



ÅRSRAPPORT 2017

OLAV THON
EIENDOMSELSKAP ASA



INNHOOLD

4	OLAV THON EIENDOMSSKAP I KORTE TREKK
6	HOVEDPUNKTER 2017
8	NØKKELTALL
10	BYUTVIKLING PÅ STORO
12	ÅRSBERETNING
22	ÅRSREGNSKAP KONSERN
31	NOTER KONSERN
62	ALTERNATIVE RESULTATMÅL
66	ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP
71	NOTER MORSELSKAP
80	REVISORS BERETNING
86	STYRET



OLAV THON EIENDOMSSSELKAP I KORTE TREKK



HISTORIKK

Olav Thon Eiendomsselskap ASA ble etablert i 1982, og aksjene ble notert på Oslo Børs i 1983.

Siden starten har selskapet vokst betydelig, og årlig leieinntektsnivå for selskapets eiendommer har økt fra opprinnelig 27 millioner kroner til 2.910 millioner kroner ved inngangen til 2018. Selskapets børsverdi har i samme periode økt fra 200 millioner kroner til 17,4 milliarder kroner.

Fra tidlig på 1990-tallet har det viktigste satsingsområde vært kjøpesentereieendom, og Olav Thon Eiendomsselskap er i dag Norges ledende kjøpesenteraktør og en betydelig aktør også i det svenske kjøpesentermarkedet.

Selskapet inngår i Olav Thon Gruppen, som er Norges største private eiendomsaktør og en av Norges største hotelloperatører (Thon Hotels). Olav Thon Gruppen eies av Olav Thon Stiftelsen.

HOVEDSTRATEGI:

ERVERVE – UTVIKLE – EIE

Selskapets strategi er å investere i eiendommer med sentral beliggenhet og utviklingspotensial innenfor ulike eiendomssegmenter.

Utviklingspotensialet i eiendomsporteføljen søkes realisert både ved aktiv videreutvikling, effektiv forvaltning og høy leietakertilfredshet. I en kapitalintensiv næring vektlegges det at selskapet skal ha en ubetinget sterk finansiell posisjon.

Kombinasjonen av høy løpende avkastning på eiendomsporteføljen og verdiskaping som følge av aktiv eiendomsutvikling, forventes å bidra til maksimal verdistigning både i et kort- og langsiktig perspektiv.

FORRETNINGSMESSIG MÅL

Det overordnede mål for Olav Thon Eiendomsselskaps virksomhet er å oppnå maksimal vekst i egenkapital per aksje, slik at aksjonærene i et langsiktig perspektiv skal oppnå en avkastning som er konkurransedyktig i forhold til sammenliknbare investeringsalternativer.

STYRE OG ADMINISTRASJON

Olav Thon, styrets formann
 Kristian Leer-Salvesen, styremedlem
 Sissel Berdal Haga, styremedlem
 Stig O. Jacobsen, styremedlem
 Line Norbye, styremedlem
 Dag Tangevald-Jensen, administrerende direktør

HOVEDPUNKTER 2017

- > Resultat før skatter beløp seg til 4.193 millioner kroner.
- > Resultat før skatter og verdiendringer økte med 19 % til 1.755 millioner kroner.
- > Aksjekursen steg med 2 % til 163 kroner, og aksjen ga en totalavkastning (inkl. utbytte) på 3 %.
- > Egenkapital per aksje økte med 16 % til 228 kroner og "langsigtig substansverdi per aksje" økte med 15 % til 277 kroner.
- > Konsernet samlede investeringer utgjorde 1.875 millioner kroner.
- > Verdien av konsernets eiendomsportefølje økte med 8 % til 51.435 millioner kroner, og leieinntektsnivået økte med 2% til 2.910 millioner kroner.
- > Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet økte med 1 % til 50,8 milliarder kroner. Ved årsskiftet besto porteføljen av 68 hel- eller deleide kjøpesentre og 30 kjøpesentre som forvaltes for eksterne eiere.
- > Finansielt preges utviklingen av at rentebærende gjeld økte med 2 % til 21.713 millioner kroner, mens belåningsgraden falt med 2 prosentpoeng til 42 %. Konsernets gjennomsnittrente falt med 0,26 prosentpoeng til 2,98 %.





NØKKELTALL

	Per 31.12.17	Per 31.12.16
(Beløp i millioner kroner)		
Netto leieinntekter	2 460	2 243
Verdiendringer inv.eiendommer og finansielle instrumenter ¹⁾	2 438	2 984
Resultat før skatter	4 193	4 465
Resultat før skatter og verdiendringer ¹⁾	1 755	1 481
Egenkapital per aksje (kroner)	228	197
Egenkapitalandel	44 %	41 %
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner) ²⁾	277	240
Netto kontantstrøm fra drift	1 635	1 350
Likviditetsreserver ³⁾	8 137	4 950
Avdrag neste 12 mnd	7 578	4 669
Rentebærende gjeld ⁴⁾	21 713	21 252
Rente per 31.12	2,98 %	3,24 %
Belåningsgrad ⁵⁾	42 %	44 %
Netto investeringer ⁶⁾	1 875	4 239
Investerings eiendommer	51 435	47 695
Leieinntektsnivå ⁷⁾	2 910	2 850
Avkastningskrav (yield)	5,17 %	5,32 %
Omsetning eide kjøpesentre	50 768	50 380
Omsetning forvaltede kjøpesentre	13 273	12 551
Børskurs per 31.12 (kroner)	163,0	160,0

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

¹⁾ Inkludert verdiendringer i felleskontrollerte og tilknyttede selskap.

²⁾ (Aksjonærenes andel av egenkapital + utsatt skatt - vurdert gjeldsforpliktelse (utsatt skatt 7 %) / Antall aksjer.

³⁾ Bankinnskudd o.l. + Ubenyttede lånerammer

⁴⁾ Usikret del av rentebærende gjeld hhv. mnok 6.399 (31.12.17) og 3.460 (31.12.16).

⁵⁾ (Rentebærende gjeld - Bankinnskudd o.l.) / Bokført verdi av investeringseiendommer

⁶⁾ Netto tilgang av investeringseiendom med tillegg for aktivert påkostning og vedlikehold.

⁷⁾ Inkluderer markedsleie ledige lokaler.



BYUTVIKLING PÅ STORO

Ved siden av Storo Storsenter bygges et samlet areal på ca. 60.000 kvadratmeter. Her kommer Norges største kinosenter, nye spisesteder, et konferansehotell, to leilighetsbygg og barnehage.

– Olav Thon har vist en utrolig utholdenhet og motivasjon i forhold til å fullføre visjonen sin for området, og nå ser vi resultatet. Her kommer det ny kino, nytt hotell og nye boliger. Vi bygger også flotte lokaler på gateplan som vi leier ut, og interessen har vært stor, sier utviklingssjef hos Thon Eiendom, Jørgen Sollie.

IMAX-KINO MED 14 SALER

Norges største kinosenter, ODEON Oslo, åpnet mars 2018.

– Hver av de 14 salene vil gi publikum en førsteklasses filmopplevelse. Den nye kinoen er en av de største attraksjonene i Oslo by når det kommer til antall besøkende. Det er en helt annen kvalitet på filmer enn hva man er vant til fra før. Det er enkelt å komme seg til Norges største kinosenter på Storo enten man kjører bil, sykler, går eller tar trikk, buss eller T-bane, sier Ivar Halstvedt som er administrerende direktør i SF Kino.

NYTT KONFERANSEHOTELL

Høsten 2018 åpner Thon Hotel Storo dørene for første gang. Dette blir et moderne konferansehotell med 321 rom og suiter. Hotellet får restaurant og bar med uteservering, treningsrom og et moderne møtesenter hvor det er lagt stor vekt på teknologi.

BOLIGER MED SENTRAL BELIGGENHET

Storotunet er navnet på boligprosjektet med 149 leiligheter.

– Storotunet tilbyr leiligheter i ulike størrelser, og boligene passer dermed for personer i forskjellige livsfaser som ønsker å bo i et nytt pulserende sentrum av Oslo. Toppleilighetene får private takterrasser og en fantastisk utsikt over Oslo. Det kommer også et stort grønt tun mellom boligbyggene, forteller Torill Larsen som er utleiesjef for boliger hos Thon Eiendom.

Olav Thon er fornøyd med forvandlingen som har skjedd på Storo:

– Nydalens forvandling fra industriområde til et moderne bysentrum er enestående i sitt mangfold og moderne kreativitet, sier han.



Nydalens forvandling fra industriområde til et moderne bysentrum er enestående i sitt mangfold og moderne kreativitet.

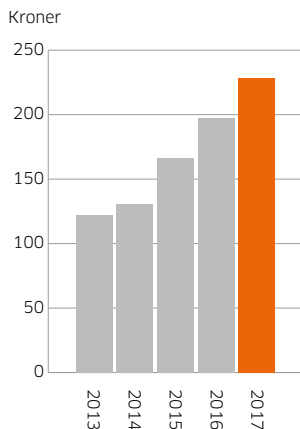
Olav Thon





ÅRSBERETNING 2017

Egenkapital per aksje



Olav Thon Eiendomsselskap hadde et godt resultat i 2017, preget av vekst i leieinntektene, verdiøkning på konsernets investeringseiendommer og stabile finanskostnader.

Hovedpunktene i årsregnskapet for 2017 er som følger:

- > Konsernets leieinntekter var 2.770 millioner kroner (2.590).
- > Resultat før skatter beløp seg til 4.193 millioner kroner (4.465).
- > Samlede verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter (inkludert felleskontrollerte og tilknyttede selskap) utgjorde 2.438 millioner kroner (2.984).
- > Resultat før skatter og verdiendringer var 1.755 millioner kroner (1.481).
- > Netto kontantstrøm fra driften utgjorde 1.635 millioner kroner (1.350).
- > Egenkapital per aksje økte i 2017 med 15 % til 228 kroner (197), og egenkapitalandel ved årsskiftet var 44 % (41).
- > Likviditetsreserven ved årsskiftet var 8.137 millioner kroner (4.951).

REDEGJØRELSE FOR REGNSKAPET

Konsernets årsregnskap er utarbeidet i samsvar med internasjonale standarder for finansiell rapportering (IFRS) som utstedt av IASB og vedtatt av EU. Regnskapsprinsippene er benyttet konsistent i alle perioder som er presentert.

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede, og at

årsregnskapet for 2017 er utarbeidet i samsvar med dette. Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som vurderes å være av betydning for bedømmelsen av konsernets stilling og resultat per 31.12.17.

RESULTAT OG BALANSESAMMENDRAG

Finansiell stilling / Balanse per 31.12.17

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 56.493 millioner kroner (52.529), hvorav investeringseiendommene utgjorde 51.435 millioner kroner (47.695).

Egenkapitalen var 24.580 millioner kroner (21.397) og egenkapitalandelen 44 % (41).

Egenkapital per aksje (aksjonærenes andel) var 228 kroner (197), men "Langsiktig substansverdi per aksje" er beregnet til 277 kroner (241).

Rentebærende gjeld var 21.713 millioner kroner (21.252), og belåningsgraden ("Loan to Value") 42 % (44).

Konsernets andel av regnskapsført egenkapital i felleskontrollerte og tilknyttede selskap (FKS/TS) var 2.838 millioner kroner (2.646).

Resultatsammendrag for 2017

Resultat før skatter ble 4.193 millioner kroner (4.465).

Verdiendringer av investerings-eiendommer og finansielle instrumenter (inkludert felleskontrollerte og tilknyttede selskaper) utgjorde 2.443 millioner kroner (2.984).

Resultat før skatter og verdiendringer ble dermed 1.761 millioner kroner (1.481).

LEIEINNTEKTER OG EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER

Leieinntektene beløp seg til 2.770 millioner kroner (2.590), og økningen fra i fjor forklares både av nye eiendommer og ferdigstilte eiendomsprosjekter.

Andre eiendomsrelaterede inntekter var 845 millioner kroner (847), og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommens felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterede kostnader beløp seg til 1.155 millioner kroner (1.183), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 763 millioner kroner (750). Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 87 millioner kroner (121).

Netto leieinntekter utgjorde 2.460 millioner kroner (2.243).

VERDIENDRING AV INVESTERINGSEIENDOMMER

Verdien av konsernets investerings-eiendommer økte med 2.216 millioner kroner (2.651). Økt markedsverdi fremkommer både som følge av lavere gjennomsnittlig avkastningskrav og økte leieinntekter på eiendomsporteføljen.

Lavere avkastningskrav er i hovedsak forårsaket av høy etterspørsel etter næringsseiendom som investeringsobjekt.

ANDEL RESULTAT I FELLESKONTROLLERTE OG TILKNYTTETE SELSKAP (FKS/TS)

Konsernets andel av resultat i FKS/TS utgjorde 199 millioner kroner (315).

Nedgangen fra i fjor kan i stor grad forklares av noe lavere verdiendringer enn i fjor på investeringseiendommer også i denne delen av eiendoms-

porteføljen. Den samlede oversikt over resultat og balanse for disse selskapene finnes i note 3 og 4.

ANDRE DRIFTSINNTEKTER OG KOSTNADER

Andre driftsinntekter utgjorde 170 millioner kroner (153) og var i hovedsak inntekter knyttet til forvaltning av eiendommer for eksterne eiere og salgsinntekter fra annen virksomhet.

Honorarer for forvaltning av eiendommer for eksterne eiere beløp seg til 53 millioner kroner (46).

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 301 millioner kroner (272), mens ordinære avskrivninger beløp seg til 27 millioner kroner (28).

FINANSINNTEKTER OG KOSTNADER

Konsernets netto finanskostnader var 689 millioner kroner (715). Nedgangen forklares av lavere gjennomsnittrente, men nedgangen er dempet av noe økt rentebærende gjeld. I 2017 var konsernets gjennomsnittlig rentesats 3,11 % (3,37).

VERDIENDRING AV FINANSIELLE INSTRUMENTER

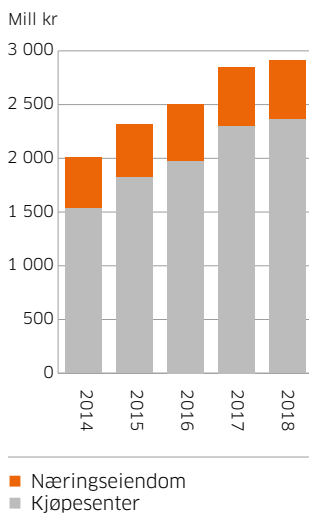
Verdien på konsernets finansielle instrumenter økte med 165 millioner kroner (119), primært som følge av kortere gjenværende løpetid på porteføljen av renteswapavtaler.

Kontantstrøm og likviditet

I 2017 var netto kontantstrøm fra driften 1.635 millioner kroner (1.350). Endring i arbeidskapitalen var -9 millioner kroner (429) og netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed 1.626 millioner kroner (1.779).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -1.550 millioner kroner (-3.386), mens finansieringsaktivitetene

Leieinntektsnivå



belastet likviditeten -29 millioner kroner (1.738).

Valutakurseffekten var -5 millioner kroner (3), og i 2017 økte dermed likviditets-beholdningen med 41 millioner kroner (134).

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 8.137 millioner kroner (4.951), bestående av kortsiktige plasseringer på 366 millioner kroner (325) og ubenyttede langsiktige kreditt-rammer på 7.771 millioner kroner (4.625).

MORSELSKAPETS REGNSKAP OG DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

Morselskapet Olav Thon Eiendomsselskap ASAs regnskap er utarbeidet i samsvar med norske regnskapsregler (NGAAP).

Morselskapets driftsinntekter utgjorde 951 millioner (941), og resultat før skatter beløp seg til 33 millioner kroner (478).

Etter fradrag for skatter ble årsresultatet -17 millioner kroner (371).

Styret foreslår følgende disponering av morselskapets årsresultat:

Avsatt til utbytte, 2,20 kroner per aksje	234 millioner kroner
Overført fra annen egenkapital	251 millioner kroner
Disponert resultat	251 millioner kroner

Morselskapets eiendeler hadde ved årsskiftet en bokført verdi på 21.840 millioner kroner (21.750). Bokført egenkapital var ved samme tidspunkt 1.347 millioner kroner (1.612), og egenkapitalandelen var 6 % (8).

EIENDOMSVIRKSOMHETEN

Eiendomsporteføljen per 31.12.17

Konsernets portefølje av investerings-eiendommer bokføres til virkelig verdi. For informasjon om verdsettelses-modellen og variablene som inngår i verddivurderingen, henvises det til note 16.

Ved årsskiftet var verdien av eiendomsporteføljen vurdert til 51.435 millioner kroner (47.695), og verddivurderingen var basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,17 % (5,32).

Eiendomsporteføljen er fordelt på følgende eiendomssegmenter:

SEGMENT	ANDEL AV EIENDOMS-VERDIER	NETTO AVKASTNINGS-KRAV
Kjøpe-senter	81 % (81)	5,23 % (5,34)
Nærings-eiendom	19 % (19)	4,93 % (5,23)

Årlig leieinntektsnivå, inkludert markedsleie på ledige arealer, økte i 2017 med 60 millioner kroner til 2.910 millioner kroner.

Økningen forklares i hovedsak av ferdigstilte eiendomsprosjekter og en generell leievekst.

Per 31.12.2017 var ledigheten i eiendomsporteføljen 2,7 % (3,6).

KJØPESENTEROMRÅDET

Ved årsskiftet omfattet kjøpesenterområdet 98 kjøpesentre, hvorav 30 forvaltes for eksterne eiere.

Olav Thon Eiendomsselskap er Norges ledende kjøpesenteraktør og har en solid markedsposisjon. I kjøpesenterporteføljen inngår blant annet Norges største kjøpesenter;

Sandvika Storsenter i Bærum og totalt 7 av landets 8 største kjøpesentre i 2017.

Kjøpesentre som eies av konsernet Leieinntektsnivået i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet økte i 2017 med 2 % til 2.640 millioner (inkl. FKS/TS).

Samlet butikkomsetning var på 50,8 milliarder kroner (50,4) i 2017, og den organiske veksten fra 2016 vurderes til rundt 2 %.

Norge

I Norge økte leieinntektsnivået i konsernets kjøpesentre med 2 % til 2.395 millioner kroner (inkl. FKS/TS), og samlet butikkomsetning var 47,1 milliarder kroner (46,6).

Sverige

Leieinntektsnivået i konsernets 5 svenske kjøpesentre økte med 2 % til 245 millioner svenske kroner. Butikkomsetningen i kjøpesentrene var 3,8 milliarder svenske kroner (3,9). Omsetningsutviklingen i Sverige påvirkes blant annet av ombygging ved flere av sentrene.

NÆRINGSEIENDOM

Leieinntektsnivået for konsernets næringsseiendom (eksklusive kjøpesentereieendom) var 560 millioner kroner, en økning på 2 % fra foregående år.

For ytterligere informasjon om eiendomsvirksomheten henvises til selskapets hjemmeside www.olt.no.

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

I tillegg til eiendomsporteføljen som bokføres direkte i konsernets balanse, har konsernet eierandeler i ytterligere 30 kjøpesentre, som eies gjennom FKS/TS. Eierandelen i disse selskapene er

mellem 20 % og 50 %.

Konsernets andel av leieinntektsnivået var ved årsskiftet 290 millioner kroner (275), og verdien av eiendomsporteføljen er vurdert til 4.600 millioner kroner (4.239).

Investeringer

Konsernets netto investeringer i 2017 var 1.875 millioner kroner (4.239) og besto i hovedsak av investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring og oppgradering av eksisterende eiendomsportefølje. Det ble ikke foretatt større eiendomskjøp i 2017.

EIENDOMSUTVIKLING - STØRRE

EIENDOMSPROSJEKTER

Eiendomsutvikling er en viktig del av konsernets virksomhet og det var høy aktivitet i 2017.

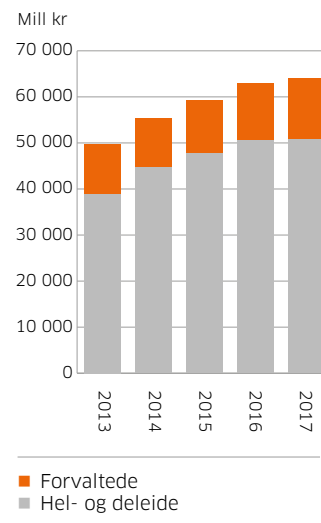
I løpet av året ble det gjennomført oppgraderinger og utvidelser ved to hel- og deleide kjøpesentre som tilførte ca. 24.000 kvm. nytt utleiebart areal.

Ved inngangen til 2018 gjennomføres det ombygging og utvidelser av ytterligere 4 hel- og deleide kjøpesentre. Ved ferdigstillelse av disse utviklingsprosjektene vil sentrene få tilført ca. 80.000 kvm. nytt utleiebart areal i tillegg til betydelige parkeringsareal.

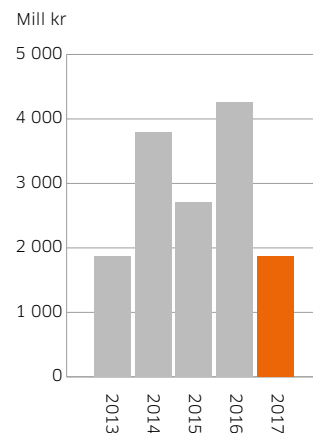
Ved siden av Storo Storsenter i Nydalen i Oslo oppføres det eiendommer med et samlet areal på ca. 60.000 kvm. Byggene som ferdigstilles i 2018 og 2019 vil inneholde et hotell med 321 rom, Norges største kinosenter med 14 saler, 149 boliger for utleie i tillegg til øvrige kontor- og handelsareal.

For mer informasjon om konsernets eiendomsprosjekter, henvises det til

Kjøpesenteromsetning



Netto investeringer



Ubenyttede kredittrammer



■ < 12 mnd	(24 %)
■ 1-5 år	(36 %)
■ > 5 år	(40 %)

selskapets hjemmeside www.olt.no.

FINANSIERING

Konsernets gjeldsportefølje består av langsiktige kredittrammer i nordiske banker og gjeld opptatt i kapitalmarkedene i Norge og Sverige.

Tilgangen til finansiering vurderes som svært god, og kredittmarginen både i bank- og i kapitalmarkedene viste en fallende tendens gjennom 2017.

Ved årsskiftet var samlede kredittrammer på 29.484 millioner kroner (25.877) og ubenyttet del utgjorde 7.771 millioner kroner (4.625). Rentebærende gjeld var dermed 21.713 millioner kroner (21.252).

Kapitalmarkedene i Norge og Sverige er viktige finansieringskilder, og en betydelig andel av konsernets finansiering opptas i disse finansieringsmarkedene.

Ved årsskiftet var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 13.159 millioner kroner (9.913), fordelt på:

Norge: 9.410 millioner NOK (7.630)
Sverige: 3.750 millioner SEK (2.400)

Gjelden hadde på samme tidspunkt en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,4 år (2,7), og 35 % (22) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

For ytterligere informasjon om finansielle forhold henvises til www.olt.no.

ORGANISASJON OG ARBEIDSMILJØ

Olav Thon Eiendomsselskap 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.

Olav Thon Eiendomsselskap har definert lik lønn for menn og kvinner med sammenliknbare stillinger som målsetting i likestillingsarbeidet. Det er ikke avdekket systematiske lønnsforskjeller mellom menn og kvinner i Olav Thon Eiendomsselskap.

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

Styret vurderer ovennevnte forhold og det generelle arbeidsmiljøet som tilfredsstillende. Ved utgangen av 2017 var det 451 årsverk (438) i konsernet. Morselskapet Olav Thon Eiendomsselskap hadde ved samme tidspunkt 32 årsverk (39).

Av konsernets ansatte er 44 % kvinner og 56 % menn. Konsernets sykefravær i 2017 var 3,6 % (3,3).

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 to kvinner og tre menn.

MILJØMESSIG STATUS

Olav Thon Eiendomsselskap følger Olav Thon Gruppens retningslinjer for bærekraftig verdiskaping og miljøvennlig drift av virksomheten.

Konsernet har fokus på miljøeffektivitet med energistyring og sortering av avfall

som sentrale områder.

Miljøarbeidet er således en integrert del av virksomheten i Olav Thon Eiendomsselskap, og det gjennomføres miljøvennlige tiltak både for egen virksomhet og for leietakernes bruk av eiendommen.

For ytterligere informasjon om miljømessig og bærekraftig verdiskaping henvises det til selskapets hjemmeside www.olt.no.

SAMFUNNSANSVAR

Olav Thon Eiendomsselskap 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 Global Rapporterings Initiativet (GRI), og dokumenteres i en årlig Samfunnsansvarsrapport.

For ytterligere informasjon om arbeidet med samfunnsansvar henvises til selskapets hjemmeside www.olt.no.

REDEGJØRELSE OM FORETAKSSTYRING

Olav Thon Eiendomsselskap ønsker å opprettholde høy tillit blant investorer, 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. Utfyllende redegjørelse for eierstyring

og selskapsledelse finnes på selskapets hjemmeside www.olt.no.

I løpet av 2017 ble det avholdt fem styremøter i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

AKSJONÆRFORHOLD

Aksjekursutvikling

I 2017 steg aksjekursen i Olav Thon Eiendomsselskap med 2 % til en sluttkurs på 163 kroner den 29.12.17. Aksjene i selskapet ga dermed en totalavkastning (medregnet utbytte) på 3 % i 2017, mens hovedindeksen ved Oslo Børs steg 19 %.

Ved årsskiftet var selskapets børsverdi på 17,4 milliarder kroner.

Aksjeomsetning

I 2017 ble det gjennomført 19.050 (10.126) handler av aksjen over Oslo Børs. Høyeste og laveste notering i 2017 var henholdsvis 177,5 kroner (170) og 155,5 (124).

Utbytte

På generalforsamlingen 23.05.17 ble det besluttet å utbetale utbytte for 2016 med 2,00 kroner per aksje.

For 2017 foreslår styret at utbytte økes til 2,20 kroner per aksje.

For ytterligere informasjon om aksjonærforhold henvises det til selskapets hjemmeside www.olt.no.

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP RISIKOFAKTORER

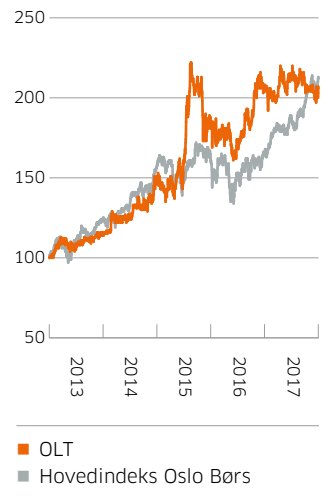
Konsernets risikofaktorer kan deles inn i hovedgruppene:

- > Markedsrisiko
- > Finansiell risiko
- > Operasjonell risiko

Markeds risiko

Konsernets markedsrisiko er

Aksjekursutvikling og hovedindeks siste 5 år



knyttet til utviklingen i det norske eiendomsmarkedet.

Det norske eiendomsmarkedet påvirkes av den makroøkonomiske utviklingen i Norge og etterspørselen etter næringsseiendom som investeringsobjekt.

Endringer i markedets avkastningskrav som benyttes ved omsetning av eiendom og markedsleie for eiendommene, påvirker eiendomsverdiene direkte.

MARKEDET FOR NÆRINGSEIENDOM I 2017

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

Transaksjonsmarkedet

Aktiviteten i det norske markedet for næringsseiendom var høy, og det samlede transaksjonsvolumet i det norske markedet for næringsseiendom (med verdi over 50 millioner kroner) utgjorde rundt 90 milliarder kroner.

Omsetningsvolumet på 90 milliarder kroner i 2017 er den nest høyeste årsumsetningene noensinne i Norge, og reflekterer et aktivt eiendomsmarked. Den høye etterspørselen etter næringsseiendom som investeringsobjekt bidro til en generell verdiøkning på næringsseiendom innenfor de fleste segmenter.

Leiemarkedet

Leieprisene i kjøpesentrene viste i hovedsak en stabil eller stigende utvikling. I kontorleiemarkedet i Oslo-området er ledigheten svakt fallende og leieprisene er stigende.

KONSERNETS MARKEDSRISIKO

81 % av konsernets leieinntekter kommer fra kjøpesentre, med et tyngdepunkt i de store byene i Norge og Sverige. En stor del av leietakerne er internasjonale og nasjonale

kjeder innenfor detaljhandel, og leiekontraktene har en balansert forfallstruktur.

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

19 % av leieinntektene kommer fra næringsseiendommer i Oslo-området, hvorav kontoreiendommer utgjør den største andelen. Eiendommene er utleid til et stort antall leietakere fra ulike bransjer og leiekontraktene har en balansert forfallsstruktur også i dette eiendomssegmente.

Risikoen for betydelig økt ledighet og vesentlig nedgang i eiendomsporteføljens leieinntekter vurderes som moderat. Sensitivitet knyttet til hvordan endring i avkastningskrav og leieinntekter påvirker eiendomsverdier og soliditet er omtalt i note 16 og på selskapets hjemmeside www.olt.no.

Finansiell risiko

Den største finansielle risikoen for Olav Thon Eiendomsselskap vurderes å være konsernets tilgang til finansiering i bank- og kapitalmarkedene og prisen på finansiering.

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

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

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

UTVIKLING I FINANSIERINGSMARKEDENE

Konkurransesituasjonen i den nordiske banksektoren var noe økende i 2017, med reduserte kredittmarginer og økt utlånsvillighet.

Finansieringsmulighetene både i de norske og svenske kapitalmarkedene var gode i 2017, og konsernet utvidet i 2017 rammen for sertifikatlån i det svenske markedet fra 1,5 milliarder til 3,0 milliarder kroner.

Kredittmarkedet

Kredittmarginen som indikeres for nye lån utstedt av konsernet, falt gradvis gjennom året. Ved årsskiftet var kredittmarginen for 5 års pantelikret obligasjonslån i Norge indikert til 0,75 % (0,90), mens 12 måneders usikret sertifikatlån ble indikert til 0,35 % (0,50).

Renteutvikling

Den korte norske pengemarkedsrenten (3 mnd. NIBOR) falt gjennom året til 0,81 % (1,17) ved årsslutt. Den lange pengemarkedsrenten (10 års swaprente) var relativt stabil gjennom året, og ble notert til 1,94 % (1,95) ved årsslutt. I 2017 var både de korte og lange pengemarkedsrentene i Sverige stabile, men med en svakt økende tendens. Den korte pengemarkedsrenten (3 mnd. Stibor), økte fra -0,59 % til -0,48 %, mens den lange pengemarkedsrenten (10 års swaprente) økte fra 1,10 % til 1,20 %.

KONSERNETS FINANSIELLE RISIKO

Den finansielle risikoen knyttet til

konsernet kan igjen deles i:

- > Likviditetsrisiko
- > Renterisiko
- > Valutarisiko
- > Kredittrisiko

Likviditetsrisiko

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

Ved årsskiftet var konsernets samlede likviditetsreserve 8.137 millioner kroner (4.951).

Gjeldsporteføljen hadde ved årsskiftet en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,4 år (2,7).

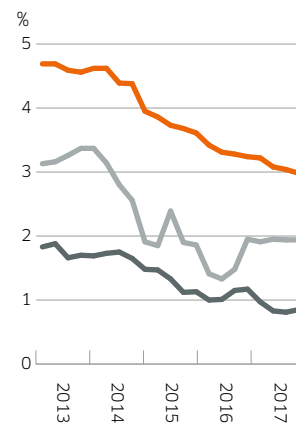
35 % (22) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år, og refinansieringsbehovet det neste året vil i all hovedsak kunne dekkes av eksisterende likviditetsreserver.

Renterisiko

Med renterisikoen menes risiko for endringer i konsernets kontantstrøm, resultat og egenkapital som følge av endringer i det kort- og langsiktige rentemarkedet.

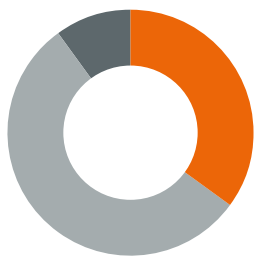
Risikoen styres blant annet ved å ha en betydelig andel langsiktig rentebinding. Rentesikringen i konsernet foretas normalt ved bruk av finansielle instrumenter på porteføljenivå, noe som muliggjør en mer effektiv og fleksibel styring av konsernets renteprofil. Ved årsskiftet var gjennomsnittlig rentebinding 3,8 år (4,1), og gjennomsnittlig rentesats var 2,98 % (3,24).

Renteutvikling siste 5 år



- OLT snittrente
- 10 år swaprente
- 3 mnd Nibor

Avdragsstruktur



■ < 12 mnd	(35 %)
■ 1-5 år	(55 %)
■ > 5 år	(10 %)

Konsernets finansielle instrumenter (renteswaper) bokføres til markedsverdi, og benyttes i hovedsak til å sikre konsernets langsiktige rentebinding. Porteføljen av renteswaper inngått for dette formålet var ved årsskiftet 11.139 millioner kroner (11.091), og hadde en markedsverdi på - 1.765 millioner kroner (- 1.930).

Markedsverdien på porteføljen påvirkes av endringer i det langsiktige rentenivået og av volatiliteten i finansmarkedene i Norge og Sverige. En endring i det langsiktige rentenivået med ett prosentpoeng antas å endre porteføljens markedsverdi med ca. 750-850 millioner kroner.

Renteregulering



■ < 12 mnd	(42 %)
■ 1-5 år	(20 %)
■ > 5 år	(38 %)

For ytterligere informasjon om konsernets finansielle forhold, henvises det til selskapets hjemmeside www.olt.no.

Valutarisiko

Olav Thon Eiendomsselskap har økonomisk risiko knyttet til valutakursen mellom norske og svenske kroner. Som følge av at konsernregnskapet avlegges i norske kroner, påvirkes både konsernets resultat og egenkapital av valutakursen.

Olav Thon Eiendomsselskap reduserer valutarisikoen i hovedsak ved gjeldsoptak i valuta, og vurderes å ha en lav valutaeksponering.

Kredittrisiko

Konsernets kredittrisiko er i hovedsak risikoen for å bli påført tap som følge av at leietakerne ikke betaler den avtalte leie. Eiendommene er utleid til et stort antall leietakere fra forskjellige bransjer, og konsernet vurderes å ha gode rutiner i forbindelse med forvaltningen av leieavtalene.

Operasjonell risiko

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

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

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

FREMTIDSUTSIKTER

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

Etterspørselen etter næringseiendom i Norge som investeringsobjekt er fortsatt høy, og med utsikter til fortsatt moderat renteutvikling, forventes dette å vedvare.

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

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

I kontormarkedet i Oslo-området faller ledigheten, og leieprisene viser en stigende utvikling. Lav nybygging og høy etterspørsel etter kontorlokaler forventes å bidra til et fortsatt positivt kontormarked.

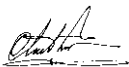
Konsernets solide markedsposisjon og finansielle stilling antas å bidra til en tilfredsstillende resultatutvikling også i tiden fremover.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL VERDIPAPIRHANDELLOVENS §5-5

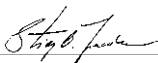
Vi bekrefter at selskapets årsregnskap for 2017 etter beste overbevisning er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettvisende bilde av konsernet og selskapets eiendeler, gjeld, finansiell stilling og resultat som helhet.

Styrets årsberetning gir så langt styret kjenner til, et rettvisende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til konsernet og selskapet, sammen med en beskrivelse av de meste sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer konsernet står overfor.

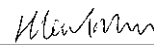
Oslo, 21. mars 2018
Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA



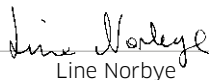
Olav Thon (styrets formann)



Stig O. Jacobsen



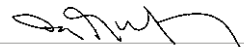
Kristian Leer-Salvesen



Line Norbye



Sissel Børdal Haga



Dag Tangevald-Jensen (adm. direktør)

OPPSTILLING TOTALRESULTAT

KONSERN

	Note	2017	2016
(Beløp i millioner kroner)			
Leieinntekter	1	2 770	2 579*
Andre eiendomsrelaterte inntekter	1, 6	845	847*
Eiendomsrelaterte kostnader	1, 8, 9	-1 155	-1 183
Netto leieinntekter	16	2 460	2 243
Verdiendring investeringseiendommer	1, 16	2 216	2 651
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	1, 3, 4	199	315
Andre driftsinntekter	1, 7	170	153
Andre driftskostnader	1, 8, 10	-137	-131
Administrasjonskostnader	5, 8	-164	-141
Ordinære av- og nedskrivninger	1, 15	-27	-28
Driftsresultat		4 717	5 062
Finansinntekter	12	6	8
Verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi	14	165	119
Finanskostnader	13	-695	-723*
Resultat før skatter		4 193	4 465
Endring utsatt skatt	30	-595	-844*
Betalbar skatt	30	-116	-20
Skatter	30	-711	-864
Periodens resultat		3 482	3 601
Andre inntekter og kostnader:			
Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:			
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		77	-126
Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet		-72	106*
Skatt på utvidet resultat	30	16	-26*
Totalresultat		3 503	3 556
Periodens resultat tilordnet:			
Aksjonærer		3 406	3 567
Ikke-kontrollerende eierinteresser		76	34
Totalresultat tilordnet:			
Aksjonærer		3 427	3 522
Ikke-kontrollerende eierinteresser		76	34
Resultat per utestående aksje - basis og utvannet (i hele kroner)	32	32	33

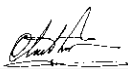
* Omarbeidet sammenligningstall, se note 35.

OPPSTILLING OVER FINANSIELL STILLING

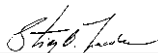
KONSERN

	Note	2017	2016
(Beløp i millioner kroner)			
EIENDELER			
Utsatt skattefordel	30	412	550
Investerings eiendommer	1, 16	51 435	47 695
Varige driftsmidler	15	99	98
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	1, 3, 4	2 838	2 646
Andre finansielle anleggsmidler	17, 24	294	198
Sum anleggsmidler		55 078	51 187
Fordringer	18, 24	1 050	1 017
Bankinnskudd og kontanter	19	366	325
Sum omløpsmidler		1 415	1 342
Sum eiendeler		56 493	52 529
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital tilordnet aksjonærer i morselskapet	23, 31	24 061	20 950
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		518	447
Sum egenkapital		24 580	21 397
Utsatt skatt	30	6 945	6 494
Langsiktig gjeld	22, 23, 24, 25, 29	15 701	18 516
Kortsiktig gjeld	23, 27, 28, 29, 33	9 267	6 122
Sum gjeld og forpliktelser		31 914	31 132
Sum egenkapital og gjeld		56 493	52 529

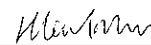
Oslo, 21. mars 2018
Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA



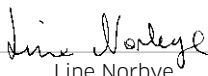
Olav Thon (styrets formann)



Stig O. Jacobsen



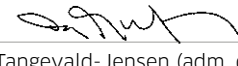
Kristian Leer-Salvesen



Line Norbye



Sissel Børdal Haga



Dag Tangevald-Jensen (adm. direktør)

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

KONSERN

	2017	2016
(Beløp i millioner kroner)		
Resultat før skatter	4 193	4 484
Verdiendring investeringseiendom	-2 216	-2 651
Verdiendring finansielle instrumenter	-165	-119
Kostnadsførte renter	666	687
Betalte renter	-652	-691
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	-199	-315
Betalte skatter	-19	-73
Ordinære avskrivninger/nedskrivninger	27	28
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter	-9	429
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	1 626	1 779
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	0	3
Utbetaling ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler	-1 452	-962
Utbetalinger ved kjøp av datterselskaper	-9	-2 168
Utbetalinger til andre investeringer	-90	-259
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 550	-3 386
Innbetaling ved opptak av ny rentebærende gjeld	10 894	11 549
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-10 609	-9 604
Utbetalt utbytte	-214	-194
Utbetaling ved kjøp av egne aksjer	-100	-13
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-29	1 738
Netto effekt av valutakursendringer	-5	3
Netto endring i kontantstrøm	41	134
Kontanter og bankinnskudd 1.1	325	190
Kontanter og bankinnskudd 31.12	366	325
Ubenyttet del av kassekreditt og andre trekkrettigheter	7 771	4 862

OPPSTILLING OVER ENDRINGER I EGENKAPITAL

KONSERN

	Tilordnet aksjonærer i morselskapet					Majoritets-aksjonærenes andel av egenkapital	Ikke-kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
	Aksje-kapital	Overkurs	Omregnings-differanser	Opptjent egenkapital	Sikrings-reserve			
(Beløp i millioner kroner)								
Per 31.12.2015	106	318	6	17 194	0	17 624	416	18 040
Periodens resultat				3 567		3 567	34	3 601
Andre inntekter og kostnader			-126		81	-45		-45
Aksjeutbytte				-190		-190		-190
Kjøp egne aksjer				-13		-13		-13
Andre endringer				7		7	-2	5
Per 31.12.2016	106	318	-120	20 565	81	20 950	447	21 397
Periodens resultat				3 406		3 406	76	3 482
Andre inntekter og kostnader			77		-55	21		21
Kjøp egne aksjer				-100		-100		-100
Aksjeutbytte				-214		-214		-214
Andre endringer				-1		-1	-5	-6
Per 31.12.2017	106	318	-43	23 655	26	24 062	518	24 580

NOTER

KONSERN

(i talloppstillingene er alle beløp i hele millioner kroner)

GENERELT

Olav Thon Eiendomsselskap ASA er et allmennaksjeselskap registrert i Norge og notert på Oslo Børs. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Stenersgata 2 i Oslo.

Olav Thon Eiendomsselskap ASAs konsernregnskap for regnskapsåret 2017 ble vedtatt i styremøte den 21.03.18.

Konsernet driver erverv, utvikling og utleie av næringseiendommer og kjøpesenter i Norge og Sverige.

GRUNNLAG FOR UTARBEIDELSE AV ÅRSREGNSKAPET

Konsernregnskapet til Olav Thon Eiendomsselskap ASA er avlagt i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) som er vedtatt av EU, samt norske opplysningskrav som følger av regnskapsloven per 31.12.17.

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

- > Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi
- > Enkelte finansielle instrumenter vurderes til virkelig verdi

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

VESENTLIGE REGNSKAPSPRINSIPPER

Konsolidering

Konsernregnskapet for Olav Thon Eiendomsselskap ASA omfatter regnskapet til morselskapet og selskaper hvor konsernet har kontroll per 31.12.17.

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

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

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

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

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

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

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

Tilknyttet selskap og felleskontrollert 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.

Felleskontrollert virksomhet er en felleskontrollert ordning der de partene som har felles kontroll over ordningen har rett til ordningens netto eiendeler. Felles kontroll er den kontraktsmessige avtalen om deling av kontroll over en ordning som bare foreligger når beslutninger om relevante aktiviteter krever enstemmighet mellom de partene som deler kontroll. Vurderingselementene som benyttes ved bestemmelse av om konsernet har felles kontroll eller bestemmende innflytelse over et selskap er tilsvarende som vurderingene av kontroll av datterselskaper.

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

resultat. Goodwill relatert til det tilknyttede selskapet og felleskontrollerte virksomheten blir inkludert i balanseført verdi av investeringen, og testes ikke for nedskrivning på individuell basis.

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

Ved indikasjoner på verdifall gjennomføres det en nedskrivningstest på den balanseførte verdien av investeringen. Et eventuelt verdifall blir innregnet i resultatandelen fra tilknyttet foretak eller felleskontrollert virksomhet i regnskapet.

Dersom konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap regnskapsføres ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

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

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

Driftssegmenter

For ledelsesformål er konsernet organisert i to ulike forskjellige driftssegmenter, h.h.v. "Kjøpesentereieendom" og "Øvrig næringsieendom". De to driftssegmentene representerer ulike leietakerbehov, og er derfor styrt delvis uavhengig av hverandre. Konsernet har to geografiske områder, h.h.v. Norge og Sverige.

Rapportering på driftssegment er i samsvar med konsernets interne rapportering. Nærmere om de ulike driftssegmentene og tilhørende finansiell informasjon og geografisk fordeling er presentert i note 1.

Prinsipper for inntektsføring

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

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

Driftsinntekter er delt inn i leieinntekter, andre eiendomsrelaterte inntekter og andre inntekter.

Leieinntekter består av fastleie/minimumsleie og en omsetningsbasert del. Fastleie/minimumsleie fra investeringseiendommer (etter fradrag for totale kostnader knyttet til incentiver til leietakere) inntektsføres lineært over leieperioden. For den omsetningsbaserte leien gjennomføres inntektsføringen på grunnlag av leietakerens omsetning. Avregning av omsetningsleie gjennomføres årlig basert på faktisk revisorbekreftet omsetning. Felleskostnader og markedsføringskostnader som viderebelastes leietakere blir inntektsført som andre eiendomsrelaterte inntekter. Andre driftsinntekter er inntekter knyttet til ikke eiendomsrelatert virksomhet.

Driftskostnader

Eiendomsrelaterte kostnader inkluderer kostnader knyttet til forvaltning av eiendommene, kostnader knyttet til utleie, markedsføring av eiendommene, eiers andel av felleskostnader samt drifts- og vedlikeholdskostnader.

Andre driftskostnader inkluderer kostnader knyttet til aktiviteter i ikke eiendomsrelatert virksomhet.

Administrasjonskostnader gjelder kostnader som ikke direkte er knyttet til drift og utleie av eiendommene, og inkluderer kostnader knyttet til overordnede eier- og konsernfunksjoner.

Finanskostnader knyttet til prosjekter under oppføring

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

Avsetninger

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

Operasjonelle leieavtaler

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

Investeringseiendom

Investeringseiendommer, inkludert investeringseiendom 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. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi.

Verdsettelsen utføres av konsernets administrasjon og godkjennes av selskapets styre.

I verdsettelsen av investeringseiendommene er fastsettelse av avkastningskrav den viktigste variabelen og dernest markedsleie for eiendommen.

Som en kvalitetssikring av verdsettelsen innhenter selskapet råd fra eksterne rådgivere.

Endringer i virkelig verdi regnskapsføres i resultatregnskapet.

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

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler, unntatt investeringseiendommer og bygninger, består hovedsakelig av 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.

Boligprosjekter

Egenregiprosjekter gjelder hovedsakelig utvikling og oppføring av boliger for salg. Dette er egenfinansierte prosjekter. I henhold til IFRIC 15 inntektsføres egenregiprosjekter etter IAS 18. Dette innebærer at inntekten med tilhørende kostnad normalt blir innregnet når faktisk kontroll er overført til kjøper.

Opparbeidede kostnader under byggingen klassifiseres som varebeholdning. Forskudd mottatt fra kunden frem til overlevering presenteres som en gjeld i balansen.

Kontanter

Kontanter inkluderer kontanter i kasse og bankbeholdning.

Kundefordringer

Kundefordringer måles ved første gangs balanseføring til virkelig verdi. Avsetning for tap regnskapsføres når det foreligger objektive indikatorer for at konsernet ikke vil motta oppgjør i samsvar med opprinnelige betingelser.

Egne aksjer

Ved tilbakekjøp av egne aksjer føres kjøpspris inklusiv direkte henførbare kostnader som endring i egenkapital. Egne aksjer presenteres som reduksjon av egenkapital. Tap eller gevinst på transaksjoner med egne aksjer blir ikke resultatført.

Omregningsdifferanser

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

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

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

Utbytte

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

Utsatt skatt

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld med unntak av førstegangsinnregning av goodwill eller førstegangsinnregning av en eiendel eller forpliktelse i en transaksjon som ikke er en virksomhetssammenslutning, og som på transaksjonstidspunktet verken påvirker regnskapsmessig overskudd eller skattepliktig inntekt.

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

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

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

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

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

Lån

Lån regnskapsføres til virkelig verdi når utbetaling av lånet finner sted, med fradrag for transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres lån til amortisert kost beregnet ved bruk av effektiv rente. Forskjellen mellom det utbetalte lånebeløpet (fratrukket transaksjonskostnader) og innløsningsverdien resultatføres over lånets løpetid. Første års avdrag av langsiktig gjeld er klassifisert som kortsiktig gjeld.

Finansielle instrumenter / Derivater

Finansielle instrumenter regnskapsføres første gang til virkelig verdi (som normalt tilsvarer kostpris), og i etterfølgende perioder til virkelig verdi. Endringer i virkelig verdi regnskapsføres i resultatregnskapet.

Sikring av netto investering i utenlandsk virksomhet

Før en sikringstransaksjon gjennomføres, foretar konsernet en vurdering av hvorvidt et derivat skal brukes til sikring av en nettoinvestering i en utenlandsk virksomhet. Konsernets kriterier for å klassifisere et derivat eller annet finansielt instrument som et sikringsinstrument er som følger:

- > sikringen er forventet å være svært effektiv ved at den motvirker endringer i virkelig verdi eller kontantstrømmer til et identifisert objekt - sikringseffektiviteten må være forventet å være innenfor intervallet 80-125%,
- > effektiviteten til sikringen kan måles pålitelig,
- > sikringen evalueres løpende og har faktisk vist seg å være svært effektiv gjennom levetiden til sikringsforholdet

Valutagevinster eller -tap på sikringsinstrumentet som gjelder den effektive delen av sikringen, innregnes direkte i egenkapitalen, men valutagevinster eller -tap i den ineffektive delen innregnes i resultatet. Ved avgang av den utenlandske enheten resultatføres den akkumulerte verdien av alle slike valutagevinster eller -tap som tidligere var innregnet direkte i egenkapitalen.

Hendelser etter balansedagen

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

VESENTLIGE REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNMESSIGE VURDERINGER

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

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

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 derivater.

Virkelig verdi av investeringseiendommer

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

Avkastningskravet bygges opp basert på inflasjonsforventninger, prognoser for markedsrenter, kredittmarginer og vurdering av spesifikke risikofaktorer knyttet til den individuelle eiendom.

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 eiendommens beliggenhet, standard, type eiendom, eiendommens utleiegrad, leiekontraktenes lengde og leietakerens kredittverdighet.

Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår.

Det henvises for øvrig til note 16.

Virkelig verdi av finansielle derivater

Konsernets finansielle derivater omfatter rentebytteavtaler og renteopsjonsavtaler. Fremgangsmåten ved vurdering av virkelig verdi for finansielle derivater er beskrevet i note 24.



INNHOLDSFORTEGNELSE		SIDE
NOTE 1	SEGMENTINFORMASJON	32
NOTE 2	DATTERSELSKAPER (DS)	34
NOTE 3	FELLESKONTROLLERTE SELSKAPER (FKS)	36
NOTE 4	TILKNYTTETE SELSKAPER (TS)	38
NOTE 5	OPPKJØP	39
NOTE 6	ANDRE EIENDOMSRELATERTE INNTEKTER	40
NOTE 7	ANDRE DRIFTSINNTEKTER	40
NOTE 8	LØNNSKOSTNADER	40
NOTE 9	EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER	42
NOTE 10	ANDRE DRIFTSKOSTNADER	42
NOTE 11	ADMINISTRASJONSKOSTNADER	42
NOTE 12	FINANSINNTEKTER	42
NOTE 13	FINANSKOSTNADER	43
NOTE 14	RESULTAT FINANSIELLE INSTRUMENTER	43
NOTE 15	VARIGE DRIFTSMIDLER	43
NOTE 16	INVESTERINGSEIENDOM	45
NOTE 17	ANDRE FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER	47
NOTE 18	FORDRINGER	47
NOTE 19	BANKINNSKUDD OG KONTANTER	47
NOTE 20	FINANSIELL RISIKOSTYRING	48
NOTE 21	KAPITALFORVALTNING	48
NOTE 22	RENTESWAPAVTALER	49
NOTE 23	KAPITALSTRUKTUR OG EGENKAPITAL	51
NOTE 24	VIRKELIG VERDI AV FINANSIELLE POSTER	52
NOTE 25	LANGSIKTIG GJELD	53
NOTE 26	AVSTEMMING AV FORPLIKTELSER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER	53
NOTE 27	SIKRING AV NETTO INVESTERING I UTENLANDSK VIRKSOMHET	53
NOTE 28	KORTSIKTIG GJELD	54
NOTE 29	FORFALLSSTRUKTUR FINANSIELLE FORPLIKTELSER	54
NOTE 30	SKATT	55
NOTE 31	AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON	57
NOTE 32	RESULTAT PER AKSJE	58
NOTE 33	NÆRSTÅENDE PARTER	58
NOTE 34	OPERASJONELLE LEIEAVTALER	59
NOTE 35	BETINGEDE FORPLIKTELSER	60
NOTE 36	KORRIGERING AV FEIL/REKLASSIFISERING I TIDLIGERE PERIODER	60
NOTE 37	NYE OG ENDREDE STANDARDER	61

NOTE 1 SEGMENTINFORMASJON

Per 31.12.2017 har konsernet aktiviteter innenfor 2 strategiske driftssegmenter.

- > Kjøpesenter
- > Næringseiendom

Konsernet har virksomheter i 2 geografiske områder:

- > Norge
- > Sverige

Dette er basert på den samme rapporteringen som den interne ledelsesrapporteringen.

Driftssegmentresultat per 31.12.2017

	Driftssegment			Konsern	Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet		Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	2 154	616		2 770	2 564	206	2 770
Andre eiendomsrelaterte inntekter	779	66		845	769	76	845
Eiendomsrelaterte kostnader	-955	-200		-1 155	-1 042	-113	-1 155
Netto leieinntekter	1 978	482	0	2 460	2 291	169	2 460
Verdiendring investeringseiendommer	1 343	873		2 216	2 247	-31	2 216
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	199			199	199		199
Andre driftsinntekter	78		92	170	170		170
Andre driftskostnader	-58		-79	-137	-137		-137
Administrasjonskostnader	-140	-24		-164	-150	-14	-164
Ordinære avskrivninger	-19	-8		-27	-27		-27
Driftsresultat	3 380	1 324	13	4 717	4 593	124	4 717

Driftssegmentresultat per 31.12.2016

	Driftssegment			Konsern	Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet		Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	2 001	578		2 579	2 375	204	2 579
Andre eiendomsrelaterte inntekter	766	80		847	751	96	847
Eiendomsrelaterte kostnader	-959	-224		-1 183	-1 040	-143	-1 183
Netto leieinntekter	1 809	434	0	2 243	2 086	156	2 243
Verdiendring investeringseiendommer	1 737	914		2 651	2 503	148	2 651
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	315			315	315		315
Andre driftsinntekter	77		76	153	153		153
Andre driftskostnader	-57		-73	-131	-131		-131
Administrasjonskostnader	-120	-21		-141	-126	-15	-141
Ordinære avskrivninger	-15	-13		-28	-28		-28
Driftsresultat	3 745	1 313	3	5 062	4 773	289	5 062

Transaksjoner mellom segmentene skjer til ordinære betingelser som ville ha vært de samme for uavhengige parter.

Segmenteiendeler og -gjeld per 31.12.2017 og tilgang for året:

	Driftssegment			Geografiske områder			
	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Ikke allokert	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Investerings eiendom	40 201	11 233		51 435	47 693	3 742	51 435
Andre eiendeler			2 221	2 221	2 054	167	2 221
Felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2 838			2 838	2 838	0	2 838
Sum eiendeler	43 039	11 233	2 221	56 493	52 584	3 909	56 493
Gjeld og forpliktelser			32 017	32 017	31 765	252	32 017
Tilgang (note 15 og 16)	537	997		1 534	1 495	39	1 534

Segmenteiendeler og -gjeld per 31.12.2016 og tilgang for året:

	Driftssegment			Geografiske områder			
	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Ikke allokert	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Investerings eiendom	38 242	9 453		47 695	44 138	3 557	47 695
Andre eiendeler			2 188	2 188	1 936	252	2 188
Felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2 646			2 646	2 646		2 646
Sum eiendeler	40 888	9 453	2 188	52 529	48 720	3 809	52 529
Gjeld og forpliktelser			31 132	31 132	31 132		31 132
Tilgang (note 15 og 16)	4 499	398		4 897	4 852	45	4 897

Segmenteiendeler består i all hovedsak av investerings eiendommer. Øvrige eiendeler ekskl. investeringer i tilknyttede selskaper er ikke allokert.

Tilgang består av tilgang av varige driftsmidler, investerings eiendommer og oppkjøp av virksomhet.

NOTE 2 DATTERSELSKAPER (DS)

	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2016	Eierandel/ stemmerett 2015
AS Åsane Senter	2016	Ulset	100 %	100 %
Bergen Storsenter AS ¹⁾	1996	Oslo	100 %	100 %
Bowling 1 Vestkanten AS	2010	Bergen	89 %	89 %
Detaljhandelshuset i Hyllinge AB	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Hageby Centrum	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Lantmäteribacken	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Sollentuna Centrum	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Överby Köpcentrum	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Överby Köpcentrum 2	2015	Stockholm	100 %	100 %
Gardermoen Park AS	2001	Oslo	100 %	100 %
Info-Rama AS ¹⁾	1998	Oslo	100 %	100 %
Jessheim Storsenter AS	1998	Oslo	100 %	100 %
KS Lagunen	1994	Oslo	100 %	100 %
Litor KS	2004	Fjell	100 %	100 %
Mitticity i Karlstad Fastighets AB	2014	Stockholm	100 %	100 %
Molde Storsenter AS	2008	Molde	100 %	100 %
Sartor Senter AS ²⁾	2015	Fjell	0 %	60 %
Sartor Senterforvaltning AS	2004	Fjell	60 %	60 %
Sartor Storsenter AS ²⁾	2015	Fjell	60 %	60 %
Straume Parkering AS ²⁾	2015	Fjell	0 %	60 %
Thon Fastigheter AB	2014	Stockholm	100 %	100 %
Thon Norheim Eiendom AS	2015	Oslo	100 %	100 %
Thon Sartor AS ²⁾	2004	Fjell	0 %	60 %
Thon Storo ANS	1994	Oslo	100 %	100 %
Thon Straume AS	2015	Fjell	100 %	100 %
Thon Åsane AS	2012	Oslo	100 %	100 %
Time Park Service AS	2007	Oslo	100 %	100 %
Vannkanten Badeland AS	2010	Bergen	89 %	89 %
Vestkanten AS	2010	Bergen	89 %	89 %
Vinterbro Tomtselskap AS ³⁾	2017	Oslo	100 %	0 %
Åsane Storsenter DA	2016	Ulset	100 %	100 %
Amfi Aktivitet AS ⁴⁾	2002	Surnadal	0 %	100 %
Amfi AS	2009	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Finnsnes AS	2005	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Florø AS	2008	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Longyearbyen AS	2013	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Moa AS	2003	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Moss AS	2013	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Namsos AS	2008	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Nord AS	1999	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Roseby AS	2003	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Steinkjer AS	2005	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Tromsdalen AS	2012	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Verdal AS	2008	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Voss AS	2015	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Vormsund AS	2008	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Øst AS	2000	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Åkrehamn AS	2009	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Drift AS	1993	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Drift Storebrand AS	2010	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Eiendom AS	1996	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Kreativ AS	2005	Surnadal	100 %	100 %

AS Bedriftsledelse ⁵⁾	2017	Surnadal	0 %	0 %
Vågen 33 AS ¹⁾	1998	Surnadal	100 %	100 %
Breivika Næringspark AS	2015	Surnadal	100 %	100 %
Breiviktunet AS	2015	Surnadal	100 %	100 %
Bysenteret Narvik AS	2007	Surnadal	100 %	100 %
Drøbak City AS	1998	Surnadal	100 %	100 %
Forretningsbygg AS	1993	Surnadal	100 %	100 %
Geilo Eiendom AS	2011	Surnadal	100 %	100 %
Geilosenteret AS ⁶⁾	2011	Surnadal	0 %	100 %
Kirkenes Senter AS	2007	Surnadal	100 %	100 %
Kjøpesenter Mosseporten ANS ⁷⁾	2013	Surnadal	0 %	100 %
Kjøpesenter Mosseporten AS	2013	Surnadal	100 %	100 %
Kjøpesenter Sandens AS	2013	Surnadal	100 %	100 %
Komsa Eiendom AS	2007	Surnadal	100 %	100 %
Komsa Parkering AS	2007	Surnadal	65 %	65 %
L.A.Meyer Eiendom AS	2001	Surnadal	100 %	100 %
Lillehammer Strandpark ANS ⁷⁾	2011	Surnadal	0 %	100 %
Lillehammer Strandpark AS ⁷⁾	2017	Surnadal	100 %	0 %
Madlakrossen 25 AS ⁸⁾	2010	Surnadal	0 %	100 %
Madlakrossen Eiendom AS ⁸⁾	2010	Surnadal	0 %	100 %
Madlakrossen Eiendomsselskap AS	2005	Surnadal	100 %	100 %
Meieriet AS ⁹⁾	2009	Surnadal	0 %	100 %
Moa Vest AS	2003	Surnadal	78 %	78 %
MoldeTorget Eiendom AS	2003	Surnadal	100 %	100 %
Portalen AS	2010	Surnadal	100 %	100 %
Postvegen 12 AS ¹⁰⁾	2014	Surnadal	0 %	100 %
Roseby Eiendom AS ¹¹⁾	2003	Surnadal	0 %	100 %
Roseby KS ⁷⁾	2003	Surnadal	0 %	100 %
Rygge Storsenter AS	2015	Surnadal	100 %	100 %
Sentrum Breivika AS	2014	Surnadal	100 %	100 %
Vestre Havn Eiendom AS	2005	Surnadal	100 %	100 %
Vågsbygd Sentrum AS	2005	Surnadal	100 %	100 %
Vålerveien 257 AS	2013	Surnadal	100 %	100 %

¹⁾ Omdannet fra ANS til AS i 2017.

²⁾ Sartor Senter AS, Straume Parkering AS og Thon Sartor AS er fusjonert inn i Sartor Storsenter AS i 2017.

³⁾ Selskapet er anskaffet i 2017.

⁴⁾ Selskapet er fusjonert inn i Amfi Eiendom AS i 2017.

⁵⁾ Selskapet er anskaffet i 2017. Er fusjonert inn i Amfi Bygg Steinkjer AS etter ervervsen.

⁶⁾ Selskapet er fusjonert inn i Geilo Eiendom AS i 2017.

⁷⁾ Kjøpesenter Mosseporten ANS og Lillehammer Strandpark ANS er fusjonert inn i Roseby KS i 2017. Eiendeler og gjeld KS er deretter overtatt av nytt selskap Lillehammer Strandpark AS og Roseby KS er avviklet.

⁸⁾ Selskapet er fusjonert inn i Madlakrossen Eiendomsselskap AS i 2017.

⁹⁾ Selskapet er fusjonert inn i Amfi Bygg Finnsnes AS i 2017.

¹⁰⁾ Selskapet er fusjonert inn i Sentrum Breivika AS i 2017.

¹¹⁾ Selskapet er fusjonert inn i Amfi Bygg Roseby AS i 2017.

NOTE 3 FELLESKONTROLLERTE SELSKAPER (FKS)

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

	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2017	Eierandel/ stemmerett 2016
Lagunen AS	1994	Bergen	42 %	42 %
Lagunen DA	2001	Bergen	50 %	50 %
Lagunen Eiendom AS	1995	Bergen	42 %	42 %
Sørlandssenteret DA	2009	Bergen	50 %	50 %
Amfi Eiendom AS Konsern				
Amfi Bygg Mandal AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Eiendomsselsk. Bryggerikvartalet AS	2006	Larvik	50 %	50 %
Eiendomsselskapet Triade AS	2006	Larvik	50 %	50 %
Elvegaten Eiendom AS	2012	Surnadal	50 %	50 %
Volum Eiendom AS	2012	Surnadal	50 %	50 %
AmCo Eiendom AS Konsern				
	2007	Surnadal	50 %	50 %
AmCo Bygg 2 Nærbø AS	2008	Surnadal	25 %	25 %
AmCo Bygg Nærbø AS	2008	Surnadal	25 %	25 %
Amfi Bygg Eidsvoll AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Elverum AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Fauske AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Årnes AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Coop Rørvik Eiendom AS	2011	Surnadal	25 %	25 %
Dølastugu Eiendom AS	2009	Surnadal	25 %	25 %
Müllersgata Eiendom AS ¹⁾	2016	Surnadal	0 %	25 %
Skippergata 1 AS	2013	Surnadal	25 %	25 %
Sogningen Storsenter AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
LOT Eiendom AS Konsern				
	2012	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Svolvær AS	2007	Surnadal	33 %	33 %
Amfi Bygg Svolvær II AS	2015	Surnadal	33 %	33 %
Bårdshaug Nord AS	2012	Surnadal	25 %	25 %
Bårdshaug Vest Handelpark AS	2013	Surnadal	25 %	25 %
Dombås Eiendomsutvikling AS	2012	Surnadal	25 %	25 %
Handelshuset AS ²⁾	2016	Førde	25 %	20 %
LotCom AS	2016	Surnadal	25 %	25 %
OTI-Senteret Eiendom AS	2016	Surnadal	25 %	25 %
Ørsta Kjøpesenter AS	2007	Surnadal	50 %	50 %

¹⁾ Selskapet er fusjonert inn i Dølastugu Eiendom AS i 2017.

²⁾ Økt eierandel i 2017.

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

2017	Lagunen AS	Lagunen DA	Lagunen Eiendom AS	Sørlands senteret DA	LOT Eiendom AS	AmCo Eiendom AS	Øvrige selskaper	Sum
Driftsinntekter	64	18	8	99	41	84	37	351
Verdiendringer	0	0	0	6	-5	16	14	31
Kostnader	-64	0	-3	-47	14	-65	-71	-235
Årsresultat	0	18	5	58	50	35	-20	146
Investeringseiendom	0	537	124	1 248	478	860	394	3 641
Øvrige eiendeler	10	60	14	50	120	29	-27	256
Sum eiendeler	10	597	138	1 298	598	889	367	3 897
Egenkapital	0	411	87	1 283	220	323	-27	2 298
Langsiktig gjeld	0	186	50	9	346	522	375	1 488
Kortsiktig gjeld	9	0	1	5	32	45	18	111
Sum egenkapital og gjeld	10	597	138	1 298	598	889	367	3 897
2016	Lagunen AS	Lagunen DA	Lagunen Eiendom AS	Sørlands senteret DA	LOT Eiendom AS	AmCo Eiendom AS	Øvrige selskaper	Sum
Driftsinntekter	65	18	8	94	38	80	43	345
Verdiendringer	0	26	-3	58	40	40	31	191
Kostnader	-64	1	-2	-49	-35	-70	-43	-262
Årsresultat	0	44	3	103	43	50	31	274
Investeringseiendom	0	385	121	1 239	418	835	378	3 376
Øvrige eiendeler	8	78	16	8	56	33	13	212
Sum eiendeler	8	464	137	1 247	474	868	391	3 588
Egenkapital	0	393	82	1 226	174	288	-9	2 156
Langsiktig gjeld	0	70	52	9	272	536	375	1 314
Kortsiktig gjeld	7	1	2	12	27	44	24	118
Sum egenkapital og gjeld	8	464	137	1 247	474	868	391	3 588

NOTE 4 TILKNYTTETE SELSKAPER (TS)

Konsernets andel av eiendeler, gjeld, inntekter og kostnader relatert til investeringer i tilknyttede selskaper:

2017	Harald Kværner Eiendom AS	Møre-Sentrene Moa Syd AS	Andre tilknyttede selskaper	Sum tilknyttede selskaper
	34,1 %	39,7 %		
Driftsinntekter	34	14	10	58
Verdiendringer	-34	13	46	26
Kostnader	-8	-6	-18	-32
Årsresultat	-8	22	39	52
Investeringseiendom	610	237	110	957
Øvrige eiendeler	164	43	5	211
Sum eiendeler	773	280	115	1 168
Egenkapital	248	231	61	540
Gjeld	525	49	54	628
Sum egenkapital og gjeld	773	280	115	1 168
2016	Harald Kværner Eiendom AS	Møre-Sentrene Moa Syd AS	Andre tilknyttede selskaper	Sum tilknyttede selskaper
	34,1 %	39,7 %		
Driftsinntekter	32	14	8	53
Verdiendringer	1	26	-3	24
Kostnader	-19	-11	-6	-36
Årsresultat	13	28	0	41
Investeringseiendom	567	224	55	846
Øvrige eiendeler	63	32	3	99
Sum eiendeler	631	256	58	945
Egenkapital	260	209	22	491
Gjeld	371	47	37	455
Sum egenkapital og gjeld	631	256	58	945

NOTE 5 OPPKJØP

	Bokførte verdier i selskapene	Merverdi ved oppkjøp	Balanseførte verdier
Anleggsmidler	1	8	9
Finansielle anleggsmidler	0		0
Omløpsmidler	0		0
Kontanter, bankinnskudd	0		0
			-
Utsatt skatt	-		-
Rentebærende lån og kreditter	-		-
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	1		1
Netto identifiserbare eiendeler og gjeld	1	8	9
Merverdier ved overtakelse	8		
Minoritetsinteresser	-		
Totalt vederlag	9		
Herav betalt kontant	9		
Kontanter overdratt	0		
Netto utgående kontantstrømmer	8		

Følgende oppkjøp i datterselskaper er foretatt i 2017:

Navn	Eierandel/ stemmerett	Kommune	Dato for overtagelse	Anskaffelseskost
AS Bedriftsledelse ¹⁾	100 %	Surnadal	01.01.17	9
Sum oppkjøp				9

¹⁾ Selskapet er fusjonert inn i Amfi Bygg Steinkjer AS etter ervervsen.

Oppstillingen viser oppkjøp av datterselskap. Aktiviteten i de oppkjøpte selskapene tilfredsstiller ikke kriteriene i IFRS 3 til virksomhet, 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 ANDRE EIENDOMSRELATERTE INNTEKTER

	2017	2016
Felleskostnader, viderebelastet leietaker	759	740
Andre eiendomsrelaterte inntekter	86	107
Sum	845	847

NOTE 7 ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2017	2016
Forvaltningsinntekter	53	46
Øvrige driftsinntekter	117	107
Sum	170	153

NOTE 8 LØNNSKOSTNADER

	2017	2016
Lønninger	243	245
Arbeidsgiveravgift	31	32
Pensjonskostnader ¹⁾	13	12
Andre ytelser	-9	-11
Viderefakturert	-145	-153
Sum	133	125

Lønnskostnadene fordeles på følgende poster i totalresultatregnskapet:

Eiendomsrelaterte kostnader (note 9)	38	33
Andre driftskostnader (note 10)	69	67
Administrasjonskostnader (note 11)	26	24
Sum omfordeling	133	125

Antall årsverk	451	438
----------------	-----	-----

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

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 verdutviklingen i de enkelte selskaper i konsernet.

Selskapet har ingen avtaler om garantilønn utover oppsigelsestiden.

Administrerende direktør har mottatt følgende ytelser	2017	2016
(I hele tusen kroner)		
Lønn	1 847	1 797
Betalte pensjoner og andre ytelser	0	0

Det er ingen ledende ansatte utover administrerende direktør i Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Øvrig ledende personell er innleid og dekkes gjennom administrasjonshonoraret.

Erklæring om fastsettelse av lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte

Lønn og annen godtgjørelse til administrerende direktør fastsettes av styret, mens godtgjørelse til eventuelle andre ledende ansatte fastsettes av administrerende direktør i samråd med styrets leder.

Det søkes å legge forholdene til rette for å rekruttere og holde medlemmer av ledelsen som innehar de kvaliteter som kreves for å drive selskapet – og ikke minst fremme verdiskapingen.

Den enkelte ansattes godtgjørelse skal være konkurransedyktig og reflektere vedkommendes ansvarsområde og utførelse av arbeidet.

Godtgjørelsen kan bestå av en kombinasjon av fast løpende ytelse og variable godtgjørelser, herunder:

- > Naturalytelser som fremgår av arbeidsavtaler (for eksempel telefon/IKT-løsninger, bilhold og forsikringsordninger).
- > Kollektive og individuelle pensjonsordninger.
- > Etterlønsordninger.
- > Eventuelle resultatavhengige godtgjørelser.

Godtgjørelsen skal ikke omfatte ordninger som nevnt i Allmennaksjelovens § 6-16 første ledd punktum nr 3, uten at dette eventuelt på forhånd er godkjent av selskapets generalforsamling.

Styret vil for øvrig ikke fastsette noen beløpsmessige eller andre rammer og vilkår for godtgjørelse i tillegg til basislønn.

For 2017 er det ført en lederlønnspolitik i tråd med de retningslinjer som ble fastsatt på ordinær generalforsamling i 2017, og det er ikke inngått eller endret avtaler om godtgjørelse til ledende ansatte med vesentlig virkning for selskapet og aksjeeierne.

Revisjonshonorar/-tjenester:	2017	2016
(kostnadsførte beløp i hele tusen kroner)		
Lovpålagt revisjon	3 861	3 478
Skatterådgivning og annen rådgivning	552	861
Sum	4 413	4 339

NOTE 9 EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER

	2017	2016
Vedlikeholdskostnader	87	121
Fremmedytelser	52	56
Felleskostnader (viderebelastet leietakere)	763	750
Felleskostnader (utleiers andel)	91	85
Leiekostnader	26	25
Andre eiendomsrelaterte kostnader	95	98
Tap på fordringer	3	15
Lønnskostnader (se note 8)	38	33
Sum	1 155	1 184

NOTE 10 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

	2017	2016
Leiekostnader	4	4
Varekostnader	25	22
Andre driftskostnader	39	37
Lønnskostnader (se note 8)	69	67
Sum	136	130

NOTE 11 ADMINISTRASJONSKOSTNADER

	2017	2016
Administrasjonshonorarer	106	86
Leiekostnader	2	2
Andre administrasjonskostnader	30	28
Lønnskostnader (se note 8)	26	24
Sum	164	141

NOTE 12 FINANSINNTEKTER

	2017	2016
Renteinntekter	5	7
Finansinntekter	1	1
Sum	6	8

NOTE 13 FINANSKOSTNADER

	2017	2016
Rentekostnader	666	686
Finanskostnader	29	37
Sum	695	723

NOTE 14 RESULTAT FINANSIELLE INSTRUMENTER

	2017	2016
Verdiendring renteswapavtaler	165	119
Sum	165	119

NOTE 15 VARIGE DRIFTSMIDLER

2017	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost per 01.01	9	249	258
Tilgang	0	26	26
Avgang	-1	-9	-10
Omregningsdifferanser	0	0	0
Anskaffelseskost per 31.12	8	266	273
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12	0	-174	-174
Omregningsdifferanser	0	0	0
Balanseført verdi per 31.12	8	91	99
Årets avskrivninger	0	-27	-27
Årets nedskrivninger	0	0	0
Varige driftsmidler er regnskapsført til historisk kost			
Balanseført verdi av varige driftsmidler som er pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 29).	0	0	0
Økonomisk levetid		3-10 år	
Valgt avskrivningsplan		Lineær	

Immaterielle eiendeler gjelder ikke avskrivbar utbyggingsrett, samt bruksrett parkeringsplass.

2016	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost per 01.01	9	230	238
Tilgang	0	29	29
Avgang	0	-10	-10
Omregningsdifferanser	0	0	0
Anskaffelseskost per 31.12	9	249	258
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12	-1	-158	-160
Omregningsdifferanser	0	0	0
Balanseført verdi per 31.12	7	91	98
Årets avskrivninger	0	-24	-24
Årets nedskrivninger	-1	-3	-4

Varige driftsmidler er regnskapsført til historisk kost

Balanseført verdi av eiendeler som er pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 29).

Økonomisk levetid

3-10 år

Valgt avskrivningsplan

Lineær

Immaterielle eiendeler gjelder ikke avskrivbar utbyggingsrett, samt bruksrett parkeringsplass.

NOTE 16 INVESTERINGSEIENDOM

Alle eiendommer er verdsatt basert på neddiskontering av fremtidige kontantstrømmer (DCF modell). Denne modellen anvender en rekke vesentlige ikke observerbare parametre. Disse parametrene inkluderer følgende:

Fremtidige leieinnbetalinger:

Disse estimeres basert på faktisk lokasjon, type og tilstand på den aktuelle bygningen. Estimaten underbygges av eksisterende leieavtaler, samt nylig inngåtte leieavtaler for lignende eiendommer i det samme området.

Avkastningskrav (Yield):

Avkastningskravet fastsettes basert på eksisterende markedsrente, justert for estimert usikkerhet i forhold til størrelse og tidspunkt på de fremtidige kontantstrømmene.

Estimert ledighet:

Denne fastsettes med utgangspunkt i faktiske markedsforhold og forventede markedsforhold ved utgangen av eksisterende leieavtaler.

Eierkostnader:

Eierkostnader, som er den delen av en eiendoms driftskostnader som gårdeier ikke viderefakturerer leietakerne, estimeres på bakgrunn av erfaringstall for eiendomssegment og eiendommens størrelse.

Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi. Verdsettelsen utføres av selskapets egne ansatte og godkjennes av selskapets styre. Som en kvalitetssikring av verdsettelsen innhentes det jevnlig verddivurderinger 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 makroøkonomiske 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 2017	Note	Næringseiendom	Kjøpesenter	Totalt 2017
Virkelig verdi ved inngangen av året		9 453	38 242	47 695
Tilgang:				
-Kjøp og påkostninger på investeringseiendom		997	502	1 499
-Kjøp av selskaper	5	0	9	9
Aktiverte finansieringskostnader		0	0	0
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi		873	1 343	2 216
Valutaeffekter		0	181	181
Andre endringer		-95	-70	-165
Virkelig verdi ved utgangen av året		11 228	40 207	51 435
Oversikt bevegelser 2016		Næringseiendom	Kjøpesenter	Totalt 2016
Virkelig verdi ved inngangen av året		8 141	32 036	40 177
Tilgang:				
-Kjøp og påkostninger på investeringseiendom		398	402	800
-Kjøp av datterselskaper	5	0	4 068	4 068
Aktiverte finansieringskostnader		0	-1	-1
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi		914	1 737	2 651
Virkelig verdi ved utgangen av året		9 453	38 242	47 695

Oversikt input til verdsettelse 2017

	Næringseiendom	Kjøpesenter
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Verdi 31.12.2017	11 228	40 207
Antall kvadratmeter	272 760	1 197 196
Faktisk leie per kvm. (range)	800 - 15 000	550 - 11 000
Faktisk leie per kvm. (snitt)	1 937	1 938
Lengde på eksisterende leiekontrakter (range)	1 - 15 år	1 - 10 år
Lengde på eksisterende leiekontrakter (snitt)	4,1 år	4,0 år
Markedsleie per kvm. (range)	800 - 15 000	550 - 11 000
Markedsleie per kvm. (snitt)	2 046	1 999
Forventet prisstigning	2,0 %	2,0 %
Faktisk ledighet	3,5 %	2,5 %
Diskonteringsrente (range)	3,8 % - 9,0 %	4,1 % - 8,5 %
Diskonteringsrente (snitt)	4,92 %	5,23 %

Oversikt input til verdsettelse 2016

	Næringseiendom	Kjøpesenter
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Verdi 31.12.2016	9 453	38 242
Antall kvadratmeter	275 229	1 188 046
Faktisk leie per kvm. (range)	800 - 15 000	550 - 11 000
Faktisk leie per kvm. (snitt)	1 864	1 937
Lengde på eksisterende leiekontrakter (range)	1 - 15 år	1 - 10 år
Lengde på eksisterende leiekontrakter (snitt)	4,1 år	3,9 år
Markedsleie per kvm. (range)	800 - 15 000	550 - 11 000
Markedsleie per kvm. (snitt)	1 996	1 937
Forventet prisstigning	2,1 %	2,1 %
Faktisk ledighet	3,6 %	3,6 %
Diskonteringsrente (range)	3,8 % - 9,0 %	4,1 % - 9,0 %
Diskonteringsrente (snitt)	5,23 %	5,34 %

Regnskapsføring av disse eiendommene etter historisk kost prinsippet, hadde gitt følgende verdier:

	2017	2016
Kostpris 31.12	30 110	28 720
Akkumulerte avskrivninger per 31.12	-3 517	-3 195
Bokført verdi etter historisk kost 31.12	26 593	25 525
Balanseført verdi av investeringseiendom som er pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 29):	38 188	38 657

Oppbyggingen av det gjennomsnittlige avkastningskravet for hovedsegmentene:

	2017		2016	
	Næringseiendom	Kjøpesentereieendom	Næringseiendom	Kjøpesentereieendom
10 års swaprente per 31.12	1,9 %	1,9 %	1,9 %	1,9 %
Inflasjonsforventning	2,0 %	2,0 %	2,1 %	2,1 %
Kredittmarginer	1,7 %	1,7 %	1,8 %	1,8 %
Eiendomsrisiko	3,3 %	3,6 %	3,6 %	3,7 %
Avkastningskrav	4,92 %	5,23 %	5,23 %	5,34 %

Netto leieinntekter:	2017	2016
Leieinntekter fra investeringseiendommer	2 770	2 579
Direkte kostnadsførte driftskostnader inkl. vedlikehold ikke belastet leietaker, tilknyttet investeringseiendommer som har gitt leieinntekter	219	251
Direkte kostnadsførte driftskostnader knyttet til ikke utleide investeringseiendommer	91	85
Netto leieinntekter	2 460	2 243

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

Markedsverdi eiendom	Leienivå		
Avkastningskrav	- 5%	Uendret	+ 5%
- 1,0 %-poeng	60 184	63 235	66 286
- 0,5 %-poeng	53 979	56 703	59 428
Uendret	48 973	51 435	53 896
+ 0,5 %-poeng	44 851	47 095	49 339
+ 1,0 %-poeng	41 396	43 458	45 521

NOTE 17 ANDRE FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

	2017	2016
Lån til felleskontrollerte selskap	48	47
Andre fordringer	247	151
Sum	294	198

NOTE 18 FORDRINGER

	2017	2016
Ferdigvarer	92	3
Kundefordringer ¹⁾	765	792
Avsatt til tap på fordringer	-26	-29
Andre kortsiktige fordringer	219	251
Sum fordringer	1 050	1 017

¹⁾ Det er ikke vesentlige forfalte poster per 31.12.

NOTE 19 BANKINNSKUD OG KONTANTER

	2017	2016
Kontanter og bankinnskudd	365	324
Bundne midler	0	0
Sum	366	325

NOTE 20 FINANSIELL RISIKOSTYRING

Finansielle risikofaktorer

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

KREDITTRISIKO

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

Kreditt risiko 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 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 både av likvide omløpsmidler og ubenyttede langsiktige kredittrammer i store nordiske finansinstitusjoner. I tillegg vurderes konsernets portefølje av ubelånte eiendommer en betydelig likviditetsreserve. Styret har fastsatt målsettinger for konsernets likviditetsreserver som både skal sikre finansiell handlefrihet til å kunne utnytte investeringsmuligheter raskt, og bidra til å redusere den finansielle risiko vesentlig.

Likviditetsrisikoen som knyttes til refinansiering av konsernets gjeld dempes ved at ulike finansieringskilder anvendes, og at refinansieringsbehovet innenfor de neste 12 måneder balanseres i forhold til likviditetsreserven. Det vises til note 29.

Det foreligger covenants i konsernets banklån avtaler knyttet til verdjustert egenkapitalandel, rentedekningsgrad og belåningsgrad. Per 31.12.2017 er konsernet ikke i brudd med covenantskrav. Det er ikke covenantskrav knyttet til obligasjons- og sertifikatlån.

RENTERISIKO

Med renterisiko menes risiko for endringer i konsernets kontantstrøm, resultat og egenkapital som følge av endringer i det kort- og langsiktige rentemarkedet. Risikoen styres blant annet ved å ha en betydelig andel langsiktig rentebinding. Siden 2008 har andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) variert mellom 52 % og 69 %. Rentesikringen i konsernet foretas normalt ved bruk av finansielle instrumenter på porteføljenivå. Gjenværende løpetid på porteføljen av renteinstrumenter har siden 2008 variert mellom 6 og 9 år.

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

VALUTARISIKO

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

NOTE 21 KAPITALFORVALTNING

Konsernets mål knyttet til kapitalforvaltning er å trygge selskapets drift, sikre avkastning for eierne og å opprettholde en god kapitalstruktur for å redusere kapitalkostnadene. Hovedmålet med kapitalstyring er å opprettholde en god balanse mellom gjeld og egenkapital. Konsernet skal ha en betryggende gjeldsgrad og høy egenkapitalandel.

Beslutning om utdeling av utbytte fastsettes av generalforsamlingen etter forslag fra selskapets styre. Generelt legges til grunn at aksjonærene, gitt en tilfredsstillende utvikling i selskapet, skal få en stabil utbyttestrøm.

Det henvises også til note 23.

NOTE 22 RENTESWAPAVTALER

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

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

Renteswapavtale:

Avtale om å bytte rentebetingelser for et bestemt nominelt beløp over et bestemt antall perioder.

Renteswapopsjon:

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

De finansielle instrumentene er vurdert til virkelig verdi på balansedagen iht. IAS 39. Verdiendring i løpet av regnskapsperioden resultatføres.

Under følger et sammendrag over konsernets renteswapavtaler.

Instrumenter per 31.12.2017	Utløpsår	Kontraksbeløp ¹⁾	Snittrente
Renteswapavtaler			
Betaler fast - mottar flytende:			
	2019	45	4,75 %
	2020	1 195	4,45 %
	2021	1 000	3,61 %
	2022	800	4,80 %
	2024	2 000	3,74 %
	2024	500	1,58 %*
	2025	2 600	3,65 %
	2025	500	0,89 %*
	2026	1 700	3,55 %
	2030	800	4,47 %
Betaler flytende - mottar fast:			
	2018	850	3,72 %
Renteswapopsjoner (salgsopsjoner)			
	2020 - 2025	725	4,74 %
	2020 - 2026	750	4,92 %
	2021 - 2025	500	4,00 %
	2021 - 2026	500	3,37 %
Sum markedsverdi konsern ²⁾			-1 764

* Svenske kroner (SEK)

¹⁾ Kontraksbeløp defineres som hovedstol på instrumentet.

²⁾ Virkelig verdi defineres som mulig markedsverdi per dato basert på rapporter fra avtalemotpartene.

Instrumenter per 31.12.2016	Utløpsår	Kontraksbeløp ¹⁾	Snittrente
Renteswapavtaler			
Betaler fast - mottar flytende:			
	2019	45	4,75 %
	2020	1 195	4,45 %
	2021	1 600	3,59 %
	2022	800	4,80 %
	2024	1 400	4,03 %
	2024	500	1,58 %*
	2025	2 600	3,65 %*
	2025	500	0,89 %*
	2026	1 700	3,55 %
	2030	800	4,47 %
	2030	800	4,47 %
Betaler flytende - mottar fast:			
	2018	850	3,72 %
Renteswapopsjoner (salgsopsjoner)			
	2020 - 2025	725	4,74 %
	2020 - 2026	750	4,92 %
	2021 - 2025	500	4,00 %
	2021 - 2026	500	3,37 %
Sum markedsverdi konsern ²⁾			-1 930

* Svenske kroner (SEK).

¹⁾ Kontraksbeløp defineres som hovedstol på instrumentet.

²⁾ Virkelig verdi defineres som mulig markedsverdi per dato basert på rapporter fra avtalemotpartene.

NOTE 23 KAPITALSTRUKTUR OG EGENKAPITAL

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

Et bærende element er målsettingen om å opprettholde en solid finansiell posisjon, kjennetegnet ved en høy egenkapitalandel og betydelige langsiktige likviditetsreserver.

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

Et sentralt nøkkeltall er gjeldsgrad, definert som netto rentebærende gjeld dividert på egenkapital pluss netto rentebærende gjeld.

Netto rentebærende gjeld er definert som rentebærende gjeld (kortsiktig og langsiktig) og leverandørgjeld minus bankinnskudd. Egenkapital omfatter majoritetens egenkapital, innskutt og opptjent.

	2017	2016
Rentebærende gjeld	21 713	21 252
Leverandørgjeld	203	237
Bankinnskudd	-366	-325
Netto gjeld	21 550	21 164
Egenkapital tilordnet akjonær i morselskapet	24 061	20 950
Sum egenkapital og netto gjeld	45 612	42 114
Gjeldsgrad	47 %	50 %

NOTE 24 VIRKELIG VERDI AV FINANSIELLE POSTER

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

Finansielle instrumenter og derivater

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

Selskapet har kontrollert og rimelighetsvurdert disse verdivurderingene.

Kontanter og kontantekvivalenter

Virkelig verdi er antatt å være lik bokført verdi.

Rentebærende forpliktelser

Konsernet regnskapsfører rentebærende forpliktelser til amortisert kost.

Obligasjonslån vurderes til børskurs per 31. desember og banklån til estimert virkelig verdi av fremtidige kontantstrømmer der dagens kredittmarginer vurderes å være markedsmessige.

Kundefordringer / andre fordringer / og leverandørgjeld/ annen gjeld

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

Andre finansielle eiendeler og kort

For ikke-noterte finansielle eiendeler har virkelig verdi blitt estimert ved bruk av verdsettelsesteknikker, basert på forutsetninger som ikke er underbygget av observerbare markedspriser.

Virkelig verdi av «holde til forfall» investeringer er fastsatt ved bruk av tilgjengelige markedspriser.

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

	2017		2016	
	Balanseført verdi	Virkelig verdi	Balanseført verdi	Virkelig verdi
Finansielle eiendeler				
Bankinnskudd og kontanter	366	366	325	325
Kundefordringer	739	739	764	764
Andre kortsiktige fordringer	219	219	251	251
Andre langsiktige fordringer	294	294	198	198
Finansiell gjeld				
Leverandørgjeld	203	203	237	237
Rentebærende gjeld:				
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 555	8 555	11 340	11 340
Sertifikatlån	4 399	4 399	2 377	2 377
Obligasjonslån	8 759	8 817	7 536	7 514
Virkelig verdi renteswaper	1 764	1 764	1 930	1 930

NOTE 25 LANGSIKTIG GJELD

	2017		2016	
	Balansført verdi	Virkelig verdi	Balansført verdi	Virkelig verdi
Obligasjonslån ¹⁾	6 384	6 421	6 681	6 721
Gjeld til kredittinstitusjoner ¹⁾	7 751	7 751	9 903	9 903
Annen langsiktig gjeld	23	23	3	3
Virkelig verdi renteswapavtaler (note 22)	1 543	1 543	1 930	1 930
Sum	15 701	15 738	18 516	18 556

¹⁾ Vektet gjennomsnittlig rente 2,98 %. Vektet gjennomsnittlig rentebindingsperiode 3,8 år.

NOTE 26 AVSTEMMING AV FORPLIKTELSER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER

	Langsiktig gjeld			Kortsiktig gjeld		Sum
	Obliga- sjonslån	Gjeld til kreditt- institusjoner	Sertifikatlån	Obliga- sjonslån	Gjeld til kreditt- institusjoner	
	Note 25	Note 25	Note 28	Note 28	Note 28	
Forpliktelser 31.12.2016	6 681	9 903	2 377	855	1 437	21 252
Opptak av rentebærende gjeld	2 050	500	8 248		96	10 894
Nedbetaling av rentebærende gjeld		-3 432	-6 298	-870	-8	-10 609
Reklassifisering fra lang til kort	-2 390	721		2 390	-721	-
Valutakurseffekter	44	59	73			175
Forpliktelser 31.12.2017	6 384	7 751	4 399	2 375	804	21 713

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

NOTE 27 SIKRING AV NETTO INVESTERING I UTENLANDSK VIRKSOMHET

Konsernet sikrer nettoinvestering i Sverige ved innlån og valutaderivater i svenske kroner.

Sikringsobjektet er egenkapitalen i det svenske underkonsernet, samt langsiktige lån som inngår i nettoinvesteringen.

Konsernet har følgende sikringsinstrument ved slutten av rapporteringsperioden:

	2017	2016
Obligasjonslån	1 799	856
Sertifikatlån	1 849	1 427
Lån fra kredittinstitusjoner	0	1 165
Sum	3 649	3 448

NOTE 28 KORTSIKTIG GJELD

	2017	2016
Rentebærende sertifikatlån	4 399	2 377
Obligasjonslån kortsiktig del	2 375	855
Annen rentebærende kortsiktig gjeld	804	1 437
Leverandørgjeld	203	237
Påløpne renter	58	44
Skyldige offentlige avgifter	104	109
Betalbar skatt	116	19
Annen gjeld	1 208	1 044
Sum	9 267	6 122

NOTE 29 FORFALLSSTRUKTUR FINANSIELLE FORPLIKTELSER

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

31.12.17	Gjenværende periode						Total
	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	
Finansielle forpliktelser							
Gjeld til kredittinstitusjoner	966	172	3 533	1 838	619	2 038	9 167
Sertifikatlån	4 413						4 413
Obligasjonslån	2 502	3 463	1 004	1 245	618	280	9 111
Leverandørgjeld og annen gjeld	1 468					23	1 491
Rentebytteavtaler (se note 22)	536	536	539	515	514	1 040	3 680
Totalt	9 885	4 171	5 075	3 598	1 751	3 381	27 862

31.12.16	Gjenværende periode						Total
	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	
Finansielle forpliktelser							
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 665	2 724	730	3 172	3 010	878	12 179
Sertifikatlån	2 381						2 381
Obligasjonslån	1 000	2 463	2 606	634	1 224		7 927
Leverandørgjeld og annen gjeld	1 453	3					1 456
Rentebytteavtaler (se note 22)	284	703	514	504	489	1 602	4 095
Totalt	6 783	5 892	3 850	4 310	4 723	2 480	28 037

Pantstillelser og garantier mv.	2017	2016
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:		
Obligasjonslån	6 960	6 680
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 355	11 113
Sertifikatlån	100	0
Sum	15 415	17 793

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler:		
Investerings eiendom	38 188	38 657

NOTE 30 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:

	2017	2016
Utsatt skatt	6 945	6 494
Utsatt skattefordel	412	550
Netto utsatt skatt	6 533	5 944

Endring i balanseført utsatt skatt	2017	2016
Balanseført verdi 01.01	5 944	5 022
Resultatført i perioden	595	844
Skatt ikke ført mot resultatet	9	-2
Tilgang og avgang datterselskaper	0	53
Resultatført i utvidet resultat	-16	26
Balanseført verdi 31.12	6 533	5 944

Endring i utsatt skatt (+)/utsatt skattefordel (-)

	Anleggs- midler	Virkelig verdi/ gevinster	Finansielle instrumenter	Omløps- midler	Avsetning for forpliktelser	Fremførbart underskudd	Sum
31.12.2015	1 483	4 109	-509	13	-15	-60	5 022
Resultatført i perioden	102	521	49	1	201	-31	844
Skatt ikke ført mot resultatet		-2					-2
Tilgang og avgang datterselskaper		53					53
Resultatført i utvidet resultat					26		26
31.12.2016	1 585	4 682	-460	14	212	-90	5 944
Resultatført i perioden	85	405	57	-8	-24	80	595
Skatt ikke ført mot resultatet		9					9
Tilgang og avgang datterselskaper							0
Resultatført i utvidet resultat					-16		-16
31.12.2017	1 670	5 096	-402	6	172	-10	6 533

Netto utsatt skatt som er regnskapsført rett mot egenkapital er som følger	2017	2016
Utsatt skatt i oppkjøpte selskaper	0	-2
Andre posteringer	9	0
Sum	9	-2

Midlertidige forskjeller som ikke inngår i grunnlaget for beregning av utsatt skatt	2017	2016
Ved inngangen til året	1 502	1 070
Oppkjøp	8	425
Andre forskjeller	6	7
Sum	1 516	1 502

	2017	2016
Årets skattekostnad:		
Betalbar skatt	-116	-20
Endring i utsatt skatt	-595	-844
Årets totale skattekostnad	-711	-864

Anvendt skattesats 24 % / 23 % / 22 %

Avstemming mellom skattekostnad og resultat multiplisert med nominell skattesats	2017		2016	
Regnskapsmessig resultat multiplisert med nominell skattesats 24 %	1 006	24,00 %	1 121	25,00 %
Justert skattesats Sverige 22 %	-2	-0,05 %	-8	-0,18 %
Skatt på resultat av andeler i tilknyttede og felleskontrollerte selskaper	-48	-1,14 %	-79	-1,76 %
Endret skattesats fra 24 % til 23 % (fra 25 % til 24 %)	-241	-5,74 %	-165	-3,68 %
Skatt på andre endringer	-5	-0,11 %	-1	-0,01 %
Bokført skattekostnad	711	16,96 %	868	19,37 %

NOTE 31 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen i selskapet utgjør kr 106 445 320 fordelt på 106.445.320 aksjer, hver pålydende kr. 1.

Styret har frem til 22.05.2018 fullmakt til å kjøpe selskapets egne aksjer på tilsvarende 10 % av selskapets aksjekapital. Den høyeste kjøpesum som skal betales per aksje er 250 kroner og den laveste 10 kroner. Styret står fritt med hensyn til å avgjøre på hvilken måte erverv og avhendelse av egne aksjer skal skje. Selskapet eier per 31.12.2017 700.000 egne aksjer.

Styret har videre frem til 22.05.2018 fullmakt til å forhøye aksjekapitalen med inntil 10 millioner kroner gjennom utstedelse av aksjer tilhørende selskapets eksisterende aksjeklasse. Fullmakten omfatter kapitalforhøyelse mot innskudd i andre eierdeler enn penger og rett til å pådra selskapet særlig plikter. Dersom aksjeinnskudd skal gjøres opp i annet enn penger, kan styret bestemme at slike verdier kan overføres til datterselskap mot at avregning skjer tilsvarende mellom datterselskap og Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Fullmakten omfatter beslutning om fusjon. Fullmakten er ikke benyttet per 31.12.2017.

	2017	2016
Aksjekapital 01.01	106 445 320	106 445 320
Endring i aksjekapitalen i året	0	0
Aksjekapital 31.12	106 445 320	106 445 320

Transaksjoner egne aksjer	2017	2016
Inngående beholdning 01.01	100 000	0
Kjøp av egne aksjer i perioden	600 000	100 000
Sletting av egne aksjer i perioden	0	0
Sum egne aksjer 31.12	700 000	100 000

Aksjonærene i selskapet per 31.12	Antall aksjer 2017	Antall aksjer 2016
Olav Thon Gruppen AS *	76 532 950	76 532 950
Folketrygdfondet	4 241 111	5 391 838
MP Pensjon	1 879 412	1 879 412
Otto Olsen Invest AS	1 503 957	1 608 249
VPF Nordea Norge Verdi	1 599 845	1 542 381
Øvrige eiere	20 688 045	19 490 490
Sum	106 445 320	106 445 320

Aksjer eiet av styremedlemmer og daglig leder per 31.12.17	Antall aksjer
Line Norbye (styremedlem) *	616 200
Olav Thon (styrets formann) *	70 930
Sissel Berdal Haga (styremedlem)	22 000
Ole-Christian Hallerud (varamedlem)	250

* Aksjeinnehav inkluderer aksjer eid av nærstående.

Utbytte:

Det er foreslått utbytte med kr 2,20 per aksje for regnskapsåret 2017.

NOTE 32 RESULTAT PER AKSJE

Basis for beregning av resultat pr. aksje og utvannet resultat per aksje:

	2017	2016
Utstedte ordinære aksjer per 01.01	106 445 320	106 445 320
Akseemisjon	0	0
Utstedte ordinære aksjer per 31.12	106 445 320	106 445 320
Periodens resultat tilordnet aksjonærene	3 427	3 522
Resultat per aksje (i hele kroner)	32,19	33,09

NOTE 33 NÆRSTÅENDE PARTER

71,9 % 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 allmenntilretteleggelse.

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

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har en forretningsføreravtale med Thon Eiendomsdrift AS som i likhet med Olav Thon Eiendomsselskap ASA er et datterselskap av Olav Thon Gruppen AS. Gjennom avtalen sikres konsernet 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 2017 utgjorde totalt honorar kr. 98,1 mill. (for 2016 kr 87,2 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 2017 kr 52,3 mill. (i 2016 kr 49,8 mill.).

Transaksjoner med felleskontrollerter (FKS) og tilknyttede (TS) selskaper:

Transaksjoner prises på basis av armlengdes avstand.

		2017	2016
Salg av varer og tjenester:	Felleskontrollerte selskaper	153	150
	Tilknyttede selskaper	0	0
	Sum	153	150
Kjøp av varer og tjenester:	Felleskontrollerte selskaper	153	150
	Tilknyttede selskaper		
	Sum	153	150
Fordringer:	Felleskontrollerte selskaper	5	3
	Tilknyttede selskaper	0	0
	Sum	5	3
Gjeld:	Felleskontrollerte selskaper	0	0
	Tilknyttede selskaper	0	0
	Sum	0	0

NOTE 34 OPERASJONELLE LEIEAVTALER**Leieavtaler hvor konsernet er leietaker**

Selskapet har inngått operasjonelle, ikke-kansellerbare leieavtaler. Et datterselskap til Amfi Eiendom AS (Drøbak City AS) har inngått en oppsigelig operasjonell avtale. Leiekostnaden for denne leieavtalen utgjorde 11 (10).

Minimum leiekostnad knyttet til ikke kansellerbare leieavtaler har følgende forfall	2017	2016
Innen ett år	11	10
Mellom to og fem år	45	39
Senere enn fem år (10 til 60 års varighet)	57	49
Sum	113	98

Minimum forventet fremtidig leieinntekt for ikke kansellerbare fremleiekontrakter beløper seg til 55.

Leiebeløp kostnad-/inntektsført i perioden:	2017	2016
Minimum leiebetalinger	19	18
Variable leiebetalinger	0	0
Innbetalinger på fremleie	32	30
Sum	13	12

Leieavtaler hvor konsernet er utleier av investeringseiendommer:

Konsernet har inngått kontrakter for utleie av fast eiendom. Kontraktene har gjennomsnittlig 4 års varighet.

Før ikke kansellerbare leiekontrakter forfaller konsernets minimums leieinntekter som følger	2017	2016
Innen ett år	1 731	1 705
Mellom ett og fem år	7 377	7 218
Senere enn fem år	2 625	2 741
Sum	11 733	11 664

Balansført verdi av eiendeler som leies ut under operasjonelle leieavtaler er som følger	2017	2016
Eierbenyttet eiendom	0	0
Investeringseiendom	51 435	47 695
	51 435	47 695
Akkumulert avskrivning	0	0
Bokført verdi	51 435	47 695

Periodisert leieinntekt i balanse	2017	2016
Mottatt ikke opptjent leieinntekt	283	292

NOTE 35 BETINGEDE FORPLIKTELSER

Konsernet har kontraktsfestede, ikke balanseførte forpliktelser for kjøp og tilvirkning av investeringseiendom, anlegg under utførelse og boliger for videresalg per 31.12.17 på 1 210 millioner kroner (per 31.12.16 1 383 millioner kroner).

Morselskapet har en pågående rettsvist vedrørende størrelsen av et etteroppgjør knyttet til et tidligere eiendomskjøp. Etteroppgjøret skal etter nærmere forutsetninger reflektere beregnet utviklingsgevinst etter at eiendommen er ferdig-utviklet.

Selskapet har avvist kravet, som er i størrelsesorden 200 millioner kroner. Oslo tingrett avsa 19.03.2018 dom i saken der Olav Thon Eiendomsselskap ASA ble frifunnet for kravet. Dommen kan ankes og er således ikke rettskraftig ved tidspunktet for avleggelse av regnskapet.

Det er ikke foretatt avsetninger for rettslige krav per 31.12.2017. Konsernet er ikke involvert i andre tvister eller pågående rettssaker som kan resultere i slike krav av vesentlig størrelse.

NOTE 36 KORRIGERING AV FEIL/REKLASSIFISERING I TIDLIGERE PERIODER

Det er avdekket en feil i årsregnskapet for 2016 knyttet til presentasjon av sikring av nettoinvestering i utlandet. Feilen er rettet i henhold til IAS 8 ved at effekten 19 millioner kroner er reklassifisert fra «Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet» i totalresultatet til finanskostnader i resultatregnskapet. Tilsvarende er skatteeffekten på -4 millioner kroner flyttet fra «Endring utsatt skatt» i resultatet til «Skatt på utvidet resultat» i totalresultatet.

Det er også foretatt en reklassifisering fra linje «Leieinntekter» til linje «Andre eiendomsrelaterte inntekter» på 11 millioner kroner i 2016.

NOTE 37 NYE OG ENDREDE STANDARDER

Nye og endrede standarder og fortolkninger som har trådt i kraft i løpet av 2017 har ikke medført vesentlige endringer for regnskapsprinsippene til konsernet.

En rekke nye og endringer i standarder og fortolkninger er utgitt av IASB med ikrafttredelses tidspunkt for regnskapsperioder som begynner etter 1. januar 2017. Ingen av disse er anvendt av selskapet i forbindelse med utarbeidelse av årsregnskapet for 2017. De mest sentrale nye standarder og endringer i eksisterende standarder er:

IFRS 9 FINANSIELLE INSTRUMENTER

IFRS 9 «Financial Instruments» regulerer klassifisering, måling og regnskapsføring av finansielle eiendeler og finansielle forpliktelser. Den komplette versjonen av IFRS 9 ble utgitt i juli 2014. Den erstatter IAS 39. Etter IFRS 9 klassifiseres finansielle eiendeler i tre kategorier, virkelig verdi over utvidet resultat, virkelig verdi over resultat og amortisert kost. Målekategoriene bestemmes ved førstegangsregnskapsføring. Klassifisering avhenger av foretakets forretningsmodell for styring av sine finansielle instrumenter og karakteristika av kontantstrømmene. For finansielle forpliktelser videreføres i hovedsak reguleringen fra IAS 39. IFRS 9 forenkler kravene til sikringsbokføring noe i forhold til gjeldende regler under IAS 39. Standarden medfører en endring i forhold til vurdering av tap på krav. Dagens regler krever avsetning først når det har inntruffet en tapshendelse, mens nye regler krever avsetning for forventede krav. Standarden trer i kraft for regnskap som begynner 01.01.2018 eller senere. Konsernet har foreløpig ikke fullført vurderingen av hvilken virkning IFRS 9 vil ha for Konsernet.

IFRS 15 INNTEKTER FRA KUNDEKONTRAKTER

IFRS 15 erstatter eksisterende standarder for inntektsføring (IAS 11 og IAS 18) med virkning fra 01.01.2018. IFRS 15 introduserer en 5 stegs metode for regnskapsføring av inntekt: 1. Identifisering av kontrakten med kunden, 2. Identifisering av leveranseforpliktelsene, 3. Fastsettelse av transaksjonspris, 4 Allokering av transaksjonsprisen og 5 Regnskapsføring av inntekt etter hvert som leveranseforpliktelsene innfris. Standarden kan medføre endringer i forhold til tidspunkt for inntektsføring, og måling av inntekt. En foreløpig analyse tilsier at ny regnskapsstandard ikke vil ha vesentlig effekt for Konsernet.

IFRS 16 LEIEKONTRAKTER

IASB utga en ny standard for leasing den 13. januar 2016. Standarden trer i kraft for regnskap som begynner etter 01.01.2019. Standarden krever at leietaker balansefører en bruksrett med tilhørende forpliktelse for alle vesentlige leiekontrakter. En foreløpig analyse av effekter av implementering av ny regnskapsstandard tilsier at dette ikke vil ha vesentlig effekt for Konsernet.

Øvrige endringer i standarder og fortolkninger som er vedtatt av IASB forventes ikke å ha innvirkning av betydning på konsernregnskapet til Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

ALTERNATIVE RESULTATMÅL

KONSERN

(Beløp i hele millioner kroner)

Olav Thon Eiendomsselskap ASA utarbeider finansiell informasjon i samsvar med internasjonale standarder for finansiell rapportering (IFRS).

I tillegg ønsker selskapet å presentere Alternative resultatmål for å gi leserne en bedre forståelse av de underliggende økonomiske resultater i konsernet.

Verdiendringer investeringseiendommer og finansielle instrumenter

Verdiendringer investeringseiendommer og finansielle instrumenter påvirker selskapets resultat før skatter både i konsernets regnskap og i felleskontrollerte og tilknyttede selskap. Disse resultatpostene vurderes å være mer eksogent bestemt enn de øvrige resultatpostene.

	2017	2016
Verdiendringer investeringseiendommer fra resultatregnskapet	2 216	2 651
Verdiendringer investeringseiendom i felleskontrollerte selskap	26	179
Verdiendringer investeringseiendom i tilknyttede selskap	26	24
Verdiendringer finansielle instrumenter fra resultatregnskapet	165	119
Verdiendringer finansielle instrumenter felleskontrollert virksomhet	5	12
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	2 438	2 984

Resultat før skatter og verdiendringer

Resultat før verdiendringer investeringseiendommer og finansielle instrumenter vurderes å gi leserne en bedre forståelse av konsernets operative driftsutvikling.

	2017	2016
Resultat før skatter	4 193	4 465
Justert for verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-2 438	-2 984
Resultat før skatter og verdiendringer	1 755	1 481

Langsiktig substansverdi per aksje

"Langsiktig substansverdi per aksje" basert på en markedsmessig vurdering av gjeldsposten "Utsatt skatt".

	2017	2016
Majoritetens andel av egenkapital	24 061	20 950
Utsatt skatt	6 945	6 494
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 % (7 %)	-1 812	-1 890
Langsiktig substansverdi	29 194	25 554
Antall aksjer	105 745 320	106 345 320
Langsiktig substansverdi per aksje i NOK	277	240

Rentebærende gjeld

Oppdeling av konsernets samlede gjeld i rentebærende - og ikke-rentebærende gjeld vurderes å gi leserne en bedre forståelse av konsernets gjeldssituasjon og konsernets finansiell stilling. Netto rentebærende gjeld fremkommer ved å trekke konsernets bankinskudd fra rentebærende gjeld. Netto rentebærende gjeld benyttes blant annet til beregning av konsernets belåningsgrad.

	2017	2016
Obligasjonslån, langsiktig	6 385	6 681
Obligasjonslån, kortsiktig	2 375	855
Sertifikatlån, kortsiktig	4 399	2 377
Øvrig langsiktig rentebærende gjeld	7 750	9 903
Øvrig kortsiktig rentebærende gjeld	804	1 437
Rentebærende gjeld	21 713	21 252
Bankinnskudd og kontanter	-366	-325
Netto rentebærende gjeld	21 348	20 927

Netto kontantstrøm fra drift

Netto kontantstrøm fra driften vurderes å gi leserne en bedre forståelse av hvilken likviditet som genereres fra konsernets operative virksomhet. Dette er av betydning for vurdering av selskapets finansielle resultater og finansielle posisjon.

	2017	2016
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	1 626	1 779
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter	-9	429
Netto kontantstrøm fra drift	1 634	1 350



Velkommen til
over 100 butikker
Åpent 10-20 (18)

RESULTATREGNSKAP

MORSELSKAP

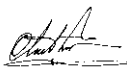
	Note	2017	2016
(Beløp i 1 000 kroner)			
Leieinntekter	14	802 500	785 635
Gevinst ved avgang anleggsmidler		58	2 542
Andre driftsinntekter	2	148 482	153 047
Driftsinntekter		951 039	941 224
Lønnskostnader	3	-8 118	-7 498
Ordinære avskrivninger	6	-35 504	-35 106
Nedskriv. på varige driftsmidler og immater. eiendeler	6	0	-11 225
Tap ved avgang anleggsmidler		-20	0
Andre driftskostnader	3, 4, 14	-373 236	-392 992
Driftskostnader		-416 877	-446 821
Driftsresultat		534 162	494 403
Finansinntekter	5	358 637	896 166
Finanskostnader	5	-859 854	-912 483
Netto finansposter		-501 217	-16 317
Resultat før skatter		32 945	478 086
Skattekostnader	11	-50 439	-106 643
Årsresultat		-17 494	371 443
Disponering av årets resultat:			
Avsatt til utbytte	13	232 640	212 891
Overført annen egenkapital		-250 133	158 552
Sum disponeringer og overføringer	13	-17 494	371 443

BALANSE PER 31.12.17

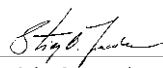
MORSELSKAP

	Note	2017	2016
(Beløp i 1 000 kroner)			
EIENDELER			
Immatrielle eiendeler	6	5 998	5 998
Varige driftsmidler	6	3 255 467	3 185 678
Investeringer i datterselskap, felleskontrollert og tilknyttet selskap	1	13 495 035	13 453 174
Langsiktig fordring/gjeld til konsernselskaper	7	2 047 206	2 138 322
Andre finansielle anleggsmidler	7	142 320	38 059
Anleggsmidler		18 946 027	18 821 231
Fordringer	8	2 779 486	2 739 010
Bankinnskudd, kontanter og lignende		114 154	10 243
Omløpsmidler		2 893 640	2 749 253
Sum eiendeler		21 839 667	21 570 484
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	12, 13	106 445	106 445
Egne aksjer	12, 13	-700	-100
Overkurs	13	318 361	318 361
Annen egenkapital	13	923 996	1 187 453
Sum egenkapital	13	1 348 100	1 612 159
Pensjonsforpliktelser	3	1 270	1 270
Utsatt skatt	11	249 384	297 143
Annen langsiktig gjeld	9	15 162 211	16 514 293
Sum langsiktig gjeld		15 412 865	16 812 706
Betalbar skatt	11	11 890	165
Annen kortsiktig gjeld	10	5 066 811	3 145 453
Sum kortsiktig gjeld		5 078 702	3 145 618
Sum gjeld		20 491 567	19 958 324
Sum egenkapital og gjeld		21 839 667	21 570 483

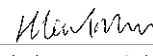
Oslo, 21. mars 2018
Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA



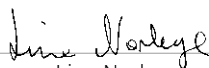
Olav Thon (styrets formann)



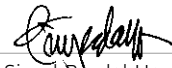
Stig O. Jacobsen



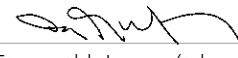
Kristian Leer-Salvesen



Line Norbye



Sissel Bårdal Haga



Dag Tangevald-Jensen (adm. direktør)

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

MORSELSKAP

	2017	2016
(Beløp i 1 000 kroner kroner kroner)		
Resultat før skattekostnad	32 945	478 086
Betalte skatter	-198	-23 028
Gevinst/tap anleggsmidler	-16 708	-2 540
Ordinære avskrivninger	35 504	46 331
Gevist/tap valuta	67 233	-64 987
Avskrivning renteswap	-129 279	0
Periodiserte lånekostnader	-59	-4 347
Endring i kundefordringer	3 667	-5 504
Endring i leverandørgjeld	16 631	5 708
Endring i pensjonsforpliktelser	0	-90
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter	341 246	-273 781
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	350 982	155 848
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	225	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-105 480	-63 331
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	16 669	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-41 861	-6 237 350
Innbetalinger tilknyttet andre investeringer	271 943	0
Utbetalinger tilknyttet andre investeringer	-172 404	-6 028
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-30 908	-6 306 709
Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld	2 745 147	3 786 177
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-4 057 155	-1 719 475
Innbetaling ved opptak av kortsiktig gjeld	8 214 633	7 790 437
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-6 178 160	-6 477 915
Reduksjon av konsernkonto bank	0	2 903 266
Økning av konsernkonto bank	-344 366	0
Utbetalinger av utbytte og konsernbidrag	-496 891	-191 602
Kjøp av egne aksjer	-100 200	-12 733
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-216 992	6 078 155
Netto endring i kontanter og bankinnskudd	103 082	-72 706
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	10 243	93 284
Valutagevinst/tap bankinnskudd	829	-10 336
Kontanter og bankinnskudd per 31.12	114 154	10 242

NOTER

MORSELSKAP

(I talloppstillingene er alle beløp i hele 1.000 kroner)

GENERELT

Olav Thon Eiendomsselskap ASA er et allmennaksjeselskap registrert i Norge og notert på Oslo Børs. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Stenersgata 2 i Oslo.

Selskapet driver erverv, utvikling og utleie av næringsseiendommer og kjøpesenter i Norge.

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet til Olav Thon Eiendomsselskap ASA er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge.

Driftssegmenter

Olav Thon Eiendomsselskap ASA er organisert i to driftssegmenter, «kjøpesentereieendom» og «næringsieendom». Driftssegmentene representerer ulike leietakerbehov, og styres til dels uavhengig av hverandre.

Valuta

Balansposter 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 består hovedsakelig av leieinntekter, men også felleskostnader som viderebelastes leietakere inntektsføres. Fast- og minimumsleie fra investeringseiendommer inntektsføres lineært over leieperioden.

Finanskostnader knyttet til prosjekt under oppføring

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

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 er bokført til avskrevet verdi iht. en avskrivningsplan etter bedriftsøkonomiske prinsipper. Ved varig verdifall bokføres eiendommene til antatt markedsverdi. Vedlikeholdskostnader kostnadsføres når de oppstår, hvilket vurderes å innebære tilfredsstillende inntekts- og kostnadssammenstilling samlet for selskapets eiendomsportefølje. Påkostninger tillegges eiendommens kostpris og avskrives i takt med eiendommen.

Selskapets overordnede målsetting er knyttet til verdiutviklingen for selskapets eiendomsportefølje som helhet. Selskapet 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).

Kontanter

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.

Egne aksjer

Ved tilbakekjøp av egne aksjer føres kjøpspris, inklusiv direkte tilknyttede kostnader, som endring i egenkapital. Egne aksjer presenteres som reduksjon av egenkapital. Tap eller gevinst på transaksjoner med egne aksjer blir ikke resultatført.

DS, FK og TS

Investeringer i datter-, felleskontrollerte- 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 aksjonærer. 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 skattetreksforpliktelser er dekket med bankgaranti.

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.

Pensjoner

Selskapet har en innskuddsplan samt ytelsespensjon for 1 person. Ytelsesbaserte pensjonsordninger vurderes til nåverdien av fremtidige pensjonsytelser som regnskapsmessig anses opptjent på balansedagen.

Innskudd til den innskuddsbaserte pensjonsordningen regnskapsføres som lønnskostnad når de forfaller.

Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt.

FINANSIELL RISIKOSTYRING

Styret fastsetter målsettinger og rammer for finansiell risiko, og den løpende styring av finansielle risiko er tillagt konsernets finansavdeling. Et viktig element i selskapets

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

Kredittrisiko

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

Likviditetsrisiko

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

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

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

Renterisiko

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

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

Selskapets finansielle risiko knyttet til utviklingen i rentenivået reduseres ved å ha en balansert rentereguleringsprofil på gjeldsporteføljen. Selskapets gjeld opptas i hovedsak med flytende rente, og for å tilpasse gjeldsporteføljen til selskapets målsetting for renteprofil anvendes renteswapavtaler og renteswapopsjoner.

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.

NOTE 1 DATTERSELSKAPER (DS), FELLESKONTROLLERTE (FKS) OG TILKNYTTETE SELSKAPER (TS)

	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets egenkap.	Selskapets resultat	Balanseført verdi
Datterselskaper:						
Jessheim Storsenter AS	1998	Oslo	100,0 %	138 445	25 986	500
Gardermoen Park AS	2001	Oslo	100,0 %	209 608	57 326	90 863
Molde Storsenter AS	2008	Molde	100,0 %	108 516	18 838	40 473
Time Park Service AS	2007	Oslo	100,0 %	7 075	-90	510
Thon Åsane AS	2012	Bergen	100,0 %	51 073	7 417	254 371
Thon Storo ANS ¹⁾	1994	Oslo	99,0 %	918 920	165 425	141 041
Bergen Storsenter AS	1996	Oslo	100,0 %	550 976	40 814	43 451
Info-Rama AS	1998	Oslo	100,0 %	955 775	64 540	380 187
KS Lagunen ²⁾	1994	Oslo	90,0 %	50	0	45
Thon Straume AS	2015	Fjell	100,0 %	37 413	3 743	32 838
Amfi Eiendom AS ⁵⁾	1996	Surnadal	100,0 %	7 395 366	39 742	8 595 575
Vestkanten AS ⁵⁾	2010	Bergen	88,9 %	366 202	46 605	271 433
Thon Fastigheter AB ⁵⁾	2014	Sverige	100,0 %	924 011	792	959 745
Thon Norheim Eiendom AS	2015	Sandnes	100,0 %	10 191	174	13 238
Sartor Storsenter AS ⁵⁾	2015	Fjell	60,0 %	291 201	36 035	523 560
Åsane Storsenter DA ³⁾	2016	Bergen	50,1 %	1 493 948	60 668	937 747
						12 285 577

Felleskontrollerte- og tilknyttede selskaper:

Lagunen AS ⁴⁾	1994	Bergen	42,0 %	851	274	42
Lagunen Eiendom AS ⁴⁾	1995	Bergen	42,0 %	95 948	9 183	11 242
Lagunen DA ⁴⁾	2001	Bergen	50,0 %	350 333	33 665	0
Sørlandssenteret DA ^{4,5)}	2009	Bergen	50,0 %	2 505 320	3 867	1 198 173
Sum						1 209 457

- ¹⁾ Selskapet er 99 % eiet av morselskapet og 1 % av datterselskap
²⁾ Selskapet er 90 % eiet av morselskapet og 10 % av datterselskap
³⁾ Selskapet er 50,1 % eiet av morselskapet og 49,9 % eiet av datterselskap
⁴⁾ Felleskontrollert selskap i morselskapet
⁵⁾ Disse selskapene er morselskap i konsern, her er bare morselskap med.

NOTE 2 ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2017	2016
Felleskostnader, viderebelastet leietaker	106 363	110 974
Øvrige driftsinntekter	42 119	42 070
Sum	148 482	153 044

NOTE 3 LØNSKOSTNADER, GODTGJØRELSER MV.

	2017	2016
Lønnskostnader	17 037	16 542
Arbeidsgiveravgift	2 523	2 428
Pensjonskostnader	1 019	684
Viderefakturerte kostnader til leietakerne	-12 470	-12 169
Andre ytelser	9	13
Sum	8 118	7 498

Gjennomsnittlig antall årsverk i selskapet er 32.

Samlet lønn og annen godtgjørelse til administrerende direktør, ledende ansatte og styrets medlemmer

Styrets medlemmer har mottatt følgende ytelser	Styrehonorar	Honorar revisjonsutvalget
Olav Thon (styreformann)	100	
Kristian Leer-Salvesen (styremedlem)	100	30
Sissel Berdal Haga (styremedlem)	100	30
Line Norbye (styremedlem)	100	
Stig Jacobsen (styremedlem)	100	
Ole Christian Hallerud (varamedlem)	30	

Administrerende direktør har mottatt følgende ytelser

Lønn	1 847
------	-------

Det er ingen ledende ansatte utover administrerende direktør. Øvrige ledende ansatte er innleid og dekkes gjennom administrasjonshonoraret.

Øvrig ledende personell er innleid og dekkes gjennom administrasjonshonoraret.

Selskapet har ingen bonusavtaler, opsjoner, tegningsretter, eller andre former for godtgjørelse til administrerende direktør eller styrets medlemmer som er avhengig av verditvilling i selskapet. Det foreligger ingen forpliktelser av noen art, og det er ikke ytet lån eller sikkerhetsstillelser for lån til noen av disse.

Videre har selskapet ingen avtaler om garantilønn utover oppsigelsestiden.

Lønn og annen godtgjørelse til administrerende direktør fastsettes av styret, mens godtgjørelse til eventuelle andre ledende ansatte fastsettes av administrerende direktør i samråd med styrets leder.

Det søkes å legge forholdene til rette for å rekruttere og holde medlemmer av ledelsen som innehar de kvaliteter som kreves for å drive selskapet og fremme verdiskapingen. Den enkelte ansattes godtgjørelse skal være konkurransedyktig og reflektere vedkommendes ansvarsområde og utførelse av arbeidet. Godtgjørelsen skal ikke være av en art eller ha et omfang som kan skade selskapets rennome.

Godtgjørelsen kan bestå av en kombinasjon av fast løpende ytelse og variable godtgjørelser, herunder:

- > Naturalytelser som fremgår av arbeidsavtaler (for eksempel telefon/IKT-løsninger, bilhold og forsikringsordninger).
- > Kollektive og individuelle pensjonsordninger.
- > Etterlønsordninger hvor lønnsbetingelsene skal opprettholdes i inntil 24 måneder dersom arbeidsforholdet avsluttes.
- > Eventuell resultatavhengige godtgjørelser.

Ordninger som nevnt i Almennaksjelovens § 6-16 første ledd punktum nr 3 skal godkjennes av selskapets generalforsamling.

Styret vil for øvrig ikke for det kommende regnskapsåret fastsette noen beløpmessige eller andre rammer og vilkår for godtgjørelse i tillegg til basislønn.

Selskapets kostnadsførte honorar for lovpålagt revisjon for året utgjør tkr. 707. Det er kostnadsført honorar til revisor for andre tjenester med tkr. 134.

Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser	2017	2016
Utbetalte pensjoner	363	376
Endring i pensjonsforpliktelser	0	-90
Obligatorisk tjenstepensjon	656	398
Netto pensjonskostnader	1 019	684

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

I tillegg har man ytelsespensjon for 1 person, der nåverdien av forpliktelsen er 1.270 tusen kroner (1.270 tusen kroner per 31.12.2016).

Avtalen er effektiv og har løpende årlige utbetalinger.

NOTE 4 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

	2017	2016
Vedlikeholdskostnader	66 572	88 147
Forretningsførerhonorar	38 785	38 259
Felleskostnader (viderebelastet leietakere)	106 363	110 974
Felleskostnader (utleiers andel)	17 905	16 623
Markedsføringskostnader	45 831	47 359
Andre driftskostnader	97 780	91 630
Sum	373 236	392 992

NOTE 5 ANDRE FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER

	2017	2016
Inntekter på investering i datterselskaper	16 669	279 998
Renter fra konsernselskaper	83 772	166 859
Andre rente- og finansinntekter	132 596	68 770
Valutagevinst	106 937	356 539
Utbytte aksjer	18 663	24 000
Finansinntekter	358 637	896 166
Renter til konsernselskaper	-34 496	-73 632
Andre rente- og finanskostnader	-640 150	-569 586
Valutatap	-185 208	-269 265
Finanskostnader	-859 854	-912 483

NOTE 6 VARIGE DRIFTSMIDLER

	Fast eiendom	Anlegg u/ utførelse	Løsøre	Sum	Immaterielle eiendeler
Anskaffelseskost per 01.01	3 844 055	45 268	21 515	3 910 838	5 998
- herav balanseførte lånekostnader fast eiendom	17 290				
Tilgang	68 490	36 498	492	105 480	
- herav balanseførte lånekostnader fast eiendom	229				
Avgang	-25	0	-344	-369	
- herav balanseførte lånekostnader fast eiendom	0				
Anskaffelseskost per 31.12	3 912 520	81 766	21 663	4 015 949	5 998
Oppskrevet før 01.01	116 216			116 216	
Akkumulerte avskrivninger på oppskrivninger per 31.12	-6 858			-6 858	
Akkumulerte avskrivninger per 31.12	-853 839		-16 001	-869 840	
Balanseført verdi per 31.12	3 168 039	81 766	5 663	3 255 467	5 998
Årets avskrivninger	33 045		2 459	35 504	
Årets nedskrivninger	0		0	0	
Årlig leie av ikke balanseførte driftsmidler	74 512		40	74 552	
Før selskapet og konsernet					
Økonomisk levetid	100 år		3-10 år		
Valgt avskrivningsplan	Lineær		Lineær		

Eiendomsmassen vurderes å ha vesentlig høyere markedsverdi enn bokført verdi.
Immaterielle eiendeler gjelder ikke-avskrivbar utbyggingsrett, samt bruksrett parkeringsplass.

NOTE 7 ANDRE FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

	2017	2016
Lån til konsernselskap i utenlandsk valuta ¹⁾	2 047 206	2 138 322
Andre fordringer ²⁾	142 320	38 058
Sum	2 189 526	2 176 380

¹⁾ Den totale sum i begge år forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt.

²⁾ Herav forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt tkr 131.958 (tkr 15.714).

NOTE 8 KORTSIKTIGE FORDRINGER

	2017	2016
Kundefordringer	159 515	162 694
Fordringer på konsernselskaper	2 593 868	2 513 820
Fordringer på felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	5 509	3 323
Andre fordringer	20 593	59 173
Sum	2 779 486	2 739 010

NOTE 9 ANNEN LANGSIKTIG GJELD

	2017	2016
Obligasjonslån	8 759 280	7 536 080
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 780 000	8 245 220
Annen gjeld	622 931	732 993
Sum ¹⁾	15 162 211	16 514 293

¹⁾ Avdragsstrukturen for samlet gjeld er:

År	2018	2019	2020	2021	2022	Senere	Sum
Beløp	3 024 760	3 384 660	2 899 860	2 950 000	1 150 000	1 752 931	15 162 211

For å redusere risiko knyttet til utviklingen i rentenivået har selskapet inngått renteswapavtaler. Per 31.12 er virkelig verdi av renteswapavtaler -1.764 (-1.930).

Pantstillelser og garantier mv.	2017	2016
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:		
Obligasjonslån	6 960 000	6 680 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 580 000	8 045 220
Sum ¹⁾	12 540 000	14 725 220

Balansført verdi av de pantsatte verdier

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2 848 926	2 003 605
---	-----------	-----------

¹⁾ Kr. 9.273 mill av selskapets gjeld er sikret med pant i bygninger og tomter eiet av datterselskap.

Selskapet har i forbindelse med konsernkontoavtale med kreditttramme på kr. 360 mill stillet garanti på vegne av de deltakende datterselskaper. I tillegg har selskapet stillet garanti for kr. 544 mill på vegne av et datterselskap.

Selskapet har følgende solidaransvar for gjeld utover egen eierandel i selskaper som inngår i datterselskap (DS) og felleskontrollert selskap (FKS):

	2017	2016
Bergen Storsenter ANS (DS)	0	221
Thon Storo ANS (DS)	12 055	7 860
Info-Rama ANS (DS)	0	13
Sum	12 055	8 093

I tillegg har selskapet stillet kausjon på totalt 170 millioner kroner på vegne av datterselskapet Amfi Eiendom AS, som sikkerhet for selskapets gjeld.

NOTE 10 KORTSIKTIG GJELD

	2017	2016
Sertifikater	4 399 220	2 376 800
Gjeld til kredittinstitusjoner	123 145	26 940
Påløpt rente	46 203	32 177
Avsatt til utbytte	232 640	212 891
Leverandørgjeld	35 466	21 456
Skyldige offentlige avgifter	21 994	23 090
Gjeld til konsernselskap	45 002	288 046
Annen gjeld	163 141	164 053
Sum	5 068 351	3 145 453

NOTE 11 SKATT

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt	31.12.2017	31.12.2016
Forskjeller som utlignes:		
Anleggsmidler	859 758	1 079 061
Omløpsmidler	6 020	4 809
Valutasikring	0	11 037
Langsiktig fordring og gjeld i valuta	110 415	34 938
Sum	976 192	1 129 845
Forskjeller som ikke utlignes:		
Oppskrivninger	109 358	109 520
Pensjonsforpliktelser	-1 270	-1 270
Sum	108 088	108 250
Sum midlertidige forskjeller	1 084 280	1 238 095
Utsatt skatt	249 384	297 143

Betalbar skatt fremkommer slik	2017	2016
Ordinært resultat før skattekostnad	32 945	478 086
Permanente forskjeller	-34 562	-303 242
Endring midlertidige forskjeller	153 815	-191 437
Herav endring i andeler deltakerlign. selskap	-265 535	93 026
Skattepl. resultat andeler i deltakerlign. selskap	162 880	208 226
Grunnlag betalbar skatt	49 544	284 659
Betalbar skatt i resultatet	11 890	71 165
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-71 000
Betalbar skatt i balansen	11 890	165
Årets skattekostnad fremkommer slik		
Betalbar skatt	11 890	71 165
Skattekostnad fra tidligere år	33	0
Endring i utsatt skattefordel/skatt	-36 916	47 859
Endring fra 24 % til 23 % for utsatt skatt	-10 843	-12 381
Skatt på andeler omdannet fra ANS til AS	86 274	0
Årets totale skattekostnad	50 439	106 643

Anvendt skattesats 24 %, bortsett fra utsatt skatt 2017 som er 23 %.

NOTE 12 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen i selskapet utgjør kr 106 445 320 fordelt på 106.445.320 aksjer, hver pålydende kr. 1.

Styret har frem til 23.05.2018 fullmakt til å kjøpe selskapets egne aksjer på tilsvarende 10 % av selskapets aksjekapital. Den høyeste kjøpesum som skal betales per aksje er 250 kroner og den laveste 10 kroner. Styret står fritt med hensyn til å avgjøre på hvilken måte erverv og avhendelse av egne aksjer skal skje. Selskapet eier per 31.12.2017 700.000 egne aksjer.

Styret har videre frem til 23.05.2018 fullmakt til å forhøye aksjekapitalen med inntil 10 millioner kroner gjennom utstedelse av aksjer tilhørende selskapets eksisterende aksjeklasse. Fullmakten omfatter kapitalforhøyelse mot innskudd i andre eiendeler enn penger og rett til å pådra selskapet særlige plikter. Dersom aksjeinnskudd skal gjøres opp i annet enn penger, kan styret bestemme at slike verdier kan overføres til datterselskap mot at avregning skjer tilsvarende mellom datterselskap og Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Fullmakten omfatter beslutning om fusjon. Fullmakten er ikke benyttet per 31.12.2017.

	2017	2016
Aksjekapital 01.01	106 445 320	106 445 320
Endring i aksjekapitalen i året	0	0
Aksjekapital 31.12	106 445 320	106 445 320
Transaksjoner egne aksjer		
Inngående beholdning 01.01	100 000	0
Kjøp av egne aksjer i perioden	600 000	100 000
Sletting av egne aksjer i perioden	0	0
Sum egne aksjer 31.12	700 000	100 000

Aksjonærene i selskapet per 31.12	Antall aksjer 2017	Antall aksjer 2016
Olav Thon Gruppen AS *	76 532 950	76 532 950
Folketrygdfondet	4 241 111	5 391 838
MP Pensjon	1 879 412	1 879 412
Otto Olsen Invest AS	1 503 957	1 608 249
VPF Nordea Norge Verdi	1 599 845	1 542 381
Øvrige eiere	20 688 045	19 490 490
Sum	106 445 320	106 445 320

Aksjer eiet av styremedlemmer, daglig leder og revisor per 31.12	Antall aksjer
Line Norbye (styremedlem) *	616 220
Olav Thon (styrets formann) *	70 930
Sissel Berdal Haga (styremedlem)	22 000
Ole-Christian Hallerud (varamedlem)	250

* Aksjeinnehav inkluderer aksjer eid av nærstående.

Utbytte

Det er foreslått utbytte med kr 2,2 per aksje for regnskapsåret 2017.

NOTE 13 EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital per 01.01.2017	106 445	-100	318 361	1 187 453	1 612 160
Årets endring i egenkapital:					
Årets resultat				-17 494	-17 494
Avsatt til utbytte				-232 640	-232 640
Utbytte på egne aksjer				200	200
Kjøp av egne aksjer		-600		-99 800	-100 400
Utsatt skatt ved omdannelse ¹⁾				86 274	86 274
Egenkapital per 31.12.2017	106 445	-700	318 361	923 994	1 348 100

¹⁾ Info-Rama og Bergen Storsenter er omdannet fra ANS til AS.

NOTE 14 NÆRSTÅENDE PARTER

71,9 % 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 allmenntilretteleggelse.

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

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har en forretningsføreravtale med Thon Holding AS, som i likhet med Olav Thon Eiendomsselskap ASA, er et datterselskap av Olav Thon Gruppen AS. Gjennom avtalen sikres morselskapets og konsernets 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 2017 utgjorde totalt honorar kr. 38,8 mill. (kr. 38,3 mill.) for selskapet.

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, hvor leiebetingelsene er basert på generelle markedsbetingelser på avtaletidspunktet. Samlede leieinntekter fra selskaper i Olav Thon Gruppen utgjorde i 2017 kr. 95,8 mill. (kr. 98,8 mill.).

Selskapet har eierandeler i og deltar i felles kontroll av følgende selskap:
Sørlandssenteret DA (50 %), Lagunen DA (50 %), Lagunen AS (42 %), Lagunen Eiendom AS (42 %).

REVISORS BERETNING



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikta
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Olav Thon Eiendomsselskap ASAs årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap, kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Olav Thon Eiendomsselskap ASA per 31. desember 2017 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Olav Thon Eiendomsselskap ASA per 31. desember 2017 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

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.

Sentrale forhold ved revisjonen

Sentrale forhold ved revisjonen er de forhold vi mener var av størst betydning ved revisjonen av årsregnskapet for 2017. Disse forholdene ble håndtert ved revisjonens utførelse og da vi dannet oss vår mening om årsregnskapet som helhet. Vi konkluderer ikke særskilt på disse forholdene.



Beskrivelse av forholdet

Revisjonen av forholdet

<i>Verdsettelse av investeringseiendommer</i>	
<p>Investeringseiendom er konsernets viktigste aktiva og utgjør det vesentligste av konsernets balansesum. Verdsettelsen av investeringseiendom er således av vesentlig betydning for fastsettelsen av konsernets egenkapital. Verdiendringer av investeringseiendom påvirker dessuten tidvis resultatregnskapet vesentlig.</p> <p>Verdsettelsen utføres av konsernet selv og kvalitetssikres ved at det innhentes verddivurderinger fra to uavhengige verdsettere. Selskapet og de eksterne ekspertene har basert sitt arbeid på kravene i IFRS 13 og anerkjente verdsettelsesmetoder. Verdsettelsen innebærer bruk av flere nøkkelfaktorer som er gjenstand for skjønnsanvendelse.</p> <p>Skjønn benyttes blant annet for å estimere fremtidige leieinnbetalinger, avkastningskrav (Yield), ledighet og eierkostnader.</p> <p>Regnskapspostens størrelse og bruken av estimater for fastsettelsen av den, gjør at vi vurderer dette som et sentralt forhold i revisjonen.</p> <p>Vi viser også til omtale i styrets årsberetning og notene 0 og 16.</p>	<p>Våre revisjonshandlinger knyttet til investeringseiendommer har omfattet en detaljert gjennomgåelse av konsernets verdsettelse av investeringseiendommene.</p> <p>Vi har vurdert verdsetternes kvalifikasjoner, kompetanse og objektivitet.</p> <p>Vi har sammenlignet verdsettelsen og forutsetningen som er lagt til grunn i den, med verdsettelsen fra de to eksterne verdsetterne, samt vurdert mot data vi har observert i markedet.</p> <p>Vi har påsett at verdsettelsene er gjennomført i tråd med gjeldende verdsettelsesprinsipper og er hensiktsmessige for bruk til formålet</p> <p>Vi har gjennomgått og vurdert forutsetningene knyttet til fremtidige leieinnbetalinger og avkastningskrav.</p> <p>Vi har fokusert våre handlinger på de største eiendommene og testet at underliggende eiendomsdata som blant annet avtalt markedsleie, varighet av leieperiode, eierkostnader og utleid areal er i overensstemmelse med informasjon i verdsettelsesrapportene.</p>

<i>Inntektsføring av leie og andre eiendomsrelaterte inntekter</i>	
<p>Konsernets inntekter består i hovedsak av leieinntekter fra næringsseiendom. Konsernet har et høyt antall leiekontrakter hvor det skjer mye endringer i porteføljen. Det vises til regnskapets prinsippnote for en redegjørelse for konsernets inntektsføringsprinsipper.</p> <p>Korrekt registrering av leiekontraktene i konsernets forvaltningssystem er nødvendig for å sikre nøyaktighet, eksistensen og korrekt periodisering av leieinntektene.</p> <p>Opplysninger om leieinntekter i forvaltningssystemet benyttes også som input til vurderingen av verdiene på</p>	<p>Vi har kartlagt konsernets kontrollmiljø og etablerte internkontroll knyttet til leieinntektene. Vi har vurdert kontrollenes utforming og testet effektiviteten for å kunne bygge på de etablerte kontrollene i vår revisjon.</p> <p>Selve testingen er foretatt gjennom å se på et utvalg leiekontrakter og at data i disse er nøyaktig registrert i konsernets forvaltningssystem. Dette underbygger eksistensen, nøyaktigheten og tidsriktigheten av leieinntektene.</p>



<p>konsernets investeringseiendommer, og påvirker således de totale verdiene i regnskapet.</p> <p>Feil registrering i konsernets forvaltningssystem vil kunne medføre feil i leieinntekter og verdier på investeringseiendommene.</p> <p>Regnskapspostens størrelse i resultatet og påvirkningen det har for øvrig på regnskapet gjør at vi vurderer denne som et sentralt forhold i revisjonen.</p>	<p>Vi kontrollerer videre at leiekontrakter registrert i forvaltningssystemet er fakturert.</p> <p>Vi avstemmer også at totale inntekter er korrekt overført fra forvaltningssystem til regnskapssystem.</p>
--	--

<p><i>Balanseføring av rentebærende gjeld og tilknyttede rentebytteavtaler</i></p>	
<p>Rentebærende gjeld med tilknyttede rentebytteavtaler er vesentlige passivaposter i konsernets balanse. Gjelden består av lån fra finansinstitusjoner, samt sertifikat- og obligasjonslån opptatt i hhv. det norske og svenske kapitalmarkedet. Verdsettelsen av gjelden er av vesentlig betydning for fastsettelsen av konsernets egenkapital. Verdiendringer av finansielle instrumenter påvirker dessuten tidvis resultatregnskapet vesentlig.</p> <p>Regnskapspostens størrelse og kompleksitet gjennom stor portefølje av lån fra finansinstitusjoner og noterte sertifikat- og obligasjonslån inkludert renteswapavtaler, gjør at vi vurderer dette som et sentralt forhold ved revisjonen.</p> <p>Vi viser også til omtale i årsberetningen og note 0, 22, 25, 28 og 29.</p>	<p>Våre revisjonshandlinger knyttet til rentebærende gjeld har omfattet detaljert gjennomgang av konsernets totale låneportefølje. For alle vesentlige poster er det foretatt avstemming mot eksterne bekreftelse eller eksterne dokumentasjon.</p> <p>Videre er verdi renteswaper, omregning av lån i valuta og rentekostnader gjennomgått.</p>

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen, redegjørelsene om foretaksstyring og samfunnsansvar.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen



informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde, for selskapsregnskapet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for konsernregnskapet i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU. 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 på tilbørlig måte opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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



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

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

Vi gir styret en uttalelse om at vi har etterlevd relevante etiske krav til uavhengighet, og om at vi har kommunisert og vil kommunisere med dem alle relasjoner og andre forhold som med rimelighet kan tenkes å kunne påvirke vår uavhengighet, og, der det er relevant, om tilhørende forholdsregler.

Av de sakene vi har kommunisert med styret, tar vi standpunkt til hvilke som var av størst betydning for revisjonen av årsregnskapet for den aktuelle perioden, og som derfor er sentrale forhold ved revisjonen. Vi beskriver disse sakene i revisjonsberetningen med mindre lov eller forskrift hindrer offentliggjøring av saken, eller dersom vi, i ekstremt sjeldne tilfeller, beslutter at en sak ikke skal omtales i beretningen siden de negative



konsekvensene av en slik offentliggjøring med rimelighet må forventes å oppveie allmennhetens interesse av at saken blir omtalt.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen og i redegjørelsene om foretaksstyring og samfunnsansvar 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, 9. april 2018
BDO AS

Asle Aftret
Statsautorisert revisor

STYRET

OLAV THON
STYREFORMANN
FØDT: 1923



Olav Thon er grunnlegger av Olav Thon Eiendomsselskap ASA og har vært styrets leder siden etableringen av selskapet i 1982. Olav Thon har siden 1940-tallet drevet en omfattende næringsvirksomhet. Den er nå samlet i Olav Thon Gruppen, som i dag er Norges ledende aktør innen eiendoms- og hotellvirksomhet.

I desember 2013 ble Olav Thon Stiftelsen opprettet, og samtlige aksjer i Olav Thon Gruppen AS ble gitt i gave fra Olav Thon til stiftelsen.

Olav Thon er konsernsjef i Olav Thon Gruppen, og er i tillegg styreleder i Olav Thon Stiftelsen, Olav Thon Gruppen AS og Thon Holding AS.

Per 31.12.17 eide Olav Thon ingen aksjer i selskapet, og hadde ingen opsjoner i selskapet. Per 31.12.17 eide nærstående til Thon 70.930 aksjer i selskapet.

KRISTIAN LEER-SALVESEN
STYREMEDLEM
FØDT: 1952



Kristian Leer-Salvesen er utdannet siviløkonom fra NHH og MBA fra University of California, Berkeley, samt cand.mag fra Universitetet i Bergen.

Kristian Leer-Salvesen har bred erfaring fra bank- og finansieringsvirksomhet, samt megling av næringsseiendommer. Han etablerte sammen med annen part næringsmeglingselskapet Akershus Eiendom AS.

Kristian Leer-Salvesen har flere styreverv, han er blant annet styreleder i Kleer AS og Berlin Property Invest AS. Han har siden

2006 drevet med eiendomsutvikling i Berlin gjennom Frigg Immobilien GmbH.

Per 31.12.17 eide Kristian Leer-Salvesen og nærstående ingen aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner.

Styremedlem siden 2003.

SISSSEL BERDAL HAGA
STYREMEDLEM
FØDT: 1940



Sissel Berdal Haga er utdannet cand. jur. fra Universitetet i Oslo. Berdal Haga har vært dommerfullmektig i Drammen og ved Oslo byfogdembete, byråsjef i Justisdepartementet, konstituert dommer i Eidsivating / Borgarting lagmannsrett, og fra 1985 til 2010 dommer i Oslo byrett / Oslo tingrett. Hun var i perioden 1991 - 2010 leder for Klagenemnden for Verdipapirsentralen.

Sissel Berdal Haga er styremedlem i Olav Thon Stiftelsen og i Olav Thon Gruppen AS, styremedlem og daglig leder i Olav Thons Samfunnsnyttige Stiftelse, og styremedlem i Olav Thons DNT-stiftelse.

Per 31.12.17 eide Sissel Berdal Haga 22.000 aksjer i selskapet. Hun hadde ingen opsjoner. Per 31.12.17 eide nærstående ingen aksjer i selskapet.

Styremedlem siden 2010.

Stig O. Jacobsen har handelsutdannelse fra blant annet Varehandelens Høyskole.

Stig O. Jacobsen har siden begynnelsen av 1980-tallet vært medeier og leder i Berg Jacobsen Gruppen i Molde, hvor kjernevirksomheten var dagligvarehandel og eiendom. Han har også vært eier og styreleder i kjøpesenterselskapet Møresentrene AS i 20 år, og har utviklet de største kjøpesentrene i Møre og Romsdal. Da disse ble fusjonert inn i Amfi Eiendom, videreførte Jacobsen styreengasjementet i Amfi Eiendom i 6 år.

I dag har Stig O. Jacobsen en rekke styreverv tilknyttet egen næringsvirksomhet, blant annet som styreleder i Angvik-selskapene, Berg Jacobsen AS og Angvik Ekornes Eiendom AS. Han har i en årrekke hatt flere tillitsverv, blant annet som styremedlem i bank og medlem av styret i Oslosenteret for fred og menneskerettigheter.

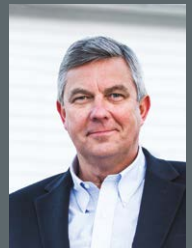
Per 31.12.17 eide Stig O. Jacobsen og nærstående ingen aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner.

Styremedlem siden 2005.

STIG O. JACOBSEN

STYREMEDLEM

FØDT: 1955



Line Norbye, er utdannet siviløkonom fra Norges Handelshøyskole, og har tilleggsutdannelse som Autorisert Finansanalytiker fra samme lærested. Line Norbye er daglig leder i E6 Eiendom AS, som eier og forvalter næringseiendom i Norge, spesialisert innen servicebygg som lager, verksted og handel. Hun har tillitsverv i en rekke selskaper, hovedsakelig selskaper med eiendomsutvikling og eiendomsdrift som formål.

Per 31.12.17 eide Line Norbye indirekte 616.220 aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Styremedlem siden 2014.

LINE NORBYE

STYREMEDLEM

FØDT: 1971



Dag Tangevald-Jensen er siviløkonom fra Copenhagen Business School.

Han har vært ansatt i ulike ledende stillinger i Olav Thon Gruppen siden 1990 og siden 1992 i konsernledelsen.

Dag Tangevald-Jensen innehar en rekke tillits- og styreverv, blant annet er han styremedlem i Olav Thon Stiftelsen og Handelsbanken Norge.

Per 31.12.17 eide Dag Tangevald-Jensen og nærstående ingen aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner.

Administrerende direktør siden 2000.

DAG TANGEVALD-JENSEN

ADMINISTRERENDE DIREKTØR

FØDT: 1960

