostnader | | -7 060 | -7 479 |
| Forvaltningsresultat | | 3 353 | 3 562 |
| Verdiendring investeringseiendommer | 15 | 1 193 | 1 410 |
| Verdiendring rett til bruk eiendeler | 32 | -14 | - |
| Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper | 2, 3, 4 | 369 | 496 |
| Driftsresultat | | 4 900 | 5 467 |
| Finansinntekter | 11 | 46 | 63 ^{*)} |
| Finanskostnader | 12 | -1 111 | -978 ^{*)} |
| Verdiendring finansielle instrumenter | 13 | 376 | 382 |
| Netto finansposter | | -689 | -533 |
| Resultat før skattekostnad | | 4 211 | 4 934 |
| Endring utsatt skatt | 29 | -444 | -113 |
| Betalbar skatt | 29 | -293 | -374 |
| Skattekostnad | 29 | -738 | -488 |
| Resultat | | 3 474 | 4 446 |
| Andre inntekter og kostnader: | | | |
| <i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i> | | | |
| Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta | | -46 | -43 |
| Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet | | -42 | 42 |
| Skatt på utvidet resultat | 29 | -8 | -9 |
| Totalresultat | | 3 378 | 4 436 |
| Resultat tilordnet: | | | |
| Aksjonærer | | 2 958 | 3 678 |
| Ikke-kontrollerende eierinteresser | | 515 | 768 |
| Totalresultat tilordnet: | | | |
| Aksjonærer | | 2 878 | 3 684 |
| Ikke-kontrollerende eierinteresser | | 499 | 752 |

^{*)} Renteinntekter og -kostnader er endret som følge av endring klassifisering fra avlagt årsregnskap 2018. Netto finansposter er uendret.

Olav Thon Gruppen AS, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

| Beløp i millioner kroner | Note | 2019 | 2018 |
|--|----------------|----------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| Utsatt skattefordel | 29 | 442 | 437 |
| Investerings eiendommer | 15, 23 | 84 226 | 81 501 |
| Eierbenyttede eiendommer | 14 | 14 387 | 14 346 |
| Rett til bruk eiendeler | 32 | 800 | - |
| Varige driftsmidler | 14 | 1 031 | 1 005 |
| Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper | 2, 3, 4 | 3 947 | 3 842 |
| Finansielle anleggsmidler | 16, 23 | 641 | 643 |
| Sum anleggsmidler | | 105 474 | 101 774 |
| Varer | 17 | 828 | 270 |
| Fordringer | 18, 23 | 2 300 | 2 041 |
| Finansielle omløpsmidler | 23 | 109 | 108 |
| Bankinnskudd og kontanter | 19 | 936 | 892 |
| Sum omløpsmidler | | 4 174 | 3 310 |
| Sum eiendeler | | 109 648 | 105 084 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Aksjekapital | 30 | 410 | 410 |
| Annen innskutt egenkapital | | 86 | 86 |
| Annen egenkapital | | 49 349 | 46 888 |
| Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital | | 8 951 | 8 578 |
| Sum egenkapital | 22 | 58 795 | 55 962 |
| Utsatt skatt | 29 | 13 592 | 13 166 |
| Leieforpliktelse | 32 | 758 | - |
| Langsiktig gjeld | 21, 23, 24, 28 | 23 991 | 24 244 |
| Sum langsiktig gjeld | | 38 342 | 37 410 |
| Betalbar skatt | 29 | 270 | 362 |
| Kortsiktig rentebærende gjeld | 23, 26, 27, 28 | 8 820 | 8 027 *) |
| Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld | 23, 27, 28 | 3 422 | 3 323 *) |
| Sum kortsiktig gjeld | | 12 511 | 11 712 |
| Sum gjeld | | 50 853 | 49 122 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 109 648 | 105 084 |

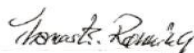
*) Kortsiktig gjeld er justert mellom rentebærende og annen kortsiktig gjeld siden avlagte rapporter for fjoråret.
Sum kortsiktig gjeld er ikke endret. Se også note 34 .

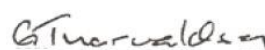
Oslo, 17.06.2020

Styret i Olav Thon Gruppen AS


Olav Thon
Styrets Formann

Sissel Berdal Haga Thon
Styremedlem

Ole-Christian Hallerud
Styremedlem

Thomas E. Rønning
Styremedlem

Dag Tangevald-Jensen
Styrets nedstleder/
adm. direktør

Geir Thorvaldsen
Styremedlem

Olav Thon Gruppen AS, KONSERNREGNSKAP

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

| Beløp i millioner kroner | 2019 | 2018 |
|---|---------------|---------------|
| Resultat før skatt | 4 211 | 4 934 |
| Verdiendring investeringseiendom | -1 193 | -1 410 |
| Verdiendring finansielle instrumenter | -362 | -409 |
| Verdiendring aksjeinvesteringer | -14 | 27 |
| Kostnadsførte renter | 996 | 933 |
| Betalte renter | -1 000 | -938 |
| Betalte skatter | -382 | -217 |
| Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper | -369 | -496 |
| Ordinære avskrivninger/nedskrivninger | 650 | 472 |
| Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter | -1 122 | 688 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | 1 415 | 3 585 |
| Innbetaling ved salg av varige driftsmidler | 3 | 22 |
| Utbetaling ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler | -2 277 | -2 592 |
| Utbetalinger ved kjøp av datterselskap | -281 | -77 |
| Utbetalinger til andre investeringer | 265 | -151 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | -2 290 | -2 799 |
| Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld | 22 503 | 20 708 |
| Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld | -21 523 | -21 233 |
| Avdrag leasing-gjeld | -45 | - |
| Utbetaling av utbytte | -159 | -395 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | 776 | -919 |
| Valutakurseffekter | 143 | 100 |
| Netto endringer i kontanter og bankinnskudd | 44 | -33 |
| Kontanter og bankinnskudd 1.1 | 892 | 925 |
| Kontanter og bankinnskudd 31.12 | 936 | 892 |
| Ubenyttet del av kassekreditt og andre trekkrettigheter | 8 362 | 8 600 |

Olav Thon Gruppen AS, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING OVER ENDRINGER I EGENKAPITAL

| Beløp i millioner kroner | Aksje- kapital | Annen innskutt egen- kapital | Omregnings- differanser | Opptjent egenkapital | Sikrings- reserve | Majoritets- aksjonærenes andel av egenkapital | Ikke- kontrollerende eierinteresser | Sum egenkapital |
|--|-------------------|---------------------------------------|----------------------------|-------------------------|----------------------|--|---|--------------------|
| Egenkapital 01.01.2018 | 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 | - | - | - | - | - | - | -138 | -138 |
| Andre endringer | - | - | - | 131 | - | 131 | -96 | 36 |
| Egenkapital 31.12.2018 | 410 | 86 | 331 | 46 499 | 58 | 47 384 | 8 578 | 55 962 |
| Periodens resultat | - | - | - | 2 958 | - | 2 958 | 515 | 3 474 |
| Andre inntekter og kostnader | - | - | -29 | - | -50 | -80 | -16 | -96 |
| Aksjeutbytte | - | - | - | - | - | - | -159 | -159 |
| Andre endringer | - | - | - | -418 | - | -418 | 32 | -386 |
| Egenkapital 31.12.2019 | 410 | 86 | 302 | 49 039 | 8 | 49 845 | 8 951 | 58 795 |

OLAV THON GRUPPEN, KONSERNREGNSKAP

NOTER

(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 2019 ble vedtatt i styremøte den 17.06.2020.

Konsernets virksomhet er i hovedsak erverv, utvikling og utleie av næringseiendommer og kjøpesenter, samt hotellvirksomhet i Norge og Sverige.

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.

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 over resultatet og utvidet resultat

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

NYE OG ENDREDE STANDARDER

Følgende nye og endrede standarder og tolkninger har blitt implementert for første gang i 2019:

IFRS 16 Leieavtaler

IFRS 16 ble utgitt i januar 2016 og erstatter IAS 17 Leieavtaler og relaterte tolkninger. Standarden trer i kraft for årsregnskap som omfatter perioder som begynner 1. januar 2019 eller senere, og angir prinsipper for innregning, måling, presentasjon og opplysninger om leieavtaler. IFRS 16 krever at leietaker balansefører en bruksrett med en tilhørende leieforpliktelse for alle leiekontrakter som oppfyller gitte betingelser. Konsernet har anvendt standarden fra 1. januar 2019.

Overgangsregler

Konsernet har valgt å benytte en modifisert retrospektiv metode, som innebærer at sammenligningstallene ikke omarbeides. Effekten av nye prinsipper på inngående balanse i implementeringsåret har ikke påvirket egenkapitalen i konsernet.

Konsernet som utleier

For utleier viderefører IFRS 16 i det alt vesentlige eksisterende prinsipper i IAS 17. I tråd med dette skal en utleier fortsette å klassifisere sine leieavtaler som operasjonelle eller finansielle, og regnskapsføre disse to typene leieavtaler forskjellig. Konsernets utleieavtaler knytter seg i hovedsak til utleie av eiendom klassifisert som investeringseiendom, herunder næringseiendom og kjøpesenter. Implementering av IFRS 16 har ikke påvirket regnskapsføringen av utleieavtalene som regnskapsføres som operasjonelle leieavtaler. Konsernet har ikke finansielle leieavtaler.

Konsernet som leietaker

På iverksettelsestidspunktet for en leieavtale innregnes en forpliktelse til å pådra seg leiebetalinger og en eiendel som representerer bruksretten til den underliggende eiendelen i leieperioden. Konsernet har i hovedsak leieavtaler knyttet til hotellbygg, festing av tomter og lokaler/seksjoner i forbindelse med kjøpesenterdrift, og parkering. Leieavtalene knytter seg også til leie av eiendommer som klassifiseres som investeringseiendom etter IAS 40.

Ved dato for førstegangsansendelse av IFRS 16 målte konsernet sine leieforpliktelser til nåverdien av de gjenværende leiebetalingene, diskontert med kontraktens marginale lånerente på tidspunkt for implementering. Videre innregnet konsernet bruksretteiendeler lik summen av leieavtalene justert for eventuelle forskuddsbetalinger eller påløpte betalinger.

På dato for førstegangsanvendelse har konsernet anvendt følgende praktiske løsninger for leieavtaler som tidligere ble klassifisert som operasjonelle leieavtaler:

- Unntak for kortsiktige leieavtaler (en gjenværende leieperiode på tolv måneder eller kortere)
- Unntak for eiendeler med lav verdi

Konsernet har ikke leieavtaler som er klassifisert som finansielle leieavtaler under IAS 17.

Implementeringseffekten IFRS 16 (modifisert metode):

| | |
|--|-------------|
| | 2019 |
| Rett til bruk eiendeler | 862 |
| Forskuddsbetalt leie | -4 |
| Sum eiendeler | 858 |
| | |
| Egenkapital | 0 |
| Langsiktig leieforpliktelse | 806 |
| Kortsiktig leieforpliktelse | 52 |
| Sum gjeld og egenkapital | 858 |
| | |
| Vektet gjennomsnittlig marginal lånerente på implementeringstidspunktet 1. januar 2019 | 6,44 % |

Øvrige endringer

Øvrige endringer i standarder og fortolkninger med ikrafttredelse 1. januar 2019 har ikke hatt vesentlig betydning på konsernregnskapet til Olav Thon Gruppen.

VESENTLIGE REGNSKAPSPRINSIPPER

Funksjonell valuta og presentasjonsvaluta

Konsernets presentasjonsvaluta er NOK. Dette er også morselskapets funksjonelle valuta.

Selskap med annen funksjonell valuta, omregnes til balansedagens kurs for balanseposter, og til transaksjonskurs for resultatposter. Omregningsdifferanser føres mot andre inntekter og kostnader.

Konsolidering

Konsernregnskapet for Olav Thon Gruppen omfatter regnskapet til morselskapet og selskaper hvor konsernet har kontroll per 31.12.19.

Konsernet kontrollerer foretak som det er investert i 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 tilfredsstillt 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 selskaper 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. Ikke-kontrollerende eierinteresser presenteres på egen linje i egenkapitaloppstillingen.

Konserninterne transaksjoner og konsernmellomværende, samt gevinster og tap som er oppstått ved transaksjoner mellom selskaper i konsernet er eliminert.

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 betydelig 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, og er presentert som en del av driftsresultatet på egne linjer i resultatregnskapet. Mottatt utbytte reduserer investeringens balanseførte verdi.

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, 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.

Prinsipper for inntektsføring

Konsernets inntekter knytter seg til leieinntekter fra næringsseiendom og kjøpesenter innregnet etter IFRS 16 Leieavtaler, og inntekter fra konsernets hotell- og restaurantvirksomhet, samt salg av boliger og øvrig virksomhet i konsernet innregnet etter IFRS 15 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder.

Leieinntekter

Leieinntekter som er innregnet etter IFRS 16 Leieavtaler er presentert som leieinntekter og innregnes over kontraktens leieperiode netto etter merverdiavgift. Dette er leieinntekter fra leieavtaler hvor leieinntekten er avtalt som en minimumsleie, og/eller leieinntekter hvor leien er basert på leietakers omsetning (variabelt beløp). I denne gruppen tilordnes inntekter fra utleie av eiendommene, herunder utleie til leietakerne på kjøpesentrene, utleie av næringsseiendom og utleie av boliger.

Losjiinntekter

Losjiinntekter knytter seg til konsernets inntekter fra utleie av rom i hotellvirksomheten. Inntektene innregnes etter hvert som foretaket overfører kontroll av den avtalte tjenesten.

Varesalg

Varesalg knytter seg til konsernets inntekter fra mat og drikke fra hotell- og restaurantvirksomheten, samt varesalg fra konsernets øvrige virksomheter, i hovedsak knyttet til såpeproduksjon og fjernvarme. Inntektene innregnes etter hvert som foretaket overfører kontroll av den avtalte varen eller tjenesten til kunden.

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.

Driftsinntekter

Driftsinntekter er innregnet etter IFRS 15 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder, og relaterer seg i hovedsak til inntekter i form av forvaltningshonorarer og inntekter knyttet til felleskostnader fra utleie av næringsseiendom. 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 vederlaget foretaket forventer å være berettiget til for overføringen. Driftsinntekter er presentert fratrukket merverdiavgift og rabatter.

Varer og varekostnader

Varer, herunder råvarer, egentilvirkede ferdigvarer og varer for videresalg regnskapsføres til det laveste av anskaffelseskost og netto salgspris. Netto salgspris er estimert salgspris ved ordinær drift fratrukket estimerte utgifter til ferdigstilling, markedsføring og distribusjon. Anskaffelseskost tilordnes ved bruk av FIFO metoden og inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende tilstand og plassering. Egentilvirkede varer inkluderer variable kostnader og faste kostnader som kan allokere basert på normal kapasitetsutnyttelse. Varekostnader regnskapsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Bolig for salg regnes som varelager i den tiden prosjektet er under utvikling. Leveranseforpliktelsen anses innfridd ved ferdigstilling og overlevering, og det er først på dette tidspunktet boligen går fra å være varelager til å bli salgsinntekt med tilhørende fordring.

Driftskostnader

Driftskostnader inkluderer eiendomsrelaterte kostnader knyttet til forvaltning av eiendommene, kostnader knyttet til utleie, markedsføring av eiendommene, og felleskostnader som både viderebelastes leietaker og dekkes av utleier, samt drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til konsernets virksomhetsområder. Driftskostnader kostnadsføres når de påløper.

Lånekostnader

Lånekostnader resultatføres når de påløper. Lånekostnader balanseføres i den grad de er direkte relatert til prosjekter under oppføring frem til tidspunktet prosjektet ferdigstilles og tas i bruk.

Avsetninger

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

Investeringsseiendom

Investeringsseiendommer, inkludert investeringsseiendom 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. Investeringsseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Endringer i virkelig verdi regnskapsføres i resultatregnskapet.

Verdsettelsen utføres av konsernets administrasjon og godkjennes av selskapets styre. Alle investeringsseiendommer er verdsatt basert på neddiskontering av fremtidige leieinntekter (DCF modell), med et avkastningskrav som reflekterer risiko i netto kontantstrømmer. Verdsettelsen kvalitetssikres av uavhengige eksterne rådgivere. Se ytterligere beskrivelse i note 16.

Overføring til eller fra kategorien investeringsseiendom gjennomføres kun som følge av endret bruk av eiendommen. Ved overføring fra eierbenyttet eiendom til investeringsseiendom som følge av endret bruk, vil differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifiseringen føres over andre inntekter og kostnader ved gevinst, og føres direkte over resultatet ved tap. Ved avhending av eiendommen overføres gevinsten til opptjent egenkapital. Ved overføring fra investeringsseiendom til eierbenyttet eiendom vil eiendommens anskaffelseskost være virkelig verdi på tidspunktet for bruksendring.

Dersom konsernet videreutvikler en eksisterende investeringsseiendom, forblir den en investeringsseiendom som måles basert på virkelig verdi. Senere utgifter forbundet med fast eiendom aktiveres hvis påkostningen tilfredsstiller krav for balanseføring iht. IFRS, mens løpende vedlikehold kostnadsføres.

Eiendommer som både faller under definisjonen av investeringsseiendom og eierbenyttet eiendom er definert som flerbruksbygg. Flerbruksbygg kan seksjoneres, og konsernet benytter virkelig verdi på seksjoner som defineres som investeringsseiendom og oppjustert kost per 1. januar 2017 for eierbenyttet eiendom.

Varige driftsmidler

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

Eierbenyttet eiendom benytter virkelig verdi som estimert anskaffelseskost for per 1. januar 2017. Eiendommene videreføres deretter etter kostmetoden, og oppjustert kost avskrives over samme levetid som bygget.

Konsernet som leietaker

Leieavtaler som overfører retten til å kontrollere bruken av en identifisert eiendel ved at leietaker bestemmer bruk og mottar de økonomiske fordelene regnskapsføres etter IFRS 16. Vurdering av om kontrakten er en leieavtale som faller inn under IFRS 16 gjøres ved inngåelse av kontrakten, og revurderes kun dersom det foretas endringer i vilkår og betingelser i kontrakten.

Innregning av leieavtaler og innregningsunntak

På iverksettelsestidspunktet for en leieavtale innregner konsernet en leieforpliktelse og en tilsvarende bruksretteeiendel for alle sine leieavtaler, med unntak av kortsiktige leieavtaler og eiendeler med lav verdi. For disse leieavtalene innregner konsernet leiebetalingene som andre driftskostnader i resultatregnskapet når de påløper.

Leieforpliktelser

Konsernet måler leieforpliktelser på iverksettelsestidspunktet til nåverdien av alle faste leiebetalinger over leieperioden.

Leieperioden representerer den uoppsigelige perioden av leieavtalen, i tillegg til forlengelsesopsjoner og termineringsrettigheter dersom det er rimelig sikkert at disse vil utøves. Konsernet inkluderer ikke variable leiebetalinger i leieforpliktelser, men innregner dette i resultatregnskapet.

Leieforpliktelser måles etterfølgende ved å redusere den balanseførte verdien for å gjenspeile utførte leiebetalinger, og måle den balanseførte verdien på nytt for å gjenspeile eventuelle revurderinger eller endringer av leieavtalen, eller for å reflektere justeringer i leiebetalinger som følger av justeringer i indekser eller rater.

Da den implisitte renten i leieavtalen ikke er kjent, beregnes leieforpliktelser og renter på leieforpliktelser basert på marginal lånerente. Diskonteringsrenten fastsettes basert på den marginale lånerenten for det aktuelle selskapet som har inngått leieavtalen og hensyntar lengden på leieavtalen og eiendommens attraktivitet.

Bruksretteeiendeler

Konsernet har i hovedsak leieavtaler knyttet til hotellbygg, og festing av tomter og lokaler/seksjoner i forbindelse med kjøpesenterdrift. Konsernet måler bruksretteeiendeler til anskaffelseskost, som representerer verdien av leieforpliktelser justert for eventuelle forskuddsbetalinger. Bruksretteeiendelene som ikke er investeringseiendom avskrives lineært over leieperioden, og inngår i ordinære avskrivninger i resultatet. Konsernet anvender IAS 36 «Verdifall på eiendeler» for å fastslå om bruksretteeiendelene er verdiforringet og for å regnskapsføre eventuelle påviste tap ved verdifall. Bruksrettighetene som er klassifisert som investeringseiendom verdsettes til virkelig verdi etter til IAS 40.

Revurdering og endring av leieavtaler

Det foretas fornyet måling av forpliktelser som følge av konkrete endringer i kontantstrømmer og/eller som følge av endringer i leieperioden som skyldes forhold regulert i den opprinnelige avtalen, eksempelvis indeksregulering av leiebetalinger eller endret vurdering av leieperioden. Når leieforpliktelser revurderes, justeres bruksretten tilsvarende.

Endringer i leieavtalens omfang eller vederlag, og som ikke var en del av opprinnelig avtale skal regnskapsføres som en ny leieavtale, dersom leieavtalen utvides ved at en eller flere rett til bruk eiendeler legges til mot en frittstående pris på elementene som er lagt til avtalen. For endringer i avtalen som ikke regnskapsføres som en ny leieavtale, skal endringen regnskapsføres ved å revurdere leieforpliktelser.

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 instrumenter innregnes i balansen når konsernet har blitt part i instrumentets kontraktsmessige betingelser. Finansielle instrumenter fraregnes når de kontraktsmessige rettighetene eller pliktene er opphørt, som vil si når plikten angitt i kontrakten er oppfylt, kansellert eller utløpt.

Finansielle eiendeler

Konsernets finansielle eiendeler består av både børs- og ikke-børsnoterte egenkapitalinvesteringer, utlån og bankinnskudd, samt fordringer som stammer fra den ordinære driften. Klassifiseringen av finansielle eiendeler ved førstegangsinnregning avhenger av karakteristika ved de kontraktsmessige 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 følgende kategorier:

- Finansielle eiendeler målt til amortisert kost
- Egenkapitalinstrumenter målt til virkelig verdi med verdiendringer over resultat
- 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 utlån og bankinnskudd, samt fordringer som stammer fra den ordinære driften. 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 investeringer i egenkapitalinstrumenter som er målt til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet. 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 presentert som finansielle anleggsmidler og finansielle omløpsmidler i balansen, og er ikke gjenstand for tapsvurdering.

Derivater til virkelig verdi med verdiendringer over resultat

Derivater regnskapsføres til virkelig verdi som ved førstegangsinnregning normalt tilsvarer kostpris. Etterfølgende endringer i virkelig verdi føres over resultatet. Denne kategorien inneholder rentebytteavtaler.

Finansielle forpliktelse

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

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 resultatet 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 langsiktig 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 vurdering av 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. Forventet kredittap er beregnet basert på nåverdien av alle kontantstrømmer over gjenværende forventet levetid, dvs. forskjellen mellom de kontraktsmessige kontantstrømmer i henhold til kontrakten og den kontantstrømmen som konsernet forventer å motta, diskontert med effektiv rente på instrumentet. Konsernets beregning av forventet tap på gjeldsinstrumenter er ikke vurdert å være vesentlig.

Konsernet anvender en forenklet metode for beregning av tapsavsetninger for kundefordringer. Konsernet måler dermed tapsavsetningen basert på forventet kredittap over levetiden for hver rapporteringsperiode, og ikke basert på 12-måneders forventet tap. Konsernet har laget en avsetningsmatrise som er basert på historiske kredittap med dager over forfall som felles risikokategori, som er justert for fremadrettede faktorer og den generelle økonomiske situasjonen. Forventet tap på konsernets øvrige finansielle eiendeler målt til amortisert kost er ikke vurdert å være vesentlig.

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 valutalån utpekt som sikringsinstrument tilsvarende konsernets nettoeiendeler 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.

Skattekostnad

Skattekostnaden omfatter periodens betalbare skatt og endringene i utsatt skatt/skattefordel. Betalbar skatt beregnes på grunnlag av årets skattemessige resultat. Netto utsatt skatt/ skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld med unntak av førstegangsinnregning av goodwill eller førstegangsinnregning 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.

Utsatt skattefordel er balanseført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelig 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.

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

Innskuddsbasert pensjonsordning

Konsernet har innskuddsbasert pensjonsordning, som gjelder for alle heltidsansatte. Pensjonspremien kostnadsføres når den påløper.

Kontantstrømoppstilling

Konsernet utarbeider kontantstrøm etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

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.

ENDRINGER I STANDARDER OG FORTOLKNINGER MED FREMTIDIG IKRAFTTREDELSE

IASB har vedtatt flere endringer i standarder og fortolkninger med ikrafttredelse fra 1.januar 2020 eller senere. Foretaket har ikke tidlig implementert noen slike endringer. Ingen vedtatte endringer i standarder eller fortolkninger med fremtidig ikrafttredelse, forventes å ha vesentlig effekt for konsernregnskapet.

VESENTLIGE REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNSMESSIGE 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 vurderingene vil ikke nødvendigvis fullt ut samsvare med det endelige utfallet.

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.

INNHOLDSFORTEGNELSE NOTER

- Note 1 Datterselskaper (DS)
- Note 2 Felleskontrollert virksomhet (FKV)
- Note 3 Tilknyttede selskaper (TS)
- Note 4 Balanseførte verdier felleskontrollert virksomhet 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 og eierbenyttede eiendommer
- Note 15 Investeringseiendom
- Note 16 Finansielle anleggsmidler
- Note 17 Varer
- Note 18 Fordringer
- Note 19 Bankinnskudd og kontanter
- Note 20 Finansiell risikostyring
- Note 21 Renteswapavtaler
- Note 22 Kapitalstruktur og egenkapital
- Note 23 Klassifisering og måling av finansielle eiendeler og finansielle forpliktelser
- Note 24 Langsiktig gjeld
- Note 25 Avstemming av forpliktelser fra finansieringsaktiviteter
- Note 26 Sikring av netto investering i utenlandsk virksomhet
- Note 27 Kortsiktig gjeld
- Note 28 Forfallsstruktur finansielle forpliktelser
- Note 29 Skatt
- Note 30 Aksjekapital og aksjonærinformasjon
- Note 31 Nærstående parter
- Note 32 Leieavtaler
- Note 33 Betingede forpliktelser
- Note 34 Korrigering av feil/reklassifisering i tidligere perioder
- Note 35 Hendelser etter balansedagen

Note 1 Datterselskaper (DS)

| | Virksomhet | Ervervsår | Forretnings- kontor | Eierandel/ stemmerett 2019 | Eierandel/ stemmerett 2018 |
|---|---------------------|-----------|------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Thon Holding konsern | | | | | |
| Thon Holding AS | Holdingselskap | 1985 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Bergen Hotel- & Restaurantdrift AS | Hotelldrift | 1985 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Blålyng AS | Hotelldrift | 1984 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Bränneriängen 13 AB ¹⁾ | Eiendom | 2019 | Sverige | 55 % | 0 % |
| Centralteateret AS | Eiendom | 2013 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Charlottenberg Shopping Center AB | Eiendom | 2004 | Sverige | 100 % | 100 % |
| Conrad Langaard AS | Øvrige | 1985 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Cooly AS | Hotelldrift | 1995 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Easy AS | Hotelldrift | 1984 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Fastighets AB i Nordby | Eiendom | 2010 | Sverige | 55 % | 55 % |
| Fastighets Aktiebolaget Uddevallatorpet | Eiendom | 2016 | Sverige | 100 % | 100 % |
| Follo Fjernvarme AS | Øvrige | 2005 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Godisbolaget Bränneriängen AB ¹⁾ | Eiendom | 2019 | Sverige | 55 % | 0 % |
| Gottit AS | Øvrige | 2018 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Hallingdal Hotelldrift AS | Hotelldrift | 2009 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Hausmannskvartalet Eiendom AS | Eiendom | 2004 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Hotel Bristol AS | Hotelldrift | 1978 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Hotel Bristol Stephanie SA | Hotelldrift/Eiendom | 1988 | Belgia | 100 % | 100 % |
| Hotel Scandia Rotterdam BV | Hotelldrift | 1987 | Nederland | 100 % | 100 % |
| Hotelthon AS | Hotelldrift | 1993 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Hulstkamp Property BV | Eiendom | 1987 | Nederland | 100 % | 100 % |
| Investhon AS | Øvrige | 1986 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Kaffestugan Töckfors Handelsbolag | Eiendom | 2004 | Sverige | 100 % | 100 % |
| Kaikanten Eiendom AS | Eiendom | 2018 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Kybir Fastigheter AB | Eiendom | 2015 | Sverige | 55 % | 55 % |
| Lillestrøm By og Næringsutvikling AS | Eiendom | 2013 | Oslo | 60 % | 60 % |
| Mäss Center Torp AB | Eiendom | 2016 | Sverige | 100 % | 100 % |
| Mecca AS | Hotelldrift | 1985 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Nordby Köpcenter Aktiebolag | Eiendom | 2007 | Sverige | 55 % | 55 % |
| Nordby Motell AB | Hotelldrift | 2016 | Sverige | 55 % | 55 % |
| Norsk Pantelotteri AS | Øvrige | 2011 | Oslo | 60 % | 60 % |
| Norsk Underholdningsspill AS | Øvrige | 1996 | Oslo | 100 % | 100 % |
| North Man Sverige Aktiebolag | Eiendom | 2016 | Sverige | 100 % | 100 % |
| Olav Thon Eiendom Sør AS | Eiendom | 2007 | Kristiansand | 70 % | 70 % |
| Oppen Fastighets AB | Eiendom | 2017 | Sverige | 55 % | 55 % |
| Orvelin Shopping Center AB | Eiendom | 2004 | Sverige | 55 % | 55 % |
| PKM Fastigheter AB | Eiendom | 2016 | Sverige | 100 % | 100 % |
| Polar Hotel- & Restaurantdrift AS | Hotelldrift | 1984 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Rainbow Hotels AS | Hotelldrift | 1991 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Resthon AS | Øvrige | 1984 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Rosenkrantzgaten 5 AS | Eiendom | 2018 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Sameiet Karl Johans gate 2 | Eiendom | 1999 | Oslo | 55 % | 55 % |
| Semb AS | Hotelldrift | 1996 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Sentrumsveien 1 Vestby AS | Eiendom | 2017 | Oslo | 60 % | 60 % |
| Sinsenterrassen 2-4 AS | Eiendom | 1992 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Skarvet AS | Hotelldrift | 1998 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Snøporten Hotell AS ¹⁾ | Hotelldrift/Eiendom | 2019 | Oslo | 100 % | 0 % |
| Stormgård AS | Eiendom | 1989 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Strömstad Köpcenter AB ¹⁾ | Eiendom | 2019 | Sverige | 55 % | 0 % |
| Svenska Retailfastigheter 1 AB | Eiendom | 2016 | Sverige | 100 % | 100 % |
| Tanum Sport & Fritid AB | Øvrige | 2018 | Sverige | 55 % | 55 % |
| Thon Belgium SA | Hotelldrift/Eiendom | 1988 | Belgia | 100 % | 100 % |
| Thon Eiendomsservice AS | Øvrige | 1984 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Thon Eiendomsdrift AS | Eiendom | 1985 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Thon Flex AS | Eiendom | 2018 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Thon Gardermoen AS | Hotelldrift | 2006 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Thon Hotellbygg AS | Eiendom | 1990 | Oslo | 100 % | 100 % |

Note 1 Datterselskaper (DS) (forts.)

| | Virksomhet | Ervervsår | Forretnings- kontor | Eierandel/ stemmerett 2019 | Eierandel/ stemmerett 2018 |
|---|---------------------|-----------|------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Thon Hotels AB | Hotelldrift | 2007 | Sverige | 100 % | 100 % |
| Thon Hotels AS | Hotelldrift | 2005 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Thon Hotels Salg AS | Hotelldrift | 2015 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Thon Netherland Holding BV | Hotelldrift/Eiendom | 1994 | Nederland | 100 % | 100 % |
| Thon Nordlys AS | Hotelldrift | 2004 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Thon Property AB | Eiendom | 2014 | Sverige | 100 % | 100 % |
| Thon Ski AS | Eiendom | 1993 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Thon Stanhope SA | Hotelldrift/Eiendom | 1995 | Belgia | 100 % | 100 % |
| Thon Sverige AB | Eiendom | 2004 | Sverige | 100 % | 100 % |
| Thon Vedlikeholdsservice AS ²⁾ | Øvrige | 2019 | Oslo | 100 % | 0 % |
| Thon Vica AS | Eiendom | 2008 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Thongård AS | Eiendom | 1988 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Time Park AS | Øvrige | 2007 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Torp Handel Fastighets AB | Eiendom | 2015 | Sverige | 100 % | 100 % |
| Torval AS | Hotelldrift | 1997 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Töckfors Shopping Center AB | Eiendom | 2004 | Sverige | 100 % | 100 % |
| Unger Fabrikker AS | Øvrige | 1991 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Västra Torp Mark AB | Eiendom | 2016 | Sverige | 100 % | 100 % |
| Vats AS | Eiendom | 2007 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Vestre Strandgate 36 ANS | Eiendom | 2008 | Kristiansand | 100 % | 100 % |
| Vidda AS | Hotelldrift | 2004 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Youngstorget 3 AS | Eiendom | 1997 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Ämte Fastighetsaktiebolag | Eiendom | 2006 | Sverige | 100 % | 100 % |
| Østerås Kjøpesenter AS | Eiendom | 2014 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Østerås Tomteselskap AS | Eiendom | 2014 | Oslo | 100 % | 100 % |

Olav Thon Eiendomsselskap konsern

| | | | | | |
|--|---------|------|---------|-------|-------|
| Olav Thon Eiendomsselskap ASA | Eiendom | 1983 | Oslo | 72 % | 72 % |
| AS Åsane Senter | Eiendom | 2016 | Ulset | 100 % | 100 % |
| Bergen Storsenter AS | Eiendom | 1996 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Bowling 1 Vestkanten AS | Øvrige | 2010 | Bergen | 89 % | 89 % |
| Detaljhandelshuset i Hyllinge AB | Eiendom | 2014 | Sverige | 100 % | 100 % |
| Fastighets AB Hageby Centrum | Eiendom | 2014 | Sverige | 100 % | 100 % |
| Fastighets AB Lantmäteribacken | Eiendom | 2014 | Sverige | 100 % | 100 % |
| Fastighets AB Sollentuna Centrum | Eiendom | 2014 | Sverige | 100 % | 100 % |
| Fastighets AB Överby Köpcentrum | Eiendom | 2014 | Sverige | 100 % | 100 % |
| Fastighets AB Överby Köpcentrum 2 | Eiendom | 2015 | Sverige | 100 % | 100 % |
| Gardermoen Park AS | Eiendom | 2001 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Info-Rama AS | Eiendom | 1998 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Jessheim Storsenter AS | Eiendom | 1998 | Oslo | 100 % | 100 % |
| KS Lagunen | Eiendom | 1994 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Litor KS | Eiendom | 2004 | Fjell | 100 % | 100 % |
| Mitticity i Karlstad Fastighets AB | Eiendom | 2014 | Sverige | 100 % | 100 % |
| Molde Storsenter AS | Eiendom | 2008 | Molde | 100 % | 100 % |
| OTE Eiendom AS ²⁾ | Eiendom | 2019 | Oslo | 100 % | 0 % |
| OTE Transit 1 AS ²⁾ | Eiendom | 2019 | Oslo | 100 % | 0 % |
| Sartor Storsenter AS | Eiendom | 2015 | Fjell | 60 % | 60 % |
| Straume Restaurantdrift AS ²⁾ | Øvrige | 2015 | Fjell | 60 % | 0 % |
| Thon Fastigheter AB | Eiendom | 2014 | Sverige | 100 % | 100 % |
| Thon Norheim Eiendom AS | Eiendom | 2015 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Thon Storo ANS | Eiendom | 1994 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Thon Straume AS | Eiendom | 2015 | Fjell | 100 % | 100 % |
| Thon Åsane AS | Eiendom | 2012 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Time Park Service AS | Øvrige | 2007 | Oslo | 100 % | 100 % |
| Vannkanten Badeland AS | Øvrige | 2010 | Bergen | 89 % | 89 % |
| Vestkanten AS | Eiendom | 2010 | Bergen | 89 % | 89 % |
| Åsane Storsenter DA | Eiendom | 2016 | Ulset | 100 % | 100 % |

Note 1 Datterselskaper (DS) (forts.)

| | Virksomhet | Ervervsår | Forretnings- kontor | Eierandel/ stemmerett 2019 | Eierandel/ stemmerett 2018 |
|---------------------------------------|------------|-----------|------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Amfi konsern | | | | | |
| Amfi AS ³⁾ | Eiendom | 1996 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| Amfi Bygg Longyearbyen AS | Eiendom | 2013 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| Amfi Bygg Moa AS | Eiendom | 2003 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| Amfi Drift AS | Eiendom | 1993 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| Amfi Drift Storebrand AS | Eiendom | 2010 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| Amfi Fannestrand AS | Eiendom | 2018 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| Amfi Kreativ AS | Øvrige | 2005 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| Axess Eiendom AS ¹⁾ | Eiendom | 2019 | Surnadal | 100 % | 0 % |
| Axess Basecamp AS ¹⁾ | Eiendom | 2019 | Surnadal | 100 % | 0 % |
| Brevika Næringspark AS | Eiendom | 2015 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| Breviktunet AS | Eiendom | 2015 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| Drøbak City AS | Eiendom | 1998 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| Klokkergårds 32 AS ⁴⁾ | Eiendom | 2018 | Surnadal | 0 % | 100 % |
| Komsa Parkering AS | Eiendom | 2007 | Surnadal | 65 % | 65 % |
| L.A.Meyer Eiendom AS | Eiendom | 2001 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| Moa Vest AS | Eiendom | 2003 | Surnadal | 78 % | 78 % |
| Portalen AS | Eiendom | 2010 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| Sentrum Brevika AS | Eiendom | 2014 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| Solco AS ¹⁾ | Eiendom | 2019 | Surnadal | 100 % | 0 % |
| Thon Kjøpesenter Midt AS | Eiendom | 2005 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| Thon Kjøpesenter Nord AS | Eiendom | 1999 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| Thon Kjøpesenter Sør AS | Eiendom | 2005 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| Thon Kjøpesenter Vest AS | Eiendom | 1993 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| Thon Kjøpesenter Øst AS ⁴⁾ | Eiendom | 2013 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| Vålerveien 257 AS | Eiendom | 2013 | Surnadal | 100 % | 100 % |

¹⁾ Selskapene er anskaffet i 2019²⁾ Selskapene er stiftet i 2019³⁾ Tidligere Amfi Eiendom AS.⁴⁾ Klokkergårds 32 AS er fusjonert inn i Thon Kjøpesenter Øst AS i 2019.

Note 2 Felleskontrollert virksomhet (FKV)

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

| | Virksomhet | Ervervsår | Forretnings- kontor | Eierandel/ stemmerett 2019 | Eierandel/ stemmerett 2018 |
|---|--------------|-----------|------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Thon Holding konsern | | | | | |
| A9 Palékaia AS | Eiendom | 2013 | Oslo | 50 % | 50 % |
| Linne Hotel AS | Hotell drift | 2007 | Oslo | 50 % | 50 % |
| Morast Fastighets AB | Eiendom | 2012 | Sverige | 50 % | 50 % |
| Nye Hotellbygg Ålesund AS ¹⁾ | Eiendom | 2019 | Oslo | 50 % | 0 % |
| 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 | Hotell drift | 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 ²⁾ | Eiendom | 2007 | Surnadal | 0 % | 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 % |
| AmCo Eiendom AS Konsern | | | | | |
| Amfi Bygg Fauske AS | Eiendom | 2007 | Surnadal | 50 % | 50 % |
| Amfi Bygg Årnes 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 % |
| LotCom AS Konsern ³⁾ | | | | | |
| OTI-Senteret Eiendom AS | Eiendom | 2016 | Surnadal | 50 % | 25 % |
| Bårdshaug Nord AS | Eiendom | 2012 | Surnadal | 50 % | 25 % |
| Bårdshaug Vest Handelspark AS ⁵⁾ | Eiendom | 2013 | Surnadal | 50 % | 25 % |
| Laksøra Orkanger AS | Eiendom | 2018 | Surnadal | 50 % | 25 % |
| Orkangerveien AS ⁵⁾ | Eiendom | 2019 | Surnadal | 50 % | 0 % |
| LOT Eiendom AS Konsern ⁴⁾ | | | | | |
| Ørsta Kjøpesenter AS | Eiendom | 2012 | Surnadal | 0 % | 50 % |
| Amfi Bygg Svolvær AS | Eiendom | 2007 | Surnadal | 0 % | 33 % |
| Amfi Bygg Svolvær II AS | Eiendom | 2007 | Surnadal | 0 % | 33 % |
| Amfi Bygg Svolvær II AS | Eiendom | 2015 | Surnadal | 0 % | 33 % |
| Dombås Eiendomsutvikling AS | Eiendom | 2012 | Surnadal | 0 % | 25 % |
| Handelshuset AS | Eiendom | 2014 | Førde | 0 % | 25 % |

¹⁾ Selskapet er anskaffet i 2019

²⁾ Selskapet er solgt 1. april 2019

³⁾ Eierandelen er økt i transaksjonen der LOT Eiendom AS ble solgt

⁴⁾ LOT Eiendom AS konsern ble solgt 1. april 2019

⁵⁾ Orkangerveien AS er fisjonert ut fra Bårdshaug Vest Handelspark AS i 2019

Note 2 Felleskontrollert virksomhet (FKV) (forts.)

Konsernets andel av resultat og balanse (iht IFRS) relatert til investeringer i felleskontrollert virksomhet:

| 2019 | A9 Palekaia AS | Morast Fastigheter AB | Lagunen DA | Sørlands-senteret DA | LotCom AS | Amco Eiendom AS | Øvrige selskaper | Sum |
|---------------------------------|----------------|-----------------------|------------|----------------------|------------|-----------------|------------------|--------------|
| | 50 % | 50 % | 50 % | 50 % | 50 % | 50 % | | |
| Driftsinntekter | 57 | 20 | 31 | 102 | 35 | 88 | 212 | 546 |
| Verdiendringer | 142 | -1 | 10 | 29 | 48 | -49 | 5 | 183 |
| Kostnader | -30 | -8 | -7 | -45 | -22 | -54 | -194 | -359 |
| Skattekostnad | -35 | -0 | - | - | -14 | 3 | -6 | -52 |
| Resultat | 134 | 11 | 35 | 85 | 47 | -11 | 17 | 317 |
| Investeringseiendom | 1 400 | 257 | 832 | 1 230 | 448 | 861 | 416 | 5 443 |
| Øvrige eiendeler | 67 | 19 | 66 | 81 | 27 | 73 | 371 | 704 |
| Sum eiendeler | 1 467 | 276 | 898 | 1 311 | 475 | 934 | 787 | 6 148 |
| Egenkapital | 573 | 141 | 456 | 1 282 | 185 | 342 | 245 | 3 222 |
| Langsiktig gjeld | 879 | 128 | 437 | 24 | 276 | 523 | 486 | 2 753 |
| Kortsiktig gjeld | 15 | 8 | 5 | 6 | 14 | 69 | 57 | 173 |
| Sum egenkapital og gjeld | 1 467 | 276 | 898 | 1 311 | 475 | 934 | 787 | 6 148 |

Mottatt utbytte fra A9 Palékaia AS på 147 millioner kroner i 2019.

Mottatt utbytte fra Sørlandssenteret DA på 30 millioner kroner i 2019.

| 2018 | A9 Palekaia AS | Morast Fastigheter AB | Lagunen DA | Sørlands-senteret DA | LotCom AS | Amco Eiendom AS | Øvrige selskaper | Sum |
|---------------------------------|----------------|-----------------------|------------|----------------------|------------|-----------------|------------------|--------------|
| | 50 % | 50 % | 50 % | 50 % | 50 % | 50 % | | |
| Driftsinntekter | 20 | 19 | 17 | 102 | 54 | 86 | 198 | 496 |
| Verdiendringer | 454 | 4 | 0 | -58 | -72 | 8 | 37 | 372 |
| Kostnader | -14 | -8 | -4 | -46 | -22 | -54 | -180 | -328 |
| Skattekostnad | -100 | -6 | - | - | 10 | -8 | -11 | -115 |
| Resultat | 360 | 9 | 13 | -3 | -29 | 32 | 44 | 425 |
| Investeringseiendom | 1 270 | 264 | 756 | 1 198 | 551 | 853 | 552 | 5 444 |
| Øvrige eiendeler | 39 | 14 | 121 | 55 | 59 | 76 | 368 | 731 |
| Sum eiendeler | 1 309 | 278 | 876 | 1 254 | 609 | 929 | 919 | 6 175 |
| Egenkapital | 586 | 133 | 421 | 1 241 | 191 | 354 | 232 | 3 157 |
| Langsiktig gjeld | 100 | 137 | 437 | 9 | 389 | 520 | 639 | 2 232 |
| Kortstiktig gjeld | 623 | 8 | 18 | 4 | 30 | 55 | 48 | 786 |
| Sum egenkapital og gjeld | 1 309 | 278 | 876 | 1 254 | 609 | 929 | 919 | 6 175 |

Mottatt utbytte fra Sørlandssenteret DA på 40 millioner kroner i 2018.

Note 2 Felleskontrollert virksomhet (FKV) (forts.)

Felleskontrollert virksomhet - Enkelte selskaper presentert med 100 % av resultat og balanse (ihht IFRS):

| 2019 | A9 Palekaia AS | Morast Fastigheter AB | Lagunen DA | Sørlands- senteret DA | LotCom AS | Amco Eiendom AS |
|---------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|-------------------|----------------------------------|------------------|----------------------------|
| Driftsinntekter | 114 | 39 | 62 | 204 | 70 | 177 |
| Verdiendringer | 283 | -1 | 20 | 57 | 95 | -98 |
| Kostnader | -60 | -16 | -13 | -90 | -43 | -108 |
| Skattekostnad | -70 | -1 | - | - | -27 | 6 |
| Resultat | 268 | 21 | 69 | 171 | 95 | -23 |
| Investeringseiendom | 2 800 | 514 | 1 663 | 2 461 | 895 | 1 721 |
| Øvrige eiendeler | 134 | 39 | 133 | 162 | 54 | 146 |
| Sum eiendeler | 2 934 | 553 | 1 796 | 2 622 | 949 | 1 867 |
| Egenkapital | 1 145 | 281 | 911 | 2 563 | 371 | 685 |
| Langsiktig gjeld | 1 759 | 256 | 875 | 48 | 551 | 1 045 |
| Kortsiktig gjeld | 30 | 16 | 10 | 12 | 28 | 137 |
| Sum egenkapital og gjeld | 2 934 | 553 | 1 796 | 2 622 | 949 | 1 867 |
| 2018 | A9 Palekaia AS | Morast Fastigheter AB | Lagunen DA | Sørlands- senteret DA | LotCom AS | Amco Eiendom AS |
| Driftsinntekter | 41 | 37 | 33 | 204 | 109 | 173 |
| Verdiendringer | 907 | 8 | 0 | -117 | -144 | 16 |
| Kostnader | -27 | -16 | -7 | -93 | -44 | -109 |
| Skattekostnad | -201 | -11 | - | - | 20 | -16 |
| Resultat | 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 |
| Kortstiktig gjeld | 1 246 | 16 | 36 | 7 | 59 | 110 |
| Sum egenkapital og gjeld | 2 618 | 556 | 1 753 | 2 507 | 1 219 | 1 858 |

Note 3 Tilknyttede selskaper (TS)

| | Virksomhet | Ervervsår | Forretnings- kontor | Eierandel/ stemmerett 2019 | Eierandel/ stemmerett 2018 |
|--|------------|-----------|------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Thon Holding konsern | | | | | |
| Angvik Areal AS | Eiendom | 2012 | Gjemnes | 27 % | 27 % |
| Angvik Eiendom AS | Eiendom | 2015 | Molde | 24 % | 24 % |
| Arcticonsepts AS ¹⁾ | Øvrige | 2019 | Harstad | 27 % | 0 % |
| AS Kristiania Byggeselskap for Smaaleiligheter | Eiendom | 2005 | Oslo | 22 % | 22 % |
| 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 % |
| Turufjell AS | Eiendom | 2017 | Flå | 20 % | 20 % |
| Turufjell Drift AS | Eiendom | 2018 | Flå | 20 % | 20 % |
| Olav Thon Eiendomsselskap konsern | | | | | |
| Harald Kværner Eiendom | Eiendom | 2004 | Ullensaker | 34 % | 34 % |
| Petterssonhjørnet AS ²⁾ | Eiendom | 2014 | Surnadal | 20 % | 20 % |
| Møre-Sentrene Moa Syd AS | Eiendom | 2008 | Surnadal | 40 % | 40 % |
| Rådhusplassen 1 Kirkenes AS | Eiendom | 2007 | Surnadal | 31 % | 31 % |
| Sameiet Moa Park | Eiendom | 2003 | Surnadal | 44 % | 44 % |

¹⁾ Eierandelen i selskapet er kjøpt i 2019

²⁾ Moldekvartalet AS har endret navn til Petterssonhjørnet AS i 2019.

Resultat og balanse (iht IFRS) relatert til investeringer i tilknyttede selskaper:

| 2019 | 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 |
| Driftsinntekter | 55 | 174 | 15 | 59 | 79 | 153 |
| Verdiendringer | -1 | 22 | -0 | 8 | 7 | 14 |
| Kostnader | -44 | -93 | -12 | -32 | -56 | -99 |
| Skattekostnad | -6 | -23 | -2 | -8 | -7 | -17 |
| Resultat | 4 | 80 | 1 | 27 | 23 | 52 |
| Investeringseiendom | 569 | 1 876 | 153 | 639 | 348 | 1 139 |
| Øvrige eiendeler | 204 | 252 | 55 | 86 | 148 | 289 |
| Sum eiendeler | 772 | 2 128 | 207 | 725 | 496 | 1 429 |
| Egenkapital | 256 | 848 | 69 | 289 | 367 | 725 |
| Gjeld | 516 | 1 280 | 139 | 436 | 129 | 703 |
| Sum egenkapital og gjeld | 772 | 2 128 | 207 | 725 | 496 | 1 429 |

Mottatt utbytte fra Harald Kværner Eiendom AS på 13,6 millioner kroner i 2019.

| 2018 | Harald Kværner Eiendom AS | | 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 |
| Driftsinntekter | 96 | 519 | 26 | 177 | 86 | 289 |
| Verdiendringer | -23 | -36 | -6 | -12 | 9 | -9 |
| Kostnader | -73 | -338 | -20 | -115 | -60 | -195 |
| Skattekostnad | -3 | -25 | -1 | -9 | -6 | -15 |
| Resultat | -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 |

Mottatt utbytte fra Harald Kværner Eiendom AS på 15 millioner kroner i 2018.

Note 4 Balanseførte verdier felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper

| | 2019 | 2018 |
|---|--------------|--------------|
| Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollert virksomhet | 3 222 | 3 157 |
| Konsernets andel av egenkapitalen i tilknyttede selskaper | 725 | 686 |
| Balanseført verdi 31.12. | 3 948 | 3 842 |
| | 2 019 | 2 018 |
| Balanseført verdi 01.01. | 3 842 | 3 480 |
| Konsernets andel resultater i felleskontrollert virksomhet | 317 | 425 |
| Konsernets andel resultater i tilknyttede selskaper | 52 | 70 |
| Mottatt utbytte fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper | -192 | -55 |
| Tilgang / avgang selskaper | -54 | -65 |
| Andre endringer | -18 | -13 |
| Balanseført verdi 31.12. | 3 948 | 3 842 |

Note 5 Oppkjøp**2019**

Følgende oppkjøp i datterselskaper er foretatt:

| Navn | Virksomhet | Eierandel/ stemmerett | Kommune | Dato for overtagelse | Anskaffelses- kost | Driftsinntekt innregnet i år | Resultat * innregnet i år |
|--|------------|--------------------------|----------|-------------------------|-----------------------|---------------------------------|------------------------------|
| Solco AS | Eiendom | 100 % | Surnadal | 01.05.2019 | 38 | 4 | 7 |
| Axess Eiendom AS * | Eiendom | 100 % | Surnadal | 15.08.2019 | 20 | 2 | 6 |
| Godisbolaget Bränneriängen AB (konsern) ** | Eiendom | 100 % | Sverige | 01.04.2019 | 185 | 8 | 5 |
| Snøporten Hotell AS | Hotell | 100 % | Oslo | 20.09.2019 | 83 | - | - |
| Sum oppkjøp | | | | | 325 | 14 | 17 |

* Resultat ihht IFRS, inkludert verdiendring investeringseiendom

| | Bokførte verdier i selskapene | Merverdi ved oppkjøp | Balanseførte verdier |
|---|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Anleggsmidler | 169 | 214 | 383 |
| Finansielle anleggsmidler | - | | - |
| Omløpsmidler | 26 | | 26 |
| Kontanter, bankinnskudd | 44 | | 44 |
| Utsatt skatt | 4 | | 4 |
| Rentebærende lån og kreditter | 93 | | 93 |
| Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld | 32 | | 32 |
| Netto identifiserbare eiendeler og gjeld | 111 | 214 | 325 |
| Merverdier ved overtakelse | 214 | | |
| Ikke-kontrollerende eierinteresser | - | | |
| Totalt vederlag | 325 | | |
| Herav betalt kontant | 325 | | |
| Kontanter overdratt | 44 | | |
| Netto utgående kontantstrømmer | 281 | | |

* Axess Eiendom AS er morselskapet, og kjøpet inkluderer selskapet Axess Basecamp AS, jf note 1.

** Godisbolaget Bränneriängen AB er morselskapet, og kjøpet inkluderer selskapene Strömstad Köpcenter AB og Bränneriängen 13 AB, jf note 1.

Note 5 Oppkjøp (forts.)**2018**

Følgende oppkjøp i datterselskaper er foretatt:

| Navn | Virksomhet | Eierandel/ stemmerett | Kommune | Dato for overtagelse | Anskaffelses- kost | Driftsinntekt innregnet i år | Resultat * innregnet i år |
|----------------------|------------|--------------------------|----------|-------------------------|-----------------------|---------------------------------|------------------------------|
| Amfi Fannestrand AS | Eiendom | 100 % | Surnadal | 02.07.2018 | 23 | 2 | 1 |
| Rosenkrantzgate 5 AS | Eiendom | 100 % | Oslo | 01.01.2018 | 3 | 3 | 1 |
| Kaikanten Eiendom AS | Eiendom | 100 % | Oslo | 31.08.2018 | 50 | 2 | -2 |
| Gottit AS | Øvrig | 100 % | Oslo | 11.10.2018 | 2 | 2 | -0 |
| Sum oppkjøp | | | | | 79 | 9 | -1 |

* Resultat ihht IFRS, inkludert verdiendring investeringseiendom

| | Bokførte verdier i selskapene | Merverdi ved oppkjøp | Balansførte 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 | - | | |
| Totalt vederlag | 79 | | |
| Herav betalt kontant | 79 | | |
| Kontanter overdratt | 2 | | |
| Netto utgående kontantstrømmer | 77 | | |

Oppstillingen viser oppkjøp av datterselskaper. Aktiviteten i de oppkjøpte selskapene tilfredsstiller ikke kriteriene i IFRS 3 til virksomhet, og 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

| | 2019 | 2018 |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Inntekt solgte boliger (se note 8) | 16 | 1 084 |
| Varesalg mat og drikke | 973 | 926 |
| Varesalg øvrig | 968 | 967 |
| Sum | 1 958 | 2 976 |

Note 7 Andre driftsinntekter

| | 2019 | 2018 |
|---|--------------|--------------|
| Administrasjonshonorarer | 48 | 55 |
| Felleskostnader, viderebelastet leietaker | 1 105 | 1 080 |
| Gevinst ved avgang anleggsmidler | 5 | 9 |
| Øvrige driftsinntekter | 545 | 516 |
| Sum | 1 702 | 1 658 |

Note 8 Salg av boliger

| | 2019 | 2018 |
|--|------------|------------|
| Inntekter solgte boliger | 16 | 1 084 |
| Kostnader solgte boliger | -27 | -755 |
| Netto inntekt | -11 | 328 |
| Balanseførte tilvirkningskostnader som vare (se note 17) | 635 | 107 |

Note 9 Lønnskostnader

| | 2019 | 2018 |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Lønninger | 1 546 | 1 446 |
| Arbeidsgiveravgift | 231 | 214 |
| Pensjonskostnader ¹⁾ | 57 | 54 |
| Andre ytelser | 26 | 21 |
| Viderefakturert | -145 | -145 |
| Sum | 1 716 | 1 591 |

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

| | | |
|----------------|-------|-------|
| Antall årsverk | 3 257 | 3 173 |
|----------------|-------|-------|

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.

| | | |
|--|-------------|-------------|
| Administrerende direktør har mottatt følgende ytelser (i hele tusen kroner): | 2019 | 2018 |
| Lønn | 3 912 | 3 816 |
| Betalte pensjoner og andre ytelser | 489 | 176 |
| Godtgjørelse til styret (i hele tusen kroner): | 350 | 325 |

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 incentivavtaler.

| | | |
|---|--------------|--------------|
| Revisjonshonorar/-tjenester: | 2019 | 2018 |
| (kostnadsførte beløp i hele tusen kroner, ekskl. mva) | | |
| Lovpålagt revisjon | 7 672 | 8 902 |
| Skatterådgivning og annen rådgivning | 1 893 | 839 |
| Sum | 9 564 | 9 742 |

Note 10 Andre driftskostnader

| | 2019 | 2018 |
|--|--------------|--------------|
| Vedlikeholdskostnader | 972 | 864 |
| Fremmedytelser | 507 | 523 |
| Felleskostnader (viderebelastet leietaker) | 1 126 | 1 112 |
| Felleskostnader (utleiers andel) | 146 | 150 |
| Leiekostnader | 66 | 162 |
| Andre driftskostnader | 1 001 | 992 |
| Sum | 3 817 | 3 802 |

Note 11 Finansinntekter

| | 2019 | 2018 |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| Renteinntekter | 40 | 27 *) |
| Utbytte | 4 | 4 |
| Gevinst ved avhendelse verdipapirer | 2 | 14 |
| Andre finansinntekter | 0 | 19 |
| Sum | 46 | 63 |

*) Renteinntekter og -kostnader er endret som følge av endring klassifisering fra avlagt årsregnskap 2018. Netto finansposter er uendret.

Note 12 Finanskostnader

| | 2019 | 2018 |
|---|--------------|-------------|
| Rentekostnader obligasjonslån | 275 | 238 |
| Rentekostnader sertifikatlån | 37 | 52 |
| Annen rentekostnad | 669 | 621 *) |
| Rentekostnader ved terminering av renteswap-avtaler | 31 | - |
| Rentekostnader leasing-gjeld | 52 | - |
| Valutatap | 4 | 23 |
| Andre finanskostnader | 44 | 44 |
| Sum | 1 111 | 978 |

*) Renteinntekter og -kostnader er endret som følge av endring klassifisering fra avlagt årsregnskap 2018. Netto finansposter er uendret.

Note 13 Verdiendring finansielle instrumenter

| | 2019 | 2018 |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Verdiendring finansielle instrumenter | 362 | 409 |
| Verdiendring aksjeinvesteringer | 14 | -27 |
| Sum | 376 | 382 |

Note 14 Varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer

| 2019 | Eierbenyttede eiendommer | Immatrielle eiendeler | Løsøre | Sum |
|--|---------------------------------|------------------------------|---------------|---------------|
| Anskaffelseskost per 01.01.2019 | 14 834 | 133 | 3 204 | 18 170 |
| Tilgang | 428 | 50 | 242 | 719 |
| Avgang | -34 | -1 | -31 | -66 |
| Omregningsdifferanser | -34 | -0 | -12 | -46 |
| Anskaffelseskost per 31.12.2019 | 15 193 | 182 | 3 402 | 18 777 |
| Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2019 | -819 | -99 | -2 465 | -3 383 |
| Omregningsdifferanser | 12 | 0 | 12 | 23 |
| Balanseført verdi per 31.12.2019 | 14 387 | 83 | 949 | 15 418 |
| Årets avskrivninger | -268 | -30 | -227 | -525 |
| Årets nedskrivninger | -71 | -1 | - | -72 |
| Sum av- og nedskrivninger varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer | -339 | -31 | -227 | -597 |
| Avskrivninger rett til bruk eiendeler, se note 32 | | | | -54 |
| Sum av- og nedskrivninger i resultatet | | | | -650 |
| Balanseført verdi av varige driftsmidler, pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 28). | 4 978 | - | - | 4 978 |
| Økonomisk levetid | 10 - 100 år | 5 - 10 år | 3 - 10 år | |
| Valgt avskrivningsplan | Lineær | Lineær | Lineær | |
| 2018 | Eierbenyttede eiendommer | Immatrielle eiendeler | Løsøre | Sum |
| Anskaffelseskost per 01.01.2018 ¹⁾ | 13 666 | 96 | 3 108 | 16 870 |
| Tilgang | 941 | 38 | 154 | 1 133 |
| Avgang | -6 | -1 | -58 | -64 |
| Overført fra Investerings eiendom ²⁾ | 193 | - | - | 193 |
| Omregningsdifferanser | 40 | -0 | -1 | 39 |
| Anskaffelseskost per 31.12.2018 | 14 834 | 133 | 3 204 | 18 171 |
| Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2018 | -470 | -69 | -2 263 | -2 802 |
| Omregningsdifferanser | -18 | -0 | 1 | -18 |
| Balanseført verdi per 31.12.2018 | 14 346 | 64 | 941 | 15 351 |
| ¹⁾ Anskaffelseskost og akk.avskrivninger ble ved overgang til IFRS presentert med feil beløp for eierbenyttet eiendom per 31.12.2017. Beløpene per 01.01.2018 er korrigert. Netto balanseført verdi var korrekt presentert for både 2017 og 2018. | | | | |
| ²⁾ En eiendom er overført fra investerings eiendom til eierbenyttet eiendom per 31.12.2018 | | | | |
| Årets avskrivninger | -266 | -18 | -209 | -492 |
| Årets nedskrivninger | - | -2 | - | -2 |
| Balanseført verdi av varige driftsmidler, pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 28). | 4 662 | - | - | 4 662 |
| Økonomisk levetid | 10 - 100 år | 5 - 10 år | 3 - 10 år | |
| Valgt avskrivningsplan | Lineær | Lineær | Lineær | |

Note 15 Investeringseiendom

Alle eiendommer er verdsatt basert på neddiskontering av fremtidige kontantstrømmer (DCF modell). Denne modellen anvender en rekke vesentlige ikke observerbare parametre, og det er en nivå 3 verdsettelse i henhold til virkelig verdi hierarkiet. Disse parametrene inkluderer følgende:

| | |
|--------------------------------------|---|
| Fremtidige leieinnbetalinger: | Disse estimeres basert på faktisk lokasjon, type og tilstand på den aktuelle bygningen. Estimatenes 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 makro-økonomiske 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 | 2019 | 2018 |
|--|------|---------------|---------------|
| Virkelig verdi ved inngangen av året | | 81 501 | 78 737 |
| Tilgang: | | | |
| -Kjøp og påkostninger på investeringseiendom | | 1 445 | 1 327 |
| -Kjøp av selskaper | 5 | 383 | 194 |
| Aktiverte finansieringskostnader | | - | - |
| Netto endring som følger av justering til virkelig verdi | | 1 193 | 1 410 |
| Valutaeffekter | | -250 | -274 |
| Andre endringer ¹⁾ | | -46 | 107 |
| Virkelig verdi ved utgangen av året | | 84 226 | 81 501 |

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 28). | 50 345 | 54 135 |
|--|--------|--------|

| Oversikt input til verdsettelse | 2019 | 2018 |
|---|--------------|--------------|
| Verdsettelsesnivå | 3 | 3 |
| Verdsettelsesmodell | DCF | DCF |
| Antall kvadratmeter | 2 326 706 | 2 379 659 |
| Faktisk leie per kvm. (intervall) | 500-17 000 | 500-17 000 |
| Faktisk leie per kvm. (snitt) | 1 975 | 1 904 |
| Lengde på eksisterende leiekontrakter (intervall) | 1 - 15 år | 1 - 15 år |
| Gjenværende lengde på eksisterende leiekontrakter (snitt) | 3,9 år | 4,3 år |
| Markedsleie per kvm (intervall) | 500 - 17 000 | 500 - 17 000 |
| Markedsleie per kvm (snitt) | 2 054 | 1 974 |
| Forventet prisstigning | 2,0 % | 2,0 % |
| Faktisk ledighet | 3,3 % | 2,8 % |
| Avkastningskrav (intervall) | 3,2% - 9,5% | 3,2% - 9,0% |
| Avkastningskrav (snitt) | 4,96 % | 4,97 % |

Note 15 Investeringseiendom (forts.)**Oppbyggingen av det gjennomsnittlige avkastningskravet:**

| | | |
|---------------------------|---------------|---------------|
| 10 års swaprente pr 31.12 | 2,1 % | 2,1 % |
| Inflasjonsforventning | 2,0 % | 2,0 % |
| Kredittmarginer | 1,6 % | 1,7 % |
| Eiendomsrisiko | 3,3 % | 3,2 % |
| Avkastningskrav | 4,96 % | 4,97 % |

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

| | Avkastningskrav | Leienivå | |
|---------------|-----------------|---------------|---------|
| | | - 5% | + 5% |
| - 1,0 %-poeng | 99 940 | 105 124 | 110 307 |
| - 0,5 %-poeng | 88 901 | 93 504 | 98 107 |
| Uendret | 80 088 | 84 226 | 88 365 |
| + 0,5 %-poeng | 72 888 | 76 648 | 80 407 |
| + 1,0 %-poeng | 66 896 | 70 340 | 73 785 |

Note 16 Finansielle anleggsmidler

| | 2019 | 2018 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Investering i aksjer | 16 | 16 |
| Lån til FKV og TS ^{*)} | 476 | 476 |
| Andre fordringer | 149 | 151 |
| Sum | 641 | 643 |

* Lån til FKV-er var feil oppgitt i noten i 2018. Sum er uendret.

Note 17 Varer

| | 2019 | 2018 |
|----------------------------|------------|------------|
| Råvarer | 49 | 53 |
| Egentilvirkede ferdigvarer | 70 | 48 |
| Varer for videresalg | 74 | 62 |
| Boliger under bygging | 635 | 107 |
| Sum | 828 | 270 |

Note 18 Fordringer

| | 2019 | 2018 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Kundefordringer | 1 556 | 1 549 |
| Avsatt til tap på fordringer | -31 | -47 |
| Virkelig verdi valutaterminkontrakter | 41 | 48 |
| Andre kortsiktige fordringer | 735 | 490 |
| Sum | 2 300 | 2 041 |

Note 19 Bankinnskudd og kontanter

| | 2019 | 2018 |
|---------------------------|------------|------------|
| Kontanter og bankinnskudd | 934 | 890 |
| Bundne midler | 2 | 2 |
| Sum | 936 | 892 |

Note 20 Finansiell risikostyring

Finansielle risikofaktorer

Konsernets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: kreditt risiko, likviditetsrisiko, renterisiko og valutarisiko. 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.

Kreditt risiko

Kreditt risiko behandles på konsernnivå. Konsernets kreditt risiko 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 husleiedeposium eller betalingsgarantier fra banker med høy kredittverdighet. Konsernet har de senere år hatt relativt lave tap på leiekra, 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. Kreditt risiko 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 gjeldsforpliktelser 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 av likvide omløpsmidler og ubenyttede langsiktige kredittrammer i store nordiske finansinstitusjoner, og en betydelig portefølje av ubelånte eiendommer. Styret har fastsatt målsettinger for konsernets likviditetsreserver som både skal sikre finansiell handlingsfrihet til å kunne utnytte investeringsmuligheter raskt, og å bidra til å redusere den finansielle risikoen vesentlig. Konsernets målsetting er at likviditetsreserven skal kunne dekke planlagte investeringer, drift av konsernet og avdrag på gjelden de neste 12 måneder. 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 28.

Det foreligger finansielle covenantskrav (låneforutsetninger) i noen av konsernets banklåneavtaler knyttet til egenkapitalandel, rentedekningsgrad og belåningsgrad. Per 31. desember 2019 oppfyller konsernet samtlige krav i låneavtalene. 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 covenant krav knyttet til konsernets obligasjons- eller sertifikatlån.

Renterisiko

Med renterisiko menes risiko for endringer i konsernets kontantstrøm, resultat eller 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 blant annet målsettinger for andel fastrente, og renteposisjoner og renteprofil rapporteres til styret på jevnlig basis. Konsernets målsetting er at fastrenteandelen skal være betydelig, og normalt ligge mellom 40 % og 60 % av konsernets rentebærende gjeld. Rentesikringen i konsernet foretas normalt ved bruk av finansielle instrumenter på porteføljenivå. Ved årsskiftet 2019/2020 utgjorde andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) 48 %. Siden 2008 har andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) variert mellom 48 % 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 endringer i 3 måneders NIBOR rente antas det at virkningen på netto rentekostnader blir som vist under, hensyntatt at renteendringer får virkning i gjeldsporteføljen etter 1-3 måneder.

| Sensitivitet på netto rentekostnader | 2019 | 2018 |
|--------------------------------------|--------|--------|
| Gjeld | 30 977 | 30 125 |
| Fastrenteandel | 50 % | 56 % |
| Endring i 3 mnd NIBOR (basispunkter) | | |
| +25 | 34 | 29 |
| +50 | 68 | 58 |
| +100 | 136 | 116 |
| +200 | 271 | 232 |

• Valutarisiko

Konsernet har økonomisk risiko knyttet til valutakursen mellom norske og svenske kroner. Som følge av at konsernregnskapet avlegges i norske kroner, påvirkes egenkapitalen i konsernregnskapet av valutakursen. Konsernet foretar sikring av investeringer i utenlandske datterselskaper for å eliminere valutarisikoen som oppstår når et datterselskap har en annen funksjonell valuta enn konsernet. Størrelsen på investeringen varierer som følge av svingninger i valutakurs mellom datterselskapets funksjonelle valuta og konsernets funksjonelle valuta. Sikringseffektiviteten blir vurdert periodisk ved å sammenligne endringer i balanseført verdi på lån i utenlandsk valuta knyttet til endringer i valutakurs, med endringer i investeringer i datterselskapet knyttet til endringer i valutakurs. Sikringene forventes å være effektive ettersom investeringene sikres med instrumenter i samme valuta og med et beløp tilsvarende størrelsen på investeringen. Konsernets netto valutaeksponering vurderes som ikke vesentlig for utviklingen av konsernets egenkapital. Det vises også til note 26.

Note 21 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. måned), 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 rentebytteavtaler 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. |
| Forward renteswapavtale: | Renteswapavtale med et avtalt fremtidig starttidspunkt |
| 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.

| | 2019 | 2018 |
|----------------------------|------------|------------|
| Virkelig verdi 31.12. | -1 982 | -2 348 |
| Virkelig verdi 01.01. | -2 348 | -2 763 |
| Omregningsdifferanser | 4 | 6 |
| Verdiendring i året | 362 | 409 |

Under følger et sammendrag over konsernets renteswapavtaler.

| Instrumenter per 31.12.2019 | Utløpsår | Kontrakts- beløp ¹⁾ | Snittrente |
|--|---|-----------------------------------|---------------|
| Renteswapavtaler | Betaler fast - mottar flytende: | | |
| | 2020 | 1 245 | 3,49 % |
| | 2021 | 500 | 3,86 % |
| | 2023 | 30 | 2,48 % ** |
| | 2024 | 2 700 | 3,97 % |
| | 2024 | 500 | 1,58 % * |
| | 2025 | 2 600 | 3,65 % |
| | 2025 | 500 | 0,89 % * |
| | 2026 | 2 450 | 3,20 % |
| | 2027 | 1 400 | 3,19 % |
| | 2028 | 1 100 | 3,66 % |
| | 2029 | 950 | 4,33 % |
| | 2029 | 700 | 2,56 % * |
| | 2030 | 1 300 | 3,99 % |
| | Betaler flytende - mottar fast: | | |
| | 2020 | 350 | 1,94 % |
| | 2020 | 300 | 0,76 % * |
| | 2024 | 500 | 2,62 % |
| | 2027 | 700 | 2,86 % |
| Forward renteswapavtaler | Betaler fast - mottar flytende: | | |
| 2025 - 2028 | 500 | 1,58 % | |
| Rente- og valutaswapavtaler | Mottar rente i NOK - betaler rente i SEK/EUR: | | |
| | 2021 | 400 3m nibor/stibo * | |
| | 2021 | 100 3m nibor/eurib ** | |
| 2022 | 50 3m nibor/eurib ** | | |
| Renteswapopsjoner (salgsopsjoner) | 2020 - 2025 | 725 | 4,74 % |
| | 2020 - 2026 | 750 | 4,92 % |
| | 2021 - 2025 | 500 | 4,00 % |
| | 2021 - 2031 | 250 | 2,35 % * |
| Sum markedsverdi konsern | | | -1 982 |

Note 21 Renteswapavtaler (forts.)

| Instrumenter per 31.12.2018 | Utløpsår | Kontraks- 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/stibo * | |
| | 2021 | 400 3m nibor/stibo * | |
| | 2021 | 50 3m nibor/eurib ** | |
| 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 |

* Svenske kroner (SEK)

** Euro (EUR)

¹⁾ Kontraksbeløp defineres som hovedstol på instrumentet**Note 22 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, redusere konsernets finansielle risiko og å sikre finansiell handelefrihet. Et bærende element er målsettingen om å opprettholde en solid finansiell posisjon, kjennetegnet ved en høy egenkapitalandel og betydelige langsiktige likviditetsreserver.

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) minus bankinnskudd. Egenkapital omfatter majoritetens egenkapital, innskutt og opptjent. Konsernets gjeldsgrad bør normalt ikke overstige 50 %.

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

| | 2019 | 2018 |
|---|---------------|---------------|
| Rentebærende gjeld | 30 977 | 30 125 |
| Bankinnskudd | -936 | -892 |
| Netto gjeld | 30 041 | 29 234 |
| Egenkapital tilordnet aksjonærer i morselskapet | 49 845 | 47 384 |
| Sum egenkapital og netto gjeld | 79 886 | 76 618 |
| Gjeldsgrad | 38 % | 38 % |

Note 23 Klassifisering og måling av finansielle eiendeler og finansielle forpliktelser

Tabellen under gir en oversikt over klassifiseringen av konsernets finansielle eiendeler og forpliktelser, og viser verdsettelseshierarkiet for finansielle instrumenter som måles til virkelig verdi.

| 31.12.2019 | Verdsettelsesnivå | Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet | Finansielle instrumenter til amortisert kost | Finansielle derivater som sikringsinstrumenter | Sum |
|--------------------------------------|--------------------------|--|---|---|---------------|
| Eiendeler | | | | | |
| Finansielle anleggsmidler | 1 | 16 | 625 | | 641 |
| Fordringer | 2 | 41 | 2 260 | | 2 300 |
| Finansielle omløpsmidler | 1 | 109 | | | 109 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | 936 | | 936 |
| Sum finansielle eiendeler | | 166 | 3 821 | - | 3 987 |
| Forpliktelser | | | | | |
| Obligasjonslån | 2 | | 10 780 | 2 172 | 12 952 |
| Sertifikatlån | 2 | | 1 441 | 817 | 2 258 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 2 | | 14 651 | 330 | 14 981 |
| Leverandørgjeld og annen gjeld | | | 604 | | 604 |
| Renteswaper (Derivater) | 2 | 1 982 | | | 1 982 |
| Sum finansielle forpliktelser | | 1 982 | 27 476 | 3 319 | 32 777 |
| Investerings eiendommer | 3 | 84 226 | | | 84 226 |
| Verdsettelsesnivå 1 (netto) | | 125 | | | 125 |
| Verdsettelsesnivå 2 (netto) | | 2 023 | | 3 319 | 5 342 |
| Verdsettelsesnivå 3 (netto) | | 84 226 | | | 84 226 |

| 31.12.2018 | Verdsettelsesnivå | Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet | Finansielle instrumenter til amortisert kost | Finansielle derivater som sikringsinstrumenter | Sum |
|--------------------------------------|--------------------------|--|---|---|---------------|
| Eiendeler | | | | | |
| Finansielle anleggsmidler | 1 | 16 | 627 | | 643 |
| Fordringer | 2 | 48 | 1 993 | | 2 041 |
| Finansielle omløpsmidler | 1 | 108 | | | 108 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | 892 | | 892 |
| Sum finansielle eiendeler | | 172 | 3 511 | - | 3 683 |
| Forpliktelser | | | | | |
| Obligasjonslån | 2 | | 11 185 | 1 746 | 12 931 |
| Sertifikatlån | 2 | | 2 446 | 1 373 | 3 818 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 2 | | 12 152 | 373 | 12 525 |
| Leverandørgjeld og annen gjeld | | | 791 | | 791 |
| Renteswaper (Derivater) | 2 | 2 348 | | | 2 348 |
| Sum finansielle forpliktelser | | 2 348 | 26 573 | 3 492 | 32 414 |
| Investerings eiendommer | 3 | 81 501 | | | 81 501 |
| Verdsettelsesnivå 1 (netto) | | 124 | | | 124 |
| Verdsettelsesnivå 2 (netto) | | 2 396 | | 3 492 | 5 889 |
| Verdsettelsesnivå 3 (netto) | | 81 501 | | | 81 501 |

Note 23 Klassifisering og måling av finansielle eiendeler og finansielle forpliktelser (forts.)**Virkelig verdi hierarkiet**

Konsernet klassifiserer virkelig verdi målinger ved å bruke et virkelig verdi hierarki som reflekterer signifikansen av den inputen som brukes i utarbeidelsen av målingene. Virkelig verdi hierarkiet har følgende nivåer:

Nivå 1: Bruk av noterte priser i aktive markeder.

Nivå 2: Bruk av verdsettelsesmetoder med observerbare markedsdata som input.

Nivå 3: Bruk av verdsettelsesmetoder hvor input er basert på vesentlig grad av ikke-observerbare markedsdata.

Verdsettelse av finansielle instrumenter foretas av konsernets finansavdeling, i samråd med eksterne rådgiver. Verdsettelsesmetodene som benyttes er tilpasset til hvert finansielle instrument, og har som formål å benytte mest mulig av informasjonen som er tilgjengelig i markedet.

Det er ingen finansielle eiendeler eller forpliktelser som har blitt reklassifisert i 2019 slik at verdsettelsesmetode har endret seg. Det er heller ingen overføringer mellom nivå 1 eller nivå 2 virkelig verdi målinger i 2019. For beskrivelse av endringer i nivå 3 henvises det til note 15.

Virkelig verdi av finansielle instrumenter målt til virkelig verdi i balansen

Måling av virkelig verdi av konsernets renteswaper og sikringsinstrumenter er verdsatt basert på kilder i nivå 1 og nivå 2. Virkelig verdi av egenkapitalinstrumenter klassifisert under finansielle anleggsmidler og omløpsmidler er verdsatt basert på børskurs 31.12. Virkelig verdi av renteswaper, terminkontrakter og sikringsinstrumenter er estimert basert på observerbare terminrenter og rentekurver, og bekreftet av den finansinstitusjon som selskapet har inngått avtalene med. Se forøvrig note 21 og note 26. Metode for fastsettelse av virkelig verdi på investeringseiendommer er beskrevet i note 15.

Virkelig verdi av finansielle instrumenter målt til amortisert kost i balansen

Utover ovennevnte finansielle eiendeler og gjeld som er balanseført til virkelig verdi er konsernets øvrige finansielle eiendeler og gjeld (finansielle instrumenter) balanseført til amortisert kost. Virkelig verdi av disse finansielle instrumentene som vist i tabellen over forventes å være tilnærmet lik bokført verdi (amortisert kost). Balanseført verdi av bankinnskudd og kontanter er tilnærmet lik virkelig verdi på grunn av at disse instrumentene har kort forfallstid. Tilsvarende er balanseført verdi av fordringer og leverandørgjeld mv tilnærmet lik virkelig verdi da de inngås til "normale" betingelser og diskontering er ikke antatt å ha vesentlig effekt.

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

| | 2019 Balanseført verdi | 2019 Virkelig verdi | 2018 Balanseført verdi | 2018 Virkelig verdi |
|---------------------------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------------|
| <i>Finansielle eiendeler</i> | | | | |
| Bankinnskudd og kontanter | 936 | 936 | 892 | 892 |
| Fordringer | 2 260 | 2 260 | 1 993 | 1 993 |
| Finansielle omløpsmidler | 109 | 109 | 108 | 108 |
| Finansielle anleggsmidler | 641 | 641 | 643 | 643 |
| <i>Finansiell gjeld</i> | | | | |
| Leverandørgjeld | 604 | 604 | 791 | 791 |
| <i>Rentebærende gjeld:</i> | | | | |
| Obligasjonslån | 12 952 | 12 865 | 12 931 | 12 690 |
| Sertifikatlån | 2 258 | 2 258 | 3 818 | 3 818 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 14 981 | 14 981 | 12 525 | 12 525 |
| Annen rentebærende gjeld | 786 | 786 | 851 | 851 |
| Virkelig verdi valutaterminkontrakter | 41 | 41 | 48 | 48 |
| Virkelig verdi renteswaper | 1 982 | 1 982 | 2 348 | 2 348 |

Note 24 Langsiktig gjeld

| | 2019 Balanseført verdi | 2019 Markeds- verdi | 2018 Balanseført verdi | 2018 Markeds- verdi |
|---|------------------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------------|
| Obligasjonslån ¹⁾ | 9 988 | 10 025 | 9 971 | 9 904 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner ¹⁾ | 12 170 | 12 170 | 12 127 | 12 127 |
| Annen langsiktig gjeld | 85 | 85 | 78 | 78 |
| Virkelig verdi renteswapavtaler (note 21 og 27) | 1 749 | 1 749 | 2 067 | 2 067 |
| Sum | 23 991 | 24 029 | 24 244 | 24 177 |

¹⁾ Vektet gjennomsnittlig rente for konsernets rentebærende gjeld er 3,13 %, korrigert for inngåtte renteavtaler. Vektet gjennomsnittlig rentebindingsperiode 3,5 år.

Se note 20 for forklaring av konsernets finansielle risikostyring.

Note 25 Avstemming av forpliktelser fra finansieringsaktiviteter

| | Langsiktig gjeld | | Kortsiktig gjeld | | | Sum | |
|------------------------------------|---------------------|---|------------------|---------------------|---|---------------|---------------|
| | Obligasjons- lån | Gjeld kreditt- institusjoner og andre | Sertifikatlån | Obligasjons- lån | Gjeld kreditt- institusjoner og andre | | |
| Forpliktelser 01.01.2018 | 10 235 | 10 629 | 5 549 | 2 375 | 1 996 | 30 784 | |
| Opptak av rentebærende gjeld | 3 132 | 5 565 | 11 717 | - | 295 | 20 709 * | |
| Nedbetaling av rentebærende gjeld | - | -4 926 | -13 390 | -2 757 | -159 | -21 233 * | |
| Reklassifisering fra lang til kort | -3 342 | 893 | - | 3 342 | -893 | -0 | |
| Valutakurseffekter | -53 | -32 | -58 | - | 9 | -134 | |
| Forpliktelser 31.12.2018 | Note 24 | 9 971 | Note 27 | 3 818 | 2 960 | 1 248 | 30 125 |
| Opptak av rentebærende gjeld | 3 005 | 7 634 | 10 347 | - | 1 517 | 22 503 * | |
| Nedbetaling av rentebærende gjeld | - | -5 267 | -11 866 | -2 938 | -1 453 | -21 523 * | |
| Reklassifisering fra lang til kort | -2 942 | -2 285 | - | 2 942 | 2 285 | - | |
| Valutakurseffekter | -47 | -40 | -41 | - | - | -128 | |
| Forpliktelser 31.12.2019 | Note 24 | 9 987 | Note 27 | 2 258 | 2 964 | 3 597 | 30 977 |

* Avstembart mot kontantstrømoppstillingen under finansieringsaktiviteter.

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

Note 26 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 av konsernets egenkapital. I nettoinvesteringssikringen av utenlandske datterselskap brukes innlån i valuta som sikringsinstrumenter. Sikringsobjektene er nettoeiere i det svenske underkonsernet eiet av Olav Thon Eiendomsselskap ASA, hvorav investeringseiendom er det dominerende. Sikringsgraden skal normalt utgjøre mellom 85 % og 115 %, og måles hvert kvartal. Det er ingen vesentlig sikringsineffektivitet for året, ettersom valutagevinster og -tap på sikringsobjektene ble motvirket av tilsvarende endring på sikringsinstrumentene. Effektene av nettoinvesteringssikringene vises under andre inntekter og kostnader.

Konsernets netto valutaeksponering vurderes som ikke vesentlig for utvikling av konsernets egenkapital. Se også note 20 siste punkt.

| Konsernet har følgende sikringsinstrumenter ved slutten av rapporteringsperioden: | 2019 | 2018 |
|---|--------------|--------------|
| Obligasjonslån | 2 172 | 1 746 |
| Sertifikatlån | 817 | 1 373 |
| Lån fra kredittinstitusjoner | 330 | 373 |
| Sum | 3 319 | 3 492 |

Note 27 Kortsiktig gjeld

| | 2019 | 2018 |
|---|--------------|--------------|
| Obligasjonslån kortsiktig del | 2 964 | 2 960 |
| Sertifikatlån | 2 258 | 3 818 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 2 812 | 398 |
| Annen rentebærende kortsiktig gjeld | 786 | 851 |
| Sum kortsiktig rentebærende gjeld | 8 820 | 8 027 |
| | | |
| Virkelig verdi renteswapavtaler, kortsiktig del (note 21 og 24) | 233 | 281 |
| Leverandørgjeld | 604 | 791 |
| Påløpne renter | 82 | 85 |
| Skyldige offentlige avgifter | 221 | 254 |
| Annen gjeld | 2 283 | 1 912 |
| Sum kortsiktig ikke rentebærende gjeld | 3 422 | 3 323 |

Note 28 Forfallsstruktur finansielle forpliktelser

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

| 31.12.2019 | 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 | 2 812 | 1 823 | 3 859 | 3 138 | 1 116 | 2 233 | 14 981 |
| Sertifikatlån | 2 258 | - | - | - | - | - | 2 258 |
| Obligasjonslån | 2 964 | 2 500 | 4 258 | 830 | 1 450 | 950 | 12 952 |
| Annen rentebærende gjeld | 786 | - | - | - | - | - | 786 |
| Leverandørgjeld og annen gjeld | 3 458 | - | - | - | - | 86 | 3 545 |
| Rentebytteavtaler (se note 21) | 233 | 248 | 264 | 279 | 310 | 648 | 1 982 |
| Totalt | 12 510 | 4 571 | 8 381 | 4 247 | 2 876 | 3 918 | 36 504 |

| 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 | - | - | - | - | - | 3 826 |
| Obligasjonslån | 3 179 | 3 172 | 3 267 | 1 774 | 607 | 1 705 | 13 703 |
| Annen rentebærende gjeld | 851 | - | - | - | - | - | 851 |
| Leverandørgjeld og annen gjeld | 3 405 | - | - | - | - | 78 | 3 482 |
| Rentebytteavtaler (se note 21) | 667 | 696 | 680 | 677 | 690 | 1 443 | 4 853 |
| Totalt | 12 575 | 9 256 | 8 131 | 3 509 | 2 995 | 3 543 | 40 008 |

| Pantstillelser og garantier mv. | | 2019 | 2018 |
|---|--------------------------------|---------------|---------------|
| Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler: | Gjeld til kredittinstitusjoner | 14 823 | 12 022 |
| | Sertifikatlån | - | - |
| | Obligasjonslån | 9 780 | 11 185 |
| | Annen rentebærende gjeld | - | - |
| | Sum | 24 603 | 23 207 |
| | | | |
| Balansført verdi av de pantsatte eiendeler: | Eierbenyttet eiendom | 4 978 | 4 662 |
| | Investerings eiendom | 50 345 | 54 135 |

Note 29 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:

| | 2019 | 2018 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Utsatt skatt | 13 592 | 13 166 |
| Utsatt skattefordel | 442 | 437 |
| Netto utsatt skatt | 13 150 | 12 729 |

Endring i balanseført utsatt skatt:

| | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Balanseført verdi 01.01 | 12 728 | 12 597 |
| Resultatført i perioden | 444 | 113 |
| Skatt ikke ført mot resultatet | -35 | 8 |
| Tilgang og avgang datterselskaper | 4 | - |
| Resultatført i utvidet resultat | 8 | 9 |
| Balanseført verdi 31.12 | 13 151 | 12 728 |

| | Anleggs- midler | Virkelig verdi /gevinster | Finansielle instrumenter | Omløps- midler | Avsetning for forpliktelser | Fremførbart underskudd | Sum |
|-----------------------------------|--------------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------------------|---------------------------|--------|
| 01.01.2018 | 2 609 | 10 523 | -653 | -3 | 161 | -41 | 12 597 |
| Resultatført i perioden | 17 | 124 | 36 | -5 | -68 | 9 | 113 |
| Skatt ikke ført mot resultatet | 8 | - | - | - | - | - | 8 |
| Tilgang og avgang datterselskaper | - | - | - | - | - | - | - |
| Resultatført i utvidet resultat | - | - | - | - | 9 | - | 9 |
| 31.12.2018 | 2 635 | 10 647 | -616 | -8 | 102 | -32 | 12 728 |
| Resultatført i perioden | 321 | 58 | 102 | -2 | -33 | -1 | 444 |
| Skatt ikke ført mot resultatet | -35 | - | - | - | - | - | -35 |
| Tilgang og avgang datterselskaper | 4 | - | - | - | - | - | 4 |
| Resultatført i utvidet resultat | 8 | - | - | - | - | - | 8 |
| 31.12.2019 | 2 933 | 10 705 | -514 | -10 | 69 | -33 | 13 151 |

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

| | 2019 | 2018 |
|------------------------|------------|------------|
| Ved inngangen til året | 681 | -209 |
| Oppkjøp | 214 | 87 |
| Andre forskjeller | 6 | 803 |
| Sum | 902 | 681 |

Årets skattekostnad:

| | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Betalbar skatt | 293 | 374 |
| Endring i utsatt skatt | 444 | 113 |
| Årets totale skattekostnad | 738 | 488 |

Anvendt skattesats 22 % / 23 %

Avstemming mellom skattekostnad og resultat multiplisert med nominell skattesats

| | 2019 | 2018 |
|--|------------|------------|
| Resultat før skattekostnad | 4 211 | 4 934 |
| Regnskapsmessig resultat multiplisert med nominell skattesats 22 % (23 %) | 927 | 1 135 |
| Justert skattesats utenlansk virksomhet | -4 | - |
| Skatt på resultat av andeler i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet | -81 | -114 |
| Endret skattesats Belgia, Sverige og Norge (2018) | -97 | -473 |
| Skatt på andre endringer | -7 | -59 |
| Bokført skattekostnad | 738 | 488 |
| Effektiv skattesats | 17,51 % | 9,90 % |

Note 30 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. | 2019 | 2018 |
|---|----------------------|----------------------|
| | Antall aksjer | Antall aksjer |
| Olav Thon Stiftelsen | 410 000 100,0 % | 410 000 100,0 % |
| (Beløp i hele kroner) | 2019 | 2018 |
| Aksjekapital 01.01 | 410 000 000 | 410 000 000 |
| Endring i aksjekapitalen i året | - | - |
| Aksjekapital 31.12 | 410 000 000 | 410 000 000 |

Note 31 Nærstående 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 32 Leieavtaler**Leieavtaler hvor konsernet er leietaker**

Konsernet har i hovedsak leieavtaler knyttet til hotellbygg, festing av tomter og lokaler/seksjoner i forbindelse med kjøpesenterdrift og parkering. Leieavtalene knytter seg til leie av eiendommer som klassifiseres både som investeringseiendom og rett til bruk eiendeler. Verdiendringer på rett til bruk eiendeler som måles etter IAS 40 er tatt inn som en del av eiendomsrelaterte kostnader i resultatet, og utgjør 14 millioner kroner av totalen på 68 millioner kroner.

| Bevegelse rett til bruk eiendel | Lokaler hotellbygg | Lokaler kjøpesenter | Parkering | Øvrige leieavtaler | Sum |
|---------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------|-----------------------|-----|
| Balanse 1.januar | 282 | 262 | 137 | 182 | 862 |
| Avskrivninger | -28 | -7 | -15 | -18 | -68 |
| Tilgang | - | - | - | 5 | 5 |
| Øvrige justeringer | 2 | 2 | 1 | -3 | 1 |
| Balanse 31. desember | 256 | 256 | 123 | 165 | 800 |

Leieforpliktelser **2019****Forfallsanalyse - kontraktuelle forpliktelser på udiskontert kontantstrøm**

| | |
|--|-------|
| Innen 1 år | 103 |
| Mellom 1 til 5 år | 376 |
| Mer enn 5 år | 2 549 |
| Sum udiskontert leieforpliktelse per 31.desember | 3 028 |

Leieforpliktelse inkludert i balansen per 31. desember **812**

| | |
|------------|-----|
| Kortsiktig | 54 |
| Langsiktig | 758 |

Beløp innregnet i resultatregnskapet

| | |
|--|----|
| Renter på leieforpliktelsen | 52 |
| Avskrivning av bruksretteieendeler | 68 |
| Gevinst- og tap knyttet til termineringer, nedskrivninger og andre endringer | -0 |
| Variable leiebetalinger som ikke er inkludert i beregningen av leieforpliktelsen | 9 |

Tilleggsinformasjon /sensitivetsanalyse

| | |
|---|--------|
| Diskontert leieforpliktelse for forlengelsesopsjoner hvor utøvelse ikke er rimelig sikker | 177 |
| Effekt på leieforpliktelsen ved økning i diskonteringsrenten på 1 % | -50 |
| Effekt på leieforpliktelsen ved nedgang i diskonteringsrenten på 1 % | 58 |
| Vektet gjennomsnittlig marginal lånerente per 31.desember | 6,48 % |

Sum kontantstrøm betalt for leieavtaler 103

Leieavtaler hvor konsernet er utleier

Konsernet har inngått avtaler for utleie av fast eiendom. Kontraktene har i gjennomsnitt en leieperiode på 7,1 år. Konsernet har kun operasjonelle leieavtaler i sin portefølje.

Forfallsanalyse - minimumsinntekt for leieavtaler på udiskontert kontantstrøm **2019** **2018**

| | | |
|-------------------|-------|-------|
| Innen 1 år | 368 | 349 |
| Mellom 1 til 5 år | 2 496 | 2 362 |
| Mer enn 5 år | 1 534 | 1 452 |
| Sum | 4 398 | 4 163 |

Variable leiebetalinger for 2019 som ikke avhenger av en indeks eller en rentesats utgjør 257 millioner kroner.

Note 33 Betingede forpliktelser

Konsernet har kontraktsfestede, ikke balanseførte forpliktelser for kjøp og tilvirkning av investeringseiendom, anlegg under utførelse og boliger for videresalg per 31.12.2019 på 2418 millioner kroner (per 31.12.2018 2981 millioner kroner).

Morselskapet har vært part i en rettsvist vedrørende etteroppgjør knyttet til et eiendomskjøp, med et krav på betaling av 202 millioner kroner tillagt saksomkostninger og forsinkelsesrente fra mars 2016. Det har ikke vært foretatt avsetninger for kravet. Ved dom av 22.10.2019 fra Borgarting Lagmannsrett ble Olav Thon Eiendomsselskap ASA frifunnet for kravet. Det er ingen vesentlige effekter for resultatregnskapet.

Mindretallsaksjonær i et datterselskap har i perioden 2025-27 opsjon til å selge aksjer i datterselskapet til Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Per 31.12.2019 vurderes verdien av den potensielle forpliktelsen til ikke å overstige 100 millioner kroner.

Det er ikke foretatt avsetninger for andre rettslige krav per 31.12.2019.

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

Note 34 Korrigering av feil/reklassifisering i tidligere perioder

Det er foretatt en reklassifisering mellom linjene Finansinntekter og Finanskostnader i 2018-tallene, samt tilsvarende for Renteinntekter og Rentekostnader i note 11 og note 12. Dette skyldes en feil eliminering i 2018-regnskapet, som er rettet, og netto finansposter er uendret. Endringen gir ingen resultateffekt.

Det er også foretatt en reklassifisering mellom kortsiktig rentebærende gjeld og annen kortsiktig gjeld i balansen for 2018. Kortsiktig rentebærende gjeld var presentert korrekt i note 27 i 2018, mens balansen viste feil fordeling. Total kortsiktig gjeld er uendret.

I note 14 var anskaffelseskost og akkumulerte avskrivninger ved overgang til IFRS presentert med feil beløp for eierbenyttet eiendom per 31.12.2017. Beløpene per 01.01.2018 er korrigeret. Netto balanseført verdi var korrekt presentert for både 2017 og 2018.

Note 35 Hendelser etter balansedagen

På tidspunktet for avleggelse av konsernregnskapet er det usikkerhet knyttet til de økonomiske konsekvensene som følge av Korona-pandemien. Det er ikke mulig å kvantifisere hvilken betydning dette får for konsernets drift og finansielle situasjon i fremtidige perioder, men det er en forventning om at konsernet vil påvirkes negativt bla. gjennom hel- eller delvis midlertidig stenging av virksomheter, nedgang i kost- og losjinnntekter og permitteringer, samt usikkerhet knyttet til verdiendring av investeringseiendom, finansielle instrumenter og andre eiendeler, fordringstap og forskyvning av kontantstrømmer.

På tidspunktet for avleggelse av regnskapet er første kvartalsregnskap 2020 for Olav Thon Eiendomsselskap ASA avlagt, og regnskapet viser betydelige verdiendringer på investeringseiendommer, finansielle instrumenter og avsetning til tap på krav.

Konsernets finansielle posisjon med høy egenkapitalandel og betydelige likviditetsreserver vurderes å representere betydelig motstandskraft til å kunne møte de økonomiske konsekvensene, der krisens varighet vil være av stor betydning for de endelige konsekvensene.

ÅRSREGNSKAP
FOR
OLAV THON GRUPPEN AS

OLAV THON GRUPPEN AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i tusen kroner | Note | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|------|----------------|----------------|
| Driftsinntekter | | 0 | 0 |
| Lønnskostnader | 2 | -399 | -371 |
| Andre driftskostnader | 3 | -2 301 | -944 |
| Driftskostnader | | -2 700 | -1 315 |
| Driftsresultat | | -2 700 | -1 315 |
| Finansinntekter | 4 | 318 390 | 160 332 |
| Finanskostnader | 4 | -6 739 | -5 967 |
| Netto finansposter | | 311 651 | 154 365 |
| Resultat før skattekostnad | | 308 951 | 153 050 |
| Skattekostnad | 7 | -3 487 | -1 495 |
| Resultat | | 305 464 | 151 555 |


OLAV THON GRUPPEN AS

BALANSE

| Beløp i tusen kroner | Note | 2019 | 2018 |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| Investering i datterselskaper | 1 | 365 530 | 365 530 |
| Sum anleggsmidler | | 365 530 | 365 530 |
| Fordringer | 6 | 1 217 025 | 1 024 662 |
| Sum omløpsmidler | | 1 217 025 | 1 024 662 |
| Sum eiendeler | | 1 582 555 | 1 390 192 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Aksjekapital | 8,9 | 410 000 | 410 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 9 | 85 829 | 85 829 |
| Annen egenkapital | 9 | 809 817 | 554 353 |
| Sum egenkapital | | 1 305 646 | 1 050 182 |
| Kortsiktig gjeld | 5 | 276 909 | 340 010 |
| Sum gjeld | | 276 909 | 340 010 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 1 582 555 | 1 390 192 |

Oslo, 17.06.2020


Styret i Olav Thon Gruppen AS




Sissel Berdal Haga Thon
Styremedlem




Olav Thon
Styrets Formann



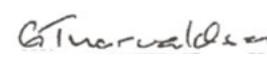
Ole-Christian Hallerud
Styremedlem



Thomas E. Rønning
Styremedlem



Dag Tangevald-Jensen
Styrets nedstleder/
adm. direktør



Geir Thorvaldsen
Styremedlem

OLAV THON GRUPPEN AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

| Beløp i tusen kroner | 2019 | 2018 |
|---|-----------------|-----------------|
| KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER | | |
| Netto kontantstrøm fra drift | 308 951 | 153 050 |
| Betalte skatter | -1 495 | -1 279 |
| Endring i leverandørgjeld | -52 | -92 |
| Endring i andre tidsavgrensninger | -43 | -48 370 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | 307 362 | 103 308 |
| KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER | | |
| Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 0 | 0 |
| Innbetaling ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 0 | 0 |
| Netto kontantstrøm fra andre investeringer | 0 | 0 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | 0 | 0 |
| KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER | | |
| Opptak av ny rentebærende gjeld | 0 | -103 308 |
| Økning av konsernkonto bank | -192 362 | 0 |
| Nedbetaling av rentebærende gjeld | -115 000 | 0 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | -307 362 | -103 308 |
| Netto endring i kontantstrøm | 0 | 0 |
| Kontanter og ekvivalenter ved periodens start | 0 | 0 |
| Kontanter og ekvivalenter ved periodens slutt | 0 | 0 |
| Ubenyttet del av kassekreditt og andre trekkrettigheter | 0 | 0 |

OLAV THON GRUPPEN AS

NOTER

(I talloppstillingene er alle beløp i hele 1.000 kr.)

GENERELT

Olav Thon Gruppen er et aksjeselskap registrert i Norge. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Stenersgata 2A i Oslo. Selskapet er et eierselskap som i hovedsak har investeringer i datterselskaper.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet til Thon Holding AS er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Kundefordringer og andre fordringer vurderes til pålydende med fradrag for avsetning til dekning av forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Datterselskaper

Investeringer i datterselskaper balanseføres etter kostmetoden som finansielle anleggsmidler. Investeringen vurderes til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte

Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskaper i eierperioden inntektsføres som annen finansinntekt. Styrets foreslåtte utbytte klassifiseres som kortsiktig gjeld frem til dette utbetales til selskapets eiere. Utbytte blir vedtatt av generalforsamlingen.

Skatt

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt. Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag føres direkte mot betalbar skatt i balansen.

Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

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.

THON HOLDING AS

NOTER TIL REGNSKAPET

(alle beløp i tusen kroner)

1 Datterselskap/konsernselskap

| Datterselskap | Virksomhet | Ervervs- år | Forretnings- kontor | Eierandel/ stemmerett | Selskapets resultat | Selskapets egenkapital | Balanseført verdi |
|--|------------|----------------|------------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------|----------------------|
| Thon Holding AS | Eiendom | 2005 | Oslo | 100 % | 15 568 | 2 051 443 | 300 125 |
| Olav Thon Eiendomsselskap ASA | Eiendom | 2005 | Oslo | 71,9 % | 1 017 030 | 754 913 | 65 405 |
| Sum investering i datterselskaper | | | | | | | 365 530 |

2 Lønnskostnader, godtgjørelser mv.

| | 2019 | 2018 |
|--------------------|------------|------------|
| Styregodtgjørelse | 350 | 325 |
| Arbeidsgiveravgift | 49 | 46 |
| Sum | 399 | 371 |

| | | |
|----------------|---|---|
| Antall årsverk | 0 | 0 |
|----------------|---|---|

Det foreligger ingen 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.

| | 2019 | 2018 |
|------------------------------------|--------------|------------|
| Revisjonshonorar/-tjenester | | |
| Lovpålagt revisjon | 157 | 153 |
| Andre attestasjonstjenester | 1 276 | 157 |
| Skatterådgivning | 0 | 0 |
| Andre tjenester utenfor revisjonen | 0 | 0 |
| Sum | 1 433 | 310 |

3 Andre driftskostnader

| | 2019 | 2018 |
|---------------------------------------|--------------|------------|
| Fremmedtjenester/innleid arbeidshjelp | 1 935 | 795 |
| Øvrige driftskostnader | 366 | 149 |
| Sum | 2 301 | 944 |

4 Finansinntekter og -kostnader

| | 2019 | 2018 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Finansinntekter | | |
| Renter fra konsernselskaper | 16 225 | 9 249 |
| Andre finansinntekter | 302 165 | 151 083 |
| Sum | 318 390 | 160 332 |
| Finanskostnader | | |
| Renter til konsernselskaper | 4 584 | 4 256 |
| Andre rentekostnader | 1 677 | 1 149 |
| Andre finanskostnader | 478 | 562 |
| Sum | 6 739 | 5 967 |

5 Kortsiktig gjeld

| | 2019 | 2018 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Annen rentebærende kortsiktig gjeld | 152 188 | 217 395 |
| Betalbar skatt | 3 487 | 1 495 |
| Leverandørgjeld | 0 | 52 |
| Annen gjeld til konsernselskap | 121 184 | 121 018 |
| Annen gjeld | 50 | 50 |
| Sum | 276 909 | 340 010 |

6 Mellomværende med foretak i samme konsern

| | 2019 | 2018 |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Fordringer på konsernselskaper | 1 217 024 | 1 024 662 |
| Leverandørgjeld til konsernselskap | 0 | 40 |
| Kortsiktig gjeld til konsernselskaper | 152 188 | 217 396 |

7 Skatt

| | 2019 | 2018 |
|---|--------------|--------------|
| Årets skattekostnad fremkommer slik: | | |
| Betalbar skatt | 3 487 | 1 495 |
| Endring i utsatt skatt | | 0 |
| Årets totale skattekostnad | 3 487 | 1 495 |
| Betalbar skatt fremkommer slik: | | |
| Ordinært resultat før skattekostnad | 308 951 | 153 050 |
| Permanente forskjeller | -293 100 | -146 550 |
| Endring midlertidige forskjeller | | 0 |
| Grunnlag betalbar skatt | 15 851 | 6 499 |
| Betalbar skatt | 3 487 | 1 495 |

8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet utgjør 410.000.000 kroner fordelt på 410.000 aksjer, hver pålydende kr. 1.000,-. Vedtektene inneholder ingen bestemmelser om stemmerett eller rettigheter om utstedelse av nye aksjer.

Per 31.12.2018 var samtlige aksjer eiet av Olav Thon Stiftelsen.

Forretningsadressen er Stenersgata 2A, P.b.489 Sentrum, 0105 Oslo.

Selskapet utarbeider konsernregnskap for Olav Thon Gruppen. Ved henvendelse til selskapet vil man få utlevert konsernregnskap.

9 Egenkapital

| | Aksje- kapital | Innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital per 31.12.2018 | 410 000 | 85 829 | 554 353 | 1 050 182 |
| Årets resultat | | | 205 464 | 205 464 |
| Avsatt utbytte | | | 50 000 | 50 000 |
| Egenkapital per 31.12.2019 | 410 000 | 85 829 | 809 816 | 1 305 646 |

10 Hendelser etter balansedagen

På tidspunktet for avleggelse av regnskapet er det usikkerhet knyttet til de økonomiske konsekvensene som følge av Korona-pandemien. Det er ikke mulig å tallfeste hvilken betydning dette får for selskapets drift og finansielle situasjon i fremtidige perioder.

Konsernet som selskapet er en del av, har i utgangspunktet god finansiell posisjon med betydelige likviditetsreserve og egenkapital, som ventelig kan benyttes for å møte de økonomiske konsekvensene av Korona-utbruddet.

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.

| | |
|--|--|
| <p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | <p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 2019 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 2019 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 og annen informasjon i årsrapporten, 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 regnskapskikk 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 avvikle 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 andre 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.

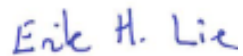
Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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, 17. juni 2020

BDO AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Erik H. Lie'.

Erik Lie

statsautorisert revisor



OLAV THON GRUPPEN AS

Stenersgata 2a | Postboks 489 Sentrum | 0105 Oslo
+47 23 08 00 00 | firmapost@olavthon.no | olavthon.no