



# 2019

Årsrapport  
THON HOLDING



OLAV THON GRUPPEN





## HOVEDPUNKTER 2019

Hovedpunktene i konsernets årsberetning for 2019 er som følger:

- Samlede driftsinntekter utgjorde 6.614 millioner kroner (7.380)
- Resultat for skattekostnad beløp seg til 2.252 millioner kroner (2.135)
- Resultat før skattekostnad og verdiendringer utgjorde 1.020 millioner kroner (1.206)
- Konsernets egenkapital beløp seg til 31.660 millioner kroner (29.701), og egenkapitalandelen ved årsskiftet var 61 % (62)
- Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen per 01.01.20 var 2.470 millioner kroner (2.380) og ledigheten var 3 % (3)
- Thon Hotels hadde ved årsskiftet 12.030 rom (11.870) fordelt på 80 (80) hoteller i Norge og utlandet
- Konsernets likviditetsreserve var ved årsskiftet 2.604 millioner kroner (2.431)



## INNHold

01	Nøkkeltall
02	Årsberetning
12	Årsregnskap konsern
16	Noter konsern
48	Årsregnskap morselskap
52	Noter morselskap
61	Revisors beretning

## 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

Beløp i MNOK	31.12.19	31.12.18
Driftsinntekter	6 614	7 380
Verdiendring/avskrivninger eiendommer og finansielle instrumenter <sup>1)</sup>	1 232	928
Resultat før skattekostnad	2 252	2 135
Resultat før skattekostnad og verdiendring/avskrivninger <sup>1)</sup>	1 020	1 206
Egenkapital	31 660	29 701
Egenkapitalandel	61 %	62 %
Netto kontanstrøm fra drift <sup>2)</sup>	1 235	1 470
Likviditetsreserver <sup>3)</sup>	2 604	2 404
Avdrag neste 12 mnd	4 904	2 611
Rentebærende gjeld <sup>4)</sup>	10 494	9 268
Rente per 31.12	2,71 %	2,95 %
Belåningsgrad <sup>5)</sup>	21 %	19 %
Netto investeringer <sup>6)</sup>	2 001	1 515
Markedsverdi eiendommer <sup>7)</sup>	47 299	44 429
Leieinntektsnivå eiendommer <sup>8)</sup>	2 470	2 380
Avkastningskrav eiendommer (yield)	4,62 %	4,71 %
Omsetning eide kjøpesentre	16 343	16 128
RevPAR (Inntekt per tilgjengelige rom) (kroner) <sup>9)</sup>	575	563

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

- 1) Verdiendring investeringseiendommer + Verdiendring Finansielle instrumenter + Avskrivninger Rett til bruk eiendeler + Avskrivninger Eierbenyttede eiendommer + Nedskrivninger Eierbenyttede eiendommer. Inkluderer felleskontrollerte og tilknyttede selskap.
- 2) Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter + Kostnadsførte renter - Betalte renter - Betalte skatter + Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningposter.
- 3) Bankinnskudd, aksjer o.l. + Ubenyttede lånerammer
- 4) Usikret del av rentebærende gjeld hhv. mnok 1.941 (31.12.19) og 2.420 (31.12.18).
- 5) (Rentebærende gjeld - Bankinnskudd o.l.) / Markedsverdi eiendommer
- 6) Kjøp/salg/påkostninger på eiendom + Kjøp/salg av selskaper + Driftsmidler + Andre investeringer (kjøp/salg).
- 7) Inkluderer markedsverdi av Investeringseiendommer og Eierbenyttede eiendommer. I tillegg eier konsernet gjennom Felleskontrollert virksomhet/Tilknyttede selskap eiendommer med markedsverdi (konsernets andel) hhv. mnok 2.331 (31.12.19) og mnok 2.262 (31.12.18).
- 8) Inkluderer markedsleie ledige lokaler.
- 9) Thon Hotels

## REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

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

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

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som vurderes å være av betydning for bedømmelsen av konsernets stilling og resultat per 31.12.19.

Det henvises til note 34, hendelser etter balansedagen, for omtale av usikkerheten rundt Korona pandemien. Effektene påvirker ikke konsernets regnskap og balanse per 31.12.19.

## RESULTAT- OG BALANSESAMMENDRAG

### Finansiell stilling / Balanse per 31.12.19

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 52.145 millioner kroner (47.867) hvorav konsernets eiendomsportefølje beløp seg til 44.857 millioner kroner (42.732).

Eiendomsporteføljen består av investeringseiendommer med en virkelig verdi på 32.012 millioner kroner (29.832), og eierbenyttede eiendommer med en bokført verdi på 12.845 millioner kroner (12.900).

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

Egenkapitalen var 31.660 millioner kroner (29.701), og egenkapitalandelen var 61 % (62).

Konsernets rentebærende gjeld var 10.494 millioner kroner (9.268), og belåningsgraden 21 % (19).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap var 1.037 millioner kroner (989).

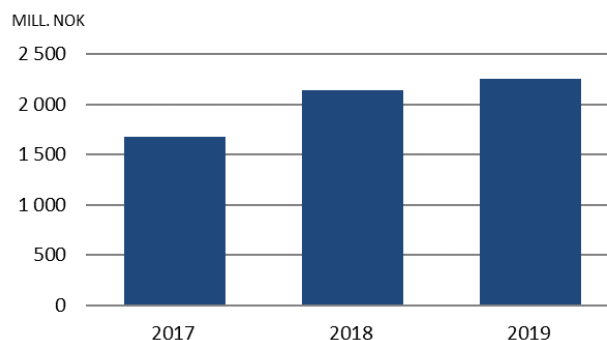
### Resultatsammendrag for 2019

Resultat skattekostnad ble 2.252 millioner kroner (2.135).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter (inkl. verdiendringer i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap) utgjorde samlet 1.236 millioner kroner (932).

Resultat før skattekostnad og verdiendringer ble dermed 1.020 millioner kroner (1.206).

### RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD

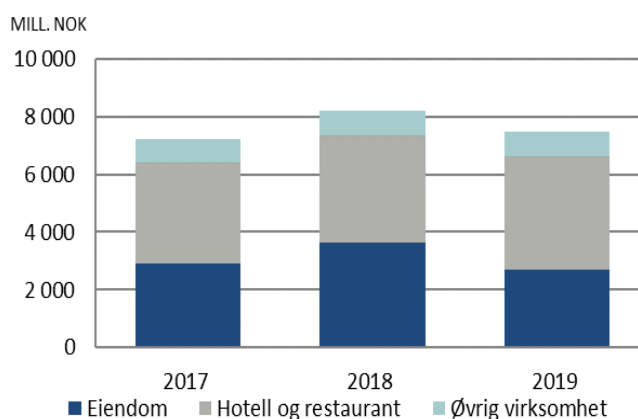


### Driftsinntekter

Konsernets samlede driftsinntekter i 2019 utgjorde 6.614 millioner kroner (7.380), og dreier seg i hovedsak om følgende inntekter fra konsernets virksomhetsområder:

Alle tall i millioner NOK	2019	2018
Leieinntekter i Thon Eiendom	1.669	1.570
Boligsalg i Thon Eiendom	16	1.084
Losjiinntekter i Thon Hotels	2.189	2.075
Varesalg i Thon Hotels	966	921
Varesalg øvrig	924	907
Andre driftsinntekter	850	824
<b>SUM</b>	<b>6.614</b>	<b>7.380</b>

### DRIFTSINNTEKTER (INKL. INTERNSALG)



## Driftskostnader

Samlede driftskostnader i 2019 beløp seg til 5.717 millioner kroner (6.107), og kan splittes opp på følgende måte:

Alle tall i millioner NOK	2019	2018
Varekostnader i Thon Hotels	829	814
Personalkostnader	1.553	1.428
Kostnader ved boligsalg i Thon Eiendom	27	755
Ordinære av- og nedskrivninger	683	469
Vedlikeholdskostnader	831	767
Andre driftskostnader	1.794	1.874
<b>SUM</b>	<b>5.717</b>	<b>6.107</b>

## Forvaltningsresultat

Konsernets forvaltningsresultat, som viser konsernets driftsresultat før verdiendringer av eiendomsporteføljen og finansielle instrumenter beløp seg til 897 millioner kroner (1.273).

## Verdiendringer av investeringseiendommer

Verdien av konsernets investeringseiendommer økte med 1.114 millioner kroner (789).

Verdien økte både som følge av at gjennomsnittlig avkastningskrav ble redusert fra 4,71 % til 4,64 % og at konsernets leieinntekter økte.

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

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

Konsernets andel av resultatet i FKV/TS beløp seg til 156 millioner kroner (400).

Nedgangen fra i fjor forklares i hovedsak av at verdiendringene på investeringseiendommer og finansielle instrumenter i disse selskapene utgjorde 142 millioner (481).

## Finansinntekter og kostnader

Konsernets netto finanskostnader (ekskl. verdiendringer av finansielle instrumenter) utgjorde 345 millioner kroner (250).

Netto rentekostnader utgjorde 311 millioner kroner (261), og inkluderer 31 millioner kroner i kostnader knyttet til kansellering av finansielle instrumenter (0). Rentekostnader knyttet til leieavtaler i h.t. IFRS 16 utgjorde i tillegg 55 millioner kroner (0).

Netto valutatap beløp seg til -1 million kroner (-22).

## Verdiendringer av finansielle instrumenter

Verdien på konsernets finansielle instrumenter økte med 431 millioner kroner (-77).

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

I 2019 økte verdien på konsernets renteinstrumenter med 198 millioner kroner (137), mens verdien på konsernets børsnoterte aksjer økte med 233 millioner kroner (-213).

## Kontantstrøm og likviditet

I 2019 var netto kontantstrøm fra konsernets drift 1.235 millioner kroner (1.470).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde 508 millioner kroner (1.805).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -1.867 millioner kroner (-1.283), mens finansieringsaktivitetene økte likviditeten med 1.182 millioner kroner (-596).

Valutakurseffekten var 140 millioner kroner (101), og i 2019 ble dermed likviditetsbeholdningen redusert med 36 millioner kroner (27).

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 2.604 millioner kroner (2.404), og besto av kortsiktige plasseringer på 652 millioner kroner (667) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 1.952 millioner kroner (1.737).

## MORSELSKAPETS REGNSKAP OG DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

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

Morselskapets driftsinntekter utgjorde 400 millioner kroner (384), og resultat før skattekostnad beløp seg til 31 millioner kroner (-149).

Etter fradrag for beregnede skatt ble årsresultatet -15 millioner kroner (-115), og styret foreslår at årsresultatet overføres til annen egenkapital.

Morselskapets eiendeler hadde ved årsskiftet en bokført verdi på 9.421 millioner kroner (8.664).

Bokført egenkapital var 2.051 millioner kroner (2.036), og egenkapitalandelen var 22 % (23).

## VIRKSOMHETSOMRÅDER

### Eiendomsområdet

I 2019 var samlede driftsinntekter i eiendomsområdets 2.714 millioner kroner (3.648) (inkl. internt salg).

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

Konsernets eksterne leieinntekter beløp seg til 1.669 millioner kroner (1.570).

### Eiendomsporteføljen per 31.12.19

Konsernets eiendomsportefølje deles opp i følgende hovedkategorier, som regnskapsføres ulikt i konsernregnskapet:

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

### Investerings eiendommer

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

Ved årsskiftet var verdien av konsernets investerings eiendommer vurdert til 32.012 millioner kroner (29.832), og verddivurderingen var basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 4,64 % (4,71).

### Eierbenyttede eiendommer

Konsernets portefølje av eierbenyttede eiendommer består av eiendommer som benyttes av konsernets selskaper i egen virksomhet. I denne kategorien inngår blant annet porteføljen av hotelleiendommer som driftes av konsernets hotellkjede Thon Hotels.

Virkelig verdi av eierbenyttede eiendommer ble benyttet som estimert verdi ved overgang til forenklet IFRS 01.01.17.

I etterfølgende perioder er eiendommene regnskapsført etter kostmetoden, og balanseført verdi avskrives over forventet brukstid.

Ved årsskiftet var balanseført verdi av konsernets eierbenyttede eiendommer 12.845 millioner kroner (12.900).

### Leieinntektsnivå per 31.12.19

Konsernets samlede eiendomsportefølje hadde ved årsskiftet et leieinntektsnivå på 2.470 millioner kroner (2.380) (Inkludert vurdert markedsleie på ledige lokaler).

Målt etter leienivå er eiendomsporteføljen fordelt på følgende segmenter:

- 47 % Handel
- 30 % Hotell
- 15 % Kontor
- 9 % Diverse

Leieinntektene kommer fra følgende geografiske områder:

- 67 % Oslo regionen
- 12 % Øvrige byer i Norge
- 21 % Utland

### Kjøpesenter

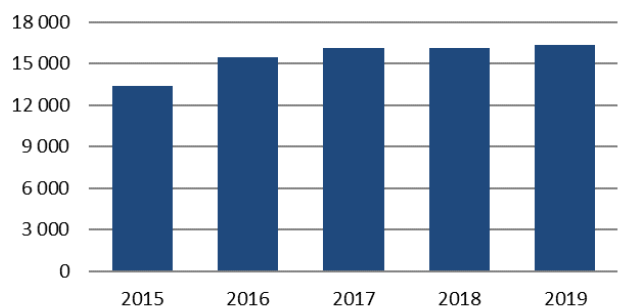
Ved årsskiftet eide konsernet 10 kjøpesentre, hvorav 5 i Norge og 5 i Sverige.

Kjøpesentrene hadde en samlet butikkomsætning på 16,4 milliarder norske kroner (16,1).

I Norge var butikkomsætningen på 6,7 milliarder kroner (6,8), mens den i Sverige var 10,4 milliarder svenske kroner (10,0).

### Kjøpesenteromsætning

MILL. NOK



■ Hel-og deleide



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

I tillegg til eiendomsporteføljen som bokføres i konsernets balanse, har konsernet eierandeler i kjøpesenter, hoteller, kontor- og boligeiendommer som eies gjennom FKV/TS.

Eierandelene i disse selskapene er mellom 20 % og 50 %, og bokføres etter egenkapitalmetoden. Dette medfører at det er selskapenes egenkapital som inngår i konsernets balanse.

Konsernets andel av leieinntektsnivået var ved årsskiftet 100 millioner kroner (90), og verdien av eiendomsporteføljen er vurdert til 2.026 millioner kroner (1.951).

## HOTELL

### Hotellområdet

Driftsinntektene i hotellområdet (inkl. internsalg) var 3.914 millioner kroner (3.725), inkludert 122 millioner kroner (130) i driftsinntekter fra frittstående serveringssteder.

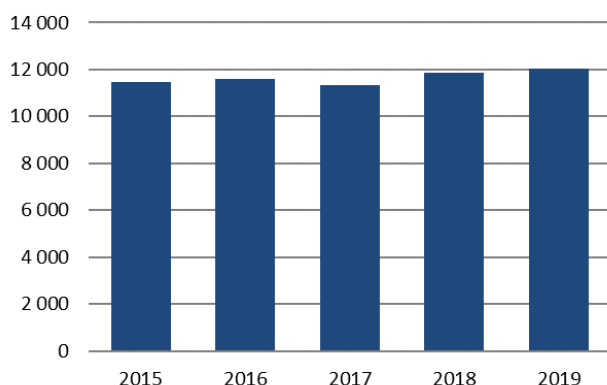
Driftsinntektene viste en økende tendens både i Norge og utlandet.

### Thon Hotels

Thon Hotels er en hotellkjede med 12.030 rom fordelt på 80 hoteller i Norge og utlandet.

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

#### Hotellromkapasitet



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

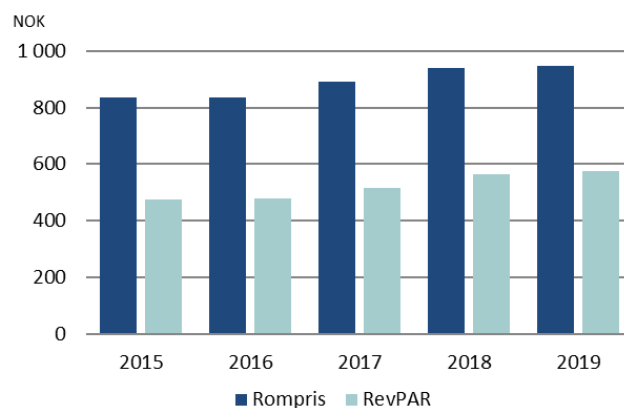
I utlandet har Thon Hotels 1.580 rom, fordelt på 5 hoteller og 2 appartementshoteller i Brussel, Belgia og 1 hotell i Rotterdam, Nederland.

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

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

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

#### Rompris og inntekt per rom



## Serveringsvirksomhet

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

## Øvrige virksomhetsområder

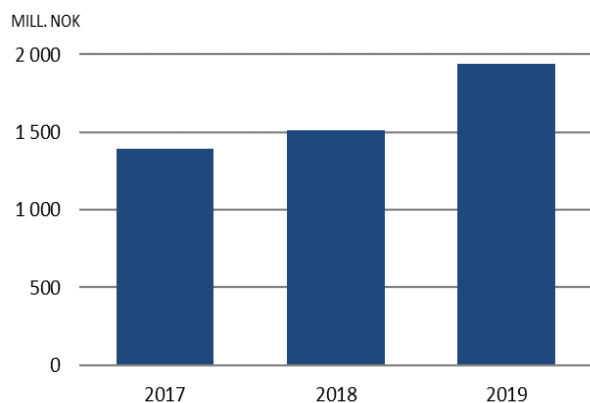
Bedriftene utenfor forretningsområdene eiendoms- og hotellvirksomhet inngår i området øvrige virksomheter. I 2019 var de samlede driftsinntektene i disse bedriftene 838 millioner kroner (823).

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

## INVESTERINGER

Konsernets samlede netto investeringer i 2019 utgjorde 2.001 millioner kroner (2.209), og omfatter både eiendomskjøp, investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring og rehabilitering av eksisterende eiendomsportefølje.

### NETTO INVESTERINGER



### Større eiendomskjøp

#### Strömstad Köpcentrum, Sverige (55 %)

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

#### Snøporten Hotell, Lørenskog

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

### Større eiendomsprosjekter

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

### Ferdigstilt

Prosjekt	Sted	Segment	Utvidelse
Töcksfors Shoppingcenter	Årjäng, Sverige	Handel	9.000 kvm.
Youngstorget 3	Oslo	Kontor, Handel	6.800 kvm.
Grønlandsleiret 27	Oslo	Boliger	35 leiligheter for utleie
Bergstien 1/ Akersbakken	Oslo	Boliger	137 leiligheter for utleie

### Under oppføring/rehabilitering

Prosjekt	Segment	Ferdigstillelse	Størrelse/utvidelse
Torp Köpcentrum, Uddevalla, Sverige	Handel	2020	23.000 kvm.
Solseilet, Tromsø	Boliger	2020	74 leiligheter for salg
Strømmen Verksted	Boliger	2020	70 leiligheter for salg
Skårerløkka, Lørenskog	Boliger	2021	95 leiligheter for salg
Wessel Park, Vestby	Boliger	2021	106 leiligheter for salg
Lørenskog Storsenter	Handel	2021	26.000 kvm.
Thon Hotel Svolvær	Hotell	2021	200 rom

## FINANSIERING

Konsernets gjeldsportefølje består av langsiktige kredittrammer i nordiske banker og gjeld opptatt i det norske kapitalmarkedet.

Ved årsskiftet var samlede kredittrammer på 12.446 millioner kroner (11.005), og ubenyttet del utgjorde 1.952 millioner kroner (1.737). Rentebærende gjeld var dermed 10.494 millioner kroner (9.268).

Det norske kapitalmarkedet er en viktig finansieringskilde, og ved årsskiftet hadde konsernet utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld på 4.200 millioner kroner (4.900).

Gjelden hadde ved årsskiftet en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,3 år (2,2), og 47 % (32) 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 likestillings-

arbeidet. 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 2019 var det 2.793 årsverk (2.789) i Thon Holding konsernet. Morselskapet Thon Holding AS hadde ved samme tidspunkt 252 årsverk (236).

Antall årsverk fordelte seg med 2.323 i Norge, 372 i Belgia, 28 i Nederland og 70 i Sverige. Av konsernets ansatte er 49 % kvinner og 51 % menn.

I 2019 utgjorde konsernets sykefravær 6,1 % (5,7), mens tilsvarende tall i morselskapet var 3,3 %. (3,1).

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.

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

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

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

For ytterligere informasjon om miljømessig og bærekraftig verdiskaping henvises det til konsernets nettside [olavthon.no](http://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 konsernets nettside [olavthon.no](http://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

Omtalen av konsernets markedsrisiko er basert på en forutsetning om at norsk økonomi og samfunn etter Koronapandemien gradvis vender tilbake til en normalisert utvikling. Det henvises til det senere avsnitt om konsernets fremtidsutsikter.

### Markedsrisiko

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

### Markedet for næringseiendom i 2019

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

Konsernets eiendomssegmenter utviklet seg ulikt, med høy etterspørsel etter sentralt beliggende kontor- og



kombinasjonseiendommer og lavere interesse for kjøpesentereieendom.

### Transaksjonsmarkedet

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

Omsetningsvolumet er den nest høyeste årsumsetningen noensinne, og reflekterer et svært aktivt eiendomsmarked. Den høye etterspørselen etter næringseiendom bidro til en positiv verdiutvikling på sentrale kontor- og lager-eiendommer, mens verdien av handelseiendommer hadde en stabil eller svakt fallende verdiutvikling gjennom 2019.

### Leiemarkedet

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

I kontorleiemarkedet i Oslo-området steg leieprisene for tredje år på rad, mens ledigheten falt videre. Det er betydelige forskjeller i leiepris og ledighet mellom de ulike områdene i byen.

### Konsernets markedsrisiko

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

46 % av konsernets leieinntekter kommer fra et fåtall større kjøpesentre og sentrale handelseiendommer i Norge samt kjøpesentre i Sverige delvis rettet mot grensehandel.

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

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

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

30 % av leieinntektene kommer fra hotelleiendommer, som er utleid på langsiktige leiekontrakter til Thon Hotels, konsernets egen hotellkjede. Risikoen for en betydelig økt

ledighet i porteføljen av hotelleiendommer, vurderes som lav.

Markedsrisikoen i hotellmarkedet omtales i senere avsnitt. 24 % 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 også i dette eiendomssegmentet. Risikoen for vesentlig økt ledighet og nedgang i konsernets leieinntekter vurderes som moderat. Sensitivitet knyttet til hvordan endring i avkastningskrav og leieinntekter påvirker eiendomsverdier er omtalt i note 15.

### Det norske hotellmarkedet i 2019

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

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

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

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

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

Kilde: SSB

### Hotellmarkedet i Brussel

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

### Markedsrisiko knyttet til Hotellområdet

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

Norsk økonomi påvirkes betydelig av Korona-pandemien, og det er forventet et særdeles svakt hotellmarked i tiden fremover.

## Finansiell risiko

Finansiell risiko for Thon Holding konsernet vurderes i hovedsak å være konsernets tilgang til finansiering i bank- og kapitalmarkedet og prisen på finansiering. Tilgangen til finansiering avhenger både av utviklingen i finansmarkedene og konsernets kredittverdighet.

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

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

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

### Utviklingen i finansieringsmarkedene

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

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

### Renteutviklingen

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

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

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

### Kredittmarkedet

Kredittmarginen som indikeres for nye lån utstedt av konsernet, sank gradvis i 2. halvår etter en stabil utvikling i 1. halvår.

Ved årsskiftet var kredittmarginen for 5 års pantelikret obligasjonslån indikert til 0,85 % (1,20), mens 12 måneders usikret sertifikatlån ble indikert til 0,37 % (0,50).

## Konsernets finansielle risiko

Den finansielle risikoen kan igjen deles inn i:

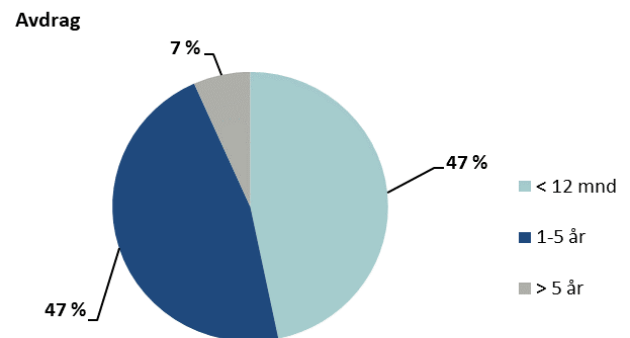
- Likviditetsrisiko
- Rente- og valutarisiko
- Kredittrisiko

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

### Likviditetsrisiko

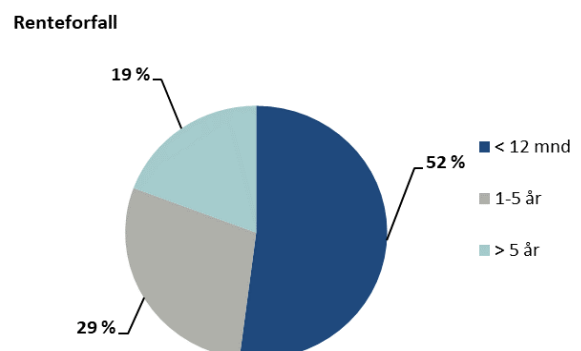
Ved årsskiftet var konsernets samlede likviditetsreserve 2.604 millioner kroner (2.431).

47 % (32) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år, og refinansieringsbehovet det neste året planlegges dekket av eksisterende likviditetsreserver og nye låneopptak.



### Rente- og valutarisiko

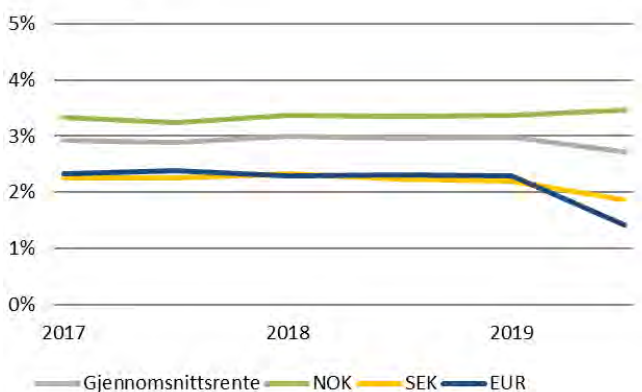
Ved årsskiftet hadde konsernet en fastrenteandel med rentebinding utover 1 år på 48 % (55) med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,0 år (3,4).



Ved årsskiftet var konsernets gjennomsnittrente 2,71 % (2,95), og rentebærende gjeld på 10.494 millioner kroner (9.268) er fordelt på følgende valutaer:

	Andel av gjeld	Gjennomsnittrente 31.12.19	Gjennomsnittrente 31.12.18
Norske kroner	57 %	3,5 %	3,4 %
Svenske kroner	29 %	1,9 %	2,2 %
Euro	14 %	1,4 %	2,3 %
<b>SUM</b>	<b>100 %</b>	<b>2,71 %</b>	<b>2,95 %</b>

#### Renteutvikling



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

Porteføljen av renteswaper inngått for å oppnå langsiktig rentebinding var ved årsskiftet 4.843 millioner kroner (5.392), og hadde en markedsverdi på - 636 millioner kroner (-731).

Markedsverdien på renteswapene påvirkes av endringer i det langsiktige rentenivået og av volatiliteten i finansmarkedene.

En endring i det langsiktige rentenivået med ett prosentpoeng antas å endre porteføljens markedsverdi med 250 - 300 millioner kroner.

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 også økonomisk risiko knyttet til valutakursutviklingen i de land konsernet har virksomhet. Som følge av at konsernregnskapet avlegges i norske kroner,

påvirkes både konsernets resultat og egenkapital av valutakursen mellom norske kroner og den lokale valutaen.

Konsernet reduserer valutarisikoen ved gjeldsoptak i valuta og valutasikringsavtaler.

#### Kredittrisiko

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

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

#### Operasjonell risiko

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

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

#### FREMTIDSUTSIKTER

På tidspunktet for avleggelse av konsernregnskapet har norske myndigheter iverksatt de sterkeste og mest inngripende tiltak i fredstid for å begrense spredningen av Korona-pandemien.

Norske myndigheter har også lagt frem betydelige tiltak for å bøte på de økonomiske virkningene av pandemien og Norges Bank har kuttet renten fra 1,50 % til 0,25 %.

Pandemien og de iverksatte tiltakene har betydelige konsekvenser både for norsk økonomi generelt og Thon Holding spesielt.

Det er foreløpig ikke mulig å kvantifisere de økonomiske konsekvensene for konsernets drift og finansielle situasjon i fremtidige perioder, men det er en forventning om at konsernet vil påvirkes negativt bl.a. gjennom hel- eller delvis midlertidig stenging av virksomheter, nedgang i kost- og losjinntekter og permitteringer, samt usikkerhet knyttet til verdiendringer av investeringseiendommer, finansielle instrumenter og andre eiendeler, inntektsreduksjoner, fordringstap og forskyvning av kontantstrømmer.



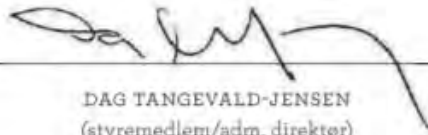
---

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

Oslo, 29.04.2020  
Styret i Thon Holding AS



OLAV THON  
(styrets formann)



DAG TANGEVALD-JENSEN  
(styremedlem/adm. direktør)



OLE-CHRISTIAN HALLERUD  
(styremedlem)

## THON HOLDING AS, KONSERNREGNSKAP

# OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i millioner kroner	Note	2019	2018
Leieinntekter		1 669	1 570
Løsiinntekter		2 189	2 075
Varesalg	6, 8	1 906	2 911
Andre driftsinntekter	7	850	824
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>6 614</b>	<b>7 380</b>
Varekostnad	8	-856	-1 569
Lønnskostnad	9	-1 553	-1 428
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	14, 31	-683	-469
Andre driftskostnader	9, 10	-2 625	-2 640
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-5 717</b>	<b>-6 107</b>
<b>Forvaltningsresultat</b>		<b>897</b>	<b>1 273</b>
Verdiendring investeringseiendommer	15	1 114	789
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2, 3, 4	156	400
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 166</b>	<b>2 461</b>
Finansinntekter	11	69	72 <sup>*)</sup>
Finanskostnader	12	-414	-322 <sup>*)</sup>
Verdiendring finansielle instrumenter	13	431	-77
<b>Netto finansposter</b>		<b>86</b>	<b>-327</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 252</b>	<b>2 135</b>
Endring utsatt skatt	28	-221	-20
Betalbar skatt	28	-51	-157
<b>Skattekostnad</b>	28	<b>-272</b>	<b>-177</b>
<b>Resultat</b>		<b>1 980</b>	<b>1 957</b>
<b>Andre inntekter og kostnader:</b>			
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>			
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		-80	1
<b>Totalresultat</b>		<b>1 900</b>	<b>1 958</b>
<b>Resultat tilordnet:</b>			
Aksjonærer		1 962	1 893
Ikke-kontrollerende eierinteresser		19	65
<b>Totalresultat tilordnet:</b>			
Aksjonærer		1 898	1 910
Ikke-kontrollerende eierinteresser		3	49

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

## THON HOLDING AS, KONSERNREGNSKAP

# OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i millioner kroner	Note	2019	2018
<b>EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	28	148	109
Investerings eiendommer	15	32 012	29 832
Eierbenyttede eiendommer	14	12 845	12 900
Rett til bruk eiendeler	31	1 007	-
Varige driftsmidler	14	946	927
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2, 3, 4	1 033	989
Finansielle anleggsmidler	16, 23	1 368	1 149
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>49 358</b>	<b>45 906</b>
Varer	17	827	268
Fordringer	18, 23	1 301	999
Finansielle omløpsmidler	23	109	108
Bankinnskudd og kontanter	19, 23	550	586
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 786</b>	<b>1 962</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>52 145</b>	<b>47 867</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Aksjekapital	29	300	300
Annen innskutt egenkapital		1	1
Annen egenkapital	22	30 634	28 711
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		725	689
<b>Sum egenkapital</b>		<b>31 660</b>	<b>29 701</b>
Utsatt skatt	28	6 448	6 202
Leieforpliktelse	31	935	-
Langsiktig gjeld	21, 23, 24, 27	6 171	7 400
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 554</b>	<b>13 602</b>
Betalbar skatt	28	26	142
Kortsiktig rentebærende gjeld	23, 26, 27	4 904	2 629 *)
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	23, 26, 27, 30	2 000	1 794 *)
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 931</b>	<b>4 565</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 484</b>	<b>18 166</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>52 145</b>	<b>47 867</b>

\*) Kortsiktig gjeld er justert mellom rentebærende og annen kortsiktig gjeld siden avlagte rapporter for fjoråret.

Sum kortsiktig gjeld er ikke endret. Se også note 33.

Oslo, 29.04.2020 Styret i  
Thon Holding AS



OLAV THON  
(styrets formann)



DAG TANGEVALD-JENSEN  
(styremedlem/adm. direktør)



OLE-CHRISTIAN HALLERUD  
(styremedlem)



THON HOLDING AS, KONSERNREGNSKAP

# KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i millioner kroner	2019	2018
Resultat før skatt	2 252	2 135
Verdiendring investeringseiendom	-1 114	-789
Verdiendring finansielle instrumenter	-198	-137
Verdiendring aksjeinvesteringer	-233	213
Kostnadsførte renter	394	295
Betalte renter	-400	-296
Betalte skatter	-165	-100
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	-156	-400
Ordinære avskrivninger/nedskrivninger	683	448
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter	-545	435
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>518</b>	<b>1 805</b>
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	3	5
Utbetaling ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler	-1 548	-1 487
Utbetalinger ved kjøp av datterselskap	-226	-55
Utbetalinger til andre investeringer	-108	255
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-1 879</b>	<b>-1 283</b>
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	3 417	1 969
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-2 160	-2 477
Avdrag leasing-gjeld	-58	-
Utbetaling av utbytte	-15	-88
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>1 184</b>	<b>-596</b>
<b>Valutakurseffekter</b>	<b>140</b>	<b>101</b>
<b>Netto endringer i kontanter og bankinnskudd</b>	<b>-36</b>	<b>27</b>
Kontanter og bankinnskudd 1.1	586	559
Kontanter og bankinnskudd 31.12	550	586
Ubenyttet del av kassekreditt og andre trekkrettigheter	1 952	1 737

THON HOLDING AS, KONSERNREGNSKAP

# OPPSTILLING OVER ENDRINGER I EGENKAPITAL

Beløp i millioner kroner	Aksje- kapital	Annen innskutt egen- kapital	Omregnings- differanser	Opptjent egenkapital	Majoritets- aksjonærenes andel av egenkapital	Ikke- kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 31.12.2017</b>	<b>300</b>	<b>1</b>	<b>281</b>	<b>26 526</b>	<b>27 108</b>	<b>867</b>	<b>27 975</b>
Resultat				1 893	1 893	65	1 957
Andre inntekter og kostnader			17		17	-16	1
Aksjeutbytte					-	-88	-88
Innløsning av ikke-kontrollerende eierinteresser						-138	-138
Andre endringer				-6	-6	-1	-7
<b>Egenkapital 31.12.2018</b>	<b>300</b>	<b>1</b>	<b>298</b>	<b>28 413</b>	<b>29 012</b>	<b>689</b>	<b>29 701</b>
Resultat				1 962	1 962	19	1 980
Andre inntekter og kostnader			-64		-64	-16	-80
Aksjeutbytte				-	-	-15	-15
Andre endringer				25	25	48	74
<b>Egenkapital 31.12.2019</b>	<b>300</b>	<b>1</b>	<b>234</b>	<b>30 400</b>	<b>30 935</b>	<b>725</b>	<b>31 660</b>

## THON HOLDING AS, KONSERNREGNSKAP

**NOTER**

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

**GENERELT**

Thon Holding AS er et aksjeselskap registrert i Norge. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Stenersgata 2A i Oslo. Thon Holding AS konsernregnskap for regnskapsåret 2019 ble vedtatt i styremøte den 29.04.2020.

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

**GRUNNLAG FOR UTARBEIDELSE AV ÅRSREGNSKAPET**

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

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

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

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

**NYE OG ENDREDE STANDARDER**

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

**IFRS 16 Leieavtaler**

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

*Overgangsregler*

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

*Konsernet som utleier*

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

*Konsernet som leietaker*

På iverksettelsestidspunktet for en leieavtale innregnes en forpliktelse til å pådra seg leiebetaling og en eiendel som representerer bruksretten til den underliggende eiendelen i leieperioden. Konsernet har i hovedsak leieavtaler knyttet til hotellbygg i forbindelse med hotellvirksomheten.

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

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



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

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

### Implementeringseffekten IFRS 16 (modifisert metode):

	<b>2019</b>
Rett til bruk eiendeler	1 089
Forskuddsbetalt leie	-2
<b>Sum eiendeler</b>	<b>1 087</b>
Egenkapital	0
Langsiktig leieforpliktelse	995
Kortsiktig leieforpliktelse	92
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>	<b>1 087</b>
Vektet gjennomsnittlig marginal lånerente på implementeringstidspunktet 1. januar 2019.	5,46 %

### Øvrige endringer

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

## VESENTLIGE REGNSKAPSPRINSIPPER

### Funksjonell valuta og presentasjonsvaluta

Konsernets presentasjonsvaluta er NOK. Dette er også morselskapets funksjonelle valuta. Selskap med annen funksjonell valuta, omregnes til balansedagens kurs for balanseposter, og til transaksjonskurs for resultatposter. Omregningsdifferanser føres mot andre inntekter og kostnader.

### Konsolidering

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

Konsernet kontrollerer foretak som det er investert i dersom konsernet:

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

Dersom konsernet har flertallet av stemmerettighetene i et foretak, er foretaket presumptivt et datterselskap i konsernet. Vurderingene gjøres for hver investering.

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

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

Resultatet, samt hver enkelt komponent i andre inntekter og kostnader henføres til konsernet og til ikke-kontrollerende eierinteresser, selv om dette medfører underskudd hos de ikke-kontrollerende eierinteressene. Ikke-kontrollerende eierinteresser presenteres på egen linje i egenkapitaloppstillingen.

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

### Tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet

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

Tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter innregnes etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse eller felles kontroll oppnås og inntil slik innflytelse opphører. Ved førstegangsinnregning vurderes tilknyttede foretak og felleskontrollerte virksomheter til anskaffelseskost. Konsernets andel av resultatet i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter innregnes i den balanseførte verdien av enhetene og i konsernets resultat, og er presentert som en del av driftsresultatet på egne linjer i resultatregnskapet. Mottatt utbytte reduserer investeringens balanseførte verdi.

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

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

### Prinsipper for inntektsføring

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

#### *Leieinntekter*

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

#### *Losjiinntekter*

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

#### *Varesalg*

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

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

#### *Driftsinntekter*

Driftsinntekter er innregnet etter IFRS 15 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder, og relaterer seg i hovedsak til inntekter i form av forvaltningshonorarer og inntekter knyttet til felleskostnader fra utleie av næringseiendom. Disse inntektene er presentert som

andre driftsinntekter, og innregnes etter hvert som foretaket overfører kontroll av den avtalte varen eller tjenesten, og med det beløp som gjenspeiler det vederlaget foretaket forventer å være berettiget til for overføringen. Driftsinntekter er presentert fratrukket merverdiavgift og rabatter.

## Varer og varekostnader

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

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

## Driftskostnader

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

## Lånekostnader

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

## Avsetninger

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

## Investerings eiendom

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

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

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

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

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

## Varige driftsmidler

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

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

## Konsernet som leietaker

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

### *Innregning av leieavtaler og innregningsunntak*

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

### *Leieforpliktelser*

Konsernet måler leieforpliktelser på iverksettelsestidspunktet til nåverdien av alle faste leiebetalinger over leieperioden. Leieperioden representerer den uoppsigelige perioden av leieavtalen, i tillegg til forlengelsesopsjoner og termineringsrettigheter dersom det er rimelig sikkert at disse vil utøves. Variable leiebetalinger som ikke avhenger av en indeks inkluderes ikke i leieforpliktelser, men innregnes i resultatregnskapet.

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

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

### *Bruksretteiendeler*

Konsernet har i hovedsak leieavtaler knyttet til hotellbygg i forbindelse med hotellvirksomheten. Konsernet måler bruksretteiendeler til anskaffelseskost, som representerer verdien av leieforpliktelser justert for eventuelle forskuddsbetalinger. Bruksretteiendelene avskrives lineært over leieperioden, og inngår i ordinære avskrivninger i resultatet. For bruksretteiendeler anvender konsernet IAS 36 «Verdifall på eiendeler» for å fastslå om bruksretteiendelen er verdiforringet og for å regnskapsføre eventuelle påviste tap ved verdifall.

### *Revurdering og endring av leieavtaler*

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

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

## Finansielle instrumenter

Et finansielt instrument er enhver kontrakt som gir opphav til en finansiell eiendel for et foretak og en finansiell forpliktelse eller et egenkapitalinstrument for et annet foretak. Finansielle instrumenter innregnes i balansen når konsernet har blitt part i instrumentets kontraktsmessige betingelser. Finansielle instrumenter fraregnes når de kontraktsmessige rettighetene eller pliktene er opphørt, som vil si når plikten angitt i kontrakten er oppfylt, kansellert eller utløpt.

### *Finansielle eiendeler*

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



Konsernet klassifiserer sine finansielle eiendeler i følgende kategorier:

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

#### *Finansielle eiendeler målt til amortisert kost*

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

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

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

Konsernets finansielle eiendeler til amortisert kost inkluderer utlån og bankinnskudd, samt fordringer som stammer fra den ordinære driften. Kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement er målt til transaksjonsprisen i samsvar med IFRS 15 Inntekter fra kontrakter med kunder.

#### *Egenkapitalinstrumenter målt til virkelig verdi med verdiendringer over resultat*

Konsernet har investeringer i egenkapitalinstrumenter som er målt til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet. Eventuelle utbytter innregnes som annen finansinntekt i resultat når foretakets rett til å motta utbyttet er vedtatt på generalforsamlingen. Egenkapitalinstrumenter til virkelig verdi med verdiendringer over resultat er presentert som finansielle anleggsmidler og finansielle omløpsmidler i balansen, og er ikke gjenstand for tapsvurdering.

#### *Derivater til virkelig verdi med verdiendringer over resultat*

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

#### *Finansielle forpliktelser*

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

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

#### *Lån og forpliktelser*

Etter førstegangsinnregning vil rentebærende lån bli målt til amortisert kost ved bruk av effektiv rentes-metode. Gevinster og tap føres i resultat når forpliktelsen er fraregnet. Amortisert kost er beregnet ved å ta hensyn til enhver rabatt eller premie knyttet til kjøpet, eller kostnader og avgifter som er en integrert del av den effektive renten. Effektiv rente presenteres som finanskostnader i resultatregnskapet.

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

#### *Fraregning av finansielle forpliktelser*

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

#### *Avsetninger for tap på finansielle eiendeler*

Konsernet har gjort en vurdering av avsetning for forventede tap (ECL) på alle gjeldsinstrumenter som ikke er klassifisert som virkelig verdi over resultat. Målingen av avsetningen for forventet tap i den generelle modellen avhenger av om kredittrisikoen har økt vesentlig siden første gangs balanseføring. Forventet kredittap er beregnet basert på nåverdien av alle kontantstrømmer over gjenværende forventet levetid, dvs. forskjellen mellom de kontraktsmessige kontantstrømmer i henhold til kontrakten og den kontantstrømmen som konsernet forventer å motta, diskontert med effektiv rente på instrumentet. Konsernets beregning av forventet tap på gjeldsinstrumenter er ikke vurdert å være vesentlig.

Konsernet anvender en forenklet metode for beregning av tapsavsetninger for kundefordringer. Konsernet måler dermed tapsavsetningen basert på forventet kredittap over levetiden for hver rapporteringsperiode, og ikke basert på 12-måneders forventet tap. Konsernet har laget en avsetningsmatrise som er basert på historiske kredittap med dager over forfall som felles

risikokategori, som er justert for fremadrettede faktorer og den generelle økonomiske situasjonen. Forventet tap på konsernets øvrige finansielle eiendeler målt til amortisert kost er ikke vurdert å være vesentlig.

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

## Omregningsdifferanser

Omregningsdifferanser oppstår i forbindelse med valutaforskjeller ved konsolidering av utenlandske enheter. Valutaforskjeller på pengeposter (gjeld eller fordring) som i realiteten er en del av et selskaps nettoinvestering i en utenlandsk enhet inngår også som omregningsdifferanser. Ved avhendelse av utenlandsk enhet reverseres og resultatføres akkumulert omregningsdifferanse knyttet til enheten i samme periode som gevinsten eller tapet ved avhendelsen er regnskapsført.

## Utbytte

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

## Skattekostnad

Skattekostnaden omfatter periodens betalbare skatt og endringene i utsatt skatt/skattefordel. Betalbar skatt beregnes på grunnlag av årets skattemessige resultat. Netto utsatt skatt/ skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld med unntak av førstegangsinnregning av goodwill eller førstegangsinnregning av en eiendel eller forpliktelse i en transaksjon som ikke er en virksomhetssammenslutning, og som på transaksjonstidspunktet verken påvirker regnskapsmessig overskudd eller skattepliktig inntekt.

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

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

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er målt basert på forventet fremtidig skattesats til de selskapene i konsernet hvor det har oppstått midlertidige forskjeller, og er klassifisert som langsiktig forpliktelse eller anleggsmiddel i balansen.

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

## Innskuddsbasert pensjonsordning

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

## Kontantstrømoppstilling

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

## Hendelser etter balansedagen

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

## ENDRINGER I STANDARDER OG FORTOLKNINGER MED FREMTIDIG IKRAFTTREDELSE

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

## VESENTLIGE REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNMESSIGE VURDERINGER

Estimater og skjønsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer. Styret og konsernledelsen utarbeider estimater og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden, og disse vurderinger vil ikke nødvendigvis fullt ut samsvare med det endelige utfall.

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

### Virkelig verdi av investeringseiendommer

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

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

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

Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår.

Det henvises for øvrig til note 15.

**INNHOLDSFORTEGNELSE NOTER**

Note 1	Datterselskaper (DS)
Note 2	Felleskontrollert virksomhet (FKV)
Note 3	Tilknyttede selskaper (TS)
Note 4	Balanseførte verdier felleskontrollerte og tilknyttede selskaper
Note 5	Oppkjøp
Note 6	Varesalg
Note 7	Andre driftsinntekter
Note 8	Salg av boliger
Note 9	Lønnskostnader
Note 10	Andre driftskostnader
Note 11	Finansinntekter
Note 12	Finanskostnader
Note 13	Verdiendring finansielle instrumenter
Note 14	Varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer
Note 15	Investerings eiendom
Note 16	Finansielle anleggsmidler
Note 17	Varer
Note 18	Fordringer
Note 19	Bankinnskudd og kontanter
Note 20	Finansiell risikostyring
Note 21	Renteswapavtaler
Note 22	Kapitalstruktur og egenkapital
Note 23	Klassifisering og måling av finansielle eiendeler og finansielle forpliktelser
Note 24	Langsiktig gjeld
Note 25	Avstemming av forpliktelser fra finansieringsaktiviteter
Note 26	Kortsiktig gjeld
Note 27	Forfallsstruktur finansielle forpliktelser
Note 28	Skatt
Note 29	Aksjekapital og aksjonærinformasjon
Note 30	Nærtstående parter
Note 31	Leieavtaler
Note 32	Betingede forpliktelser
Note 33	Korrigerende av feil/reklassifisering i tidligere perioder
Note 34	Hendelser etter balansedagen

## Note 1 Datterselskaper (DS)

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



**Note 1 Datterselskaper (DS) (forts.)**

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

<sup>1)</sup> Selskapene er anskaffet i 2019

<sup>2)</sup> Selskapet er stiftet i 2019

**Note 2 Felleskontrollert virksomhet (FKV)**

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

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2019	Eierandel/ stemmerett 2018
A9 Palékaia AS	Eiendom	2013	Oslo	50 %	50 %
Linne Hotel AS	Hotelldrift	2007	Oslo	50 %	50 %
Morast Fastighets AB	Eiendom	2012	Sverige	50 %	50 %
Nye Hotellbygg Ålesund AS <sup>1)</sup>	Eiendom	2019	Oslo	50 %	0 %
Statsråd Mathisens vei 10 AS	Eiendom	2010	Oslo	50 %	50 %
Statsråd Mathisens vei 8 AS	Eiendom	2010	Oslo	50 %	50 %
Storsenter Bingodrift AS	Øvrige	2005	Oslo	50 %	50 %
TOL eiendom AS	Eiendom	2013	Oslo	50 %	50 %
Vestheimgaten 2 AS	Eiendom	2005	Oslo	50 %	50 %
Vettre Hotell Drift AS	Hotelldrift	2000	Oslo	50 %	50 %
Vettre Hotell Eiendom AS	Eiendom	2000	Oslo	50 %	50 %
Vårsøg Hotell Eiendom AS	Eiendom	2015	Oslo	50 %	50 %

<sup>1)</sup> Selskapet er anskaffet i 2019

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

	100 % av vesentlige FKV-er			Konsernets andel i felleskontrollert virksomhet				Sum
	Vettre Hotell- eiendom AS	A9 Palékaia AS	Morast Fastigheter AB	Vettre Hotell- eiendom AS	A9 Palékaia AS	Morast Fastigheter AB	Øvrige selskaper	
<b>2019</b>				50 %	50 %	50 %		
Driftsinntekter	123	114	39	62	57	20	29	167
Verdiendringer	-1	283	-1	-1	142	-1	3	144
Kostnader	-123	-60	-16	-62	-30	-8	-24	-123
Skattekostnad	-0	-70	-1	-0	-35	-0	-2	-37
<b>Resultat</b>	<b>-1</b>	<b>268</b>	<b>21</b>	<b>-0</b>	<b>134</b>	<b>11</b>	<b>6</b>	<b>150</b>
Investeringseiendom	0	2 800	514	0	1 400	257	111	1 768
Øvrige eiendeler	608	134	39	304	67	19	11	401
<b>Sum eiendeler</b>	<b>608</b>	<b>2 934</b>	<b>553</b>	<b>304</b>	<b>1 467</b>	<b>276</b>	<b>122</b>	<b>2 169</b>
Egenkapital	103	1 145	281	51	573	141	85	849
Langsiktig gjeld	479	1 759	256	240	879	128	28	1 274
Kortsiktig gjeld	26	30	16	13	15	8	9	45
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>608</b>	<b>2 934</b>	<b>553</b>	<b>304</b>	<b>1 467</b>	<b>276</b>	<b>122</b>	<b>2 169</b>
Mottatt utbytte fra A9 Palékaia AS på 147 millioner kroner i 2019.								
<b>2018</b>	Vettre Hotelleiend m AS	A9 Palékaia AS	Morast Fastigheter AB	Vettre Hotelleiend m AS	A9 Palékaia AS	Morast Fastigheter AB	Øvrige selskaper	Sum
				50 %	50 %	50 %		
Driftsinntekter	114	41	37	57	20	19	26	122
Verdiendringer	2	907	8	1	454	4	3	461
Kostnader	-117	-27	-16	-58	-14	-8	-26	-106
Skattekostnad	1	-	-	1	-100	-6	-	-105
<b>Resultat</b>	<b>1</b>	<b>921</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>360</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>371</b>
Investeringseiendom	-	2 540	529	-	1 270	264	62	1 597
Øvrige eiendeler	604	78	27	302	39	14	10	364
<b>Sum eiendeler</b>	<b>604</b>	<b>2 618</b>	<b>556</b>	<b>302</b>	<b>1 309</b>	<b>278</b>	<b>72</b>	<b>1 961</b>
Egenkapital	104	1 171	267	52	586	133	40	811
Langsiktig gjeld	470	201	274	235	100	137	21	493
Kortstiktig gjeld	31	1 246	16	15	623	8	10	657
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>604</b>	<b>2 618</b>	<b>556</b>	<b>302</b>	<b>1 309</b>	<b>278</b>	<b>71</b>	<b>1 961</b>

## Note 3 Tilknyttede selskaper (TS)

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2019	Eierandel/ stemmerett 2018
Angvik Areal AS	Eiendom	2012	Gjemnes	27 %	27 %
Angvik Eiendom AS	Eiendom	2015	Molde	24 %	24 %
Arcticoncepts AS <sup>1)</sup>	Øvrige	2019	Harstad	27 %	0 %
AS Kristiania Byggeselskap for Smaaleiligheter	Eiendom	2005	Oslo	22 %	22 %
Berlin Property Invest 2 AS	Eiendom	2017	Oslo	32 %	32 %
Borealisalta AS	Øvrige	2011	Alta	24 %	24 %
Deutsche Pfandlotterie GmbH	Øvrige	2014	Tyskland	33 %	33 %
Kron & Mynt AS	Øvrige	2015	Drammen	33 %	33 %
Turufjell AS	Eiendom	2017	Flå	20 %	20 %
Turufjell Drift AS	Eiendom	2018	Flå	20 %	20 %

<sup>1)</sup> Eierandelen i selskapet er kjøpt i 2019

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

	100 % av vesentlige TS-er		Konsernets andel i tilknyttede selskaper			
	Angvik Areal AS	Berlin Property Invest 2 AS	Angvik Areal AS 26,9 %	Berlin Property Invest 2 AS 31,9 %	Andre tilknyttede selskaper	Sum tilknyttede selskaper
<b>2019</b>						
Driftsinntekter	55	13	15	4	59	78
Verdiendringer	-1	-6	-0	-2	-0	-2
Kostnader	-44	-6	-12	-2	-53	-66
Skattekostnad	-6	-1	-2	-0	-2	-4
<b>Resultat</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Investeringseiendom	569	311	153	99	6	258
Øvrige eiendeler	204	153	55	49	39	142
<b>Sum eiendeler</b>	<b>772</b>	<b>464</b>	<b>207</b>	<b>148</b>	<b>45</b>	<b>400</b>
Egenkapital	256	307	69	98	17	184
Gjeld	516	157	139	50	28	216
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>772</b>	<b>464</b>	<b>207</b>	<b>148</b>	<b>45</b>	<b>400</b>
<b>2018</b>						
Driftsinntekter	96	16	26	5	66	97
Verdiendringer	-23	80	-6	26	0	20
Kostnader	-73	-18	-20	-6	-55	-80
	-3	-13	-1	-4	-2	-7
<b>Resultat</b>	<b>-2</b>	<b>65</b>	<b>-1</b>	<b>21</b>	<b>9</b>	<b>30</b>
Investeringseiendom	929	314	250	100	5	354
Øvrige eiendeler	127	145	34	46	31	111
<b>Sum eiendeler</b>	<b>1 056</b>	<b>459</b>	<b>284</b>	<b>146</b>	<b>36</b>	<b>466</b>
Egenkapital	255	309	68	98	11	178
Gjeld	801	150	215	48	23	286
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>1 056</b>	<b>459</b>	<b>284</b>	<b>146</b>	<b>34</b>	<b>464</b>

**Note 4 Balanseførte verdier felleskontrollerte og tilknyttede selskaper**

	2019	2018
Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollert virksomhet	849	811
Konsernets andel av egenkapitalen i tilknyttede selskaper	184	178
<b>Balanseført verdi i konsernet</b>	<b>1 033</b>	<b>989</b>
Balanseført verdi 01.01.	989	642
Konsernets andel resultater i felleskontrollert virksomhet	150	371
Konsernets andel resultater i tilknyttede selskaper	5	30
Mottatt utbytte fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	-149	-
Tilgang / avgang selskaper	42	-45
Andre endringer	-5	-8
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>1 033</b>	<b>989</b>

**Note 5 Oppkjøp****2019**

Følgende oppkjøp i datterselskaper er foretatt:

Navn	Virksomhet	Eierandel/ stemmerett	Kommune	Dato for overtagelse	Anskaffelses- kost	Driftsinntekt innregnet i år	Resultat * innregnet i år
Godisbolaget Bränneriängen AB (konsern) *	Eiendom	100 %	Sverige	01.04.2019	185	8	5
Snøporten Hotell AS	Hotell	100 %	Oslo	20.09.2019	83	-	-
<b>Sum oppkjøp</b>					<b>268</b>	<b>8</b>	<b>5</b>

\* Resultat ihht IFRS, inkludert verdiendring investeringseiendom

	Bokførte verdier i selskapene	Merverdi ved oppkjøp	Balanseførte verdier
Anleggsmidler	110	173	283
Finansielle anleggsmidler	-		-
Omløpsmidler	26		26
Kontanter, bankinnskudd	42		42
Utsatt skatt	1		1
Rentebærende lån og kreditter	50		50
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	31		31
<b>Netto identifiserbare eiendeler og gjeld</b>	<b>95</b>	<b>173</b>	<b>268</b>
Merverdier ved overtakelse	173		
Ikke-kontrollerende eierinteresser	-		
<b>Totalt vederlag</b>	<b>268</b>		
Herav betalt kontant	268		
Kontanter overdratt	42		
<b>Netto utgående kontantstrømmer</b>	<b>226</b>		

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

**Note 5 Oppkjøp (forts.)****2018**

Følgende oppkjøp i datterselskaper er foretatt:

Navn	Virksomhet	Eierandel/ stemmerett	Kommune	Dato for overtagelse	Anskaffelses- kost	Driftsinntekt innregnet	Resultat * innregnet
Rosenkrantzgate 5 AS	Eiendom	100 %	Oslo	01.01.2018	3	3	1
Kaikanten Eiendom AS	Eiendom	100 %	Oslo	31.08.2018	50	2	-2
Gottit AS	Øvrig	100 %	Oslo	11.10.2018	2	2	-0
<b>Sum oppkjøp</b>					<b>56</b>	<b>8</b>	<b>-2</b>

\* Resultat ihht IFRS, inkludert verdiendring investeringseiendom

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

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

**Note 6 Varesalg**

	2019	2018
Inntekt solgte boliger (se note 8)	16	1 084
Varesalg mat og drikke	966	921
Varesalg øvrig	924	907
<b>Sum</b>	<b>1 906</b>	<b>2 911</b>

**Note 7 Andre driftsinntekter**

	2019	2018
Administrasjonshonorarer	146	146
Felleskostnader, viderebelastet leietaker	318	311
Gevinst ved avgang anleggsmidler	5	2
Øvrige driftsinntekter	381	365
<b>Sum</b>	<b>850</b>	<b>824</b>



**Note 8 Salg av boliger**

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

**Note 9 Lønnskostnader**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Lønninger	1 300	1 200
Arbeidsgiveravgift	200	183
Pensjonskostnader <sup>1)</sup>	45	43
Andre ytelser	31	26
Viderefakturert	-24	-24
<b>Sum</b>	<b>1 553</b>	<b>1 428</b>

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

Antall årsverk	2 789	2 742
----------------	-------	-------

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

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

Administrerende direktør har mottatt følgende ytelser (I hele tusen kroner):	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Lønn	1 993	1 914
Betalte pensjoner og andre ytelser	415	135
Godtgjørelse til styret (i hele tusen kroner):	-0	-0

**Erklæring om fastsettelse av lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte**

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

<b>Revisjonshonorar/-tjenester:</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
(kostnadsførte beløp i hele tusen kroner, ekskl. mva)		
Lovpålagt revisjon	4 957	5 350
Skatterådgivning og annen rådgivning	419	319
<b>Sum</b>	<b>5 376</b>	<b>5 670</b>

**Note 10 Andre driftskostnader**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Vedlikeholdskostnader	831	767
Fremmedytelser	467	474
Felleskostnader (viderebelastet leietaker)	336	334
Felleskostnader (utleiers andel)	57	56
Leiekostnader	64	181
Andre driftskostnader	869	827
Tap på fordringer	2	2
<b>Sum</b>	<b>2 625</b>	<b>2 640</b>

**Note 11 Finansinntekter**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Renteinntekter	28	21 *)
Utbytte	38	21
Gevinst ved avhendelse verdipapirer	2	14
Andre finansinntekter	0	17
<b>Sum</b>	<b>69</b>	<b>72</b>

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

**Note 12 Finanskostnader**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Rentekostnader obligasjonslån	101	82
Rentekostnader sertifikatlån	6	14
Annen rentekostnad	201	186 *)
Rentekostnader ved terminering av renteswap-avtaler	31	-
Rentekostnader leasing-gjeld	55	-
Valutatap	1	22
Andre finanskostnader	19	18
<b>Sum</b>	<b>414</b>	<b>322</b>

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

**Note 13 Verdiendring finansielle instrumenter**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Verdiendring finansielle instrumenter	198	137
Verdiendring aksjeinvesteringer	233	-213
<b>Sum</b>	<b>431</b>	<b>-77</b>

## Note 14 Varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer

2019	Eierbenyttede eiendommer	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.2019	13 501	127	2 937	16 565
Tilgang	317	49	214	579
Avgang	-35	-1	-8	-44
Omregningsdifferanser	-33	-0	-12	-46
<b>Anskaffelseskost per 31.12.2019</b>	<b>13 749</b>	<b>176</b>	<b>3 131</b>	<b>17 055</b>
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2019	-912	-99	-2 273	-3 283
Omregningsdifferanser	8	-0	12	20
<b>Balansført verdi per 31.12.2019</b>	<b>12 845</b>	<b>76</b>	<b>870</b>	<b>13 791</b>
Årets avskrivninger	-263	-30	-202	-496
Årets nedskrivninger	-71	-1	-	-72
Sum av- og nedskrivninger varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer	-334	-31	-202	-567
Avskrivninger rett til bruk eiendeler, se note 31				-116
Sum av- og nedskrivninger i resultatet				<b>-683</b>
Balansført verdi av varige driftsmidler pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 27)	4 978	-	-	4 978
Økonomisk levetid	10 - 100 år	5 - 10 år	3 - 10 år	
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

2018	Eierbenyttede eiendommer	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.2018	12 956	91	2 848	15 895
Tilgang	507	38	146	691
Avgang	-2	-1	-56	-60
Omregningsdifferanser	40	-0	-1	39
<b>Anskaffelseskost per 31.12.2018</b>	<b>13 501</b>	<b>127</b>	<b>2 937</b>	<b>16 565</b>
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2018	-588	-68	-2 069	-2 725
Omregningsdifferanser	-13	-0	1	-13
<b>Balansført verdi per 31.12.2018</b>	<b>12 900</b>	<b>58</b>	<b>869</b>	<b>13 827</b>
Årets avskrivninger	-260	-18	-189	-468
Årets nedskrivninger	-0	-	-	-0
Sum av- og nedskrivninger varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer	-261	-18	-189	-469
Balansført verdi av varige driftsmidler pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 27)	4 205	-	-	4 205
Økonomisk levetid	10 - 100 år	5 - 10 år	3-10 år	
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

## Note 15 Investeringseiendom

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

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

Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi. Verdsettelsen utføres av selskapets egne ansatte og godkjennes av selskapets styre. Som en kvalitetssikring av verdsettelsen innhentes det jevnlig verdvurderinger av konsernets investeringseiendommer fra to uavhengige rådgivere; Cushman and Wakefield og Newsec. Eiendommene verdsettes hovedsakelig gjennom diskontering av fremtidige kontantstrømmer, både kontraktsfestede og forventede. Nøkkelfaktorer er løpende inntekter og utgifter ved eiendommen, markedsleie og avkastningskrav. Det legges til grunn et sett av makro-økonomiske forutsetninger, men utover dette vurderes hver enkelt eiendom og areal separat. For fastleggelse av avkastningskravet, vurderes eiendommens beliggenhet, attraktivitet, kvalitet, det generelle eiendomsmarkedet og kredittmarkedet, leietakers antatte soliditet og kontraktsstrukturen.

### Avkastningskravet bygges opp på følgende måte:

10 års swaprente

- inflasjonsforventninger

+ kredittmargin

+ eiendomsrisiko

= avkastningskrav

Oversikt bevegelser	Note	2019	2018
Virkelig verdi ved inngangen av året		29 832	28 189
Tilgang:			
-Kjøp og påkostninger på investeringseiendom		970	836
-Kjøp av selskaper	5	283	155
Aktiverte finansieringskostnader		-	-
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi		1 114	788
Valutaeffekter		-145	-158
Andre endringer		-42	22
<b>Virkelig verdi ved utgangen av året</b>		<b>32 012</b>	<b>29 832</b>
Balansført verdi av investeringseiendom som er pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 27)		12 776	12 024

Oversikt input til verdsettelse	2019	2018
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Antall kvadratmeter	825 920	817 705
Faktisk leie per kvm. (intervall)	500 - 15 000	500 - 14 000
Faktisk leie per kvm. (snitt)	1 921	1 837
Lengde på eksisterende leiekontrakter (intervall)	1 - 15 år	1 - 15 år
Gjenværende lengde på eksisterende leiekontrakter (snitt)	4,1 år	4,2 år
Markedsleie per kvm (intervall)	500 - 15 000	500 - 14 000
Markedsleie per kvm (snitt)	2 025	1 902
Forventet prisstigning	2,0 %	2,0 %
Faktisk ledighet	4,2 %	3,3 %
Avkastningskrav (intervall)	3,25 % - 8,95 %	3,33 % - 8,95 %
Avkastningskrav (snitt)	4,64 %	4,71 %

### Oppbyggingen av det gjennomsnittlige avkastningskravet:

10 års swaprente pr 31.12	2,1 %	2,1 %
Inflasjonsforventning	2,0 %	2,0 %
Kredittmarginer	1,6 %	1,7 %
Eiendomsrisiko	2,9 %	2,9 %
<b>Avkastningskrav</b>	<b>4,64 %</b>	<b>4,71 %</b>

**Note 15 Investeringseiendom (forts.)**

Estimerte eiendomsverdier som følge av endring i avkastningskrav og / eller markedsleie:

Avkastningskrav	Leienivå		
	- 5%	Uendret	+ 5%
- 1,0 %-poeng	38 710	40 713	42 715
- 0,5 %-poeng	34 074	35 832	37 591
Uendret	30 444	32 012	33 579
+ 0,5 %-poeng	27 526	28 940	30 354
+ 1,0 %-poeng	25 129	26 416	27 704

**Note 16 Finansielle anleggsmidler**

	2019	2018
Investering i aksjer	1 333	1 114
Lån til FKS og TS	3	6
Andre fordringer	31	29
<b>Sum</b>	<b>1 368</b>	<b>1 149</b>

Investering i aksjer består i hovedsak av aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

**Note 17 Varer**

	2019	2018
Råvarer	49	53
Egentilvirkede ferdigvarer	70	48
Varer for videresalg	73	60
Boliger under bygging	635	107
<b>Sum</b>	<b>827</b>	<b>268</b>

**Note 18 Fordringer**

	2019	2018
Kundefordringer	726	722
Avsatt til tap på fordringer	-16	-20
Virkelig verdi valutaterminkontrakter	41	48
Andre kortsiktige fordringer	549	249
<b>Sum</b>	<b>1 301</b>	<b>999</b>



**Note 19 Bankinnskudd og kontanter**

	2019	2018
Kontanter og bankinnskudd	549	584
Bundne midler	1	2
<b>Sum</b>	<b>550</b>	<b>586</b>

**Note 20 Finansiell risikostyring****Finansielle risikofaktorer**

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

**Kredittisiko**

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

**Likviditetsrisiko**

Likviditetsrisikoen knyttes til konsernets evne til å betjene gjeldsforpliktelser etter hvert som de forfaller. Likviditetsrisikoen dempes ved å ha store tilgjengelige likviditetsreserver, en moderat belåningsgrad, langsiktige låneavtaler og ved å anvende ulike finansieringskilder og - markeder. Likviditetsreserven består av likvide omløpsmidler og ubenyttede langsiktige kredittammer i store nordiske finansinstitusjoner, og en betydelig portefølje av ubelånte eiendommer. Styret har fastsatt målsettinger for konsernets likviditetsreserver som både skal sikre finansiell handlefrihet til å kunne utnytte investeringsmuligheter raskt, og å bidra til å redusere den finansielle risikoen vesentlig. Konsernets målsetting er at likviditetsreserven skal kunne dekke planlagte investeringer, drift av konsernet og avdrag på gjelden de neste 12 måneder. Likviditetsrisikoen som knyttes til refinansiering av konsernets gjeld dempes ved at ulike finansieringskilder anvendes, og at refinansieringsbehovet innenfor de neste 12 måneder balanseres i forhold til likviditetsreserven. Det vises til note 27.

Det foreligger finansielle covenantskrav (låneforutsetninger) i noen av konsernets banklån avtaler knyttet til egenkapitalandel, rentedeckningsgrad og belåningsgrad. Per 31. desember 2019 oppfyller konsernet samtlige krav i låneavtalene. Konsernet har svært høy margin i forhold til de definerte covenants krav, og risikoen for brudd på disse kravene vurderes som særdeles lav de nærmeste 12 måneder. Det er ikke covenantskrav knyttet til konsernets obligasjons- eller sertifikatlån.

**Renterisiko**

Med renterisiko menes risiko for endringer i konsernets kontantstrøm, resultat eller egenkapital som følge av endringer i det kort- og langsiktige rentemarkedet. Risikoen styres blant annet ved å ha en betydelig andel langsiktig rentebinding. Styret fastsetter bl.a målsettinger for andel fastrente, og renteposisjoner og renteprofil rapporteres til styret på jevnlig basis. Konsernets målsetting er at fastrenteandelen skal være betydelig, og normalt ligge mellom 40 % og 60 % av konsernets rentebærende gjeld. Rentesikringen i konsernet foretas normalt ved bruk av finansielle instrumenter på portefølnivå. Ved årsskiftet 2019/2020 utgjorde andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) 48 %. Siden 2008 har andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) variert mellom 48 % og 69 %, og gjenværende løpetid på porteføljen av renteinstrumenter har siden 2008 variert mellom 6 og 9 år. For den delen av gjeldsporteføljen med kortsiktig rentebinding, reduseres dessuten renterisikoen ytterligere ved at tidspunktene for renteregulering balanseres.

Ved endringer i 3 måneders NIBOR rente antas det at virkningen på netto rentekostnader blir som vist under, hensyntatt at renteendringer får virkning i gjeldsporteføljen etter 1-3 måneder.

Sensitivitet på netto rentekostnader	2019	2018
Gjeld	10 494	9 268
Fastrenteandel	48 %	55 %
Endring i 3 mnd NIBOR (basispunkter)		
+25	12	9
+50	24	18
+100	48	36
+200	95	73

**Valutarisiko**

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

## Note 21 Renteswapavtaler

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

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

<b>Renteswapavtale:</b>	Avtale om å bytte rentebetingelser for et bestemt nominelt beløp over et bestemt antall perioder.
<b>Rente- og valutaswapavtale:</b>	Renteswapavtale, men hvor rentebetingelsene avtales i ulik valuta og hvor vekslingskurs for hovedstol ved start og utløp av avtale blir fastsatt ved inngåelse.
<b>Renteswapopsjon:</b>	En rett, men ikke plikt til å kjøpe, eventuelt selge en renteswapavtale på et avtalt tidspunkt.

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Virkelig verdi 31.12.	-654	-856
Virkelig verdi 01.01.	-856	-999
Omregningsdifferanser poster i fremmed valuta	4	6
<b>Verdiendring i året</b>	<b>198</b>	<b>137</b>

På neste side følger et sammendrag over konsernets renteswapavtaler.

**Note 21 Renteswapavtaler (forts.)**

Under følger et sammendrag over konsernets renteswapavtaler.

Instrumenter per 31.12.2019	Utløpsår	Kontrakts- beløp <sup>1)</sup>	Snittrente
<b>Renteswapavtaler</b>	Betaler fast - mottar flytende:		
	2023	30	2,48 % **
	2024	2 300	3,84 %
	2028	400	3,94 %
	2029	950	4,33 %
	2029	700	2,56 % *
	Betaler flytende - mottar fast:		
	2020	350	1,94 %
	2027	700	2,86 %
<b>Rente- og valutaswapavtaler</b>	Mottar rente i NOK - betaler rente i SEK/EUR:		
	2021	400	3m nibor/stibor *
	2021	100	3m nibor/euribor **
	2022	50	3m nibor/euribor **
<b>Renteswapopsjoner (salgsopsjoner)</b>	2021 - 2031	250	2,35 % *
<b>Sum markedsverdi konsern</b>			<b>-654</b>

\* Svenske kroner (SEK)

\*\* Euro (EUR)

<sup>1)</sup> Kontraktsbeløp defineres som hovedstol på instrumentet

Instrumenter per 31.12.2018	Utløpsår	Kontrakts- beløp <sup>1)</sup>	Snittrente
<b>Renteswapavtaler</b>	Betaler fast - mottar flytende:		
	2021	1000	3,37 % *
	2023	30	2,48 % **
	2024	2300	3,84 %
	2025	400	4,60 %
	2025	200	2,11 % *
	2029	950	4,33 %
	Betaler flytende - mottar fast:		
	2020	350	1,94 %
	2027	700	2,86 %
<b>Rente- og valutaswapavtaler</b>	Mottar rente i NOK - betaler rente i SEK/EUR:		
	2019	1300	3m nibor/stibor *
	2021	400	3m nibor/stibor *
	2021	50	3m nibor/euribor **
<b>Renteswapopsjoner (salgsopsjoner)</b>	2021 - 2024	500	3,58 % *
	2021 - 2031	250	2,35 % *
<b>Sum markedsverdi konsern</b>			<b>-856</b>

\* Svenske kroner (SEK)

\*\* Euro (EUR)

<sup>1)</sup> Kontraktsbeløp defineres som hovedstol på instrumentet

## Note 22 Kapitalstruktur og egenkapital

Konsernet opererer i en kapitalintensiv bransje, hvor valg av finansiell strategi er av stor betydning.

Konsernets mål knyttet til kapitalforvaltning er å trygge selskapets drift, sikre avkastning for eierne og å opprettholde en god kapitalstruktur for å redusere kapitalkostnadene, redusere konsernets finansielle risiko og å sikre finansiell handelefrihet. Et bærende element er målsettingen om å opprettholde en solid finansiell posisjon, kjennetegnet ved en høy egenkapitalandel og betydelige langsiktige likviditetsreserver.

Et sentralt nøkkeltall er gjeldsgrad, definert som netto rentebærende gjeld dividert på egenkapital pluss netto rentebærende gjeld. Netto rentebærende gjeld er definert som rentebærende gjeld (kortsiktig og langsiktig) minus bankinnskudd. Egenkapital omfatter majoritetens egenkapital, innskutt og opptjent. Konsernets gjeldsgrad bør normalt ikke overstige 50 %.

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

	2019	2018
Rentebærende gjeld	10 494	9 268
Bankinnskudd	-550	-586
Netto rentebærende gjeld	9 943	8 682
Egenkapital tilordnet aksjonærer i morselskapet	30 935	29 012
<b>Sum egenkapital og netto gjeld</b>	<b>40 879</b>	<b>37 694</b>
Gjeldsgrad	24 %	23 %

## Note 23 Klassifisering og måling av finansielle eiendeler og finansielle forpliktelser

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

31.12.2019	Verdsettelsesnivå	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Finansielle instrumenter til amortisert kost	Sum
<b>Eiendeler</b>				
Finansielle anleggsmidler	1	1 333	35	1 368
Fordringer	2	41	1 260	1 301
Finansielle omløpssmidler	1	109		109
Bankinnskudd og kontanter			550	550
<b>Sum finansielle eiendeler</b>		<b>1 483</b>	<b>1 845</b>	<b>3 328</b>
<b>Forpliktelser</b>				
Obligasjonslån			4 200	4 200
Sertifikatlån			-	-
Gjeld til kredittinstitusjoner			4 511	4 511
Leverandørgjeld og annen gjeld			639	639
Renteswaper (Derivater)	2	654		654
<b>Sum finansielle forpliktelser</b>		<b>654</b>	<b>9 349</b>	<b>10 003</b>
Investeringseiendommer	3	32 012		32 012
Verdsettelsesnivå 1 (netto)		1 442		1 442
Verdsettelsesnivå 2 (netto)		695		695
Verdsettelsesnivå 3 (netto)		32 012		32 012

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

<b>31.12.2018</b>	<b>Verd- settelses nivå</b>	<b>Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet</b>	<b>Finansielle instrumenter til amortisert kost</b>	<b>Sum</b>
<b>Eiendeler</b>				
Finansielle anleggsmidler	1	1 114	35	1 149
Fordringer	2	48	951	999
Finansielle omløpssmidler	1	108		108
Bankinnskudd og kontanter			586	586
<b>Sum finansielle eiendeler</b>		<b>1 271</b>	<b>1 572</b>	<b>2 843</b>
<b>Forpliktelser</b>				
Obligasjonslån			4 200	4 200
Sertifikatlån			700	700
Gjeld til kredittinstitusjoner			2 778	2 778
Leverandørgjeld og annen gjeld			487	487
Renteswaper (Derivater)	2	856		856
<b>Sum finansielle forpliktelser</b>		<b>856</b>	<b>8 164</b>	<b>9 021</b>
Investeringseiendommer	3	29 832		29 832
Verdsettelsesnivå 1 (netto)		1 223		1 223
Verdsettelsesnivå 2 (netto)		905		905
Verdsettelsesnivå 3 (netto)		29 832		29 832

**Virkelig verdi hierarkiet**

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

Nivå 1: Bruk av noterte priser i aktive markeder.

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

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

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

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

**Virkelig verdi av finansielle instrumenter målt til virkelig verdi i balansen**

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

**Virkelig verdi av finansielle instrumenter målt til amortisert kost i balansen**

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



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

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

	2019 Balanseført verdi	2019 Virkelig verdi	2018 Balanseført verdi	2018 Virkelig verdi
<i>Finansielle eiendeler</i>				
Bankinnskudd og kontanter	550	550	586	586
Kundefordringer	710	710	702	702
Andre kortsiktige fordringer	549	549	249	249
Finansielle anleggsmidler	1 368	1 368	1 149	1 149
<i>Finansiell gjeld</i>				
Leverandørgjeld	487	487	639	639
<i>Rentebærende gjeld:</i>				
Obligasjonslån	4 200	4 213	4 200	4 163
Sertifikatlån	0	0	700	700
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 511	4 511	2 778	2 778
Annen rentebærende gjeld	1 783	1 783	1 590	1 590
Virkelig verdi valutaterminkontrakter	41	41	48	48
Virkelig verdi renteswaper	654	654	856	856

**Note 24 Langsiktig gjeld**

	2019 Balanseført verdi	2019 Markeds- verdi	2018 Balanseført verdi	2018 Markeds- verdi
Obligasjonslån <sup>1)</sup>	2 450	2 459	4 200	4 163
Gjeld til kredittinstitusjoner <sup>1)</sup>	3 139	3 139	2 439	2 439
Annen langsiktig gjeld	10	10	13	13
Virkelig verdi renteswapavtaler (note 21 og 26)	572	572	748	748
<b>Sum</b>	<b>6 171</b>	<b>6 180</b>	<b>7 400</b>	<b>7 363</b>

<sup>1)</sup> Vektet gjennomsnittlig rente for konsernets rentebærende gjeld er 2,72 %, korrigert for inngåtte renteavtaler. Vektet gjennomsnittlig rentebindingsperiode 3,0 år.

Se note 20 for forklaring av konsernets finansielle risikostyring.

**Note 25 Avstemming av forpliktelse fra finansieringsaktiviteter**

	Langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld			Sum	
	Obligasjonslån	Gjeld kredittinstitusjoner og andre	Sertifikatlån	Obligasjonslån	Gjeld kredittinstitusjoner og andre		
<b>Forpliktelse 01.01.2017</b>	<b>3 850</b>	<b>2 878</b>	<b>1 150</b>	-	<b>1 827</b>	<b>9 705</b>	
Opptak av rentebærende gjeld	350	747	700	-	275	2 072 *	
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-	-1 302	-1 150	-	-26	-2 477 *	
Reklassifisering fra lang til kort	-	148	-	-	-148	0	
Valutakurseffekter	-	-32	-	-	-	-32	
<b>Forpliktelse 31.12.2018</b>	<b>Note 24</b>	<b>4 200</b>	<b>Note 26</b>	<b>700</b>	<b>0</b>	<b>1 929</b>	<b>9 268</b>
Opptak av rentebærende gjeld	-	1 634	300	-	1 483	3 417 *	
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-	-	-1 000	-	-1 160	-2 160 *	
Reklassifisering fra lang til kort	-1 750	-904	-	1 750	904	0	
Valutakurseffekter	-	-30	-	-	-1	-31	
<b>Forpliktelse 31.12.2019</b>	<b>Note 24</b>	<b>2 450</b>	<b>Note 26</b>	<b>0</b>	<b>1 750</b>	<b>3 154</b>	<b>10 494</b>

\* Avstembart mot kontantstrømoppstillingen under finansieringsaktiviteter.

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

**Note 26 Kortsiktig gjeld**

	2019	2018
Rentebærende sertifikatlån	-	700
Obligasjonslån kortsiktig del	1 750	-
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 371	338
Annen rentebærende gjeld	1 783	1 590
<b>Sum kortsiktig rentebærende gjeld</b>	<b>4 904</b>	<b>2 629</b>
Virkelig verdi renteswapavtaler, kortsiktig del (note 21 og note 24)	82	109
Leverandørgjeld	487	639
Påløpne renter	24	30
Skyldige offentlige avgifter	151	147
Annen gjeld	1 257	870
<b>Sum kortsiktig ikke rentebærende gjeld</b>	<b>2 000</b>	<b>1 794</b>

**Note 27 Forfallsstruktur finansielle forpliktelser**

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

31.12.2019	Gjenværende periode						Sum
	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	
<b>Finansielle forpliktelser</b>							
Obligasjonslån	1 837	67	1 147	38	676	757	4 520
Sertifikatlån	-	-	-	-	-	-	-
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 441	109	1 951	69	1 107	3	4 681
Annen rentebærende gjeld	1 783	-	-	-	-	-	1 783
Leverandørgjeld og annen gjeld	1 944	-	-	-	-	11	1 956
Rentebytteavtaler (se note 21)	142	156	186	196	175	307	1 163
<b>Sum</b>	<b>7 148</b>	<b>331</b>	<b>3 284</b>	<b>303</b>	<b>1 958</b>	<b>1 078</b>	<b>14 103</b>

31.12.2018	Gjenværende periode						Sum
	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	
<b>Finansielle forpliktelser</b>							
Obligasjonslån	90	1 849	64	1 147	39	1 432	4 622
Sertifikatlån	701	-	-	-	-	-	701
Gjeld til kredittinstitusjoner	368	1 790	702	0	0	3	2 864
Annen rentebærende gjeld	1 590	-	-	-	-	-	1 590
Leverandørgjeld og annen gjeld	1 827	-	-	-	-	12	1 839
Rentebytteavtaler (se note 21)	229	243	243	244	249	431	1 639
<b>Sum</b>	<b>4 805</b>	<b>3 882</b>	<b>1 009</b>	<b>1 391</b>	<b>289</b>	<b>1 880</b>	<b>13 256</b>

	2019	2018
<b>Pantstillelser og garantier mv.</b>		
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:		
Obligasjonslån	4 200	4 200
Sertifikatlån	-	-
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 353	2 648
Annen rentebærende gjeld	-	-
<b>Sum</b>	<b>8 553</b>	<b>6 848</b>

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler:		
Eierbenyttet eiendom	4 978	4 205
Investerings eiendom	12 776	12 024

**Note 28 Skatt****Utsatt skatt**

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

	2019	2018
Utsatt skatt	6 448	6 202
Utsatt skattefordel	148	109
<b>Netto utsatt skatt</b>	<b>6 300</b>	<b>6 093</b>

Endring i balanseført utsatt skatt:

	2019	2018
Balanseført verdi 01.01	6 093	6 079
Resultatført i perioden	221	14
Skatt ikke ført mot resultat	-16	-
Tilgang og avgang datterselskaper	1	-
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>6 300</b>	<b>6 093</b>

Endring i balanseført utsatt skatt:

	Anleggs- midler	Virkelig verdi /gevinster	Finansielle instrumenter	Omløps- midler	Avsetning for forpliktelser	Fremførbart underskudd	Sum
<b>01.01.2018</b>	954	5 427	-250	-9	-11	-31	6 079
Resultatført i perioden	103	-27	-39	-14	-8	-2	14
Skatt ikke ført mot resultatet							-
Tilgang og avgang datterselskaper							-
<b>31.12.2018</b>	1 057	5 400	-289	-23	-19	-33	6 093
Resultatført i perioden	182	7	44	-5	-6	0	221
Skatt ikke ført mot resultatet	-16						-16
Tilgang og avgang datterselskaper	1						1
<b>31.12.2019</b>	1 225	5 407	-245	-28	-25	-33	6 300

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

	2019	2018
Utsatt skatt i oppkjøpte selskaper	1	-
Andre posterings	-16	2
<b>Sum</b>	<b>-14</b>	<b>2</b>

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

	2019	2018
Ved inngangen til året	217	215
Oppkjøp	173	65
Andre forskjeller	2	-63
<b>Sum</b>	<b>391</b>	<b>217</b>

**Årets skattekostnad:**

	2019	2018
Betalbar skatt	51	157
Endring i utsatt skatt	221	20
<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>272</b>	<b>177</b>

Anvendt skattesats 22 % / 23 %

**Avstemming mellom skattekostnad og resultat multiplisert med nominell skattesats**

	2019	2018
Resultat før skattekostnad	2 252	2 135
Regnskapsmessig resultat multiplisert med nominell skattesats 22 % (23 %)	496	491
Justert skattesats Sverige 21,4 %, Belgia 29 %, Nederland 25 %	-3	8
Skatt på resultat av andeler i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	-34	-92
Endret skattesats Belgia, Sverige og Norge (2018)	-97	-192
Skatt på andre endringer	-89	-38
<b>Bokført skattekostnad</b>	<b>272</b>	<b>177</b>
Effektiv skattesats	12,09 %	8,29 %

## Note 29 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

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

Aksjonærene i selskapet per 31.12.	2019	2018
	Antall aksjer	Antall aksjer
Olav Thon Gruppen AS	300 125 100,0 %	300 125 100,0 %
(Beløp i hele kroner)	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Aksjekapital 01.01	300 125 000	300 125 000
Endring i aksjekapitalen i året	-	-
<b>Aksjekapital 31.12</b>	<b>300 125 000</b>	<b>300 125 000</b>

## Note 30 Nærtstående parter

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

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

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

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

Honoraret utgjør 4 % av brutto leieinntekter, med mulighet for tilleggsgodtgjørelse for eventuelle særskilte oppgaver forretningsfører pålegges. For 2019 utgjorde totalt honorar kr 125,5 mill. (for 2018 kr 121,6 mill.).

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

Det foreligger avtaler om utleie av lokaler til selskaper i Olav Thon Gruppen AS, hvor leiebetingelsene er basert på generelle markedsbetingelser på avtaletidspunktet. Samlede leieinntekter fra selskaper i Olav Thon Gruppen AS utgjorde i 2019 kr 121,8 mill. (i 2018 kr 66,3 mill.).

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

Konsernet har i hovedsak leieavtaler knyttet til hotellbygg i forbindelse med hotellvirksomheten. Utleier av hotellbygg knyttet til Thon Hotel Storo, Thon Hotel Oslofjord, Thon Hotel Munch og Thon Hotell Vika Atrium er selskaper innenfor Olav Thon Eiendomskonsernet, og vil bli eliminert i Olav Thon Gruppen. Leieavtalene knytter seg ikke til leie av eiendommer som klassifiseres som investerings eiendom i Thon Holding, og avskrivningene er derfor ført som ordinære avskrivninger i resultatet.

Bevegelse rett til bruk eiendel	Lokaler			Øvrige leieavtaler	Sum
	Leie lokaler	hotellbygg	Parkering		
Balanse 1.januar	113	853	105	18	<b>1 089</b>
Avskrivninger	-22	-80	-12	-1	<b>-116</b>
Tilgang	-	-	2	-	<b>2</b>
Øvrige justeringer	-	30	1	-	<b>31</b>
Balanse 31. desember	90	802	98	17	<b>1 007</b>

**Leieforpliktelse****2019****Forfallsanalyse - kontraktuelle forpliktelse på udiskontert kontantstrøm**

Innen 1 år	145
Mellom 1 til 5 år	540
Mer enn 5 år	656
<b>Sum udiskontert leieforpliktelse per 31. desember</b>	<b>1 341</b>

Leieforpliktelse inkludert i balansen per 31. desember	1 028
--	-------

Kortsiktig	Note 26	94
Langsiktig		935

**Beløp innregnet i resultatregnskapet**

Renter på leieforpliktelsen	55
Avskrivning av bruksrette eiendeler	116
Gevinst- og tap knyttet til termineringer, nedskrivninger og andre endringer	-
Variable leiebetalinger som ikke er inkludert i beregningen av leieforpliktelsen	12

**Tilleggsinformasjon / sensitivitetsanalyse**

Diskontert leieforpliktelse for forlengelsesopsjoner hvor utøvelse ikke er rimelig sikker	160
Effekt på leieforpliktelsen ved økning i diskonteringsrenten på 1 %	-43
Effekt på leieforpliktelsen ved nedgang i diskonteringsrenten på 1 %	47
Vektet gjennomsnittlig marginal lånerente per 31. desember	5,45 %

Sum kontantstrøm betalt for leieavtaler	147
---	-----

**Leieavtaler hvor konsernet er utleier**

Konsernet har inngått avtaler for utleie av fast eiendom. Kontraktene har i gjennomsnitt en leieperiode på 7,2 år. Konsernet har kun operasjonelle leieavtaler i sin portefølje.

Forfallsanalyse - minimumsinntekt for leieavtaler på udiskontert kontantstrøm	2019	2018
Innen 1 år	171	160
Mellom 1 til 5 år	847	793
Mer enn 5 år	644	603
<b>Sum</b>	<b>1 662</b>	<b>1 556</b>

Variable leiebetalinger for 2019 som ikke avhenger av en indeks eller en rentesats utgjør MNOK 134.

### Note 32 Betingede forpliktelser

Konsernet har kontraktsfestede, ikke balanseførte forpliktelser for kjøp og tilvirkning av investeringseiendom, anlegg under utførelse og boliger for videresalg per 31.12.2019 på kr 294 mill. (per 31.12.2018 kr 599 mill.).

Det er ikke foretatt avsetninger for rettslige krav per 31.12.2019.

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

### Note 33 Korrigering av feil/reklassifisering i tidligere perioder

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

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

### Note 34 Hendelser etter balansedagen

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

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



**ÅRSREGNSKAP  
FOR  
THON HOLDING AS**

THON HOLDING AS

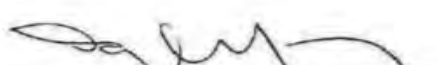
# RESULTATREGNSKAP

Beløp i tusen kroner	Note	2019	2018
Leieinntekter		1 113	1 296
Varesalg		6 978	10 295
Andre driftsinntekter	2	392 102	372 187
<b>Driftsinntekter</b>		<b>400 194</b>	<b>383 778</b>
Varekostnader		-2 545	-2 684
Lønnskostnader	3	-224 320	-204 218
Ordinære avskrivninger	6	-15 207	-10 625
Nedskrivninger	6	-522	0
Andre driftskostnader	3,4	-182 157	-187 790
<b>Driftskostnader</b>		<b>-424 751</b>	<b>-405 317</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-24 557</b>	<b>-21 538</b>
Finansinntekter	5	594 191	416 806
Finanskostnader	5	-539 006	-544 471
<b>Netto finansposter</b>		<b>55 185</b>	<b>-127 665</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>30 627</b>	<b>-149 204</b>
Skattekostnad	14	-15 060	33 712
<b>Resultat</b>		<b>15 568</b>	<b>-115 491</b>

THON HOLDING AS

**BALANSE**

Beløp i tusen kroner	Note	2019	2018
<b>EIENDELER</b>			
Immaterielle eiendeler	6	21 976	12 409
Utsatt skattefordel	14	0	11 562
Varige driftsmidler	6	25 575	27 889
Investering i datterselskaper	1	4 270 736	4 300 736
Finansielle anleggsmidler	1,7	58 439	62 870
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 376 727</b>	<b>4 415 466</b>
Varer	8	57	51
Fordringer	9,13	4 953 648	4 107 550
Finansielle omløpsmidler	10	20 846	32 012
Bankinnskudd og kontanter	17	69 823	108 707
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 044 375</b>	<b>4 248 319</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>9 421 102</b>	<b>8 663 786</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Aksjekapital	15,16	300 125	300 125
Annen innskutt egenkapital	16	850	850
Annen egenkapital	16	1 750 467	1 734 900
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 051 443</b>	<b>2 035 875</b>
Andre forpliktelser			0
Langsiktig gjeld	11	7 274 670	5 750 000
Kortsiktig gjeld	12,14	91 552	877 911
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 369 659</b>	<b>6 627 911</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>9 421 102</b>	<b>8 663 786</b>

Oslo, 29.04.2020 Styret i  
Thon Holding ASOLAV THON  
(styrets formann)DAG TANGEVALD-JENSEN  
(styremedlem/adm. direktør)OLE-CHRISTIAN HALLERUD  
(styremedlem)

THON HOLDING AS

# KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i tusen kroner	2019	2018
<b>KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>		
Netto kontantstrøm fra drift	30 627	-149 204
Kostnadsførte renter	310	273 104
Betalte renter	-31 958	-273 530
Betalte skatter	-11	-80
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter (endring i arbeidskapital)	-645 925	93 079
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-646 957</b>	<b>-56 631</b>
<b>KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>		
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-23 082	-21 428
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	263	628
Netto kontantstrøm fra andre investeringer	8 247	1 857 701
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-14 572</b>	<b>1 836 901</b>
<b>KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>		
Opptak av ny rentebærende gjeld	1 500 130	1 750 000
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-712 527	-1 800 000
Nettoeffekt av andre kapitalendringer	-164 959	-1 750 193
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>622 644</b>	<b>-1 800 193</b>
<b>Netto endring i kontantstrøm</b>	<b>-38 885</b>	<b>-19 923</b>
Konter og ekvivalenter ved periodens start	108 707	128 630
Konter og ekvivalenter ved periodens slutt	69 823	108 707
Ubenyttet del av kassekreditt og andre trekkrettigheter	1 951 982	1 737 487

## THON HOLDING AS

**NOTER**

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

**GENERELT**

Thon Holding AS er et aksjeselskap registrert i Norge. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Stenersgata 2A i Oslo. Selskapet driver innen fast eiendom, hotell- og restaurantdrift, varehandel og industrivirksomhet gjennom operativ drift i heleide datterselskaper.

**Regnskapsprinsipper**

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

**Valuta**

Balanseposter i utenlandsk valuta er vurdert til dagskurs pr. 31.12. Valutakursendringer på transaksjoner gjennom regnskapsåret resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter. Ved låneopptak og utstedelse av fordring på datterselskaper benyttes standardkurs fastsatt ved siste kvartalsavslutning før transaksjonen. Tilsvarende skjer ved avdrag og andre reduksjoner av lånet eller fordringen. Valutagevinster og -tap på lån og fordringer fremkommer som følge av kursfastsettelse ved regnskapsperiodens slutt.

**Inntektsføring**

Inntekter regnskapsføres når det er sannsynlig at transaksjonene vil generere fremtidige økonomiske fordeler som vil tilflyte selskapet, og når beløpets størrelse kan estimeres pålitelig. Inntekter fra salg av varer resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og kontroll er overført. Driftsinntekter fra administrative tjenester til datterselskaper utgjør hovedvirksomheten.

**Klassifisering og vurdering av balanseposter**

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

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

Finansielle omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

**Varige driftsmidler**

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Selskapets eiendommer består av boliger for utleie.. Ved varig verdifall bokføres eiendommene til antatt markedsverdi.

**Bankinnskudd og kontanter**

Bankinnskudd og kontanter inkluderer kontanter i kasse og bankbeholdning.

**Fordringer**

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

## Datterselskaper og tilknyttede selskaper

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

## Utbytte

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

## Skatt

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer, eller kan reversere i samme periode, er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen. Utsatt skatt/skattefordel balanseføres til nominelt beløp.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag føres direkte mot betalbar skatt i balansen.

## Skattetrekk

Selskapets skattetrekkforpliktelser er dekket med bankgaranti. Selskapet inngår i Olav Thon Gruppens samlede bankgaranti for skattetrekk,

## Lån

Lån balanseføres til nominell verdi når utbetalingen av lånet finner sted, med fradrag for transaksjonskostnader som periodiseres over lånets løpetid.

## Finansielle instrumenter

Effekter av renteopsjoner kostnadsføres løpende.

## Innskuddsbasert pensjoner

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

## Kontantstrøm

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

## Hendelser etter balansedagen

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

THON HOLDING AS

# NOTER TIL REGNSKAPET

(alle beløp i tusen kroner)

## 1 Datterselskap/konsernselskap

Datterselskap	Virksomhet	Ervervs- år	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital	Balanseført verdi
Conrad Langaard AS	Øvrige	1985	Oslo	100	626	7 394	13 500
Follo Fjernvarme AS	Øvrige	2005	Oslo	100	2 969	61 528	89 296
Investhon AS	Øvrige	1986	Oslo	100	41 725	579 819	147 015
Norsk Pantelotteri AS	Øvrige	2011	Oslo	60	4 871	4 645	2 582
Norsk Underholdningsspill AS	Øvrige	1996	Oslo	100	4 010	55 014	5 152
Resthon AS	Øvrige	1984	Oslo	100	4 603	8 833	2 182
Thon Eiendomsdrift AS	Eiendom	1985	Oslo	100	23 818	5 175 320	3 950 000
Thon Hotels AS	Hotelldrift	2005	Oslo	100	-6 784	47 102	48 000
Time Park AS	Øvrige	2007	Oslo	100	-656	2 615	510
Unger Fabrikker AS	Øvrige	1991	Oslo	100	53 217	231 020	12 500
							<u>4 270 736</u>

Tilknyttede selskap	Virksomhet	Ervervs- år	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital	Balanseført verdi
Angvik Areal AS	Eiendom	2012	Gjemnes	27	8 223	331 846	52 391
Angvik Eiendom AS	Eiendom	2015	Molde	24	1 202	6 061	1 166
							<u>53 557</u>

**Sum investering i datterselskaper og tilknyttede selskaper**

4 324 293

Det er foretatt nedskrivning av investering i Conrad Langaard AS i 2019 med 30 000 tusen kroner. Investering i Angvik Eiendom AS er tidligere nedskrevet med 1 234 tusen kroner.



**2 Andre driftsinntekter**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Administrasjonshonorar	350 432	322 810
Gevinst ved avgang anleggsmidler	214	358
Andre driftsinntekter	41 456	49 019
<b>Sum</b>	<b>392 102</b>	<b>372 187</b>

**3 Lønnskostnader, godtgjørelser mv.**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Lønninger	179 177	162 194
Arbeidsgiveravgift	27 301	24 947
Pensjonskostnader *	9 675	10 057
Andre ytelser	8 066	6 203
Viderefakturerte personalkostnader	102	817
<b>Sum</b>	<b>224 320</b>	<b>204 218</b>

\* Konsernet har innskuddsbaserte pensjonsordninger og ivaretar de gjeldende norske og svenske reglene på området.

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Antall årsverk	252	236

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

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

Administrerende direktør har mottatt følgende ytelser:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Lønn	1 993	1 914
Betalte pensjoner og andre ytelser	415	135
Godtgjørelse til styret (i hele tusen kroner):	<b>0</b>	<b>0</b>

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 incentivaavtaler. Samlede lån og sikkerhetsstillelser til fordel for ansatte i selskapet utgjør kr. 0,-.

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

<b>Revisjonshonorar/-tjenester</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Lovpålagt revisjon	382	358
Andre attestasjonstjenester	0	28
Skatterådgivning	0	0
Andre tjenester utenfor revisjonen	1 102	0
<b>Sum</b>	<b>1 484</b>	<b>386</b>

<b>Pensjonskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Obligatorisk tjenstepensjon	9 675	10 057
<b>Netto pensjonskostnader</b>	<b>9 675</b>	<b>10 057</b>

**4 Andre driftskostnader**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Vedlikeholdskostnader	731	1 267
Leiekostnader	29 523	20 340
Tap ved avgang av varige driftsmidler	50	56
Fremmedtjenester/innleid arbeidshjelp	59 379	70 760
Øvrige driftskostnader	92 473	95 366
<b>Sum</b>	<b>182 157</b>	<b>187 790</b>

**5 Finansinntekter og -kostnader**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Finansinntekter</b>		
Renter fra konsernselskaper	115 004	94 009
Konsernbidrag	276 000	21 500
Andre renteinntekter	24 208	15 607
Valutagevinster	174 939	264 807
Andre finansinntekter	4 039	20 883
<b>Sum</b>	<b>594 191</b>	<b>416 806</b>

<b>Finanskostnader</b>		
Renter til konsernselskaper	75 087	61 005
Andre rentekostnader	234 944	212 100
Valutatap	184 012	259 262
Nedskrivning/tilbakeført nedskrivning aksjer i tilknyttede selskaper	0	-319
Nedskrivning/tilbakeført nedskrivning av andre finansielle omløpsmidler	11 165	4 263
Andre finanskostnader	33 797	8 160
<b>Sum</b>	<b>539 006</b>	<b>544 471</b>

**6 Varige driftsmidler**

	Varige driftsmidler				Immaterielle eiendeler
	Fast eiendom	Løsøre	Anlegg under utførelse	Sum	Rettigheter
Anskaffelseskost per 01.01	5 969	81 766		87 735	20 748
Tilgang		5 396	247	5 643	17 439
Avgang		-1 508		-1 508	
Anskaffelseskost per 31.12	5 969	85 654	247	91 870	38 187
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12		-66 293		-66 293	-16 211
Samlede nedskrivninger per 31.12		-66 293		-66 293	
Balanseført verdi per 31.12	5 969	19 361	247	25 575	21 976
Årets avskrivninger		-7 857		-7 857	-7 350
Årets nedskrivninger					-522
Årlig leie, ikke balanseførte driftsmidler	-23 012	-6 510		-29 522	
Økonomisk levetid	100 år	3-7 år			3-7 år
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær			Lineær

**7 Andre finansielle anleggsmidler**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Andre fordringer	0	4 431
Investeringer i tilknyttede virksomheter	53 557	53 557
Investeringer i aksjer	4 881	4 881
<b>Sum</b>	<b>58 439</b>	<b>62 870</b>

**8 Varebeholdning**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Varer for videresalg	57	51
<b>Sum</b>	<b>57</b>	<b>51</b>

**9 Kortsiktige fordringer**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Kundefordringer	4 027	1 870
Fordringer på konsernselskaper	4 880 801	4 071 093
Forskuddsbetalte kostnader	15 402	14 273
Opptjent ikke fakturert inntekt	43 818	5 992
Andre fordringer	9 601	14 322
<b>Sum</b>	<b>4 953 648</b>	<b>4 107 550</b>

**10 Finansielle omløpsmidler**

	<b>Balanseført verdi</b>	<b>Markeds verdi</b>
<b>Omløpsaksjer:</b>		
Norske aksjer (hver under 10% eierandel)	20 846	32 012
<b>Sum</b>	<b>20 846</b>	<b>32 012</b>

**11 Langsiktig gjeld**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner 1)	3 074 670	1 550 000
Obligasjonslån 1)	4 200 000	4 200 000
<b>Sum</b>	<b>7 274 670</b>	<b>5 750 000</b>

Avdragsstrukturen for samlet gjeld er:

År		
2020		2 963 730
2021		0
2022		2 960 940
2023		0
2024		650 000
Senere		700 000
<b>Sum</b>		<b>7 274 670</b>

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 074 670	1 550 000
Obligasjonslån	4 200 000	4 200 000
<b>Sum</b>	<b>7 274 670</b>	<b>5 750 000</b>
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4 459 796	5 485 771
Løsøre	0	0
<b>Sum</b>	<b>4 459 796</b>	<b>5 485 771</b>

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

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

Selskapet har stillt garanti på tilsammen 591 millioner kroner på vegne av datterselskap, hvorav 71 millioner kroner er i utenlandsk valuta (SEK 75 millioner kroner).

**12 Kortsiktig gjeld**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Rentebærende sertifikatlån	0	700 000
Annen rentebærende kortsiktig gjeld	0	12 513
Betalbar skatt	61	11
Påløpt rente	22 271	23 634
Leverandørgjeld	18 943	20 205
Skyldige offentlige avgifter	21 704	18 985
Forskudd fra kunder	0	240
Annen gjeld til konsernselskap	0	13 594
Annen gjeld	28 573	88 729
<b>Sum</b>	<b>91 552</b>	<b>877 911</b>

**13 Mellomværende med foretak i samme konsern**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fordringer på datterselskap	4 880 801	4 071 093
Fordringer på felleskontrollerte og tilknyttede selskap	0	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskaper	3 065	20 632

**14 Skatt**

<b>Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<u>Forskjeller som utlignes:</u>		
Anleggsmidler	-1 265	463
Omløpsmidler	0	0
Gjeld	-24 540	-53 019
Underskudd til fremføring	0	0
Andre forskjeller	41 426	0
<b>Sum</b>	<b>15 621</b>	<b>-52 556</b>

<u>Forskjeller som ikke utlignes:</u>		
Oppskrivninger	0	0
Avskåret rentefradrag	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>15 621</b>	<b>-52 556</b>
-------------------------------------	---------------	----------------

Utsatt skatt	3 437	0
Utsatt skattefordel	0	11 562

<b>Betalbar skatt fremkommer slik:</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	30 627	-149 204
Permanente forskjeller	37 825	344
Endring midlertidige forskjeller	-68 176	148 908
Grunnlag betalbar skatt	276	48
Betalbar skatt	61	11

<b>Årets skattekostnad fremkommer slik:</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Betalbar skatt	61	11
Endring i utsatt skatt	14 998	-33 723
Skatteeffekt av sikringsinstrumenter i datterselskaper		0
<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>15 060</b>	<b>-33 712</b>

## 15 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet utgjør 300.125.000 kroner fordelt på 300.125 aksjer, hver pålydende kr. 1.000,-. Vedtektene inneholder ingen bestemmelser om stemmerett eller rettigheter om utstedelse av nye aksjer.

Per 31.12.2019 var samtlige aksjer eiet av Olav Thon Gruppen AS.

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

Selskapet utarbeider konsernregnskap for Thon Holding konsernet. Ved henvendelse til selskapet vil man få utlevert konsernregnskap.

## 16 Egenkapital

	Aksje- kapital	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital per 31.12.2018	300 125	850	1 734 900	2 035 875
Årets resultat			15 568	15 568
Avsatt utbytte				
<b>Egenkapital per 31.12.2019</b>	<b>300 125</b>	<b>850</b>	<b>1 750 467</b>	<b>2 051 443</b>

## 17 Bankinnskudd og kontanter

	2019	2018
Kontanter og bankinnskudd	69 823	108 707
Bundne midler	0	0
<b>Sum</b>	<b>69 823</b>	<b>108 707</b>

## 18 Hendelser etter balansedagen

På tidspunktet for avleggelse av regnskapet er det usikkerhet knyttet til de økonomiske konsekvensene som følge av Korona-pandemien. Det er ikke mulig å tallfeste hvilken betydning dette får for selskapets drift og finansielle situasjon i fremtidige perioder, men det er en forventning om at selskapet påvirkes negativt bla. ved at inntekter fra datterselskapene vil reduseres som et resultat av redusert drift og inntektsgrunnlag fra hotellvirksomheten og øvrig virksomhet som kjøpesenter og eiendom.

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

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Thon Holding AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Thon Holding AS.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og</li><li>• Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter.</li><li>• Gir selskapsregnskapet et rettvise bilde av den finansielle stillingen til Thon Holding AS per 31. desember 2019 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.</li><li>• Gir konsernregnskapet et rettvise bilde av den finansielle stillingen til konsernet Thon Holding AS per 31. desember 2019 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.</li></ul>
---	---

### Grunnlag for konklusjonen

---

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

### Annen informasjon

---

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen og annen informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen

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



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

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

#### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

---

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

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om årsberetningen

---

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

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

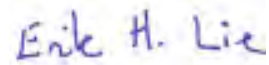
---

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell

informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets og konsernets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 29. april 2020

BDO AS

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

Erik Lie

statsautorisert revisor

## **THON HOLDING AS**

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

[olavthon.no](http://olavthon.no)