



2018

Årsrapport
THON HOLDING

FORENKLET IFRS



OLAV THON GRUPPEN

HOVEDPUNKTER 2018

Thon Holding konsernet oppnådde et godt resultat også i 2018. Hovedpunktene i konsernets årsberetning for 2018 er som følger:

- Samlede driftsinntekter utgjorde 7.380 millioner kroner
- Resultat for skatter beløp seg til 2.135 millioner kroner
- Resultat før skatter og verdiendringer utgjorde 942 millioner kroner
- Konsernets egenkapital beløp seg til 29.701 millioner kroner, og egenkapitalandelen ved årsskiftet var 62%
- Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen per 01.01.19 var 2.470 millioner kroner og ledigheten var 3%
- Thon Hotels hadde ved årsskiftet 11.870 rom fordelt på 80 hoteller i Norge og utlandet
- Konsernets likviditetsreserve var ved årsskiftet 2.427 millioner kroner

INNHold

02	Hovedpunkter 2018
04	Virksomhetsområder
05	Nøkkeltall
06	Årsberetning
18	Årsregnskap konsern
22	Noter konsern
49	Årsregnskap morselskap
52	Noter morselskap
60	Revisors beretning

Virksomhetsområder

Thon Holding konsern



EIENDOM

Handel

Hotell og restaurant

Kontor og næring

Bolig



HOTELL OG RESTAURANT

Thon Hotels

Restauranter



ANNEN VIRKSOMHET

Industri

Parkering

Lotteri og spill

Grossist

Nøkkeltall

Millioner kroner	31.12.2018	31.12.2017
RESULTAT		
Driftsinntekter	7 380	6 433
Verdiendringer inv.eiendommer og finansielle instrumenter 1)	1 193	758
Resultat før skatter	2 135	1 679
Resultat før skatter og verdiendringer 1)	941	921
SOLIDITET		
Egenkapital	29 701	27 975
Egenkapitalandel	62 %	60 %
LIKVIDITET		
Netto kontantstrøm fra drift 2)	1 470	1 353
Likviditetsreserver 3)	2 404	3 933
Avdrag neste 12 mnd	2 611	2 965
FINANSIERING		
Rentebærende gjeld 4)	9 268	9 707
Rente per 31.12	2,95 %	2,89 %
Belåningsgrad 5)	19 %	22 %
EIENDOM		
Netto investeringer 6)	1 515	1 393
Investerings eiendommer 7)	44 429	42 073
Leieinntektsnivå 8)	2 380	2 310
Avkastningskrav (yield)	4,71 %	4,82 %
KJØPESENTER OG HOTELL		
Omsetning eide kjøpesentre	16 128	16 079
RevPAR (Inntekt per tilgjengelige rom) (kroner) 9)	563	516

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

1) Inkludert verdiendringer i felleskontrollerte 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 2.420 (31.12.18) og 3.177 (31.12.17). 5) (Rentebærende gjeld - Bankinnskudd o.l.) / Bokført verdi av Investerings eiendommer. 6) Netto tilgang av investerings eiendom med tillegg for aktivert påkostning. 7) Inkluderer markedsverdi av eierbenyttede eiendommer. 8) Inkluderer markedsleie ledige lokaler. 9) Thon Hotels

Årsberetning 2018

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Konsernregnskapet til Thon Holding er avlagt i henhold til Regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 3. november 2017.

Forenklet IFRS innebærer at regnskapsføring og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS), mens presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

Konsernet har i 2018 implementert forenklet IFRS som regnskapsspråk, og dette er første gang regnskapet er avlagt etter forenklet IFRS. Konsernet har tidligere avlagt årsregnskap i samsvar med norske regnskapsregler (NGAAP). Hovedforskjellen fra NGAAP er at konsernets investeringseiendommer er verdsatt til virkelige verdi, og at det for konsernets eierbenyttede eiendommer er foretatt en oppjustering av bokført verdi til virkelige verdi per 01.01.2017. For regnskapsmessige endringer ved overgang til forenklet IFRS henvises det til note 35.

Thon Holding konsernet vil i tiden fremover kun benytte forenklet IFRS som regnskapsspråk.

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

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

RESULTAT- OG BALANSESAMMENDRAG

Finansiell stilling / Balanse per 31.12.18

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 47.867 millioner kroner (46.572), hvorav konsernets eiendomsportefølje beløp seg til 42.732 millioner kroner (40.816). Eiendomsporteføljen består av investeringseiendommer med en verdi på 29.832 millioner kroner (28.189), og eierbenyttede eiendommer med en verdi på 12.900 millioner kroner (12.627).

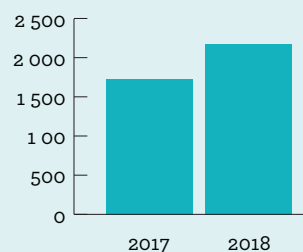
Verdien på investeringseiendommer og eierbenyttede eiendommer regnskapsføres i konsernets balanse med ulike prinsipper. Det henvises til senere avsnitt om disse eiendomskategoriene i årsberetningen.



BILDE Diagonale

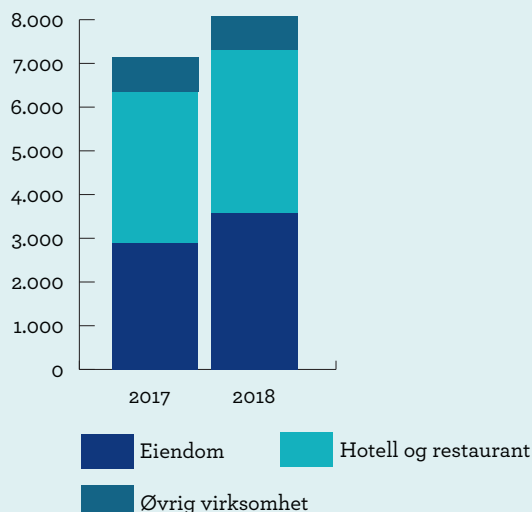
RESULTAT FØR SKATTER

MILL. KR



DRIFTSINNTEKTER INKL. INTERNSALG

MILL. KR



Egenkapitalen var 29.701 millioner kroner (27.975), og egenkapitalandelen var 62 % (60). Konsernets rentebærende gjeld 9.268 millioner kroner (9.707), og belåningsgraden 19 % (22). Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte og tilknyttede selskap var 989 millioner kroner (642).

Resultatsammendrag for 2018

Resultat før skatter ble 2.135 millioner kroner (1.679).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter (inkludert verdiendringer i felleskontrollerte og tilknyttede selskap) utgjorde samlet 1.193 millioner kroner (758).

Resultat før skatter og verdiendringer ble dermed 942 millioner kroner (921).

Driftsinntekter

Konsernets samlede driftsinntekter i 2018 utgjorde 7.380 millioner kroner (6.433), og dreier seg i hovedsak om følgende inntekter fra konsernets virksomhetsområder:

ALLE TALL I MILLIONER NOK	2018	2017
Leieinntekter i Thon Eiendom	1.570	1.564
Boligsalg i Thon Eiendom	1.084	333
Losjiinntekter i Thon Hotels	2.075	1.971
Varesalg i Thon Hotels	921	884
Varesalg øvrig	907	902
Andre driftsinntekter	823	779
Sum	7.380	6.433

Driftskostnader

Samlede driftskostnader i 2018 beløp seg til 6.107 millioner kroner (5.173), og kan splittes opp på følgende måte:

ALLE TALL I MILLIONER NOK	2018	2017
Varekostnader i Thon Hotels	814	779
Personalkostnader	1.428	1.349
Kostnader ved boligsalg i Thon Eiendom	755	287
Ordinære av- og nedskrivninger	469	491
Vedlikeholdskostnader	767	537
Andre driftskostnader	1.872	1.730
Sum	6.107	5.173

Forvaltningsresultat

Konsernets forvaltningsresultat, som viser konsernets driftsresultat før verdiendringer av eiendomsporteføljen og finansielle instrumenter beløp seg til 1.273 millioner kroner (1.260).

Verdiendringer av investeringseiendommer

Verdien av konsernets investeringseiendommer økte med 789 millioner kroner (750). Verdien økte både som følge av at gjennomsnittlig avkastningskrav ble redusert fra 4,82 % til 4,71% og at konsernets leieinntekter økte. For flere detaljer henvises det til senere avsnitt om eiendomsvirksomheten og til note 15 i årsregnskapet.

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

Konsernets andel av resultatet i FKS/TS beløp seg til 400 millioner kroner (32).

Økningen fra i fjor forklares i hovedsak av at verdiendringene på investeringseiendommer og finansielle instrumenter i disse selskapene utgjorde 481 millioner (-26)

Finansinntekter og kostnader

Konsernets netto finanskostnader utgjorde 250 millioner kroner (398). Netto rentekostnader utgjorde 261 millioner kroner (300). Reduksjonen forklares av lavere gjennomsnittrente og gjennomsnittlig rentebærende gjeld.

I 2018 var konsernets gjennomsnittrente 2,92 % (2,97) og gjennomsnittlig rentebærende gjeld var 9.488 millioner kroner (9.900). Netto valutatap beløp seg til -22 millioner kroner (-133)

Verdiendringer av finansielle instrumenter

Verdien på konsernets finansielle instrumenter ble i 2018 redusert med 77 millioner kroner (+34). Konsernets portefølje av finansielle instrumenter består av renteswapavtaler og børsnoterte aksjer.

I 2018 økte verdien på konsernets renteswaper med 137 millioner kroner (17), mens verdien av de børsnoterte aksjene ble redusert med 213 millioner kroner (17).

Kontantstrøm og likviditet

I 2018 var netto kontantstrøm fra konsernets drift 1.470 millioner kroner (1.354). Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde 1.805 millioner kroner (1.691).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var - 1.283 millioner kroner (-868), mens finansieringsaktivitetene

belastet likviditeten med 596 millioner kroner (-300). Valutakurseffekten var 101 millioner kroner (-356), og i 2018 ble dermed likviditetsbeholdningen økt med 27 millioner kroner (167)

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 2.431 millioner kroner (4.004), og besto av kortsiktige plasseringer på 694 millioner kroner (729) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 1.737 millioner kroner (3.275).

Morselskapets regnskap og disponering av årets resultat

Morselskapet Thon Holding AS' regnskap er utarbeidet i samsvar med norske regnskapsregler (NGAAP).

Morselskapets driftsinntekter utgjorde 384 millioner kroner (344), og resultat før skatter beløp seg til -149 millioner kroner (244).

Etter fradrag for beregnede skatter ble årsresultatet -115 millioner kroner (201), og styret foreslår at årsresultatet belastes annen egenkapital.

Morselskapets eiendeler hadde ved årsskiftet en bokført verdi på 8.664 millioner kroner (8.964). Bokført egenkapital var 2.036 millioner kroner (2.151), og egenkapitalandelen var 23 % (24).

VIRKSOMHETSOMRÅDER

Eiendom

Eiendomsområdet

I 2018 var samlede driftsinntekter i Eiendomsområdet 3.648 millioner kroner (2.911) (inkl. internt salg). Økningen fra 2017 forklares i hovedsak av økte salgsinntekter fra konsernets boligprosjekter. Salgsinntekter fra boligprosjekter utgjorde 1.089 millioner kroner (333).

Konsernets eksterne leieinntekter beløp seg til 1.570 millioner kroner (1.564).

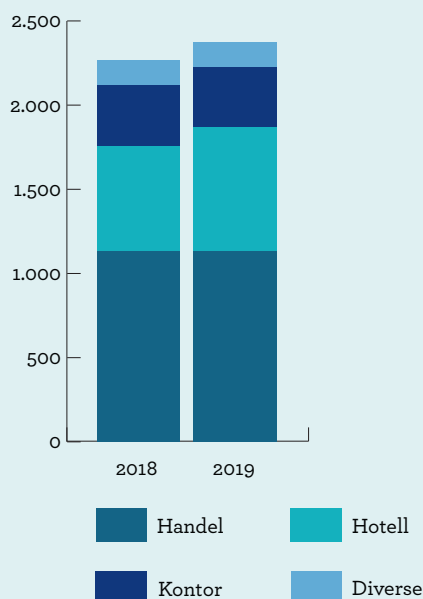
Eiendomsporteføljen per 31.12.2018

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

- Investeringseiendommer, som ikke er benyttet til eget bruk av konsernets selskaper
- Eierbenyttede eiendommer, som er benyttet til eget bruk av konsernets selskaper

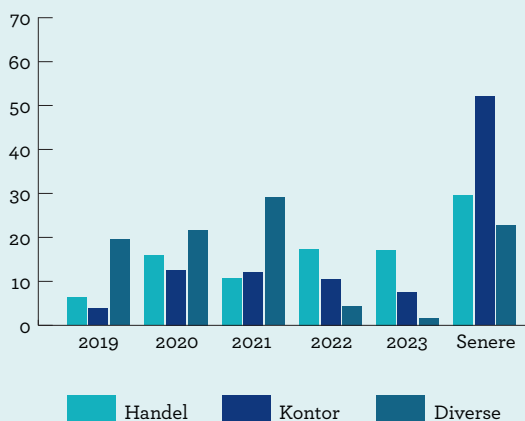
LEIEINNTEKTSNIVÅ

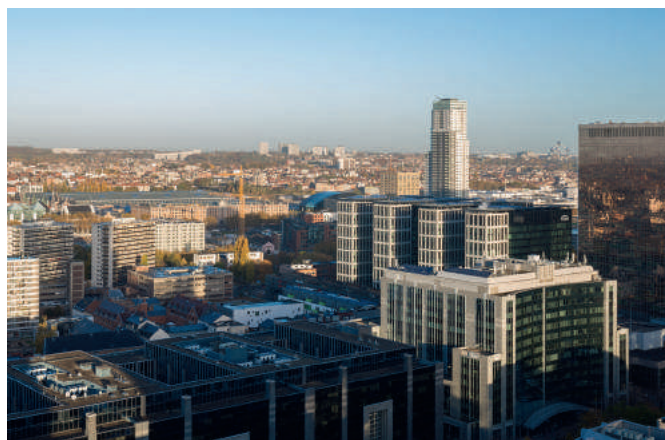
MILL. KR



LEIEKONTRAKTSFORFALL

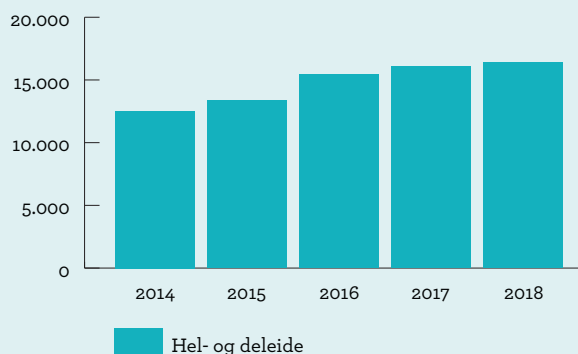
%





BILDER Thon Brussels City Centre og Thon Hotel Bristol

KJØPESENTEROMSETNING
MILL. KR



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 29.832 millioner kroner (28.189), og verddivurderingen var basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 4,71 % (4,82).

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 opereres av konsernets hotellkjede Thon Hotels.

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

Ved årsskiftet var balanseført verdi av konsernets eierbenyttede eiendommer 12.900 millioner kroner (12.627).

Leieinntektsnivå per 31.12.2018

Konsernets samlede eiendomsportefølje hadde ved årsskiftet et leieinntektsnivå på 2.470 millioner kroner (2.350) (inkludert vurdert markedsleie på ledige lokaler, og FKS/TS).

Målt etter leienivå, er eiendomsporteføljen fordelt på følgende segmenter:

- 47 % Handel
- 30 % Hotell
- 16 % Kontor
- 7 % Diverse



BILDER: Unger Fabrikker

Leieinntektene kommer fra følgende geografiske områder:

- 66 % Oslo-regionen
- 8 % Øvrige storbyer i Norge
- 5 % Øvrige byer i Norge
- 21 % Utland

Per 31.12.2018 var ledigheten i eiendomsporteføljen 3,3 % (3,4).

Kjøpesenter

Ved årsskiftet eide konsernet 10 kjøpesentre, hvorav 5 i Norge og 5 i Sverige.

Kjøpesentrene hadde en samlet butikkomsetning på 16,1 milliarder norske kroner (16,2). I Norge var butikkomsetningen på 6,8 milliarder kroner (6,9), mens den i Sverige var 10 milliarder svenske kroner (9,5).

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

I tillegg til eiendomsporteføljen som bokføres i konsernets balanse, har konsernet eierandeler i kjøpesentre, hoteller, boligeiendommer og øvrige næringseiendommer som eies gjennom FKS/TS. Eierandelene i disse selskapene er mellom 20 % og 50 %, og bokføres etter egenkapital metoden. Dette medfører at det er selskapenes egenkapital som inngår i konsernets balanse.

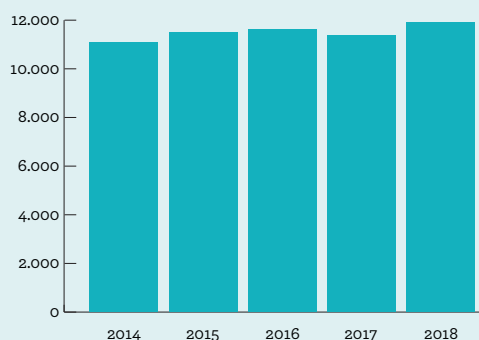
Konsernets andel av leieinntektsnivået var ved års-skiftet 90 millioner kroner (80), og verdien av eiendomsporteføljen er vurdert til 2.231 millioner kroner (1.615).

HOTELL

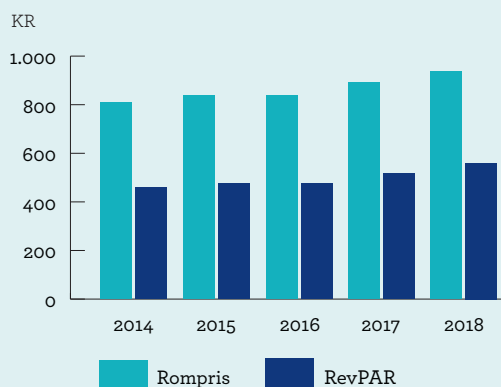
Hotellområdet

Driftsinntektene i hotellområdet (inkl. internsalg) var 3.725 millioner kroner (3.546), inkludert 130 millioner kroner

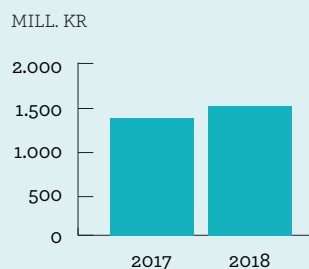
HOTELLROMKAPASITET



ROMPRIS OG INNTEKT PER ROM



NETTO INVESTERINGER



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

Thon Hotels

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

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

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

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

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

	GJENNOM- SNITTLIG ROMPRIS	BELEGG- PROSENT	REVPAR
Thon Hotels Norge (NOK)	924	59,6	550 (+7,2%) uendret
Thon Hotels Brussel (EUR)	107	62,2	67 (+8,1 %)
Totalt Thon Hotels (NOK)	939	60,0	563 (+7,9 %)

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

Serveringsvirksomhet

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

ØVRIGE VIRKSOMHETER

Bedriftene utenfor hovedvirksomhetene eiendoms- og hotellområdet inngår i området øvrige virksomheter. I 2018 var de samlede driftsinntektene i disse bedriftene 847 millioner kroner (833).

Den største virksomheten, Unger Fabrikker AS hadde et godt resultat også i 2018. Driftsinntektene utgjorde

602 millioner kroner (625), og resultat før skatt ble 62 millioner kroner (90).

INVESTERINGER

Konsernets samlede netto investeringer i 2018 utgjorde 2.209 millioner kroner (1.232) og omfatter både eiendomskjøp, investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring og rehabilitering av eksisterende eiendomsportefølje.

Større eiendomskjøp

- **Kaikanten, Svolvær**
En eiendom i Svolvær havn som ligger i umiddelbar nærhet til Thon Hotel Lofoten. På eiendommen er det planlagt å oppføre et hotell med ca. 200 rom.
- **Rosenkrantzgate 5, Bergen**
Næringseiendom på 1.200 kvm. ved siden av Thon Hotel Rosenkrantz i Bergen. Eiendommen inneholder et leilighetshotell som administreres av hotellet og et større serveringslokale.

FINANSIERING

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

Ved årsskiftet hadde konsernet en rentebærende gjeld på 9.268 millioner kroner (9.707)

Konsernets gjeldsportefølje består av langsiktige kredittrammer i nordiske banker og gjeld opptatt i det norske kapitalmarkedet. Ved årsskiftet var samlede kredittrammer på 11.005 millioner kroner (12.982), og ubenyttet del utgjorde 1.737 millioner kroner (3.275).

Det norske kapitalmarkedet er en viktig finansieringskilde, og ved årsskiftet hadde konsernet utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld på 4.900 millioner kroner (5.000).

Gjelden hadde ved årsskiftet en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,2 år (2,6), og 32% (28) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

ORGANISASJON OG ARBEIDSMILJØ

Thon Holding konsernet praktiserer likestilling, og tolererer ingen form for diskriminering eller trakassering av medarbeidere.

Alle medarbeidere har krav på en lik og rettferdig

Ferdigstilte eiendomsprosjekter

PROSJEKT	STED	SEGMENT	STØRRELSE
Dr. Wendts Hage	Lørenskog	Boliger	51 leiligheter
Parkodden	Strømmen	Boliger	166 leiligheter
Lehmanns brygge	Drøbak	Boliger	14 boliger
Diagonale, Bjørvika (50 %)	Oslo	Kontor, Handel, Boliger	38.000 kvm

Større eiendomsprosjekter under oppføring /rehabilitering

PROSJEKT	STED	SEGMENT	FERDIG-STILLELSE	UTVIDELSE
Töcksfors Shoppingcenter	Årjäng, Sverige	Handel	2019	9.000 kvm.
Youngstorget 3	Oslo	Kontor/handel	2019	6.800 kvm.
Grønlandsleiret 27	Oslo	Boliger	2019	35 leiligheter for utleie
Bergstien 1/Akersbakken	Oslo	Boliger	2019	137 leiligheter for utleie
Torp Kjøpcentrum	Uddevalla, Sverige	Handel	2020	23.000 kvm.
Rektor Steens gate 7/ Solseilet	Tromsø	Boliger	2020	74 leiligheter for salg

I tillegg gjennomføres det større ombygginger og fornyelsesprosjekter ved flere av konsernets hoteller.

behandling uavhengig av alder, etnisitet, funksjonsnedsettelse, hudfarge, nasjonalitet, politisk oppfatning og religion/ livssyn.

Thon Holding 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 Thon Holding konsernet.

Det arbeides med universell utforming av virksomhetens alminnelige funksjoner, slik at disse kan benyttes også av personer med redusert funksjonsevne. Styret vurderer ovennevnte forhold og det generelle arbeidsmiljøet som tilfredsstillende. Ved utgangen av 2018 var det 2.742 årsverk (2.633) i Thon Holding konsernet. Morselskapet Thon Holding AS hadde ved samme tidspunkt 236 årsverk (241).

Antall årsverk fordelte seg med 2.297 i Norge, 351 i Belgia, 28 i Nederland og 66 i Sverige. Av konsernets ansatte er 50 % kvinner og 50 % menn.

I 2018 utgjorde konsernets sykefravær 5,7 % (5,8), mens

tilsvarende tall i morselskapet var 3,1 % (2,8).

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 tre menn.

MILJØMESSIG STATUS

Thon Holding følger Olav Thon Gruppens retningslinjer for bærekraftig verdiskaping og miljøvennlig drift av virksomheten. Konsernet har fokus på miljøeffektivitet med energistyring og sortering av avfall som sentrale områder.

Miljøarbeidet er således en integrert del av virksomheten i Thon Holding, og det gjennomføres miljøtiltak både for egen virksomhet og for leietakernes bruk av eiendommene. 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 hjemmeside www.olavthon.no.

SAMFUNNSANSVAR

Thon Holding følger Olav Thon Gruppens retningslinjer for arbeidet med samfunnsansvar.

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

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

For ytterligere informasjon om arbeidet med samfunnsansvar i Thon Holding konsernet henvises til hjemmesiden www.olavthon.no.

REDEGJØRELSE OM FORETAKSSTYRING

Thon Holding 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.

THON HOLDING KONSERNETS 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 næringseiendom i 2018

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

Transaksjonsmarkedet

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

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

Leiemarkedet

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

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

Konsernets markedsrisiko

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

47 % av konsernets leieinntekter kommer fra et fåtall større kjøpesentre og sentrale handelseiendommer i Norge samt kjøpesentre i Sverige delvis rettet mot grensehandel.

Privatkonsumet antas å øke i tiden fremover og detaljhandelen antas å utvikle seg positivt. Veksten i netthandelen antas å være høyere enn den fysiske detaljhandelen, men fremdeles utgjør netthandelen en lav andel av detaljhandelen.

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

30 % av leieinntektene kommer fra hotelleiendommer, som er utleid på langsiktige leiekontrakter til Thon Hotels, konsernets egen hotellkjede. Risikoen for en vesentlig økt ledighet i porteføljen av hotelleiendommer, vurderes som svært lav.

Markedsrisikoen i hotellmarkedet er omtalt i senere avsnitt. 23 % av leieinntektene kommer fra nærings-eiendommer i Oslo-området, hvorav kontoreiendommer utgjør den største andelen. Eiendommene er utleid til et stort antall leietakere og leiekontraktene har en balansert forfallsstruktur.

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

Det norske hotellmarkedet i 2018

Det norske hotellmarkedet utviklet seg stabilt i 2018. Antall overnattinger ved norske hoteller økte med 1 % til 23,7 millioner, mens den norske hotellokapasiteten målt i gjennomsnittlig antall økte også med 1 % fra 2017.

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

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

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

SEGMENT	ANDEL AV TOTAL-MARKEDET I 2018	ENDRING I ANTALL GJESTEDØGN FRA 2017
Ferie- og fritidsmarkedet	51,6 %	+3,0 %
Individuelle yrkesreisende	36,5 %	+1,6 %
Kurs- og konferansemarkedet	11,9 %	-1,4 %

Hotellmarkedet i Brussel

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

Markedsrisiko knyttet til Hotellområdet

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

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

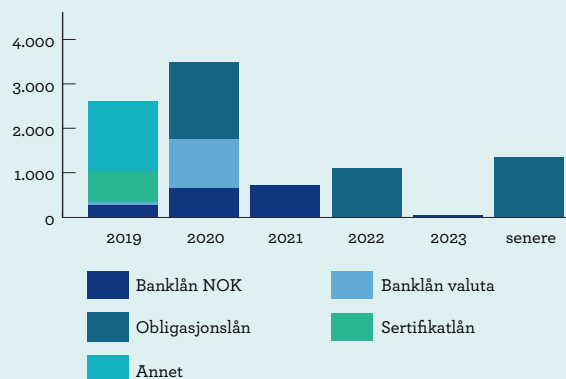
På bakgrunn av en solid markedsposisjon og en moderne hotellportefølje har Thon Hotels utviklet seg bedre enn det generelle hotellmarkedet de siste årene. Thon Hotels vurderes å være godt posisjonert for en tilfredsstillende resultatutvikling i tiden fremover.



BILDE AMFI Moa

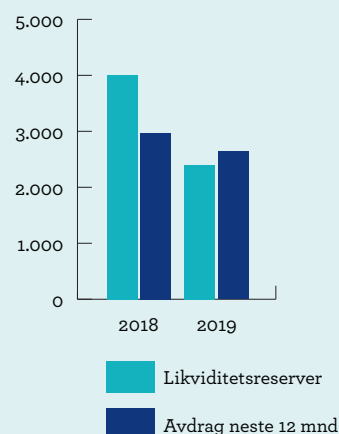
AVDRAGSPROFIL

MILL. KR

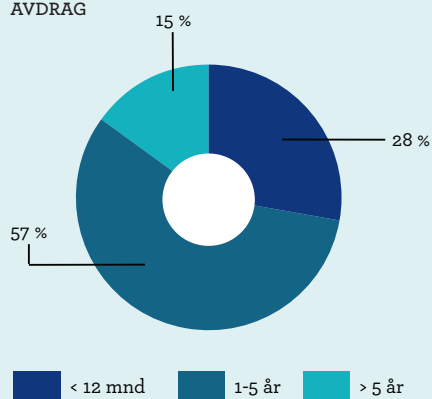


LIKVIDITETSRESERVER OG AVDRAG

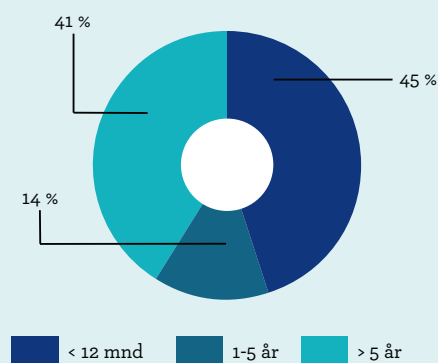
MILL. KR



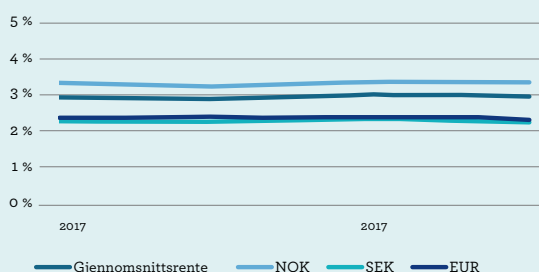
AVDRAG



RENTEFORFALL



RENTEUTVIKLING SISTE 5 ÅR



FINANSIELL RISIKO

Den største finansielle risiko for Thon Holding konsernet vurderes å være konsernets tilgang til finansiering i bank- og kapitalmarkedet og prisen på finansiering.

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

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

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

Utviklingen i finansieringsmarkedene

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

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

Kredittmarkedet

Kredittmarginen som indikeres for nye lån utstedt av konsernet, steg gradvis i 2. halvår etter en stabil utvikling i 1. halvår. Ved utgangen av året var kredittmarginen for 5 års pantelikret obligasjonslån indikert til 1,20 % (0,80), mens 12 måneders usikret sertifikatlån ble indikert til 0,50 % (0,40).

Renteutviklingen

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

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

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

Konsernets finansielle risiko

Den finansielle risikoen kan igjen deles inn i:

- Likviditetsrisiko
- Rente- og valutarisiko
- Kredittrisiko

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

Likviditetsrisiko

Ved årsskiftet var konsernets samlede likviditetsreserve 2.431 millioner kroner (4.004), og besto av kortsiktige plasseringer på 694 millioner kroner (729) og ubenyttede kredittrammer på 1.737 millioner kroner (3.275).

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

Rente- og valutarisiko

Ved årsskiftet var konsernets gjennomsnittrente 2,95 % (2,84), og andelen rentebinding lenger enn 1 år var 55 % (54).

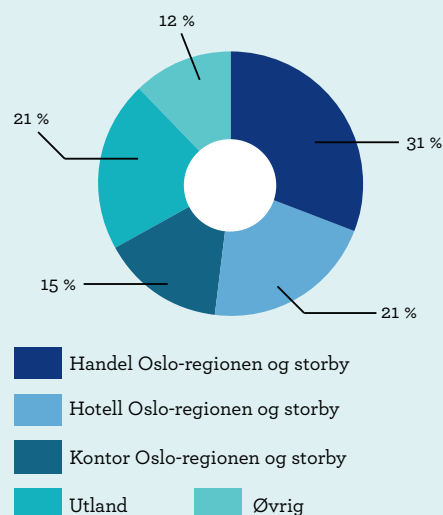
Konsernets rentebærende gjeld på 9.268 millioner kroner (9.707) er fordelt på følgende valutaer:

VALUTA	ANDEL AV GJELD	GJENNOM-SNITTSRENTE 31.12.18	GJENNOM-SNITTSRENTE 31.12.17
Norske kroner	64 %	3,4 %	(3,2 %)
Svenske kroner	31 %	2,2 %	(2,2 %)
Euro	5 %	2,3 %	(2,4 %)

En endring i det kortsiktige rentenivået med ett prosentpoeng, antas å medføre en endring av gjennomsnittrenten med ca. 0,5 prosentpoeng i løpet av 3 - 6 måneder. Ved en slik renteøkning vil årlige finanskostnader stige med ca. 50 millioner kroner.

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

LEIEINNTEKTSFORDELING



Konsernet reduserer valutarisikoen ved gjeldsopptak i valuta og valutasikringsavtaler.

Kredittrisiko

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

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

OPERASJONELL RISIKO

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

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

FREMTIDSUTSIKTER

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

Privatkonsumet antas å øke de nærmeste årene, og detaljhandelen forventes å utvikle seg positivt også i tiden fremover.

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

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

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

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

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

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

Oslo, 25.06.2019

Styret i Thon Holding AS



OLAV THON
(styrets formann)



DAG TANGEVALD-JENSEN
(styremedlem/adm. direktør)



OLE-CHRISTIAN HALLERUD
(styremedlem)

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i millioner kroner	Note	2018	2017
Leieinntekter		1 570	1 564
Losjiinntekter		2 075	1 971
Varesalg	6, 8	2 911	2 118
Andre driftsinntekter	7	824	780
Sum driftsinntekter		7 380	6 433
Varekostnad	8	-1 569	-1 066
Lønnskostnad	9	-1 428	-1 349
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	14	-469	-491
Andre driftskostnader	10	-2 640	-2 267
Sum driftskostnader		-6 107	-5 173
Forvaltningsresultat		1 273	1 260
Verdiendring investeringseiendommer	15	789	750
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2, 3, 4	400	32
Driftsresultat		2 461	2 042
Finansinntekter	11	167	53
Finanskostnader	12	-417	-451
Verdiendring finansielle instrumenter	13	-77	34
Netto finansposter		-327	-364
Resultat før skatter		2 135	1 679
Endring utsatt skatt	29	-20	10
Betalbar skatt	29	-157	-121
Skatter	29	-177	-110
Periodens resultat		1 957	1 569
Andre inntekter og kostnader:			
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>			
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		1	310
Totalresultat		1 958	1 878
Periodens resultat tilordnet:			
Aksjonærer		1 893	1 449
Ikke-kontrollerende eierinteresser		65	120
Totalresultat tilordnet:			
Aksjonærer		1 910	1 730
Ikke-kontrollerende eierinteresser		49	148

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

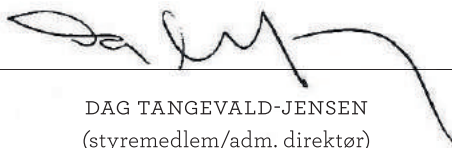
Beløp i millioner kroner	Note	2018	31.12.2017	1.1.2017
EIENDELER				
Immaterielle eiendeler	14	58	39	42
Utsatt skattefordel	29	109	97	-0
Investerings eiendommer	15	29 832	28 189	26 829
Eierbenyttede eiendommer	14	12 900	12 627	12 532
Varige driftsmidler	14	869	983	862
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2, 3, 4	989	642	568
Finansielle anleggsmidler	16, 24	1 149	1 353	1 339
Sum anleggsmidler		45 906	43 929	42 171
Varer	17	268	985	886
Fordringer	18, 24	999	995	1 057
Finansielle omløpsmidler	19	108	103	90
Bankinnskudd og kontanter	20	586	559	392
Sum omløpsmidler		1 962	2 643	2 426
Sum eiendeler		47 867	46 572	44 597
EGENKAPITAL OG GJELD				
Aksjekapital	30	300	300	300
Annen innskutt egenkapital		1	1	1
Annen egenkapital	23	28 711	26 807	24 968
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		689	867	795
Sum egenkapital		29 701	27 975	26 064
Utsatt skatt	29	6 202	6 176	6 032
Langsiktig gjeld	22, 23, 24, 25, 28	7 400	7 621	8 217
Sum langsiktig gjeld		13 602	13 796	14 249
Betalbar skatt	29	142	84	109
Kortsiktig rentebærende gjeld	23, 24, 27, 28	1 069	1 655	1 456
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	23, 24, 27, 28, 31	3 354	3 061	2 719
Sum kortsiktig gjeld		4 565	4 801	4 284
Sum gjeld		18 166	18 597	18 533
Sum egenkapital og gjeld		47 867	46 572	44 597

Oslo, 25.06.2019

Styret i Thon Holding AS



OLAV THON
(styrets formann)



DAG TANGEVALD-JENSEN
(styremedlem/adm. direktør)



OLE-CHRISTIAN HALLERUD
(styremedlem)

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i millioner kroner	2018	2017
Resultat før skatt	2 135	1 679
Verdiendring investeringseiendom	-789	-750
Verdiendring finansielle instrumenter	-137	-17
Verdiendring aksjeinvesteringer	213	-17
Kostnadsførte renter	295	308
Betalte renter	-296	-322
Betalte skatter	-100	-119
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	-400	-32
Ordinære avskrivninger/nedskrivninger	448	491
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter	435	470
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	1 805	1 691
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	5	25
Utbetaling ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler	-1 487	-677
Utbetalinger ved kjøp av datterselskap	-55	-147
Utbetalinger til andre investeringer	255	-70
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 283	-868
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	1 969	5 028
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-2 477	-5 328
Utbetaling av utbytte	-88	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-596	-300
Valutakurseffekter	101	-356
Netto endringer i kontanter og bankinnskudd	27	167
Kontanter og bankinnskudd 1.1	559	392
Kontanter og bankinnskudd 31.12	586	559
Ubenyttet del av kassekreditt og andre trekkrettigheter	1 737	3 275

OPPSTILLING OVER ENDRINGER I EGENKAPITAL

Beløp i millioner kroner	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Omregnings- differanser	Opptjent egenkapital	Majoritets- aksjonærenes andel av egenkapital	Ikke- kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2017	300	1	0	24 968	25 269	795	26 064
Periodens resultat				1 449	1 449	120	1 569
Andre inntekter og kostnader			281		281	28	310
Aksjeutbytte					0		0
Andre endringer				110	110	-77	33
Egenkapital 31.12.2017	300	1	281	26 526	27 108	867	27 975
Periodens resultat				1 893	1 893	65	1 957
Andre inntekter og kostnader			17		17	-16	1
Aksjeutbytte					0	-88	-88
Innløsning av ikke-kontrollerende eierinteresser						-138	-138
Andre endringer				-6	-6	-1	-7
Egenkapital 31.12.2018	300	1	298	28 413	29 012	688	29 701

THON HOLDING AS

KONSERNREGNSKAP, NOTER

(i talloppstillingene er alle beløp i hele millioner kroner.)

GENERELT

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

Thon Holding AS konsernregnskap for regnskapsåret 2018 ble vedtatt i styremøte den 25.06.2019.

GRUNNLAG FOR UTARBEIDELSE AV ÅRSREGNSKAPET

Konsernregnskapet til Thon Holding 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 regnskapskikk.

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

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

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

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

VESENTLIGE REGNSKAPSPRINSIPPER

Konsolidering

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet

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

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

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

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

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

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

Prinsipper for inntektsføring

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

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

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

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

Finanskostnader knyttet til prosjekter under oppføring

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

Avsetninger

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

Konsernet som leietager

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

Investerings eiendom

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

Verdsettelsen utføres av konsernets administrasjon og godkjennes av selskapets styre.

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

Endringer i virkelig verdi regnskapsføres i resultatregnskapet.

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

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler består hovedsakelig av eierbenyttet eiendom og driftsløsøre. 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. Virkelig verdi ble benyttet som estimert anskaffelseskost for eierbenyttet eiendom per 1. januar 2017.

Finansielle instrumenter

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

Finansielle eiendeler

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

Konsernet klassifiserer sine finansielle eiendeler i tre kategorier:

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

Finansielle eiendeler målt til amortisert kost

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

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

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

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

Egenkapitalinstrumenter målt til virkelig verdi med verdiendringer over resultat

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

Finansielle instrumenter / Derivater til virkelig verdi med verdiendringer over resultat

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

Denne kategorien inneholder rentebytteavtaler.

Finansielle forpliktelser

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

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

Lån og forpliktelser

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

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

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

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

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

Omregningsdifferanser

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

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

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

Utbytte

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

Utsatt skatt

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld med unntak av 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.

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

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

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

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

Hendelser etter balansedagen

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

VESENTLIGE REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNMESSIGE VURDERINGER

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

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

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

Virkelig verdi av investeringseiendommer

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

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

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

Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår.

Det henvises for øvrig til note 15.

INNHALDSFORTEGNELSE

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

Note 1 Datterselskaper (DS)

	Virksomhet	Ervervsår	Forretningskontor	Eierandel/ stemmerett 2018	Eierandel/ stemmerett 2017
Bergen Hotel- & Restaurantdrift AS	Hotelldrift	1985	Oslo	100 %	100 %
Blålyng AS	Hotelldrift	1984	Oslo	100 %	100 %
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 %
Gottit AS ¹⁾	Øvrige	2018	Oslo	100 %	0 %
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 ¹⁾	Eiendom	2018	Oslo	100 %	0 %
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 ¹⁾	Eiendom	2018	Oslo	100 %	0 %
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 %
Stormgård AS	Eiendom	1989	Oslo	100 %	100 %
Svenska Retailfastigheter 1 AB	Eiendom	2016	Sverige	100 %	100 %
Tanum Sport & Fritid AB ¹⁾	Øvrige	2018	Sverige	55 %	0 %
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 ²⁾	Eiendom	2018	Oslo	100 %	0 %
Thon Gardermoen AS	Hotelldrift	2006	Oslo	100 %	100 %
Thon Hotellbygg AS	Eiendom	1990	Oslo	100 %	100 %
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 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 %
Åmte Fastighetsaktiebolag	Eiendom	2006	Sverige	100 %	100 %
Østerås Kjøpesenter AS	Eiendom	2014	Oslo	100 %	100 %
Østerås Tomteselskap AS	Eiendom	2014	Oslo	100 %	100 %

¹⁾ Selskapene er anskaffet i 2018.²⁾ Selskapet er stiftet i 2018

Note 2 Felleskontrollerte selskaper (FKS)

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

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2018	Eierandel/ stemmerett 2017
A9 Palékaia AS	Eiendom	2013	Oslo	50 %	50 %
Linne Hotel AS	Hotelldrift	2007	Oslo	50 %	50 %
Morast Fastighets AB	Eiendom	2012	Sverige	50 %	50 %
Statsråd Mathisens vei 10 AS	Eiendom	2010	Oslo	50 %	50 %
Statsråd Mathisens vei 8 AS	Eiendom	2010	Oslo	50 %	50 %
Storsenter Bingodrift AS	Øvrige	2005	Oslo	50 %	50 %
TOL eiendom AS	Eiendom	2013	Oslo	50 %	50 %
Vestheimgaten 2 AS	Eiendom	2005	Oslo	50 %	50 %
Vettre Hotell Drift AS	Hotelldrift	2000	Oslo	50 %	50 %
Vettre Hotell Eiendom AS	Eiendom	2000	Oslo	50 %	50 %
Vårsøg Hotell Eiendom AS	Eiendom	2015	Oslo	50 %	50 %

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

	100 % av vesentlige FKS-er			Konsernets andel i felleskontrollert virksomhet					Sum FKS
	Vettre Hotelleiendom AS	A9 Palekaia AS	Morast Fastigheter AB	Vettre Hotelleiendom AS 50 %	A9 Palekaia AS 50 %	Morast Fastigheter AB 50 %	Øvrige selskaper		
2018									
Driftsinntekter	114	41	37	57	20	19	26	121,78	
Verdiendringer	2	907	8	1	454	4	3	461	
Kostnader	-115	-228	-28	-58	-114	-14	-26	-212	
Årsresultat	1	720	17	0	360	9	3	370	
Investeringseiendom	560	2 540	529	280	1 270	264	62	1 877	
Øvrige eiendeler	44	78	27	22	39	14	10	84	
Sum eiendeler	604	2 618	556	302	1 309	278	72	1 961	
Egenkapital	104	1 171	267	52	586	133	40	811	
Langsiktig gjeld	470	201	274	235	100	137	21	493	
Kortsiktig gjeld	31	1 246	16	15	623	8	10	657	
Sum egenkapital og gjeld	604	2 618	556	302	1 309	278	72	1 961	
2017									
Driftsinntekter	106	0	36	53	0	18	33	104	
Verdiendringer	8	0	11	4	0	5	-4	5	
Kostnader	-105	-2	-19	-53	-1	-10	-29	-93	
Årsresultat	9	-2	28	4	-1	14	-1	16	
Investeringseiendom	525	1 347	532	262	673	266	59	1 261	
Øvrige eiendeler	49	197	33	25	99	16	8	147	
Sum eiendeler	574	1 544	565	287	772	282	67	1 408	
Egenkapital	103	451	259	51	226	129	39	445	
Langsiktig gjeld	445	1 015	268	223	508	134	21	886	
Kortsiktig gjeld	25	78	38	13	39	19	6	77	
Sum egenkapital og gjeld	574	1 544	565	287	772	282	67	1 408	

Note 3 Tilknyttede selskaper (TS)

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2018	Eierandel/ stemmerett 2017
Angvik Areal AS	Eiendom	2012	Gjemnes	27 %	27 %
Angvik Eiendom AS	Eiendom	2015	Molde	24 %	24 %
AS Kristiania Byggeselskap for Smaaleiligheter	Eiendom	2005	Oslo	22 %	22 %
Berlin Property Invest AS ¹⁾	Eiendom	2007	Oslo	0 %	44 %
Berlin Property Invest 2 AS	Eiendom	2017	Oslo	32 %	32 %
Borealisalta AS	Øvrige	2011	Alta	24 %	24 %
Deutsche Pfandlotterie GmbH	Øvrige	2014	Tyskland	33 %	33 %
Kron & Mynt AS	Øvrige	2015	Drammen	33 %	33 %
TDT-Holding AS ¹⁾	Eiendom	2017	Oslo	0 %	45 %
Turufjell AS	Eiendom	2017	Flå	20 %	20 %
Turufjell Drift AS ²⁾	Eiendom	2018	Flå	20 %	0 %

¹⁾ Selskapet er solgt i 2018²⁾ Selskapet er stiftet i 2018**Eiendeler, gjeld, inntekter og kostnader (ihht IFRS) relatert til investeringer i tilknyttede selskaper:**

	100 % av vesentlige TS-er		Konsernets andel i tilknyttede selskaper			
	Angvik Areal AS	Berlin Property Invest 2 AS	Angvik Areal AS	Berlin Property Invest 2 AS	Andre tilknyttede selskaper	Sum tilknyttede selskaper
2018			26,9 %	31,9 %		
Driftsinntekter	96	16	26	5	66	97
Verdiendringer	-23	80	-6	26	0	20
Kostnader	-76	-31	-20	-10	-57	-88
Årsresultat	-2	65	-1	21	9	30
Investeringseiendom	929	314	250	100	5	354
Øvrige eiendeler	127	145	34	46	31	111
Sum eiendeler	1 056	459	284	146	36	466
Egenkapital	255	309	68	98	11	178
Gjeld	801	150	215	48	23	286
Sum egenkapital og gjeld	1 056	459	284	146	34	464
2017			26,9 %	31,9 %		
Driftsinntekter	104	11	28	4	62	93
Verdiendringer	-15	47	-4	15	-42	-31
Kostnader	-88	-17	-24	-5	-16	-45
Årsresultat	1	41	0	13	3	17
Investeringseiendom	852	291	229	93	32	354
Øvrige eiendeler	160	45	43	14	102	159
Sum eiendeler	1 012	336	272	107	134	513
Egenkapital	257	226	69	72	55	196
Gjeld	755	110	203	35	76	314
Sum egenkapital og gjeld	1 012	336	272	107	131	511

Note 4 Balanseførte verdier felleskontrollerte og tilknyttede selskaper

	2018	2017
Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte selskaper	811	445
Konsernets andel av egenkapitalen i tilknyttede selskaper	178	196
S u m = Balanseført verdi i konsernet	989	642
Balanseført verdi 01.01.	642	568
Konsernets andel resultater i felleskontrollerte selskaper	370	16
Konsernets andel resultater i tilknyttede selskaper	30	17
Mottatt utbytte fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	0	0
Tilgang / avgang selskaper	-45	41
Andre endringer	-10	1
Balanseført verdi 31.12.	987	642

Note 5 Oppkjøp

2018	Bokførte verdier i selskapene	Merverdi ved oppkjøp	Balanseførte verdier
Anleggsmidler	91	65	155
Finansielle anleggsmidler	2		2
Omløpsmidler	3		3
Kontanter, bankinnskudd	1		1
Utsatt skatt	0		0
Rentebærende lån og kreditter	101		101
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	5		5
Netto identifiserbare eiendeler og gjeld	-9	65	56
Merverdier ved overtakelse	65		
Ikke-kontrollerende eierinteresser	0		
Totalt vederlag	56		
Herav betalt kontant	55		
Kontanter overdratt	1		
Netto utgående kontantstrømmer	54		

Følgende oppkjøp i datterselskaper er foretatt i 2018:	Eierandel/ stemmerett	Kommune	Dato for overtagelse	Anskaffelses- kost
Rosenkrantzgate 5 AS	100 %	Oslo	01.01.18	3
Kaikanten Eiendom AS	100 %	Oslo	31.08.18	50
Gottit AS	100 %	Oslo	11.10.18	2
Sum oppkjøp				56

2017	Bokførte verdier i selskapene	Merverdi ved oppkjøp	Balanseførte verdier
Anleggsmidler	395	-244	151
Finansielle anleggsmidler	0		0
Omløpsmidler	7		7
Kontanter, bankinnskudd	1		1
Utsatt skatt	0		0
Rentebærende lån og kreditter	3		3
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	9		9
Netto identifiserbare eiendeler og gjeld	392	-244	148
Merverdier ved overtakelse	-244		
Ikke-kontrollerende eierinteresser	0		
Totalt vederlag	148		
Herav betalt kontant	147		
Kontanter overdratt	1		
Netto utgående kontantstrømmer	146		

Følgende oppkjøp i datterselskaper er foretatt i 2017:	Eierandel/ stemmerett	Kommune	Dato for overtagelse	Anskaffelses- kost
Sentrumsveien 1 Vestby AS	100 %	Vestby	17.02.17	3
Øppen Fastigheter AB	100 %	Strömstad	07.04.17	145
Sum oppkjøp				148

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	2018	2017
Inntekt solgte boliger (se note 8)	1 084	333
Varesalg mat og drikke	921	884
Varesalg øvrig	907	902
S u m	2 911	2 118

Note 7 Andre driftsinntekter	2018	2017
Administrasjonshonorarer	146	121
Felleskostnader, viderebelastet leietaker	311	310
Gevinst ved avgang anleggsmidler	2	18
Øvrige driftsinntekter	365	332
S u m	824	780

Note 8 Salg av boliger	2018	2017
Inntekter solgte boliger	1 084	333
Kostnader solgte boliger	-755	-287
Netto inntekt	328	46
Balanseførte tilvirkningskostnader som vare (se note 17)	107	834

Note 9 Lønnskostnader	2018	2017
Lønninger	1 200	1 140
Arbeidsgiveravgift	183	178
Pensjonskostnader ¹⁾	43	40
Andre ytelser	26	14
Viderefakturert	-24	-22
S u m	1 428	1 349

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

Antall årsverk	2 742	2 633
----------------	-------	-------

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):	2018	2017
Lønn	1 914	1 847
Betalte pensjoner og andre ytelser	135	131
Godtgjørelse til styret (i hele tusen kroner):	0	0

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:	2018	2017
(kostnadsførte beløp i hele tusen kroner)		
Lovpålagt revisjon	5 350	5 012
Skatterådgivning og annen rådgivning	319	321
Sum	5 670	5 333

Note 10 Andre driftskostnader

	2018	2017
Vedlikeholdskostnader	767	537
Fremmedytelser	474	428
Felleskostnader (viderebelastet leietaker)	334	320
Felleskostnader (utleiers andel)	56	37
Leiekostnader	181	152
Andre eiendomsrelaterte kostnader	827	779
Tap på fordringer	2	15
S u m	2 640	2 267

Note 11 Finansinntekter

	2018	2017
Renteinntekter	116	15
Utbytte	21	24
Gevinst ved avhendelse verdipapirer	14	14
Andre finansinntekter	17	0
S u m	167	53

Note 12 Finanskostnader

	2018	2017
Rentekostnader	377	315
Valutatap	22	132
Andre finanskostnader	18	3
S u m	417	451

Note 13 Verdiendring finansielle instrumenter

	2018	2017
Verdiendring finansielle instrumenter	137	17
Verdiendring aksjeinvesteringer	-213	17
S u m	-77	34

Note 14 Varige driftsmidler

2018	Eierbenyttede eiendommer	Immatrielle eiendeler	Løsøre	S u m
Anskaffelseskost per 01.01.2018	12 956	90	2 848	15 894
Tilgang	507	38	146	691
Avgang	-2	-1	-56	-60
Omregningsdifferanser	40	0	-1	39
Anskaffelseskost per 31.12.2018	13 501	126	2 937	16 564
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2018	-588	-68	-2 069	-2 724
Omregningsdifferanser	-13	0	1	-13
Balanseført verdi per 31.12.2018	12 900	58	869	13 827
Årets avskrivninger	-260	-18	-189	-467
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Balanseført verdi av varige driftsmidler pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 28).	4 205	0	0	4 205
Økonomisk levetid	100 år	5 - 10 år	3 - 10 år	
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	
2017	Eierbenyttede eiendommer	Immatrielle eiendeler	Løsøre	S u m
Anskaffelseskost per 01.01.2017	12 532	80	2 575	15 187
Tilgang	197	11	265	473
Avgang	-55	-1	-59	-115
Omregningsdifferanser	282	0	67	350
Anskaffelseskost per 31.12.2017	12 956	90	2 848	15 894
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2017	-275	-51	-1 813	-2 138
Omregningsdifferanser	-54	0	-53	-107
Balanseført verdi per 31.12.2017	12 627	39	983	13 649
Årets avskrivninger	-275	-13	-203	-491
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Balanseført verdi av varige driftsmidler pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 28).	5 392	0	0	5 392
Økonomisk levetid	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. 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. Verdsattelsen utføres av selskapets egne ansatte og godkjennes av selskapets styre. Som en kvalitetssikring av verdsattelsen innhentes det jevnlig verddivurderinger av konsernets investeringseiendommer fra to uavhengige rådgivere; Cushman and Wakefield og Newsec. Eiendommene verdsattes 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	2018	2017
Virkelig verdi ved inngangen av året		28 189	26 829
Tilgang:			
-Kjøp og påkostninger på investeringseiendom		836	203
-Kjøp av selskaper	5	155	151
Aktiverte finansieringskostnader		0	0
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi		788	752
Valutaeffekter		-158	255
Andre endringer		22	-1
Virkelig verdi ved utgangen av året		29 832	28 189

Balansført verdi av investeringseiendom som er pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 28).

	12 024	12 989
--	--------	--------

Oversikt input til verdsattelser	2018	2017
Verdsattelsesnivå	3	3
Verdsattelsesmodell	DCF	DCF
Antall kvadratmeter	817 705	817 705
Faktisk leie per kvm. (intervall)	500 - 14 000	500 - 14 000
Faktisk leie per kvm. (snitt)	1 837	1 840
Lengde på eksisterende leiekontrakter (intervall)	1 - 15 år	1 - 15 år
Gjennværende lengde på eksisterende leiekontrakter (snitt)	4,2 år	4,2 år
Markedsleie per kvm (intervall)	500 - 14 000	550 - 14 000
Markedsleie per kvm (snitt)	1 902	1 890
Forventet prisstigning	2,0 %	2,0 %
Faktisk ledighet	3,3 %	3,4 %
Avkastningskrav (intervall)	3,33 % - 8,95 %	3,33 % - 8,95 %
Avkastningskrav (snitt)	4,71 %	4,82 %

Oppbyggingen av det gjennomsnittlige avkastningskravet:

10 års swaprente pr 31.12	2,1 %	1,9 %
Inflasjonsforventning	2,0 %	2,0 %
Kredittmarginer	1,7 %	1,7 %
Eiendomsrisiko	2,9 %	3,2 %
Avkastningskrav	4,71 %	4,82 %

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

Markedsverdi Investeringseiendom	Leienivå		
	- 5%	Uendret	+ 5%
- 1,0 %-poeng	35 724	37 542	39 359
- 0,5 %-poeng	31 628	33 230	34 831
Uendret	28 400	29 832	31 264
+ 0,5 %-poeng	25 791	27 086	28 381
+ 1,0 %-poeng	23 639	24 820	26 002

Note 16 Finansielle anleggsmidler

	2018	2017
Investering i aksjer	1 114	1 300
Lån til FKS og TS	6	5
Andre fordringer	29	48
S u m	1 149	1 353

I henhold til IFRS 9 er det per 31.12.2018 vurdert avsetning for forventede tap. Det er ikke avsatt noe beløp, da forventede tap er uvesentlige. Investering i aksjer består i hovedsak av aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Note 17 Varer

	2018	2017
Råvarer	53	56
Egentilvirkede ferdigvarer	48	39
Varer for videresalg	60	57
Oppføringskostnader ikke solgte boliger	107	834
Sum fordringer	268	985

Note 18 Fordringer

	2018	2017
Kundefordringer ¹⁾	722	718
Avsatt til tap på fordringer ²⁾	-20	-26
Virkelig verdi valutaterminkontrakter	48	0
Andre kortsiktige fordringer	249	304
Sum fordringer	999	995

¹⁾ Det er ikke vesentlige forfalte poster per 31.12.

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

Note 19 Finansielle omløpsmidler

Finansielle omløpsmidler består i hovedsak av investering i norske børsnoterte aksjer, innregnet til virkelig verdi. Verdiendring på finansielle omløpsmidler regnskapsføres over resultatet.

Note 20 Bankinnskudd og kontanter

	2018	2017
Kontanter og bankinnskudd	584	557
Bundne midler	2	2
Sum	586	559

Note 21 Finansiell risikostyring

Finansielle risikofaktorer.

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

• Kredittisiko

Kredittisiko behandles på konsernnivå. Konsernets kredittisiko vurderes i hovedsak å være risikoen for å bli påført tap som følge av at leietakerne ikke betaler avtalt leie. Det er innført rutiner som sikrer at utleie kun skjer til leietakere med tilfredsstillende kredittverdighet. Husleiebetaling sikres normalt med husleiedeposittum eller betalingsgarantier fra banker med høy kredittverdighet. Konsernet har de senere år hatt relativt lave tap på leiekraav, og risikoen for at konsernet skal bli påført betydelige tap som følge av konkurser blant leietakerne, vurderes som moderat. De senere år har husleietap utgjort under 0,5% av konsernets leieinntekter, og det henvises til note 10. Kredittisiko oppstår også i transaksjoner med banker og finansinstitusjoner i forbindelse med inngåelse av avtaler om finansielle instrumenter og finansielle plasseringer. Motparter ved inngåelse av finansielle instrumenter og finansielle plasseringer er begrenset til anerkjente finansinstitusjoner med høy kredittverdighet.

• Likviditetsrisiko

Likviditetsrisikoen knyttes til konsernets evne til å betjene gjeldsforpliktelse etter hvert som de forfaller. Likviditetsrisikoen dempes ved å ha store tilgjengelige likviditetsreserver, en moderat belåningsgrad, langsiktige låneavtaler og ved å anvende ulike finansieringskilder og -markeder. Likviditetsreserven består både av likvide omløpsmidler og ubenyttede langsiktige kredittrammer i store nordiske finansinstitusjoner. I tillegg vurderes konsernets portefølje av ubelånte eiendommer å være en betydelig likviditetsreserve. Styret har fastsatt målsettinger for konsernets likviditetsreserver som både skal sikre finansiell handdefrihet til å kunne utnytte investeringsmuligheter raskt, og å bidra til å redusere den finansielle risikoen vesentlig. Likviditetsrisikoen som knyttes til refinansiering av konsernets gjeld dempes ved at ulike finansieringskilder anvendes, og at refinansieringsbehovet innenfor de neste 12 måneder balanseres i forhold til likviditetsreserven. Det vises til note 28.

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

• Renterisiko

Med renterisiko menes risiko for endringer i konsernets kontantstrøm, resultat og egenkapital som følge av endringer i det kort- og langsiktige rentemarkedet. Risikoen styres blant annet ved å ha en betydelig andel langsiktig rentebinding. Styret fastsetter bl.a målsettinger for andel fast rente, og renteposisjoner og renteprofil rapporteres til styret på jevnlig basis. Rentesikringen i konsernet foretas normalt ved bruk av finansielle instrumenter på porteføljenivå. Ved årsskiftet 2018/2019 utgjorde andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) 51%. Siden 2008 har andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) variert mellom 51% og 69%, og gjenværende løpetid på porteføljen av renteinstrumenter har siden 2008 variert mellom 6 og 9 år.

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

• Valutarisiko

Konsernet har økonomisk risiko knyttet til valutakursen mellom norske og svenske kroner og mellom norske kroner og euro. Som følge av at konsernregnskapet avlegges i norske kroner, påvirkes egenkapitalen i konsernregnskapet av valutakursen. Konsernet søker å redusere valutarisikoen i hovedsak ved gjeldsopptak i valuta. Konsernets netto valutaeksponering vurderes som ikke vesentlig for utvikling i konsernets egenkapital.

Note 22 Renteswapavtaler

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

Ved opptak av obligasjonslån med fast rente i lånets løpetid, inngås det fra tid til annen 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.

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

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

De finansielle instrumentene er vurdert til virkelig verdi på balansedagen. Verdiendring i løpet av regnskapsperioden resultatføres. Under følger et sammendrag over konsernets renteswapavtaler.

Instrumenter per 31.12.2018	Utløpsår	Kontrakts- beløp ¹⁾	Snittrente
Renteswapavtaler	Betaler fast - mottar flytende:		
	2021	1 000	3,37 % *
	2023	30	2,48 % **
	2024	2 300	3,84 %
	2025	400	4,60 %
	2025	200	2,11 % *
	2029	950	4,33 %
	Betaler flytende - mottar fast:		
	2020	350	1,94 %
	2027	700	2,86 %
Rente- og valutaswapavtaler	Mottar rente i NOK - betaler rente i SEK/EUR:		
	2019	1 300	3m nibor/stibor *
	2021	400	3m nibor/stibor *
	2021	50	3m nibor/euribor **
Renteswapopsjoner (salgsopsjoner)	2021 - 2024	500	3,58 % *
	2021 - 2031	250	2,35 % *
Sum markedsverdi konsern			-856

* Svenske kroner (SEK)

** Euro (EUR)

¹⁾ Kontraktsbeløp defineres som hovedstol på instrumentet

Instrumenter per 31.12.2017	Utløpsår	Kontrakts- beløp ¹⁾	Snittrente
Renteswapavtaler	Betaler fast - mottar flytende:		
	2018	30	1,98 % **
	2021	1 000	3,37 % *
	2024	2 300	3,84 %
	2025	400	4,60 %
	2025	200	2,11 % *
	2029	950	4,33 %
	Betaler flytende - mottar fast:		
	2020	350	1,94 %
	2027	700	2,86 %
Rente- og valutaswapavtaler	Mottar rente i NOK - betaler rente i SEK/EUR:		
	2018	400	3m nibor/stibor *
	2019	1 300	3m nibor/stibor *
Renteswapopsjoner (salgsopsjoner)	2018 - 2023	30	2,48 % **
	2021 - 2024	500	3,58 % *
	2021 - 2031	250	2,35 % *
Sum markedsverdi konsern			-999

* Svenske kroner (SEK)

** Euro (EUR)

¹⁾ Kontraktsbeløp defineres som hovedstol på instrumentet

Note 23 Kapitalstruktur og egenkapital

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

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

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

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

	2018	2017
Rentebærende gjeld	9 268	9 707
Leverandørgjeld	639	563
Bankinnskudd	-586	-559
Netto gjeld	9 321	9 711
Egenkapital tilordnet aksjonærer i morselskapet	29 012	27 108
Sum egenkapital og netto gjeld	38 333	36 820
Gjeldsgrad	24 %	26 %

Note 24 Virkelig verdi av finansielle poster

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

Finansielle instrumenter og derivater

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

Kontanter og kontantekvivalenter

Virkelig verdi er antatt å være lik bokført verdi.

Rentebærende forpliktelser

Konsernet regnskapsfører rentebærende forpliktelser til amortisert kost.

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

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

Kundefordringer / andre fordringer / og leverandørgjeld/ annen gjeld

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

Andre finansielle eiendeler

Andre finansielle eiendeler består i hovedsak av investeringer i noterte papirer, hvor virkelig verdi er satt til sluttkurs på børs. For ikke-noterte finansielle eiendeler har virkelig verdi blitt estimert ved bruk av verdsettelsesteknikker, basert på forutsetninger som ikke er underbygget av observerbare markedspriser.

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

	2018 Balanseført verdi	2018 Virkelig verdi	2017 Balanseført verdi	2017 Virkelig verdi
<i>Finansielle eiendeler</i>				
Bankinnskudd og kontanter	586	586	559	559
Kundefordringer	702	702	692	692
Andre kortsiktige fordringer	249	249	304	304
Finansielle anleggsmidler	1 149	1 149	1 353	1 353
<i>Finansiell gjeld</i>				
Leverandørgjeld	639	639	563	563
<i>Rentebærende gjeld:</i>				
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 778	2 778	3 352	3 352
Sertifikatlån	700	700	1 150	1 150
Obligasjonslån	4 200	4 163	3 850	3 873
Annen rentebærende gjeld	1 590	1 590	1 354	1 354
Virkelig verdi valutaterminkontrakter	48	48	-79	-79
Virkelig verdi renteswaper	856	856	999	999

Note 25 Langsiktig gjeld

	2018 Balanseført verdi	2018 Markeds- verdi	2017 Balanseført verdi	2017 Markeds- verdi
Obligasjonslån ¹⁾	4 200	4 163	3 850	3 873
Gjeld til kredittinstitusjoner ¹⁾	2 439	2 439	2 878	2 878
Annen langsiktig gjeld	13	13	7	7
Virkelig verdi renteswapavtaler (note 22 og 27)	748	748	885	885
S u m	7 400	7 363	7 621	7 643

¹⁾ Vektet gjennomsnittlig rente for konsernets rentebærende gjeld er 2,95%, korrigert for inngåtte renteavtaler. Vektet gjennomsnittlig rentebindingsperiode 3,4 år.

Se note 21 for forklaring av konsernets finansielle risikostyring.

Note 26 Avstemming av forpliktelser fra finansieringsaktiviteter

	Langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld			Sum
	Obligasjonslån	Gjeld til kreditt- institusjoner	Sertifikatlån	Obligasjonslån	Gjeld til kreditt- institusjoner	
	Se note 25		Se note 27			
Forpliktelser 01.01.2017	1 250	5 887	250	1 100	1 376	9 863
Opptak av rentebærende gjeld	2 600	782	1 450	-	195	5 028
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-	-2 696	-550	-1 100	-982	-5 328
Reklassifisering fra lang til kort	-	-1 195	-	-	1 195	0
Valutakurseffekter	-	100	-	-	42	141
Forpliktelser 31.12.2017	3 850	2 878	1 150	0	1 827	9 705
Opptak av rentebærende gjeld	350	747	700	-	275	2 072
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-	-1 302	-1 150	-	-26	-2 477
Reklassifisering fra lang til kort	-	148	-	-	-148	0
Valutakurseffekter	-	-32	-	-	-	-32
Forpliktelser 31.12.2018	4 200	2 439	700	0	1 929	9 268

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

Note 27 Kortsiktig gjeld

	2018	2017
Rentebærende sertifikatlån	700	1 150
Obligasjonslån kortsiktig del	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	338	474
Annen rentebærende gjeld	1 591	1 355
Virkelig verdi renteswapavtaler, kortsiktig del (note 22 og 25)	109	113
Virkelig verdi valutaterminkontrakter	0	79
Leverandørgjeld	639	563
Påløpne renter	30	31
Skyldige offentlige avgifter	147	196
Betalbar skatt	142	84
Annen gjeld	869	754
S u m	4 565	4 801

Note 28 Forfallsstruktur finansielle forpliktelser

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

31.12.2018	Gjenværende periode						Total
	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	
Finansielle forpliktelser							
Gjeld til kredittinstitusjoner	368	1 790	702	0	0	3	2 864
Sertifikatlån	701	0	0	0	0	0	701
Obligasjonslån	90	1 849	64	1 147	39	1 432	4 622
Annen rentebærende gjeld	1 591	0	0	0	0	0	1 591
Leverandørgjeld og annen gjeld	1 826	0	0	0	0	12	1 839
Rentebytteavtaler (se note 22)	229	243	243	244	249	431	1 639
Totalt	4 805	3 882	1 009	1 391	289	1 880	13 256

31.12.2017	Gjenværende periode						Total
	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	
Finansielle forpliktelser							
Gjeld til kredittinstitusjoner	507	97	2 830	0	0	4	3 438
Sertifikatlån	1 151	0	0	0	0	0	1 151
Obligasjonslån	90	99	1 814	47	1 139	1 082	4 272
Annen rentebærende gjeld	1 355	0	0	0	0	0	1 355
Leverandørgjeld og annen gjeld	1 708	0	0	0	0	7	1 716
Rentebytteavtaler (se note 22)	234	248	249	250	255	547	1 782
Totalt	5 044	444	4 893	297	1 395	1 640	13 713

		2018	2017
Pantstillelser og garantier mv.			
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:	Obligasjonslån	2 648	2 679
	Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
	Sertifikatlån	4 200	3 850
	Annen rentebærende gjeld	0	0
	S u m	6 848	6 529

Balansført verdi av de pantsatte eiendeler:	Eierbenyttet eiendom	4 205	5 392
	Investerings eiendom	12 024	12 989

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:

	2018	2017
Utsatt skatt	6 202	6 176
Utsatt skattefordel	109	97
Netto utsatt skatt	6 093	6 079

Endring i balanseført utsatt skatt:	2018	2017
Balanseført verdi 01.01	6 079	6 032
Resultatført i perioden	14	47
Skatt ikke ført mot resultat	0	0
Tilgang og avgang datterselskaper	0	0
Resultatført i utvidet resultat	0	0
Balanseført verdi 31.12	6 093	6 079

Endring i balanseført utsatt skatt:

	Anleggsmidler	Virkelig verdi/ gevinster	Finansielle instrumenter	Omløpsmidler	Avsetning for forpliktelseser	Fremførbart underskudd	Sum
01.01.2017	894	5 424	-238	-9	-13	-25	6 032
Resultatført i perioden	60	3	-12	0	2	-6	47
Skatt ikke ført mot resultatet							0
Tilgang og avgang datterselskaper							0
Resultatført i utvidet resultat							0
31.12.2017	954	5 427	-250	-9	-11	-31	6 079
Resultatført i perioden	103	-27	-39	-14	-8	-2	14
Skatt ikke ført mot resultatet							0
Tilgang og avgang datterselskaper							0
Resultatført i utvidet resultat							0
31.12.2018	1 057	5 400	-289	-23	-19	-32	6 093

	2018	2017
Netto utsatt skatt som ikke er regnskapsført mot resultatet er som følger:		
Utsatt skatt i oppkjøpte selskaper	0	0
Andre posteringer	2	0
Sum	2	0

	2018	2017
Midlertidige forskjeller som ikke inngår i grunnlaget for beregning av utsatt skatt		
Ved inngangen til året	215	335
Oppkjøp	65	-244
Andre forskjeller	-63	123
Sum	217	215

	2018	2017
Årets skattekostnad:		
Betalbar skatt	-157	-121
Endring i utsatt skatt	-20	10
Årets totale skattekostnad	-177	-110

Anvendt skattesats 24% / 23% / 22%

	2018	2017
Avstemming mellom skattekostnad og resultat multiplisert med nominell skattesats		
Regnskapsmessig resultat multiplisert med nominell skattesats 23%	491	403
Justert skattesats Sverige 22%, Belgia 33,9%, Nederland 25%	8	-6
Skatt på resultat av andeler i tilknyttede og felleskontrollerte selskaper	-92	-8
Endret skattesats fra 23% til 22% (fra 24% til 23%)	-192	-240
For lite avsatt skatt tidligere år	0	-27
Skatt på andre endringer	-38	-12
Bokført skattekostnad	177	110

Note 30 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet utgjør kr 300 125 000 fordelt på 300 125 aksjer, hver pålydende kr. 1 000.

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

Aksjonærene i selskapet per 31.12.	2018	2017
	Antall aksjer	Antall aksjer
Olav Thon Gruppen AS	300 125 100,0 %	300 125 100,0 %
(Beløp i hele kroner)	2018	2017
Aksjekapital 01.01	300 125 000	300 125 000
Endring i aksjekapitalen i året	0	0
Aksjekapital 31.12	300 125 000	300 125 000

Note 31 Nærtstående parter

100% av selskapets aksjekapital er indirekte eid av Olav Thon Stiftelsen gjennom stiftelsens heleide selskap Olav Thon Gruppen AS. 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.

Thon Holding er forretningsfører for Olav Thon Eiendomsselskap ASA som i likhet med Thon Holding AS er et datterselskap av Olav Thon Gruppen AS. Gjennom avtalen sikres Olav Thon Eiendomsselskap ASAs tilgang på Olav Thon Gruppen AS sine ressurser innen eiendomsforvaltning og generell forretningsdrift.

Honoraret utgjør 4% av brutto leieinntekter, med mulighet for tilleggs godtgjørelse for eventuelle særskilte oppgaver forretningsfører pålegges. For 2018 utgjorde totalt honorar kr 121,6 mill. (for 2017 kr 98,1 mill.).

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

Det foreligger avtaler om utleie av lokaler til selskaper i Olav Thon Gruppen AS, hvor leiebetingelsene er basert på generelle markedsbetingelser på avtaletidspunktet. Samlede leieinntekter fra selskaper i Olav Thon Gruppen AS utgjorde i 2018 kr 66,3 mill. (i 2017 kr 52,3 mill.).

Note 32 Operasjonelle leieavtaler

Leieavtaler hvor konsernet er utleier av investeringseiendommer:

Konsernet har inngått kontrakter for utleie av fast eiendom. Kontraktene har gjennomsnittlig 4 års varighet. For ikke kansellerbare leiekontrakter forfaller konsernets minimums leieinntekter som følger:

	2018	2017
Innen ett år	1 871	1 780
Mellom ett og fem år	5 774	5 493
Senere enn fem år	727	692
Sum	8 372	7 965

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

	2018	2017
Eierbenyttet eiendom	13 435	12 902
Investeringseiendom	29 832	28 189
	43 267	41 090
Akkumulert avskrivning	-535	-275
Bokført verdi	42 732	40 815

Periodisert leieinntekt i balanse

	2018	2017
Mottatt ikke opptjent leieinntekt	320	326

Note 33 Betingede forpliktelser

Konsernet har kontraktsfestede, ikke balanseførte forpliktelser for kjøp og tilvirkning av investeringseiendom, anlegg under utførelse og boliger for videresalg per 31.12.2018 på kr 599 mill. (per 31.12.2017 kr 124 mill.).

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

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

Note 34 Vedtatte standarder som ikke er trådt i kraft

For 2019 vil den mest sentrale nye standarden være:

IFRS 16 Leiekontrakter

IASB utga en ny standard for leasing den 13.01.2016. Standarden trer i kraft for regnskap som begynner etter 01.01.2019. Standarden krever at leietaker balansefører en bruksrett med tilhørende forpliktelse for alle vesentlige leiekontrakter. En foreløpig analyse av effekter av implementering av ny regnskapsstandard tilsier at dette medfører en estimert leasingforpliktelse på kr 446 mill, og en tilsvarende rett til bruk eiendel per 01.01.2019.

Note 35 Overgangseffekter rapportering etter forenklet IFRS**BALANSE PR. 1.1. 2017**

Beløp i MNOK		NGAAP 01.01.2017	Endring FKV (A)	Måle- endring	Reklassifi- sering	IFRS 01.01.2017
EIENDELER						
Immaterielle eiendeler	I	43	0	-2		41
Utsatt skattefordel		0	0	0		0
Investeringseiendommer	B	0	0	26 829		26 829
Eierbenyttede eiendommer	B	0	0	12 532		12 532
Varige driftsmidler	B, I	19 016	-767	-17 306	-81	862
Tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet		111	427	30		568
Finansielle anleggsmidler	C	218	-27	1 148		1 339
Sum anleggsmidler		19 388	-367	23 230	-81	42 171
Varelager	D	664	-1	223		886
Fordringer	D, I	1 233	34	-290	80	1 057
Investeringer	C	24	0	67		90
Bankinnskudd og kontanter		456	-64	0		392
Sum omløpsmidler		2 376	-30	0	80	2 426
Sum eiendeler		21 765	-397	23 230	0	44 597
EGENKAPITAL OG GJELD						
Aksjekapital		300	0	0		300
Annen innskutt egenkapital		214	-8	0		205
Omregningsdifferanser	H	-191	0	191		0
Annen egenkapital		7 739	162	16 863		24 764
Ikke-kontrollerende eierinteresser		795	0	0		795
Sum egenkapital		8 856	153	17 054	0	26 064
Utsatt skatt	G	862	-5	5 175		6 032
Andre forpliktelser		0	0	0		0
Langsiktig gjeld	E, I	8 873	-497	1 002	-1 161	8 218
Kortsiktig gjeld	E, F, I	3 173	-48	-1	1 161	4 284
Sum gjeld		12 908	-550	6 176	0	18 534
Sum egenkapital og gjeld		21 765	-397	23 230	0	44 598

Forts. Note 35 Overgangseffekter rapportering etter forenklet IFRS
BALANSE PR. 31.12. 2017

Beløp i MNOK		NGAAP 31.12.2017	Endring FKV (A)	Måle- endring	Reklassifi- sering	IFRS 31.12.2017
EIENDELER						
Immaterielle eiendeler	I	40	0	0	-2	38
Utsatt skattefordel		97	-1	0		97
Investerings eiendommer	B	0	0	28 189		28 189
Eierbenyttede eiendommer	B	0	0	12 627		12 627
Varige driftsmidler	B, I	19 814	-1 054	-17 712	-62	985
Tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet		196	445	1		642
Finansielle anleggsmidler	C	199	3	1 152		1 354
Sum anleggsmidler		20 346	-607	24 256	-64	43 930
Varelager	D	366	-1	621		985
Fordringer	D, I	1 745	-36	-777	64	995
Investeringer	C	24	0	80		103
Bankinnskudd og kontanter		630	-71	0		559
Sum omløpsmidler		2 764	-108	-77	64	2 643
Sum eiendeler		23 110	-714	24 179	0	46 574
EGENKAPITAL OG GJELD						
Aksjekapital		300		0		300
Annen innskutt egenkapital		24	-5	0		19
Omregningsdifferanser	H	-4	173	332		501
Annen egenkapital		8 603	-1	17 686		26 288
Ikke-kontrollerende eierinteresser		868	-1	0		867
Sum egenkapital		9 791	166	18 018	0	27 975
Utsatt skatt	G	965	-7	5 218		6 176
Andre forpliktelser		0	0	0		0
Langsiktig gjeld	E, I	8 031	-815	879	-474	7 621
Kortsiktig gjeld	E, F, I	4 323	-58	62	474	4 801
Sum gjeld		13 319	-880	6 159	0	18 597
Sum egenkapital og gjeld		23 110	-714	24 177	0	46 572

Forts. Note 35 Overgangseffekter rapportering etter forenklet IFRS

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i MNOK	NGAAP 31.12.2017	Endring FKV (A)	Måle- endring	IFRS 31.12.2017
Leieinntekter	1 583	-19	0	1 564
Losjiinntekter	2 006	-35	0	1 971
Varesalg	2 646	-41	-487	2 118
Andre driftsinntekter	787	-7	0	780
Sum driftsinntekter	7 022	-102	-487	6 433
Varekostnad	-1 472	25	381	-1 066
Lønnskostnad	-1 374	25	0	-1 349
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	-477	10	-23	-491
Andre driftskostnader	-2 430	22	141	-2 267
Sum driftskostnader	-5 753	82	498	-5 173
Forvaltningsresultat	1 268	-20	11	1 260
Verdiendring investeringseiendommer	0	0	750	750
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	46	7	-21	32
Driftsresultat	1 314	-12	741	2 042
Finansinntekter	52	-43	98	107
Finanskostnader	-456	53	-103	-505
Verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi	0	0	34	34
Netto finansposter	-404	10	30	-364
Resultat før skatter	911	-2	771	1 679
Endring utsatt skatt	-7	1	16	10
Betalbar skatt	-122	1	0	-121
Skatter	-129	2	16	-110
Periodens resultat	782	-0	787	1 569
Andre inntekter og kostnader:				
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>				
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta	0	0	310	310
Totalresultat	0	0	1 096	1 878
Periodens resultat tilordnet:				
Aksjonærer	718	0	730	1 449
Ikke-kontrollerende eierinteresser	64	0	56	120
Totalresultat tilordnet:				
Aksjonærer	718	0	1 012	1 730
Ikke-kontrollerende eierinteresser	64	0	84	148

Forts. Note 35 Overgangseffekter rapportering etter forenklet IFRS

Overgangseffekter:

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

A) Endret konsolideringsmetode for felleskontrollerte virksomheter:

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

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

Måleendringer:

B) Vurdering av eiendom:

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

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

C) Vurdering av finansielle anleggsmidler og omløpsmidler:

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

D) Vurdering av Boliger for salg:

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

E) Vurdering av gjeld:

Langsiktig gjeld er økt med virkelig verdi av renteswap-avtaler på overgangstidspunktet. Endringer i virkelig verdi på renteswap-avtaler er ført som verdiendring over resultat.

F) Innregning av utbytte:

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

G) Utsatt skatt:

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

H) Omregningsdifferanser:

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

I) Reklassifiseringer:

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

RESULTATREGNSKAP

Beløp i tusen kroner	Note	2018	2017
Leieinntekter		1 296	1 231
Varesalg		10 295	17 683
Andre driftsinntekter	2	372 187	325 563
Driftsinntekter		383 778	344 477
Varekostnader		-2 684	-2 608
Lønnskostnader	3	-204 218	-188 248
Ordinære avskrivninger	6	-10 625	-8 011
Andre driftskostnader	3,4	-187 790	-144 969
Driftskostnader		-405 317	-343 836
Driftsresultat		-21 538	641
Finansinntekter	5	416 806	671 879
Finanskostnader	5	-544 471	-428 173
Netto finansposter		-127 665	243 706
Resultat før skatter		-149 204	244 347
Skatter	14	33 712	-43 208
Årsresultat		-115 491	201 138

BALANSE

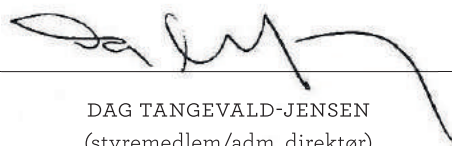
Beløp i tusen kroner	Note	2018	2017
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler		12 409	2 294
Utsatt skattefordel	14	11 562	0
Varige driftsmidler	6	27 889	27 527
Investering i datterselskaper	1	4 300 736	4 300 736
Finansielle anleggsmidler	7	62 870	2 125 762
Sum anleggsmidler		4 415 466	6 456 320
Varer	8	51	64
Fordringer	9	4 107 550	2 378 661
Finansielle omløpsmidler	10	32 012	0
Bankinnskudd og kontanter	17	108 707	128 630
Sum omløpsmidler		4 248 319	2 507 355
Sum eiendeler		8 663 786	8 963 675
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	15,16	300 125	300 125
Annen innskutt egenkapital	16	850	850
Annen egenkapital	16	1 734 900	1 850 391
Sum egenkapital		2 035 875	2 151 366
Utsatt skatt	14	0	22 161
Langsiktig gjeld	11	5 750 000	5 350 000
Kortsiktig gjeld	12,14	877 911	1 440 148
Sum gjeld		6 627 911	6 812 309
Sum egenkapital og gjeld		8 663 786	8 963 675

Oslo, 25.06.2019

Styret i Thon Holding AS



OLAV THON
(styrets formann)



DAG TANGEVALD-JENSEN
(styremedlem/adm. direktør)



OLE-CHRISTIAN HALLERUD
(styremedlem)

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i tusen kroner	2018	2017
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Netto kontantstrøm fra drift	-149 204	244 347
Kostnadsførte renter	273 104	277 873
Betalte renter	-273 530	-291 689
Betalte skatter	-80	-26
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter (endring i arbeidskapital)	93 079	-25 938
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter (A)	-56 631	204 567
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-21 428	-9 150
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	628	716
Netto kontantstrøm fra andre investeringer	1 857 701	-33 664
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter (B)	1 836 901	-42 098
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Opptak av ny rentebærende gjeld	1 750 000	3 249 290
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-1 800 000	-3 798 580
Nettoeffekt av andre kapitalendringer	-1 750 193	481 934
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter (C)	-1 800 193	-67 356
Netto endring i kontantstrøm (A+B+C)	-19 923	95 113
Kontanter og ekvivalenter ved periodens start	128 630	33 517
Kontanter og ekvivalenter ved periodens slutt	108 707	128 630
Ubenyttet del av kassekreditt og andre trekkrettigheter	1 737 487	3 275 490

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Følgende prinsipper er anvendt:

Kostmetoden benyttes for investeringer datterselskaper, felleskontrollerte og tilknyttede selskaper. Investeringen vurderes til anskaffelseskost for aksjer 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.

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres til anskaffelseskost redusert med avskrivninger etter en lineær avskrivningsplan og reduseres med nedskrivninger til antatt virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående.

Varebeholdningen er verdsatt til innkjøpspris. Ukurans antas å være ubetydelig.

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

Selskapets investering i markedsbaserte aksjer er balanseført til markedsverdi.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi hvorunder finansielle om løpsmidler vurderes etter porteføljeprinsippet.

FIFO-metoden benyttes for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler.

Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til balansedagens kurs.

Underkurs ved låneopptak og kostpris for renteopsjoner som er benyttet til rentesikringsformål, er periodisert over lånets løpetid.

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt.

Kontantstrømoppstilling er utarbeidet etter den indirekte metoden.

Selskapet inngår i Olav Thon Gruppens samlede bankgaranti for skattetrekk.

NOTER TIL REGNSKAPET

(alle beløp i tusen kroner)

1 Datterselskap/konsernselskap

Datterselskap	Virksomhet	Ervervs- år	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital
Conrad Langaard AS	Øvrige	1985	Oslo	100	2 589	6 717
Follo Fjernvarme AS	Øvrige	2005	Oslo	100	5 520	61 680
Investhon AS	Øvrige	1986	Oslo	100	56 142	538 094
Norsk Pantelotteri AS	Øvrige	2011	Oslo	60	4 391	4 774
Norsk Underholdningsspill AS	Øvrige	1996	Oslo	100	4 244	49 149
Resthon AS	Øvrige	1984	Oslo	100	-208	7 349
Thon Eiendomsdrift AS	Eiendom	1985	Oslo	100	41 666	5 148 140
Thon Hotels AS	Hotelldrift	2005	Oslo	100	1 445	56 998
Time Park AS	Øvrige	2007	Oslo	100	-5 135	1 712
Unger Fabrikker AS	Øvrige	1991	Oslo	100	47 573	231 623

Tilknyttede selskap	Virksomhet *)	Ervervs- år	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital
Angvik Areal AS	Eiendom	2012	Gjemnes	27	2 668	262 765
Angvik Eiendom AS	Eiendom	2015	Molde	24	1 202	6 061

2 Andre driftsinntekter

	2018	2017
Salgsinntekter langsiktige tilvirkningskontrakter	0	0
Administrasjonshonorar	322 810	296 865
Gevinst ved avgang anleggsmidler	358	411
Andre driftsinntekter	49 019	28 288
Sum	372 187	325 563

3 Lønnskostnader, godtgjørelser mv.

	2018	2017
Lønninger	162 194	153 973
Arbeidsgiveravgift	24 947	23 477
Pensjonskostnader	10 057	8 144
Andre ytelser	6 203	1 510
Viderefakturerte personalkostnader	817	1 144
S u m	204 218	188 248

Antall årsverk	236	241
----------------	-----	-----

Ytelser til ledende personer:

	<u>Adm.dir.</u>	<u>Styret</u>
Lønn	1 914	0
Annen godtgjørelse	135	0

Det foreligger ikke avtaler vedrørende kompensasjon ved fratreden eller avtaler utover ordinær OTP for administrerende direktør, styreformann eller styremedlemmer. Det foreligger for selskapet ingen form for bonusavtaler, aksjeopsjonsordninger eller incentivavtaler. Samlede lån og sikkerhetsstillelser til fordel for ansatte i selskapet utgjør kr. 0,-.

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapet har etablert en innduadsbasert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

Revisjonshonorar/-tjenester for året 2018:

Lovpålagt revisjon	358
Andre attestasjonstjenester	28
Skatterådgivning	0
Andre tjenester utenfor revisjonen	0
Sum	386

Pensjonskostnader:

	2018	2017
Utbetalte pensjoner/OTP premie/AFP premie	10 057	8 144

4 Andre driftskostnader

	2018	2017
Vedlikeholdskostnader	1 267	2 694
Leiekostnader	20 340	18 658
Tap ved avgang av varige driftsmidler	56	19
Fremmedtjenester/innleid arbeidshjelp	70 760	44 758
Øvrige driftskostnader	95 366	78 840
S u m	187 790	144 969

5 Finansinntekter og -kostnader

	2018	2017
Finansinntekter		
Renter fra konsernselskaper	94 009	85 821
Konsernbidrag	21 500	427 000
Andre renteinntekter	15 607	7 753
Valutagevinster	264 807	148 761
Andre finansinntekter	20 883	2 543
S u m	416 806	671 879

Finanskostnader

Renter til konsernselskaper	61 005	47 192
Andre rentekostnader	212 100	230 681
Valutatap	259 262	204 050
Nedskrivning/tilbakeført nedskrivning aksjer i tilknyttede selskaper	0	-58 000
Tap ved avhendelse verdipapirer	3 944	0
Tap ved avhendelse av aksjer i tilknyttede virksomheter	0	187 433
Nedskrivning/tilbakeført nedskrivning av andre finansielle omsettelser	0	-188 032
Andre finanskostnader	8 160	4 850
S u m	544 471	428 173

6 Varige driftsmidler

	Varige driftsmidler			eiendeler
	Fast eiendom	Løsøre	S u m	Rettigheter
Anskaffelseskost per 01.01	5 969	75 965	81 934	8 060
Tilgang	0	8 730	8 730	12 698
Avgang	0	-2 939	-2 939	0
Anskaffelseskost per 31.12	5 969	81 756	87 725	20 758
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	0	-59 836	-59 836	-8 349
Samlede nedskrivninger per 31.12	0	0	0	0
Balanseført verdi per 31.12	5 969	21 920	27 889	12 409
Årets avskrivninger	0	-8 042	-8 042	-2 583
Årlig leie, ikke balanseførte driftsmidler	-19 649	-692	-20 340	

7 Andre finansielle anleggsmidler

	2018	2017
Andre fordringer	4 431	6 428
Lån til datterselskaper	0	2 061 214
Investeringer i tilknyttede virksomheter	53 557	53 239
Lån til tilknyttede og felleskontrollerte selskaper	0	0
Investeringer i aksjer	4 881	4 881
S u m	62 870	2 125 762

8 Varebeholdning

	2018	2017
Varer for videresalg	51	64
Sum	51	64

9 Kortsiktige fordringer

	2018	2017
Kundefordringer	1 870	2 013
Fordringer på konsernselskaper	4 071 093	2 352 963
Forskuddsbetalte kostnader	14 273	11 755
Opptjent ikke fakturert inntekt	5 992	9 772
Andre fordringer	14 322	2 158
S u m	4 107 550	2 378 661

10 Finansielle omløpsmidler

	Balanseført verdi	Markeds verdi
Omløpsaksjer:		
Norske aksjer (hver under 10% eierandel)	32 012	32 012
S u m	32 012	32 012

11 Langsiktig gjeld

	2018	2017
Gjeld til kredittinstitusjoner 1)	1 550 000	1 500 000
Obligasjonslån 1)	4 200 000	3 850 000
Annen rentebærende gjeld 1)	0	0
Annen gjeld	0	0
S u m	5 750 000	5 350 000

Avdragsstrukturen for samlet gjeld er:

	År
	2019
	2020
	2021
	2022
	2023
	Senere
S u m	5 750 000

Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:

Gjeld til kredittinstitusjoner	1 550 000
Obligasjonslån	4 200 000
S u m	5 750 000

Balanseført verdi av de pantsatte verdier:

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5 485 771 ¹⁾
Sum	5 485 771

¹⁾ Thon Holding AS sin pantsatte gjeld er sikret med pant i eiendommer i datterselskaper.

Selskapet har i forbindelse med konsernkontoavtaler med samlet kredittramme på 100 millioner kroner stillet garanti på vegne av dedeltakende datterselskaper.

Selskapet har stilt garanti på tilsammen 778 millioner kroner på vegne av datterselskap, hvorav 267 millioner kroner er i utenlandsk valuta (SEK 275 millioner kroner).

12 Kortsiktig gjeld

	2018	2017
Rentebærende sertifikatlån	700 000	1 150 000
Annen rentebærende kortsiktig gjeld	12 513	0
Betalbar skatt	11	80
Påløpt rente	23 634	24 060
Leverandørgjeld	20 205	18 257
Skyldige offentlige avgifter	18 985	14 944
Forskudd fra kunder	240	569
Annen gjeld til konsernselskap	13 594	4 736
Annen gjeld	88 729	227 501
S u m	877 911	1 440 148

13 Mellomværende med foretak i samme konsern

	2018	2017
Fordringer på datterselskap	4 071 093	2 352 963
Fordringer på felleskontrollerte og tilknyttede selskap	0	0
Annen kortsiktig gjeld til konsernselskaper	13 594	4 736

14 Skatt

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt	2018	2017
<u>Forskjeller som utlignes:</u>		
Anleggsmidler	463	878
Omløpsmidler	0	131 738
Gjeld	-53 019	-36 264
Underskudd til fremføring	0	0
Andre forskjeller	0	0
S u m	-52 556	96 352

Forskjeller som ikke utlignes:

Oppskrivninger	0	0
Avskåret rentefradrag	0	0
S u m	0	0

Sum midlertidige forskjeller

Sum midlertidige forskjeller	-52 556	96 352
Herav:		
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt	0	0
Forskjeller som inngår i utsatt skatt	0	0
Utsatt skatt	0	22 161
Utsatt skattefordel	11 562	0

Betalbar skatt fremkommer slik:

	2018	2017
Ordinært resultat før skattekostnad	-149 204	244 347
Permanente forskjeller	344	-60 298
Endring midlertidige forskjeller	148 908	-183 714
Grunnlag betalbar skatt	48	335
Betalbar skatt i resultatet	11	80
Betalbar skatt i balansen	11	80

Årets skattekostnad fremkommer slik:

	2018	2017
Betalbar skatt	11	80
Endring i utsatt skatt	-33 723	43 127
Skatteeffekt av sikringsinstrumenter i datterselskaper	0	0
Årets totale skattekostnad	-33 712	43 208

15 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet utgjør 300.125.000 kroner fordelt på 300.125 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 Gruppen AS.

16 Egenkapital

	Aksje- kapital	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	S u m
Egenkapital per 31.12.2017	300 125	850	1 850 391	2 151 366
Årets resultat			-115 491	-115 491
Avsatt utbytte			0	0
Egenkapital per 31.12.2018	300 125	850	1 734 900	2 035 875

17 Bankinnskudd og kontanter

	2018	2017
Kontanter og bankinnskudd	108 707	128 630
Bundne midler	0	0
S u m	108 707	128 630



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Thon Holding AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Thon Holding AS.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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



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

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

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av underskuddet i selskapsregnskapet og anvendelse av overskuddet i konsernregnskapet 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.

Andre forhold

Denne beretning erstatter tidligere avgitt beretning, datert 29.april 2019. Selskapet har i ettertid valgt å endre regnskapsrammeverk for konsernregnskapet til forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

Oslo, 26.juni 2019

BDO AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Asle Aftret'. The signature is fluid and cursive.

Asle Aftret

statsautorisert revisor

THON HOLDING AS

Stenersgata 2A | Postboks 489 Sentrum | 0105 Oslo

Tlf 23 08 00 00

olavthon.no | firmapost@olavthon.no

Foretaksnr.: 938 050 287