



2017

Årsrapport

THON HOLDING



OLAV THON GRUPPEN



HOVEDPUNKTER 2017

Thon Holding konsernet hadde et godt resultat også i 2017, og oppnådde en resultatvekst fra foregående år. Hovedpunktene i konsernets årsrapport for 2017 er som følger:

- Driftsinntektene økte med 9 % til 7.022 millioner kroner
- Resultat før skatter økte med 23 % til 1.092 millioner kroner
- Bokført egenkapital steg med 11 % til 9.791 millioner kroner, og egenkapitalandelen var uendret på 42 %. Verdijustert egenkapital vurderes å være vesentlig høyere.
- Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen per 01.01.18 var 2.300 millioner kroner (2.200), og ledigheten var 1 % (1)
- Thon Hotels hadde ved årsskiftet 11.338 rom fordelt på 80 hoteller i Norge og utlandet
- Konsernets likviditetsreserve var ved årsskiftet 4.004 millioner kroner (2.099)

INNHOOLD

02	Hovedpunkter 2017
04	Virksomhetsområder
05	Nøkkeltall
06	Årsberetning 2017
18	Resultatregnskap
19	Balanse
20	Kontantstrømoppstilling
21	Noter til regnskapet
39	Revisors beretning
43	Engelsk versjon

Virksomhetsområder

Thon Holding konsern



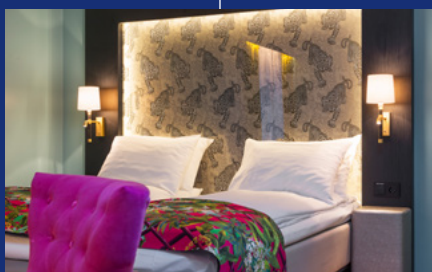
EIENDOM

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	2017	2016	2015
RESULTAT			
Driftsinntekter	7 022	6 462	5 949
Driftsresultat	1 268	1 231	1 039
Netto rentekostnader	307	311	323
Resultat før skatter	1 092	888	836
SOLIDITET			
Bokført egenkapital	9 791	8 856	8 096
Bokført egenkapitalandel	42 %	41 %	41 %
Sum eiendeler	23 110	21 765	19 881
LIKVIDITET			
Netto kontantstrøm fra drift ¹⁾	1 466	1 299	1 022
Likviditetsreserver ²⁾	4 004	2 099	3 239
Avdrag neste 12 mnd	2 968	2 627	2 460
Netto rentebærende gjeld / Netto kontantstrøm fra drift	6,7	7,1	8,5
Rentedekningsgrad ³⁾	5,7	5,4	4,3
FINANSIERING			
Rentebærende gjeld	10 521	10 292	9 331
Andel valutalån	34 %	39 %	31 %
Løpetid lån (år)	2,6	2,2	2,8
Rente per 31.12	2,84 %	3,22 %	3,61 %
Rentesikring (over 1 år)	57 %	50 %	59 %
EIENDOM			
Netto investeringer	1 131	2 622	1 245
Leieinntektsnivå ⁴⁾	2 300	2 200	2 100
Ledighet	1 %	1 %	1 %
Bokført verdi eiendomsportefølje	18 985	18 284	16 926
HOTELL ⁵⁾			
Hotellrom	11 338	11 610	11 482
RevPAR (Inntekt per tilgjengelige rom) (kroner)	516	477	476
Rompris (kroner)	891	837	835
Belegg	58 %	57 %	57 %

1) Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter - Endring i arbeidskapital

2) Bankinnskudd o.l. + Ubenyttede lånerammer

3) (Driftsresultat + Ordinære avskrivninger/nedskrivninger) / Netto rentekostnader

4) Inkluderer markedsleie ledige lokaler

5) Thon Hotels

Årsberetning 2017

(Alle beløp i tusen kroner)

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Thon Holding konsernets årsregnskap er utarbeidet i samsvar med norske regnskapsregler (NGAAP), og regnskapsprinsippene er benyttet konsistent i alle perioder som er presentert.

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2017 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 31.12.17.

RESULTAT- OG BALANSESAMMENDRAG

Thon Holding konsernets driftsinntekter var 7.022 millioner kroner (6.462) og resultatet før skatter utgjorde 1.092 millioner kroner (888).

Konsernets eiendeler hadde ved årsskiftet en bokført verdi på 23.110 millioner kroner (21.765). Bokført egenkapital var 9.791 millioner kroner (8.856) og egenkapitalandelen var 42 % (41).

Konsernets rentebærende gjeld var 10.517 millioner kroner (10.292).

Eiendommenes leieinntekter indikerer en brutto avkastning (brutto yield) på bokførte verdier på 12 % og verdijustert egenkapital vurderes derfor å være vesentlig høyere enn bokført egenkapital.

DRIFTSINNTEKTER OG KOSTNADER

Konsernets samlede driftsinntekter økte i 2017 med 9 % til 7.022 millioner kroner (6.462).

Veksten forklares både av høyere salgsinntekter fra boligprosjekter og økte leieinntekter i eiendomsområdet samt økte driftsinntekter i hotellområdet.

Lønnskostnadene utgjorde 1.374 millioner kroner (1.376).

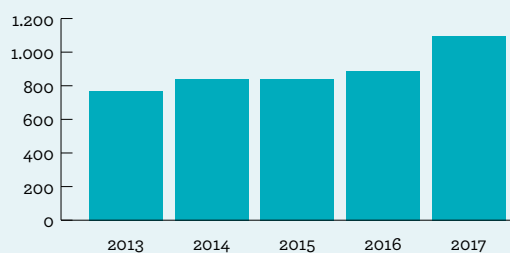
Ordinære avskrivninger beløp seg til 477 millioner kroner (386), mens nedskrivninger av eiendomsporteføljen utgjorde 0 millioner kroner (50).



BILDE Storgata 14

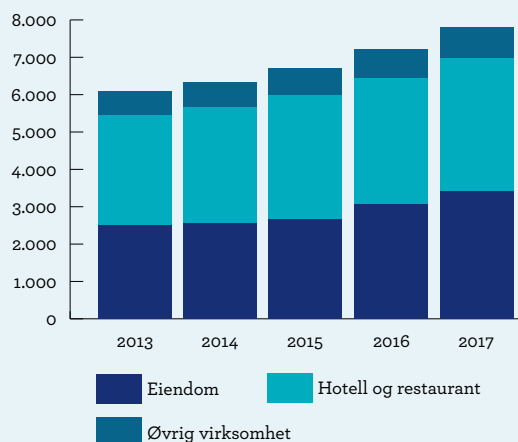
RESULTAT FØR SKATTER

mill. kr



DRIFTSINNTEKTER inkl. internsalg

mill. kr



Andre driftskostnader beløp seg til 3.098 millioner kroner (2.650). Økningen fra i fjor forklares både av økte produksjonskostnader knyttet til boligprosjekter og konsernets generelle vekst. Kostnadene knyttet til modernisering / vedlikehold av eiendomsporteføljen beløp seg til 611 millioner kroner (602). Samlede driftskostnader var 5.753 millioner kroner (5.230), og driftsresultat ble dermed 1.268 millioner kroner (1.231).

FINANSPOSTER

Konsernets netto finansposter utgjorde 177 millioner kroner (343).

Andel resultat i tilknyttede selskaper beløp seg til 46 millioner kroner (-60).

Finansinntektene beløp seg til 106 millioner kroner (149). Netto valutagevinst utgjorde 54 millioner kroner (19), og aksjegevinster beløp seg til 13 millioner kroner (100).

Samlede finanskostnader beløp seg til 329 millioner kroner (432). Nedgangen fra i fjor forklares i stor grad av at det i 2016 ble foretatt nedskrivninger av aksjonærlån til et tilknyttet selskap.

Ordinære rentekostnader utgjorde 321 millioner kroner (323), og lavere gjennomsnittsrente bidrar til nedgangen på tross av økt rentebærende gjeld.

KONTANTSTRØM OG LIKVIDITET

I 2017 var netto kontantstrøm fra driften 1.466 millioner kroner (1.299), mens endring i arbeidskapitalen var -229 millioner kroner (-635).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde dermed 1.237 millioner kroner (664).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -1.022 millioner kroner (-1.945), mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten med 59 millioner kroner (1.443). Nettoeffekt av andre kapitalendringer var 0 (-150), og av valutakursendringer 18 millioner (-14).

I 2017 økte dermed likviditetsbeholdningen med 174 millioner kroner (-2).

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 4.004 millioner kroner (2.099), og besto av kortsiktige plasseringer på 729 millioner kroner (542) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 3.275 millioner kroner (1.557).

MORSELSKAPETS REGNSKAP OG DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

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

Morselskapets driftsinntekter utgjorde 344 millioner kroner (308), og resultat før skatter beløp seg til 244 millioner kroner (-102).

Etter fradrag for beregnede skatter ble årsresultatet 201 millioner kroner (-90), og styret foreslår at årsresultatet godskrives annen egenkapital.

Morselskapets eiendeler hadde ved årsskiftet en bokført verdi på 8.964 millioner kroner (8.297). Bokført egenkapital var 2.151 millioner kroner (1.950), og egenkapitalandelen var 24 % (24).

VIRKSOMHETSOMRÅDER

Eiendom

Eiendomsområdet

I 2017 var samlede driftsinntekter i Eiendomsområdets 3.430 millioner kroner (3.054) (inkl. internt salg).

Økningen fra 2016 forklares både av økte salgsinntekter fra konsernets boligprosjekter, og vekst i konsernets leieinntekter.

Salgsinntekter fra boligprosjekter utgjorde 820 millioner kroner (627).

Konsernets eksterne leieinntekter økte med 6 % til 1.583 millioner kroner (1.498), både som følge av generell vekst og valutakursutviklingen. Som følge av at den norske krone svekket seg i 2017, økte leieinntektene i utlandet regnet om til norske kroner.

Ved årsskiftet hadde eiendomsporteføljen et leieinntektsnivå på 2.300 millioner kroner (2.200).

Ledigheten er fortsatt lav, og var ved årsskiftet 1 % (1). Eiendomsporteføljen fordeles på følgende segmenter (målt etter leienivå):

- 50 % handel
- 28 % hotell
- 16 % kontor
- 6 % diverse

Leieinntektene kommer fra følgende geografiske områder:

- 65 % Oslo-regionen
- 12 % Øvrige deler av Norge
- 17 % Sverige
- 6 % Belgia og Nederland

Leiekontraktene har en balansert forfallstruktur med en gjennomsnittlig restløpetid på ca. 4 år.

Kjøpesenter

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

Kjøpesentrene hadde en samlet butikkomsetning på 16,0 milliarder norske kroner (15,5). I Norge var butikkomsetningen på 6,9 milliarder kroner (6,8), mens den i Sverige var 9,5 milliarder svenske kroner (9,2).

HOTELL

Hotellområdet

Driftsinntektene i hotellområdet (inkl. internsalg) var 3.546 millioner kroner (3.397), inkludert 137 millioner kroner (158) i driftsinntekter fra frittstående serveringssteder.

Driftsinntektene viste en økende tendens både i Norge og utlandet.

Thon Hotels

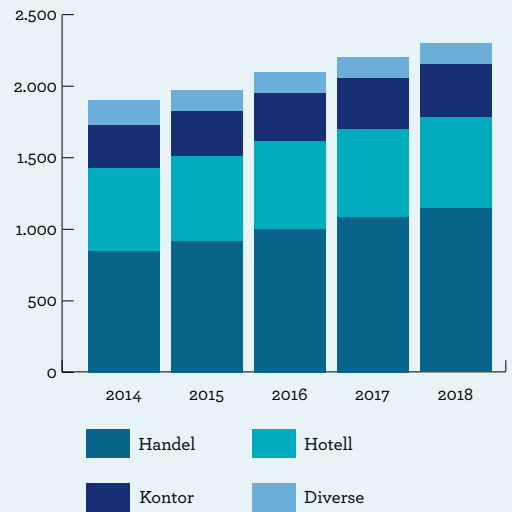
Thon Hotels er en hotellkjede med 11.338 rom fordelt på 80 hoteller i Norge og utlandet.

I Norge er Thon Hotels en landsdekkende hotellkjede med 9.757 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.

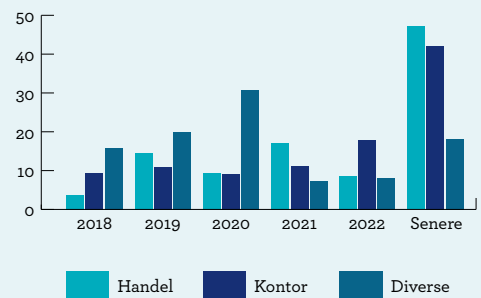
LEIEINNTEKTSNIVÅ

mill. kr



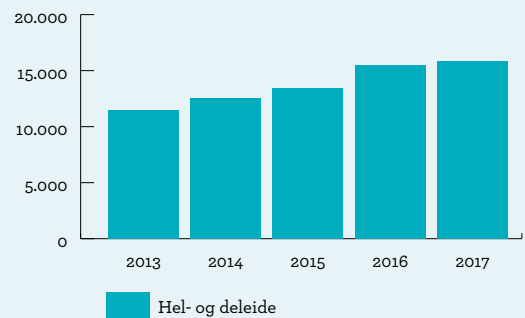
LEIEKONTRAKTSFORFALL

%



KJØPESENTEROMSETNING

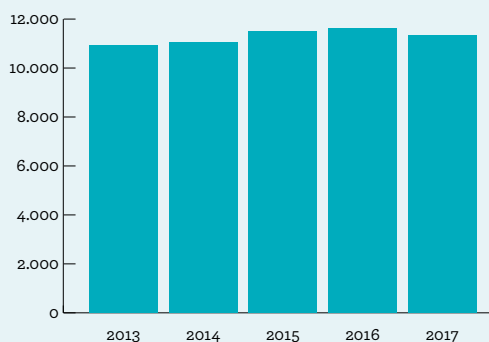
mill. kr



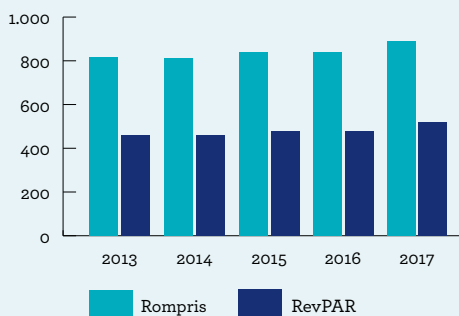


BILDER Thon Hotel Terminus og Thon Hotel Europa

HOTELLROMKAPASITET



ROMPRIS OG INNTEKT PER ROM
mill. kr



I utlandet har Thon Hotels 1.581 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 2017:

	GJENNOM-SNITTLIG ROMPRIS	BELEGGSPROSENT	REVPAR
Thon Hotels Norge (NOK)	877	57,7	506 (7,7%)
Thon Hotels Brussel (EUR)	105	59,1	62 (+10,7 %)
Totalt Thon Hotels (NOK)	891	57,9	516 (+8,2 %)

Med høyere rompris og beleggspersent både i Norge og i Brussel, hadde Thon Hotels en betydelig resultatfremgang i 2017.

Serveringsvirksomhet

Thon Holding konsernet eier og driver 7 serveringssteder utenfor hotellene. I 2017 var samlet omsetning 137 millioner kroner (158), og virksomheten hadde et tilfredsstillende resultat.

ØVRIGE VIRKSOMHETER

Bedriftene utenfor hovedvirksomhetene eiendoms- og hotellområdet inngår i området øvrige virksomheter. I 2017 var de samlede driftsinntektene i disse bedriftene 833 millioner kroner (768).

Den største virksomheten, Unger Fabrikker AS hadde en god utvikling også i 2017. Driftsinntektene utgjorde 625 millioner kroner (567), og resultat før skatt ble 90 millioner kroner (93).

INVESTERINGER

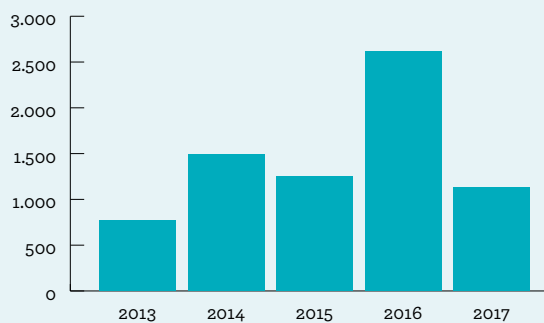
Konsernets samlede netto investeringer i 2017 utgjorde 1.131 millioner kroner (2.253) og omfatter både eiendomskjøp, investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring og rehabilitering av eksisterende eiendomsportefølje.

Større eiendomskjøp

- **Tanum Shoppingcenter, Tanumshede Sverige (55% eierandel)**
Tanum Shoppingcenter ligger ved E6 i Bohuslän i Sverige og åpnet i 2014. Kjøpesenteret er på ca. 40.000 kvm., og ble kjøpt av Orvelin Shoppingcenter AB (55% eierandel) i april 2017.

NETTO INVESTERINGER

mill. kr



BILDER Diagonale og Engbegets Promenade

Ferdigstilte eiendomsprosjekter

PROSJEKT	STED	SEGMENT	STØRRELSE
Engbrets Promenade	Lillestrøm	Boliger	171 leiligheter

Større eiendomsprosjekter under oppføring /rehabilitering

PROSJEKT	STED	SEGMENT	FERDIG-STILLELSE	UTVIDELSE
Dr. Wendts Hage	Lørenskog	Boliger	2018	51 leiligheter
Parkodden	Strømmen	Boliger	2018	166 leiligheter
Lehmanns brygge	Drøbak	Boliger	2018	14 boliger
Grønlandsleiret 27	Oslo	Boliger	2019	35 leiligheter
Bergstien 1/ Akersbakken	Oslo	Boliger	2019	136 leiligheter
Diagonale, Bjørvika (50 %)	Oslo	Kontor, Handel, Boliger	2018/2019	38.000 kvm
Youngstorget 3	Oslo	Kontor, Handel	2019	6.800 kvm.
Töcksfors Shoppingcenter	Årjäng, Sverige	Handel	2019	9.000 kvm.

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 10.521 millioner kroner (10.292)

Konsernets gjeldsportefølje består av langsiktige kredittrammer i nordiske banker og gjeld opptatt i det norske kapitalmarkedet. Ved årsskiftet var samlede kredittrammer på 13.796 millioner kroner (11.849), og ubenyttet del utgjorde 3.275 millioner kroner (1.557). Rentebærende gjeld ved årsskiftet var dermed 10.521 millioner kroner (10.292).

Det norske kapitalmarkedet er en viktig finansieringskilde, og ved årsskiftet hadde konsernet utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld på 5.000 millioner kroner (2.600).

Gjelden hadde ved årsskiftet en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,6 år (2,2), og 28 % (26) 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 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 2017 var det 2.689 årsverk (2.803) i Thon Holding konsernet. Morselskapet Thon Holding AS hadde ved samme tidspunkt 241 årsverk (211).

Antall årsverk fordelte seg med 2.229 i Norge, 358 i Belgia, 29 i Nederland og 73 i Sverige. Av konsernets ansatte er 49 % kvinner og 51 % menn.

I 2017 utgjorde konsernets sykefravær 5,8 % (4,6), mens tilsvarende tall i morselskapet var 2,8 %. (2,6).

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 næringsseiendom i 2017

Med økende vekst i norsk økonomi var 2017 et godt år for næringsseiendom

Transaksjonsmarkedet

Aktiviteten i det norske markedet for næringsseiendom var høy, og det samlede transaksjonsvolumet i det norske markedet for næringsseiendom (med verdi over 50 millioner kroner) utgjorde rundt 90 milliarder kroner. Omsetningsvolumet økte fra 80 milliarder kroner i 2016, og antallet transaksjoner var det høyeste noensinne.

Omsetningsvolumet på 90 milliarder i 2017 er den nest høyeste årsomsetningen 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.

50 % av konsernets leieinntekter kommer fra et fåtall større kjøpesentre og sentrale handelseiendommer i Norge samt kjøpesentre i Sverige delvis rettet mot grensehandel.

Privatkonsumet både i Norge og Sverige antas å øke de nærmeste årene, og detaljhandelen antas å utvikle seg positivt også i tiden fremover. Veksten i netthandelen antas å være høyere enn den fysiske detaljhandelen, men fremdeles utgjør netthandelen en lav andel av detaljhandelen. Det er igangsatt prosjekter for å tilpasse konsernets kjøpesentre digitaliseringen av varehandelen, og i tillegg videreutvikles tjenestetilbudet på sentrene. Alt i alt vurderes rammebetingelsene for konsernets kjøpesenter- og sentrale handelseiendommer som tilfredsstillende.

28 % 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.

16 % av leieinntektene kommer fra næringseiendommer 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 2017

Det norske hotellmarkedet utviklet seg positivt i 2017, og antall overnattinger ved norske hoteller økte med 3 % til 23,3 millioner. Den norske hotellkapasiteten målt i antall rom sank med 0,6 % fra 2016.

Gjennomsnittlig rompris i Norge økte med 4,7% til 945 kroner, mens gjennomsnittsbelegget økte med 1,4 prosentpoeng til 55,9 %. Nøkkeltallet RevPAR (inntekt per tilgjengelig rom) økte dermed med 7,6 % til 529 kroner.

I Oslo og Akershus var utviklingen mer positiv enn landsgjennomsnittet, og i disse markedene økte RevPAR med 11,8 % til 741 kroner.

Hotellmarkedet deles inn i følgende tre hovedsegmenter, som viste en noe ulik utvikling i 2017:

SEGMENT	ANDEL AV TOTAL-MARKEDET I 2017	ENDRING I ANTALL GJESTEDØGN FRA 2016
Ferie- og fritidsmarkedet	51 %	Uendret
Individuelle yrkesreisende	37 %	+8 %
Kurs- og konferansemarkedet	12 %	-1 %

Hotellmarkedet i Brussel

2017 var igjen et godt år for hotellene i Brussel, etter at terroraksjonene i mars medførte et svakt hotellmarked i 2016.

I 2017 økte gjennomsnittlig rompris med 2 % til 113 euro, og gjennomsnittsbelegget økte med 11 prosentpoeng til 69 %. RevPAR for hotellene i Brussel økt dermed med hele 22 % til 78 euro.

Markedsrisiko knyttet til hotellområdet

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

Etterspørselen etter hotellrom er tett knyttet opp mot de generelle økonomiske konjunktorene og konkurransesituasjonen i markedet. Konkurransesituasjonen i markedet henger også sammen med tilbudet av ny hotellkapasitet.

Som følge av økt vekst i norsk økonomi, er det grunn til å forvente et positivt hotellmarked i 2018, med økt antall gjestedøgn både i ferie- og fritidsmarkedet og i yrkesmarkedet.

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 var noe økende i 2017, med reduserte kredittmarginer og økt utlånsvillighet.

Finansieringsmulighetene i det norske kapitalmarkedet var gode i 2017.

Kredittmarkedet

Kredittmarginen som indikeres for nye lån utstedt av konsernet, falt gradvis gjennom året. Ved utgangen av året var kredittmarginen for 5 års pantsikret obligasjonslån indikert til 0,80% (0,95), mens 12 måneders usikret sertifikatlån ble indikert til 0,40% (0,55).

Renteutviklingen

Den korte norske pengemarkedsrenten (3 mnd. NIBOR) falt gjennom året til 0,81% (1,17) ved årsslutt. Den lange pengemarkedsrenten (10 års swaprente) var relativt stabil gjennom året, og ble notert til 1,94% (1,95) ved årsslutt.

I Sverige var både de korte og lange pengemarkedsrentene stabile, men med en svakt økende tendens. Den korte pengemarkedsrenten (3 mnd. STIBOR) økte fra -0,59% til -0,48%, mens den lange svenske pengemarkedsrenten (10 års swaprente) økte fra 1,10% til 1,20%.

I Euro området var den kortsiktige markedsrenten svært stabil, og ble notert til -0,33% (-0,32) ved årsslutt. Den langsiktige markedsrenten (10 års swaprente) økte fra 0,67% til 0,88%.

Konsernets finansielle risiko

Den finansielle risikoen kan igjen deles i:

- Likviditetsrisiko
- Rente- og valutarisiko
- Kredittrisiko

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko knyttes til konsernets evne til å betjene betalings- og øvrige gjeldsforpliktelser etter hvert som de forfaller. Risikoen dempes ved å ha store tilgjengelige likviditetsreserver, en moderat belåningsgrad, langsiktige låneavtaler samt ved å anvende ulike finansieringskilder og -markeder.

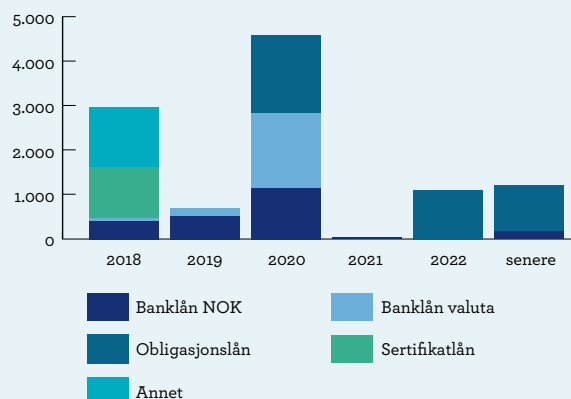
Ved årsskiftet var konsernets samlede likviditetsreserve 4.004 millioner kroner (2.099), og besto av kortsiktige plasseringer på 729 millioner kroner (542) og ubenyttede kredittrammer på 3.275 millioner kroner (1.557).



BILDE Fasade Thon Hotel Europa

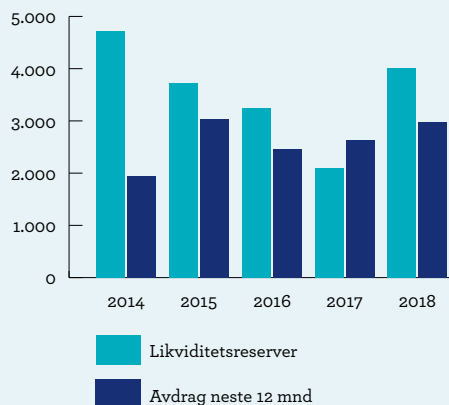
AVDRAGSPROFIL

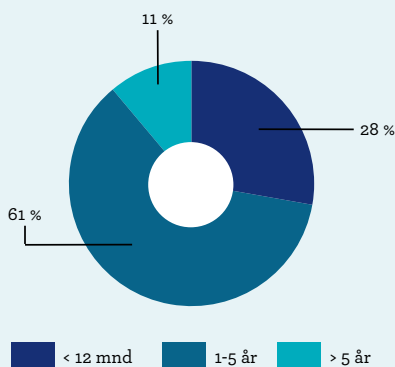
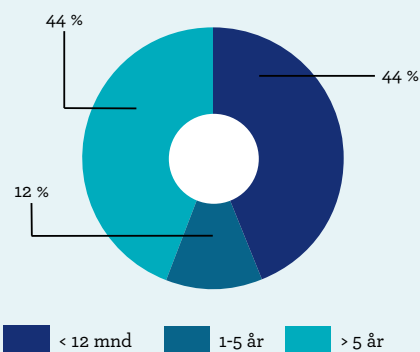
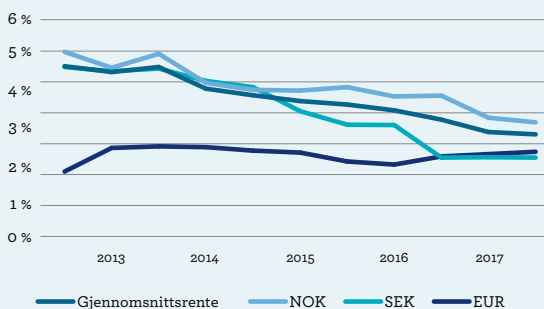
mill. kr



LIKVIDITETSRESERVER OG AVDRAG

mill. kr



AVDRAG

RENTEFORFALL

RENTEUTVIKLING SISTE 5 ÅR


Konsernets rentebærende gjeld hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,6 år (2,2), og 28 % (26) av gjelden forfaller til betaling innen et år.

Rente- og valutarisiko

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 stor andel langsiktig rentebinding. Rentesikringen i konsernet foretas normalt på porteføljenivå, noe som muliggjør en mer effektiv og fleksibel styring av konsernets renteprofil.

Ved årsskiftet var konsernets gjennomsnittrente 2,84 % (3,22), og andelen rentebinding lenger enn 1 år var 57 % (50).

Konsernets rentebærende gjeld på 10.521 millioner kroner (10.292) er fordelt på følgende valutaer:

VALUTA	ANDEL AV GJELD	GJENNOM-SNITTSRENTE 31.12.17	GJENNOM-SNITTSRENTE 31.12.16
Norske kroner	66 %	3,2 %	(3,8 %)
Svenske kroner	29 %	2,2 %	(2,2 %)
Euro	5 %	2,4 %	(2,3 %)

En endring i det kortsiktige rentenivået med ett prosentpoeng, antas å medføre en endring av gjennomsnittrenten med ca. 0,5 prosentpoeng i løpet av 3 - 6 måneder. Ved en slik renteøkning vil årlige finanskostnader stige med ca. 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 resultatet og egenkapital av valutakursen mellom norske kroner og den lokale valutaen.

Konsernet reduserer valutarisikoen ved gjeldsopptak i valuta og valutasikringsavtaler.

Kredittrisiko

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

Som en kvalitetssikring foretar også konsernets revisor systematiske risikovurderinger av ulike sider ved konsernets drift og forvaltning.

FREMTIDSUTSIKTER

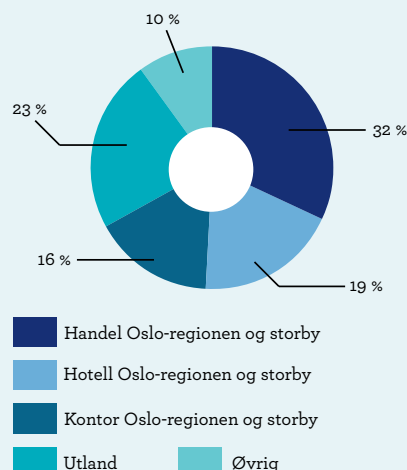
Utviklingen i norsk økonomi er positiv, og de fleste områder av økonomien utvikler seg godt. De nærmeste årene forventes veksten i Norge å bli opprettholdt på et relativt høyt nivå. Norges Bank signaliserer at renten de nærmeste årene vil økes gradvis, men i et moderat tempo.

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.

Det er igangsatt prosjekter for å tilpasse konsernets kjøpesentre til digitaliseringen av varehandelen, og i tillegg blir tjenestetilbudet på sentrene videreutviklet. Alt i alt vurderes rammebetingelsene for konsernets kjøpesentre som tilfredsstillende.

I kontormarkedet i Oslo-området er ledigheten nå svakt fallende 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.

LEIEINNTEKTSFORDELING



Som følge av økt vekst i norsk økonomi, er det grunn til å forvente et positivt hotellmarked i 2018, med økt antall gjestedøgn både i yrkesmarkedet og i ferie- og fritidsmarkedet.

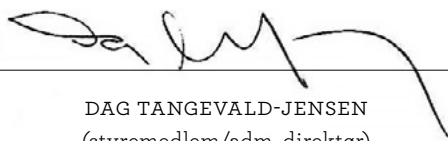
Konsernets solide markedsposisjon og finansielle stilling antas å bidra til en tilfredsstillende resultatutvikling også i tiden fremover.

Oslo, 25. april 2018

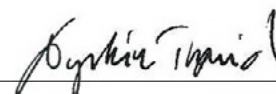
Styret i Thon Holding AS



OLAV THON
(styrets formann)



DAG TANGEVALD-JENSEN
(styremedlem/adm. direktør)



ØYSTEIN TRØSEID
(styremedlem)

Resultatregnskap

Beløp i tusen kroner		MORSELSKAP		KONSERN	
	Note	2017	2016	2017	2016
Leieinntekter		1 231	1 235	1 582 754	1 497 757
Losjiinntekter		0	0	2 006 253	1 832 761
Varesalg		17 683	14 081	1 816 012	1 766 962
Andre driftsinntekter	2,5	325 563	292 930	1 616 581	1 364 062
Driftsinntekter		344 477	308 246	7 021 599	6 461 542
Varekostnader		-2 608	-2 288	-803 976	-767 754
Lønnskostnader	3	-188 248	-175 892	-1 373 764	-1 376 343
Ordinære avskrivninger	7	-8 011	-7 496	-477 050	-386 220
Nedskrivninger	7	0	0	0	-50 043
Andre driftskostnader	3,4,5	-144 969	-113 676	-3 098 352	-2 649 773
Driftskostnader		-343 836	-299 351	-5 753 142	-5 230 133
Driftsresultat		641	8 895	1 268 457	1 231 409
Andel resultat i tilknyttede selskaper		0	0	45 776	-60 026
Finansinntekter	6	671 879	387 800	106 184	148 621
Finanskostnader	6	-428 173	-499 154	-328 765	-431 892
Netto finansposter		243 706	-111 354	-176 806	-343 296
Resultat før skatter		244 347	-102 459	1 091 650	888 112
Skatter	15	-43 208	12 022	-170 195	-134 229
Årsresultat		201 138	-90 437	921 455	753 884
Tilordnet:					
Aksjonærer i morselskapet	17			840 759	697 374
Ikke-kontrollerende eierinteresser	17			80 696	56 509

Balanse

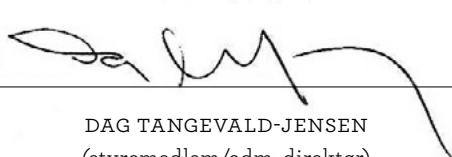
Beløp i tusen kroner		MORSELSKAP		KONSERN	
	Note	2017	2016	2017	2016
EIENDELER					
Immaterielle eiendeler	7	2 294	2 079	40 144	43 274
Utsatt skattefordel	15	0	20 967	97 236	0
Varige driftsmidler	7	27 527	26 928	19 813 633	19 016 343
Investering i datterselskaper	1	4 300 736	4 249 683	0	0
Finansielle anleggsmidler	8	2 125 762	1 944 585	394 627	328 703
Sum anleggsmidler		6 456 320	6 244 241	20 345 640	19 388 321
Varer	9	64	78	365 557	663 747
Fordringer	5,10,14	2 378 661	2 018 665	1 744 920	1 232 629
Finansielle omløpsmidler	11	0	0	23 872	23 844
Bankinnskudd og kontanter		128 630	33 517	629 796	456 181
Sum omløpsmidler		2 507 355	2 052 260	2 764 145	2 376 402
Sum eiendeler		8 963 675	8 296 501	23 109 785	21 764 723
EGENKAPITAL OG GJELD					
Aksjekapital	16,17	300 125	300 125	300 125	300 125
Annen innskutt egenkapital	17	850	850	0	0
Annen egenkapital	17	1 850 391	1 649 252	9 217 533	8 315 616
Ikke kontrollerende eierinteresser	17	0	0	273 417	240 494
Sum egenkapital		2 151 366	1 950 228	9 791 076	8 856 236
Utsatt skatt	15	22 161	0	965 255	862 101
Andre forpliktelser		0	0	0	45
Langsiktig gjeld	12,18	5 350 000	5 895 120	8 030 784	8 873 482
Kortsiktig gjeld	13,14,15	1 440 148	451 153	4 322 671	3 172 859
Sum gjeld		6 812 309	6 346 273	13 381 709	12 908 487
Sum egenkapital og gjeld		8 963 675	8 296 501	23 109 785	21 764 723

Oslo, 25. april 2018

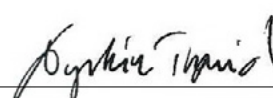
Styret i Thon Holding AS



OLAV THON
(styrets formann)



DAG TANGEVALD-JENSEN
(styremedlem/adm. direktør)



ØYSTEIN TRØSEID
(styremedlem)

Kontantstrømoppstilling

Beløp i tusen kroner	MORSELSKAP		KONSERN	
	2017	2016	2017	2016
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER				
Årets resultat før skatt	244 347	-102 459	1 091 650	888 112
Betalte skatter	-26	-31	-109 484	-75 254
Andel resultat fra tilknyttede selskap	0	0	-45 776	60 026
Endring i pensjonsmidler	0	0	0	0
Salgstap/(-gevinst) langsiktige eiendeler	187 041	-173	52 352	-9 816
Avskrivninger av anleggsmidler	8 011	7 496	477 050	386 220
Nedskrivninger av anleggsmidler	0	0	0	50 043
Endring i varelager	14	0	298 190	-289 408
Endring i kundefordringer	-1 963	1 514	-93 736	-35 182
Endring i leverandørgjeld	2 745	331	112 056	64 069
Endring i andre tidsavgrensninger	-235 601	140 638	-545 491	-337 774
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter (A)	204 567	47 316	1 236 812	664 036
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER				
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-9 150	-7 551	-880 556	-1 143 391
Netto utbetaling ved kjøp av datterselskaper og felleskontrollert virksomhet	0	0	-146 716	-955 404
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	716	457	25 349	15 909
Netto innbetaling ved salg av datterselskaper og fellekontrollerte virksomheter	0	140 000	0	140 000
Netto kontantstrøm fra andre investeringer	-33 664	-1 995 199	-20 176	-1 937
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter (B)	-42 098	-1 862 292	-1 022 098	-1 944 823
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER				
Opptak av ny rentebærende gjeld	3 249 290	4 985 697	5 647 785	4 913 651
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-3 798 580	-3 335 360	-5 707 201	-3 462 429
Utbetalt utbytte	0	0	0	-8 600
Nettoeffekt av andre kapitalendringer	481 934	131 500	-1	-150 073
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter (C)	-67 356	1 781 837	-59 417	1 292 549
Nettoeffekter av valutakursendringer (D)	0	0	18 317	-14 443
Netto endring i kontantstrøm (A+B+C+D)	95 113	-33 139	173 615	-2 681
Bankinnskudd og kontanter 01.01	33 517	66 656	456 181	458 862
Bankinnskudd og kontanter 31.12	128 630	33 517	629 796	456 181
Ubenyttet del av kassekreditt og andre trekkrettigheter	3 275 490	1 608 780	3 275 490	1 608 780

Thon Holding AS

Noter til regnskapet

GENERELT

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

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Konsolidering

Konsernregnskapet for Thon Holding AS omfatter regnskapet til morselskap og selskap hvor konsernet har bestemmende innflytelse per 31.12.2017.

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

Merverdi utover identifiserbare eiendeler er oppført for majoritetens andel som goodwill, og avskrives over maksimalt 5 år.

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

Ved konsolidering av de utenlandske datterselskapene, omregnes resultatregnskapet etter gjennomsnittskurs for året. Balansen omregnes til kursen på balansedagen. Valutadifferanser knyttet til resultat og balanse er ført direkte mot egenkapitalen.

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

Aksjer i datterselskaper, felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper

I morselskapets regnskap er aksjer i datterselskaper, felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper balanseført etter kostmetoden som finansielle anleggsmidler.

I konsernregnskapet er investeringer i felleskontrollerte selskaper inkludert med forholdsmessige andeler av eiendeler, gjeld, inntekter og kostnader (bruttometoden). I konsernregnskapet er investeringer i tilknyttede selska-

per balanseført etter egenkapitalmetoden som finansielle anleggsmidler.

Merpris i forhold til konsernets andel av selskapenes egenkapital er avskrevet etter samme avskrivningsplan som de underliggende eiendeler og avskrivningsbeløpene er fratrukket konsernets andel av respektive selskapers resultat. Andel av nettoresultatet etter skatt er tillagt eiendelenes balanseførte nettoverdi.

I morselskapets regnskap er ovennevnte investeringer balanseført netto etter kostmetoden som finansielle anleggsmidler.

Fusjon

Ved fusjon av selskap med samme virksomhet og som har tilhørt konsernet over tid, er det lagt til grunn kontinuitet, dvs. videreføring av de balanseførte verdier i det innfusjonerte selskap.

For selskaper som er både ervervet og fusjonert i regnskapsåret eller det påfølgende år er konsolideringen gjennomført etter oppkjøpsmetoden, dvs. betalt merpris utover selskapenes egenkapital på ervervstidspunktet er tillagt balanseført verdi av underliggende eiendeler.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

Prinsipper for inntektsføring

Inntekt regnskapsføres når det er sannsynlig at transaksjoner vil generere fremtidige økonomiske fordeler som vil tilflyte selskapet og beløpets størrelse kan estimeres pålitelig. Salgsinntekter er presentert fratrukket merverdiavgift og rabatter.

Inntekter fra salg av varer og tjenester resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført.

Leieinntekter består av fastleie/minimumsleie og en omsetningsbasert del. Fastleie/minimumsleie inntektsføres lineært over leieperioden. For den omsetningsbaserte leien gjennomføres inntektsføringen på grunnlag av leietakerens omsetning. Avregning av omsetningsleie gjennomføres årlig basert på faktisk revisorbekreftet omsetning. Leietakernes andel av felleskostnader og kostnad til felles markedsføring faktureres på tilsvarende måte.

Lånekostnader

Lånekostnader resultatføres når lånekostnaden oppstår. Lånekostnader balanseføres i den grad disse er direkte relatert til kjøp/tilvirking av et anleggsmiddel. Balansføring av lånekostnadene gjøres frem til det tidspunkt anleggsmiddelet er klart for bruk.

Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Utsatt skatt både i selskapsregnskapet og konsernregnskapet regnskapsføres til nominelt beløp.

Utsatt skatt / skattefordel for selskaper som etter skattereglene kan behandles som en skattemessig enhet, presenteres netto i balansen. Unntak vil gjelde for utenlandske datterselskaper.

Sikring

Morselskapet har inngått terminkontrakter for salg av euro og SEK. I morselskapets regnskap er urealisert agio / disagio resultatført. Formålet med terminkontraktene er å sikre verdien av egenkapitalen i de utenlandske datterselskapene. Resultatført agio netto etter skatt er derfor i konsernregnskapet ompostert og bokført mot konsernets egenkapital.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrukket av- og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommer er oppført i balansen til anskaffelseskost redusert for akkumulerte regnskapsmessige av- og nedskrivninger.

Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet.

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

Tomter og boligeiendommer avskrives ikke.

For boliger og andre arbeider på bygg eller anlegg som oppføres for salg, foretas det en løpende resultatføring for solgte andeler i takt med ferdigstilling når ferdigstillelsesgraden minimum utgjør 20 %. For disse andeler resultatføres inntekter og kostnader brutto, mens påløpte kostnader for ikke solgte andeler balanseføres som varebeholdning.

Opptjent inntekt som ikke er betalt, regnskapsføres som kundefordring.

Aksjer og øvrige anleggsmidler

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrig påregnelig tap.

Varelager

I konsernets industriselskap er varelageret verdsatt til det laveste av anskaffelseskost og netto salgspris. Netto salgspris er estimert salgspris fratrukket estimerte utgifter til ferdigstilling, markedsføring og distribusjon. Selskapet benytter full tilvirkningskost som anskaffelseskost på ferdigvarer.

I øvrige virksomheter er varebeholdningen verdsatt til anskaffelseskost, og andelen av ukurante varer antas å være ubetydelig.

Finansielle omløpsmidler

Finansielle omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi i.h.t. porteføljeprinsippet og antas ikke å være omfattet av regnskapslovens krav til handelsportefølje.

Forskning og utvikling

I konsernets industriselskap blir forskning og utvikling kostnadsført løpende.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode.

NOTE 1. Datterselskap/konsernselskap

DATTERSELSKAP	VIRKSOMHET	ERVERVSÅR	FORRETNINGS-KONTOR	EIERANDEL/ STEMMERETT	SELSKAPETS RESULTAT	SELSKAPETS EGENKAPITAL
Bergen Hotel- & Restaurantdrift AS	Hotelldrift	1985	Oslo	100 %	-42 679	25 348
Blålyng AS	Hotelldrift	1984	Oslo	100 %	-17 815	94 573
Centralteateret AS	Eiendom	2013	Oslo	100 %	65	1 917
Charlottenberg Shopping Center AB	Eiendom	2004	Sverige	100 %	35 771	114 437
Conrad Langaard AS	Øvrige	1985	Oslo	100 %	5 188	4 128
Cooly AS	Hotelldrift	1995	Oslo	100 %	-53 441	40 488
Easy AS	Hotelldrift	1984	Oslo	100 %	-30 911	10 477
Engebret Næring AS	Eiendom	2015	Oslo	60 %	-146	13 637
Fastighets AB i Nordby	Eiendom	2010	Sverige	100 %	936	976
Fastighets AB Uddevallatorpet	Eiendom	2016	Sverige	100 %	30 582	55 387
Follo Fjernvarme AS	Øvrige	2005	Oslo	100 %	3 286	56 160
Hallingdal Hotelldrift AS	Hotelldrift	2009	Oslo	100 %	-8 390	1 993
Hausmannskvartalet Eiendom AS	Eiendom	2004	Oslo	100 %	11 760	110 214
Hotel Bristol AS	Hotelldrift	1978	Oslo	100 %	-6 051	37 241
Hotel Bristol Stephanie SA	Hotelldrift/Eiendom	1988	Belgia	100 %	7 404	286 546
Hotel Scandia Rotterdam BV	Hotelldrift	1987	Nederland	100 %	5 735	96 802
Hotelthon AS	Hotelldrift	1993	Oslo	100 %	-17 427	7 865
Hulstkamp Property BV	Eiendom	1987	Nederland	100 %	2 918	36 780
Investhon AS	Øvrige	1986	Oslo	100 %	25 292	481 952
Kaffestugan Töckfors HB	Eiendom	2004	Sverige	100 %	63	-356
Kybir Fastigheter AB	Eiendom	2015	Sverige	55 %	3 465	9 842
Lillestrøm By og Næringsutvikling AS	Eiendom	2013	Oslo	60 %	56 240	24 821
Mäss Center Torp AB	Eiendom	2016	Sverige	100 %	-46	237
Mecca AS	Hotelldrift	1985	Oslo	100 %	10 950	9 767
Nordby Köpcenter AB	Eiendom	2007	Sverige	55 %	11 490	64 996
Nordby Motell AB	Hotelldrift	2016	Sverige	55 %	-1 589	125
Norsk Pantelotteri AS	Øvrige	2011	Oslo	60 %	5 850	6 383
Norsk Underholdningsspill AS	Øvrige	1996	Oslo	100 %	1 462	44 905
North Man Sverige AB	Eiendom	2016	Sverige	100 %	959	25 212
Nye Folkets Hus Lillestrøm AS ¹⁾	Eiendom	2015	Oslo	0 %	-113	0
Nye Gjerdrumsgata 25 AS ¹⁾	Eiendom	2015	Oslo	0 %	-113	0
Olav Thon Eiendom Sør AS ²⁾	Eiendom	2007	Kristiansand	70 %	-908	27 705
Oppen Fastighets AB ³⁾	Eiendom	2017	Sverige	55 %	26 014	339 369
Orvelin Shopping Center AB	Eiendom	2004	Sverige	55 %	49 036	187 346
PKM Fastigheter AB	Eiendom	2016	Sverige	100 %	-3 179	528
Polar Hotel- & Restaurantdrift AS	Hotelldrift	1984	Oslo	100 %	-39 251	1 750
Rainbow Hotels AS	Hotelldrift	1991	Oslo	100 %	-28 825	29 323

DATTERSELSKAP	VIRKSOMHET	ERVERVSÅR	FORRETNINGS- KONTOR	EIERANDEL/ STEMMERETT	SELSKAPETS RESULTAT	SELSKAPETS EGENKAPITAL
Resthon AS	Øvrige	1984	Oslo	100 %	4 940	7 250
Sameiet Karl Johans gate 2	Eiendom	1999	Oslo	55 %	6 121	5 205
Semb AS	Hotelldrift	1996	Oslo	100 %	14 249	18 041
Sentrumsveien 1 Vestby AS ³⁾	Eiendom	2017	Oslo	60 %	78	-62
Sinsenterrassen 2-4 AS	Eiendom	1992	Oslo	100 %	2 292	25 471
Skarvet AS	Hotelldrift	1998	Oslo	100 %	-37 916	12 786
Stormgård AS	Eiendom	1989	Oslo	100 %	176 677	1 099 673
Svenska Retailfastigheter AB	Eiendom	2016	Sverige	100 %	-67	1 030
Thon Belgium SA	Hotelldrift/Eiendom	1988	Belgia	100 %	43 789	1 194 431
Thon Bygg AS	Øvrige	1984	Oslo	100 %	2 623	33 415
Thon Eiendomsdrift AS	Eiendom	1985	Oslo	100 %	6 181	5 209 141
Thon Gardermoen AS	Hotelldrift	2006	Oslo	100 %	3 704	7 712
Thon Hotellbygg AS	Eiendom	1990	Oslo	100 %	262 549	3 732 583
Thon Hotels AB	Hotelldrift	2007	Sverige	100 %	-5 330	769
Thon Hotels AS	Hotelldrift	2005	Oslo	100 %	-8 249	64 023
Thon Hotels Salg AS	Hotelldrift	2015	Oslo	100 %	769	3 023
Thon Netherland Holding BV	Hotelldrift/Eiendom	1994	Nederland	100 %	-986	337 446
Thon Nordlys AS	Hotelldrift	2004	Oslo	100 %	-13 157	7 128
Thon Property AB	Eiendom	2014	Sverige	100 %	-1 991	-23
Thon Ski AS	Eiendom	1993	Oslo	100 %	118 073	850 058
Thon Stanhope SA	Hotelldrift/Eiendom	1995	Belgia	100 %	9 261	493 851
Thon Sverige AB	Eiendom	2004	Sverige	100 %	-10 070	76 210
Thon Vica AS	Eiendom	2008	Oslo	100 %	-139	4 129
Thongård AS	Eiendom	1988	Oslo	100 %	177 308	1 681 060
Time Park AS	Øvrige	2007	Oslo	100 %	-5 817	1 456
Torp Handel Fastighets AB	Eiendom	2015	Sverige	100 %	5 975	4 263
Torval AS	Hotelldrift	1997	Oslo	100 %	-7 049	13 676
Töckfors Shopping Center AB	Eiendom	2004	Sverige	100 %	-11 724	68 175
Unger Fabrikker AS	Øvrige	1991	Oslo	100 %	68 530	229 028
Västra Torp Mark AB	Eiendom	2016	Sverige	100 %	-153	608
Vats AS	Eiendom	2007	Oslo	100 %	151 334	433 373
Vestre Strandgate 36 ANS	Eiendom	2008	Kristiansand	70 %	975	17 115
Vidda AS	Hotelldrift	2004	Oslo	100 %	-11 967	12 898
Youngstorget 3 AS	Eiendom	1997	Oslo	100 %	-26 810	-11 035
Ämte Fastighetsaktiebolag	Eiendom	2006	Sverige	100 %	4 837	16 120
Østerås Kjøpesenter AS ⁴⁾	Eiendom	2014	Oslo	100 %	11 133	79 039
Østerås Tomteselskap AS ⁵⁾	Eiendom	2014	Oslo	100 %	607	1 823

FORTS. NOTE 1. Datterselskap/konsernselskap

FELLESKONTROLLERTE SELSKAPER	VIRKSOMHET	ERVERVSÅR	FORRETNINGS-KONTOR	EIERANDEL/STEMMERETT	SELSKAPETS RESULTAT	SELSKAPETS EGENKAPITAL
Ag Palekaia	Eiendom	2013	Oslo	50 %	-2 157	341 730
Bystasjonen Bingo AS ¹⁾	Øvrige	2008	Bergen	0 %	-51	0
Linne Hotell AS	Hotelldrift	2007	Oslo	50 %	-3 241	-2 988
Morast Fastighet AB	Eiendom	2012	Sverige	50 %	10 154	14 930
Statsråd Mathisens vei 10 AS	Eiendom	2010	Oslo	50 %	785	3 489
Statsråd Mathisens vei 8 AS	Eiendom	2010	Oslo	50 %	544	3 627
Storsenter Bingodrift AS	Øvrige	2005	Oslo	50 %	947	427
TOL eiendom AS	Eiendom	2013	Oslo	50 %	-40	7 365
Vestheimgaten 2 AS ⁶⁾	Eiendom	2005	Oslo	50 %	1 965	895
Vetrest Hotell Drift AS	Hotelldrift	2000	Oslo	50 %	-663	798
Vetrest Hotell Eiendom AS	Eiendom	2000	Oslo	50 %	5 832	50 110
Vårsøg Hotell Eiendom AS	Eiendom	2015	Oslo	50 %	298	6 710
Åsgårdstrand Hotell ANS ¹⁾	Hotelldrift/Eiendom	2005	Oslo	0 %	597	0

TILKNYTTEDE SELSKAPER	VIRKSOMHET	ERVERVSÅR	FORRETNINGS-KONTOR	EIERANDEL/STEMMERETT	SELSKAPETS RESULTAT	SELSKAPETS EGENKAPITAL
Angvik Areal AS ²⁾	Eiendom	2012	Gjemnes	27 %	6 641	323 623
Angvik Eiendom AS	Eiendom	2015	Molde	24 %	1 329	4 859
AS Kristiania Byggeselskap for Smaaleiligheter ⁷⁾	Eiendom	2005	Oslo	22 %	12 134	9 591
Berlin Property Invest AS	Eiendom	2007	Oslo	44 %	3 088	41 579
Berlin Property Invest 2 AS ⁸⁾	Eiendom	2017	Oslo	32 %	3 247	162 145
Deutsche Pfandlotterie GmbH	Øvrige	2014	Tyskland	33 %	-1 742	-4 125
Kron og Mynt AS	Øvrige	2015	Drammen	33 %	1 870	0
Marcus Thranes gt. 13 AS ¹⁾	Eiendom	1986	Oslo	0 %	0	0
Borealisalta AS ⁹⁾	Øvrige	2011	Ålta	24 %	-182	921
Rygge Sivile Lufthavn AS ¹⁰⁾	Øvrige	2006	Rygge	0 %	0	0
Stockfletthsgate 58 AS ⁶⁾	Eiendom	2005	Oslo	0 %	0	0
TDT-holding AS ³⁾	Eiendom	2017	Oslo	45 %	93 266	94 159
Turufell AS ³⁾	Eiendom	2017	Flå	20 %	-639	10 330
Youngstorget Parkeringshus AS ¹⁾	Eiendom	2006	Oslo	0 %	0	0

1) Solgt i 2017

2) Økt eierandel i 2017

3) Kjøpt i 2017

4) Omdannet fra ANS til AS i 2017. Tidligere Østerås Kjøpesenter ANS

5) Nytt navn i 2017. Tidligere Østerås Kjøpesenter AS

6) Nytt navn i 2017. Tidligere Vestheimgaten 4 B AS

7) Stockfletthsgate 58 AS er fusjonert inn i AS Kristiania Byggeselskap for Smaaleiligheter AS i 2017. I tillegg er konsernets eierandel i selskapet økt.

8) Økt eierandel i 2017. Ikke tidligere rapportert som en del av konsernregnskapet

9) Nytt navn i 2017. Tidligere Nordlysattraksjon AS

10) Konsernets investering i Rygge Sivile Lufthavn AS ble nedskrevet til 0,- i 2016. Aksjene er avhendet i 2017.

NOTE 2. Andre driftsinntekter

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2017	2016	2017	2016
Salgsinntekter langsiktige tilvirkningskontrakter	0	0	819 853	626 716
Administrasjonshonorar	296 865	269 835	119 945	110 368
Felleskostnader, viderebelastet leietaker	0	0	322 126	286 132
Gevinst ved avgang anleggsmidler	411	173	17 763	14 679
Andre driftsinntekter	28 288	22 922	336 893	326 168
Sum	325 563	292 930	1 616 581	1 364 062

NOTE 3. Lønnskostnader, godtgjørelser mv.

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2017	2016	2017	2016
Lønninger	153 973	145 750	1 160 434	1 160 691
Arbeidsgiveravgift	23 477	21 832	180 651	176 433
Pensjonskostnader	8 144	5 274	40 380	36 768
Andre ytelser	1 510	2 548	14 414	24 331
Viderefakturerte personalkostnader	1 144	488	-22 115	-21 880
Sum	188 248	175 892	1 373 764	1 376 343

Antall årsverk	241	222	2 689	2 803
-----------------------	------------	------------	--------------	--------------

	ADM.DIR.	STYRET
Lønn	1 847	0
Annen godtgjørelse	365	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.

Thon Holding konsernet er et underkonsern i Olav Thon Gruppen. Konsernledelsen i Olav Thon Gruppen Konsern er formelt ansatt i Thon Holding AS.

Lønnskostnaden til ledelsen fordeles på selskapene i Olav Thon Gruppen Konsernet ved at Thon Holding AS belaster andre selskaper i Olav Thon Gruppen Konsernet for administrasjonshonorar.

Revisjonshonorar/-tjenester 2017

	MORSELSKAP	KONSERN
Lovpålagt revisjon	348	4 929
Andre attestasjonstjenester	0	26
Skatterådgivning	0	278
Andre tjenester utenfor revisjonen	58	382
Sum	406	5 615

Morselskapet og konsernets norske selskaper som har ansatte er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapenes pensjonsordninger tilfredstiller kravene i denne lov.

Pensjonskostnader

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2017	2016	2017	2016
Utbetalte pensjoner/OTP premie/AFP premie	8 144	5 274	40 380	36 768

Konsernet har forsikrede pensjonsmidler (kollektiv pensjon) for 1 av sine datterselskaper som omfatter totalt 53 personer. Ordningen er overfinansiert, men er ikke balanseført.

NOTE 4. Andre driftskostnader

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2017	2016	2017	2016
Vedlikeholdskostnader	2 694	2 240	610 960	601 841
Felleskostnader (viderebelastet leietaker)	0	0	322 126	286 132
Felleskostnader (utleiers andel)	0	0	36 934	35 140
Leiekostnader	18 658	18 363	162 376	189 865
Tap ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	19	0	70 115	4 863
Kostnader langsiktige tilvirkningskontrakter	0	0	668 163	448 369
Fremmedtjenester/innleid arbeidshjelp	44 758	31 214	419 902	359 868
Øvrige driftskostnader	78 840	61 858	807 775	723 693
Sum	144 969	113 676	3 098 352	2 649 773

NOTE 5. Langsiktige tilvirkningskontrakter

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2017	2016	2017	2016
Inntektsført på løpende prosjekter	0	0	819 853	626 716
Kostnader på løpende prosjekter	0	0	-668 163	-448 369
Netto resultat på løpende prosjekter	0	0	151 690	178 347
Opptjente ikke fakturerte inntekter inkl. kundefordringer	0	0	777 078	290 044
Balanseførte tilvirkningskostnader som vare	0	0	218 510	545 105

NOTE 6. Finansinntekter og -kostnader

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2017	2016	2017	2016
Finansinntekter				
Renter fra konsernselskaper	85 821	91 815	0	0
Konsernbidrag	427 000	44 000	0	0
Andre renteinntekter	7 753	6 668	14 438	12 088
Valutagevinster	148 761	245 015	54 252	19 425
Gevinst ved avhendelse verdipapirer	0	0	13 547	99 507
Andre finansinntekter	2 543	303	23 947	17 601
Sum	671 879	387 800	106 184	148 621
Finanskostnader				
Renter til konsernselskaper	47 192	50 869	0	0
Andre rentekostnader	230 681	240 520	321 042	323 018
Valutatap	204 050	51 414	0	0
Nedskrivning/tilbakeført nedskrivning aksjer i tilknyttede selskaper	-58 000	150 000	0	100 000
Tap ved avhendelse av askjer i tilknyttede virksomheter	187 433	0	187 831	0
Nedskrivning/tilbakeført nedskrivning av andre finansielle omløpsmidler	-188 032	160	-187 357	416
Andre finanskostnader	4 850	6 191	7 249	8 458
Sum	428 173	499 154	328 765	431 892

NOTE 7. Varige driftsmidler

	VARIGE DRIFTSMIDLER			IMMATERIELLE EIENDELER	
	Fast eiendom	Løsøre	Sum	Rettigheter	Sum
Morselskap					
Anskaffelseskost per 01.01	5 969	69 488	75 457	7 295	7 295
– herav balanseførte lånekostnader	0				
Tilgang	0	8 385	8 385	765	765
– herav balanseførte lånekostnader	0				
Avgang	0	-1 908	-1 908	0	0
Anskaffelseskost per 31.12	5 969	75 965	81 934	8 060	8 060
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	0	-54 407	-54 407	-5 766	-5 766
Samlede nedskrivninger per 31.12	0	0	0	0	0
Balanseført verdi per 31.12	5 969	21 558	27 527	2 294	2 294
Årets avskrivninger	0	-7 461	-7 461	-550	-550
Årlig leie av ikke balanseførte driftsmidler	-18 632	-26	-18 658		

	VARIGE DRIFTSMIDLER			IMMATERIELLE EIENDELER		
	Fast eiendom	Løsøre	Sum	Goodwill	Rettigheter	Sum
Konsern						
Anskaffelseskost per 01.01	21 208 005	2 429 280	23 637 284	23 210	61 043	84 253
– herav balanseførte lånekostnader	250 116					
Tilgang	747 332	274 295	1 021 627	985	9 257	10 241
– herav balanseførte lånekostnader	1 956					
Avgang	-207 826	-59 680	-267 505	0	-1 007	-1 007
Valutajustering	357 603	67 274	424 876	95	191	286
Anskaffelseskost per 31.12	22 105 114	2 711 168	24 816 282	24 290	69 483	93 773
Oppskrivninger per 31.12	5 411	0	5 411	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger per 31.12	-2 879 502	-1 874 466	-4 753 968	-22 780	-29 649	-52 429
Samlede nedskrivninger per 31.12	-246 277	-7 815	-254 092	0	-1 200	-1 200
Balanseført verdi per 31.12	18 984 746	828 887	19 813 633	1 510	38 634	40 144
Årets avskrivninger	-274 597	-189 777	-464 374	-1 335	-11 341	-12 676
Årlig leie av ikke balanseførte driftsmidler	-152 070	-10 306	-162 376	0	0	0
For selskapet og konsernet:						
Økonomisk levetid	10-100 år	3-10 år		5 år	0-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		Lineær	Lineær	

NOTE 8. Andre finansielle anleggsmidler

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2017	2016	2017	2016
Andre fordringer	6 428	5 551	48 695	53 923
Lån til datterselskaper	2 061 214	1 886 401	0	0
Investeringer i tilknyttede virksomheter	53 239	49 903	195 999	110 946
Lån til tilknyttede og felleskontrollerte selskaper	0	0	1 296	6 874
Investeringer i aksjer*	4 881	2 729	148 638	156 961
Sum	2 125 762	1 944 585	394 627	328 703

*) Konsernet eier aksjer eller andeler i selskaper hvor eierandelen er over 10% til en samlet bokført verdi på 17,1 millioner kroner

NOTE 9. Varebeholdning

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2017	2016	2017	2016
Råvarer	0	0	56 018	42 454
Egentilvirkede ferdigvarer	0	0	38 712	33 945
Boliger for videresalg	0	0	218 510	545 105
Varer for videresalg	64	78	52 317	42 244
Sum	64	78	365 557	663 747

NOTE 10. Kortsiktige fordringer

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2017	2016	2017	2016
Kundefordringer	2 013	696	705 113	611 347
Fordringer på konsernselskaper	2 352 963	1 976 498	0	0
Forskuddsbetalte kostnader	11 755	11 616	95 679	123 910
Opptjent ikke fakturert inntekt	9 772	27 851	839 325	377 032
Andre fordringer	2 158	2 003	104 803	120 340
Sum	2 378 661	2 018 665	1 744 920	1 232 629

NOTE 11. Finansielle omløpsmidler

	MORSELSKAP		KONSERN	
	Balanseført verdi	Markeds verdi	Balanseført verdi	Markeds verdi
Omløpsaksjer:				
Norske aksjer (hver under 10% eierandel)	0	0	23 509	103 050
Obligasjoner	0	0	363	335
Sum	0	0	23 872	103 385

NOTE 12. Langsiktig gjeld

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2017	2016	2017	2016
Gjeld til kreditinstitusjoner ¹⁾	1 500 000	3 545 120	4 166 324	6 443 537
Obligasjonslån ¹⁾	3 850 000	2 350 000	3 850 000	2 350 000
Annen rentebærende gjeld ¹⁾	0	0	0	32 173
Annen gjeld	0	0	14 461	47 772
Sum	5 350 000	5 895 120	8 030 784	8 873 482

1) Ved årsslutt er vektet gjennomsnittlig rente 3,22% og vektet gjennomsnittlig renteperiode 3,5 år.

Avdragsstrukturen for samlet gjeld er:

ÅR	MORSELSKAP	KONSERN
2018	400 000	463 281
2019	0	665 606
2020	2 850 000	4 586 745
2021	0	8 140
2022	1 100 000	1 108 140
Senere	1 000 000	1 198 872
Sum	5 350 000	8 030 784

	MORSELSKAP	KONSERN
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 500 000	3 493 735
Obligasjonslån	3 850 000	3 850 000
Sum	5 350 000	7 343 735
Balansført verdi av de pantsatte verdier:		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	0	7 141 855
Løsøre	0	1 181
Sum	0	7 143 036

Thon Holding AS' pantegjeld er sikret med pant i eiendommer i datterselskaper og nærstående selskaper.

Morselskapet har i forbindelse med konsernkontoavtale med kredittramme på 50 millioner kroner stillet garanti på vegne av de deltakende datterselskaper.

Morselskapet har stilt garanti på til sammen 1.339 millioner kroner på vegne av datterselskap, hvorav 826 millioner kroner er i utenlandsk valuta (EUR 55 millioner og SEK 284,8 millioner)

NOTE 13. Kortsiktig gjeld

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2017	2016	2017	2016
Rentebærende sertifikatlån	1 150 000	250 000	1 150 000	250 000
Annen rentebærende kortsiktig gjeld	0	0	1 354 434	1 216 619
Betalbar skatt	80	26	84 765	109 484
Påløpt rente	24 060	37 876	32 340	45 660
Leverandørgjeld	18 257	15 512	605 282	493 226
Skyldige offentlige avgifter	14 944	15 225	198 914	190 764
Forskudd fra kunder	569	210	326 325	318 957
Annen gjeld til konsernselskap	4 736	1 888	0	0
Annen gjeld	227 501	130 416	570 611	548 149
Sum	1 440 148	451 153	4 322 671	3 172 859

NOTE 14. Mellomværende med foretak i samme konsern

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2017	2016	2017	2016
Fordringer på datterselskap	2 352 963	1 976 498	0	0
Fordringer på felleskontrollerte og tilknyttede selskap	0	0	1 296	6 874
Annen kortsiktig gjeld til konsernselskaper	4 736	1 888	0	0

NOTE 15. Skatt

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2017	2016	2017	2016
Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt				
Forskjeller som utlignes:				
Anleggsmidler	878	742	4 209 839	4 150 812
Omløpsmidler	131 738	-76 310	144 229	30 610
Gjeld	-36 264	-11 793	-89 027	-75 198
Underskudd til fremføring	0	0	-93 379	-115 819
Andre forskjeller	0	0	-16 601	0
Sum	96 352	-87 362	4 155 061	3 990 405
Forskjeller som ikke utlignes:				
Oppskrivninger	0	0	27 146	27 557
Avskåret rentefradrag	0	0	-9 956	-9 956
Sum	0	0	17 190	17 601
Sum midlertidige forskjeller	96 352	-87 362	4 172 250	4 008 006
Herav:				
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt	0	0	213 873	184 449
Forskjeller som inngår i utsatt skatt	0	0	3 958 377	3 823 557
Utsatt skatt	22 161	0	965 255	862 101
Utsatt skattefordel	0	20 967	96 671	0

	MORSELSKAP		KONSERN	
Betalbar skatt:	2017	2016		
Ordinært resultat før skattekostnad	244 347	-102 459		
Permanente forskjeller	-60 298	50 876		
Endring midlertidige forskjeller	-183 714	51 689		
Grunnlag betalbar skatt	335	105		
Betalbar skatt i resultatet	80	26		
Betalbar skatt i balansen	80	26		

	2017	2016	2017	2016
Årets skattekostnad:				
Betalbar skatt	80	26	121 800	114 360
Endring i utsatt skatt *	43 127	-12 048	5 436	71 384
Skatteeffekt av sikringsinstrumenter i * datterselskaper	0	0	42 960	-51 515
Årets totale skattekostnad	43 208	-12 022	170 195	134 229

*) Anvendt skattesats 24% for selskaper i Norge, avvikende for de utenlandske datterselskapene.

Grunnet endring i skattesats fra 24% til 23% fra 2018 er utsatt skatt/utsatt skattefordel beregnet til 23% for de norske selskapene. Innenfor et skattekonsern er utsatt skattefordel utlignet mot utsatt skatt i balansen.

NOTE 16. 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 31.12.17 var samtlige aksjer eiet av Olav Thon Gruppen AS.

NOTE 17. Egenkapital

	AKSJE- KAPITAL	INNSKUTT EGEN- KAPITAL	ANNEN EGEN- KAPITAL	SUM
Morselskapet				
Egenkapital per 31.12.16	300 125	850	1 649 252	1 950 228
Årets resultat			201 138	201 138
Egenkapital per 31.12.17	300 125	850	1 850 391	2 151 366

	AKSJE KAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	IKKE- KONTROLLRENDE EIERINTERESSER	EGENKAPITAL SUM
Konsern				
Egenkapital per 31.12.16	300 125	8 315 616	240 494	8 856 236
Årets endring i egenkapital:				
Avsatt utbytte			-51 043	-51 043
Utbetalt utbytte			-2 495	-2 495
Årets resultat		840 759	80 696	921 455
Omregningsdifferanser		164 296	7 485	171 781
Øvrige endringer		-103 138	-1 721	-104 859
Egenkapital per 31.12.17	300 125	9 217 533	273 417	9 791 076

NOTE 18. Finansiell risikostyring

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

Kredittrisiko

Kredittrisiko behandles på konsernnivå. Konsernets kredittrisiko vurderes i hovedsak å være risikoen for å bli påført tap som følge at leietakerne/kunder ikke betaler den avtalte leie/forpliktelse. Det er innført rutiner som sikrer at utleie kun skjer til leietakere med tilfredsstillende kredittverdighet. Konsernet har de senere år hatt relativt lave tap på leiekra, og risikoen for at konsernet skal bli påført betydelige tap som følge av konkurser blant leietakerne, vurderes som moderat. Husleiebetaling sikres normal med husleiedepositum eller betalingsgarantier fra banker med høy kredittverdighet.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisikoen knyttes til konsernets evne til å betjene gjeldsforpliktelser etter hvert som de forfaller. Likviditetsrisikoen dempes ved å ha store tilgjengelige likviditetsreserver, en moderat belåningsgrad, langsiktige låneavtaler og ved å anvende ulike finansieringskilder og -markeder. Likviditetsreserven består både av likvide omløpsmidler og ubenyttede langsiktige kredittrammer i store nordiske finansinstitusjoner. I tillegg vurderes konsernets portefølje av ubelånte eiendommer som en betydelig likviditetsreserve. Styret har fastsatt målsettinger for konsernets likviditetsreserver som både skal sikre finansielle handlefrihet til å kunne utnytte investeringsmuligheter raskt, og å bidra til å redusere den finansielle risiko 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.

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. Siden 2008 har andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) variert mellom 52% og 69%. Rentesikringen i konsernet foretas normalt ved bruk av finansielle instrumenter på porteføljenivå. 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.

Valutarisiko

Konsernet har økonomisk risiko knyttet til valutakursen mellom norske og svenske kroner. Som følge av at konsernregnskapet avlegges i norske kroner, påvirkes både resultatet og egenkapitalen i de svenske datterselskapene av valutakursen. Konsernet søker å redusere valutarisikoen i hovedsak ved gjeldsopptak i valuta.

NOTE 19. Valuta og 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 både konsernets resultat og balanse av ovennevnte valutakurser.

Konsernet søker å dempe valutarisikoen ved gjeldsopptak i valuta og ved å benytte ordinære finansielle sikringsinstrumenter som valutaterminkontrakter og valutaopsjonskontrakter.

Per 31.12.17 hadde konsernet inngått terminkontrakter for salg av 185 millioner euro og terminkontrakter for salg av 650 millioner svenske kroner. Terminkontraktene forfaller i 1. halvår 2018 og per 31.12.2017 er det i morselskapets regnskap kostnadsført urealisert disagio på 36,3 millioner kroner.

I morselskapets regnskap for 2017 er det netto kostnadsført disagio med 104,0 millioner kroner. Som følge av valutakursendring endres verdien av egenkapitalen i de utenlandske datterselskapene, og i konsernregnskapet er det tilbakeført disagio med 104 millioner kroner.

Konsernets netto valutaeksponering vurderes ikke å være av vesentlig betydning for utviklingen av konsernets egenkapital.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Thon Holding AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Thon Holding AS' årsregnskap som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, resultatregnskap 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 2017 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Thon Holding AS per 31. desember 2017 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

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 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 tilsynetlatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den andre informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. 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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonelt skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.



- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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



Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 27. april 2018
BDO AS

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

Asle Aftret
Statsautorisert revisor

CONTENT

- 44 Key figures
- 45 Income statement
- 46 Financial position at 31.12
- 47 Cash flow

Key figures

NOK million	2017	2016	2015
PROFIT			
Operating income	7 022	6 462	5 949
Operating profit	1 268	1 231	1 039
Net interest expenses	307	311	323
Profit before tax	1 092	888	836
FINANCIAL STRENGTH			
Book value of equity	9 791	8 856	8 096
Book equity ratio	42 %	41 %	41 %
Total assets	23 110	21 765	19 881
LIQUIDITY			
Net cash flow from operations ¹⁾	1 466	1 299	1 022
Liquidity reserve ²⁾	4 004	2 099	3 239
Amortisation next 12 months	2 968	2 627	2 460
Net interest-bearing debt / Net cash flow from operations	6,7	7,1	8,5
Interest coverage ratio ³⁾	5,7	5,4	4,3
FINANCING			
Interest-bearing debt	10 521	10 292	9 331
Share of foreign currency loans	34 %	39 %	31 %
Average duration debt (years)	2,6	2,2	2,8
Interest rate at 31 Dec	2,84 %	3,22 %	3,61 %
Interest rate hedging (over 1 year)	57 %	50 %	59 %
PROPERTY			
Net investment	1 131	2 622	1 245
Annual rental income ⁴⁾	2 300	2 200	2 100
Vacancy rate	1 %	1 %	1 %
Book value property portfolio	18 985	18 284	16 926
HOTELS ⁵⁾			
Hotel rooms	11 338	11 610	11 482
RevPAR (Revernus per available room) (NOK)	516	477	476
Room rates (NOK)	891	837	835
Occupancy rates	58 %	57 %	57 %

1) Net cash flow from operating activities - Change in working capital

2) Bank deposits etc. + Undrawn borrowing facilities

3) (Operating profit + Depreciation/write downs) / Net interest expenses

4) Includes market rent for vacant premises

5) Thon Hotels

Income statement

NOK thousand		PARENT COMPANY		KONSERN	
	Note	2017	2016	2017	2016
Rental income		1 231	1 235	1 582 754	1 497 757
Room Revenue		0	0	2 006 253	1 832 761
Sale of goods		17 683	14 081	1 816 012	1 766 962
Other operating income	2,5	325 563	292 930	1 616 581	1 364 062
Operating income		344 477	308 246	7 021 599	6 461 542
Cost of goods		-2 608	-2 288	-803 976	-767 754
Payroll costs	3	-188 248	-175 892	-1 373 764	-1 376 343
Ordinary depreciations	7	-8 011	-7 496	-477 050	-386 220
Write-downs	7	0	0	0	-50 043
Other operating expenses	3,4,5	-144 969	-113 676	-3 098 352	-2 649 773
Operating expenses		-343 836	-299 351	-5 753 142	-5 230 133
Operating profit/loss		641	8 895	1 268 457	1 231 409
Share of results of associated companies		0	0	45 776	-60 026
Financial income	6	671 879	387 800	106 184	148 621
Financial expenses	6	-428 173	-499 154	-328 765	-431 892
Net financial items		243 706	-111 354	-176 806	-343 296
Profit before taxes		244 347	-102 459	1 091 650	888 112
Taxes	15	-43 208	12 022	-170 195	-134 229
Profit for the year		201 138	-90 437	921 455	753 884
Attributable to:					
Shareholders of the parent company	17			840 759	697 374
Non-controlling interests	17			80 696	56 509

Financial position at 31.12

NOK thousand		PARENT COMPANY		KONSERN	
	Note	2017	2016	2017	2016
NON-CURRENT ASSETS					
Intangible assets	7	2 294	2 079	40 144	43 274
Deffered tax asset	15	0	20 967	97 236	0
Fixed assets	7	27 527	26 928	19 813 633	19 016 343
Investments in subsidiaries	1	4 300 736	4 249 683	0	0
Financial assets	8	2 125 762	1 944 585	394 627	328 703
Total non-current assets		6 456 320	6 244 241	20 345 640	19 388 321
Inventories	9	64	78	365 557	663 747
Trade and other receivables	5,10,14	2 378 661	2 018 665	1 744 920	1 232 629
Investments	11	0	0	23 872	23 844
Bank deposits and cash		128 630	33 517	629 796	456 181
Total current assets		2 507 355	2 052 260	2 764 145	2 376 402
Total assets		8 963 675	8 296 501	23 109 785	21 764 723
EQUITY AND LIABILITIES					
Share capital	16,17	300 125	300 125	300 125	300 125
Other paid-in capital	17	850	850	0	0
Other equity	17	1 850 391	1 649 252	9 217 533	8 315 616
Non-controlling interests	17	0	0	273 417	240 494
Total equity		2 151 366	1 950 228	9 791 076	8 856 236
Deffered tax	15	22 161	0	965 255	862 101
Other liabilities		0	0	0	45
Non-current liabilities	12,18	5 350 000	5 895 120	8 030 784	8 873 482
Current liabilities	13,14,15	1 440 148	451 153	4 322 671	3 172 859
Total liabilities		6 812 309	6 346 273	13 318 709	12 908 487
Total equity and liabilities		8 963 675	8 296 501	23 109 785	21 764 723

Cash flow

NOK thousand	PARENT COMPANY		GROUP	
	2017	2016	2017	2016
CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES				
Profit (loss) before taxes	244 347	-102 459	1 091 650	888 112
Income tax paid	-26	-31	-109 484	-75 254
Share of profit (loss) of associated companies	0	0	-45 776	60 026
Change in pension liabilities	0	0	0	0
Gains (losses) on sale of non-current assets	187 041	-173	52 352	-9 816
Ordinary depreciation	8 011	7 496	477 050	386 220
Write-downs	0	0	0	50 043
Changes in inventories	14	0	298 190	-289 408
Changes in trade receivables	-1 963	1 514	-93 736	-35 182
Changes in trade payables	2 745	331	112 056	64 069
Changes in other accruals	-235 601	140 638	-545 491	-374 774
Net cash flow from operating activities (A)	204 567	47 316	1 236 812	664 036
CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES				
Purchase of fixed assets and intangible assets	-9 150	-7 551	-880 556	-1 143 391
Net payments on acquisition of subsidiaries and joint ventures	0	0	-146 716	-955 404
Sale of fixed assets and intangible assets	716	457	25 349	15 909
Net proceeds from acquisition of subsidiaries and joint ventures	0	140 000	0	140 000
Net cash flow from other investments	-33 664	-1 995 199	-20 176	-1 937
Net cash flow from investing activities (B)	-42 098	-1 862 292	-1 022 098	-1 944 823
CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES				
New interest-bearing debt	3 249 290	4 985 697	5 647 785	4 913 651
Repayment of interest bearing debt	-3 798 580	-3 335 360	-5 707 201	-3 462 429
Divident	0	0	0	-8 600
Net effect of other changes in equity	481 934	131 500	-1	-150 073
Net cash flows from financing activities (C)	-67 356	1 781 837	-59 417	1 292 549
Net effects of exchange rate changes (D)	0	0	-14 443	29 161
Net change in cash flow (A+B+C+D)	95 113	-33 139	173 615	-2 681
Cash and cash equivalents as of 1 Jan	33 517	66 656	456 181	458 862
Cash and cash equivalents as at 31 December	128 630	33 517	629 796	456 181
Undrawn overdrafts and other credit facilities	3 275 490	1 608 780	3 275 490	1 608 780

THON HOLDING AS

Stenersgata 2 | Postboks 489 Sentrum | 0105 Oslo

Tlf 23 08 00 00 | Faks 23 08 01 00

olavthon.no | firmapost@olavthon.no

Foretaksnr.: 938 050 287