

Thon Holding
Årsrapport 2012



OLAV THON GRUPPEN

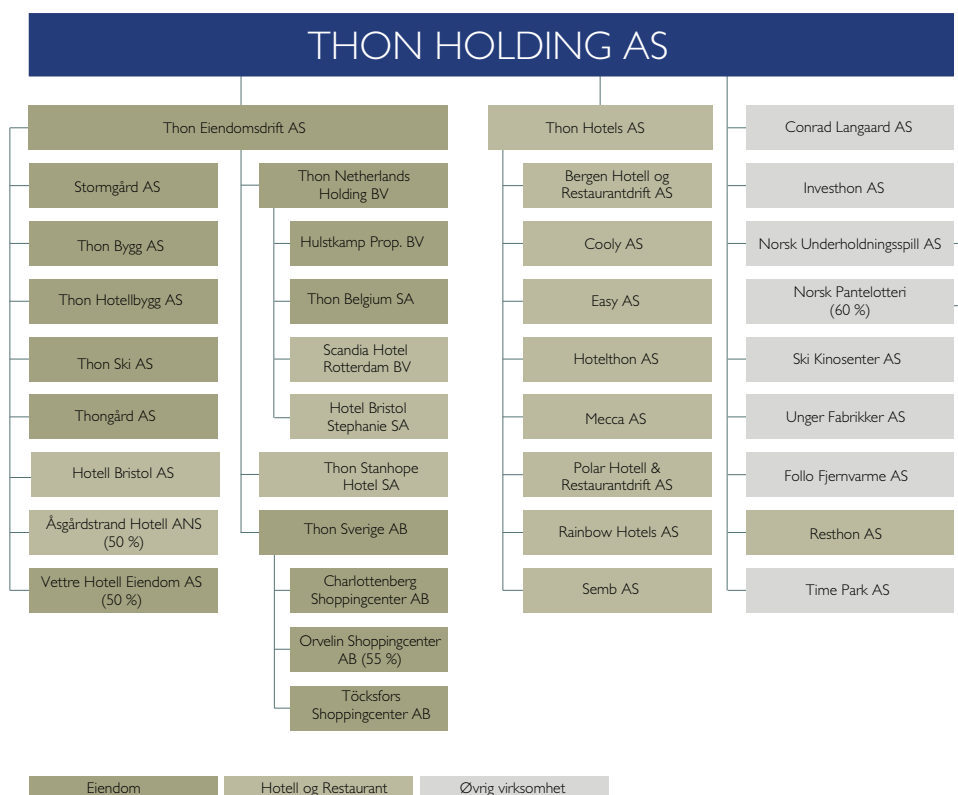
Året 2012

INNHOLD

Året 2012	2
Konsernstruktur	2
Nøkkel tall	3
Årsberetning 2012	4
Resultatregnskap	10
Balanse pr. 31.12	11
Kontantstrømanalyse	12
Noter	13
Key figures	27
Income statement	28
Balance	29
Cash flow	30

- Thon Holding konsernets **DRIFTSINNTEKTER** beløp seg til **4 894 MILLIONER** kroner (4 635).
- Konsernets **RESULTAT FØR SKATT** utgjorde **701 MILLIONER** kroner (833).
- Konsernets **BOKFØRTE EGENKAPITAL** økte til **6 619 MILLIONER** kroner (6.085), og **EGENKAPITALANDELEN** var **40 %** (39). Verdijustert egenkapital vurderes å være vesentlig høyere.
- **LEIENIVÅET** i eiendomsporteføljen pr. 01.01.13 var **1 750 MILLIONER** kroner (1 660) og **LEDIGHETEN** var på **1 %**.
- Thon Hotels oppnådde "Inntekt per tilgjengelig rom" (**REVPAR**) på **447 KRONER** (464).
- Konsernets **LIKVIDITETSRESERVE** var ved årsskiftet **3 974 MILLIONER** kroner (3 839).

Konsernstruktur



* Komplette oversikt fremkommer i regnskapsnote 1

Nøkkeltall

Beløp i NOK mill. kr.

	2012	2011	2010
RESULTAT			
Leieinntekter (eksterne)	1 175	1 135	1 092
Driftsinntekter	4 894	4 635	4 591
Driftsresultat	994	1 150	1 171
Netto rentekostnader	329	338	326
Resultat før skatt	701	833	854
SOLIDITET			
Bokført egenkapital	6 619	6 085	5 493
Bokført egenkapitalandel	40 %	39 %	35 %
Sum eiendeler	16 723	15 797	15 737
LIKVIDITET			
Likviditetsreserver ¹⁾	3 974	3 839	2 659
Avdrag neste 12 mnd	1 101	1 631	619
Kontantstrøm drift ²⁾	932	1 017	973
Netto rentebærende gjeld / Kontantstrøm drift	7,2	6,6	7,0
Rentedekningsgrad ³⁾	4,1	4,3	4,5
FINANSIERING			
Rentebærende gjeld (eks. aksjonærlån)	7 378	6 860	7 551
Andel valutalån	29 %	30 %	26 %
Løpetid lån (år)	4,0	4,7	6,0
Rente pr. 31.12 (lån i nok)	5,2 %	5,0 %	4,7 %
Rentesikring (over 1 år)	68 %	72 %	65 %
EIENDOM			
Netto investeringer	1 130	849	956
Leieinntektsnivå ⁴⁾	1 750	1,660	1,610
Ledighet	1 %	1 %	2 %
Bokført verdi eiendomsportefølje	14 094	13 459	12 898
Implisitt brutto yield	12 %	12 %	12 %
HOTELL ⁵⁾			
Hotellrom	10 434	10 054	9 986
RevPAR (Inntekt pr. rom)	447	464	452
Rompris	816	833	834
Belegg	55 %	56 %	54 %

Endrede regnskapsprinsipper m.m. gjør at enkelte størrelser avviker fra det som er oppgitt i tidligere årsrapporter:

1) Bankinnskudd o.l. + Ubenyttede lånerammer

2) Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter - Endring i arbeidskapital

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

4) Inkludert andel av leieinntekter i tilknyttede selskap

5) Thon Hotels

Årsberetning 2012

I 2012 var veksten i Norge relativt høy og de fleste områder av norsk økonomi utviklet seg positivt. Året sett under ett var markedet for næringseiendom positivt, mens det norske hotellmarkedet utviklet seg svakt. Thon Holding hadde et tilfredsstillende år også i 2012, men økte vedlikeholds-kostnader og resultatnedgang for Thon Hotels bidro til at konsernets resultat var lavere enn i fjor.

Resultat- og balansesammendrag

Thon Holding konsernets driftsinntekter utgjorde 4.894 millioner kroner (4.635) og resultatet før skatt ble på 701 millioner kroner (833).

Konsernets eiendeler hadde ved årsskiftet en bokført verdi på 16.723 millioner kroner (15.797). Bokført egenkapital var ved samme tidspunkt 6.619 millioner kroner (6.085) og egenkapitalandelen var 40% (39 %).

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 driftsinntekter i 2012 beløp seg til 4.894 millioner kroner (4.635). Veksten fra foregående år forklares både av noe økte driftsinntekter i hotell- og eiendomsområdet samt høyere salgsinntekter fra boliger produsert for videresalg.

Samlede driftskostnader utgjorde 3.899 millioner kroner (3.484). Kostnader knyttet til vedlikehold og rehabilitering av eiendomsporteføljen utgjorde 330 millioner kroner (257).

Salgsinntekter fra boligprosjektene beløp seg til 213 millioner kroner (70). Produksjonskostnader på boliger for videresalg beløp seg til 169 millioner (39) og gir dermed nettogevinster ved salg av boliger på 44 millioner kroner (31).

Ordinære avskrivninger beløp seg til 316 millioner kroner (296), mens nedskrivninger utgjorde 50 millioner kroner (0). På bakgrunn av nedjusterte forventninger til fremtidige energipriser, har konsernet valgt å foreta en nedskrivning av verdien på Follo Fjernvarmes anlegg.

Lønnskostnadene utgjorde 1.097 millioner kroner (1.006), og økte både som følge av betydelige tariffmessige lønnsstillegg og en økning i antall årsverk.

Konsernets driftsresultat i 2012 beløp seg dermed til 994 millioner kroner (1.150).

Finansposter

Konsernets netto finansposter (ekskl. resultat i tilknyttede selskap) er kostnadsført med 303 millioner kroner (283).

Finanskostnadene viser en stabil utvikling fra foregående år; mens bortfall av aksjegevinster bidrar til nedgang i finansinntektene.

I 2012 er det inntektsført netto valutagevinster på 24 millioner kroner (21), mens det i 2012 ikke ble realisert aksjegevinster (17).

Resultat i tilknyttede selskaper beløp seg til 10 millioner kroner (-35), og forklares i hovedsak av en betydelig resultatfremgang i et tilknyttet selskap.

Kontantstrøm og likviditet

I 2012 var netto kontantstrøm fra driften 932 millioner kroner (1.017), mens endring i arbeidskapitalen var -277 millioner kroner (413). Samlet kontantstrøm fra driftsaktiviteter utgjorde dermed 655 millioner (1.430).

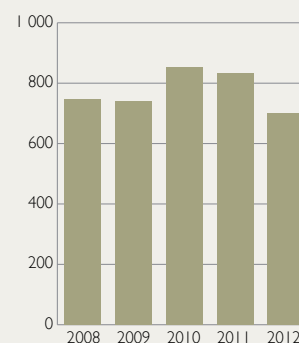
Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -1.163 millioner kroner (-950), mens finansieringsaktivitetene bidro med 434 millioner kroner (-720). Nettoeffekt av valutakursendringer var 17 millioner (108).

I 2012 ble dermed likviditetsbeholdningen redusert med -57 millioner kroner (-132).

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 3.974 millioner kroner (3.839), og besto av kortsiktige plasseringer på 399 millioner kroner (450) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 3.575 millioner kroner (3.389).

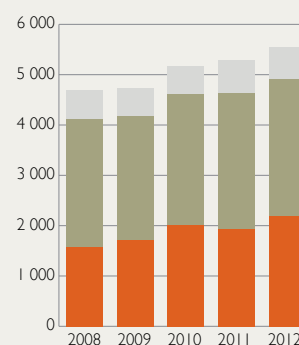
RESULTAT FØR SKATT

Mill. kr



OMSETNING (inkl. internt salg)

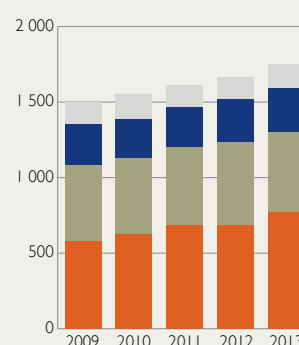
Mill. kr



■ Eiendom
■ Hotell/Restaurant
■ Øvrig virksomhet

LEIEINNTEKTSNIVÅ

Mill. kr



■ Handel
■ Hotell
■ Kontor
■ Diverse

Resultat- og balansesammendrag for Thon Holding AS / Disponering av morselskapets årsresultat

Morselskapets driftsinntekter utgjorde 228 millioner kroner (631), og resultat før skatt beløp seg til 5 millioner kroner (-42).

Etter fradrag for beregnede skatter ble årsresultatet 4 millioner kroner (-38), og styret foreslår at årsresultatet godskrives annen egenkapital.

Morselskapets eiendeler hadde ved årsskiftet en bokført verdi på 7.528 millioner kroner (7.386). Bokført egenkapital var ved samme tidspunkt 2.161 millioner kroner (2.157), og egenkapitalandelen var 29 % (29). Morselskapets frie egenkapital pr. 31.12.12 utgjorde 1.408 millioner kroner (1.418).

Forutsetning om fortsatt drift

Thon Holding konsernet er hovedsakelig engasjert innen eiendoms- og hotelldrift, men har også eierskap og engasjement innen flere ulike bransjer. Virksomheten drives primært i Norge, men konsernet er også etablert i Belgia, Nederland og Sverige.

Konsernet har en sterk finansiell stilling, en eiendomsportefølje av høy kvalitet og en sterk posisjon i det norske hotellmarkedet. Årsregnskapet er følgelig avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Etter styrets vurdering er det ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av konsernets stilling og resultat pr. 31.12.2012.

Organisasjon og arbeidsmiljø

Thon Holding konsernet er en arbeidsplass som praktiserer likestilling, og tolererer ikke noen 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.

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

Styret vurderer ovennevnte forhold og det generelle arbeidsmiljøet som tilfredsstillende.

Ved utgangen av 2012 var det 2.732 årsverk (2.556) i Thon Holding konsernet. Antall årsverk fordelte seg med 2.343 i Norge, 323 i Belgia, 26 i Nederland og 40 i Sverige. Av konsernets ansatte er 52 % kvinner og 48 % menn.

Selskapets styre består av tre menn. Sykefraværet i 2012 utgjorde 5,6 % (5,7 %). Det er i perioden ikke oppstått skader eller ulykker som skyldes forhold med tilknytning til virksomheten. Det er heller ikke avdekket svakheter ved de ansattes sikkerhet eller arbeidsmiljøet for øvrig.

Miljømessig status

Konsernet forurenser det ytre miljø bare i mindre grad. Konsernet arbeider for å minimere de skader virksomheten påfører det ytre miljø blant annet ved å følge miljøvennlige prosedyrer for drift av den operative virksomheten. Miljøarbeidet er en naturlig og integrert del av virksomheten i Thon Holding.

Det fokuseres på miljøvennlige tiltak for egen virksomhet og for leietakernes bruk av eiendommer. Eksempler på dette er energispareprogram for konsernets eiendommer og miljøvennlig avfallshåndtering. Konsernet har gjennomført omfattende energisparetiltak med støtte av Enova som har gitt betydelige besparelser i energiforbruket.

Som et element i konsernets målrettede arbeid med helse, miljø og sikkerhet (HMS), er de fleste av konsernets hoteller og flere av kjøpesentrene "Miljøfyrtårn-sertifisert". Dette innebærer at mange konkrete miljøtiltak iverksettes. Eksempler på dette er avfallsreduksjon, miljøvennlig avfallshåndtering, innkjøpsfokus på miljøvennlige produkter, tilbud om økologisk mat på hotellene og betydelig energisparing.

Thon Holding konsernet forvalter en betydelig eiendomsmasse og er derved med på å prege lokalmiljøet der eiendommene ligger. Viktige bidrag i utviklingen av det ytre rom skjer ved rehabilitering, vedlikehold og nybygging.

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

Virksomhetsområder Eiendomsområdet

Eiendomsområdets samlede driftsinntekter (inkl. internt salg) i 2012 var 2.198 millioner kroner (1.939).

Økningen fra i fjor forklares både av økte leieinntekter og høyere inntekter fra boligprosjekter under oppføring.

Konsernets leieinntekter viste en økning på 40 mill fra foregående år til 1.175 mill (ekskl. konserninterne leieinntekter fra hotellvirksomheten). Økningen forklares både av ferdigstilte eiendomsprosjekter og en generell leievekst i eiendomsporteføljen.

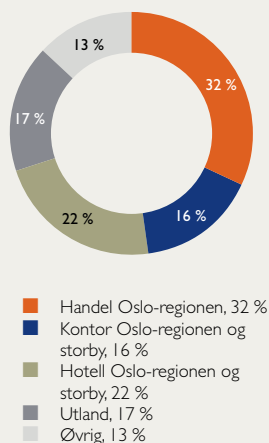
Salgsinntekter fra boligprosjekter utgjorde 213 millioner kroner (70).

Thon Holdings eiendomsportefølje hadde ved årsskiftet et leieinntektsnivå på 1.750 millioner kroner (1.660). Ved årsskiftet var ledigheten 1 % (1).

Eiendomsporteføljen fordeles på følgende segmenter (målt etter leienivå):

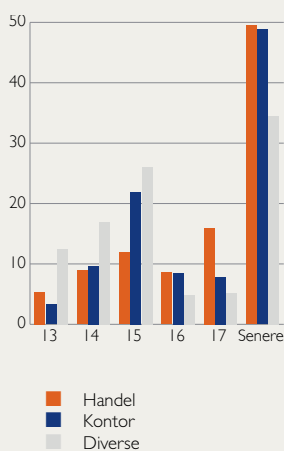
- 44 % handel
- 30 % hotell
- 17 % kontor
- 9 % boliger/diverse

LEIEINNTEKTSFORDELING



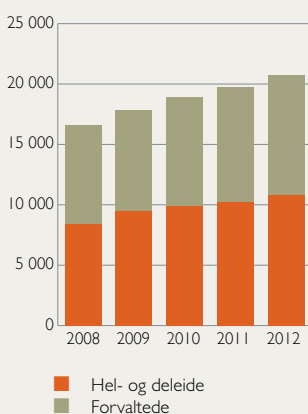
LEIEKONTRAKTSFORFALL

Prosent



KJØPESENTEROMSETNING

Mill. kr



Leieinntektene kommer fra følgende geografiske områder:

- 71 % Oslo-regionen
- 8 % Øvrig storby
- 4 % Øvrige deler av Norge
- 17 % Utland

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

Kjøpesenter

I 2012 hadde konsernet 17 kjøpesenter i forvaltning, 7 sentre eies helt eller delvis av Thon Holding konsernet, 8 eies helt eller delvis av Olav Thon Eiendomsselskap konsernet og 2 sentre eies av Olav Thon.

Den samlede kjøpesenterporteføljen hadde i 2012 en omsetning på 20,7 milliarder kroner (19,7) medregnet 9,6 milliarder kroner (9,3) i sentre som forvaltes for andre selskap i Olav Thon Gruppen.

Konsernets eide sentre i Norge hadde en omsetning på 5,2 milliarder (4,9). Omsetningstallene påvirkes positivt av at den store utvidelsen av Strømmen Storsenter ble ferdigstilt i oktober.

I konsernets 3 kjøpesentre i Sverige var samlet omsetning 6,5 milliarder svenske kroner (6,1).

Hotellområdet

Omsetningen i hotellområdet (inkl. internt salg) var 2.719 millioner kroner (2.692). I omsetningstallet er driftsinntekter fra frittstående serveringsvirksomheter inkludert med 154 millioner kroner (162).

Omsetningen gjenspeiler den relativt svake markedsutviklingen i det norske hotellmarkedet, og veksten fra foregående år forklares i all hovedsak av åpningen av Thon Hotel EU i Brussel.

Thon Hotels

Thon Hotels er en landsdekkende hotellkjede med ca. 8.700 rom fordelt på 61 hoteller i Norge.

Hotellporteføljen består i hovedsak av sentralt beliggende byhoteller, og de fleste er oppført eller rehabilitert i løpet av de senere år. Thon Hotels er en dominerende aktør i storbyregionene Oslo og Bergen og har hovedfokus innen yrkesreisende.

53 av hotellene drives av konsernet, mens 8 opereres av eksterne franchisetakere.

I tillegg til hotellene i Norge har Thon Hotels 1.750 rom utenfor Norge, fordelt på 5 hoteller og 3 appartementshoteller i Brussel, ett i Rotterdam og ett i Sverige.

Thon Hotels Norge hadde i 2012 en gjennomsnittlig rompris på 830 kroner (844), mens beleggprosenten falt til 54% (55). Nøkkeltallet RevPAR sank dermed 3 % til 446 (461). Den relativt svake utviklingen forklares blant annet av at Thon Hotels har en dominerende posisjonen i Oslo regionen som utviklet seg svakt i 2012.

Hotellvirksomheten i Brussel økte omsetningen fra 2011 med ca. 23%, som følge av at Thon Hotel EU åpnet i april.

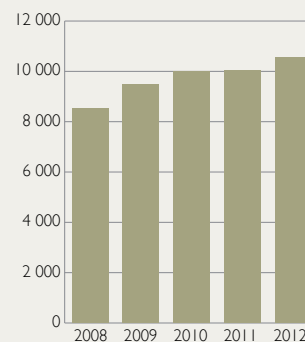
I Brussel oppnådde Thon Hotels en gjennomsnittlig rompris på 97 euro (96), mens beleggprosenten falt til 62% (66). RevPAR i Brussel falt med 5 % til 60 euro (63).

Nedgangen i RevPar både i Norge og i Brussel medførte en resultatnedgang fra foregående år for Thon Hotels.

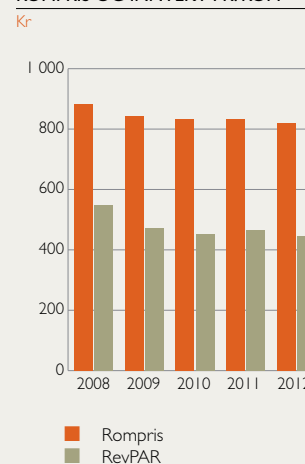
Restaurantdrift

Thon Holding konsernet eier og driver 10 serveringssteder utenfor hotellene. Samlet omsetning i 2012 var 154 millioner kroner (162). Resultatvirksomheten viste samlet sett en tilfredsstillende utvikling.

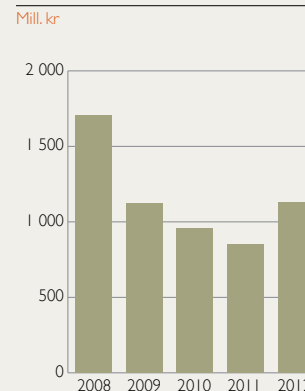
HOTELLROMKAPASITET



ROMPRIS OG INNTEKT PR. ROM



NETTO INVESTERINGER



Ferdigstilte eiendomsprosjekter

Prosjekt	Sted	Segment	Utvidelse	Etter utvidelse
Strømmen Storsenter	Skedsmo	Kjøpesenter	32.000 kvm.	67.000 kvm
Charlottenberg Shoppingcenter	Eda	Kjøpesenter	6.300 kvm	32.900 kvm
Nordby Shoppingcenter	Strömstad	Kjøpesenter	9.700 kvm	81.700 kvm
Thon Hotel EU	Brussel	Hotell	405 rom	405 rom
Thon Hotel EU	Brussel	Bolig	37 leiligheter	37 leiligheter

Eiendomsprosjekter under oppføring

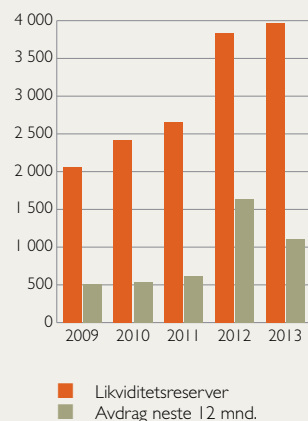
Prosjekt	Sted	Segment	Ferdigstillelse	Utvidelse	Etter utvidelse
Töcksfors Shoppingcenter	Årjäng	Kjøpesenter	I H-2013	5.000 kvm	33.000 kvm
Karl Johans gate 6b	Oslo	Handel	I H-2013	2.500 kvm	2.500 kvm
Karl Johans gate 6b	Oslo	Boliger	I H-2013	45 leiligheter	45 leiligheter
Thon Hotel Sandven	Norheimsund	Hotell	I H-2013	71 rom	103 rom
Eventyrturnet	Lørenskog	Boliger	2 H-2013	83 leiligheter	83 leiligheter
Sagdalen Park	Strømmen	Boliger	2 H-2013	73 leiligheter	73 leiligheter
Verkstedalléen 8	Strømmen	Boliger	I H-2014	33 leiligheter	33 leiligheter

Øvrige virksomhetsområder

Bedriftene utenfor hovedvirksomhetene eiendoms- og hotellområdet inngår i området "øvrige virksomheter". I 2012 var de samlede driftsinntektene i disse bedriftene 624 millioner kroner (647). Den største virksomheten, Unger Fabrikker, hadde i 2012 en omsetning på 427 millioner kroner (475), og et resultat før skatt på 11 millioner kroner (8).

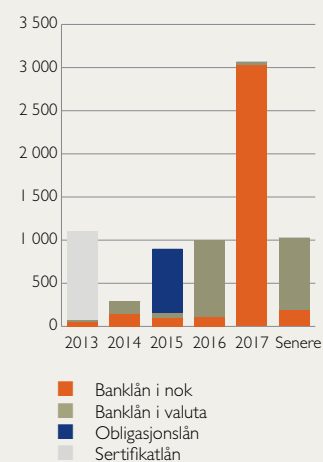
LIKVIDITETSRESERVER OG AVDRAG

Mill. kr

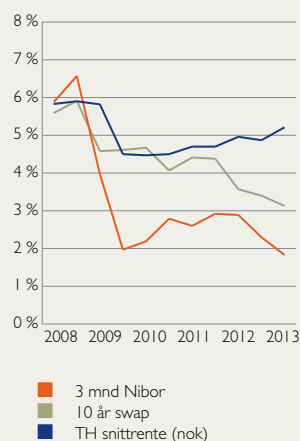


AVDRAGSPROFIL

Mill. kr



RENTER



Investeringer

Konsernets samlede netto investeringer i 2012 beløp seg til 1.130 millioner kroner (849) og omfatter i hovedsak investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring og rehabilitering av eksisterende eiendomsportefølje.

Finansielle forhold / finansiering

Et bærende element i konsernets finansielle strategi, er målsettingen om å opprettholde en solid finansiell posisjon med en høy egenkapitalandel og betydelige likviditetsreserver.

En slik strategi skal bidra til å redusere den finansielle risikoen og sikre finansiell handlefrihet til å kunne utnytte investeringsmuligheter raskt.

Ved årsskiftet hadde konsernet en rentebærende gjeld på 7.568 millioner kroner (7.310), hvorav ca. 3 % (6) var aksjonærlån.

Konsernets eksterne gjeldsportefølje består av langsiktige kredittrammer etablert i nordiske banker, og lån opptatt direkte i det norske kapitalmarkedet.

Tilgangen til finansiering i bank- og kapitalmarkedet vurderes fortsatt som svært god.

I 2012 ble det inngått avtaler om 3 langsiktige obligasjonslån på totalt 1.550 millioner kroner, 8 kort-siktige sertifikatlån på totalt 1.275 millioner kroner og det ble opptatt nye langsiktige banklån på 700 millioner kroner.

Ved årsskiftet var samlede eksterne lån og kredittrammer på 10.953 millioner kroner (9.249). Av dette var ubenyttede kredittrammer 3.575 millioner kroner (3.389).

Det norske kapitalmarkedet blir en stadig viktigere finansieringskilde, og ved årsskiftet hadde konsernet utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld på 1.775 millioner kroner (1.565).

Ved årsskiftet hadde konsernets gjeld en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 4,0 år: 15% av gjelden forfaller i 2013 og refinansieringsbehovet vil i sin helhet kunne dekkes av eksisterende likviditetsreserver.

Thon Holding konsernets risikofaktorer

Konsernets risikofaktorer kan deles inn i hovedgruppene:

- Markedsmessig risiko
- Finansiell risiko
- Operasjonell risiko

Markedsmessig risiko

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

Markedet for næringseiendom

I 2012 var veksten i norsk økonomi relativt høy og de fleste områder av norsk økonomi utviklet seg positivt.

Etterspørselen etter næringsseiendom var høy, og transaksjonsvolumet i det norske eiendomsmarkedet var det høyeste siden 2006.

2012 ble dermed nok et godt år for nærings-eiendom i Norge.

Leiemarkedet

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

Ledigheten i kontormarkedet i Oslo-området viste en svakt fallende tendens, mens leieprisene viste en svakt stigende tendens.

Transaksjonsmarkedet

Det samlede transaksjonsvolumet i markedet for næringsseiendom (med verdi over 50 millioner) økte med over 50% fra 2011, og det samlede transaksjonsvolumet på rundt 55 milliarder kroner er det høyeste siden 2006.

Prisene viste en økende tendens for de mest attraktive eiendommene.

Den viktigste faktoren bak prisøkningen for de mest attraktive objektene var et svakt fallende avkastningskrav (yield) for denne type eiendom.

Hotellmarkedet

Etterspørselen etter hotellrom i Norge steg også i 2012, og antall overnattinger økte med 3 % til 19,8 millioner. Samtidig ble også hotellkapasiteten i Norge utvidet, og antall hotellrom økte med 2 %.

Både gjennomsnittlig rompris og gjennomsnittsbelegget økte med 1% til h.v. 874 kroner, og 53 %.

Nøkkeltallet RevPAR økte også med 1% fra foregående år til 460 kroner.

I Oslo markedet var dog utviklingen negativ, og RevPar falt i 2012 med 5% til 593 kroner.

Hotellmarkedet deles inn i tre hovedsegmenter, med andel av totalmarkedet i 2012:

- Ferie- og fritidsmarkedet 48 % (49)
- Individuelle yrkesreisende 38 % (38)
- Kurs- og konferansemarkedet 4 % (13)

Segmentene hadde en noe ulik utvikling i 2012.

Forretningmarkedet, fordelt på segmentene "individuelle yrkesreisende" og "kurs- og konferanse-reisende" økte med hhv. 5 % og 2 %, mens det norske "ferie- og fritidsmarkedet" økte med 2 % fra foregående år.

Hotellmarkedet i Brussel utviklet seg stabilt i 2012, og gjennomsnittlige rompris var 108 euro (109). Gjennomsnittsbelegget var 67% (67) slik at RevPar for hotellene i Brussel samlet utgjorde 73 euro (74).

Konsernets markedsrisiko

Eiendomsområdet

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

44 % av konsernets leieinntekter kommer fra ledende kjøpesentre og sentrale handelseiendommer i Norge samt kjøpesentre i Sverige, primært rettet mot grensehandel. En betydelig del av leietakerne er internasjonale og nasjonale kjeder innenfor detaljhandel, og leiekontraktene har en balansert forfallsstruktur.

Veksten i privatkonsumet i Norge var i 2012 fortsatt relativt lav, men det forventes fortsatt vekst i privatkonsumet i tiden fremover. Rammebetingelsene for konsernets kjøpesenter- og sentrale handelseiendommer vurderes derfor som positive.

30 % av leieinntektene kommer fra hotelleiendommer, som i all hovedsak er utleid på langsiktige leiekontrakter til Thon Hotels, konsernets egen hotellkjede. Leiekontraktene med Thon Hotels er omsetningsbaserte, slik at en stabil hotellomsetning vil medføre stabile leieinntekter innenfor dette eiendomssegmentet. Risikoen for en vesentlig økt ledighet i porteføljen av hotelleiendommer, vurderes som svært lav. Markedsrisikoen i hotellmarkedet er omtalt i senere avsnitt.

26 % av leieinntektene kommer fra nærings-eiendommer i Oslo området, hvorav kontor-eiendommer utgør den største andelen. Eiendommene er utleid til et stort antall leietakere fra ulike bransjer, og leiekontraktene har også i dette segmentet en balansert forfallsstruktur.

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

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.

Veksten i norsk økonomi er fortsatt høy, men avtakende. Utviklingen i norsk og internasjonal økonomi er fortsatt usikker, og det er de siste årene tilført betydelig ny kapasitet til det norske hotellmarkedet. Det forventes derfor et krevende hotellmarked i Norge i tiden fremover.

På bakgrunn av vedvarende usikkerhet i Eurosonen, forventes hotellmarkedet i Brussel å være relativt svakt også i tiden fremover.

Finansiell risiko

Den største finansielle risiko for Thon Holding er knyttet til konsernets tilgang til og prisen på finansiering i bank- og kapitalmarkedet.

Prisen på finansiering avhenger av de kort- og langsiktige markedsrentene og den spesifikke kredittmarginen som konsernet må betale i markedet. Kredittmarginene er knyttet opp mot konsernets kredittverdighet og tilbud av og etterspørsel etter kreditter.

Renteutviklingen

Både de kort- og langsiktige markedsrentene falt betydelig i 2012. Den kortsiktige markedsrenten (3 mnd. NIBOR) falt til 1,83% (2,89), mens den langsiktige markedsrenten (10 års swap) falt til 3,13% (3,54).

Kredittmarkedet

Indikert kredittmargin for Thon Holdings 5 års obligasjonslån økte til ca. 1,60% (1,50), mens kredittmarginen for sertifikatlån med 12 måneders løpetid ble økt til ca. 0,40% (0,10).

Konsernets finansielle risiko kan deles i:

- Likviditetsrisiko
- Rente- og valutarisiko
- Kredittisiko

Likviditets-/refinansieringsrisiko

Likviditetsrisiko/ refinansieringsrisiko 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 og langsiktige låneavtaler og ved å anvende ulike finansieringskilder og -markeder.

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 3.974 millioner kroner (3.575), og besto av kortsiktige plasseringer på 399 millioner kroner (450) og ubenyttede kredittrammer på 3.575 millioner kroner (3.389).

Risikoen knyttet til refinansiering av de kortsiktige sertifikatlånene utstedt i kapitalmarkedet er dempet ved at det er etablert langsiktige kredittrammer i bankmarkedet som konsernet kan benytte dersom sertifikatmarkedet ikke skulle fungere tilfredsstillende.

Konsernets rentebærende gjeld på 7.378 millioner kroner (6.860) hadde ved årsskiftet følgende avdragsprofil:

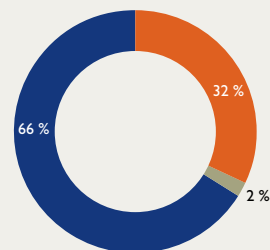
- Avdrag i 2013: 15 % (24)
- Avdrag mellom 2014 og 2017: 71 % (24)
- Avdrag i 2018 eller senere: 14 % (52)

Gjeldsporteføljen hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 4,0 år (4,7). 15% av gjelden forfaller innen 1 år, og refinansieringsbehovet vil kunne dekkes av eksisterende likviditetsreserver.

Konsernets ubenyttede kredittammer har følgende forfallsstruktur:

- Forfall i 2013: 3 %
- Forfall mellom 2014 og 2017: 67 %
- Forfall i 2018 eller senere: 30 %

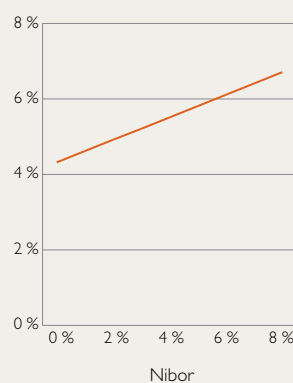
RENTEPROFIL



- > 12 måneder, 32 %
- 2013-2017, 2 %
- 2018 eller senere, 66 %

RENTESENSITIVITET

TH snittrente nok



Rente- og valutarisiko

Renterisikoen knyttes til endringer i kontantstrøm, resultat og egenkapital som følge av renteendringer i det kort- og langsiktige rentemarkedet.

Risikoen styres blant annet gjennom bruk av finansielle instrumenter som tilpasses konsernets renteforventninger og målsettinger for renterisiko. Eksempelvis reduseres resultateffekten av renteendringer i det kortsiktige rentemarkedet ved å ha en andel langsiktig rentebinding.

Ved årsskiftet hadde konsernet følgende renteforfallstruktur:

- Forfall i 2013: 32 % (28)
- Forfall i 2014-2017: 2 % (21)
- Forfall i 2018 eller senere: 66 % (51)

Andelen rentebinding lenger enn 1 år utgjorde ved årsskiftet 68 % (72), og gjennomsnittlig rentebinding var på 6,2 år (6,4).

Ved årsskiftet var konsernets gjennomsnittrente (inkl. kredittmargin) 4,7 % (4,6).

En endring i det kortsiktige rentenivået med ett prosentpoeng, antas å medføre en endring av konsernets gjennomsnittrente med ca. 0,3 prosentpoeng i løpet av 3-6 måneder. En slik renteøkning vil medføre en økning av de årlige finanskostnadene med ca. 20-25 millioner kroner.

Konsernets gjeldsportefølje på 7.378 millioner kroner er fordelt på følgende valutaer:

- Norske kroner
71 %, med snittrente på 5,2 % (5,1)
- Svenske kroner
18 %, med snittrente på 4,6 % (4,1)
- Euro
11 %, med snittrente på 1,9 % (2,7)

Thon Holding har økonomisk risiko knyttet til valutakursutviklingen i de land konsernet har aktiviteter; ved at både resultatet og egenkapitalen påvirkes av valutakursen mellom norske kroner og den lokale valutaen.

Den utenlandske virksomheten drives gjennom datterselskap opprettet i de aktuelle landene. Fremmedkapitalfinansieringen foretas i lokal valuta, mens valutaeksponering knyttet til egenkapitalen i datterselskapene sikres ved hjelp av valutasikringsinstrumenter.

Kredittrisiko

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

Eiendommene er utleid til et stort antall leietakere fra ulike bransjer, og det er etablert gode rutiner i forbindelse med oppfølging av kundefordringer.

Konsernet har de senere år hatt relativt lave tap på krav.

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

Veksten i verdensøkonomien er fortsatt på et relativt lavt nivå, og det er en vedvarende usikkerhet knyttet til fremtidig vekst.

De fleste områder av norsk økonomi utvikler seg positivt, men veksten i norsk økonomi er nå avtakende. Usikkerheten i internasjonal økonomi bidrar til at Norges Bank opprettholder renten på 1,50 %.

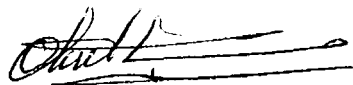
Det forventes fortsatt vekst i privatkonsumet i Norge i tiden fremover, og rammebetingelsene for konsernets kjøpesentre og sentralt plasserte handelseiendommer vurderes derfor som positive.

Ledigheten i kontormarkedet er svakt fallende og leieprisene viser en stabil vekst eller svakt økende tendens. Kontorleiemarkedet vurderes som konjunkturfølsomt, og med en fortsatt tilfredsstillende utvikling i norsk økonomi antas det at den positive utviklingen opprettholdes fremover.

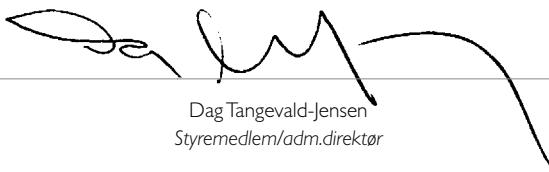
Som følge av av den makroøkonomiske usikkerheten forventes et relativt svakt hotellmarked både i Norge og Brussel i tiden fremover. Thon Hotels vurderes dog på bakgrunn av den solide markedsposisjonen og den attraktive hotellporteføljen, å ha gode muligheter for å skape gode resultater også i tiden fremover.

Alt i alt vurderes konsernets solide markedsposisjon i eiendoms- og hotellmarkedet og den sterke finansielle posisjon å bidra til fortsatt gode resultater i tiden fremover.

Oslo, 23. april 2013



Olav Thon
Styrets formann



Dag Tangevald-Jensen
Styremedlem/adm.dirrektør



Øystein Trøseid
Styremedlem


Resultatregnskap

Beløp i 1 000 kr	THON HOLDING AS			THON HOLDING KONSERN	
	Note	2012	2011	2012	2011
Leieinntekter		2 409	412 936	1 174 607	1 135 013
Losjiiinntekter		-	-	1 598 852	1 562 688
Varesalg		8 095	11 548	1 440 238	1 426 743
Øvrige driftsinntekter	2, 5	217 624	206 034	679 982	510 216
Driftsinntekter		228 128	630 518	4 893 679	4 634 660
Varekostnader	9	-2 442	-1 795	-655 892	-675 636
Lønnskostnader	3	-120 030	-109 181	-1 096 938	-1 005 978
Ordinære avskrivninger	7	-9 968	-8 605	-316 485	-296 164
Nedskrivninger	7	-	-	-50 000	-
Øvrige driftskostnader	3,4,5	-84 114	-484 730	-1 780 036	-1 506 610
Driftskostnader		-216 554	-604 311	-3 899 352	-3 484 388
Driftsresultat		11 574	26 207	994 327	1 150 272
Andel resultat i tilknyttede selskaper		0	0	10 110	-34 727
Finansinntekter	6	418 045	398 581	61 188	79 334
Finanskostnader	6	-424 635	-466 702	-364 203	-362 320
Netto finansposter		-6 590	-68 121	-292 905	-317 713
Resultat før skattekostnad		4 984	-41 913	701 422	832 559
Skattekostnader	15	-1 034	4 363	-188 113	-214 433
Årsresultat		3 950	-37 551	513 309	618 126
Majoritetens andel av resultatet	17	0	0	457 541	569 188
Minoritetens andel av resultatet	17	0	0	55 768	48 938
Disponering av overskudd:					
Konsembidrag		0	0		
Overført annen egenkapital		3 950	-37 551		
		3 950	-37 551		

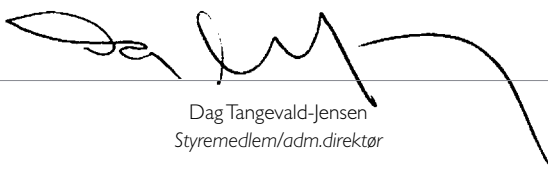
Balanse pr. 31.12

Beløp i 1 000 kr	Note	THON HOLDING AS		THON HOLDING KONSERN	
		2012	2011	2012	2011
EIENDELER					
Immaterielle eiendeler	7	1 161	2 466	19 619	13 021
Utsatt skattefordel	15	-	-	64 894	61 322
Varige driftsmidler	7	23 499	22 684	14 692 313	14 028 440
Investeringer i datterselskap	1	3 000 584	3 000 584	0	0
Andre finansielle anleggsmidler	8	191 048	185 589	452 396	391 552
Sum anleggsmidler		3 216 293	3 211 323	15 229 221	14 494 334
Varer	9	196	195	125 439	140 998
Fordringer	5,10,14	4 298 803	4 110 558	1 027 868	765 106
Investeringer	11	6	7	42 215	42 232
Bankinnskudd, kontanter o.l.		12 398	63 628	297 776	354 354
Omløpsmidler		4 311 402	4 174 389	1 493 298	1 302 688
Sum eiendeler		7 527 696	7 385 712	16 722 519	15 797 023
EGENKAPITAL OG GJELD					
Aksjekapital	16, 17	300 125	300 125	300 125	300 125
Annen innskutt egenkapital		850	850	-	-
Annen egnekapital	17	1 859 597	1 855 647	5 730 027	5 248 705
Minoritetsinteressene	17	0	0	588 511	536 306
Sum egenkapital	17	2 160 572	2 156 622	6 618 662	6 085 136
Utsatt skatt	15	2 213	1 181	749 714	681 012
Avsetning for forpliktelser		2 213	1 181	749 714	681 012
Langsiktig gjeld	12,18	4 050 000	3 665 000	6 364 280	5 869 910
Kortsiktig gjeld	13,14,15	1 314 910	1 562 909	2 989 863	3 160 966
Sum gjeld		5 367 123	5 229 090	10 103 857	9 711 888
Sum egenkapital og gjeld		7 527 696	7 385 712	16 722 519	15 797 023

Oslo, 23. april 2013



Olav Thon
Styrets formann



Dag Tangevald-Jensen
Styremedlem/adm.dirrektør



Øystein Trøseid
Styremedlem

Kontantstrømanalyse

Beløp i 1 000 kr	THON HOLDING AS		THON HOLDING KONSERN	
	2012	2011	2012	2011
KONTANTSTRØM FRA DRIFTSAKTIVITETER				
Årets resultat før skatt	4 984	-41 913	701 422	832 560
Betalte skatter	-261	-4	-127 797	-157 220
Andel resultat fra tilknyttede selskap			-10 110	34 727
Endring i pensjonsmidler			-3 575	-11 156
Salgstap/(-gevinst) langsiktige eiendeler	-200	-29 665	5 619	22 102
Avskrivninger av anleggsmidler	9 968	8 605	316 485	296 164
Nedskrivninger av anleggsmidler		67 000	50 000	-
Endring i varelager	-1	37	15 559	-24 587
Endring i kundefordringer	-142	-2 984	-10 967	-2 853
Endring i leverandørgjeld	569	-68 804	-77 945	90 009
Endring i andre tidsavgrensninger	-93 549	-68 654	-204 080	350 673
Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter (A)	-78 631	-136 382	654 611	1 430 420
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER				
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-9 521	-13 603	-1 135 428	-866 761
Netto utbetaling ved kjøp av datterselskaper og felleskontrollert virksomhet			-	-27 485
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	242	295	6 083	17 337
Netto innbetaling ved salg av datterselskaper og fellekontrollerte virksomheter			-	-
Netto kontantstrøm fra andre investeringer	-172 753	1 487 744	-33 170	-73 251
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter (B)	-182 032	1 474 436	-1 162 514	-950 161
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER				
Opptak av ny rentebærende gjeld	2 253 614	1 400 000	1 575 594	1 627 476
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-2 077 381	-2 150 000	-1 145 476	-2 356 680
Utbetaling ved økning i eierinteresse i datterselskap			-	-
Utbetalt utbytte			-	-
Nettoeffekt av andre kapitalendringer	33 200	-771 490	4 088	8 856
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter (C)	209 433	-1 521 490	434 206	-720 348
Nettoeffekter av valutakursendringer (D)	-	-	17 122	108 438
Netto endring i kontantstrøm (A+B+C+D)	-51 231	-183 436	-56 576	-131 651
Kontanter og ekvivalenter 01.01	63 629	247 065	354 354	486 005
Kontanter og ekvivalenter 31.12	12 398	63 629	297 776	354 354
Ubenyttet del av kassekreditt og andre trekkrettigheter	3 625 000	3 250 000	3 625 000	3 439 000

Noter

Konsoliderings- og klassifiseringsprinsipper

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.

Investeringer i felleskontrollerte selskaper (joint ventures) er inkludert med forholdsmessige andeler av eiendeler, gjeld, inntekter og kostnader (bruttometoden).

Investeringer i tilknyttede selskaper er balanseført netto 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 eiendelens balanseførte nettoverdi. I morselskapets regnskap er ovennevnte investeringer balanseført netto etter kostmetoden som finansielle anleggsmidler.

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.

Kostnader i forbindelse med låneopptak er kostnadsført i sin helhet som finanskostnader.

Kostpris for renteopsjoner benyttet til rentesikringsformål er periodisert over løpetiden.

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

Vurderingsprinsipper

Konsernets eiendommer er bokført til det laveste av antatt markedsverdi og nedskrevet verdi iht. en avskrivningsplan etter bedriftsøkonomiske prinsipper. Konsernets overordnede målsetting er knyttet til verdiutviklingen for konsernets eiendomsportefølje som helhet. Konsernet innehar en diversifisert

eiendomsportefølje utleid til et stort antall leietagere og spredt på et antall ulike leieformål. Forholdet antas å innebære risikoreduksjon i relasjon til spesifikke risikofaktorer (usystematisk risiko). Ved beregning av laveste verdi er eiendomsmassen følgelig ansett som en vurderingsenhet og vurdert samlet iht. porteføljeprinsippet (note 7).

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

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

I varehandelen er kurante varer verdsatt til netto utsalgspris redusert med kalkulert bruttofortjeneste, ukurante varer er verdsatt til forventet realisasjonsverdi. I konsernets industriselskap er kurante varer (råvarer og ferdigvarer) verdsatt til anskaffelseskost respektive tilvirkningskost, mens ukurante varer er verdsatt til anskaffelseskost da disse kan gjenbrukes i produksjon. I øvrige virksomheter er varebeholdningen verdsatt til anskaffelseskost, og andelen av ukurante varer antas å være ubetydelig.

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.

Nåverdien av konsernets pensjonsforpliktelser er ført som langsiktig gjeld i balansen. Det er benyttet diskonteringsats 4,2 % før skatt ved beregningene (note 3). Skatteeffekten er hensyntatt ved beregning av utsatt skatt.

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

Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden og salg av varer og tjenester inntektsføres på leveringstidspunktet. Renteinntekter resultatføres i den periode de gjelder.

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 (note 17)

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

mens påløpte kostnader for ikke solgte andeler balanseføres som varer. Opptjent inntekt som ikke er betalt, regnskapsføres som kundefordring. Eventuelle estimerte tap på solgte og usolgte prosjekter tapsføres straks tapet vurderes inntruffet.

Finansiell risikostyring

Konsernets finansielle risiko kan deles i hhv. kredittrisiko, likviditetsrisiko og renterisiko. Styret fastsetter målsettinger og rammer for finansiell risiko, og den løpende styring av finansielle risiki er tillagt konsernets finansavdeling. Et viktig element i konsernets finansielle strategi er målsettingen om å opprettholde en solid finansiell posisjon med høy egenkapitalandel og betydelige likviditetsreserver som bærende elementer.

Kredittrisiko

Konsernets kredittrisiko relaterer seg i hovedsak til risikoen for at konsernet blir påført tap som følge av at leietakere/kunder ikke betaler avtalt leie/forpliktelse. Konsernets eiendommer er leid ut til et stort antall leietakere fra ulike bransjer: Thon Holding konsernet vurderes å ha solide leietakere i tillegg til at både betalings- og sikkerhetsprosedyrene vurderes som konservative.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisikoen styres ved til en hver tid å ha solide likviditetsreserver tilgjengelig. Likviditetsreservene består av både likvide omløpsmidler og ubenyttede kredittrammer i ulike finansinstitusjoner. Styret har fastsatt målsettinger for likviditet som skal sikre finansiell handlefrihet til å kunne utnytte interessante investeringsmuligheter raskt, og dessuten bidra til å redusere den finansielle risiko vesentlig. Likviditetsrisikoen som oppstår ved refinansiering av konsernets gjeld dempes ved at ulike finansieringskilder anvendes, og at konsernets refinansieringsbehov innenfor de neste 12 måneder balanseres i forhold til likviditetsreserven.

Renterisiko

Gjennom bruk av finansielle instrumenter tilpasses konsernets rentereguleringsprofil til renteforventninger og til definerte målsetninger for renterisiko. For å redusere resultat-effekten av renteendringer i det kortsiktige rentemarkedet har konsernet en betydelig andel langsiktig rentebinding. For den delen av porteføljen med kortsiktig rentebinding, reduseres dessuten renterisikoen ved at tidspunktene for renteregulering balanseres.

Note I – Datterselskap/konsernselskaper

Datterselskaper	Ervervsår	Forretningskontor	Eierandel/stemmerett	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital
Bergen Hotell & Restaurantdrift AS	1985	Oslo	100 %	15 700	17 288
Blålyng AS	1984	Oslo	100 %	-25 208	91 172
Bogstadveien 20 ANS	1991	Oslo	100 %	15 898	127 377
Boutique 31 AS	1985	Oslo	100 %	-2 084	7 521
Charlottenberg Shopping Center AB	2004	Sverige	100 %	14 205	25 907
Conrad Langaard AS	1985	Oslo	100 %	5 255	28 003
Cooly AS	1995	Oslo	100 %	9 046	32 194
Dronningensgt. 21 ANS	1991	Oslo	100 %	7 347	41 796
Easy AS	1984	Oslo	100 %	5 593	4 791
Fastighets AB	2010	Sverige	100 %	11	538
Follo Fjernvarme AS	2005	Oslo	100 %	-45 620	55 217
Hallingdal Hotelldrift AS	2009	Oslo	100 %	-13 517	234
Hausmannskvartalet Eiendom AS	2004	Oslo	100 %	8 722	75 161
Hotel Bristol AS	1978	Oslo	100 %	-1 966	34 793
Hotel Bristol Stephanie SA	1995	Belgia	100 %	17 887	515 128
Hotelthon AS	1993	Oslo	100 %	4 678	3 653
Hulstkamp Properties BV	1987	Nederland	100 %	1 877	18 873
Investhon AS	1986	Oslo	100 %	15 240	359 458
Kaffestugan Tøcksfors HB	2004	Sverige	100 %	85	787
KS AS Phønix Invest	2005	Oslo	100 %	133	8 488
Mecca AS	1985	Oslo	100 %	-26 354	8 182
Nordby Kjøpcenter AB	2007	Sverige	55 %	4 523	39 590
Norsk Pantlotteri AS	2011	Oslo	60 %	-2 858	23 644
Norsk Underholdningsspill AS	1996	Oslo	100 %	1 653	36 828
Olav Thon Eiendom Sør AS	2007	Kristiansand	53 %	-2 130	8 854
Orvelin Shoppingcenter AB	2004	Sverige	55 %	-255	59 570
Polar Hotell & Restaurantdrift AS	1984	Oslo	100 %	31	2 453
Rainbow Hotels AS	1991	Oslo	100 %	1 018	16 778
Resthon AS	1984	Oslo	100 %	858	5 408
Scandia Hotel Rotterdam BV	1987	Nederland	100 %	3 993	54 715
Semb AS	1996	Oslo	100 %	-1 746	14 457
Sinsenterrasse 2/4 AS	1992	Oslo	100 %	1 608	16 133
Skarvet AS	1998	Oslo	100 %	2 870	11 046
Ski Kinosenter AS	2003	Oslo	90 %	2 951	1 623
Stormgård AS	1989	Oslo	100 %	99 510	857 284
Thon Belgium SA	1988	Belgia	100 %	-20 821	164 326
Thon Bygg AS	1984	Oslo	100 %	1 320	18 046
Thon Eiendomsdrift AS	1985	Oslo	100 %	7 098	3 643 467
Thon Gardemoen AS	2006	Oslo	100 %	-2 061	3 712
Thon Hotellbygg AS	1990	Oslo	100 %	151 708	2 988 693
Thon Hotel Nordlys AS	2004	Oslo	100 %	-552	4 453
Thon Hotels AS	2005	Oslo	100 %	3 986	96 338
Thon Hotels AB	2007	Sverige	100 %	-5 855	809
Thon Netherlands Holdings BV	1994	Nederland	100 %	21 603	545 461
Thon Ski AS	1993	Oslo	100 %	84 895	604 337
Thon Stanhope Hotel SA	1995	Belgia	100 %	6 755	326 506
Thon Sverige AB	2004	Sverige	100 %	-2 157	8 770
Thongård AS	1988	Oslo	100 %	136 584	1 381 441
Time Park AS	2007	Oslo	100 %	268	2 049

Torval AS	1997	Oslo	100 %	-6 492	9 771
Tøcksfors Shopping Center AB	2004	Sverige	100 %	4 508	24 171
Unger Fabrikker AS	1991	Fredrikstad	100 %	7 858	117 007
Vats As	2007	Oslo	100 %	55 405	294 415
Vestre Strandgate 36 ANS	2008	Kristiansand	52 %	487	26 548
Vica Alta Hotell AS	2008	Alta	100 %	-797	2 358
Vidda AS	2004	Oslo	100 %	-2 409	9 563
West Park AS	2012	Oslo	100 %	41	226
Ämte Fastighetsaktiebolag AB	2006	Sverige	100 %	3 780	8 296
Ål Appartementshotell ANS	1998	Oslo	100 %	-1 725	21 395

Felleskontrollerte selskaper	Ervervsår	Forretningskontor	Eierandel/stemmerett	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital
Bystasjonen Bingo AS	2008	Bergen	50 %	-245	521
Linne Hotell AS	2007	Oslo	50 %	-4 369	-1 180
Moloveien Brygge AS	1998	Oslo	50 %	-132	21 368
Morast Fastighet AB	2012	Sverige	50 %	211	382
Statsråd Mathisens vei 8 AS	2010	Oslo	50 %	1 772	7 722
Statsråd Mathisens vei 10 AS	2010	Oslo	50 %	1 119	6 270
Storsenter Bingodrift AS	2005	Oslo	50 %	1 061	1 038
Vestheimgaten 4B AS	2005	Oslo	50 %	1 484	735
Vettre Hotelldrift AS	2000	Lysaker	50 %	-2 613	-1 139
Vettre Hotell Eiendom AS	2000	Oslo	50 %	-6 915	21 446
Youngstorget 3 AS	1997	Oslo	50 %	-317	9 794
Åsgårdstrand Hotell ANS 3 AS	2005	Oslo	50 %	-348	-12 024

Tilknyttede selskap	Ervervsår	Forretningskontor	Eierandel/stemmerett	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital
Angvik Investor AS	2004	Molde	25 %	-6 129	186 583
Angvik Areal AS	2012	Gjemnes	20 %	-340	29 645
Berlin Property Invest AS	2007	Oslo	23 %	-4 685	38 090
Bodø Sentrum AS	2006	Bodø	25 %	0	30 097
Kristiania Byggeselskap	2005	Oslo	21 %	38 771	10 364
Marcus Thranes gt. 13 AS	1986	Oslo	45 %	0	857
Rygge Sivile Lufthavn AS	2006	Rygge	40 %	5 734	138 792
Sameiet Karl Johans gt. 2	1999	Oslo	43 %	5 484	2 665
Stockfletshgate 58 AS	2005	Oslo	31 %	2 407	3 838
Youngstorget Parkeringshus AS	2006	Oslo	21 %	1	107
Nordlysatraksjon AS	2011	Alta	20 %	-130	364

Note 2 – Øvrige driftsinntekter

	Morselskapet		Konsernnet	
	2012	2011	2012	2011
Salgsinntekter boligprosjekter	0	0	213 370	70 317
Administrasjonshonorar	201 235	188 119	66 915	65 469
Felleskostnader; viderebelastet leietaker	2 835	2 835	167 666	175 749
Gevinst ved avgang anleggsmidler	200	102	4 111	8 540
Andre driftsinntekter	13 355	14 979	227 921	190 142
Sum	217 624	206 034	679 982	510 216

Note 3 – Lønnskostnader, godtgjørelser mv.

	Morselskapet		Konsernet	
	2012	2011	2012	2011
Lønninger	101 749	90 847	910 471	838 746
Arbeidsgiveravgift	15 274	13 662	156 520	140 042
Pensjonskostnader	2 995	2 359	22 278	15 897
Andre ytelser	2 079	2 313	18 564	21 099
Viderefakturerte personalkostnader	-2 067	-	-10 895	-9 807
Sum	120 030	109 181	1 096 938	1 005 978

Antall årsverk i selskapet: 180

Antall årsverk i konsernet: 2.732

Ytelser til ledende personer:

	Adm.dir.	Styret
Lønn	1 575	70
Annen godtgjørelse	234	

Det foreligger ikke avtaler vedrørende kompensasjon ved fratreden eller avtaler utover ordinær OTP vedrørende pensjon 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.

Revisjonshonorar/-tjenester for året 2012	Morselskapet	Konsernet
Lovpålagt revisjon	93	5 077
Andre attestasjonstjenester	-	97
Skatterådgivning	-	94
Andre tjenester utenfor revisjonen	36	307
Sum	129	5 575

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 og pensjonsforpliktelser:	Morselskapet		Konsernet	
	2012	2011	2012	2011
Utbetalte pensjoner/OTP premie/AFP premie	2 995	2 359	25 293	20 917
Endring i pensjonsforpliktelser	-	-	-3 014	-5 020
Netto pensjonskostnader	2 995	2 359	22 278	15 897

Konsernet har uforsikrede pensjonsforpliktelser for 1 person pr 31.12.2012.

Pensjonsavtalen er effektiv og har følgelig løpende årlige utbetalinger.

Konsernet har forsikrede pensjonsforpliktelser (kollektiv pensjon) for 2 av sine datterselskap som omfatter totalt 119 personer.

Beregningen av pensjonsforpliktelsene er basert på 4,2 % diskonteringsrente og 0,0 % reguleringssats av årlige pensjoner.

Pensjonsforpliktelser	Morselskapet		Konsernet	
	2012	2011	2012	2011
Uforsikrede pensjonsforpliktelser	-	-	4 378	6 592
Forsikrede pensjonsmidler	-	-	-8 277	-6 916
Sum	0	0	-3 899	-324

Konsernets forsikringsordninger er overfinansiert. Overfinansieringen er vurdert og det er i regnskapsføringen forutsatt at deler av overfinansieringen kan benyttes.

Note 4 – Øvrige driftskostnader

	Morselskapet		Konsernet	
	2012	2011	2012	2011
Vedlikeholdskostnader	3 456	3 074	330 196	256 501
Felleskostnader (viderebelastet leietaker)	2 835	2 835	167 666	175 749
Felleskostnader (utleiers andel)	-	-	28 921	33 914
Leiekostnader	12 256	436 771	171 461	142 945
Tap ved avgang av varige driftsmidler	-	5	9 730	30 642
Andre driftskostnader	65 566	42 045	1 072 063	866 858
Sum	84 114	484 730	1 780 036	1 506 610

Note 5 – Langsiktige tilvirkningskontrakter

	Morselskapet		Konsernet	
	2012	2011	2012	2011
Inntektsført på løpende prosjekter	-	-	213 370	70 317
Kostnader på igangværende prosjekter	-	-	169 478	39 250
Netto resultat på igangværende prosjekter	-	-	43 891	31 066
Opptjente ikke fakturerte inntekter inkl. kundefordr.	-	-	241 172	27 233
Forskuddsfakturert produksjon inkl. kundefordr.	-	-	-	-
Balanseførte tilvirkningskostnader som vare	-	-	28 029	15 287

Note 6 – Finansinntekter & -kostnader

	Morselskapet		Konsernet	
	2012	2011	2012	2011
Finansinntekter				
Renter fra konsernselskaper	306 416	279 335	-	-
Konsembidrag	44 400	33 200	-	-
Andre renteinntekter	519	770	8 615	14 001
Valutagevinster	64 957	42 283	23 688	21 429
Andre finansinntekter	1 752	13 429	28 873	24 173
Gevinst ved avhendelse verdipapirer	-	29 564	12	19 730
Sum	418 045	398 581	61 188	79 334
Finanskostnader				
Tap ved avhendelse verdipapirer	-	-	-	-2 543
Verdiendring av finansielle anleggsmidler	-1	-67 002	-2	-2
Renter til konsernselskaper	-129 023	-95 959	-	-
Andre rentekostnader	-279 534	-280 953	-337 182	-351 580
Valutatap	-8 508	-16 138	-	-
Andre finanskostnader	-7 569	-6 650	-27 018	-8 195
Sum	-424 635	-466 701	-364 203	-362 320

Note 7 – Varige driftsmidler**Morselskapet**

	Varige driftsmidler			Sum
	Fast eiendom	Løsøre	Rettigheter	
Anskaffelseskost pr 01.01	176	90 546	5 216	95 938
- herav balanseførte lånekostnader	-			
Tilgang	-	9 521	-	9 521
- herav balanseførte lånekostnader	-			
Avgang	-	-1 219	-	-1 219
Anskaffelseskost pr 31.12	176	98 848	5 216	104 240
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	0	-75 524	-4 055	-79 579
Balanseført verdi pr 31.12	176	23 323	1 161	24 661
Årets avskrivninger	0	8 664	1 305	9 968
Årlig leie av ikke balanseførte driftsmidler	12 232	24		12 256

Konsernet	Varige driftsmidler			Immatrielle eiendeler		
	Fast eiendom	Løsøre	Sum	Goodwill	Rettigheter	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	15 228 400	1 780 092	17 008 492	21 335	17 291	38 627
- herav balanseførte lånekostnader	228 552					
Tilgang	928 840	197 688	1 126 529	-474	9 373	8 899
- herav balanseførte lånekostnader	23 040					
Avgang	-37 538	-23 835	-61 373	-	-	-
- herav balanseførte lånekostnader	-					
Anskaffelseskost pr 31.12	16 119 703	1 953 946	18 073 648	20 861	26 665	47 526
Oppskrivninger pr 01.01	4 277	-	4 277	-	-	-
Samlede avskrivninger på oppskrivninger 31.12	-7 474	-	-7 474	-	-	-
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	-1 926 088	-1 348 535	-3 274 623	-20 985	-6 921	-27 906
Samlede nedskrivninger pr 31.12	-96 516	-7 000	-103 516			
Balanseført verdi pr 31.12	14 093 901	598 411	14 692 312	-124	19 744	19 620
Årets avskrivninger	165 807	148 378	314 185	153	2 147	2 300
Årets nedskrivninger	43 000	7 000	50 000	-	-	-
Årlig leie av ikke balanseførte driftsmidler	149 781	21 679	171 461	0	0	0
For selskapet og konsernet:						
Økonomisk levetid	10-100 år	3-10 år		5 år		
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær		Lineær		

Note 8 – Andre finansielle anleggsmidler

	Morselskapet		Konsernet	
	2012	2011	2012	2011
Andre fordringer	2 155	2 696	26 627	30 096
Investeringer i tilknyttede virksomheter	86 004	80 004	158 123	142 110
Lån til tilknyttede og felleskontrollerte selskaper	100 000	100 000	107 581	107 681
Pensjonsmidler	-	-	3 899	324
Investeringer i aksjer ¹⁾	2 889	2 889	156 166	111 341
Sum	191 048	185 589	452 396	391 552

¹⁾ Konsernet eier aksjer eller andeler i selskaper hvor eierandelen er over 10% til en samlet bokført verdi på tkr: 23 539.

Note 9 – Varebeholdning

	Morselskapet		Konsernet	
	2012	2011	2012	2011
Råvarer	-	-	26 755	53 090
Egentilvirkede ferdigvarer	-	-	34 550	38 181
Boliger for videresalg	-	-	28 029	15 287
Varer for videresalg	196	195	36 105	34 439
Sum	196	195	125 439	140 998

Note 10 – Kortsiktige fordringer

	Morselskapet		Konsernet	
	2012	2011	2012	2011
Kundefordringer	4 056	4 058	462 543	453 889
Fordringer på konsernselskaper	4 271 106	4 084 448	-	-
Forskuddsbetalte kostnader	3 581	3 263	119 239	117 436
Opptjent ikke fakturert inntekt	5 050	3 636	301 198	27 233
Andre fordringer	15 010	15 153	144 887	166 547
Sum	4 298 803	4 110 558	1 027 868	765 106

Note 11 – Investeringer i finansielle omløpsmidler

	Morselskapet		Konsernet	
	Balanseførtverdi	Markedsverdi	Balanseførtverdi	Markedsverdi
	2012	2012	2012	2012
Omløpsaksjer:				
Norske aksjer (hver under 10% eierandel)	6	6	42 215	104 699

Note 12 – Langsiktig gjeld

	Morselskapet		Konsernet	
	2012	2011	2012	2011
Gjeld til kreditinstitusjoner ¹⁾	3 300 000	3 100 000	5 603 325	5 295 674
Obligasjonslån ²⁾	750 000	565 000	750 000	565 000
Annen gjeld	-	-	10 955	9 235
Sum ³⁾	4 050 000	3 665 000	6 364 280	5 869 909

1) Vektet gj.snittlig rente vedr: gjeld til kredittinstitusjoner er på 5,2 % i NOK, 1,9 % i EUR, 4,6 % i SEK. Vektet gj.snittlig rentebindingsperiode er 6,5 år.

2) Flytende NIBOR + 1,05 %, forfall 2015 for MNOK 350. Flytende NIBOR + 1,17%, forfall 2015 for MNOK 400.

3) Avdragsstrukturen for samlet gjeld er:

År	Morselskapet	Konsernet
2013	35 000	75 410
2014	85 000	293 888
2015	835 000	897 443
2016	85 000	995 062
2017	3 010 000	3 064 854
Senere	0	1 037 623
	4 050 000	6 364 280

Pantstillelser og garantier mv.	Morselskapet	Konsernet
	2012	2012
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:		
- Gjeld til kreditinstitusjoner	3 300 000	4 467 970
- Obligasjonslån	750 000	750 000
Sum	4 050 000	5 217 970

Balansført verdi av de pantsatte verdier:		
- Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 338 761
- Løsøre		208 237
- Aksjer		0
Sum	-	4 546 998

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

Den bokførte verdien på eiendommene er tilsammen tkr: 3.568.258

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

Morselskapet har stilt garanti på til sammen tkr: 1.430.590 på vegne av datterselskap, hvorav tkr: 1.254.660 er i utenlandsk valuta (EUR 110,5 mill. og SEK 518,8 mill.)

Note 13 – Kortsiktig gjeld

	Morselskapet		Konsernet	
	2012	2011	2012	2011
Rentebærende sertifikatlån	1 025 000	1 000 000	1 025 000	1 000 000
Annen rentebærende kortsiktig gjeld	190 000	450 000	698 994	855 798
Betalbar skatt	2	261	110 722	127 797
Påløpt rente	22 371	67 277	43 478	78 693
Leverandørgjeld	13 860	12 945	290 811	368 756
Skyldige offentlige avgifter	11 940	10 552	144 009	135 744
Forskudd fra kunder	284	138	323 105	319 554
Annen gjeld til konsernselskap	1 214	8	-	-
Annen gjeld	50 240	21 727	353 744	274 623
Sum	1 314 910	1 562 909	2 989 863	3 160 965

Note 14 – Mellomværende med foretak i samme konsern

	Morselskapet		Konsernet	
	2012	2011	2012	2011
Fordringer på datterselskap	4 271 106	4 084 448	-	-
Fordringer på felleskontrollerte og tilknyttede selskap	100 000	100 000	107 581	107 681
Annen kortsiktig gjeld på konsernselskaper	1 214	8	-	-

Note 15 – Skatt

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt	Morselskapet		Konsernet	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Forskjeller som utlignes:				
Anleggsmidler	3 430	4 424	2 760 754	2 603 833
Omløpsmidler	4 473	-207	11 052	-14 643
Gjeld	-	-	-473	-1 042
Underskudd til fremføring	-	-	-257 817	-202 742
Sum	7 903	4 217	2 513 516	2 385 406
Forskjeller som ikke utlignes:				
Oppskrivninger	-	-	28 852	29 498
Pensjonsforpliktelser	-	-	4 224	-1 922
Sum	-	-	33 076	27 576
Sum midlertidige forskjeller	7 903	4 217	2 546 591	2 412 982
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt	-	-	-98 971	14 366
Forskjeller som inngår i utsatt skatt	7 903	4 217	2 645 562	2 398 616
Utsatt skatt	2 213	1 181	749 714	681 012
Utsatt skattefordel			64 894	61 322
Betalbar skatt fremkommer slik:				
	2012	2011		
Ordinært resultat før skattekostnad	4 984	-41 913		
Permanente forskjeller	-1 292	26 332		
Endring midlertidige forskjeller*	-3 686	16 512		
Grunnlag betalbar skatt	6	931		
Betalbar skatt i resultatet	2	261		
Betalbar skatt i balansen	2	261		
Årets skattekostnad fremkommer slik:				
	2012	2011	2012	2011
Betalbar skatt	2	261	127 340	143 539
Endring i utsatt skatt *	1 032	-4 623	60 772	70 894
Årets totale skattekostnad	1 034	-4 362	188 112	214 433

Anvendt skattesats 28 % for selskaper i Norge, avvikende for de utenlandske datterselskapene.

Innenfor et skattekonsern er utsatt skattefordel utlignet mot utsatt skatt i balansen.

Note 16 – 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.

Pr. 31.12.12 var samtlige aksjer eiet av Thon Gruppen AS.

Note 17 – Egenkapital

Morselskapet	Aksje- kapital	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 31.12.2011	300 125	850	1 855 647	2 156 622
Årets resultat			3 950	3 950
Egenkapital pr 31.12.2012	300 125	850	1 859 597	2 160 572

Konsernet	Aksje- kapital	Annen Egenkapital	Minoritets- interesser	Egenkapital Sum
Egenkapital pr 31.12.2011	300 125	5 248 705	536 306	6 085 136
Årets endring i egenkapital:				
Avsatt utbytte			-293	-293
Årets resultat		457 541	55 768	513 309
Omregningsdifferanser (valuta) og øvrige endringer		23 780	-3 271	20 510
Egenkapital pr 31.12.2012	300 125	5 730 027	588 511	6 618 662

Note 18 – Valuta og valutarisiko

Konsernet har direkte og indirekte økonomisk risiko knyttet til utvikling i valutakurser.

Fremmedkapitalfinansieringen av konsernets utenlandske selskaper foretas primært i lokal valuta, mens konsernets valutaeksponering knyttet til egenkapitalen i de utenlandske datterselskapene sikres delvis ved hjelp av finansielle sikringsinstrumenter

Det er i 2012 netto inntektsført agio med tkr: 56.449 i morselskapets regnskap. I konsernregnskapet er den del av agioen som er knyttet til reduksjon i egenkapitalen i de utenlandske datterselskapene eliminert med tkr: 38 600.



Tlf : 23 11 91 00
 Fax: 23 11 91 01
 www.bdo.no

Munkedamsveien 45
 Postboks 1704 Vikå
 0121 Oslo

Til generalforsamlingen i
 Thon Holding AS

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Thon Holding AS som består av selskapsregnskap, som viser et overskudd på kr 3 950 000, og konsernregnskap, som viser et overskudd på kr 513 309 000. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapet og konsernet Thon Holding AS' finansielle stilling per 31. desember 2012 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble



avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Uttalelse om øvrige forhold
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 er 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 regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 23. april 2013
BDO AS

Sven Aarvold
Statsautorisert revisor



Key figures

Figures in NOK mill. kr.

	2012	2011	2010
OPERATIONS			
Rental income (external)	1 175	1 135	1 092
Operating income	4 894	4 635	4 591
Operating profit	994	1 150	1 171
Net interest expense	329	338	326
Profit before tax	701	833	854
CAPITAL STRUCTURE			
Book value of equity	6 619	6 085	5 493
Equity ratio	40%	39%	35%
Total assets	16 723	15 797	15 737
LIGUIDITY			
Liquid reserves ¹⁾	3 974	3 839	2 659
Amortization next 12 months	1 101	1 631	619
Cash flow from operating activities ²⁾	932	1 017	973
Net interest-bearing debt / Cash flow from operating activities	7.2	6.6	7.0
Interest coverage ratio ³⁾	4.1	4.3	4.5
DEBT PORTFOLIO			
Interest-bearing debt (ex.loan from shareholder)	7 378	6 860	7 551
Foreign exchange loan	29%	30%	26%
Average duration debt (years)	4.0	4.7	6.0
Average interest rate (including margin)	5.2%	5.0%	4.7%
Hedged interest-bearing debt (> 1 year)	68%	72%	65%
PROPERT PORTFOLIO			
Net investments	1 130	849	956
Annual rental value	1 750	1 660	1 610
Vacancy rate	1%	1%	2%
Book value property portfolio	14 094	13 459	12 898
Implicit gross yield	12%	12%	12%
HOTELL ⁴⁾			
Number of rooms	10 434	10 054	9 986
Revenue per available room	447	464	452
Room rates	816	833	834
Occupancy rate	55%	56%	54%

A change in accounting principles etc. means that some figures differ from those given in previous Annual Reports.

1) Cash, bank deposits and short-term investments + Committed credit lines

2) (Operating profit + Depreciation and amortization expenses) / Net interest expenses

3) (Operating profit - Depreciation - Share of results of associated companies) / Net interest expenses

4) Thon Hotels

Income statement

Amounts in 1000 kr	Note	THON HOLDING AS		THON HOLDING KONSERN	
		2012	2011	2012	2011
Rental income		2 409	412 936	1 174 607	1 135 013
Room Revenue		-	-	1 598 852	1 562 688
Sales of goods		8 095	11 548	1 440 238	1 426 743
Other income	2, 5	217 624	206 034	679 982	510 216
Total operating income		228 128	630 518	4 893 679	4 634 660
Raw materials and consumables used	9	-2 442	-1 795	-655 892	-675 636
Payroll expenses	3	-120 030	-109 181	-1 096 938	-1 005 978
Depreciation and amortisation expenses	7	-9 968	-8 605	-316 485	-296 164
Write-downs	7	-	-	-50 000	-
Other operating expenses	3,4,5	-84 114	-484 730	-1 780 036	-1 506 610
Total operating expenses		-216 554	-604 311	-3 899 352	-3 484 388
Operating profit		11 574	26 207	994 327	1 150 272
Income from associates		0	0	-34 727	2 569
Financial income	6	398 581	344 920	79 334	44 081
Financial expenses	6	-466 702	-347 180	-362 320	-362 746
Net financial items		-68 121	-2 261	-317 713	-316 096
Profit before taxes		4 984	-41 913	701 422	832 559
Taxes	15	-1 034	4 363	-188 113	-214 433
Profit for the period		3 950	-37 551	513 309	618 126
Majority interests	17	0	0	457 541	569 188
Minority interests	17	0	0	55 768	48 938
Application of profit					
Group Contribution		0	0		
Transferred to other equity		3 950	-37 551		
		3 950	-37 551		

Balance

Amounts in 1 000 kr	Note	THON HOLDING AS		THON HOLDING KONSERN	
		2012	2011	2012	2011
FIXED ASSETS					
Intangible fixed assets	7	1 161	2 466	19 619	13 021
Deffered tax assets	15	-	-	64 894	61 322
Tangible assets	7	23 499	22 684	14 692 313	14 028 440
Tangible assets	1	3 000 584	3 000 584	0	0
Financial fixed assets	8	191 048	185 589	452 396	391 552
Total fixed assets		3 216 293	3 211 323	15 229 221	14 494 334
Inventories	9	196	195	125 439	140 998
Debtors	5,10,14	4 298 803	4 110 558	1 027 868	765 106
Investments	11	6	7	42 215	42 232
Bank deposits, cash in hand, etc.		12 398	63 628	297 776	354 354
Total current assets		4 311 402	4 174 389	1 493 298	1 302 688
Total assets		7 527 696	7 385 712	16 722 519	15 797 023
EQUITY AND LIABILITIES					
Share capital	16,17	300 125	300 125	300 125	300 125
Paid in capital		850	850	-	-
Retained earnings	17	1 859 597	1 855 647	5 730 027	5 248 705
Minority interests	17	0	0	588 511	536 306
Shareholders' equity	17	2 160 572	2 156 622	6 618 662	6 085 136
Deffered tax	15	2 213	1 181	749 714	681 012
Provisions		2 213	1 181	749 714	681 012
Long term liabilities	12,18	4 050 000	3 665 000	6 364 280	5 869 910
Current liabilities	13,14,15	1 314 910	1 562 909	2 989 863	3 160 966
Total liabilities		5 367 123	5 229 090	10 103 857	9 711 888
Total equity and liabilities		7 527 696	7 385 712	16 722 519	15 797 023

Cash flow

Amounts in 1 000 kr	THON HOLDING AS		THON HOLDING KONSERN	
	2012	2011	2012	2011
CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES	4 984	-41 913	701 422	832 560
Profit (loss) before taxes	-261	-4	-127 797	-157 220
Taxes paid			-10 110	34 727
Share of profit (loss) of associated companies			-3 575	-11 156
Change in pension liabilities	-200	-29 665	5 619	22 102
Gain (loss) on sale of assets	9 968	8 605	316 485	296 164
Depreciation of fixed assets		67 000	50 000	-
Write-down of fixed assets	-1	37	15 559	-24 587
Change in inventories	-142	-2 984	-10 967	-2 853
Change in trade debtors	569	-68 804	-77 945	90 009
Change in creditors	-93 549	-68 654	-204 080	350 673
Changes in other accruals	-78 631	-136 382	654 611	1 430 420
Net cash flows provided by operating activities	-136 382	8 027	1 459 389	860 537
CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES				
Purchase of intangible assets and property, plant and equipment	-9 521	-13 603	-1 135 428	-866 761
Acquisition of subsidiaries and joint ventures, net of cash acquired			-	-27 485
Proceeds from sale of intangible assets and property, plant and equipment	242	295	6 083	17 337
Proceeds from sale of subsidiaries and joint ventures, net of cash proceed			-	-
Change in other investments	-172 753	1 487 744	-28 920	-73 251
Net cash flows provided by investing activities	-182 032	1 474 436	-1 158 264	-950 161
CASH FLOWS FROM FINANCE ACTIVITIES				
New short-/long term debt	2 253 614	1 400 000	1 575 594	1 627 476
Repayment of short-/long term debt	-2 077 381	-2 150 000	-1 145 476	-2 356 680
Payment due to increase in ownership interests in subsidiaries			-	-
Dividends paid			-	-
Net effect of other capital changes	33 200	-771 490	-162	8 856
Net cash flows from finance activities	209 433	-1 521 490	429 956	-720 348
Effects on exchange rate changes on cash and cash equivalents	-	-	17 122	108 438
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents	-51 231	-183 436	-56 576	-131 651
Cash and equivalents as at 01.01.	63 629	247 065	354 354	486 005
Cash and equivalents as at 31.12.	12 398	63 629	297 776	354 354
Undrawn credit lines within established certificate and credit facilities	3 625 000	3 250 000	3 625 000	3 439 000

Thon Holding AS
Stenersgata 2
Postboks 489 Sentrum
0105 Oslo

Tlf: 23 08 00 00
Faks: 23 08 01 00

Web: www.olavthon.no
E-post: firmapost@olavthon.no

Foretaksnr: 938 050 287