

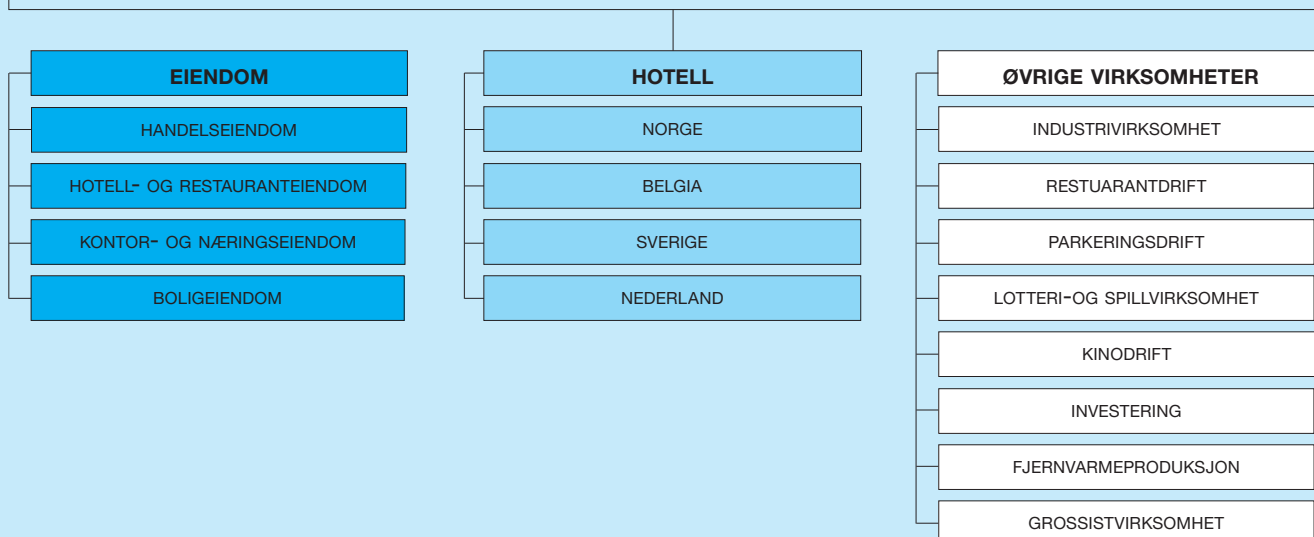
THON HOLDING
ÅRSRAPPORT
2013



OLAV THON GRUPPEN

VIRKSOMHETSOMRÅDER

THON HOLDING AS



ÅRET 2013

- ◆ *Thon Holding konsernets driftsinntekter beløp seg til 5.365 millioner kroner (4.943)*
- ◆ *Konsernets resultat før skatt utgjorde 763 millioner kroner (701)*
- ◆ *Konsernets bokførte egenkapital økte til 6.758 millioner kroner (6.619), og egenkapitalandelen var 38% (40). Verdijustert egenkapital vurderes å være vesentlig høyere*
- ◆ *Leienivået i eiendomsporteføljen pr. 01.01.14 var 1.900 millioner kroner (1.750) og ledigheten var på 1% (1)*
- ◆ *Thon Hotels økte "Inntekt per tilgjengelig rom" (RevPAR) med 3% til 461 kroner (447)*
- ◆ *Konsernets likviditetsreserve var ved årsskiftet 4.716 millioner kroner (3.974)*



FOTO JAN O. KIESE

INNHold

Virksomhetsområder
Året 2013
Nøkkeltall
Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrømanalyse
Noter
Key figures
Income statement
Balance
Cash flow

NØKKELTALL

Beløp i NOK mill. kr	2013	2012	2011
RESULTAT			
Leieinntekter (eksterne)	1 326	1 175	1 135
Driftsinntekter	5 365	4 943	4 635
Driftsresultat	1 097	994	1 150
Netto rentekostnader	339	329	338
Resultat før skatt	763	701	833
SOLIDITET			
Bokført egenkapital	6 758	6 619	6 085
Bokført egenkapitalandel	38%	40%	39%
Sum eiendeler	17 746	16 723	15 797
LIKVIDITET			
Likviditetsreserver ¹⁾	4 716	3 974	3 839
Avdrag neste 12 mnd	1 392	1 101	1 631
Kontantstrøm drift ²⁾	968	932	1 017
Netto rentebærende gjeld / Kontantstrøm drift	7,3	7,2	6,6
Rentedekningsgrad ³⁾	4,3	4,1	4,3
FINANSIERING			
Rentebærende gjeld	7 771	7 378	6 860
Andel valutalån	31%	29%	30%
Løpetid lån (år)	3,2	4,0	4,7
Rente pr. 31.12 (lån i nok)	4,92%	5,21 %	4,96%
Rentesikring (over 1 år)	68%	68%	72%
EIENDOM			
Netto investeringer	697	1 130	849
Leieinntektsnivå ⁴⁾	1 900	1 750	1 660
Ledighet	1%	1%	1%
Bokført verdi eiendomsportefølje	14 798	14 094	13 459
Implisitt brutto yield	12%	12%	12%
HOTELL ⁵⁾			
Hotellrom	10 921	10 503	10 054
RevPAR (Inntekt pr. rom)	461	447	464
Rompris	816	816	833
Belegg	57%	55%	56%

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

1) Bankinnskudd o.l. + Ubenyttede lånerammer

2) Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter – Endring i arbeidskapital

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

4) Inkludert andel av leieinntekter i tilknyttede selskap

5) Thon Hotels

THON HOLDING AS

ÅRSBERETNING 2013

Thon Holding hadde et tilfredsstillende resultat også i 2013, og på tross av svakere utvikling i norsk økonomi, oppnådde konsernet en resultatvekst.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

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

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede. Årsregnskapet for 2013 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 pr. 31.12.2013.

RESULTAT- OG BALANSESAMMENDRAG

Thon Holding konsernets driftsinntekter var 5.365 millioner kroner (4.943) og resultatet før skatt utgjorde 763 millioner kroner (701).

Konsernets eiendeler hadde ved årsskiftet en bokført verdi på 17.746 millioner kroner (16.723). Bokført egenkapital var 6.758 millioner kroner (6.619) og egenkapitalandelen var 38% (40%). Konsernets egenkapital ble i desember redusert med 463 millioner i forbindelse med kapitalnedsettelse i datterselskapet Thon Eiendomsdrift AS.

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

DRIFTSINNTEKTER OG KOSTNADER

I 2013 økte konsernets driftsinntekter med 9% til 5.365 millioner kroner. Veksten forklares både av økte driftsinntekter i hotell- og eiendomsområdet og økte salgsinntekter fra boliger produsert for videresalg.

Salgsinntekter fra boligprosjektene utgjorde 304 millioner kroner (213). Produksjonskostnader for boligene var 270 millioner (169), og nettogevinster ved salg av boliger ble dermed 34 millioner kroner (44).

Ordinære avskrivninger beløp seg til 341 millioner kroner (316).

Lønnskostnadene utgjorde 1.195 millioner kroner (1.107), og økte både som følge av generelle lønns-tillegg og en økning i antall årsverk.

Samlede driftskostnader utgjorde 4.268 millioner kroner (3.948), og konsernets driftsresultat i 2013 ble dermed 1.097 millioner kroner (994).

FINANSPOSTER

Konsernets netto finansposter (ekskl. resultat i tilknyttede selskap) var 347 millioner kroner (303).

Netto finanskostnader økte fra fjoråret både som følge av høyere gjennomsnittlig rentebærende gjeld (+ 500 millioner kroner), og valutakursutviklingen for den norske kronen.

Netto valutatap ble i 2013 kostnadsført med 37 millioner kroner, mens det i 2012 ble inntektsført en valutagevinst på 24 millioner kroner. Aksjegevinster ble netto inntektsført med 28 millioner kroner (0).

Resultat i tilknyttede selskaper beløp seg til 13 millioner kroner (10).

KONTANTSTRØM OG LIKVIDITET

I 2013 var netto kontantstrøm fra driften 968 millioner kroner (932), mens endring i arbeidskapitalen var 111 millioner kroner (-277). Samlet kontant-

Konsernets resultat før skatt utgjorde 763 millioner kroner.

strøm fra driftsaktiviteter utgjorde dermed 1.079 millioner kroner (655).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -668 millioner kroner (-1.169), mens finansieringsaktivitetene bidro med 54 millioner kroner (430). Nettoeffekt av valutakursendringer var -112 millioner (28).

I 2013 økte dermed likviditetsbeholdningen med 353 millioner kroner (-57).

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 4.716 millioner kroner (3.974), og besto av kort-siktige plasseringer på 706 millioner kroner (399) og ubenyttede langsiktige kreditttrammer på 4.010 millioner kroner (3.575).

MORSELSKAPETS REGNSKAP OG DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

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

Morselskapets driftsinntekter utgjorde 257 millioner kroner (228), og resultat før skatt beløp seg til -34 millioner kroner (-30).

Etter fradrag for beregnede skatter ble årsresultatet -26 millioner kroner (-31), og styret foreslår at årsresultatet belastes annen egenkapital.

Morselskapets eiendeler hadde ved årsskiftet en bokført verdi på 7.454 millioner kroner (7.493). Bokført egenkapital var 2.100 millioner kroner (2.126), og egenkapitalandelen var 28% (28).

ORGANISASJON OG ARBEIDSMILJØ

Thon Holding konsernet er en arbeidsplass som praktiserer likestilling, og tolererer ikke noen form for diskriminering eller trakassering av medarbeidere.

Alle medarbeidere har krav på en lik og rettferdig behandling uavhengig av alder, etnisitet, funksjonsnedsettelse, hudfarge, nasjonalitet, politisk oppfatning og religion/livssyn.

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

Styret vurderer ovennevnte forhold og det generelle arbeidsmiljøet som tilfredsstillende.

Ved utgangen av 2013 var det 2.746 årsverk (2.732) i Thon Holding konsernet. Antall årsverk i Thon Holding AS var 186.

Antall årsverk fordelte seg med 2.339 i Norge, 336 i Belgia, 29 i Nederland og 42 i Sverige. Av konsernets ansatte er 52% kvinner og 48% menn.

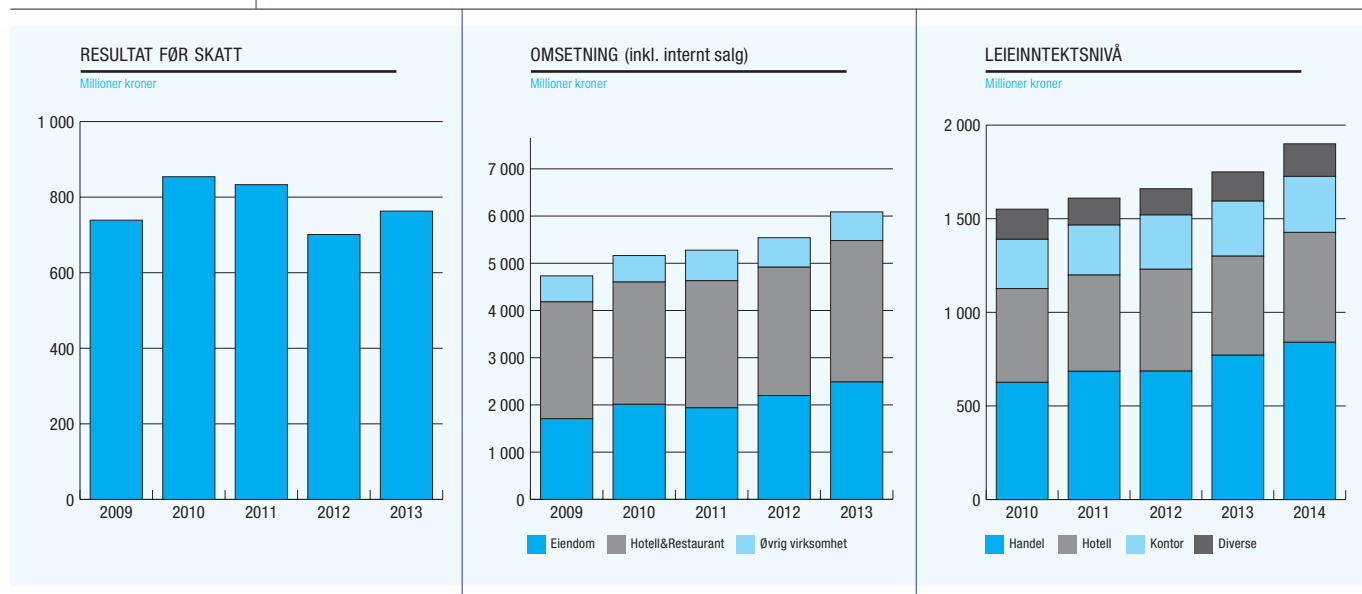
Selskapets styre består av tre menn.

Konsernets sykefravær i 2013 utgjorde 5,8% (5,6), mens tilsvarende tall i morselskapet Thon Holding AS var 3,7%.

Det er i perioden ikke oppstått skader eller ulykker som skyldes forhold med tilknytning til virksomheten. Det er heller ikke avdekket svakheter ved de ansattes sikkerhet eller arbeidsmiljøet for øvrig.

MILJØMESSIG STATUS

Konsernet forurensrer i mindre grad det ytre miljø. Konsernet arbeider for å minimere skader virksomheten påfører det ytre miljø, blant annet ved å følge miljøvennlige prosedyrer for drift av virksomheten. Miljøarbeidet er en naturlig og integrert del av virksomheten i Thon Holding. Det fokuseres på miljøvennlige tiltak både for egen virksomhet og for leietakernes bruk av eiendommer.



Som en del av konsernets målrettede arbeid med helse, miljø og sikkerhet (HMS), er vesentlige deler av eiendomsporteføljen "Miljøfyrtårn-sertifisert". Sertifiseringen innebærer at mange konkrete miljøtiltak iverksettes. Eksempler er avfallsreduksjon, miljøvennlig avfallshåndtering, fokus på innkjøp av miljøvennlige produkter og en betydelig energisparing.

Thon Hotels har i samarbeid med miljøstiftelser innført "Grønne Konferanser" på flere av konsernets konferansehotell. Grønne Konferanser er et samarbeid for redusere CO₂ utslipp i forbindelse med konferansearrangement, og for å kunne tilby Grønne Konferanser stilles det strenge krav. Arrangørene av Grønne Konferanser må blant annet fremlegge klimahandlingsplan for egen drift og prioritere servering av lokal, økologisk mat.

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

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

SAMFUNNSANSVAR

Thon Holding følger Olav Thon Gruppens retningslinjer innenfor samfunnsansvar.

Konsernet arbeider således systematisk med samfunnsansvar innenfor områdene menneskerettigheter, arbeidsforhold, miljø, antikorrupsjon og sosialt ansvar.

Konsernet er tilknyttet FNs Global Compact og Global Reporting Initiative, et nettverk for bedrifter som ønsker å arbeide aktivt med bærekraftsutvikling. For ytterligere informasjon om arbeidet med samfunnsansvar i Thon Holding konsernet henvises til hjemmesiden www.olavthon.no

VIRKSOMHETSOMRÅDER

EIENDOM

Markedet for nærings eiendom i 2013

Veksten i norsk økonomi ble vesentlig redusert i 2013, og norsk økonomi er nå inne i en lavkonjunktur.

På tross av lavere vekst i norsk økonomi ble 2013 et godt år for nærings eiendom, blant annet som følge av bedre tilgang på fremmedkapital.

Leiemarkedet

Leieprisene i kjøpesentrene viste i hovedsak en stabil utvikling.

Hovedtendensen i kontorleiemarkedet i Oslo var en svakt økende ledighet, men leieprisene viste en fortsatt stigende tendens.

Siden 2010 har kontorleieprisene i Oslo-området steget med ca. 20-30%, med høyest prisvekst i de mest sentrale kontorområdene.

Transaksjonsmarkedet

Det samlede transaksjonsvolumet i markedet for nærings eiendom (med verdi over 50 millioner) falt i 2013 med 20% til 42 milliarder kroner. Nedgangen forklares primært av at det i 2013 var færre store transaksjoner enn i 2012, men det er gjennomført et større antall transaksjoner.

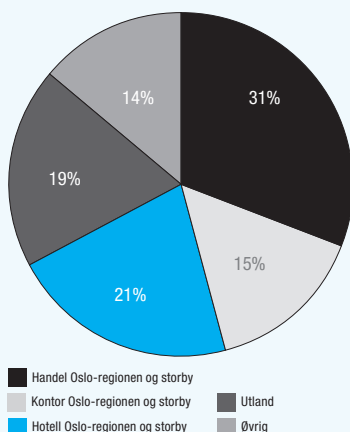
Prisene viste en stabil tendens og en viss økende tendens for de største og mest attraktive eiendommene.

Den viktigste faktoren bak prisøkningen for de mest attraktive objektene, var et svakt fallende avkastningskrav (yield) og oppjusterte leieforventninger.

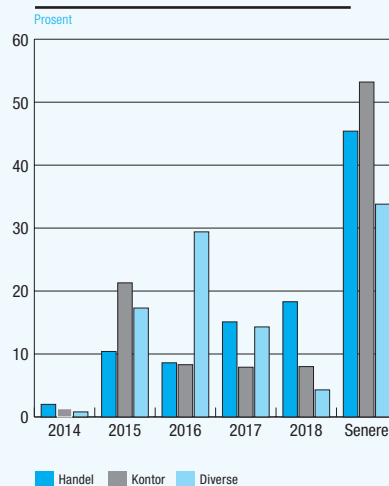
Eiendomsområdet

Samlede driftsinntekter i Eiendomsområdets i 2013 var 2.486 millioner kroner (2.198) (inkl. internt salg). Økningen fra i fjor forklares både av økte leieinntekter

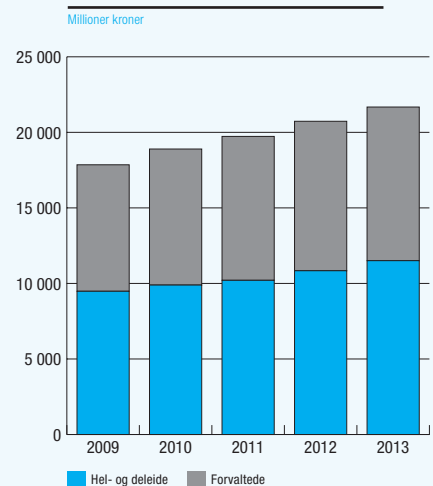
LEIEINNTEKTSFORDELING



LEIEKONTRAKTSFORFALL



KJØPESENTEROMSETNING



og høyere inntekter fra boligprosjekter under oppføring.

Konsernets eksterne leieinntekter økte med 151 mill til 1.326 mill, både som følge av ferdigstilte eiendomsprosjekter og en generell leievekst i eiendomsporteføljen.

Salgsinntekter fra boligprosjekter utgjorde 304 millioner kroner (213).

Ved årskiftet hadde Thon Holdings eiendomsportefølje et leieinntektsnivå på 1.900 millioner kroner (1.750). Ledigheten er fortsatt lav, og var ved årsskiftet 1%.

Eiendomsporteføljen fordeles på følgende segmenter (målt etter leienivå):

- 44% handel
- 31% hotell
- 16% kontor
- 9% boliger/diverse

Leieinntektene kommer fra følgende geografiske områder:

- 69% Oslo-regionen
- 12% Øvrige deler av Norge
- 13% Sverige
- 6% Belgia og Nederland

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

Kjøpesentere

I 2013 hadde konsernet 18 kjøpesentre i forvaltning. 7 sentre eies helt eller delvis av Thon Holding konsernet, 9 eies helt eller delvis av Olav Thon Eiendomsselskap konsernet og 2 sentre eies av Olav Thon.

Kjøpesentrene som eies av konsernet hadde i 2013 en samlet butikkomsättning på 11,5 milliarder norske

kroner (10,8).

Konsernets 4 sentre i Norge hadde en omsetning på 5,7 milliarder (5,2). Omsetningstallene påvirkes positivt av at den store utvidelsen av Strømmen Storsenter ble ferdigstilt i oktober 2012

I Sverige var samlet omsetning i de 3 eide kjøpesentrene på 6,4 milliarder svenske kroner (6,5).

HOTELL

Hotellmarkedet i 2013

Etterspørselen etter hotellrom i Norge var stabil og antall overnattinger var 19,8 millioner, det samme nivået som i 2012.

Hotellkapasiteten i Norge økte imidlertid med 3% fra 2012.

Gjennomsnittlig rompris i Norge økte med 1% til 884 kroner, mens gjennomsnittsbelegget falt med 0,2% poeng til 52,4%.

Nøkkeltallet RevPAR økte med 1% fra foregående år til 463 kroner.

I Oslo var utviklingen noe bedre enn landsgjennomsnittet, og RevPAR økte med 2% til 603 kroner.

Hotellmarkedet deles inn i tre hovedsegmenter, med andel av totalmarkedet i 2013:

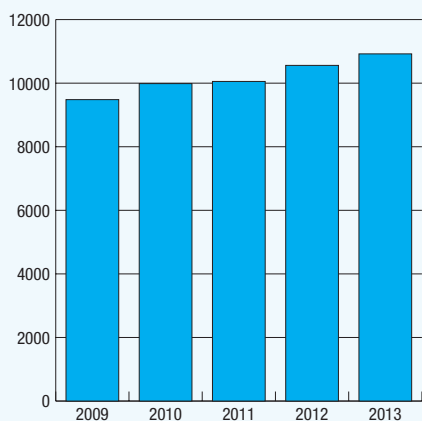
- Ferie- og fritidsmarkedet 48%
- Individuelle yrkesreisende 39%
- Kurs- og konferansemarkedet 13%

Hovedsegmentene hadde i 2013 en ulik utvikling.

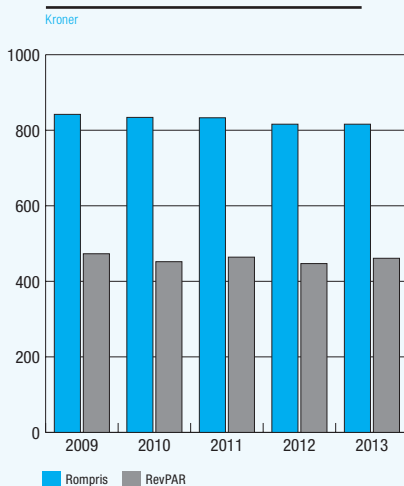
Forretningmarkedet, fordelt på segmentene ”individuelle yrkesreisende” og ”kurs- og konferansereisende” økte med hhv. 0,5% og 0,9%, mens ”ferie- og fritidsmarkedet” falt med 1,2% fra foregående år.

Ved årskiftet hadde Thon Holdings eiendomsportefølje et leieinntektsnivå på 1.900 millioner kroner.

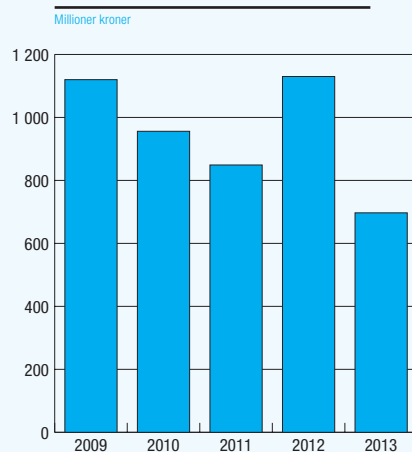
HOTELLROMKAPASITET



ROMPRIS OG INNTEKT PR. ROM



NETTO INVESTERINGER



Hotellmarkedet i Brussel utviklet seg svakt, og gjennomsnittlig rompris falt med 11% til 98 euro (110). Gjennomsnittsbelegget økte dog med 5 prosentpoeng til 72%, slik at RevPAR for hotellene i Brussel samlet sett falt med 3% til 71 Euro.

Hotellområdet

Omsetningen i hotellområdet (inkl. internt salg) var 2.995 millioner kroner (2.719). I omsetningstallet er driftsinntekter fra frittstående serveringsvirksomheter inkludert med 145 millioner kroner (154).

Veksten fra foregående år forklares blant annet av nye hoteller i Norge og åpningen av Thon Hotel EU i Brussel i april 2012.

Thon Hotels

Thon Hotels er en landsdekkende hotellkjede med ca. 9.000 rom fordelt på 63 hoteller i Norge.

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

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

I tillegg til hotellene i Norge har Thon Hotels 1.760 rom utenfor Norge, fordelt på 5 hoteller og 2 appartementshoteller i Brussel, ett i Rotterdam og ett i Sverige.

Thon Hotels Norge hadde i 2013 en gjennomsnittlig rompris på 821 kroner (830), mens beleggsprosenten utgjorde 55% (54%). Nøkkeltallet RevPAR økte dermed med 2% til 455 (446).

Thon Hotels i Brussel økte omsetningen med ca. 7% fra i fjor, primært som følge av at Thon Hotel EU åpnet i april 2012.

I Brussel oppnådde Thon Hotels en gjennomsnittlig rompris på 101 euro (97), mens beleggsprosenten økte til 63% (62,6). RevPAR i Brussel økte dermed med 6% til 64 euro (60).

Høyere RevPAR både i Norge og utlandet bidro til en resultatvekst i Thon Hotels før beregning av interne husleier og vedlikeholdskostnader knyttet til det pågående oppgraderingsprogram for hotellporteføljen.

Veksten var høyest i Brussel, men også i Norge kunne Thon Hotels fremvise en resultatvekst fra 2012.

Serveringsvirksomhet

Thon Holding konsernet eier og driver 8 serveringssteder utenfor hotellene. Samlet omsetning i 2013 var 145 millioner kroner (154). Restaurantdriften hadde samlet sett en svak utvikling, og det ble iverksatt tiltak for å styrke lønnsomheten.

ØVRIGE VIRKSOMHETSOMRÅDER

Bedriftene utenfor hovedvirksomhetene eiendoms- og hotellområdet inngår i området "øvrige virksomheter". I 2013 var de samlede driftsinntektene i disse bedriftene 607 millioner kroner (624).

Den største virksomheten, Unger Fabrikker, hadde i 2013 en omsetning på 391 millioner kroner (411), og et resultat før skatt på 21 millioner kroner (11).

INVESTERINGER

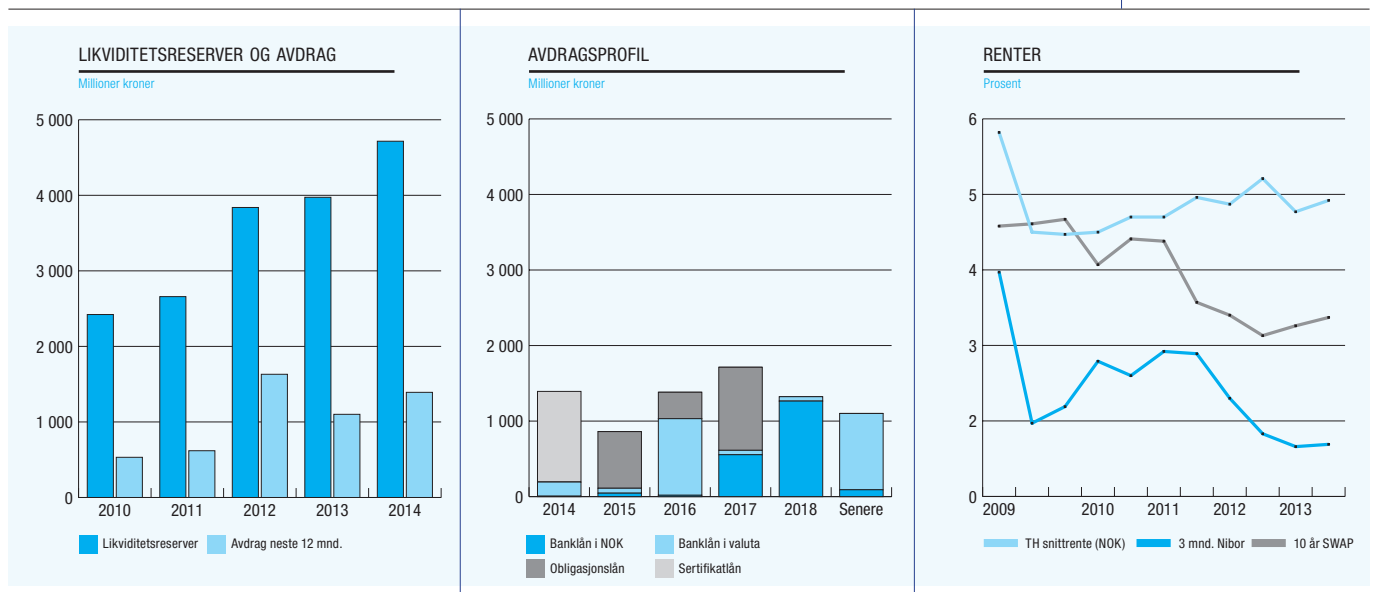
Konsernets samlede netto investeringer i 2013 beløp seg til 697 millioner kroner (1.130) og omfatter både eiendomskjøp, investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring og rehabilitering av eksisterende eiendomsportefølje.

STØRRE EIENDOMSKJØP

"DIAGONALE", OSLO (50%)

Konsernet kjøpte i juni en 50% eierandel i "Diagonale"-prosjektet i Bjørvika i Oslo. Prosjektet omfatter

Thon Hotels økte "Inntekt per tilgjengelig rom" (RevPAR) med 3% til 461 kroner.



oppføring av en kontoreiendom og kombinert bolig- og handelseiendom med et samlet areal på ca. 38.000 kvadratmeter. Prosjektet er planlagt ferdigstilt i 2017/2018.

ØSTERÅS SENTER, BÆRUM

Kjøpesenteret i Bærum kommune ble kjøpt med overtakelse januar 2014. Senteret er et lokalsenter for området Østerås i Bærum kommune, og har et handelsareal på ca. 9.000 kvadratmeter.

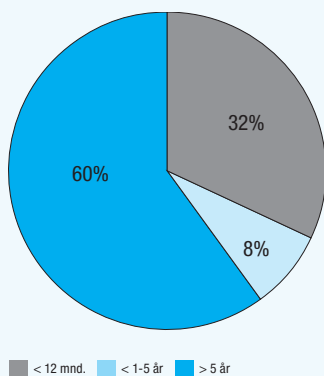
FERDIGSTILTE EIENDOMSPROSJEKTER

PROSJEKT	STED	SEGMENT	UTVIDELSE	ETTER UTVIDELSE
Töcksfors Shoppingcenter	Årjäng, Sverige	Kjøpesenter	5.000 kvm.	33.000 kvm.
Karl Johans gate 6b	Oslo	Handel	2.500 kvm.	2.500 kvm
Karl Johans gate 6b	Oslo	Boliger	42 leiligheter	42 leiligheter
Thon Hotel Sandven	Norheimsund	Hotell	71 rom	103 rom
Eventyrtunet	Lørenskog	Boliger	83 leiligheter	83 leiligheter
Sagdalen Park	Strømmen	Boliger	73 leiligheter	73 leiligheter

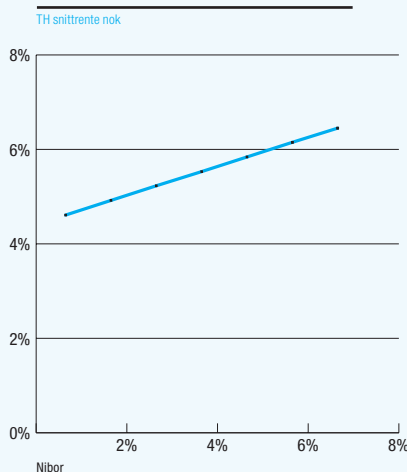
STØRRE EIENDOMSPROSJEKTER UNDER OPPFØRING/REHABILITERING

PROSJEKT	STED	SEGMENT	FERDIGSTILLELSE	UTVIDELSE	ETTER UTVIDELSE
Verkstedalléen 8	Strømmen	Boliger	1H-2014	33 leiligheter	33 leiligheter
Charlottenberg Nord (50%)	Sverige	Kjøpesenter	1H-2014	27.500 kvm.	27.500 kvm.
Skippergt. 30/32	Oslo	Boliger	2H-2014	16 leiligheter	2.500 kvm
Thorvald Meyersgt. 63-67	Oslo	Boliger	2H-2014	39 leiligheter	39 leiligheter
Thon Hotel Stefan/ Thon Hotel Rosenkranz Oslo	Oslo	Hotell	2H-2014	150 rom	150 rom
Storgata 14-16-18	Oslo	Kontor/handel	1H-2016	13.900 kvm.	13.900 kvm.
"Diagonale", Bjørvika (50%)	Oslo	Kontor	2017/2018	38.000 kvm.	38.000 kvm.

RENTEPROFIL



RENTESENSITIVITET



FINANSIERING

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

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

Tilgangen til finansiering i bank- og kapitalmarkedet ble vesentlig forbedret i 2013 og vurderes i dag som svært god.

Ved årsskiftet var samlede eksterne lån og kreditt-rammer på 11.781 millioner kroner (10.953). Av dette var ubenyttede kredittrammer 4.010 millioner kroner (3.575). Rentebærende gjeld ved årsskiftet var dermed 7.771 millioner kroner (7.378).

Thon Holding benytter i økende grad det norske kapitalmarkedet som finansieringskilde, og ved årsskiftet hadde konsernet utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld på 3.400 millioner kroner (1.775).

Ved årsskiftet hadde konsernets gjeld en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,2 år. 18% av gjelden forfaller i 2014, og refinansieringsbehovet vil i sin helhet kunne dekkes av eksisterende likviditetsreserver.

THON HOLDING KONSERNETS RISIKOFAKTORER

Konsernets risikofaktorer kan deles inn i hovedgruppene:

- Markedsmessig risiko
- Finansiell risiko
- Operasjonell risiko

MARKEDSMESSIG RISIKO

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

Eiendomsområdet

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.

44% av konsernets leieinntekter kommer fra ledende kjøpesentre og sentrale handelseiendommer i Norge samt kjøpesentre i Sverige, primært rettet mot grensehandel. Veksten i privatkonsumet var fortsatt lav i Norge i 2013, og kjøpesentrene hadde en omsetning på linje med utviklingen i den norske detaljhandelen. Det forventes en relativt svak vekst i privatkonsumet også i tiden fremover, og rammebetingelsene for konsernets kjøpesenter- og sentrale handelseiendommer vurderes som stabile.

31% av leieinntektene kommer fra hotelleiendommer, som i all hovedsak er utleid på langsiktige leiekontrakter til Thon Hotels, konsernets egen hotellkjede. Risikoen for en vesentlig økt ledighet i porteføljen av hotelleiendommer, vurderes som svært lav. Markedsrisikoen i hotellmarkedet er omtalt i senere avsnitt.

16% av leieinntektene kommer fra næringseiendommer i Oslo-området, hvorav kontoreiendommer utgjør den største andelen. Eiendommene er utleid til et stort antall leietakere og leiekontraktene har en balansert forfallstruktur.

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

Hotellområdet

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

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

Veksten i Norge ble vesentlig redusert i 2013, og det forventes en moderat vekst i norsk økonomi i tiden fremover. Det er de senere årene tilført betydelig ny kapasitet til det norske hotellmarkedet, og det forventes derfor et relativt svakt hotellmarked i Norge i tiden fremover.

På bakgrunn av fortsatt svak utvikling i Eurosonen, forventes hotellmarkedet i Brussel å være relativt svakt også i tiden fremover.

FINANSIELL RISIKO

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

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

Renteutviklingen

De kort- og langsiktige markedsrentene viste noe ulik utvikling i 2013. Den kortsiktige markedsrenten (3 mnd. NIBOR) falt til 1,69% (1,83), mens den langsiktige markedsrenten (10 års swap) steg til 3,37% (3,13).

Kredittmarkedet

Indikert kredittmargin for Thon Holdings 5 års obligasjonslån ble redusert til ca. 1,25% (1,60), mens kredittmarginen for sertifikatlån med 12 måneders

	<p>løpetid økte til 0,55% (0,40).</p> <p>Konsernets finansielle risiko kan deles i:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Likviditetsrisiko ● Rente- og valutarisiko ● Kredittrisiko <p>Likviditetsrisiko Likviditetsrisiko knyttes til konsernets evne til å betjene betalings- og øvrige gjeldsforpliktelser etter hvert som de forfaller.</p> <p>Risikoen dempes ved å ha store tilgjengelige likviditetsreserver, en moderat belåningsgrad og langsiktige låneavtaler og ved å anvende ulike finansieringskilder og -markeder.</p> <p>Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 4.716 millioner kroner (3.974), og besto av kortsiktige plasseringer på 706 millioner kroner (399) og ubenyttede kredittrammer på 4.010 millioner kroner (3.575).</p> <p>Konsernets langsiktige rentebærende gjeld på 7.771 millioner kroner hadde ved årsskiftet en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,2 år.</p>	<p>ved at både resultatet og egenkapitalen påvirkes av valutakursen mellom norske kroner og den lokale valutaen.</p> <p>Gjeldsfinansieringen av den utenlandske virksomheten foretas i lokal valuta, mens valutaeksposering knyttet til egenkapitalen i datterselskapene sikres delvis.</p> <p>Kredittrisiko Konsernets kredittrisiko er i hovedsak risikoen for å bli påført tap som følge av at leietakerne ikke betaler den avtalte leie eller at hotellkundene ikke betaler sine forpliktelser.</p> <p>Eiendommene er utleid til et stort antall leietakere fra ulike bransjer, og det er etablert gode rutiner i forbindelse med oppfølging av kundefordringer.</p> <p>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.</p>
<p>Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 4.716 millioner kroner.</p>	<p>18% av gjelden forfaller innen 1 år, og refinansieringsbehovet vil kunne dekkes av eksisterende likviditetsreserver.</p> <p>Rente- og valutarisiko Med renterisiko menes endringer i konsernets kontantstrøm, resultat og egenkapital som følge av endringer i det kort- og langsiktige rentemarkedet.</p> <p>Risikoen styres blant annet ved å ha en stor andel langsiktig rentebinding.</p> <p>Ved årsskiftet var andelen rentebinding lenger enn 1 år 68% (68), og gjennomsnittlig rentebinding var 5,5 år (6,2).</p> <p>Konsernets gjennomsnittrente (inkl. kredittmargin) var 4,6% (4,7).</p> <p>En endring i det kortsiktige rentenivået med ett prosentpoeng, antas å medføre en endring av gjennomsnittrenten med ca. 0,3 prosentpoeng i løpet av 3 måneder. En slik renteøkning vil øke de årlige finanskostnadene med ca. 20-25 millioner kroner.</p> <p>Konsernets gjeldsportefølje på 7.771 millioner kroner er fordelt på følgende valutaer:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Norske kroner 69%, med snittrente på 4,9% (5,2) ● Svenske kroner 19%, med snittrente på 4,5% (4,6) ● Euro 12%, med snittrente på 2,5% (1,9) <p>Thon Holding har økonomisk risiko knyttet til valutakursutviklingen i de land konsernet har virksomhet,</p>	<p>OPERASJONELL RISIKO Konsernets operasjonelle risiko er primært knyttet til at medarbeidere og systemer for forvaltning av virksomheten ikke skulle fungere som forutsatt.</p> <p>Forvaltningen er organisert slik at risikoen knyttet til enkeltpersoners aktiviteter og fravær er relativt lav, og konsernets forvaltningssystemer vurderes som robuste.</p> <p>Som en kvalitetssikring foretar også konsernets revisor systematiske risikovurderinger av ulike sider ved konsernets drift og forvaltning.</p> <p>FREMTIDSUTSIKTER Verdensøkonomien utvikler seg positivt, men veksten er fortsatt lav.</p> <p>Veksten i Norge ble vesentlig redusert i 2013, og norsk økonomi er nå inne i en lavkonjunktur. Det forventes en moderat vekst i norsk økonomi i tiden fremover, og renteøkningene fra Norges Bank er derfor utsatt inntil videre.</p> <p>Utviklingen i norsk detaljhandel er svak, og dette gjenspeiles i omsetningstallene til kjøpesentrene.</p> <p>Det forventes en relativ flat utvikling i privatkonsumet i tiden fremover, og rammebetingelsene for konsernets kjøpesentre vurderes derfor som stabile.</p> <p>Ledigheten i kontormarkedet er svakt økende, men leieprisene viser fortsatt en økende tendens. Med en svakere utvikling i norsk økonomi, er det grunn til å forvente en relativt stabil utvikling fremover også i dette eiendomssegmentet.</p>

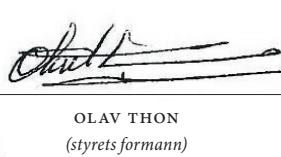
Som følge av at det forventes moderat vekst både i Norge og Europa, forventes et relativt svakt hotellmarked både i Norge og Brussel i tiden fremover. Thon Hotels vurderes dog på bakgrunn av den solide markedsposisjonen og den attraktive hotellporteføljen, å ha gode muligheter for å skape gode resultater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

På tross av nedjusterte forventninger til norsk økonomi, vurderer styret at konsernets solide markedsposisjon i eiendoms- og hotellmarkedet og sterke finansielle posisjon vil bidra til fortsatt tilfredsstillende resultatutvikling i tiden fremover.


OSLO, 29. APRIL 2014



DAG TANGEVALD-JENSEN
(styremedlem/adm. direktør)



OLAV THON
(styrets formann)



ØYSTEIN TRØSEID
(styremedlem)



FOTO JAN O. KIESE

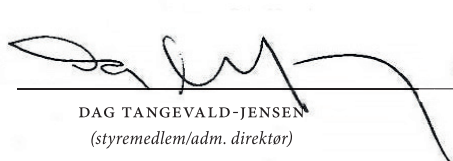
RESULTATREGNSKAP

Beløp i 1 000 kr	Note	THON HOLDING AS		THON HOLDING KONSERN	
		2013	2012	2013	2012
Leieinntekter		2 429	2 409	1 325 909	1 174 607
Losjiiinntekter		0	0	1 692 890	1 598 852
Varesalg		9 965	8 095	1 540 366	1 476 687
Øvrige driftsinntekter	2,5	244 551	217 624	806 053	692 368
Driftsinntekter		256 944	228 128	5 365 219	4 942 513
Varekostnader	9	-3 177	-2 442	-651 635	-655 892
Lønnskostnader	3	-132 228	-120 030	-1 195 076	-1 107 420
Ordinære avskrivninger	7	-9 489	-9 968	-341 069	-316 485
Nedskrivninger	7	0	0	-9 000	-50 000
Andre driftskostnader	3,4,5	-98 336	-84 114	-2 071 141	-1 818 388
Driftskostnader		-243 231	-216 554	-4 267 921	-3 948 186
Driftsresultat		13 714	11 574	1 097 298	994 327
Andel resultat i tilknyttede selskaper		0	0	12 643	10 110
Finansinntekter	6	540 912	418 045	102 182	61 188
Finanskostnader	6	-588 487	-459 635	-449 161	-364 203
Netto finansposter		-47 575	-41 590	-334 336	-292 905
Resultat før skattekostnad		-33 861	-30 016	762 962	701 422
Skattekostnader	15	8 013	-1 020	-174 839	-188 113
Årsresultat		-25 848	-31 036	588 123	513 309
Majoritetens andel av resultatet	17	0	0	573 258	454 023
Minoritetens andel av resultatet	17	0	0	14 864	10 110

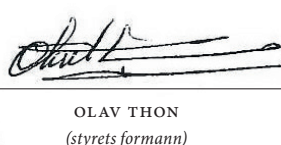
BALANSE PR 31.12

Beløp i 1 000 kr	Note	THON HOLDING AS		THON HOLDING KONSERN	
		2013	2012	2013	2012
ANNLEGGSMIDLER					
Immaterielle eiendeler	7	310	1 161	21 623	19 619
Utsatt skattefordel	15	5 825	0	74 276	64 894
Varige driftsmidler	7	20 625	23 499	15 407 630	14 692 313
Investerings i datterselskaper	1	2 959 584	2 965 584	0	0
Finansielle anleggsmidler	8	200 593	191 048	479 611	452 396
Sum anleggsmidler		3 186 937	3 181 293	15 983 140	15 229 221
Sum omløpsmidler					
Varer	9	196	196	227 471	125 439
Fordringer	5,10,14	3 976 683	4 298 803	861 549	1 027 868
Investeringer	11	6	6	23 824	42 215
Bankinnskudd, kontanter o.lign.		290 348	12 398	650 499	297 776
Sum omløpsmidler		4 267 233	4 311 402	1 763 343	1 493 298
Sum eiendeler		7 454 169	7 492 696	17 746 483	16 722 519
GJELD OG EGENKAPITAL					
Aksjekapital	16,17	300 125	300 125	300 125	300 125
Annen innskutt egenkapital		850	850	0	0
Annen egenkapital	17	1 798 762	1 824 597	6 335 300	5 726 508
Minoritetsinteress	17	0	0	122 280	592 029
Sum egenkapital		2 099 737	2 125 572	6 757 705	6 618 662
Utsatt skatt	15	0	2 213	791 537	749 714
Andre forpliktelser		0	0	18 980	5 073
Langsiktig gjeld	12,18	4 000 000	4 050 000	6 621 139	6 364 280
Kortsiktig gjeld	13,14,15	1 354 432	1 314 910	3 557 122	2 984 792
Sum gjeld		5 354 432	5 367 123	10 988 778	10 103 859
Sum egenkapital og gjeld		7 454 169	7 492 696	17 746 483	16 722 522

OSLO, 29. APRIL 2014



DAG TANGEVALD-JENSEN
(styremedlem/adm. direktør)



OLAV THON
(styrets formann)



ØYSTEIN TRØSEID
(styremedlem)

KONTANTSTRØMANALYSE

Beløp i 1 000 kr	THON HOLDING AS		THON HOLDING KONSERN	
	2013	2012	2013	2012
KONTANTSTRØM FRA DRIFTSAKTIVITETER				
Årets resultat før skatt	-33 861	-30 016	762 962	701 422
Betalte skatter	0	-261	-127 340	-127 797
Andel resultat fra tilknyttede selskap	0	0	-12 643	-10 110
Endring i pensjonsmidler	0	0	-2 334	-3 575
Salgstap/(-gevinst) langsiktige eiendeler	-401	-200	-3 114	5 619
Avskrivninger av anleggsmidler	9 489	9 968	341 069	316 485
Nedskrivninger av anleggsmidler	6 000	35 000	9 000	50 000
Endring i varelager	-0	-1	-102 032	15 559
Endring i kundefordringer	1 428	-142	8 808	-8 324
Endring i leverandørgjeld	-2 293	569	68 428	-77 945
Endring i andre tidsavgrensninger	-249 847	-93 549	136 274	-206 724
Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter (A)	-269 486	-78 631	1 079 078	654 611
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER				
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-6 270	-9 521	-516 859	-1 134 672
Netto utbetaling ved kjøp av datterselskaper og felleskontrollert virksomhet	0	0	-180 479	0
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	907	242	17 222	6 083
Netto innbetaling ved salg av datterselskaper og fellekontrollerte virksomheter	0	0	0	0
Netto kontantstrøm fra andre investeringer	513 804	-172 753	12 170	-40 420
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter (B)	508 442	-182 032	-667 947	-1 169 009
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER				
Opptak av ny rentebærende gjeld	1 550 000	2 253 614	1 797 601	1 575 594
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-1 555 407	-2 077 381	-1 743 965	-1 145 476
Nettoeffekt av andre kapitalendringer	44 400	33 200	0	-162
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter (C)	38 993	209 433	53 636	429 956
Nettoeffekter av valutakursendringer (D)	0	0	-112 044	27 867
Netto endring i kontantstrøm (A+B+C+D)	277 950	-51 231	352 723	-56 576
Konter og ekvivalenter 01.01	12 398	63 628	297 776	354 354
Konter og ekvivalenter 31.12	290 348	12 398	650 499	297 776
Ubenyttet del av kassekreditt og andre trekkrettigheter	4 060 000	3 625 000	4 060 000	3 625 000

THON HOLDING AS NOTER

KONSOLIDERINGS- OG KLASSIFISERINGSPRINSIPPER

I konsernregnskapet er investeringer i datterselskaper og felleskontrollerte selskaper konsolidert brutto etter oppkjøpsmetoden, hvilket innebærer at kostpris for aksjene og andelene er eliminert mot konsernets andel av selskapenes egenkapital på ervervstidspunktet. Merpris i forhold til konsernets andel av selskapenes egenkapital samt minoritetens beregnede andel av merverdien, er henført til respektive eiendeler og avskrevet etter samme avskrivningsplan som disse. Merverdi utover identifiserbare eiendeler er oppført for majoritetens andel som goodwill, og avskrives over maksimalt 5 år.

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

Investeringer i tilknyttede selskaper er balanseført netto etter egenkapitalmetoden som finansielle anleggsmidler. Merpris i forhold til konsernets andel av selskapenes egenkapital er avskrevet etter samme avskrivningsplan som de underliggende eiendeler og avskrivningsbeløpene er fratrukket konsernets andel av respektive selskapers resultat. Andel av nettoreultatet etter skatt er tillagt eiendelenes balanseførte nettoverdi. I morselskapets regnskap er ovennevnte investeringer balanseført netto etter kostmetoden som finansielle anleggsmidler.

Ved fusjon av selskap med samme virksomhet og som har tilhørt konsernet over tid, er det lagt til grunn kontinuitet, dvs. videreføring av de balanseførte verdier i det innfusjonerte selskap. For selskaper som er både ervervet og fusjonert i regnskapsåret eller det påfølgende år er konsolideringen gjennomført etter oppkjøpsmetoden, dvs. betalt merpris utover selskapenes egenkapital på ervervstidspunktet er tillagt balanseført verdi av underliggende eiendeler.

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

Kostpris for renteopsjoner benyttet til rentesikringsformål er periodisert over løpetiden.

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

VURDERINGSPRINSIPPER

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

og spredt på et antall ulike leieformål. Forholdet antas å innebære risikoreduksjon i relasjon til spesifikke risikofaktorer (usystematisk risiko).

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

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

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

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

Nåverdien av konsernets pensjonsforpliktelser er ført som langsiktig gjeld i balansen. Det er benyttet diskonteringsrate 4,0% før skatt ved beregningene (note 3). Skatteeffekten er hensyntatt ved beregning av utsatt skatt.

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

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

Ved konsolidering av de utenlandske datterselskapene, omregnes resultatregnskapet etter gjennomsnittskurs for året. Balansen omregnes til kursen på balansedagen. Valutadifferanser knyttet til resultat og balanse er ført direkte mot egenkapitalen (note 17). For boliger og andre arbeider på bygg eller anlegg som oppføres for salg, foretas det en løpende resultatføring for solgte andeler i takt med ferdigstillelse når ferdigstillelsesgraden minimum utgjør 20%. For disse andeler resultatføres inntekter og kostnader brutto, mens påløpte kostnader for ikke solgte andeler balanseføres som varer. Opptjent inntekt som ikke er betalt, regnskapsføres som kundefordring. Eventuelle estimerte tap på solgte og usolgte prosjekter tapsføres straks tapet vurderes inntruffet.

FINANSIELL RISIKOSTYRING

Konsernets finansielle risiko kan deles i hhv. kredittrisiko, likviditetsrisiko og renterisiko. Styret fastsetter målsettinger og rammer for finansiell risiko,

og den løpende styring av finansielle risiki er tillagt konsernets finansavdeling.

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

Kredittrisiko

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

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisikoen styres ved til en hver tid å ha solide likviditetsreserver tilgjengelig. Likviditetsreservene består av både likvide omløpsmidler og ubenyttede kredittrammer i ulike finansinstitus-

joner. Styret har fastsatt målsettinger for likviditet som skal sikre finansiell handlefrihet til å kunne utnytte interessante investeringsmuligheter raskt, og dessuten bidra til å redusere den finansielle risiko vesentlig.

Likviditetsrisikoen som oppstår ved refinansiering av konsernets gjeld dempes ved at ulike finansieringskilder anvendes, og at konsernets refinansieringsbehov innenfor de neste 12 måneder balanseres i forhold til likviditetsreserven.

Renterisiko

Gjennom bruk av finansielle instrumenter tilpasses konsernets rentereguleringsprofil til renteforventninger og til definerte målsetninger for renterisiko. For å redusere resultateffekten av renteendringer i det kortsiktige rentemarkedet har konsernet en betydelig andel langsiktig rentebinding.

For den delen av porteføljen med kortsiktig rentebinding, reduseres dessuten renterisikoen ved at tidspunktene for renteregulering balanseres.

Note 1

DATTERSELSKAP/KONSERNSELSKAPER

Datterselskaper	Virksomhet*	Ervervsår	Forretningskontor	Eierandel/stemmerett	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital
Bergen Hotell & Restaurantdrift AS	Hotelldrift	1985	Oslo	100%	-19 273	19 615
Blålyng AS	Hotelldrift	1984	Oslo	100%	-23 019	94 793
Bogstadveien 20 ANS	Eiendom	1991	Oslo	100%	14 413	141 790
Boutique 31 AS	Øvrige	1985	Oslo	100%	-227	5 250
Centralteateret AS	Eiendom	2013	Oslo	100%	1 275	1 541
Charlottenberg Shopping Center AB	Eiendom	2004	Sverige	100%	18 321	44 239
Conrad Langaard AS	Øvrige	1985	Oslo	100%	2 440	28 478
Cooly AS	Hotelldrift	1995	Oslo	100%	7 773	32 768
Dronningensgt. 21 ANS	Eiendom	1991	Oslo	100%	7 298	49 094
Easy AS	Hotelldrift	1984	Oslo	100%	-3 312	4 359
Fastighets AB	Eiendom	2010	Sverige	100%	36	635
Follo Fjernvarme AS	Øvrige	2005	Oslo	100%	-10 195	-36 979
Hallingdal Hotelldrift AS	Hotelldrift	2009	Oslo	100%	-11 936	538
Hausmannskvartalet Eiendom AS	Eiendom	2004	Oslo	100%	9 486	84 647
Hotel Bristol AS	Hotelldrift	1978	Oslo	100%	-1 532	34 973
Hotel Bristol Stephanie SA	Hotell/Eiendom	1995	Belgia	100%	17 157	220 946
Hotelthon AS	Hotelldrift	1993	Oslo	100%	4 083	3 417
Hulstkamp Properties BV	Eiendom	1987	Nederland	100%	1 801	23 485
Investhon AS	Øvrige	1986	Oslo	100%	44 833	382 957
Kaffestugan Tøcksfors HB	Eiendom	2004	Sverige	100%	-81	786
KS AS Phønix Invest	Eiendom	2005	Oslo	100%	128	8 616
Lillestrøm By og Næringsutvikling AS	Eiendom	2013	Oslo	60%	97	6 175
Mecca AS	Hotelldrift	1985	Oslo	100%	-8 152	7 950
Nordby Kjøpcenter AB	Eiendom	2007	Sverige	55%	2 416	45 470
Norsk Pantlotteri AS	Øvrige	2011	Oslo	60%	349	-6 535
Norsk Underholdningsspill AS	Øvrige	1996	Oslo	100%	1 485	38 016
Olav Thon Eiendom Sør AS	Eiendom	2007	Kristiansand	53%	-1 816	7 038
Orvelin Shoppingcenter AB	Eiendom	2004	Sverige	55%	20 909	89 043
Polar Hotell & Restaurantdrift AS	Hotelldrift	1984	Oslo	100%	-1 427	1 746
Rainbow Hotels AS	Hotelldrift	1991	Oslo	100%	-4 859	16 959
Resthon AS	Øvrige	1984	Oslo	100%	-7 155	4 843
Scandia Hotel Rotterdam BV	Hotelldrift	1987	Nederland	100%	2 993	65 691
Semb AS	Hotelldrift	1996	Oslo	100%	-5 631	15 306
Sinsenterrasse 2/4 AS	Eiendom	1992	Oslo	100%	1 728	17 861
Skarvet AS	Hotelldrift	1998	Oslo	100%	3 853	10 579
Ski Kinosenter AS	Øvrige	2003	Oslo	90%	2 520	212
Stormgård AS	Eiendom	1989	Oslo	100%	95 811	893 216
Thon Belgium SA	Hotell/Eiendom	1988	Belgia	100%	363 700	918 880
Thon Bygg AS	Øvrige	1984	Oslo	100%	952	18 999
Thon Eiendomsdrift AS	Eiendom	1985	Oslo	100%	10 397	3 190 749
Thon Gardemoen AS	Hotelldrift	2006	Oslo	100%	-4 488	2 104
Thon Hotellbygg AS	Eiendom	1990	Oslo	100%	201 467	3 118 160
Thon Hotel Nordlys AS	Hotelldrift	2004	Oslo	100%	1 087	4 100
Thon Hotels AS	Hotelldrift	2005	Oslo	100%	-6 898	92 104
Thon Hotels AB	Hotelldrift	2007	Sverige	100%	-4 573	897
Thon Netherlands Holdings BV	Hotell/Eiendom	1994	Nederland	100%	15 666	594 360
Thon Ski AS	Eiendom	1993	Oslo	100%	89 948	658 285
Thon Stanhope Hotel SA	Hotell/Eiendom	1995	Belgia	100%	11 121	383 701
Thon Sverige AB	Eiendom	2004	Sverige	100%	-1 828	9 805
Thongård AS	Eiendom	1988	Oslo	100%	166 966	1 440 407
Time Park AS	Øvrige	2007	Oslo	100%	110	2 285
Torval AS	Hotelldrift	1997	Oslo	100%	-21 271	9 380
Tøcksfors Shopping Center AB	Eiendom	2004	Sverige	100%	1 516	28 383
Unger Fabrikker AS	Øvrige	1991	Fredrikstad	100%	15 282	121 489
Vats AS	Eiendom	2007	Oslo	100%	127 613	340 395
Vestre Strandgate 36 ANS	Eiendom	2008	Kristiansand	52%	494	27 041
Vica Alta Hotell AS	Hotelldrift	2008	Alta	100%	130	2 555
Vidda AS	Hotelldrift	2004	Oslo	100%	-4 284	10 320
Ämte Fastighetsaktiebolag AB	Eiendom	2006	Sverige	100%	4 052	10 423
Ål Appartementshotell ANS	Eiendom	1998	Oslo	100%	-7 399	13 996

Felleskontrollerte selskaper	Virksomhet*	Ervervsår	Forretningskontor	Eierandel/stemmerett	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital
A9 Palekaia AS	Eiendom	2013	Oslo	50%	-7 548	142 756
Bystasjonen Bingo AS	Øvrige	2008	Bergen	50%	-27	494
Linne Hotell AS	Hotelldrift	2007	Oslo	50%	-3 261	-2 447
Moloveien Brygge AS	Eiendom	1998	Oslo	50%	-259	19 561
Morast Fastighet AB	Eiendom	2012	Sverige	50%	-275	132
Statsråd Mathisens vei 8 AS	Eiendom	2010	Oslo	50%	2 051	7 780
Statsråd Mathisens vei 10 AS	Eiendom	2010	Oslo	50%	1 627	6 302
Storsenter Bingodrift AS	Øvrige	2005	Oslo	50%	2 793	3 831
TOL Eiendom AS	Eiendom	2013	Oslo	50%	3	7 504
Vestheimgaten 4B AS	Eiendom	2005	Oslo	50%	1 304	658
Vettre Hotelldrift AS	Hotelldrift	2000	Lysaker	50%	-2 032	-1 559
Vettre Hotell Eiendom AS	Eiendom	2000	Oslo	50%	-1 456	19 990
Youngstorget 3 AS	Eiendom	1997	Oslo	50%	-1 224	8 570
Åsgårdstrand Hotell ANS	Hotell/Eiendom	2005	Oslo	50%	-103	-12 127

Tilknyttede selskap	Virksomhet*	Ervervsår	Forretningskontor	Eierandel/stemmerett	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital
Angvik Investor AS	Eiendom	2004	Molde	25%	-6 620	179 962
Angvik Areal AS	Eiendom	2012	Gjemnes	20%	145	74 790
Berlin Property Invest AS	Eiendom	2007	Oslo	23%	4 711	48 106
Bodø Sentrum AS	Eiendom	2006	Bodø	25%	-11 213	16 531
Kristiania Byggeselskap	Eiendom	2005	Oslo	21%	34 195	3 760
Marcus Thranes gt. 13 AS	Eiendom	1986	Oslo	45%	0	857
Rygge Sivile Lufthavn AS	Øvrige	2006	Rygge	40%	12 080	150 872
Sameiet Karl Johans gt. 2	Eiendom	1999	Oslo	43%	5 726	2 870
Stockfletthsgate 58 AS	Eiendom	2005	Oslo	31%	2 510	369
Nordlysattraksjon AS	Øvrige	2011	Alta	20%	-169	738
Vårsøg Hotell Eiendom AS	Eiendom	2013	Surnadal	34%	-6	10 488
Youngstorget Parkeringshus AS	Eiendom	2006	Oslo	21%	-26	81

*) Virksomhetsbegrepene henvises til Virksomhetsområder på side 2 i Årsrapporten

Note 2

ØVRIGE DRIFTSINTEKTER

	Morselskapet		Konsernet	
	2013	2012	2013	2012
Salgsinntekter boligprosjekter	0	0	304 492	213 370
Administrasjonshonorar	229 477	201 235	68 627	66 915
Felleskostnader, viderebelastet leietaker	0	0	187 933	167 666
Gevinst ved avgang anleggsmidler	423	200	8 599	4 111
Andre driftsinntekter	14 651	16 189	236 402	240 307
Sum	244 551	217 624	806 053	692 368

Note 3

LØNSKOSTNADER, GODTGJØRELSER MV.

	Morselskapet		Konsernet	
	2013	2012	2013	2012
Lønninger	112 894	101 749	1 012 142	919 377
Arbeidsgiveravgift	16 970	15 274	153 017	157 754
Pensjonskostnader	3 372	2 995	24 371	22 340
Andre ytelser	1 565	2 079	18 714	18 843
Viderefakturerte personalkostnader	-2 573	-2 067	-13 168	-10 895
Sum	132 228	120 030	1 195 076	1 107 420

Antall årsverk i selskapet: 186

Antall årsverk i konsernet: 2.746

Ytelser til ledende personer:

	Adm.dir.	Styret
Lønn	1 609	70
Annen godtgjørelse	298	

Det foreligger ikke avtaler vedrørende kompensasjon ved fratreden eller avtaler utover ordinær OTP vedrørende pensjon for administrerende direktør, styreformann eller styremedlemmer.

Det foreligger for selskapet ingen form for bonusavtaler, aksjeopsjonsordninger eller incentivavtaler.

Samlede lån og sikkerhetsstillelser til fordel for ansatte i selskapet utgjør kr. 25.313,-.

Revisjonshonorar/-tjenester for året 2013	Morselskapet	Konsernet
Lovpålagt revisjon	374	4 833
Andre attestasjonstjenester	0	93
Skatterådgivning	0	31
Andre tjenester utenfor revisjonen	12	276
Sum	386	5 233

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

Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser	Morselskapet		Konsernet	
	2013	2012	2013	2012
Utbetalte pensjoner/OTP premie/AFP premie	3 372	2 995	24 371	25 355
Endring i pensjonsforpliktelser	0	0	0	-3 014
Netto pensjonskostnader	3 372	2 995	24 371	22 340

Konsernet har forsikrede pensjonsforpliktelser (kollektiv pensjon) for 2 av sine datterselskaper som omfatter totalt 119 personer. Beregningen av pensjonsforpliktelsene er basert på 4 % diskonteringsrente og 3,75 % reguleringssats av årlige pensjoner.

Pensjonsforpliktelser	Morselskapet		Konsernet	
	2013	2012	2013	2012
Uforsikrede pensjonsforpliktelser	0	0	1 850	4 378
Forsikrede pensjonsmidler	0	0	-8 084	-8 277
Sum	0	0	-6 234	-3 899

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

Note 4

ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER

	Morselskapet		Konsernet	
	2013	2012	2013	2012
Vedlikeholdskostnader	2 497	3 456	353 335	330 196
Felleskostnader (viderebelastet leietaker)	0	2 835	187 933	167 666
Felleskostnader (utleiers andel)	0	0	30 425	28 921
Leiekostnader	12 937	12 256	199 054	171 461
Tap ved avgang av varige driftsmidler	22	0	5 485	9 730
Kostnader langsiktige tilvirkningskontrakter	0	0	270 113	169 478
Fremmedtjenester/innleid arbeidshjelp	25 817	21 682	257 729	236 723
Andre driftskostnader	54 870	43 884	767 067	704 214
Sum	98 336	84 114	2 071 141	1 818 388

Note 5

LANGSIKTIGE TILVIRKNINGSKONTRAKTER

	Morselskapet		Konsernet	
	2013	2012	2013	2012
Inntektsført på løpende prosjekter	0	0	304 492	213 370
Kostnader på igangværende prosjekter	0	0	270 113	169 478
Netto resultat på igangværende prosjekter	0	0	34 379	43 891
Opptjente ikke fakturerte inntekter inkl. kundefordr.	0	0	166 508	241 172
Forskuddsfakturert produksjon inkl. kundefordr.	0	0		
Balansførte tilvirkningskostnader som vare	0	0	111 463	28 029

Note 6

FINANSINNTEKTER & -KOSTNADER

	Morselskapet		Konsernet	
	2013	2012	2013	2012
Finansinntekter				
Renter fra konsernselskaper	266 777	306 416	0	0
Konsernbidrag	250 100	44 400	0	0
Andre renteinntekter	15 816	519	26 392	8 615
Valutagevinster	5 404	64 957	0	23 688
Andre finansinntekter	2 815	1 752	36 367	28 873
Gevinst ved avhendelse verdipapirer	0	0	39 424	12
Sum	540 912	418 045	102 182	61 188
Finanskostnader				
Tap ved avhendelse verdipapirer	0	0	0	0
Verdiendring finansielle omløpsmidler	0	0	0	0
Verdiendring av finansielle anleggsmidler	-6 000	-35 001	0	-2
Renter til konsernselskaper	-106 986	-129 023	0	0
Andre rentekostnader	-291 790	-279 534	-365 424	-337 182
Valutatap	-168 500	-8 508	-36 677	0
Andre finanskostnader	-15 211	-7 569	-47 060	-27 018
Sum	-588 487	-459 635	-449 161	-364 203

Note 7

VARIGE DRIFTSMIDLER

Morselskapet	Varige driftsmidler			
	Fast eiendom	Løsøre	Rettigheter	Sum
Anskaffelseskost pr 01 01	176	98 848	5 216	104 240
- herav balanseførte lånekostnader	0			
Tilgang	2 820	3 450	0	6 270
- herav balanseførte lånekostnader	0			
Avgang	0	-3 146	0	-3 146
Anskaffelseskost pr 31 12	2 996	99 152	5 216	107 364
Akkumulerte avskrivninger pr 31 12	0	-81 523	-4 906	-86 429
Samlede nedskrivninger pr 31 12	0	0		0
Balanseført verdi pr 31 12	2 996	17 629	310	20 935
Årets avskrivninger	0	8 638	852	9 489
Årlig leie av ikke balanseførte driftsmidler	12 763	112		12 875

Konsernet	Varige driftsmidler			Immatrielle eiendeler		
	Fast eiendom	Løsøre	Sum	Goodwill	Rettigheter	Sum
Anskaffelseskost pr 01 01	16 548 094	2 032 415	18 580 509	21 335	26 665	48 000
- herav balanseførte lånekostnader	142 234					
Tilgang	582 342	148 522	730 864	0	3 713	3 713
- herav balanseførte lånekostnader	8 563					
Avgang	-73 276	-20 794	-94 070	0	-15	-15
- herav balanseførte lånekostnader	0					
Anskaffelseskost pr 31 12	17 057 160	2 160 143	19 217 303	21 335	30 363	51 698
Oppskrivninger pr. 01 01	4 277		4 277			
Samlede avskrivninger på oppskrivninger 31 12	-7 474		-7 474			
Akkumulerte avskrivninger pr 31 12	-2 145 727	-1 543 058	-3 688 785	-21 335	-8 740	-30 076
Samlede nedskrivninger pr 31 12	-110 691	-7 000	-117 691			
Balanseført verdi pr 31 12	14 797 544	610 085	15 407 630	0	21 623	21 623
Årets avskrivninger	178 583	160 340	338 922	327	1 819	2 146
Årets nedskrivninger	9 000		9 000			
Årlig leie av ikke balanseførte driftsmidler	176 173	22 882	199 054	0	0	0
For selskapet og konsernet:						
Økonomisk levetid	10-100 år	3-10 år		5 år		
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær		Lineær		

Note 8

ANDRE FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

	Morselskapet		Konsernet	
	2013	2012	2013	2012
Andre fordringer	2 700	2 155	22 152	26 627
Investeringer i tilknyttede virksomheter	95 004	86 004	161 514	158 123
Investeringer i felleskontrollerte virksomheter	0	0	0	0
Lån til tilknyttede og felleskontrollerte selskaper	100 000	100 000	132 208	107 581
Pensjonsmidler	0	0	8 084	3 899
Investeringer i aksjer *)	2 889	2 889	155 653	156 166
Sum	200 593	191 048	479 611	452 396

*) Konsernet eier aksjer eller andeler i selskaper hvor eierandelen er over 10% til en samlet bokført verdi på tkr. 17.242.

Note 9

VAREBEHOLDNING

	Morselskapet		Konsernet	
	2013	2012	2013	2012
Råvarer	0	0	35 307	26 755
Egentilvirkede ferdigvarer	0	0	37 906	34 550
Boliger for videresalg	0	0	111 463	28 029
Varer for videresalg	196	196	42 795	36 105
Sum	196	196	227 471	125 439

Note 10

KORTSIKTIGE FORDRINGER

	Morselskapet		Konsernet	
	2013	2012	2013	2012
Kundefordringer	2 831	4 056	453 735	462 543
Fordringer på konsernselskaper	3 968 913	4 271 106	0	0
Forskuddsbetalte kostnader	3 195	3 581	88 714	119 239
Opptjent ikke fakturert inntekt	0	5 050	166 508	301 198
Andre fordringer	1 744	15 010	152 592	144 887
Sum	3 976 683	4 298 803	861 549	1 027 868

Note 11

INVESTERINGER I FINANSIELLE OMLØPSMIDLER

	Morselskapet		Konsernet	
	Balanseført verdi	Markedsverdi	Balanseført	Markedsverdi
	2013	2013	2013	2013
Omløpsaksjer:				
Norske aksjer (hver under 10% eierandel)	6	6	23 515	56 967

Note 12

LANGSIKTIG GJELD

	Morselskapet		Konsernet	
	2013	2012	2013	2012
Gjeld til kredittinstitusjoner 1)	1 800 000	3 300 000	4 384 334	5 603 325
Obligasjonslån 2)	2 200 000	750 000	2 200 000	750 000
Annen gjeld	0	0	36 805	10 955
Sum 3)	4 000 000	4 050 000	6 621 139	6 364 280

1) Vektet gj.snittlig rente vedr. gjeld til kredittinstitusjoner er på 4,9 % i NOK, 2,5 % i EUR, 4,5 % i SEK. Vektet gj.snittlig rentebindingsperiode er 5,8 år.

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

Flytende NIBOR + 1,10 %, forfall 2016 for MNOK 350. Fastrente 3,7%, forfall 2017 for MNOK 1.100

3) Avdragsstrukturen for samlet gjeld er:

År	Morselskapet	Konsernet
2014	0	248 189
2015	750 000	860 753
2016	350 000	1 382 386
2017	1 650 000	1 712 425
2018	1 250 000	1 322 347
Senere	0	1 095 039
	4 000 000	6 621 139

Pantstillelser og garantier mv. Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:	Morselskapet	Konsernet
	2013	2013
- Gjeld til kredittinstitusjoner	1 800 000	3 163 499
- Obligasjonslån	2 200 000	2 200 000
Sum	4 000 000	5 363 499

Balanseført verdi av de pantsatte verdier:

- Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 436 826
- Løsøre		171 362
- Aksjer		0
Sum	0	5 608 188

Thon Holding AS' pantgjeld er sikret med pant i eiendommer i datterselskaper og nærstående selskaper uten den bokførte verdien på eiendommene er tilsammen tkr. 4.033.974

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

Morselskapet har stilt garanti på til sammen tkr. 1.748.507 på vegne av datterselskap, hvorav tkr. 1.400.576 er i utenlandsk valuta (EUR 110,5 mill. og 501 SEK mill.)

Note 13

KORTSIKTIG GJELD

	Morselskapet		Konsernet	
	2013	2012	2013	2012
Rentebærende sertifikatlån	1 200 000	1 025 000	1 200 000	1 025 000
Annen rentebærende kortsiktig gjeld	0	190 000	565 576	698 994
Kassekreditt	0	0	0	0
Betalbar skatt	13	2	87 749	110 722
Påløpt rente	34 297	22 371	47 662	43 478
Leverandørgjeld	11 221	13 860	359 240	290 811
Skyldige offentlige avgifter	12 140	11 940	138 404	144 009
Forskudd fra kunder	106	284	279 115	323 105
Annen gjeld til konsernselskap	525	1 214	0	0
Konsernbidrag til morselskap	0	0	0	0
Annen gjeld	96 131	50 240	879 376	348 671
Sum	1 354 432	1 314 910	3 557 122	2 984 790

Note 14

MELLOMVÆRENDE MED FORETAK I SAMME KONSERN

	Morselskapet		Konsernet	
	2013	2012	2013	2012
Fordringer på datterselskap	3 968 913	4 271 106	0	0
Fordringer på felleskontrollerte og tilknyttede selskap	100 000	100 000	132 208	107 581
Annen kortsiktig gjeld på konsernselskaper	525	1 214	0	0
Konsernbidrag til morselskap	0	0	0	0

Note 15

SKATT

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt	Morselskapet		Konsernet	
	31.12.13	31.12.12	31.12.13	31.12.12
Forskjeller som utlignes:				
Anleggsmidler	1 221	3 430	2 987 347	2 760 754
Omløpsmidler	0	4 431	-41 541	11 052
Gjeld	-22 795	0	-126	-473
Underskudd til fremføring	0	0	-282 395	-257 817
Sum	-21 574	7 860	2 663 285	2 513 516
Forskjeller som ikke utlignes:				
Oppskrivninger	0	0	15 783	28 852
Pensjonsforpliktelser	0	0	6 269	4 224
Sum	0	0	22 052	33 076
Sum midlertidige forskjeller	-21 574	7 860	2 685 338	2 546 591
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt	0	0	-220 666	-98 971
Forskjeller som inngår i utsatt skatt	- 21 574	7 860	2 906 004	2 645 562
Utsatt skatt		2 201	791 537	749 714
Utsatt skattefordel	5 825		74 276	64 894
Betalbar skatt fremkommer slik:	2013	2012		
Ordinært resultat før skattekostnad	-33 861	-30 016		
Permanente forskjeller	4 473	33 659		
Endring midlertidige forskjeller *)	29 434	-3 643		
Grunnlag betalbar skatt	46	0		
Betalbar skatt i resultatet	13	0		
Betalbar skatt i balansen	13	0		
Årets skattekostnad fremkommer slik:	2013	2012	2013	2012
Betalbar skatt	13	0	86 839	127 340
Endring i utsatt skatt *)	-8 026	1 020	34 490	60 772
Skatteeffekt av sikringsinstrumenter i datterselskaper	0	0	53 510	0
Årets totale skattekostnad	-8 013	1 020	174 839	188 112

Anvendt skattesats 28% (27% for utsatt skatt/utsatt skattefordel grunnet skattesatsendring fra 2014) for selskaper i Norge, avvikende for de utenlandske datterselskapene.

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

Note 16

AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

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

Pr. 31.12.13 var samtlige aksjer eiet av Olav Thon Gruppen AS.

Note 17

EGENKAPITAL

Morselskapet	Aksjekapital	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 31 12 2012	300 125	850	1 824 611	2 125 586
Årets resultat			-25 848	-25 848
Egenkapital pr 31 12 2013	300 125	850	1 798 762	2 099 737

Konsernet	Aksjekapital	Annen egenkapital	Minoritetsinteresser	Egenkapital Sum
Egenkapital pr 31 12 2012	300 125	5 730 027	588 511	6 618 662
Årets endring i egenkapital:				
Avsatt utbytte			-290	-290
Årets resultat		573 258	14 864	588 123
Tilbakebetaling av innbetalt aksjekapital og overkurs			-463 080	-463 080
Omregningsdifferanser		148 567		148 567
Øvrige endringer		-116 552	-17 725	-134 277
Egenkapital pr 31 12 2013	300 125	6 335 300	122 280	6 757 705

Note 18

VALUTA OG VALUTARISIKO

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

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

Det er i 2013 netto kostnadsført disagio med tkr. 163 096 i morselskapets regnskap. I konsernregnskapet er den del av disagioen som er knyttet til reduksjon i egenkapitalen i de utenlandske datterselskapene eliminert med tkr. 145 000.



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

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Thon Holding AS

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Thon Holding AS som består av selskapsregnskap, som viser et underskudd på kr 25 848 000, og konsernregnskap, som viser et overskudd på kr 588 123 000. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

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

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

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapet og konsernet Thon Holding AS' finansielle stilling per 31.



desember 2013 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen og om redegjørelse om samfunnsansvar

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 29. april 2014

BDO AS

Sven Aarvold
Statsautorisert revisor



FOTO JAN O. KIESE

KEY FIGURES

(NOK million)	2013	2012	2011
OPERATIONS			
Rental income (external)	1 326	1 175	1 135
Operating income	5 365	4 943	4 635
Operating profit	1 097	994	1 150
Net interest expense	339	329	338
Profit before tax	763	701	833
CAPITAL STRUCTURE			
Book value of equity	6 758	6 619	6 085
Equity ratio	38%	40%	39%
Total assets	17 746	16 723	15 797
LIQUIDITY			
Liquid reserves ¹⁾	4 716	3 974	3 839
Amortization next 12 months	1 392	1 101	1 631
Cash flow from operating activities ²⁾	968	932	1 017
Net interest-bearing debt / Cash flow from operating activities	7,3	7,2	6,6
Interest coverage ratio ³⁾	4,3	4,1	4,3
DEBT PORTFOLIO			
Interest-bearing debt (ex. loan from shareholder)	7 771	7 378	6 860
Foreign exchange loan	31%	29%	30%
Average duration debt (years)	3,2	4,0	4,7
Average interest rate (including margin)	4,9%	5,2%	5,0%
Hedged interest-bearing debt (> 1 year)	68%	68%	72%
PROPERT PORTFOLIO			
Net investments	697	1 130	849
Annual rental value	1 900	1 750	1 660
Vacancy rate	1%	1%	1%
Book value property portfolio	14 798	14 094	13 459
Implicit gross yield	12%	12%	12%
HOTELL ⁴⁾			
Number of rooms	10 921	10 503	10 054
Revenue per available room	461	447	464
Room rates	816	816	833
Occupancy rate	57%	55%	56%

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

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

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

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

4) Thon Hotels

INCOME STATEMENT

Amounts in 1 000 kr	Note*	THON HOLDING AS		THON HOLDING KONSERN	
		2013	2012	2013	2012
Rental income		2 429	2 409	1 325 909	1 174 607
Room Revenue		0	0	1 692 890	1 598 852
Sales of goods		9 965	8 095	1 540 366	1 476 687
Other income	2,5	244 551	217 624	806 053	692 368
Total operating income		256 944	228 128	5 365 219	4 942 513
Raw materials and consumables used	9	-3 177	-2 442	-651 635	-655 892
Payroll expenses	3	-132 228	-120 030	-1 195 076	-1 107 420
Depreciation and amortisation expenses	7	-9 489	-9 968	-341 069	-316 485
Write-downs	7	0	0	-9 000	-50 000
Other operating expenses	3,4,5	-98 336	-84 114	-2 071 141	-1 818 388
Total operating expenses		-243 231	-216 554	-4 267 921	-3 948 186
Operating profit		13 714	11 574	1 097 298	994 327
Income from associates		0	0	12 643	10 110
Financial income	6	540 912	418 045	102 182	61 188
Financial expenses	6	-588 487	-459 635	-449 161	-364 203
Net financial items		-47 575	-41 590	-334 336	-292 905
Profit before taxes		-33 861	-30 016	762 962	701 422
Taxes	15	8 013	-1 020	-174 839	-188 113
Profit for the period		-25 848	-31 036	588 123	513 309
Majority interests	17	0	0	573 258	454 023
Minority interests	17	0	0	14 864	10 110

* In Norewegian

BALANCE AT 31.12

Amounts in 1 000 kr	Note*	THON HOLDING AS		THON HOLDING KONSERN	
		2013	2012	2013	2012
FIXED ASSETS					
Intangible fixed assets	7	310	1 161	21 623	19 619
Deffered tax assets	15	5 825	0	74 276	64 894
Tangible assets	7	20 625	23 499	15 407 630	14 692 313
Investments in subsidiaries	1	2 959 584	2 965 584	0	0
Financial fixed assets	8	200 593	191 048	479 611	452 396
Total fixed assets		3 186 937	3 181 293	15 983 140	15 229 221
Inventories	9	196	196	227 471	125 439
Debtors	5,10,14	3 976 683	4 298 803	861 549	1 027 868
Investments	11	6	6	23 824	42 215
Bank deposits, cash in hand, etc.		290 348	12 398	650 499	297 776
Total current assets		4 267 233	4 311 402	1 763 343	1 493 298
Total assets		7 454 169	7 492 696	17 746 483	16 722 519
EQUITY AND LIABILITIES					
Share capital	16,17	300 125	300 125	300 125	300 125
Paid in capital		850	850	0	0
Retained earnings	17	1 798 762	1 824 597	6 335 300	5 726 508
Minority interests	17	0	0	122 280	592 029
Shareholder's equity		2 099 737	2 125 572	6 757 705	6 618 662
Deffered tax	15	0	2 213	791 537	749 714
Provisions		0	0	18 980	5 073
Long term liabilities	12,18	4 000 000	4 050 000	6 621 139	6 364 280
Current liabilities	13,14,15	1 354 432	1 314 910	3 557 122	2 984 792
Total liabilities		5 354 432	5 367 123	10 988 778	10 103 859
Total equity and liabilities		7 454 169	7 492 696	17 746 483	16 722 522

CASH FLOW

Amounts in 1 000 kr	THON HOLDING AS		THON HOLDING KONSERN	
	2013	2012	2013	2012
CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES				
Profit (loss) before taxes	-33 861	-30 016	762 962	701 422
Taxes paid	0	-261	-127 340	-127 797
Share of profit (loss) of associated companies	0	0	-12 643	-10 110
Change in pension liabilities	0	0	-2 334	-3 575
Gain (loss) on sale of assets	-401	-200	-3 114	5 619
Depreciation of fixed assets	9 489	9 968	341 069	316 485
Write-down of fixed assets	6 000	35 000	9 000	50 000
Change in inventories	-0	-1	-102 032	15 559
Change in trade debtors	1 428	-142	8 808	-8 324
Change in creditors	-2 293	569	68 428	-77 945
Changes in other accruals	-249 847	-93 549	136 274	-206 724
Net cash flows provided by operating activities	-269 486	-78 631	1 079 078	654 611
CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES				
Purchase of intangible assets and property, plant and equipment	-6 270	-9 521	-516 859	-1 134 672
Acquisition of subsidiaries and joint ventures, net of cash acquired	0	0	-180 479	0
Proceeds from sale of intangible assets and property, plant and equipment	907	242	17 222	6 083
Proceeds from sale of subsidiaries and joint ventures, net of cash proceed	0	0	0	0
Change in other investments	513 804	-172 753	12 170	-40 420
Net cash flows provided by investing activities	508 442	-182 032	-667 947	-1 169 009
CASH FLOWS FROM FINANCE ACTIVITIES				
New short-/long term debt	1 550 000	2 253 614	1 797 601	1 575 594
Repayment of short-/long term debt	-1 555 407	-2 077 381	-1 743 965	-1 145 476
Net effect of other capital changes	44 400	33 200	0	-162
Net cash flows from finance activities	38 993	209 433	53 636	429 956
Effects on exchange rate changes on cash and cash equivalents	0	0	-112 044	27 867
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents	277 950	-51 231	352 723	-56 576
Cash and equivalents as at 1.1	12 398	63 628	297 776	354 354
Cash and equivalents as at 31.12	290 348	12 398	650 499	297 776
Undrawn credit lines within established certificate and credit facilities	4 060 000	3 625 000	4 060 000	3 625 000

THON HOLDING AS

Stenersgata 2
Postboks 489 Sentrum
0105 Oslo

Tlf 23 08 00 00
Faks 23 08 01 00

olavthon.no
firmapost@olavthon.no

Foretaksnr.: 938 050 287