









BRUKERVEILEDNING

Dette dokumentet er en interaktiv PDF-fil (iPDF). Dokumentet er designet for Adobe Reader/Acrobat Pro DC. Enkelte funksjoner vil ikke virke i nettlesere som støtter PDF plug-ins. Har du vanskeligheter med visning i nettleser kan du laste ned filen og åpne PDF-en i Adobe Reader/Acrobat. Menyknappne fungerer i de fleste PDF-lesere for nettbrett som støtter hyperlenker.

-  Høyre-pil: bla én side frem (eller bruk piltastene/skrollehjulet)
-  Venstre-pil: bla én side tilbake (eller bruk piltastene/skrollehjulet)
-  Forrige visning: tilbake til tidligere viste sider
-  Neste visning: fram til tidligere viste sider
-  Tilpass høyde
-  Skru av/på fullskjermmodus
-  Tilpass bredde
-  Avansert søk

START

Olav Thon Eiendomsselskap
Stenersgata 2A
Postboks 489 Sentrum
0105 Oslo

Telefon: 23 08 00 00
E-post: firmapost.olt@olavthon.no

www.olt.no

Produsert av Bolt Communication AS

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP



ÅRSRAPPORT 2018

INNHOOLD

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77



PLUG & PLAY



THON FLEX passer for deg som ønsker fleksibel leieavtale og felles moderne fasiliteter. Dette er et «plug & play» konsept hvor du leier møblert kontor eller en fleksibel arbeidsplass i landskap. Det eneste du trenger å ta med er din PC. Alt annet er tilrettelagt for at du skal få en effektiv og hyggelig arbeidsdag.

www.thonflex.no

Olav Thon Eiendomsselskap
Stenersgata 2A
Postboks 489 Sentrum
0105 Oslo

Telefon: 23 08 00 00
E-post: firmapost.olt@olavthon.no

www.olt.no

Produsert av Bolt Communication AS

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77



KINO



Odeon IMAX kino er Norges største kinosenter like ved **STORO STORSENTER** og **THON HOTEL STORO**. 14 kinosaler som gir publikum en førsteklasses filmopplevelse.

www.storostorsenter.no

Olav Thon Eiendomsselskap
Stenersgata 2A
Postboks 489 Sentrum
0105 Oslo

Telefon: 23 08 00 00
E-post: firmapost.olt@olavthon.no

www.olt.no

Produsert av Bolt Communication AS

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

OLAV THON EIENDOMSSKAP 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 kjøpesentereiendom, 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

Olav Thon Eiendomsselskap
Stenersgata 2A
Postboks 489 Sentrum
0105 Oslo

Telefon: 23 08 00 00
E-post: firmapost.olt@olavthon.no

www.olt.no

Produsert av Bolt Communication AS

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

HOVEDPUNKTER

- Konsernets leieinntekter var 2.828 millioner kroner (2.770).
- Resultat før skatter og verdiendringer var 1.857 millioner kroner (1.755).
- Netto kontantstrøm fra driften utgjorde 1.665 millioner kroner (1.640).
- Samlede verdiendringer av investerings-eiendommer og finansielle instrumenter (inkludert felleskontrollerte og tilknyttede selskap) beløp seg til 1.022 millioner kroner (2.438).
- Resultat før skatter beløp seg til 2.880 millioner kroner (4.193).
- Egenkapital per aksje økte med 9 % til 249 kroner (228), og egenkapitalandel ved årsskiftet var 46 % (44).
- Likviditetsreserven ved årsskiftet var 7.168 millioner kroner (8.137).

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77



Foto: Staale Wattø



Foto: Staale Wattø

KJØPESENTRE I ENDRING

Konsernets kjøpesentre tilpasses digitalisering av varehandelen både ved bruk av ny teknologi og ved å utvide vare- og tjenestetilbudet på sentrene.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

NØKKELTALL

	Per 31.12.18	Per 31.12.17
(Beløp i millioner kroner)		
Netto leieinntekter	2 487	2 460
Verdiendringer inv.eiendommer og finansielle instrumenter ¹⁾	1 022	2 438
Resultat før skatter	2 880	4 193
Resultat før skatter og verdiendringer ¹⁾	1 857	1 755
Egenkapital per aksje (kroner)	249	228
Egenkapitalandel	46 %	44 %
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner) ²⁾	297	276
Netto kontanstrøm fra drift ³⁾	1 665	1 640
Likviditetsreserver ⁴⁾	7 168	8 137
Avdrag neste 12 mnd	6 137	7 578
Rentebærende gjeld ⁵⁾	21 597	21 713
Rente per 31.12	3,04 %	2,98 %
Belåningsgrad ⁶⁾	40 %	42 %
Netto investeringer ⁷⁾	1 287	1 734
Investeringseiendommer ⁸⁾	53 367	51 435
Leieinntektsnivå ⁹⁾	3 100	2 910
Avkastningskrav (yield)	5,10 %	5,17 %
Omsetning eide kjøpesentre	51 669	50 985
Omsetning forvaltede kjøpesentre	9 603	13 273
Børskurs per 31.12 (kroner)	140,0	163,0

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 6 %)) / Antall aksjer.

³⁾ Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter + Kostnadsførte renter – Betalte renter – Betalte skatter + Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter.

⁴⁾ Bankinnskudd o.l. + Ubenyttede lånerammer

⁵⁾ Usikret del av rentebærende gjeld hhv. mnok 4.864 (31.12.18) og 6.399 (31.12.17).

⁶⁾ (Rentebærende gjeld - Bankinnskudd o.l.) / Bokført verdi av investeringseiendommer

⁷⁾ Netto tilgang av investeringseiendom med tillegg for aktivert påkostning.

⁸⁾ Inkluderer eierbenyttede eiendommer.

⁹⁾ Inkluderer markedsleie ledige lokaler.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77



THON HOTEL STORO er vårt nyeste hotell i Oslo, og ligger i Nydalen- og Storo-området. Det moderne hotellet har store, komfortable rom og fantastiske konferanselokaler. På hotellet finner du også vår nye restaurant, bar og et velutstyrt treningsrom. Med hotellets sentrale beliggenhet, ligger kollektivtransport, shopping, kino, kaféer, restauranter og naturopplevelser rett utenfor hotelldørene.

www.thonhotels.no

SENTRALT PÅ STORO

Olav Thon Eiendomsselskap
Stenersgata 2A
Postboks 489 Sentrum
0105 Oslo

Telefon: 23 08 00 00
E-post: firmapost.olt@olavthon.no

www.olt.no

Produsert av Bolt Communication AS

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

ÅRSBERETNING 2018

Olav Thon Eiendomsselskap oppnådde et godt resultat også i 2018.

Hovedpunktene i årsberetningen for 2018 er som følger:

- Konsernets leieinntekter var 2.828 millioner kroner (2.770).
- Resultat før skatter og verdiendringer var 1.857 millioner kroner (1.755).
- Netto kontantstrøm fra driften utgjorde 1.665 millioner kroner (1.640).
- Samlede verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter (inkludert felleskontrollerte og tilknyttede selskap) beløp seg til 1.022 millioner kroner (2.438).
- Resultat før skatter beløp seg til 2.880 millioner kroner (4.193).
- Egenkapital per aksje økte med 9 % til 249 kroner (228), og egenkapitalandel ved årsskiftet var 46 % (44).
- Likviditetsreserven ved årsskiftet var 7.168 millioner kroner (8.137).

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 2018 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 31.12.18.

RESULTAT OG BALANSESAMMENDRAG

Finansiell stilling / Balanse per 31.12.18

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 58.573 millioner kroner (56.493), hvorav investeringseiendommene utgjorde 53.174 millioner kroner (51.435).

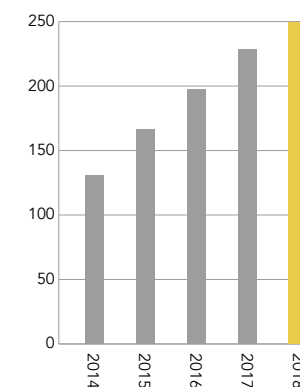
Egenkapitalen var 26.827 millioner kroner (24.580) og egenkapitalandelen 46 % (44). Egenkapital per aksje (aksjonærenes andel) var 249 kroner (228), men "Langsiktig substansverdi per aksje" er beregnet til 298 kroner (279).

Rentebærende gjeld var 21.597 millioner kroner (21.713), og belåningsgraden ("Loan to Value") 40 % (42).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper var 2.854 millioner kroner (2.838)

EGENKAPITAL PER AKSJE

(Kroner)



INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

Resultatsammendrag for 2018

Resultat før skatter ble 2.880 millioner kroner (4.193).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde samlet 1.022 millioner kroner (2.443)

Resultat før skatter og verdiendringer ble dermed 1.857 millioner kroner (1.755).

LEIEINNTEKTER OG EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER

Leieinntektene beløp seg til 2.828 millioner kroner (2.770), og økningen fra i fjor forklares i hovedsak av ferdigstilte eiendomsprosjekter.

Andre eiendomsrelaterede inntekter var 874 millioner kroner (845), og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterede kostnader beløp seg til 1.215 millioner kroner (1.155), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 774 millioner kroner (759). Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 96 millioner kroner (87).

Netto leieinntekter utgjorde 2.487 millioner kroner (2.460).

VERDIENDRING AV INVESTERINGSEIENDOMMER

Verdien av konsernets investerings-eiendommer økte med 867 millioner kroner (2.216).

Konsernets eiendomsportefølje består av to ulike eiendomssegmenter:

- Kjøpesentereieendom i Norge og Sverige
- Næringseiendom, primært i Oslo-området

Som følge av markedsutviklingen i de norske og svenske eiendomsmarkedene hadde eiendomssegmentene en ulik verdiutvikling i 2018.

Verdien av konsernets næringseiendom økte hovedsakelig som følge at gjennomsnittlig avkastningskrav ble redusert fra 4,93 % til 4,53 %, mens verdien av konsernets kjøpesentereieendom falt som følge av at gjennomsnittlige avkastningskrav økte fra 5,23% til 5,28%.

For ytterligere detaljer henvises det til senere avsnitt om eiendomsvirksomheten og til note 1 i årsregnskapet.

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

Konsernets andel av resultat i FKS/TS utgjorde 96 millioner kroner (199).

Nedgangen fra i fjor forklares i hovedsak av at verdiendringene på investerings-eiendommer og finansielle instrumenter i disse selskapene beløp seg til -118 millioner kroner (57).

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

ANDRE DRIFTSINNTEKTER OG KOSTNADER

Andre driftsinntekter utgjorde 179 millioner kroner (193) 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 47 millioner kroner (53).

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 350 millioner kroner (324), mens ordinære avskrivninger beløp seg til 20 millioner kroner (27).

FINANSINNTEKTER OG KOSTNADER

Konsernets netto finanskostnader var 651 millioner kroner (689). Nedgangen forklares både av lavere gjennomsnittrente og økt valutagevinst. I 2018 var konsernets gjennomsnittlig rentesats 3,03 % (3,11).

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

VERDIENDRING AV FINANSIELLE INSTRUMENTER

Verdien på konsernets finansielle instrumenter økte med 273 millioner kroner (165), primært som følge av kortere gjenværende løpetid på porteføljen av renteswapavtaler.

Kontantstrøm og likviditet

I 2018 var netto kontantstrøm fra driften 1.664 millioner kroner (1.640).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 1.587 millioner kroner (1.626).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -1.386 millioner kroner (-1.550), mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten 262 millioner kroner (-29).

Valutakurseffekten var 0 (-5), og i 2018 ble dermed likviditetsbeholdningen redusert med 60 millioner kroner (41).

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 7.168 millioner kroner (8.137), bestående av kort-siktige plasseringer på 305 millioner kroner (366) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 6.863 millioner kroner (7.771).

MORSELSKAPETS REGNSKAP OG DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

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

Morselskapets driftsinntekter utgjorde 962 millioner (951), og resultat før skatter beløp seg til 205 millioner kroner (33).

Etter fradrag for skatter ble årsresultatet 102 millioner kroner (-17).

Styret foreslår følgende disponering av morselskapets årsresultat:

Avsatt til utbytte, 4,40	465 millioner kroner
kroner per aksje:	
Overført fra annen egenkapital:	-364 millioner kroner
	101 millioner kroner
Disponert resultat	kroner

Morselskapets eiendeler hadde ved årsskiftet en bokført verdi på 22.434 millioner kroner (21.840). Bokført egenkapital var ved samme tidspunkt 984 millioner kroner (1.347), og egenkapitalandelen var 4 % (6).

EIENDOMSVIRKSOMHETEN

Eiendomsporteføljen per 31.12.18

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

Ved årsskiftet var verdien av eiendomsporteføljen vurdert til 53.174 millioner kroner (51.435), og verddivurderingen var basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,10 % (5,17).

Årlig leieinntektsnivå, inkludert markedsleie på ledige arealer, økte i 2018 med 190 millioner kroner til 3.100 millioner kroner. Økningen forklares i hovedsak av ferdigstilte eiendomsprosjekter.

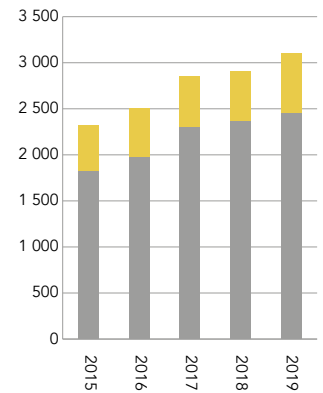
Målt etter leienivå, er eiendomsporteføljen fordelt på følgende eiendomssegmenter:

Segment	Andel av porteføljen	Netto avkastningskrav
Kjøpesenter-eiendom	79 % (81)	5,28 % (5,23)
Nærings-eiendom	21 % (19)	4,53 % (4,93)

Per 31.12.2018 var ledigheten i eiendomsporteføljen 2,5 % (2,7).

LEIEINNTEKTSNIVÅ

Mill kr



■ Næringsseiendom
■ Kjøpesenter

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

KJØPESENEROMRÅDET

Ved årsskiftet omfattet kjøpesenterområdet 88 kjøpesentre, hvorav 20 forvaltes for eksterne eiere.

Olav Thon Eiendomsselskap er Norges ledende kjøpesenteraktør og har en solid markeds-posisjon. I kjøpesenterporteføljen inngår blant annet Norges største kjøpesenter; Sandvika Storsenter i Bærum og totalt 7 av landets 8 største kjøpesentre i 2018.

Kjøpesentre som eies av konsernet

Leieinntektsnivået i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet økte i 2018 med 4 % til 2.740 millioner (inkl. FKS/TS).

I 2018 var den samlede butikkomssetningen i kjøpesentrene 51.669 millioner kroner (50.985).

Norge

I Norge økte leieinntektsnivået i kjøpesentrene med 4 % til 2.500 millioner kroner (inkl. FKS/TS), og samlet butikkomssetning var 48.122 millioner kroner (47.304).

Sverige

Leieinntektsnivået i konsernets 5 svenske kjøpesentre var uendret på 245 millioner svenske kroner. Butikkomssetningen var 3.788 millioner svenske kroner (3.804).

NÆRINGSEIENDOM

Leieinntektsnivået for konsernets nærings-eiendom (eksklusive kjøpesentereieendom) var 650 millioner kroner, en økning på 16 % fra foregående år. I dette tallet er det inkludert boligeiendom for utleie med rundt 40 millioner kroner.

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

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

I tillegg til eiendomsporteføljen som

bokføre i konsernets balanse, har konsernet eierandeler i ytterligere 19 kjøpesentre, som eies gjennom FKS/TS. Eierandelen i disse selskapene er mellom 12,5 % og 50 %.

Konsernets andel av leieinntektsnivået var ved årsskiftet 290 millioner kroner (280), og verdien av eiendomsporteføljen er vurdert til 4.706 millioner kroner (4.598).

INVESTERINGER

Konsernets netto investeringer i 2018 var 1.304 millioner kroner (1.734) og omfatter både investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring, oppgradering av eksisterende eiendoms-portefølje og eiendomskjøp.

STØRRE EIENDOMSKJØP OG SALG

Fannestrandveien 51, Molde

Handels- og kontoreiendom på 3.300 kvm. i nærheten av konsernets kjøpesentre i Molde ble overtatt i 3. kvartal.

Klokkergårdsveien 32, Sarpsborg

Handelseiendom på 5.000 kvm. ved siden av konsernets kjøpesenter Amfi Borg ble kjøpt i 4. kvartal.

Vinterbro, Akershus

Tomteområde på 46 mål ble solgt i 2. kvartal

Amfi Kragerø

Konsernets 50 % andel i kjøpesenteret Amfi Kragerø ble solgt i 3. kvartal

EIENDOMSUTVIKLING

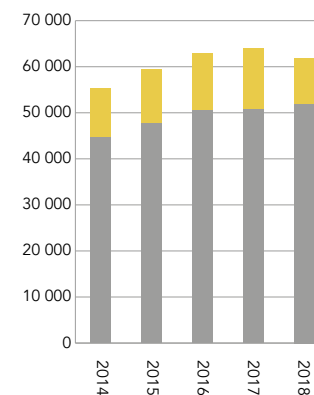
– STØRRE EIENDOMSPROSJEKTER

Eiendomsutvikling er en viktig del av konsernets virksomhet og aktiviteten var høy også i 2018.

I løpet av året ble det gjennomført større oppgraderinger og utvidelser ved fire norske kjøpesentre. Første deltrinn av prosjektene, som ble ferdigstilt i 2. halvår, tilførte rundt 70.000 kvm. areal i tillegg til betydelig parkeringsareal. Siste deltrinn på kjøpesenterprosjektene ferdigstilles i 2019 og vil tilføre ytterligere 10.000 kvm areal.

KJØPESENEROMSETNING

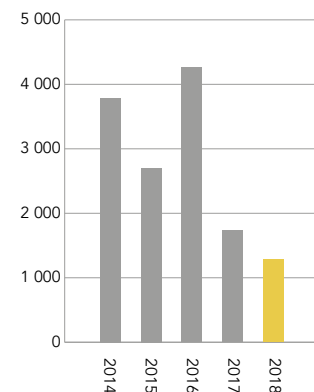
Mill kr



■ Forvaltede
■ Hel- og deleide

NETTO INVESTERINGER

Mill kr



INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

I Vitaminveien ved siden av Storo Storsenter i Oslo, er det blitt oppført eiendommer med et samlet areal på rundt 60.000 kvm. Eiendommene inneholder et konferansehotell med 321 rom, Norges største kinosenter, 70 boliger for utleie i tillegg til kontor- og handelsareal. Siste del av utbyggingen med ytterligere 89 boliger ferdigstilles i 2019.

For mer informasjon om konsernets eiendomsprosjekter, henvises det til selskapets nettside 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 var meget god, selv om kapitalmarkedene både i Norge og Sverige utviklet seg svakt i 2. halvår.

Ved årsskiftet var samlede kredittrammer på 28.460 millioner kroner (29.484), hvorav ubenyttet del utgjorde 6.863 millioner kroner (7.771). Rentebærende gjeld var dermed 21.597 millioner kroner (21.713).

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 11.850 millioner kroner (13.159), fordelt på:
Norge: 8.485 millioner NOK (9.410)
Sverige: 3.365 millioner SEK (3.750)

Gjelden hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,1 år (2,4), og 28 % (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.

Som målsetting i likestillingsarbeidet har Olav Thon Eiendomsselskap definert lik lønn for menn og kvinner med sammenliknbare stillinger. 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 også kan benyttes av personer med redusert funksjonsevne.

Styret vurderer ovennevnte forhold og det generelle arbeidsmiljøet som tilfredsstillende.

Ved utgangen av 2018 var det 431 årsverk (451) i konsernet. Morselskapet Olav Thon Eiendomsselskap hadde ved samme tidspunkt 28 årsverk (32).

Av konsernets ansatte er 45% kvinner og 55% menn. I 2018 var konsernets sykefravær 3,0% (3,6).

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

Selskapets styre består av to kvinner og tre menn.

MILJØMESSIG STATUS

Olav Thon Eiendomsselskap følger Olav Thon Gruppens retningslinjer for

UBENYTTETDE KREDITTRAMMER



■ < 12 mnd. (16 %)
■ 1-5 år (55 %)
■ > 5 år (29 %)

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

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.

Virksomheten tilfredsstillende krav som stilles med hensyn til å begrense forurensningen av det ytre miljø.

For ytterligere informasjon om miljømessig og bærekraftig verdiskaping henvises det til selskapets nettside 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 nettside 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 2018 ble det avholdt fem styremøter i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

AKSJONÆRFORHOLD

Ved utgangen av 2018 var sluttkursen på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap 140 kroner ned fra 163 kroner ved årets begynnelse. Aksjene i selskapet ga dermed en totalavkastning (medregnet utbytte) på -13 % i 2018, mens hovedindeksen ved Oslo Børs falt 2 %.

Ved årsskiftet var selskapets børsverdi på 14,9 milliarder kroner. (17,4)

Aksejomsättning

I 2018 ble det gjennomført 22.973 (19.050) handler av aksjen over Oslo Børs. Høyeste og laveste notering i 2018 var henholdsvis 166 kroner (177,5) og 140 (155,5).

Utbytte

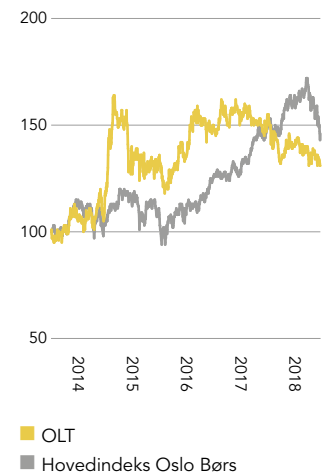
På generalforsamlingen 23.05.18 ble det besluttet å utbetale utbytte for 2017 med 2,20 kroner per aksje.

For 2018 foreslår styret at utbytte økes til 4,40 kroner per aksje.

Med virkning fra 2018 justeres selskapets utbyttepolitikk for å kunne gi aksjonærene en høyere løpende avkastning på aksjeinvesteringen.

Med tilfredsstillende likviditet og soliditet, vektlegges det at aksjonærene skal motta et utbytte tilsvarende 30 – 40 % av konsernets resultat eksklusive verdiendringer.

AKSJEKURSUUTVIKLING OG HOVEDINDEKS SISTE 5 ÅR



INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

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

OLAV THON EIENDOMSSKAPSRISIKOFAKTORER

Konsernets risikofaktorer kan deles inn i hovedgruppene:

- Markedsrisiko
- Finansiell risiko
- Operasjonell risiko

MARKEDSRISIKO

Konsernets markedsrisiko er knyttet til utviklingen i det norske eiendomsmarkedet, som påvirkes både av utviklingen i norsk økonomi og etterspørselen etter næringseiendom som investeringsobjekt.

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

MARKEDET FOR NÆRINGSEIENDOM I 2018

Med økende vekst i norsk økonomi var 2018 et godt år for næringseiendom, med en generell høy etterspørsel etter næringseiendom og økte leiepriser.

Konsernets eiendomssegmenter utviklet seg ulikt, med høy etterspørsel etter sentralt beliggende kontor- og kombinasjonseiendommer og lavere interesse for kjøpesentereieendom.

Transaksjonsmarkedet

Aktiviteten i det norske markedet for næringseiendom var høy i 2018 og det samlede transaksjonsvolumet utgjorde rundt 90 milliarder kroner.

Omsetningsvolumet på 90 milliarder kroner er den tredje høyeste årsomsetningen noensinne i Norge, og viser at likviditeten i transaksjonsmarkedet var høy. Den høye etterspørselen etter næringseiendom bidro til en positiv verdiutvikling på sentrale

kontor- og kombinasjons-eiendommer, mens kjøpesentereieendom hadde en stabil eller svakt fallende verdiutvikling gjennom 2018.

Leiemarkedet

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

KONSERNETS MARKEDSRISIKO

79 % 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 i tiden fremover, og detaljhandelen forventes å utvikle seg positivt. Veksten i netthandelen forventes å være høyere enn den fysiske detaljhandelen i tiden fremover men per i dag utgjør netthandelen en lav andel av den totale detaljhandelen.

Konsernets kjøpesentre tilpasses digitalisering av varehandelen både ved å utvide vare- og tjenestetilbudet på sentrene, og ved bruk av ny teknologi i kundebehandlingen. Totalt sett vurderes rammebetingelsene for kjøpesentereieendom som tilfredsstillende.

21 % av leieinntektene kommer fra næringseiendommer i Oslo-området, hvorav kontor-eiendommer utgjør den største andelen. Eiendommene er utleid til et stort antall leietakere fra ulike bransjer og leiekontraktene har en balansert forfallsstruktur også i dette eiendomssegmentet.

Risikoen for betydelig økt ledighet og nedgang i konsernets leieinntekter vurderes som moderat. Sensitivitet knyttet til hvordan endring i avkastningskrav og leieinntekter

AVDRAGSSTRUKTUR



RENTEREGULERING



INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

påvirker eiendoms-verdier og soliditet er omtalt i note 16 og på selskapets nettside 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 økte i 2018, noe som medførte reduserte kredittmarginer og økt utlånsvillighet.

Kapitalmarkedene både i Norge og Sverige utviklet seg gradvis svakere i 2. halvår, og investorenes etterspørsel etter kapitalmarkedslån ble redusert.

Kredittmarkedet

Kredittmarginen som indikeres for nye lån utstedt av konsernet, steg gradvis i 2. halvår etter en stabil utvikling i 1. halvår. Ved årsskiftet var kredittmarginen for 5 års pantesikret obligasjonslån i Norge indikert til 1,15% (0,75), mens 12 måneders usikret sertifikatlån ble indikert til 0,50 % (0,35).

Renteutvikling

Norges Bank hevet renten med 0,25 % til 0,75 % i september, og den korte norske penge-markedsrenten (3 mnd. NIBOR) steg til 1,27 % (0,81) ved årsslutt. Den lange pengemarkeds-renten (10 års Swaprente) steg noe gjennom året, og ble notert til 2,10 % (1,94) ved årsslutt.

Riksbanken i Sverige hevet renten med 0,25 % til -0,25 % i desember, og den korte pengemarkedsrenten (3 mnd. STIBOR) steg til -0,13 % (-0,48 %) ved årsslutt. Den den lange pengemarkedsrenten (10 års swaprente) falt fra 1,20 % til 1,13 % ved årsskiftet.

Konsernets finansielle risikofaktorer Den finansielle risikoen knyttet til konsernet kan igjen deles i:

- Likviditetsrisiko
- Renterisiko
- Valutarisiko
- Kredittrisiko

Beskrivelse av finansielle risikofaktorer og finansiell risikostyring finnes i note 20 i årsrapporten for 2018. Nedenfor følger status ved årsskiftet for de ulike risikogrupperne.

LIKVIDITETSRIKIKO

Ved årsskiftet var konsernets samlede likviditetsreserve 7.168 millioner kroner (8.137). Gjeldsporteføljen hadde ved årsskiftet en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,1 år (2,4).

31 % (35) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år, og refinansieringsbehovet det neste året vil kunne dekkes av eksisterende likviditetsreserver.

Renterisiko

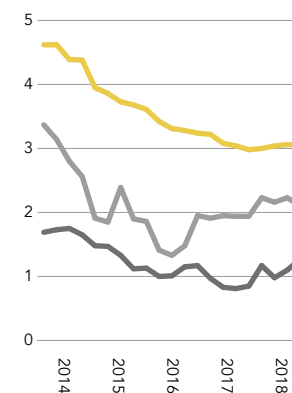
Ved årsskiftet hadde konsernet en fastrenteandel med rentebinding utover 1 år på 54 % (58), og gjennomsnittlig rentebinding på 3,8 år (3,8).

Ved årsskiftet var gjennomsnittlig rentesats 3,04 % (2,98).

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

Porteføljen av renteswaper inngått for dette formålet var ved årsskiftet 11.110 millioner

RENTEUTVIKLING SISTE 5 ÅR



■ OLT snittrent
■ 10 år swaprente
■ 3 mnd. Nibor

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

kroner (11.139), og hadde en markedsverdi på -1.492 millioner kroner (-1.765).

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

Valutarisiko

Ved årsskiftet var 84 % av konsernets rentebærende gjeld nominert i norske kroner, med en gjennomsnittrente på 3,48 %. 16 % av gjelden var opptatt i svenske kroner, og hadde en gjennomsnittrente på 0,78 %.

Operasjonell risiko

Konsernets operasjonelle risiko er i hovedsak 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.

FREMTIDSUTSIKTER

Norsk økonomi utvikler seg godt, og det forventes en relativt høy vekst i norsk økonomi i tiden fremover. Norges Bank hevet renten fra 0,50 % til 0,75 % i september 2018 og fra 0,75 % til 1,0 % i mars 2019. og signaliserer at renten de nærmeste årene vil bli økt gradvis, men i et moderat tempo.

Etterspørselen etter næringseiendom er fortsatt høy, men investorenes interesse for kjøpesentereiendom er redusert. Totalt sett forventes etterspørselen etter næringseiendom som investeringsobjekt å være høy også i 2019, blant annet på grunn av en moderat renteutvikling.

Privatkonsumet antas å øke i tiden fremover, og detaljhandelen antas å utvikle seg positivt også i tiden fremover.

Veksten i netthandelen forventes å være høyere enn den fysiske detaljhandelen i tiden fremover, men per i dag utgjør netthandelen en lav andel av den totale detaljhandelen.

Konsernets kjøpesentre tilpasses digitalisering av varehandelen både ved bruk av ny teknologi og ved å utvide vare- og tjenestetilbudet på sentrene.

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

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

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

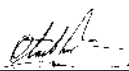
Erklæring i henhold til verdipapirhandellovens §5-5

Vi bekrefter at selskapets årsregnskap for 2018 etter beste overbevisning er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernet og selskapets eiendeler, gjeld, finansiell stilling og resultat som helhet.

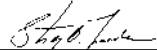
Styrets årsberetning gir så langt styret kjenner til, en rettviseende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til konsernet og selskapet, sammen med en beskrivelse av de meste sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer konsernet står overfor.

Oslo 27. mars 2019

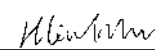
Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA



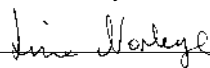
Olav Thon (styrets formann)



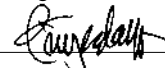
Stig O. Jacobsen



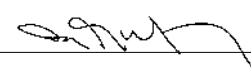
Kristian Leer-Salvesen



Line Norbye



Sissel Bærdal Haga



Dag Tangevald-Jensen (adm. direktør)

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

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 31.12.18 eide Olav Thon og nærstående 70.930 aksjer i selskapet. Olav Thon hadde ved samme tidspunkt ingen opsjoner 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 næringseiendommer. Han etablerte sammen med annen part næringsmeglingselskapet Akershus Eiendom AS.

Kristian Leer-Salvesen har flere styreverv, han er blant annet styreleder i Kleer Invest AS og Berlin Property Invest AS. Han har siden 2006 drevet med eiendomsutvikling i Berlin gjennom Frigg Immobilien GmbH.

Per 31.12.18 eide Kristian Leer-Salvesen og nærstående ingen aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner.

Styremedlem siden 2003.



SISSEL 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 arbeider aktivt som designansvarlig for alle Olav Thon Gruppens eiendommer

Sissel Berdal Haga er styremedlem i Olav Thon Stiftelsen og i Olav Thon Gruppen AS, styreleder i Olav Thons Legat, og styremedlem i Olav Thons DNT-stiftelse.

Per 31.12.18 eide Sissel Berdal Haga og nærstående 70.930 aksjer i selskapet. Hun hadde ingen opsjoner

Styremedlem siden 2010.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77



STIG O. JACOBSEN

Styremedlem
Født: 1955

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.

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 representantskapet i Oslosenteret for fred og menneskerettigheter.

Per 31.12.18 eide Stig O. Jacobsen og nærstående ingen aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner.

Styremedlem siden 2005.



LINE NORBYE

Styremedlem
Født: 1971

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 31.12.18 eide Line Norbye indirekte 715.128 aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Styremedlem siden 2014.



DAG TANGEVALD-JENSEN

Administrerende direktør
Født: 1960

Dag Tangevald-Jensen er civiløkonom 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 31.12.18 eide Dag Tangevald-Jensen og nærstående 2.300 aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner.

Administrerende direktør siden 2000.

INNHOLD

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

KONSERN OPPSTILLING TOTALRESULTAT

	Note	2018	2017
(Beløp i millioner kroner)			
Leieinntekter	1	2 828	2 770
Andre eiendomsrelaterte inntekter	1, 7	874	845
Eiendomsrelaterte kostnader	1, 9, 10	-1 215	-1 155
Netto leieinntekter	16	2 487	2 460
Verdiendring investeringseiendommer	1, 16	867	2 216
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	1, 3, 4, 5	96	199
Andre driftsinntekter	1, 8	179	193*
Andre driftskostnader	1, 9, 11	-159	-160*
Administrasjonskostnader	1, 9, 12	-191	-164
Ordinære av- og nedskrivninger	1, 15	-20	-27
Driftsresultat		3 259	4 717
Finansinntekter	13	8	6
Verdiendring finansielle instrumenter		273	165
Finanskostnader	14	-659	-695
Resultat før skatter		2 880	4 193
Endring utsatt skatt	29	-148	-596
Betalbar skatt	29	-216	-116
Skatter	29	-364	-711
Periodens resultat		2 516	3 482
Andre inntekter og kostnader:			
Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:			
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		-43	77
Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet		42	-72
Skatt på utvidet resultat	29	-9	16
Totalresultat		2 505	3 503
Periodens resultat tilordnet:			
Aksjonærer		2 516	3 406
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-1	76
Totalresultat tilordnet:			
Aksjonærer		2 505	3 427
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-1	76
Resultat per utestående aksje – basis og utvannet (i hele kroner)	31	24	32

* Omarbeidet sammenligningstall, se [note 35](#)

INNHOLD

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

KONSERN

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

	Note	2018	2017
(Beløp i millioner kroner)			
EIENDELER			
Utsatt skattefordel	29	328	412
Investerings eiendommer	1, 16	53 174	51 435
Eierbenyttede eiendommer	15	193	0
Varige driftsmidler	15	82	99
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	1, 3, 4, 5	2 854	2 838
Andre finansielle anleggsmidler	17, 23	594	294
Sum anleggsmidler		57 225	55 078
Fordringer	18, 23	1 043	1 050
Bankinnskudd og kontanter	19	305	366
Sum omløpsmidler		1 349	1 415
Sum eiendeler		58 573	56 493
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	30	106	106
Overkurs		318	318
Annen egenkapital	22	25 906	23 637
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		496	518
Sum egenkapital		26 827	24 580
Utsatt skatt	29	7 020	6 945
Langsiktig gjeld	21, 22, 23, 24, 28	16 844	15 701
Betalbar skatt	29	219	116
Kortsiktig rentebærende gjeld	22, 23, 26, 27, 28	6 192	7 636
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	22, 23, 27, 28, 32	1 471	1 515
Sum gjeld og forpliktelser		31 746	31 914
Sum egenkapital og gjeld		58 573	56 493

Oslo 27. mars 2019

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Olav Thon (styrets formann)

Stig O. Jacobsen

Kristian Leer-Salvesen

Line Norbye

Sissel Bærdal Haga

Dag Tangevald-Jensen (adm. direktør)

Olav Thon Eiendomsselskap
Stenersgata 2A
Postboks 489 Sentrum
0105 Oslo

Telefon: 23 08 00 00
E-post: firmapost.olt@olavthon.no

www.olt.no

Produsert av Bolt Communication AS

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

KONSERN KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	2018	2017
(Beløp i millioner kroner)		
Resultat før skatt	2 880	4 193
Verdiendring investeringseiendom	-867	-2 216
Verdiendring finansielle instrumenter	-273	-165
Kostnadsførte renter	633	666
Betalte renter	-636	-652
Betalte skatter	-116	-19
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	-96	-199
Ordinære avskrivninger/nedskrivninger	20	27
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningposter	42	-9
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	1 587	1 626
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	17	-
Utbetaling ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler	-1 161	-1 452
Utbetalinger ved kjøp av datterselskap	-22	-9
Utbetalinger til andre investeringer	-220	-90
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 386	-1 550
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	18 617	10 894
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-18 622	-10 609
Utbetaling av utbytte	-256	-214
Utbetaling ved kjøp av egne aksjer	-	-100
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-262	-29
Valutakurseffekter	0	-5
Netto endringer i kontanter og bankinnskudd	-60	41
Kontanter og bankinnskudd 1.1	366	325
Kontanter og bankinnskudd 31.12	305	366
Ubenyttet del av kassekreditt og andre trekkrettigheter	6 863	7 771

INNHOLD

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

KONSERN OPPSTILLING OVER ENDRINGER I EGENKAPITAL

	Aksje- kapital	Overkurs	Omregnings- differanser	Opptjent egenkapital	Sikrings- reserve	Majoritets- aksjonærenes andel av egenkapital	Ikke- kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
(Beløp i millioner kroner)								
Egenkapital 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
Egenkapital 31.12.2017	106	318	-43	23 655	26	24 062	518	24 580
Periodens resultat				2 516		2 516	-1	2 516
Andre inntekter og kostnader			-43		32	-11		-11
Aksjeutbytte				-233		-233	-24	-256
Andre endringer				-3		-3	2	-1
Egenkapital 31.12.2018	106	318	-87	25 936	58	26 331	496	26 827

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

KONSERN NOTER

(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 2A i Oslo.

Olav Thon Eiendomsselskap ASAs konsernregnskap for regnskapsåret 2018 ble vedtatt i styremøte den 27.03.19.

Konsernet driver erverv, utvikling og utleie av næringsseidommer og kjøpesentre 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 31.12.18.

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

- Investeringsseidommer 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.

NYE OG ENDREDE STANDARDER

Følgende nye og endrede standarder og tolkninger har blitt implementert for første gang i 2018:

IFRS 15 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder

IFRS 15 erstatter fra og med 1. januar 2018 IAS 11 Anleggskontrakter, IAS 18 Driftsinntekter og tilhørende tolkninger og den gjelder, med begrensede unntak, for all inntekt som stammer fra kontrakter med kunder. IFRS 15 etablerer en fem-steps modell for regnskapsmessig behandling av inntekter som stammer fra kontrakter med kunder og krever at inntekter er innregnet til det beløp som reflekterer vederlaget som virksomheten forventer i bytte mot å overføre en vare eller en tjeneste til en kunde. Standarden er basert på prinsippet om at inntektene innregnes når kontrollen av varer og tjenester er overført kunden. Dette erstatter tidligere prinsipp for innregning, hvor driftsinntekter ble innregnet på tidspunktet det ble ansett å være sannsynlig at framtidige økonomiske fordeler fra transaksjonen ville tilflyte foretaket, og disse fordelene kunne måles på en pålitelig måte. Fem-steps modellen har følgende trinn: 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.

IFRS 15 krever at virksomheter bruker skjønn, og tar hensyn til alle relevante fakta og omstendigheter når kundekontraktene vurderes i de ulike stegene i modellen. Standarden spesifiserer også regnskapsføringen knyttet til de marginale utgiftene knyttet til oppnåelse av en kontrakt og de utgiftene som foretaket pådrar seg for å oppfylle denne kontrakten. I tillegg krever standarden omfattende noteopplysninger.

Den nye standarden gjelder ikke leieinntekter som faller inn under IAS 17 Leieavtaler, men vil gjelde leveranse av tilleggstjenester i forbindelse med slike leieavtaler, samt den delen av leieavtalen hvor leiebeløpet beregnes basert på leietagers omsetning. Implementeringen av den nye standarden har ikke medført vesentlig effekt for Konsernet.

IFRS 9 Finansielle instrumenter

IFRS 9 Finansielle instrumenter erstatter IAS 39 Finansielle instrumenter fra og med 01.01.2018. IFRS 9 omhandler innregning, klassifisering og måling, tapsavsetning, fraregning og sikringsbokføring.

Konsernet har implementert IFRS 9 retrospektivt, med unntak av sikringsbokføring, som konsernet har implementert prospektivt fra dato for overgang til IFRS 9. Konsernet har ikke utarbeidet sammenligningstall for perioden som startet 1. januar 2017.

Konsernet har benyttet sikringsbokføring i samsvar med IFRS 9, som inkluderer tilsvarende sikringsinstrumenter som ble benyttet under IAS 39.

Klassifisering og måling

Etter IFRS 9 skal finansielle eiendeler klassifiseres i tre målekategorier: virkelig verdi med verdiendring over resultatet, virkelig verdi med verdiendring over andre inntekter og kostnader (OCI) og amortisert kost. Klassifiseringen er basert på om instrumentene holdes i en forretningsmodell både for å motta kontraktsmessige kontantstrømmer og for salg, og hvorvidt kontraktsfestede kontantstrømmer bare er betaling av rente og hovedstol på gitte datoer.

Konsernets finansielle eiendeler som ble målt til virkelig verdi under IAS 39, måles også til virkelig verdi under IFRS 9. Følgende endringer er gjort i klassifiseringen av konsernets finansielle eiendeler ved implementering av IFRS 9:

Kundefordringer og kontanter og kontantekvivalenter:

- Instrumentene var tidligere klassifisert som Lån og fordringer, og holdes for å motta kontraktsfestede kontantstrømmer som utelukkende består av betaling av renter og hovedstol på gitte datoer. Instrumentene er klassifisert som gjeldsinstrumenter til amortisert kost, etter IFRS 9.

Avsetninger for tap

Overgangen til IFRS 9 har endret konsernets regnskapsføring av tapsavsetning for finansielle eiendeler, ved å gå fra objektive bevis på at en tapshendelse har inntruffet i IAS 39 til en modell som er basert på forventet kredittap (ECL). IFRS 9 krever at konsernet innregner en avsetning for forventede kredittap for alle gjeldsinstrumenter som ikke er holdt til virkelig verdi over resultatet, og for kontraktseiendeler.

Implementeringen av den nye standarden har ikke medført vesentlig effekt for Konsernet.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

Øvrige endringer

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.

VESENTLIGE REGNSKAPSPRINSIPPER

Konsolidering

Konsernregnskapet for Olav Thon Eiendomsselskap ASA omfatter regnskapet til morselskapet og selskaper hvor konsernet har kontroll per 31.12.18.

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

Resultatet, samt hver enkelt komponent i andre inntekter og kostnader henføres til konsernet og til ikke-kontrollerende eierinteresser, selv om dette medfører underskudd hos de ikke-kontrollerende eierinteressene. 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 felles kontrollert virksomhet

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

bestemmelse av om konsernet har felles kontroll eller bestemmende innflytelse over et selskap er tilsvarende som vurderingene av kontroll av datterselskaper.

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

Konsernets resultatandel fra investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter, 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 felleskontrollerte virksomheter, 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 en felleskontrollert virksomhet, slik at egenkapitalmetoden opphører, måles gjenværende eierinteresse til virkelig verdi. Dersom egenkapitalmetoden ikke opphører, for eksempel ved overgang fra tilknyttet selskap til felleskontrollert virksomhet, foretas det ikke ny måling av gjenværende eierinteresse.

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

Driftssegmenter

For ledelsesformål er konsernet organisert i to strategiske driftssegmenter, henholdsvis "Kjøpesenter" og "Næringseiendom". De 2 driftssegmentene representerer ulike leietakerbehov og er derfor styrt delvis uavhengig av hverandre. Konsernet har 2 geografiske områder, Norge og Sverige.

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

Prinsipper for inntektsføring

Konsernets inntekter knytter seg til leieinntekter innregnet etter IAS 17 Leieavtaler (IFRS 16 fra og med 1. januar 2019, se [note 36](#)), og driftsinntekter innregnet etter IFRS 15 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder.

Inntekter som er innregnet etter IAS 17 Leieavtaler er presentert som Leieinntekter. Dette er leieinntekter fra leieavtaler hvor leieinntekten er avtalt som et fast beløp eller som en minimumsleie, samt leieinntekter hvor leien er basert på leietakers omsetning (variabelt beløp).

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

Driftsinntekter innregnet etter IFRS 15 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder, relaterer seg til inntekter fra markedsføringstiltak for leietagerne og inntekter fra øvrig utleievirksomhet som vask og vedlikehold av fellesarealer. Disse eiendomsrelaterte inntektene presenteres som en del av netto leieinntekter. Videre har konsernet inntekter i form av forvaltningshonorarer og noe salg av markedsføringstjenester som også er innregnet etter IFRS 15. Disse inntektene er presentert som andre driftsinntekter.

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

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.

Konsernet som leietager

Leieavtaler hvor det vesentligste av risiko og avkastning, som er forbundet med eierskap av eiendelen, fortsatt ligger hos utleier, klassifiseres som operasjonelle leieavtaler. Konsernet har ikke inngått leieavtaler som kan klassifiseres som finansielle leieavtaler. Leiebetalinger klassifiseres som driftskostnad og resultatføres lineært over kontraktperioden.

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 tilfredsstillende krav for balanseføring iht. IFRS, mens løpende vedlikehold kostnadsføres.

Varige driftsmidler

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

Finansielle instrumenter

Et finansielt instrument er enhver kontrakt som gir opphav til en finansiell eiendel for et foretak og en finansiell forpliktelse eller et egenkapitalinstrument for et annet foretak.

Finansielle eiendeler

Konsernets finansielle eiendeler er: ikke-børsnoterte egenkapitalinvesteringer, kundefordringer og kontanter og kontantekvivalenter. Klassifiseringen av finansielle eiendeler ved førstegangsinnregning avhenger av karakteristika ved de kontraktmessige kontantstrømmene til eiendelen, og hvilken forretningsmodell konsernet legger til grunn i styringen av sine finansielle eiendeler. Med unntak for kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement, innregner konsernet en finansiell eiendel til virkelig verdi tillagt, hvis den finansielle eiendelen ikke er målt til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader, transaksjonskostnader.

Konsernet klassifiserer sine finansielle eiendeler i tre kategorier:

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

Finansielle eiendeler målt til amortisert kost

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

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

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

Konsernets finansielle eiendeler til amortisert kost inkluderer kundefordringer og andre kortsiktige innskudd. Kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement er målt til transaksjonsprisen i samsvar med IFRS 15 Inntekter fra kontrakter med kunder.

Egenkapitalinstrumenter målt til virkelig verdi med verdiendringer over resultat

Konsernet har noen mindre investeringer i egenkapitalinstrumenter som er målt til virkelig verdi med verdiendring over resultat. Eventuelle utbytter innregnes som annen finansinntekt i resultat når

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

foretakets rett til å motta utbyttet er vedtatt på generalforsamlingen. Egenkapitalinstrumenter til virkelig verdi med verdiendringer over resultat er ikke gjenstand for tapsvurdering.

Finansielle instrumenter / Derivater til virkelig verdi med verdiendringer over resultat

Finansielle instrumenter regnskapsføres til virkelig verdi som ved førstegangsinnregning normalt tilsvarende kostpris. Etterfølgende endringer i føres over resultat.

Denne kategorien inneholder rentebytteavtaler.

Finansielle forpliktelser

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

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

Lån og forpliktelser

Etter førstegangsinnregning vil rentebærende lån bli målt til amortisert kost ved bruk av effektiv rentes-metode. Gevinster og tap føres i resultat når forpliktelsen er fraregnet.

Amortisert kost er beregnet ved å ta hensyn til enhver rabatt eller premie knyttet til kjøpet, eller kostnader og avgifter som er en integrert del av den effektive renten. Effektiv rente presenteres som finanskostnader i resultatregnskapet.

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

Fraregning av finansielle forpliktelser

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

Avsetninger for tap på finansielle eiendeler

Konsernet har gjort en avsetning for forventede tap (ECL) på alle gjeldsinstrumenter som ikke er klassifisert som virkelig verdi over resultat. Målingen av avsetningen for forventet tap i den generelle modellen avhenger av om kredittrisikoen har økt vesentlig siden første gangs balanseføring. Ved førstegangs balanseføring og når kredittrisikoen ikke har økt vesentlig etter førstegangs balanseføring skal det avsettes for 12-måneders forventet tap. 12-måneders forventet tap er det tapet som er forventet å inntreffe over levetiden til instrumentet, men som kan knyttes til begivenheter som inntreffer de første 12 månedene. Hvis kredittrisikoen har økt vesentlig etter førstegangsinnregning skal det avsettes for forventet tap over hele levetiden. Forventet kredittap er beregnet basert på nåverdien av alle kontantstrømmer over gjenværende forventet levetid, dvs. forskjellen mellom de kontraktsmessige kontantstrømmer i henhold til kontrakten og den kontantstrømmen som konsernet forventer å motta, diskontert med effektiv rente på instrumentet. De forventede kontantstrømmene skal omfatte kontantstrømmer fra salg av sikkerhetsstillelse eller andre kredittforbedringer som er integrert i kontraktsvilkårene.

Konsernet anvender en forenklet metode for beregning av tapsavsetninger for kundefordringer og kontraktseiendeler. Konsernet måler dermed tapsavsetningen basert på forventet kredittap over levetiden for hver rapporteringsperiode, og ikke basert på 12-måneders forventet tap.

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

Sikring av netto investering i utenlandsk virksomhet

Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet gjennomføres ved at konsernet tar opp et valutalån tilsvarende konsernets positive eksponering i den utenlandske virksomhetens valuta. Sikring av en nettoinvestering i en utenlandsk virksomhet blir regnskapsført som følger:

- Den delen av gevinsten eller tapet på sikringsinstrumentet som vurderes til å være en effektiv sikring, innregnes i andre inntekter og kostnader
- Den ikke-effektive delen innregnes i resultatet

Ved avgang av den utenlandske enheten føres den akkumulerte verdien av alle valutagevinster eller -tap som tidligere var ført over andre inntekter og kostnader tilbake over resultatet.

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

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

reduere 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.

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 SKJØNNSMESSIGE VURDERINGER

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

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

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

Virkelig verdi av investeringseiendommer

Endringer i avkastningskravet og markedsleie er de viktigste faktorene som påvirker verdien av konsernets investerings-eiendommer. 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 eiendommen.

Vurderingen av inflasjonsforventninger, renteutviklingen og utviklingen i kredittmarginer baseres på oppdaterte makroøkonomiske analyser og oppnådde kredittmarginer på gjeldsporteføljen.

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

Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår.

Det henvises for øvrig til note 16.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

INNHoldSFORTEGNELSE

Note 1	Segmentinformasjon	31
Note 2	Datterselskaper (DS)	33
Note 3	Felleskontrollerte selskaper (FKS)	35
Note 4	Tilknyttede selskaper (TS)	38
Note 5	Balansførte verdier felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	39
Note 6	Oppkjøp	39
Note 7	Andre eiendomsrelaterte inntekter	41
Note 8	Andre driftsinntekter	41
Note 9	Lønnskostnader	41
Note 10	Eiendomsrelaterte kostnader	43
Note 11	Andre driftskostnader	43
Note 12	Administrasjonskostnader	43
Note 13	Finansinntekter	43
Note 14	Finanskostnader	44
Note 15	Varige driftsmidler	44
Note 16	Investerings eiendom	46
Note 17	Andre finansielle anleggsmidler	48
Note 18	Fordringer	48
Note 19	Bankinnskudd og kontanter	48
Note 20	Finansiell risikostyring	49
Note 21	Renteswapavtaler	50
Note 22	Kapitalstruktur og egenkapital	52
Note 23	Virkelig verdi av finansielle poster	53
Note 24	Langsiktig gjeld	54
Note 25	Avstemming av forpliktelser fra finansieringsaktiviteter	54
Note 26	Sikring av netto investering i utenlandsk virksomhet	54
Note 27	Kortsiktig gjeld	55
Note 28	Forfallsstruktur finansielle forpliktelser	55
Note 29	Skatt	56
Note 30	Aksjekapital og aksjonærinformasjon	58
Note 31	Resultat per aksje	59
Note 32	Nærstående parter	59
Note 33	Operasjonelle leieavtaler	60
Note 34	Betingede forpliktelser	61
Note 35	Korrigerings av feil/reklassifisering i tidligere perioder	61
Note 36	Nye og endrede standarder	61

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

NOTE 1 SEGMENTINFORMASJON

Per 31.12.2018 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 31.12.2018

	Driftssegment			Konsern	Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet		Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	2 152	676		2 828	2 625	202	2 828
Andre eiendomsrelaterte inntekter	807	67		874	803	71	874
Eiendomsrelaterte kostnader	-943	-272		-1 215	-1 097	-118	-1 215
Netto leieinntekter	2 016	471	0	2 487	2 331	156	2 487
Verdiendring investeringseiendommer	-560	1 427		867	856	11	867
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	96			96	96		96
Andre driftsinntekter	92		88	179	179		179
Andre driftskostnader	-79		-80	-159	-159		-159
Administrasjonskostnader	-164	-27		-191	-178	-14	-191
Ordinære avskrivinger	-12	-9		-20	-20		-20
Driftsresultat	1 389	1 862	8	3 259	3 105	154	3 259

Driftssegmentresultat 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 *	101		92	193	193		193
Andre driftskostnader *	-81		-79	-160	-160		-160
Administrasjonskostnader	-140	-24		-164	-150	-14	-164
Ordinære avskrivinger	-19	-8		-27	-27		-27
Driftsresultat	3 380	1 324	13	4 717	4 593	124	4 717

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

* Omarbeidet sammenligningstall, se [note 35](#)

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

Segmenteiendeler og -gjeld per 31.12.2018 og tilgang for året:

	Driftssegment			Geografiske områder			
	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Ikke allokert	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Investerings eiendom	40 096	13 078		53 174	49 449	3 725	53 174
Andre eiendeler			2 545	2 545	2 424	122	2 545
Felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2 854			2 854	2 854		2 854
Sum eiendeler	42 950	13 078	2 545	58 573	54 727	3 847	58 573

Gjeld og forpliktelser			31 746	31 746	31 416	330	31 746
Tilgang (note 15 og 16)	802	358		1 160	1 101	59	1 160

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		2 838
Sum eiendeler	43 039	11 233	2 221	56 493	52 584	3 909	56 493

Gjeld og forpliktelser			31 914	31 914	31 661	252	31 914
Tilgang (note 15 og 16)	537	997		1 534	1 495	39	1 534

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.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

NOTE 2 DATTERSELSKAPER (DS)

	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2018	Eierandel/ stemmerett 2017
AS Åsane Senter	2016	Ulset	100 %	100 %
Bergen Storsenter AS	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	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 Senterforvaltning AS ¹⁾	2004	Fjell	0 %	60 %
Sartor Storsenter AS ¹⁾	2015	Fjell	60 %	60 %
Thon Fastigheter AB	2014	Stockholm	100 %	100 %
Thon Norheim Eiendom AS	2015	Oslo	100 %	100 %
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 %
Åsane Storsenter DA	2016	Ulset	100 %	100 %
Amfi AS ⁸⁾	1996	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Longyearbyen AS	2013	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Moa AS	2003	Surnadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Øst AS ²⁾	2013	Surnadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Nord AS ⁶⁾	1999	Surnadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Midt AS ⁵⁾	2005	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Drift AS ⁷⁾	1993	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Drift Storebrand AS	2010	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Kreativ AS	2005	Surnadal	100 %	100 %
Breivika Næringspark AS	2015	Surnadal	100 %	100 %
Breiviktunet AS	2015	Surnadal	100 %	100 %
Drøbak City AS	1998	Surnadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Vest AS ⁴⁾	1993	Surnadal	100 %	100 %
L.A.Meyer Eiendom AS	2001	Surnadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Sør AS ³⁾	2005	Surnadal	100 %	100 %
Portalen AS	2010	Surnadal	100 %	100 %
Sentrum Breivika AS	2014	Surnadal	100 %	100 %
Vålerveien 257 AS	2013	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Fannestrand AS ⁹⁾	2018	Surnadal	100 %	0 %
Klokkergårdsv 32 AS ⁹⁾	2018	Surnadal	100 %	0 %
Moa Vest AS	2003	Surnadal	78 %	78 %
Komsa Parkering AS	2007	Surnadal	65 %	65 %
Amfi AS ⁷⁾	2009	Surnadal	0 %	100 %

Olav Thon Eiendomsselskap
Stenersgata 2A
Postboks 489 Sentrum
0105 Oslo

Telefon: 23 08 00 00
E-post: firmapost.olt@olavthon.no

www.olt.no

Produsert av Bolt Communication AS

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

Amfi Bygg Finnsnes AS ⁶⁾	2005	Surnadal	0 %	100 %
Amfi Bygg Florø AS ⁴⁾	2008	Surnadal	0 %	100 %
Amfi Bygg Namsos AS ⁵⁾	2008	Surnadal	0 %	100 %
Amfi Bygg Roseby AS ⁵⁾	2003	Surnadal	0 %	100 %
Amfi Bygg Tromsdalen AS ⁴⁾	2012	Surnadal	0 %	100 %
Amfi Bygg Verdal AS ⁵⁾	2008	Surnadal	0 %	100 %
Amfi Bygg Vormsund AS ²⁾	2008	Surnadal	0 %	100 %
Amfi Bygg Voss AS ⁴⁾	2006	Surnadal	0 %	100 %
Amfi Bygg Øst AS ²⁾	2000	Surnadal	0 %	100 %
Amfi Bygg Åkrehamn AS ⁴⁾	2009	Surnadal	0 %	100 %
Vågen 33 AS ³⁾	1998	Surnadal	0 %	100 %
Bysenteret Narvik AS ⁶⁾	2007	Surnadal	0 %	100 %
Geilo Eiendom AS ²⁾	2011	Surnadal	0 %	100 %
Kirkenes Senter AS ⁶⁾	2007	Surnadal	0 %	100 %
Kjøpesenter Mosseporten AS ²⁾	2013	Surnadal	0 %	100 %
Kjøpesenter Sandens AS ³⁾	2013	Surnadal	0 %	100 %
Komsa Eiendom AS ⁶⁾	2007	Surnadal	0 %	100 %
Lillehammer Strandpark AS ²⁾	2011	Surnadal	0 %	100 %
MoldeTorget Eiendom AS ⁵⁾	2003	Surnadal	0 %	100 %
Rygge Storsenter AS ²⁾	2015	Surnadal	0 %	100 %
Vestre Havn Eiendom AS ⁵⁾	2005	Surnadal	0 %	100 %
Vågsbygd Sentrum AS ³⁾	2005	Surnadal	0 %	100 %

¹⁾ Sartor Senterforvaltning AS er fusjonert inn i Sartor Storsenter AS i 2018.

²⁾ Amfi Bygg Øst AS, Kjøpesenter Mosseporten AS, Rygge Storsenter AS, Amfi Bygg Vormsund AS, Geilo Eiendom AS og Lillehammer Strandpark AS er fusjonert inn i Thon Kjøpesenter Øst AS. Amfi Bygg Moss AS har endret navn til Thon Kjøpesenter Øst AS.

³⁾ Vågen 33 AS, Kjøpesenter Sandens AS og Vågsbygd Sentrum AS er fusjonert inn i Thon Kjøpesenter Sør AS. Madlakrossen Eiendomsselskap AS har endret navn til Thon Kjøpesenter Sør AS.

⁴⁾ Amfi Bygg Florø AS, Amfi Bygg Åkrehamn AS og Amfi Bygg Voss AS er fusjonert inn i Thon Kjøpesenter Vest AS. Forretningsbygg AS har endret navn til Thon Kjøpesenter Vest AS.

⁵⁾ Amfi Bygg Roseby AS, MoldeTorget Eiendom AS, Amfi Bygg Namsos AS, Vestre Havn Eiendom AS og Amfi Bygg Verdal AS er fusjonert inn i Thon Kjøpesenter Midt AS.

Amfi Bygg Steinkjer AS har endret navn til Thon Kjøpesenter Midt AS.

⁶⁾ Bysenteret Narvik AS, Komsa Eiendom AS, Kirkenes Senter AS, Amfi Bygg Finnsnes AS og Amfi Bygg Tromsdalen AS er fusjonert inn i Thon Kjøpesenter Nord AS. Amfi Bygg Nord AS har endret navn til Thon Kjøpesenter Nord AS.

⁷⁾ Tidl. Amfi AS er fusjonert inn i Amfi Drift AS.

⁸⁾ Amfi Eiendom AS har deretter endret navn til Amfi AS. Selskapet er anskaffet i 2018.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

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 2018	Eierandel/ stemmerett 2017
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 AS Konsern				
Amfi Bygg Mandal AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Eiendomsselskapet Bryggerikvartalet AS	2006	Larvik	50 %	50 %
Eiendomsselskapet Triade AS	2006	Larvik	50 %	50 %
Elvegaten Eiendom AS	2012	Surnadal	50 %	50 %
Volum Eiendom AS ¹⁾	2012	Surnadal	0 %	50 %
AmCo Eiendom AS Konsern				
Amfi Bygg Fauske AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Årnes AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Elverum AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Eidsvoll AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Sogningen Storsenter AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Dølastugu Eiendom AS	2009	Surnadal	25 %	25 %
AmCo Bygg Nærbø AS	2008	Surnadal	25 %	25 %
AmCo Bygg 2 Nærbø AS	2008	Surnadal	25 %	25 %
Coop Rørvik Eiendom AS	2011	Surnadal	25 %	25 %
Skippergata 1 AS	2013	Surnadal	25 %	25 %
LOT Eiendom AS Konsern				
Ørsta Kjøpesenter AS	2012	Surnadal	50 %	50 %
Ørsta Kjøpesenter AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Svolvær AS	2007	Surnadal	33 %	33 %
Amfi Bygg Svolvær II AS	2015	Surnadal	33 %	33 %
Dombås Eiendomsutvikling AS	2012	Surnadal	25 %	25 %
Handelshuset AS	2014	Førde	25 %	25 %
LotCom AS	2016	Surnadal	25 %	25 %
OTI-Senteret Eiendom AS	2016	Surnadal	25 %	25 %
Bårdshaug Nord AS	2012	Surnadal	25 %	25 %
Bårdshaug Vest Handelpark AS	2013	Surnadal	25 %	25 %
Laksøra Orkanger AS ²⁾	2018	Surnadal	25 %	0 %

¹⁾ Volum Eiendom AS er solgt i juni 2018

²⁾ Selskapet er anskaffet i 2018.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

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

2018	Lagunen AS	Lagunen DA	Lagunen Eiendom AS	Sørlands senteret DA	LOT Eiendom AS	AmCo Eiendom AS	Øvrige selskaper	Sum
	42 %	50 %	42 %	50 %	50 %	50 %		
Driftsinntekter	67	17	8	102	54	86	41	375
Verdiendringer	0	0	-5	-58	-72	8	39	-89
Kostnader	-67	-4	-2	-46	-12	-62	-39	-232
Årsresultat	0	13	1	-3	-29	32	40	54
Investeringseiendom	0	756	123	1 198	551	853	366	3 848
Øvrige eiendeler	8	121	13	55	59	76	35	366
Sum eiendeler	8	876	135	1 254	609	929	402	4 214
Egenkapital	0	421	88	1 241	191	354	51	2 346
Langsiktig gjeld	0	437	46	9	389	520	336	1 738
Kortsiktig gjeld	7	18	1	4	30	55	14	129
Sum egenkapital og gjeld	8	876	135	1 254	609	929	402	4 214
2017								
	Lagunen AS	Lagunen DA	Lagunen Eiendom AS	Sørlands senteret DA	LOT Eiendom AS	AmCo Eiendom AS	Øvrige selskaper	Sum
	42 %	50 %	42 %	50 %	50 %	50 %		
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
Kortstiktig gjeld	9	0	1	5	32	45	18	111
Sum egenkapital og gjeld	10	597	138	1 298	598	889	367	3 897

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

Felleskontrollerte virksomheter – Enkelte selskaper presentert med 100 % av eiendeler, gjeld, inntekter og kostnader (ihht IFRS).

2018	Lagunen AS	Lagunen DA	Lagunen Eiendom AS	Sørlands senteret DA	LOT Eiendom AS	AmCo Eiendom AS
Driftsinntekter	160	33	18	204	109	173
Verdiendringer	0	0	-11	-117	-144	16
Kostnader	-159	-7	-4	-93	-23	-125
Årsresultat	0	26	3	-6	-58	64
Investeringseiendom	0	1 512	292	2 397	1 101	1 707
Øvrige eiendeler	19	241	30	110	118	151
Sum eiendeler	19	1 753	322	2 507	1 219	1 858
Egenkapital	1	842	210	2 481	381	708
Langsiktig gjeld	1	875	110	19	778	1 040
Kortsiktig gjeld	18	36	3	7	59	110
Sum egenkapital og gjeld	19	1 753	322	2 507	1 219	1 858
2017	Lagunen AS	Lagunen DA	Lagunen Eiendom AS	Sørlands senteret DA	LOT Eiendom AS	AmCo Eiendom AS
Driftsinntekter	153	35	18	197	82	168
Verdiendringer	0	0	-0	13	-10	32
Kostnader	-153	-0	-6	-94	28	-130
Årsresultat	0	35	12	116	101	70
Investeringseiendom	0	1 074	295	2 496	956	1 720
Øvrige eiendeler	23	121	34	100	240	57
Sum eiendeler	23	1 195	329	2 596	1 196	1 778
Egenkapital	1	822	207	2 567	440	645
Langsiktig gjeld	0	372	118	19	692	1 043
Kortsiktig gjeld	22	1	3	10	64	89
Sum egenkapital og gjeld	23	1 195	329	2 596	1 196	1 778

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

NOTE 4 TILKNYTTETE SELSKAPER (TS)

Eiendeler, gjeld, inntekter og kostnader (ihht IFRS) relatert til investeringer i tilknyttede selskaper:

	100 % av vesentlige TS-er		Konsernets andel i tilknyttede selskaper			Sum tilknyttede selskaper
	Harald Kværner Eiendom AS	Møre-Sentrene Moa Syd AS	Harald Kværner Eiendom AS	Møre-Sentrene Moa Syd AS	Andre tilknyttede selskaper	
2018			34,1 %	39,7 %		
Driftsinntekter	519	35	177	14	0	191
Verdiendringer	-36	-42	-12	-17	0	-29
Kostnader	-363	8	-124	3	-0	-121
Årsresultat	120	1	41	0	0	42
Investeringseiendom	1 843	572	628	227	6	860
Øvrige eiendeler	255	121	87	48	0	135
Sum eiendeler	2 098	694	715	275	6	996
Egenkapital	804	583	274	231	2	507
Gjeld	1 294	111	441	44	4	488
Sum egenkapital og gjeld	2 098	694	715	275	6	996

	100 % av vesentlige TS-er		Konsernets andel i tilknyttede selskaper			Sum tilknyttede selskaper
	Harald Kværner Eiendom AS	Møre-Sentrene Moa Syd AS	Harald Kværner Eiendom AS	Møre-Sentrene Moa Syd AS	Andre tilknyttede selskaper	
2017			34,1 %	39,7 %		
Driftsinntekter	99	35	34	14	10	58
Verdiendringer	-99	34	-34	13	46	26
Kostnader	-25	-14	-8	-6	-18	-32
Årsresultat	-25	56	-8	22	39	52
Investeringseiendom	1 789	598	610	237	110	957
Øvrige eiendeler	481	107	164	43	5	211
Sum eiendeler	2 270	705	773	280	115	1 168
Egenkapital	728	582	248	231	61	540
Gjeld	1 542	123	525	49	54	628
Sum egenkapital og gjeld	2 270	705	773	280	115	1 168

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

NOTE 5 BALANSEFØRTE VERDIER FELLESKONTROLLERTE OG TILKNYTTETE SELSKAPER

	2018	2017
Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte selskaper	2 346	2 298
Konsernets andel av egenkapitalen i tilknyttede selskaper	507	540
Sum = Balanseført verdi i konsernet	2 854	2 838
Balanseført verdi 01.01.	2 838	2 646
Konsernets andel resultater i felleskontrollerte selskaper	54	146
Konsernets andel resultater i tilknyttede selskaper	42	52
Mottatt utbytte fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	-55	-4
Tilgang / avgang selskaper	-20	-3
Andre endringer	-5	0
Balanseført verdi 31.12.	2 854	2 838

NOTE 6 OPPKJØP

2018	Bokførte verdier i selskapene	Merverdi ved oppkjøp	Balanseførte verdier
Anleggsmidler	16	23	39
Finansielle anleggsmidler	0		0
Omløpsmidler	0		0
Kontanter, bankinnskudd	1		1
Utsatt skatt	0		0
Rentebærende lån og kreditter	16		16
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	0		0
Netto identifiserbare eiendeler og gjeld	0	23	23
Merverdier ved overtakelse	23		
Ikke-kontrollerende eierinteresser	0		
Totalt vederlag	23		
Herav betalt kontant	23		
Kontanter overdratt	1		
Netto utgående kontantstrømmer	22		

Følgende oppkjøp i datterselskaper er foretatt i 2018:

Navn	Eierandel/ stemmerett	Kommune	Dato for overtagelse	Anskaffelseskost
Amfi Fannestrand AS	100 %	Surnadal	02.07.18	23
Sum oppkjøp				23

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

2017	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	0		0
Rentebærende lån og kreditter	0		0
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	1		1
Netto identifiserbare eiendeler og gjeld	1	8	9
Merverdier ved overtakelse	8		
Ikke-kontrollerende eierinteresser	0		
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 ervervelsen.

Oppstillingen viser oppkjøp av datterselskaper. Aktiviteten i de oppkjøpte selskapene tilfredsstillende 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.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

NOTE 7 ANDRE EIENDOMSRELATERTE INNTEKTER

	2018	2017
Felleskostnader, viderebelastet leietaker	774	759
Andre eiendomsrelaterede inntekter	100	86
Sum	874	845

Andre eiendomsrelaterede inntekter er i all hovedsak inntekter fra kontrakter med kunder.

NOTE 8 ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2018	2017
Forvaltningsinntekter	47	53
Øvrige driftsinntekter	132	140
Sum	179	193

Andre driftsinntekter er i hovedsak inntekter fra kontrakter med kunder.

NOTE 9 LØNSKOSTNADER

	2018	2017
Lønninger	245	271*
Arbeidsgiveravgift	31	31
Pensjonskostnader ¹⁾	12	13
Andre ytelser	-5	-9
Viderefakturert	-121	-145
Sum	162	161

Lønnskostnadene fordeles på følgende poster i totalresultatregnskapet:

Eiendomsrelaterede kostnader (note 10)	46	38
Andre driftskostnader (note 11)	89	97*
Administrasjonskostnader (note 12)	27	26
Sum omfordeling	162	161

* Omarbeidet sammenligningstall, se [note 35](#)

Antall årsverk	431	451
----------------	-----	-----

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 verdiutviklingen i de enkelte selskaper i konsernet.

Selskapet har ingen avtaler om garantilønn utover oppsigelsestiden.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

Administrerende direktør har mottatt følgende ytelser	2018	2017
(I hele tusen kroner)		
Lønn	1 902	1 847
Betalte pensjoner og andre ytelser	41	0

Det er ingen ledende ansatte utover administrerende direktør i Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Øvrige ledende ansatte 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 beløpmessige eller andre rammer og vilkår for godtgjørelse i tillegg til basislønn.

For 2018 er det ført en lederlønnspolitikk i tråd med de retningslinjer som ble fastsatt på ordinær generalforsamling i 2018, og det er ikke inngått eller endret avtaler om godtgjørelse til ledende ansatte med vesentlig virkning for selskapet og aksjeeierne.

Revisjonshonorar/-tjenester:	2018	2017
(kostnadsførte beløp i hele tusen kroner)		
Lovpålagt revisjon	3 399	3 861
Skatterådgivning og annen rådgivning	363	552
Sum	3 762	4 413

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

NOTE 10 EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER

	2018	2017
Vedlikeholdskostnader	96	87
Fremmedytelser	42	52
Felleskostnader (viderebelastet leietakere)	781	763
Felleskostnader (utleiers andel)	94	91
Leiekostnader	40	26
Andre eiendomsrelaterte kostnader	105	95
Tap på fordringer	10	3
Lønnskostnader (se note 9)	46	38
Sum	1 215	1 155

NOTE 11 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

	2018	2017
Leiekostnader	4	4
Varekostnader	23	25
Andre driftskostnader	42	39
Lønnskostnader (se note 9)	89	92*
Sum	159	160

* Omarbeidet sammenligningstall, se [note 35](#)

NOTE 12 ADMINISTRASJONSKOSTNADER

	2018	2017
Administrasjonshonorarer (se note 32)	129	106
Leiekostnader	2	2
Andre administrasjonskostnader	33	30
Lønnskostnader (se note 9)	27	26
Sum	191	164

NOTE 13 FINANSINNTEKTER

	2018	2017
Renteinntekter	6	5
Finansinntekter	2	1
Sum	8	6

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

NOTE 14 FINANSKOSTNADER

	2018	2017
Rentekostnader	633	666
Finanskostnader	27	29
Sum	659	695

NOTE 15 VARIGE DRIFTSMIDLER

2018	Eierbenyttede eiendommer	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.2018	0	8	266	274
Tilgang		0	8	8
Avgang		-1	-10	-11
Overført fra Investeringseiendom ¹⁾	193			193
Omregningsdifferanser		0	0	0
Anskaffelseskost per 31.12.2018	193	7	263	463
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2018	0	0	-188	-188
Omregningsdifferanser		0	0	0
Balanseført verdi per 31.12.2018	193	7	75	275

¹⁾ En eiendom er overført fra investeringseiendom til eierbenyttet eiendom per 31.12.2018

Årets avskrivninger	0	0	-20	-20
Årets nedskrivninger	0	0	0	0

Immaterielle eiendeler og løsøre er regnskapsført til historisk kost. Eierbenyttede eiendommer er overført fra investeringseiendom til virkelig verdi, og vil heretter føres til oppjustert historisk kost.

Balanseført verdi av varige driftsmidler som er pantsatt som sikkerhet for gjeld (se [note 28](#)).

Økonomisk levetid	100 år		3–10 år	
Valgt avskrivningsplan	Lineær		Lineær	

Immaterielle eiendeler gjelder ikke avskrivbar utbyggingsrett, samt bruksrett parkeringsplass.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

2017	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.2017	9	249	258
Tilgang	0	26	26
Avgang	-1	-9	-10
Omregningsdifferanser	0	0	0
Anskaffelseskost per 31.12.2017	8	266	274
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12	0	-174	-174
Omregningsdifferanser	0	0	0
Balanseført verdi per 31.12.2017	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 28](#)).

Økonomisk levetid

3-10 år

Valgt avskrivningsplan

Lineær

Immaterielle eiendeler gjelder ikke avskrivbar utbyggingsrett, samt bruksrett parkeringsplass.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

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. Estimatenes 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 estimeres basert på estimerte vedlikeholdskostnader for å opprettholde bygningens kapasitet over den økonomiske levetiden.

Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi. Verdsettelsen utføres av selskapets egne ansatte og godkjennes av selskapets styre. Som en kvalitetssikring av verdsettelsen innhentes det jevnlig 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 2018

	Note	Næringseiendom	Kjøpesenter	Totalt 2018
Virkelig verdi ved inngangen av året		11 233	40 201	51 435
Tilgang:				
-Kjøp og påkostninger på investeringseiendom		358	772	1 131
-Kjøp av selskaper	6	0	22	22
Aktiverte finansieringskostnader		0	0	0
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi		1 427	-560	867
Valutaeffekter		0	-110	-110
Andre endringer ¹⁾		60	-230	-170
Virkelig verdi ved utgangen av året		13 078	40 096	53 174

¹⁾ En eiendom er overført fra investeringseiendom, segment Kjøpesenter, til eierbenyttet eiendom per 31.12.2018, (se note 15).

Oversikt bevegelser 2017

		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	6	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		-90	-76	-165
Virkelig verdi ved utgangen av året		11 233	40 201	51 435

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

Oversikt input til verdsettelse 2018

	Næringseiendom	Kjøpesenter
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Verdi 31.12.2018	13 078	40 096
Antall kvadratmeter	320 019	1 241 935
Faktisk leie per kvm. (intervall)	800–17 000	550–11 000
Faktisk leie per kvm. (snitt)	1 916	1 944
Lengde på eksisterende leiekontrakter (intervall)	1–15 år	1–10 år
Gjenværende lengde på eksisterende leiekontrakter (snitt)	4,7 år	4,2 år
Markedsleie per kvm (intervall)	800–17 000	550–11 000
Markedsleie per kvm (snitt)	2 061	2 000
Forventet prisstigning	2,0 %	2,0 %
Faktisk ledighet	2,4 %	2,6 %
Avkastningskrav (intervall)	3,2 %–9,0 %	4,2 %–8,8 %
Avkastningskrav (snitt)	4,53 %	5,28 %

Oversikt input til verdsettelse 2017

	Næringseiendom	Kjøpesenter
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Verdi 31.12.2017	11 233	40 201
Antall kvadratmeter	272 760	1 197 196
Faktisk leie per kvm. (intervall)	800–15 000	550–11 000
Faktisk leie per kvm. (snitt)	1 937	1 938
Lengde på eksisterende leiekontrakter (intervall)	1–15 år	1–10 år
Gjenværende lengde på eksisterende leiekontrakter (snitt)	4,7 år	4,2 år
Markedsleie per kvm (intervall)	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 %
Avkastningskrav (intervall)	3,6 %–9,0 %	4,1 %–8,5 %
Avkastningskrav (snitt)	4,92 %	5,23 %

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

	2018	2017
Kostpris 31.12	30 972	30 111
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	-3 854	-3 517
Bokført verdi etter historisk kost 31.12	27 118	26 593
Balanseført verdi av investeringseiendom som er pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 28):	42 617	38 188

Oppbyggingen av det gjennomsnittlige avkastningskravet for hovedsegmentene:

	2018		2017	
	Næringseiendom	Kjøpesentereiendom	Næringseiendom	Kjøpesentereiendom
10 års swaprente pr 31.12	2,1 %	2,1 %	1,9 %	1,9 %
Inflasjonsforventning	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Kredittmarginer	1,7 %	1,7 %	1,7 %	1,7 %
Eiendomsrisiko	2,7 %	3,5 %	3,3 %	3,6 %
Avkastningskrav	4,53 %	5,28 %	4,92 %	5,23 %

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

Netto leieinntekter:	2018	2017
Leieinntekter fra investeringseiendommer	2 828	2 770
Direkte kostnadsførte driftskostnader inkl. vedlikehold ikke belastet leietaker, tilknyttet investeringseiendommer som har gitt leieinntekter	247	219
Direkte kostnadsførte driftskostnader knyttet til ikke utleide investeringseiendommer	94	91
Netto leieinntekter	2 487	2 460

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

Markedsverdi eiendom	Leienivå		
	-5%	Uendret	+ 5 %
Avkastningskrav			
-1,0 %-poeng	63 022	66 328	69 634
-0,5 %-poeng	56 199	59 146	62 092
Uendret	50 713	53 367	56 029
+ 0,5 %-poeng	46 206	48 627	51 048
+ 1,0 %-poeng	42 438	44 660	46 883

NOTE 17 ANDRE FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

	2018	2017
Lån til felleskontrollerte selskap	53	48
Andre fordringer	541	247
Sum	594	294

I henhold til IFRS 9 er det per 31.12.2018 vurdert avsetning for forventede tap. Det er ikke avsatt noe beløp, da forventede tap er uvesentlige.

NOTE 18 FORDRINGER

	2018	2017
Ferdigvarer	1	92
Kundefordringer ¹⁾	827	765
Avsatt til tap på fordringer ²⁾	-26	-26
Andre kortsiktige fordringer	242	219
Sum fordringer	1 043	1 050

¹⁾ Det er ikke vesentlige forfalte poster per 31.12.

²⁾ I henhold til IFRS 9 er det per 31.12.2018 satt av for forventede tap.

NOTE 19 BANKINNSKUD OG KONTANTER

	2018	2017
Kontanter og bankinnskudd	305	365
Bundne midler	0	0
Sum	305	366

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

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

Kreditt risiko

Kreditt risiko behandles på konsernnivå. Konsernets kreditt risiko vurderes i hovedsak å være risikoen for å bli påført tap som følge av at leietakerne ikke betaler avtalt leie. Det er innført rutiner som sikrer at utleie kun skjer til leietakere med tilfredsstillende kredittverdighet. Husleiebetaling sikres normalt med husleiedepositt eller betalingsgarantier fra banker med høy kredittverdighet. Konsernet har de senere år hatt relativt lave tap på leiekraft, og risikoen for at konsernet skal bli påført betydelige tap som følge av konkurser blant leietakerne, vurderes som moderat. De senere år har husleietap utgjort under 0,5% av konsernets leieinntekter, og det henvises til note 10 til regnskapet.

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 anerkjente finansinstitusjoner med høy kredittverdighet.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisikoen knyttes til konsernets evne til å betjene gjeldsforpliktelse 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 å være en betydelig likviditetsreserve. Styret har fastsatt målsettinger for konsernets likviditetsreserver som både skal sikre finansielle handlefrihet til å kunne utnytte investeringsmuligheter raskt, og å bidra til å redusere den finansielle risikoen 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 28.

Det foreligger covenants i noen av konsernets banklån avtaler knyttet til egenkapitalandel, rentedekningsgrad og belåningsgrad. Per 31 desember 2018 oppfylder konsernet samtlige krav som er stillet i forbindelse med inngåelse av enkelte lån avtaler. Konsernet har svært høy margin i forhold til de definerte covenants krav, og risikoen for brudd på disse kravene vurderes som særdeles lav de nærmeste 12 måneder. Det er ikke covenantskrav knyttet til konsernets obligasjons- eller sertifikatlån.

Renterisiko

Med renterisiko menes risiko for endringer i konsernets kontantstrøm, resultat og egenkapital som følge av endringer i det kort- og langsiktige rentemarkedet. Risikoen styres blant annet ved å ha en betydelig andel langsiktig rentebinding. Styret fastsetter bl.a målsettinger for andel fast rente, og renteposisjoner og renteprofil rapporteres til styret på jevnlig basis. Rentesikringen i konsernet foretas normalt ved bruk av finansielle instrumenter på porteføljenivå. Ved årsskiftet 2018/2019 utgjorde andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) 54%, og gjenværende løpetid på porteføljen av renteinstrumenter 7 år. Siden 2008 har andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) variert mellom 52% og 69%, og gjenværende løpetid på porteføljen av renteinstrumenter har siden 2008 variert mellom 6 og 9 år.

For den delen av gjeldsporteføljen med kortsiktig rentebinding, reduseres dessuten renterisikoen ytterligere ved at tidspunktene for renteregulering balanseres. Ved endring i det kortsiktige rentenivået med ett prosentpoeng, antas konsernets gjennomsnittrente å bli endret med rundt 0,50 prosentpoeng, og årlige rentekostnader vil da endres med 100–110 millioner kroner.

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 gjeldsoptak i valuta. Konsernets netto valutaeksponering vurderes som ikke vesentlig for utvikling i konsernets egenkapital. Det vises også til note 26.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

NOTE 21 RENTESWAPAVTALER

Konsernets finansielle risiko knyttet til utviklingen i rentenivået reduseres ved å ha en balansert rentereguleringsprofil på gjeldsporteføljen. Konsernets gjeld opptas i hovedsak med flytende rente (renteregulering hver 3. 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. Verdiendring i løpet av regnskapsperioden resultatføres.

Under følger et sammendrag over konsernets renteswapavtaler.

Instrumenter per 31.12.2018	Utløpsår	Kontraksbeløp ¹⁾	Snittrente
Renteswapavtaler			
Betaler fast – mottar flytende:			
	2019	45	4,75 %
	2020	1 195	4,45 %
	2021	500	3,86 %
	2024	1 300	3,66 %
	2024	500	1,58 % *
	2025	2 600	3,65 %
	2025	500	0,89 % *
	2026	1 700	3,55 %
	2027	800	3,58 %
	2028	700	3,51 %
	2030	1 300	3,99 %
Betaler flytende – mottar fast:			
	2020	300	0,76 % *
Renteswapopsjoner (salgsopsjoner)			
	2020–2025	725	4,74 %
	2020–2026	750	4,92 %
	2021–2025	500	4,00 %
Sum markedsverdi konsern			-1 492

* Svenske kroner (SEK)

¹⁾ Kontraksbeløp defineres som hovedstol på instrumentet

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

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			-1 764

* Svenske kroner (SEK).

¹⁾ Kontraksbeløp defineres som hovedstol på instrumentet

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

NOTE 22 KAPITALSTRUKTUR OG EGENKAPITAL

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

Konsernets mål knyttet til kapitalforvaltning er å trygge selskapets drift, sikre avkastning for eierne og å opprettholde en god kapitalstruktur for å redusere kapitalkostnadene.

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.

Beslutning om utdeling av utbytte fastsettes av generalforsamlingen etter forslag fra selskapets styre. Med tilfredsstillende soliditet og likviditet vektlegges det at aksjonærene skal motta et utbytte tilsvarende 30–40 % av konsernets resultat eksklusive verdiendringer.

	2018	2017
Rentebærende gjeld	21 597	21 713
Leverandørgjeld	152	203
Bankinnskudd	-305	-366
Netto gjeld	21 444	21 550
Egenkapital tilordnet aksjonærer i morselskapet	26 331	24 061
Sum egenkapital og netto gjeld	47 775	45 612
Gjeldsgrad	45 %	47 %

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

NOTE 23 VIRKELIG VERDI AV FINANSIELLE POSTER

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

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 FORPLIKTELSE

Konsernet regnskapsfører rentebærende forpliktelser til amortisert kost.

Virkelig verdi av obligasjonslån vurderes til børskurs per 31. desember.

Virkelig verdi av banklån er estimert å være balanseført verdi da 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 regnskapsperioder til amortisert kost. Dog er diskontering antatt ikke å ha vesentlig effekt på denne type fordringer og gjeldsposter.

ANDRE FINANSIELLE EIENDELER

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

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

	2018		2017	
	Balanseført verdi	Virkelig verdi	Balanseført verdi	Virkelig verdi
Finansielle eiendeler				
Bankinnskudd og kontanter	305	305	366	366
Kundefordringer	800	800	739	739
Andre kortsiktige fordringer	242	242	219	219
Andre langsiktige fordringer	594	594	294	294
Finansiell gjeld				
Leverandørgjeld	152	152	203	203
Rentebærende gjeld:				
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 748	9 748	8 555	8 555
Sertifikatlån	3 118	3 116	4 399	4 399
Obligasjonslån	8 731	8 702	8 759	8 817
Virkelig verdi renteswaper	1 492	1 492	1 764	1 764

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

NOTE 24 LANGSIKTIG GJELD

	2018		2017	
	Balanseført verdi	Markedsverdi	Balanseført verdi	Markedsverdi
Obligasjonslån ¹⁾	5 771	5 741	6 384	6 421
Gjeld til kredittinstitusjoner ¹⁾	9 688	9 688	7 751	7 751
Annen langsiktig gjeld	65	65	23	23
Virkelig verdi renteswapavtaler (note 21 og 27)	1 320	1 320	1 543	1 543
Sum	16 844	16 814	15 701	15 738

¹⁾ Vektet gjennomsnittlig rente for konsernets rentebærende gjeld er 3,04%, korrigert for inngåtte rentevtaler. Vektet gjennomsnittlig rentebindingsperiode 3,8 år.

Se [note 20](#) for forklaring av konsernets finansielle risikostyring.

NOTE 25 AVSTEMMING AV FORPLIKTELSER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER

	Langsiktig gjeld			Kortsiktig gjeld		
	Obligasjonslån	Gjeld til kredittinstitusjoner	Sertifikatlån	Obligasjonslån	Gjeld til kredittinstitusjoner	Sum
	Note 24	Note 24	Note 27	Note 27	Note 27	
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
Reklasifisering fra lang til kort	-2 390	721		2 390	-721	0
Valutakurseffekter	44	59	73			175
Forpliktelser 31.12.2017	6 384	7 751	4 399	2 375	804	21 713
Opptak av rentebærende gjeld	2 782	4 818	11 017		0	18 617
Nedbetaling av rentebærende gjeld	0	-3 624	-12 240	-2 757	0	-18 622
Reklasifisering fra lang til kort	-3 342	745		3 342	-745	0
Valutakurseffekter	-53	0	-58			-111
Forpliktelser 31.12.2018	5 771	9 688	3 118	2 960	60	21 597

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

NOTE 26 SIKRING AV NETTO INVESTERING I UTENLANDSK VIRKSOMHET

Konsernet har økonomisk risiko knyttet til valutakursen mellom norske og svenske kroner, og 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. Sikringsobjektet er egenkapitalen i det svenske underkonsernet, samt langsiktige lån som inngår i nettoinvesteringen. Se også [note 20](#) siste punkt.

Konsernet har følgende sikringsinstrumenter ved slutten av rapporteringsperioden:

	2018	2017
Obligasjonslån	1 746	1 799
Sertifikatlån	1 373	1 849
Lån fra kredittinstitusjoner	373	0
Sum	3 492	3 649

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

NOTE 27 KORTSIKTIG GJELD

	2018	2017
Rentebærende sertifikatlån	3 118	4 399
Obligasjonslån kortsiktig del	2 960	2 375
Annen rentebærende kortsiktig gjeld	60	804
Virkelig verdi renteswapavtaler, kortsiktig del (note 21 og 24)	172	221
Leverandørgjeld	152	203
Påløpne renter	54	58
Skyldige offentlige avgifter	107	104
Betalbar skatt	219	116
Annen gjeld	1 040	987
Sum	7 882	9 267

NOTE 28 FORFALLSSTRUKTUR FINANSIELLE FORPLIKTELSER

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

31.12.2018	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	281	3 598	3 481	1 057	1 697	314	10 429
Sertifikatlån	3 126	0	0	0	0	0	3 126
Obligasjonslån	3 089	1 322	3 203	627	568	272	9 082
Leverandørgjeld og annen gjeld	1 572					65	1 637
Rentebytteavtaler (se note 21)	438	454	437	433	441	1 012	3 214
Totalt	8 505	5 374	7 121	2 117	2 706	1 663	27 488

31.12.2017	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 21)	536	536	539	515	514	1 040	3 680
Totalt	9 885	4 171	5 075	3 598	1 751	3 381	27 862

Pantstillelser og garantier mv. 2018 2 017

Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:		
Obligasjonslån	6 985	6 960
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 374	8 355
Sertifikatlån	0	100
Sum	16 359	15 415

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler:		
Investerings eiendom	42 617	38 188

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

NOTE 29 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:

	2018	2017
Utsatt skatt	7 020	6 945
Utsatt skattefordel	328	412
Netto utsatt skatt	6 692	6 533

Endring i balanseført utsatt skatt

	2018	2017
Balanseført verdi 01.01	6 533	5 944
Resultatført i perioden	149	596
Skatt ikke ført mot resultatet	2	9
Tilgang og avgang datterselskaper	0	0
Resultatført i utvidet resultat	9	-16
Balanseført verdi 31.12	6 692	6 533

Endring i balanseført utsatt skatt:

	Anleggs- midler	Virkelig verdi/ gevinster	Finansielle instrumenter	Omløps- midler	Avsetning for forpliktelse	Fremførbart underskudd	Sum
31.12.2016	1 585	4 682	-460	14	212	-90	5 944
Resultatført i perioden	85	405	57	-8	-24	80	596
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
Resultatført i perioden	-76	191	75	8	-60	10	149
Skatt ikke ført mot resultatet	2						2
Tilgang og avgang datterselskaper							0
Resultatført i utvidet resultat					9		9
31.12.2018	1 596	5 287	-328	15	122	0	6 692

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

Netto utsatt skatt som ikke er regnskapsført mot resultatet er som følger:	2018	2017
Utsatt skatt i oppkjøpte selskaper	0	9
Andre posteringer	2	0
Sum	2	9

Midlertidige forskjeller som ikke inngår i grunnlaget for beregning av utsatt skatt	2018	2017
Ved inngangen til året	1 516	1 502
Oppkjøp	0	8
Andre forskjeller	898	6
Sum	2 414	1 516

	2018	2017
Årets skattekostnad:		
Betalbar skatt	-216	-116
Endring i utsatt skatt	-148	-596
Årets totale skattekostnad	-364	-712

Anvendt skattesats 24% / 23% / 22%

Avstemming mellom skattekostnad og resultat multiplisert med nominell skattesats	2018		2017	
Regnskapsmessig resultat multiplisert med nominell skattesats 23%	662	23,00 %	1 006	24,00 %
Justert skattesats Sverige 22%	-1	-0,05 %	-2	-0,05 %
Skatt på resultat av andeler i tilknyttede og felleskontrollerte selskaper	-22	-0,76 %	-48	-1,14 %
Endret skattesats fra 23% til 22% (fra 24% til 23%)	-281	-9,75 %	-241	-5,74 %
Skatt på andre endringer	6	0,21 %	-4	-0,10 %
Bokført skattekostnad	364	12,64 %	712	16,97 %

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

NOTE 30 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 22.05.2019 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 31.12.2018 700.000 egne aksjer.

Styret har videre frem til 22.05.2019 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 31.12.2018.

	2018	2017
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	700 000	100 000
Kjøp av egne aksjer i perioden	0	600 000
Sletting av egne aksjer i perioden	0	0
Sum egne aksjer 31.12	700 000	700 000

Aksjonærene i selskapet pr 31.12:	Antall aksjer 2018	Antall aksjer 2017
Olav Thon Gruppen AS *	76 532 950	76 532 950
Folketrygdfondet	4 003 763	4 241 111
VPF Nordea Norge Verdi	2 507 268	1 599 845
MP Pensjon	2 294 769	1 879 412
Otto Olsen Invest AS	1 503 957	1 503 957
Øvrige eiere	19 602 613	20 688 045
Sum	106 445 320	106 445 320

Aksjer eiet av styremedlemmer og daglig leder per 31.12.2018:	Antall aksjer
Line Norbye (styremedlem) *	715 128
Olav Thon (styrets formann) *	70 930
Sissel Berdal Haga (styremedlem) *	70 930
Ole-Christian Hallerud (varamedlem)	250
Dag Tangevald-Jensen (adm.dirrektør)	2 300

* Aksjeinnehav inkluderer aksjer eid av nærstående.

Utbytte:

Det er foreslått utbytte med kr 4,40 per aksje for regnskapsåret 2018.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

NOTE 31 RESULTAT PER AKSJE

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

	2018	2017
Utstedte ordinære aksjer per 01.01.	105 745 320	105 745 320
Aksjeemisjon	0	0
Utstedte ordinære aksjer pr 31.12.	105 745 320	105 745 320
Periodens resultat tilordnet aksjonærene	2 505	3 427
Resultat per aksje (i hele kroner)	23,69	32,41

NOTE 32 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 almenntilretteleggelse.

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 tilleggs godtgjørelse for eventuelle særskilte oppgaver forretningsfører pålegges. For 2018 utgjorde totalt honorar kr 121,6 mill. (for 2017 kr 98,1 mill.). Se også note 12.

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 2018 kr 66,3 mill. (i 2017 kr 52,3 mill.).

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

Transaksjoner prises på basis av armlengdes avstand.

	2018	2017
Salg av varer og tjenester:		
Felleskontrollerte selskaper	39	153
Tilknyttede selskaper	1	0
Sum	40	153
Kjøp av varer og tjenester:		
Felleskontrollerte selskaper	1	153
Tilknyttede selskaper	4	0
Sum	5	153
Fordringer:		
Felleskontrollerte selskaper	1	5
Tilknyttede selskaper	0	0
Sum	1	5
Gjeld:		
Felleskontrollerte selskaper	0	0
Tilknyttede selskaper	0	0
Sum	0	0

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

NOTE 33 OPERASJONELLE LEIEAVTALER

Leieavtaler hvor konsernet er leietaker

Selskapet har inngått operasjonelle, ikke-kansellerbare leieavtaler. Det foreligger opsjoner på fornying av leiekontraktene. Et datterselskap til Amfi AS (Drøbak City AS) har inngått en ikke tidsbegrenset fremleierettighet. For 2018 utgjorde leiekostnaden 10 (10).

Minimum leiekostnad knyttet til ikke kansellerbare leieavtaler har følgende forfall	2018	2017
Innen ett år	9	9
Mellom to og fem år	9	17
Senere enn fem år (10 til 60 års varighet)	0	0
Sum	18	26

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

Leiebeløp kostnad-/inntektsført i perioden:	2018	2017
Minimum leiebetalinger	20	19
Variable leiebetalinger	0	0
Innbetalinger på fremleie	32	32
Sum	12	13

Leieavtaler hvor konsernet er utleier av investeringseiendommer:

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

For ikke kansellerbare leiekontrakter forfaller konsernets minimums leieinntekter som følger:	2018	2017
Innen ett år	3 124	3 057
Mellom ett og fem år	8 661	8 478
Senere enn fem år	2 309	2 260
Sum	14 094	13 795

Balansført verdi av eiendeler som leies ut under operasjonelle leieavtaler er som følger:	2018	2017
Eierbenyttet eiendom	193	0
Investeringsseiendom	53 174	51 435
	53 367	51 435

Akkumulert avskrivning	0	0
Bokført verdi	53 367	51 435

Periodisert leieinntekt i balanse	2018	2017
Mottatt ikke opptjent leieinntekt	796	283

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

NOTE 34 BETINGEDE FORPLIKTELSER

Konsernet har kontraktsfestede, ikke balanseførte forpliktelser for kjøp og tilvirkning av investeringseiendom, anlegg under utførelse og boliger for videresalg per 31.12.2018 på kr 364 mill. (per 31.12.2017 kr 1210 mill.).

Morselskapet er part i en pågående rettsvist vedrørende etteroppgjør knyttet til et eiendomskjøp. Etteroppgjøret skal etter avtalte forutsetninger reflektere beregnet utviklingsgevinst etter ferdigutvikling av eiendommen. Ved dom avsagt i mars 2018 av Oslo Tingrett, ble Olav Thon Eiendomsselskap ASA frifunnet for kravet. Dommen er anket med påstand om at selskapet idømmes å måtte betale 202 millioner kroner tillagt saksomkostninger og forsinkelsesrente fra mars 2016. Det er ikke foretatt avsetninger for kravet.

Det er ikke foretatt avsetninger for andre rettslige krav per 31.12.2018.

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

NOTE 35 KORRIGERING AV FEIL/REKLASSIFISERING I TIDLIGERE PERIODER

Det er foretatt en reklassifisering mellom linjene "Andre driftsinntekter" og "Andre driftskostnader" i 2017. Dette skyldes en endret rutine for resultatføring av lønn som viderebelastes i forbindelse med forvaltning av kjøpesentre. Tidligere ble dette ført netto, mens det nå føres brutto. Endringen gir ingen resultat effekt.

NOTE 36 NYE OG ENDREDE STANDARDER

For 2019 vil den mest sentrale nye standarden være:

IFRS 16 LEIEKONTRAKTER

IASB utga en ny standard for leasing den 13.01.2016. 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 medfører en estimert leasingforpliktelse på kr 363 mill. og en tilsvarende rett til bruk eiendel per 01.01.2019.

INNHOLD

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

KONSERN

ALTERNATIVE RESULTATMÅL

(Beløp i 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 resultatene 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 selskaper. Disse resultatpostene vurderes å være mer eksogent bestemt enn de øvrige resultatpostene.

	2018	2017
Verdiendringer investeringseiendommer fra resultatregnskapet	867	2 216
Verdiendringer investeringseiendom i felleskontrollerte selskap	-121	26
Verdiendringer investeringseiendom i tilknyttede selskap	-29	26
Verdiendringer finansielle instrumenter fra resultatregnskapet	273	165
Verdiendringer finansielle instrumenter felleskontrollert virksomhet	32	5
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	1 022	2 438

Resultat før skatter og verdiendringer

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

	2018	2017
Resultat før skatter	2 880	4 193
Justert for verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-1 022	-2 438
Resultat før skatter og verdiendringer	1 857	1 755

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

Langsiktig substansverdi per aksje

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

	2018	2017
Majoritetens andel av egenkapital	26 331	24 061
Utsatt skatt	7 020	6 945
Vurdert gjeldsforpliktelse – utsatt skatt – på 6 %	-1 915	-1 812

Langsiktig substansverdi	31 436	29 195
---------------------------------	---------------	---------------

Antall aksjer	105 745 320	105 745 320
---------------	-------------	-------------

Langsiktig substansverdi per aksje i NOK	297	276
---	------------	------------

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 finansielle stilling. Netto rentebærende gjeld fremkommer ved å trekke konsernets bankinnskudd fra rentebærende gjeld. Netto rentebærende gjeld benyttes blant annet til beregning av konsernets belåningsgrad.

	2018	2017
Obligasjonslån, langsiktig	5 771	6 384
Obligasjonslån, kortsiktig	2 960	2 375
Sertifikatlån, kortsiktig	3 118	4 399
Øvrig langsiktig rentebærende gjeld	9 688	7 751
Øvrig kortsiktig rentebærende gjeld	60	804

Rentebærende gjeld	21 597	21 713
---------------------------	---------------	---------------

Bankinnskudd og kontanter	-305	-366
---------------------------	------	------

Netto rentebærende gjeld	20 927	17 816
---------------------------------	---------------	---------------

Netto kontantstrøm fra drift

	2018	2017
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	1 587	1 626
Kostnadsførte / betalte renter	-4	14
Betalte skatter	-116	-19
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter	42	-9

Netto kontantstrøm fra drift	1 665	1 640
-------------------------------------	--------------	--------------

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77



VELSMAKENDE FROKOST

Velsmakende frokostbuffet serveres i restauranten i første etasje på Thon Hotel Storo.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA

RESULTATREGNSKAP

	Note	2018	2017
(Beløp i 1000 kroner)			
Leieinntekter	14	806 949	802 500
Gevinst ved avgang anleggsmidler		0	58
Andre driftsinntekter	2	154 724	148 482
Driftsinntekter		961 674	951 039
Lønnskostnader	3	-8 303	-8 118
Ordinære avskrivninger	6	-35 617	-35 504
Nedskriv. på varige driftsmidler og immater. eiendeler	6	0	0
Tap ved avgang anleggsmidler		0	-20
Andre driftskostnader	3,4,14	-451 728	-373 236
Driftskostnader		-495 649	-416 877
Driftsresultat		466 025	534 162
Finansinntekter	5	639 573	358 637
Finanskostnader	5	-900 373	-859 854
Netto finansposter		-260 800	-501 217
Resultat før skatter		205 225	32 945
Skattekostnader	11	-103 610	-50 439
Årsresultat		101 615	-17 494
Disponering av årets resultat:			
Avsatt til utbytte	13	465 279	232 640
Overført annen egenkapital	13	-363 665	-250 133
Sum disponeringer og overføringer		101 615	-17 494

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA

BALANSE PR. 31.12.18

	Note	2018	2017
(Beløp i 1000 kroner)			
EIENDELER			
Immatrielle eiendeler	6	5 998	5 998
Varige driftsmidler	6	3 308 739	3 255 467
Investeringer i datterselskap, felleskontrollert og tilknyttet selskap	1	13 488 067	13 495 035
Langsiktig fordring/gjeld til konsernselskaper	7	0	2 047 206
Andre finansielle anleggsmidler	7	412 813	142 320
Anleggsmidler		17 215 617	18 946 027
Fordringer	8	5 097 810	2 779 486
Bankinnskudd, kontanter og lignende		120 625	114 154
Omløpsmidler		5 218 435	2 893 640
Sum eiendeler		22 434 052	21 839 667
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	12,13	106 445	106 445
Egne aksjer	12,13	-700	-700
Overkurs	13	318 361	318 361
Annen egenkapital	13	560 329	923 994
Sum egenkapital	13	984 435	1 348 100
Pensjonsforpliktelser	3	1 120	1 270
Utsatt skatt	11	298 173	249 384
Annen langsiktig gjeld	9	17 196 825	15 162 211
Sum langsiktig gjeld		17 496 118	15 412 865
Betalbar skatt	11	54 822	11 890
Annen kortsiktig gjeld	10	3 898 677	5 066 811
Sum kortsiktig gjeld		3 953 499	5 078 702
Sum gjeld		21 449 617	20 491 567
Sum egenkapital og gjeld		22 434 052	21 839 667

Oslo 27. mars 2019

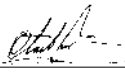
Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Olav Thon Eiendomsselskap
Stenersgata 2A
Postboks 489 Sentrum
0105 Oslo

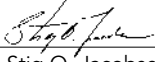
Telefon: 23 08 00 00
E-post: firmapost.olt@olavthon.no

www.olt.no

Produsert av Bolt Communication AS



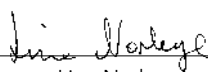
Olav Thon (styrets formann)



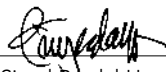
Stig O. Jacobsen



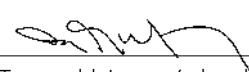
Kristian Leer-Salvesen



Line Norbye



Sissel Børdal Haga



Dag Tangevald-Jensen (adm. direktør)

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	2018	2017
(Beløp i 1000 kroner)		
Resultat før skattekostnad	205 225	32 945
Betalte skatter	-11 890	-198
Gevinst/tap anleggsmidler	-85 187	-16 708
Ordinære avskrivninger	35 617	35 504
Gevist/tap valuta	-40 572	67 233
Avskrivning renteswap	-127 265	-129 279
Periodiserte lånekostnader	-3 331	-59
Endring i kundefordringer	-10 612	3 667
Endring i leverandørgjeld	6 487	16 631
Endring i pensjonsforpliktelse	-150	0
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter	-27 478	341 246
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-59 157	350 982
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	225
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-88 889	-105 480
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	92 195	16 669
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-40	-41 861
Innbetalinger tilknyttet andre investeringer	2 196 722	271 943
Utbetalinger tilknyttet andre investeringer	-527 166	-172 404
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	1 672 822	-30 908
Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld	6 243 916	2 745 147
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-4 043 260	-4 057 155
Innbetaling ved opptak av kortsiktig gjeld	10 069 805	8 214 633
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-11 374 179	-6 178 160
Reduksjon av konsernkonto bank	0	0
Økning av konsernkonto bank	-2 326 942	-344 366
Utbetalinger av utbytte og konsernbidrag	-232 640	-496 891
Kjøp av egne aksjer	0	-100 200
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-1 663 300	-216 992
Netto endring i kontanter og bankinnskudd	-49 635	103 082
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	114 154	10 243
Valutagevinst/tap bankinnskudd	56 105	829
Kontanter og bankinnskudd per 31.12	120 625	114 154

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

INNHoldSFORTEGNELSE

Note 1	Datterselskap (DS), felleskontrollerte (FKS) og tilknyttede selskaper (TS)	69
Note 2	Andre driftsinntekter	69
Note 3	Lønnskostnader, godtgjørelser mv.	69
Note 4	Andre driftskostnader	71
Note 5	Finansinntekter og -kostnader	71
Note 6	Varige driftsmidler	72
Note 7	Andre finansielle anleggsmidler	72
Note 8	Kortsiktige fordringer	72
Note 9	Annen langsiktig gjeld	73
Note 10	Kortsiktig gjeld	73
Note 11	Skatt	74
Note 12	Aksjekapital og aksjonærinformasjon	75
Note 13	Egenkapital	76
Note 14	Nærstående parter	76

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

NOTE 1 DATTERSELSKAP (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 %	175 116	36 671	500
Gardermoen Park AS	2001	Oslo	100,0 %	233 295	23 687	83 855
Molde Storsenter AS	2008	Molde	100,0 %	125 632	17 116	40 473
Time Park Service AS	2007	Oslo	100,0 %	7 430	355	510
Thon Åsane AS	2012	Bergen	100,0 %	66 263	15 212	254 371
Thon Storo ANS ¹⁾	1994	Oslo	99,0 %	1 107 758	188 838	141 041
Bergen Storsenter AS	1996	Oslo	100,0 %	598 080	47 104	43 451
Info-Rama AS	1998	Oslo	100,0 %	1 022 368	66 593	380 187
KS Lagunen ²⁾	1994	Oslo	90,0 %	50	0	45
Thon Straume AS	2015	Fjell	100,0 %	40 663	3 250	32 838
Amfi AS	1996	Surnadal	100,0 %	7 404 459	46 392	8 595 575
Vestkanten AS ⁵⁾	2010	Bergen	88,9 %	397 283	52 482	271 473
Thon Fastigheter AB ⁵⁾	2014	Sverige	100,0 %	1 939 096	55 245	959 745
Thon Norheim Eiendom AS	2015	Sandnes	100,0 %	10 408	217	13 238
Sartor Storsenter AS ⁵⁾	2015	Fjell	60,0 %	862 928	37 611	523 560
Åsane Storsenter DA ³⁾	2016	Bergen	50,1 %	1 549 374	55 426	937 747
						12 278 611
Felleskontrollerte- og tilknyttede selskaper:						
Lagunen AS ⁴⁾	1994	Bergen	42,0 %	1 175	324	42
Lagunen Eiendom AS ⁴⁾	1995	Bergen	42,0 %	105 040	9 092	11 242
Lagunen DA ⁴⁾	2001	Bergen	50,0 %	374 598	24 265	0
Sørlandssenteret DA ^{4,5)}	2009	Bergen	50,0 %	2 439 825	2 511	1 198 173
						1 209 456

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

	2018	2017
Felleskostnader, viderebelastet leietaker	111 725	106 363
Øvrige driftsinntekter	42 999	42 119
Sum	154 724	148 482

NOTE 3 LØNSKOSTNADER, GODTGJØRELSER MV.

	2018	2017
Lønnskostnader	17 497	17 037
Arbeidsgiveravgift	2 592	2 523
Pensjonskostnader	932	1 019
Viderefakturerte kostnader til leietakerne	-12 933	-12 470
Andre ytelser	216	9
Sum	8 303	8 118

Gjennomsnittlig antall årsverk i selskapet er 28.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

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	1 914
------	-------

Det er ingen ledende ansatte utover administrerende direktør. Øvrige ledende ansatte 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 verdiutvikling 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 beløpsmessige eller andre rammer og vilkår for godtgjørelse i tillegg til basislønn.

Revisjonshonorar/-tjenester:	2018	2017
Lovpålagt revisjon	533	707
Attestasjonstjenester, skatterådgivning og annen rådgivning	92	134
Sum	625	840

Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser:	2018	2017
Utbetalte pensjoner	348	348
Endring i pensjonsforpliktelser	-150	0
Obligatorisk tjenestepensjon	682	656
Annen tjenestepensjon	51	15
Netto pensjonskostnader	932	1 019

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

I tillegg har man ytelsespensjon for 1 person, der nåverdien av forpliktelsen er 1.120 tusen kroner (1.270 tusen kroner per 31.12.2017).

Avtalen er effektiv og har løpende årlige utbetalinger.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

NOTE 4 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

	2018	2017
Vedlikeholdskostnader	113 033	66 572
Forretningsførerhonorar	39 076	38 785
Felleskostnader (viderebelastet leietakere)	111 725	106 363
Felleskostnader (utleiers andel)	16 480	17 905
Markedsføringskostnader	44 604	45 831
Andre driftskostnader	126 810	97 780
Sum	451 728	373 236

NOTE 5 FINANSINTEKTER OG -KOSTNADER

	2018	2017
Finansinntekter		
Inntekter på investering i datterselskap	30 663	35 332
Inntekter på investering i felleskontrollert og - tilknyttet selskap	40 000	0
Renter fra konsernselskaper	123 827	83 772
Andre rente- og finansinntekter	133 506	132 596
Valutagevinst	226 390	106 937
Gevinst ved salg av aksjer	85 187	0
Sum	639 573	358 637
Finanskostnader		
Renter til konsernselskaper	-67 976	-34 496
Andre rente- og finanskostnader	-646 579	-640 150
Valutatap	-185 818	-185 208
Sum	-900 373	-859 854

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

NOTE 6 VARIGE DRIFTSMIDLER

	Fast eiendom	Anlegg u/ utførelse	Løsøre	Sum	Immaterielle eiendeler
Anskaffelseskost pr 01.01	3 912 520	81 766	21 663	4 015 949	5 998
- herav balanseførte lånekostnader fast eiendom	17 888				
Tilgang	19 370	69 374	144	88 889	
- herav balanseførte lånekostnader fast eiendom	1 974				
Avgang	0	0	0	0	
- herav balanseførte lånekostnader fast eiendom	0				
Anskaffelseskost pr 31.12	3 931 890	151 140	21 807	4 104 838	5 998
Oppskrevet før 01.01	116 216			116 216	
Akkumulerte avskrivninger på oppskrivninger pr 31.12	-7 020			-7 020	
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	-887 061		-18 234	-905 295	
Balanseført verdi pr 31.12	3 154 025	151 140	3 573	3 308 739	5 998
Årets avskrivninger	33 384		2 233	35 617	
Årets nedskrivninger	0		0	0	
Årlig leie av ikke balanseførte driftsmidler	75 014		22	75 037	
For 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

	2018	2017
Lån til konsernselskap i utenlandsk valuta	0	2 047 206
Andre fordringer ¹⁾	412 813	142 320
Sum	412 813	2 189 526

¹⁾ Herav forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt tkr 397.074 (tkr 131.958).

NOTE 8 KORTSIKTIGE FORDRINGER

	2018	2017
Kundefordringer	174 274	159 515
Fordringer på konsernselskaper	4 896 503	2 593 868
Fordringer på felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	4 933	5 509
Andre fordringer	22 099	20 593
Sum	5 097 810	2 779 486

Rentebærende fordringer på konsernselskaper, felleskontrollerte og tilknyttede selskaper renteberegnes med satser mellom 1,25% og 2,50%.
Rentene er satt til markedsmessig vilkår.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

NOTE 9 ANNEN LANGSIKTIG GJELD

	2018	2017
Obligasjonslån	8 731 180	8 759 280
Gjeld til kreditinstitusjoner	7 923 489	5 780 000
Annen gjeld	542 156	622 931
Sum ¹⁾	17 196 825	15 162 211

¹⁾ Avdragsstrukturen for samlet gjeld er:

År	2019	2020	2021	2022	2023	Senere	Sum
Beløp	2 959 585	3 180 565	6 516 030	1 575 000	2 173 489	792 156	17 196 825

Pantstillelser og garantier mv.

	2018	2017
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:		
Obligasjonslån	6 985 000	6 960 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 923 489	5 580 000
Sum ¹⁾	14 908 489	12 540 000

Balanseført verdi av de pantsatte verdier

	2018	2017
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2 057 905	2 848 926

¹⁾ Kr. 11 740 mill av selskapets gjeld er sikret med pant i bygninger og tomter eiet av datterselskap.

Selskapet har i forbindelse med konsernkontoavtale med kredittramme på kr. 210 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):

	2018	2017
Thon Storo ANS (DS)	13 422	12 055
Sum	13 422	12 055

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

	2018	2017
Sertifikater	3 118 207	4 399 220
Gjeld til kredittinstitusjoner	27 936	123 145
Påløpt rente	50 201	51 156
Avsatt til utbytte	465 279	232 640
Forskudd fra kunder	153 804	145 412
Leverandørgjeld	39 222	35 466
Skyldige offentlige avgifter	21 087	21 994
Gjeld til konsernselskap	11 260	45 002
Annen gjeld	11 682	12 777
Sum	3 898 677	5 066 811

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

NOTE 11 SKATT

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt	31.12.2018	31.12.2017
Forskjeller som utlignes:		
Anleggsmidler	1 228 607	859 758
Omløpsmidler	21 941	6 020
Valutasikring	0	0
Langsiktig fordring og gjeld i valuta	-3 293	110 415
Sum	1 247 255	976 192
Forskjeller som ikke utlignes:		
Oppskrivninger	109 196	109 358
Pensjonsforpliktelse	-1 120	-1 270
Sum	108 076	108 088
Sum midlertidige forskjeller	1 355 331	1 084 280
Utsatt skatt	298 173	249 384
Betalbar skatt fremkommer slik	2018	2017
Ordinært resultat før skattekostnad	205 225	32 945
Permanente forskjeller	-152 961	-34 562
Endring midlertidige forskjeller	-271 051	153 815
Herav endring i andeler deltakerlign. selskap	327 057	-265 535
Skattepl. resultat andeler i deltakerlign. selskap	130 085	162 880
Grunnlag betalbar skatt	238 355	49 544
Betalbar skatt i resultatet	54 822	11 890
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	0
Betalbar skatt i balansen	54 822	11 890
Årets skattekostnad fremkommer slik		
Betalbar skatt	54 822	11 890
Skattekostnad fra tidligere år	0	33
Endring i utsatt skattefordel/skatt	62 342	-36 916
Endring fra 24 % til 23 % for utsatt skatt	-13 553	-10 843
Skatt på andeler omdannet fra ANS til AS	0	86 274
Årets totale skattekostnad	103 610	50 439

Anvendt skattesats 23%, bortsett fra utsatt skatt 2018 som er 22%

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

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 22.05.2019 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 31.12.2018 700.000 egne aksjer.

Styret har videre frem til 22.05.2019 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 31.12.2018.

	2018	2017
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	700 000	100 000
Inngående beholdning 01.01	0	600 000
Kjøp av egne aksjer i perioden	0	0
Sletting av egne aksjer i perioden	700 000	700 000
Sum egne aksjer 31.12	700 000	100 000

Aksjonærene i selskapet per 31.12	Antall aksjer 2018	Antall aksjer 2017
Olav Thon Gruppen AS*	76 532 950	76 532 950
Folketrygdfondet	4 003 763	4 241 111
VPF Nordea Norge Verdi	2 507 268	1 599 845
MP Pensjon	2 294 769	1 879 412
Otto Olsen Invest AS	1 503 957	1 503 957
Øvrige eiere	19 602 613	20 688 045
Sum	106 445 320	106 445 320

Aksjer eiet av styremedlemmer, daglig leder og revisor per 31.12	Antall aksjer
Line Norbye (styremedlem)*	715 128
Olav Thon (styrets formann)*	70 930
Sissel Berdal Haga (styremedlem)*	70 930
Dag Tangevald-Jensen (administrerende direktør)	2 300
Ole-Christian Hallerud (varamedlem)	250

* Aksjeinnehav inkluderer aksjer eid av nærstående

Utbytte

Det er foreslått utbytte med kr 4,40 per aksje for regnskapsåret 2018.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

NOTE 13 EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital per 01.01.2018	106 445	-700	318 361	923 994	1 348 100
Årets endring i egenkapital:					
Årets resultat				101 615	101 615
Avsatt til utbytte				-465 279	-465 279
Egenkapital per 31.12.2018	106 445	-700	318 361	560 329	984 435

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 allmennyttige formål.

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 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 2018 utgjorde totalt honorar kr. 39,1 mill. (kr. 38,8 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 2018 kr. 90,5 mill. (kr. 95,8 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%).

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77

REVISORS BERETNING



BDO AS
Munkeidamsveien 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 ASA sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018 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 2018 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 2018. 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.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77



Beskrivelse av forholdet

Verdsettelse av investeringseiendommer

Investeringseiendommer er konsernets viktigste aktiva og utgjør det vesentligste av konsernets balansesum. Verdsettelsen av investeringseiendommer er således av vesentlig betydning for fastsettelsen av konsernets egenkapital. Verdiendringer av investeringseiendom påvirker dessuten tidvis resultatregnskapet vesentlig.

Verdsettelsen utføres av konsernet selv og kvalitetssikres ved at det innhentes verdvurderinger 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.

Skjønn benyttes blant annet for å estimere fremtidige leieinnbetalinger, avkastningskrav (yield), ledighet og eierkostnader.

Regnskapspostens størrelse og bruken av estimater for fastsettelsen av den, gjør at vi vurderer dette som et sentralt forhold i revisjonen.

Vi viser også til omtale i styrets årsberetning og notene 0 og 16.

Inntektsføring av leie og andre eiendomsrelaterte inntekter

Konsernets inntekter består i hovedsak av leieinntekter fra næringseiendom. Konsernet har et høyt antall leiekontrakter, og det skjer hyppige endringer i porteføljen. Det vises til regnskapets prinsippnote for en redegjørelse for konsernets inntektsføringsprinsipper.

Korrekt registrering av leiekontraktene i konsernets forvaltningssystem er nødvendig for å sikre nøyaktighet, eksistensen og korrekt periodisering av leieinntektene. Opplysninger om leieinntekter i forvaltningssystemet benyttes også som input til vurderingen av

Revisjonen av forholdet

Våre revisjonshandlinger knyttet til investeringseiendommer har omfattet en detaljert gjennomgang av konsernets verdsettelse av investeringseiendommene. Vi har vurdert verdsetternes kvalifikasjoner, kompetanse og objektivitet.

Vi har sammenlignet verdsettelsen og forutsetningen som er lagt til grunn, med verdsettelsen fra de to eksterne verdsetterne, samt vurdert mot data vi har observert i markedet. Vi har påsett at verdsettelsene er gjennomført i tråd med gjeldende verdsettelsesprinsipper og er hensiktsmessige for bruk til formålet.

Vi har videre gjennomgått og vurdert forutsetningene knyttet til fremtidige leieinnbetalinger og avkastningskrav. 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.

Vi har kartlagt konsernets etablerte internkontroll knyttet til leieinntektene. Videre har vi utført detaljtesting 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.

Vi kontrollerer videre at leiekontrakter registrert i forvaltningssystemet er fakturert. Vi avstemmer også at totale inntekter er korrekt overført fra forvaltningssystem til regnskapssystem.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77



verdiene på konsernets investeringseiendommer, og påvirker således de totale verdiene i regnskapet.

Feil registrering i konsernets forvaltningssystem vil kunne medføre feil i leieinntekter og verdier på investeringseiendommene. Regnskapspostens størrelse i resultatet og påvirkningen det har for øvrig på regnskapet gjør at vi vurderer denne som et sentralt forhold i revisjonen.

Balansføring av rentebærende gjeld og tilknyttede rentebytteavtaler

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 finansielle instrumenter er av vesentlig betydning for fastsettelsen av konsernets egenkapital. Verdiendringer av finansielle instrumenter påvirker dessuten tidvis resultatregnskapet vesentlig.

Størrelse og kompleksitet knyttet til en stor portefølje av lån fra finansinstitusjoner, noterte sertifikat- og obligasjonslån og renteswapavtaler, gjør at vi vurderer dette som et sentralt forhold ved revisjonen. Vi viser også til omtale i årsberetningen og note 0, 21, 24, 27 og 28.

Våre revisjonshandlinger knyttet til rentebærende gjeld har omfattet detaljert gjennomgang av konsernets totale låneportefølje.

For alle vesentlige poster er det foretatt avstemming mot eksterne bekreftelser eller annen ekstern dokumentasjon. Videre er verdi av renteswaper, omregning av lån i valuta og rentekostnader gjennomgått.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen og redegjørelsene om foretaksstyring og samfunnsansvar og informasjon årsrapport, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

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

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77



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

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

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde, for selskapsregnskapet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for konsernregnskapet i samsvar med 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 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 er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om 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.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2018	5
NØKKELTALL	7
ÅRSBERETNING	9
STYRET	19
ÅRSREGNSKAP KONSERN	21
NOTER KONSERN	30
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	62
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	65
NOTER MORSELSKAP	68
REVISORS BERETNING	77



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, 10.april 2019
BDO AS

Asle Aftret
statsautorisert revisor