

OLAV THON
EIENDOMSSKAP



ÅRSRAPPORT 2019



NÆRINGSEIENDOMMER

Olav Thon Eiendomsselskap leier ut kontorlokaler og moderne kontorfellesskap med sentral beliggenhet og gode fasiliteter. Våre næringsseiendommer ligger i hovedsak i Oslo sentrum, men vi har også noen lokaler til leie utenfor Oslo.

INNHold

5	Olav Thon Eiendomsselskap i korte trekk
6	Hovedpunkter 2019
8	Nøkkeltall
10	Årsberetning
20	Erklæring i henhold til verdipapirhandelloven
22	Styret
24	Årsregnskap konsern
28	Noter konsern
67	Alternative resultatmål
70	Årsregnskap morselskap
73	Noter morselskap
84	Revisors beretning



Fremtidens kjøpesentre må tilby mer enn bare handel – det må være et sosialt møtested der folk trives. Derfor satser Olav Thon Eiendomsselskaps kjøpesentre på opplevelser som kulturtilbud, spisesteder og helsetjenester.



KJØPESENTRE ØKER SATSNINGEN PÅ OPPLEVELSER

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP I KORTE TREKK

HISTORIKK

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

Siden starten har selskapet vokst betydelig, og årlig leieinntektsnivå for selskapets eiendommer har økt fra opprinnelig 27 millioner kroner til 3.215 millioner kroner ved inngangen til 2020. Selskapets børsverdi har i samme periode økt fra 200 millioner kroner til 17,9 milliarder kroner.

Fra tidlig på 1990-tallet har det viktigste satsingsområde vært kjøpesentereidendom, 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 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 MÅLET

Det overordnede målet 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 sammenlignbare investeringsalternativer.

STYRE OG ADMINISTRASJON

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



FLEKSIBLE LØSNINGER

Som største kjøpesenteraktør i Norges og Sverige kan vi tilby attraktive lokaler og fleksible løsninger til leie på våre kjøpesentre.

HOVEDPUNKTER

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP OPPNÅDDE ET GODT RESULTAT OGSÅ I 2019.

Hovedpunktene i årsberetningen for 2019 er som følger:

- Konsernets leieinntekter var 2.984 millioner kroner (2.828).
- Resultat før skattekostnad beløp seg til 2.336 millioner kroner (2.880).
- Samlede verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter (inkludert felleskontrollerte og tilknyttede selskaper) beløp seg til 424 millioner kroner (1.022).
- Resultat før skattekostnad og verdiendringer var 1.913 millioner kroner (1.857).
- Netto kontantstrøm fra driften utgjorde 1.765 millioner kroner (1.665).
- Egenkapital per aksje økte med 6 % til 264 kroner (249), og egenkapitalandel ved årsskiftet var 46 % (46).
- Likviditetsreserven ved årsskiftet var 6.796 millioner kroner (7.168).



DESTINASJON STORO

I løpet av de seneste tjuårene har Nydalen og Storo gått gjennom en enestående forvandling. Fra å være en typisk industriplass, har de to områdene blitt et sammensmeltet og frodig bysentrum.

NØKKELTALL

	31.12.19	31.12.18
(Beløp i millioner kroner)		
Netto leieinntekter	2 684	2 487
Verdiendringer inv.eiendommer og finansielle instrumenter ¹⁾	424	1 022
Resultat før skattekostnad	2 336	2 880
Resultat før skattekostnad og verdiendringer ¹⁾	1 913	1 857
Egenkapital per aksje (kroner)	264	249
Egenkapitalandel	46 %	46 %
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner) ²⁾	315	297
Netto kontantstrøm fra drift ³⁾	1 765	1 665
Likviditetsreserver ⁴⁾	6 796	7 168
Avdrag neste 12 mnd	4 913	6 137
Rentebærende gjeld ⁵⁾	21 481	21 597
Rente per 31.12	3,27 %	3,04 %
Belåningsgrad ⁶⁾	39 %	40 %
Netto investeringer ⁷⁾	548	1 287
Markedsverdi eiendommer ⁸⁾	54 257	53 367
Leieinntektsnivå ⁹⁾	3 215	3 100
Avkastningskrav (yield)	5,13 %	5,10 %
Omsetning eide kjøpesentre	50 211	48 980
Omsetning forvaltede kjøpesentre	8 058	9 603
Børskurs per 31.12 (kroner)	167,8	140,0

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 selskaper.

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 tidsavgrensningsposter.

⁴⁾ Bankinnskudd o.l. + ubenyttede lånerammer.

⁵⁾ Usikret del av rentebærende gjeld hhv. mnok 5.430 (31.12.19) og 4.864 (31.12.18).

⁶⁾ (Rentebærende gjeld - Bankinnskudd o.l.) / Markedsverdi eiendommer.

⁷⁾ Kjøp/salg/påkostninger på investeringseiendom + Kjøp/salg av selskaper + Driftsmidler + Andre investeringer (kjøp/salg).

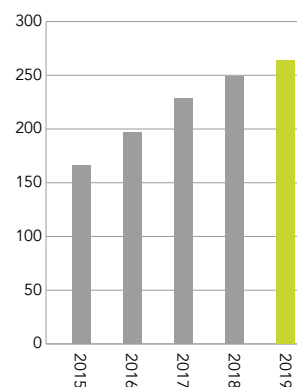
⁸⁾ Inkluderer markedsverdi av Investeringseiendommer og Eierbenyttede eiendommer. I tillegg eier konsernet gjennom Felleskontrollerte og Tilknyttede selskaper eiendommer med markedsverdi (konsernets andel) mnok 4.557 (31.12.19) og 4.708 (31.12.18).

⁹⁾ Inkluderer markedsleie ledige lokaler.

ÅRSBERETNING 2019

EGENKAPITAL PER AKSJE

(Kroner)



REDEGJØRELSE FOR REGNSKAPET

Konsernets årsregnskap er utarbeidet i samsvar med internasjonale standarder for finansiell rapportering (IFRS) som er 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 2019 er utarbeidet i samsvar med dette.

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

Det henvises til note 35, hendelser etter balansedagen, for omtale av usikkerheten rundt Koronapandemien. Effektene påvirker ikke konsernets regnskap og balanse per 31.12.19.

RESULTAT OG BALANSESAMMENDRAG

Finansiell stilling / Balanse per 31.12.19

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 59.869 millioner kroner (58.573), hvorav investeringseiendommene utgjorde 54.037 millioner kroner (53.174).

Egenkapitalen var 27.819 millioner kroner (26.827) og egenkapitalandelen 46 % (46).

Egenkapital per aksje (aksjonærenes andel)

var 264 kroner (249), men "Langsiktig substansverdi per aksje" er beregnet til 315 kroner (297).

Rentebærende gjeld var 21.481 millioner kroner (21.597), og belåningsgraden ("Loan to Value") 39 % (40).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper var 2.914 millioner kroner (2.854).

Resultatsammendrag for 2019

Resultat før skattekostnad ble 2.336 millioner kroner (2.880).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter (inkludert felleskontrollerte og tilknyttede selskaper) utgjorde totalt 424 millioner kroner (1.022).

Resultat før skattekostnad og verdiendringer ble dermed 1.913 millioner kroner (1.857).

LEIEINNTEKTER OG EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER

Leieinntektene beløp seg til 2.984 millioner kroner (2.828), og økningen fra i fjor forklares i hovedsak av ferdigstilte eiendomsprosjekter.

Andre eiendomsrelaterede inntekter var 900 millioner kroner (874), og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader beløp seg til 1.201 millioner kroner (1.215), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 796 millioner kroner (781).

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 140 millioner kroner (96). Leiekostnadene er redusert med 35 millioner kroner (0) som følge av IFRS 16 – Leieavtaler (Se note 33).

Netto leieinntekter utgjorde 2.684 millioner kroner (2.487).

VERDIENDRING AV INVESTERINGS-EIENDOMMER

Verdien av konsernets investerings-eiendommer økte med 218 millioner kroner (867).

Konsernets eiendomsportefølje består av to ulike eiendomssegmenter:

- Kjøpesentereiendom i Norge og Sverige
- Næringseiendom inkludert utleieboliger, primært i Osloområdet

Som følge av markedsutviklingen i de norske og svenske eiendomsmarkedene hadde eiendomssegmentene en ulik verdiutvikling også i 2019.

Verdien på konsernets næringseiendom økte med 792 millioner kroner, mens verdien på kjøpesentereiendom ble redusert med 574 millioner kroner.

For ytterligere detaljer henvises det til senere avsnitt om eiendomsvirksomheten og til note 16 i årsregnskapet.

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

Konsernets andel av resultat i FKV/TS utgjorde 213 millioner kroner (96).

Økningen forklares av verdiendringer på kjøpesentereiendommer eiet gjennom felleskontrollerte og tilknyttede selskaper.

Den samlede oversikt over resultat og balanse for disse selskapene finnes i note 3, 4 og 5.

ANDRE DRIFTSINNTEKTER OG KOSTNADER

Andre driftsinntekter utgjorde 167 millioner kroner (179) og var i hovedsak inntekter knyttet til forvaltning av eiendommer for eksterne eiere, som beløp seg til 40 millioner kroner (47) og salgsinntekter fra annen virksomhet.

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 346 millioner kroner (350), mens ordinære avskrivninger beløp seg til 24 millioner kroner (20).

FINANSINNTEKTER OG KOSTNADER

Konsernets netto finanskostnader var 725 millioner kroner (651).

Konsernets netto rentekostnader utgjorde 672 millioner kroner (627). Økningen i netto rente-kostnader forklares både av økt gjennomsnittrente og høyere gjennomsnittlig rentebærende gjeld.

I tillegg utgjorde øvrige finanskostnader 53 millioner kroner (27), hvorav rentekostnader knyttet til leieavtaler i h.t. IFRS 16 beløp seg til 26 millioner kroner (0).

VERDIENDRING AV FINANSIELLE INSTRUMENTER

Verdien på konsernets finansielle instrumenter økte med 164 millioner kroner (273), primært som følge av noe høyere langsiktige markedsrenter i Norge gjennom 2019.

Kontantstrøm og likviditet

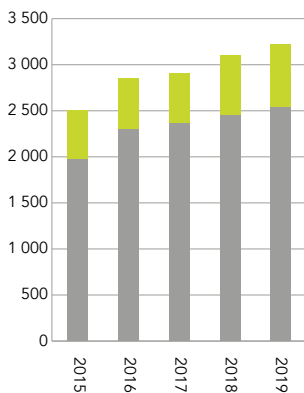
I 2019 var netto kontantstrøm fra driften 1.765 millioner kroner (1.665).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 1.497 millioner kroner (1.587).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var - 573 millioner kroner (-1.386), mens finansieringsaktivitetene

LEIEINNTEKTSNIVÅ

Mill kr



■ Næringseiendom

■ Kjøpesenter

belastet likviditeten 847 millioner kroner (-262).

Valutakurseffekten var 2 (0), og i 2019 økte dermed likviditetsbeholdningen med 80 millioner kroner (-60).

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 6.796 millioner kroner (7.168), bestående av kortsiktige plasseringer på 6.410 millioner kroner (6.863).

MORSELSKAPETS REGNSKAP OG DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

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

Morselskapets driftsinntekter utgjorde 1.002 millioner (962), og resultat før skattekostnad beløp seg til 181 millioner kroner (205).

Etter fradrag for skattekostnad ble årsresultatet 102 millioner kroner (102).

Styret foreslår følgende disponering av morselskapets årsresultat:

Overført til annen egenkapital:	102 millioner kroner
Disponert resultat	102 millioner kroner

Morselskapets eiendeler hadde ved årsskiftet en bokført verdi på 21.537 millioner kroner (22.434). Bokført egenkapital var ved samme tidspunkt 755 millioner kroner (984), og egenkapitalandelen var 3,5 % (4,4).

EIENDOMSVIRKSOMHETEN**Eiendomsporteføljen per 31.12.19**

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

Verdien av eiendomsporteføljen var ved årsskiftet vurdert til 54.037 millioner kroner

(53.174), basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,13 % (5,10).

Årlig leieinntektsnivå, som er dagens leie tillagt markedsleie på ledige arealer, økte i 2019 med 115 millioner kroner til 3.215 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 % (79)	5,36 % (5,28)
Nærings-eiendom	21 % (21)	4,43 % (4,53)

Per 31.12.2019 var ledigheten i eiendomsporteføljen 2,7 % (2,5).

Eiendomsporteføljen eiet av felleskontrollerte og tilknyttede virksomheter (FKV/TS)

I tillegg til eiendomsporteføljen som bokføres i konsernets balanse, har konsernet eierandeler i ytterligere 13 kjøpesentre, som eies gjennom FKV/TS. Eierandelen i disse selskapene er mellom 25 % og 50 %.

Konsernets andel av leieinntektsnivået, som er dagens leie tillagt markedsleie på ledige arealer, var ved årsskiftet 280 millioner kroner (290), og verdien av eiendomsporteføljen er vurdert til 4.519 millioner kroner (4.730).

KJØPESENTEROMRÅDET

Ved årsskiftet omfattet kjøpesenterområdet 77 kjøpesentre, hvorav 16 forvaltes for eksterne eiere.

Olav Thon Eiendomsselskap er Norges ledende kjøpesenteraktør og har en solid markedsposisjon.

I kjøpesenterporteføljen inngår blant annet Norges største kjøpesenter; Sandvika Storsenter i Bærum og totalt 7 av landets 9 største kjøpesentre.

Antall kjøpesentre ble redusert i 2019 både som følge av at samarbeidet om LOT Eiendom AS opphørte og at et kjøpesenter i Sverige ble stengt. (Se avsnitt om eiendomskjøp og salg).

I tallene for butikkomsetningen er det i sammenlikningstallene for 2018 korrigert for butikk-omsetningen i kjøpesentrene som ikke lenger eies av konsernet eller er stengt for ombygging.

Kjøpesentre som eies av konsernet

Leieinntektsnivået i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet økte i 2019 med 3 % til 2.815 millioner (inkludert konsernets andel av deleide kjøpesentre).

I 2019 var den samlede butikkomsetningen i kjøpesentrene 50.211 millioner kroner (48.980).

Norge

I Norge økte leieinntektsnivået i kjøpesentrene med 4 % til 2.595 millioner kroner (inkl. FKV/TS), og samlet butikkomsetning var 46.745 millioner kroner (45.548).

Sverige

Leieinntektsnivået i konsernets svenske kjøpesentre ble redusert til 234 millioner svenske kroner (245). Butikkomsetningen var 3.725 millioner svenske kroner (3.665).

NÆRINGSEIENDOM

Leieinntektsnivået for konsernets næringseiendom var 680 millioner kroner, en økning på 5 % fra foregående år. I dette tallet er det inkludert boligeiendom for utleie med rundt 60 millioner kroner.

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

Investeringer

Konsernets netto investeringer i 2019 var 548 millioner kroner (1.287) og omfatter både investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring, oppgradering av eksisterende eiendomsportefølje og eiendomskjøp.

STØRRE EIENDOMSKJØP OG SALG

Handels- og kontoreiendommer på totalt 10.500 kvadratmeter ved konsernets kjøpesentre i Molde er kjøpt og overtatt i 2019 og i 1. kvartal 2020.: Eiendommene har følgende adresser:

- Oscar Hanssens veg 5-7
- Oscar Hanssens veg 1-3
- Sofus Jørgensens veg 5

Porteføljendring – deleide selskaper

Olav Thon Eiendomsselskap ASA og LL Holding AS avsluttet i april 2019 samarbeidet om det felleskontrollerte selskapet LOT Eiendom AS (50 % eierandel) med eierandeler i 8 norske kjøpesentre.

I forbindelse med avslutningen av samarbeidet økte konsernets eierandel i følgende kjøpesentre til 50 %:

- Amfi Orkanger og OTI senteret i Orkanger i Trøndelag fylke.

Samtidig ble konsernets eierandeler i følgende 6 kjøpesentre overdratt til LL Holding:

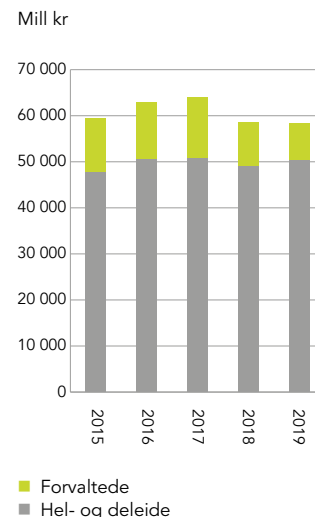
- Amfi Svolvær i Nordland fylke
- Amfi Ørsta i Møre og Romsdal fylke
- Amfi Førde og Amfi Nordfjord i Vestland fylke
- Dombås Senter i Innlandet fylke
- Amfi Mandal i Agder fylke.

Sentrene skiftet samtidig navn, og forvaltningen av kjøpesentrene ble overdratt til LL Holding AS.

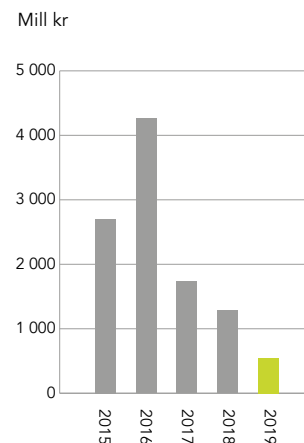
EIENDOMSUTVIKLING

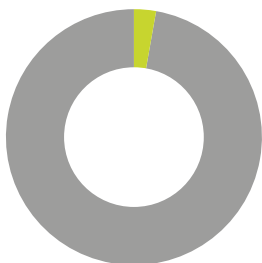
Eiendomsutvikling er en viktig del av konsernets virksomhet, men som følge av ferdigstilling av flere større prosjekter i 2018 var investeringsbeløpet knyttet til

KJØPESENTEROMSETNING



NETTO INVESTERINGER



**UBENYTTETE
KREDITTRAMMER**

- < 12 mnd. (3 %)
- 1-5 år (97 %)
- > 5 år (0 %)

prosjekter under oppføring lavere enn i de foregående år.

I løpet av 2019 ble siste del av utvidelsene ved fire norske kjøpesentre ferdigstilt, og sentrene ble tilført ytterligere 10.000 kvm areal.

I Vitaminveien på Storo ble siste byggetrinn på prosjektet Storotunet med ytterligere 89 boliger ferdigstilt.

Fornylse av kjøpesenterporteføljen

I tillegg til de større eiendomsprosjektene som er ferdigstilt, gjennomføres det mindre oppgraderinger og fornyelser ved flere av konsernets kjøpesentre.

Prosjekter under planlegging

Olav Thon Eiendomsselskap bearbejder flere større eiendomsprosjekter knyttet til videreutvikling av egen eiendomsportefølje. Gjennomføring av disse prosjektene avhenger blant annet av offentlige tillatelser og markedsforhold.

For mer informasjon om konsernets eiendomsprosjekter, henvises det til selskapets nettside 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 både i bank- og kapitalmarkedene.

Ved årsskiftet var samlede kredittrammer på 27.891 millioner kroner (28.460), hvorav ubenyttet del utgjorde 6.410 millioner kroner (6.863). Rentebærende gjeld var dermed 21.481 millioner kroner (21.597).

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 11.010 millioner kroner (11.850), fordelt på:

Norge:	7.880 millioner NOK (8.585)
Sverige:	3.315 millioner SEK (3.365)

Gjelden hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,4 år (2,1), og 23 % (31) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

For ytterligere informasjon om finansielle forhold henvises til selskapets nettside olt.no.

ORGANISASJON OG ARBEIDSMILJØ

Olav Thon Eiendomsselskap praktiserer likestilling og tolererer ingen form for diskriminering eller trakassering av medarbeidere.

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

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

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 2019 var det 468 årsverk (431) i konsernet. Morselskapet Olav Thon Eiendomsselskap hadde ved samme tidspunkt 28 årsverk (28).

Av konsernets ansatte er 46 % kvinner og 54 % menn. Konsernets sykefravær i 2019 var 3,7 % (3,0).

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

Selskapets styre består av to kvinner og tre menn.

MILJØMESSIG STATUS

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

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

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

Virksomheten tilfredsstiller de 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 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 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 olt.no.

I løpet av 2019 ble det avholdt fem styremøter i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

AKSJONÆRFORHOLD

Ved utgangen av 2019 var sluttkursen på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap 167,8 kroner, en økning fra 140 kroner ved årets begynnelse.

I 2019 steg dermed aksjekursen 20 %, mens hovedindeksen ved Oslo Børs steg 17 %.

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

Aksjeomsetning

I 2019 ble det omsatt 6,6 millioner aksjer (5,8), og gjennomført 16.223 (22.973) handler av aksjen over Oslo Børs.

Høyeste og laveste notering i 2019 var henholdsvis 167,80 kroner (166) og 139,00 (140).

Utbytte

På selskapets ordinære generalforsamling 22.05.2019 ble det besluttet å utbetale utbytte for 2018 med 4,40 kroner per aksje.

AKSJEKURSU-TVILKING OG HOVEDINDEKS SISTE 5 ÅR



AVDRAGSSTRUKTUR

- < 12 mnd. (23 %)
- 1-5 år (66 %)
- > 5 år (11 %)

RENTEREGULERING

- < 12 mnd. (51 %)
- 1-5 år (6 %)
- > 5 år (43 %)

Med virkning fra 2018 ble selskapets utbyttepolitikk justert, slik at aksjonærene vil motta en noe høyere løpende avkastning på aksjeinvesteringen.

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

På bakgrunn av usikkerheten knyttet til de økonomiske konsekvensene av Korona-pandemien har styret funnet det hensiktsmessig å foreslå for generalforsamlingen at det ikke utbetales utbytte for 2019.

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

Tilbakekjøp av aksjer

Etter at Olav Thon Eiendomsselskap lanserte et tilbud om tilbakekjøp av egne aksjer, ble det i april 2019 kjøpt tilbake 2.122.149 aksjer.

Omorganisering av Olav Thon Eiendomsselskap konsern

I ekstraordinær generalforsamling i november 2019 ble det besluttet å omorganisere konsernet for å rendyrke morselskapet som et holdingselskap. Konsernets eiendoms-portefølje eies etter omorganiseringen indirekte gjennom datterselskap, noe som bidrar til større finansiell fleksibilitet i konsernet.

Som et element i omorganiseringen ble det også besluttet å slette selskapets egne aksjer (2.822.149) ved å nedsette aksjekapitalen.

Omorganiseringen og slettingen av selskapets egne aksjer ble gjennomført i januar 2020.

OLAV THON EIENDOMSSLESKAPS RISIKOFAKTORER

Konsernets risikofaktorer kan deles inn i

hovedgruppene:

- Markedsrisiko
- Finansiell risiko
- Operasjonell risiko

Omtalene av konsernets markedsrisiko er basert på en forutsetning om at norsk økonomi og samfunn gradvis vender tilbake til en normalisert utvikling i løpet av sommeren 2020. Det henvises til det senere avsnittet om selskapets fremtidsutsikter.

MARKEDSRISIKO

Konsernets markedsrisiko er knyttet til den generelle utviklingen i eiendomsmarkedene, som påvirkes både av den generelle makro-økonomiske utviklingen og etterspørselen etter næringsseiendom som investeringsobjekt.

Markedsrisikoen er knyttet til leieprisutviklingen for handels-, kontor og boligeiendommer og utviklingen i markedsverdien på konsernets eiendomsportefølje.

Eiendommenes markedsverdi og leieprisutvikling påvirkes av makroøkonomiske variabler som endringer i brutto-nasjonalproduktet, arbeidsledighet, inflasjon og renteutviklingen.

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

MARKEDET FOR NÆRINGSEIENDOM I 2019

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

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

Transaksjonsmarkedet

Aktiviteten i det norske markedet for

næringseiendom var svært høy i 2019 og det samlede transaksjonsvolumet beløp seg til 102 milliarder kroner.

Omsetningsvolumet er den nest 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 lagereiendommer, mens verdien av handelseiendommer hadde en stabil eller svakt fallende verdiutvikling gjennom 2019.

Leiemarkedet

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

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

KONSERNETS MARKEDSRISIKO

79 % av konsernets leieinntekter kommer fra kjøpesentre, med tyngdepunkt i de store byene i Norge og Sverige. En betydelig del av leietakerne er kjeder innenfor detaljhandel med en solid økonomi og leiekontraktene har en balansert forfallstruktur.

Privatkonsumet antas å øke i tiden fremover, og den generelle utviklingen i detaljhandelen forventes å være positiv i tiden fremover. Utviklingen med større forskjeller mellom ulike bransjer og aktører innenfor detaljhandel forventes å vedvare i tiden fremover.

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

Konsernets kjøpesentre endres gradvis for å tilpasse seg kundenes nye

forbruksmønstre og digitalisering av varehandelen. Endringen finner sted både ved å utvide vare- og tjeneste-tilbudet på sentrene, og ved bruk av ny teknologi i kundekommunikasjonen. Endringene som er gjennomført bidrar til at rammebetingelsene for kjøpesentereiendom totalt sett vurderes 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 påvirker eiendomsverdier og soliditet er omtalt i note 16 og på selskapets nettside olt.no.

Finansiell risiko

Finansiell risiko for Olav Thon Eiendoms-selskap vurderes i hovedsak 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.

Risikoen dempes ved lav belåningsgrad, balansert gjeldsportefølje og betydelige likviditetsreserver.

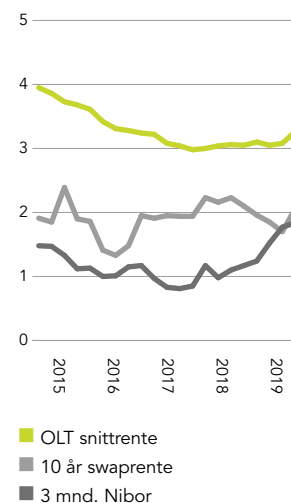
Prisen på finansiering avhenger av markedrentene og den spesifikke kredittmargin som konsernet må betale.

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

Utvikling i finansieringsmarkedene

Konkurransesituasjonen i den nordiske

RENTEUTVIKLING SISTE 5 ÅR



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

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

Renteutvikling

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

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

Kredittmarkedet

Kredittmarginen som indikeres for nye lån utstedt av konsernet, sank gradvis i 2. halvår etter en stabil utvikling i 1. halvår. Ved årsskiftet var kredittmarginen for 5 års usikret obligasjons-lån i Norge indikert til 0,85 % (1,25), mens 12 måneders usikret sertifikatlån ble indikert til 0,32 % (0,55).

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 2019. Nedenfor følger status ved årsskiftet for de ulike risikogrupperne.

LIKVIDITETSRIKIO

Ved årsskiftet var konsernets samlede

likviditetsreserve 6.796 millioner kroner (7.168). Gjeldsporteføljen hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,4 år (2,1).

23 % (31) 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 51 % (54), med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,6 år (3,8).

Ved årsskiftet var gjennomsnittlig rentesats 3,26 % (3,04).

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

Porteføljen av renteswaper inngått for dette formålet var ved årsskiftet 11.539 millioner kroner (11.139), og hadde en markedsverdi på – 1.328 millioner kroner (- 1.492).

Markedsverdien påvirkes av endringer i det langsiktige rentenivået og av volatiliteten i finansmarkedene 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 3,70 %. 16 % av gjelden var opptatt i svenske kroner, og hadde en gjennomsnittrente på 0,98 %.

Kredittrisiko

Konsernets kredittrisiko er i hovedsak risikoen for å bli påført tap som følge av at leietakerne ikke betaler den avtalte leie. Eiendommene er utleid til et stort antall leietakere fra forskjellige bransjer,

og konsernet vurderes å ha gode rutiner i forbindelse med forvaltningen av leieavtalene.

Operasjonell risiko

Konsernets operasjonelle risiko er 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

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

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

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

Det er foreløpig ikke mulig å kvantifisere de økonomiske konsekvensene for konsernets drift og finansielle situasjon i fremtidige perioder, men det er en forventning om at konsernet vil påvirkes negativt bl.a. gjennom verdiendringer av investeringseiendommer, finansielle instrumenter og andre eiendeler, inntektsreduksjoner, fordringstap og forskyvning av kontantstrømmer.

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

Oslo 25. mars 2020

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Olav Thon (styrets formann)

Stig O. Jacobsen

Kristian Leer-Salvesen

Line Norbye

Sissel Berdal Haga Thon

Dag Tangevald-Jensen (adm. direktør)

ERKLÆRING I HENHOLD TIL VERDIPAPIR- HANDELLOVENS §5-5

Vi bekrefter at selskapets årsregnskap for 2019 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.

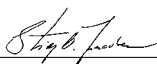
Styrets årsberetning gir så langt styret kjenner til, en rettviseende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til konsernet og selskapet, sammen med en beskrivelse av de meste sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer konsernet står overfor.

Oslo 25. mars 2020

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA



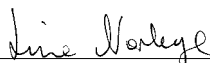
Olav Thon (styrets formann)



Stig O. Jacobsen



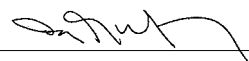
Kristian Leer-Salvesen



Line Norbye



Sissel Berdal Haga Thon



Dag Tangevald-Jensen (adm. direktør)



FRA NORD TIL SØR

Olav Thon Eiendomsselskap eier næringseiendommer over hele Norge, fra Svalbard i nord til Kristiansand i sør.

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 31.12.19 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 næringsseiendommer. 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 31.12.19 eide Kristian Leer-Salvesen og nærstående ingen aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner.

Styremedlem siden 2003.



SISSEL BERDAL HAGA THON

Styremedlem
Født: 1940

Sissel Berdal Haga Thon er utdannet cand. jur. fra Universitetet i Oslo. Sissel Berdal Haga Thon 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 Thon arbeider aktivt som designansvarlig for alle Olav Thon Gruppens eiendommer.

Sissel Berdal Haga Thon 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 31.12.19 eide Sissel Berdal Haga Thon og nærstående 70.930 aksjer i selskapet. Hun hadde ingen opsjoner

Styremedlem siden 2010.

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

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

I dag har Stig O. Jacobsen en rekke styreverv tilknyttet egen næringsvirksomhet,

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.

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.

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 Osloseret for fred og menneskerettigheter.

Per 31.12.19 eide Stig O. Jacobsen og nærstående ingen aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner.

Styremedlem siden 2005.

Per 31.12.19 eide Line Norbye indirekte 736.216 aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Styremedlem siden 2014.

Per 31.12.19 eide Dag Tangevald-Jensen og nærstående 2.300 aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner.

Administrerende direktør siden 2000.



STIG O. JACOBSEN
Styremedlem
Født: 1955



LINE NORBYE
Styremedlem
Født: 1971



DAG TANGEVALD-JENSEN
Administrerende direktør
Født: 1960

KONSERN

OPPSTILLING TOTALRESULTAT

	Note	2019	2018
(Beløp i millioner kroner)			
Leieinntekter		2 984	2 828
Andre eiendomsrelaterte inntekter	7	900	874
Eiendomsrelaterte kostnader	9, 10	-1 201	-1 215
Netto leieinntekter	16	2 684	2 487
Andre driftsinntekter	8	167	179
Andre driftskostnader	9, 11	-157	-159
Administrasjonskostnader	9, 12	-189	-191
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	15	-24	-20
Forvaltningsresultat		2 481	2 296
Verdiendring investeringseiendommer	16	218	867
Verdiendring rett til bruk eiendeler	33	-14	0
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	1, 3, 4, 5	213	96
Driftsresultat	1	2 898	3 259
Finansinntekter	13	12	8
Verdiendring finansielle instrumenter	21	164	273
Finanskostnader	14, 33	-737	-659
Resultat før skattekostnad		2 336	2 880
Endring utsatt skatt	29	-259	-148
Betalbar skatt	29	-239	-216
Skattekostnad	29	-498	-364
Resultat		1 838	2 516
Andre inntekter og kostnader:			
Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:			
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		-46	-43
Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet		39	42
Skatt på utvidet resultat	29	-8	-9
Totalresultat		1 822	2 505
Resultat tilordnet:			
Aksjonærer		1 857	2 516
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-20	-1
Totalresultat tilordnet:			
Aksjonærer		1 842	2 505
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-20	-1
Resultat per aksje - basis og utvannet (i hele kroner)	31	18	24

*) Oppstillingsplanen for selskapets resultat er endret fra og med 2019 pga at selskapet anser at dette gir mer relevant informasjon. Det er ikke noen materielle endringer, kun flytting av enkelte regnskapslinjer, med samme innhold, samt to nye summeringslinjer. Sammenligningstallene er flyttet på tilsvarende måte, slik at det ikke skaper forskjeller mot tidligere perioder.

KONSERN


OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

	Note	2019	2018
(Beløp i millioner kroner)			
EIENDELER			
Utsatt skattefordel	29	294	328
Investerings eiendommer	16, 23	54 037	53 174
Rett til bruk eiendeler	33	365	0
Eierbenyttede eiendommer	15	191	193
Varige driftsmidler	15	88	82
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	3, 4, 5	2 914	2 854
Finansielle anleggsmidler	17, 23	592	594
Sum anleggsmidler		58 482	57 225
Fordringer	18, 23	1 001	1 043
Bankinnskudd og kontanter	19, 23	386	305
Sum omløpsmidler		1 387	1 349
Sum eiendeler	1	59 869	58 573
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	30	106	106
Overkurs		318	318
Annen egenkapital		26 942	25 906
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		452	496
Sum egenkapital	22	27 819	26 827
Utsatt skatt	29	7 250	7 020
Leieforpliktelse	33	360	0
Langsiktig gjeld	21, 23, 24, 28	17 820	16 844
Sum langsiktig gjeld		25 431	23 864
Betalbar skatt	29	240	219
Kortsiktig rentebærende gjeld	23, 27, 28	4 913	6 138 *
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	23, 27, 28	1 467	1 525 *
Sum kortsiktig gjeld		6 619	7 882
Sum gjeld	1	32 050	31 746
Sum egenkapital og gjeld		59 869	58 573

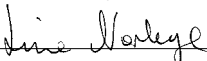
*1) Kortsiktig gjeld er justert mellom rentebærende og annen kortsiktig gjeld siden avlagte rapporter for fjoråret.

Oslo 25. mars 2020

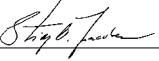
Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA




 Olav Thon (styrets formann)



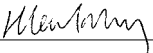
 Line Norbye



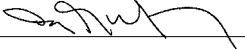
 Stig O. Jacobsen



 Sissel Berdal Haga Thon



 Kristian Leer-Salvesen



 Dag Tangevald-Jensen (adm. direktør)

KONSERN

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	2019	2018
(Beløp i millioner kroner)		
Resultat før skatt	2 336	2 880
Verdiendring investeringseiendom	-218	-867
Verdiendring finansielle instrumenter	-164	-273
Kostnadsførte renter	710	633
Betalte renter	-707	-636
Betalte skatter	-215	-116
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	-213	-96
Ordinære avskrivninger/nedskrivninger	23	20
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter	-55	42
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	1 497	1 587
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	-	17
Utbetaling ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler	-672	-1 161
Utbetalinger ved kjøp av datterselskap	-55	-22
Utbetalinger til andre investeringer	155	-220
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-573	-1 386
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	19 051	18 617
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-19 071	-18 622
Avdrag leasing-gjeld	-6	-
Utbetaling av utbytte	-481	-256
Utbetaling ved kjøp av egne aksjer	-341	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-847	-262
Valutakurseffekter	2	0
Netto endringer i kontanter og bankinnskudd	80	-60
Kontanter og bankinnskudd 1.1	305	366
Kontanter og bankinnskudd 31.12	386	305
Ubenyttet del av kassekreditt og andre trekkrettigheter	6 410	6 863

KONSERN

OPPSTILLING OVER ENDRINGER I EGENKAPITAL

	Aksje- kapital	Overkurs	Omregnings- differanser	Opptjent egenkapital	Sikrings- reserve	Majoritets- aksjonærens andel av egenkapital	Ikke- kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
(Beløp i millioner kroner)								
Egenkapital 31.12.2017	106	318	-43	23 655	26	24 062	518	24 580
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	25 935	58	26 331	496	26 827
Resultat	-	-	-	1 857	-	1 857	-20	1 838
Andre inntekter og kostnader	-	-	-46	-	30	-15	-	-15
Kjøp egne aksjer	-	-	-	-341	-	-341	-	-341
Aksjeutbytte	-	-	-	-456	-	-456	-25	-481
Andre endringer	-	-	-	-10	-	-10	0	-9
Egenkapital 31.12.2019	106	318	-132	26 987	88	27 367	452	27 819

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 2019 ble vedtatt i styremøte den 25.03.20.

Konsernets virksomhet er erverv, utvikling og utleie av næringsseiendommer 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 31.12.19.

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

- Investeringsseiendommer vurderes til virkelig verdi
- Enkelte finansielle instrumenter vurderes til virkelig verdi over resultatet og over andre inntekter og kostnader

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

NYE OG ENDREDE STANDARDER

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

IFRS 16 Leieavtaler

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

Overgangsregler

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

Konsernet som utleier

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

Konsernet som leietaker

På iverksettelsestidspunktet for en leieavtale innregnes en forpliktelse til å pådra seg leiebetalinger og en eiendel som representerer bruksretten til den underliggende eiendelen i leieperioden. Konsernet har i hovedsak leieavtaler i forbindelse med kjøpesenterdrift som klassifiseres som investeringseiendom, herunder festing av tomter og leie av lokaler og seksjoner.

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

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

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

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

Implementeringseffekten IFRS 16 (modifisert metode):

	2019
Rett til bruk eiendeler	377
Forskuddsbetalt leie	-3
Sum eiendeler	374
Egenkapital	0
Langsiktig leieforpliktelse	366
Kortsiktig leieforpliktelse	8
Sum gjeld og egenkapital	374

Vektet gjennomsnittlig marginal lånerente på implementeringstidspunktet 1. januar 2019. 7,40 %

Den marginale lånerenten på leieavtalene er satt i intervallet 4,8 % - 9,3 %. Konsernet har i hovedsak inngått lange leiekontrakter i eiendomsmarkedet

Øvrige endringerr

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

VESENTLIGE REGNSKAPSPRINSIPPER

Funksjonell valuta og presentasjonsvaluta

Konsernets presentasjonsvaluta er NOK. Dette er også morselskapets funksjonelle valuta. Selskap med annen funksjonell valuta, omregnes til balansedagens kurs for balanseposter, og til

transaksjonskurs for resultatposter. Omregningsdifferanser føres mot andre inntekter og kostnader.

Konsolidering

Konsernregnskapet for Olav Thon Eiendomsselskap ASA omfatter regnskapet til morselskapet og selskaper hvor konsernet har kontroll per 31.12.19.

Konsernet kontrollerer foretak som det er investert i dersom konsernet:

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

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

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

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

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

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

Tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Konsernet har investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter. Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll eller felles kontroll, over den finansielle og operasjonelle styringen. 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, og er presentert som en del av driftsresultatet på egne linjer i resultatregnskapet. Mottatt utbytte reduserer investeringens balanseførte verdi.

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

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

Driftssegmenter

For ledelsesformål er konsernet organisert i to strategiske driftssegmenter, henholdsvis "Kjøpesenter" og "Næringseiendom". De to driftssegmentene representerer ulike leietakerbehov og er derfor styrt delvis uavhengig av hverandre. Konsernet har to 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 IFRS 16 Leieavtaler, og andre eiendoms- og driftsrelaterte inntekter innregnet etter IFRS 15 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder.

Leieinntekter og andre eiendomsrelaterte inntekter

Leieinntekter som er innregnet etter IFRS 16 Leieavtaler er presentert som leieinntekter og innregnes over kontraktens leieperiode netto etter merverdiavgift. Dette er leieinntekter fra leieavtaler hvor leieinntekten er avtalt som et fast beløp eller som en minimumsleie, og leieinntekter hvor leien er basert på leietakers omsetning (variabelt beløp). Andre eiendomsrelaterte inntekter inneholder tjenesteelementer i avtalene som felleskostnader, markedsføringstiltak og andre eiendomsrelaterte inntekter som er vurdert enkeltvis, og håndtert i henhold til gjeldende standard på området. Andre eiendomsrelaterte inntekter er presentert som en del av netto leieinntekter.

Driftsinntekter

Driftsinntekter er innregnet etter IFRS 15 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder, og relaterer seg i hovedsak til inntekter i form av forvaltningshonorarer og salg av markedsføringstjenester. 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. Driftsinntekter 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.

Lånekostnader

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

Avsetninger

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

Investerings eiendom

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

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

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

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler består hovedsakelig av driftsløsøre og eierbenyttet eiendom. 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.

Konsernet som leietaker

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

Innregning av leieavtaler og innregningsunntak

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

Leieforpliktelser

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

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

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

Bruksrette eiendeler

Konsernet har i hovedsak leieavtaler knyttet til festetomter og lokaler/seksjoner i forbindelse med kjøpesenterdrift. Bruksrettighetene er klassifisert som investerings eiendom og verdsettes til virkelig verdi etter IAS 40. Bruksrette eiendeler som ikke er investerings eiendom avskrives lineært over leieperioden.

Revurdering og endring av leieavtaler

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

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

Finansielle instrumenter

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

Finansielle eiendeler

Konsernets finansielle eiendeler består av utlån og bankinnskudd, samt fordringer som stammer fra den ordinære driften. Klassifiseringen av finansielle eiendeler ved førstegangsinnregning avhenger av karakteristika ved de kontraktsmessige kontantstrømmene til eiendelen, og hvilken forretningsmodell konsernet

legger til grunn i styringen av sine finansielle eiendeler. Med unntak for kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement, innregner konsernet en finansiell eiendel til virkelig verdi tillagt, hvis den finansielle eiendelen ikke er målt til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader, transaksjonskostnader.

Konsernet klassifiserer sine finansielle eiendeler i følgende kategorier:

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

Derivatet til virkelig verdi med verdiendringer over resultat

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

Finansielle forpliktelser

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

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

Lån og forpliktelser

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

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

Fraregning av finansielle forpliktelser

En finansiell forpliktelse fraregnes når forpliktelsen er innfridd, kansellert eller utløpt. Når en eksisterende finansiell forpliktelse erstattes med en ny forpliktelse fra samme långiver hvor vilkårene er vesentlig endret, eller vilkårene på en eksisterende forpliktelse er

vesentlig modifisert, fraregnes den opprinnelige forpliktelsen og en ny forpliktelse innregnes. Forskjellen i balanseført verdi innregnes i resultat.

Avsetninger for tap på finansielle eiendeler

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

Konsernet anvender en forenklet metode for beregning av tapsavsetninger for kundefordringer. Konsernet måler dermed tapsavsetningen basert på forventet kredittap over levetiden for hver rapporteringsperiode, og ikke basert på 12-måneders forventet tap. Konsernet har laget en avsetningsmatrise som er basert på historiske kredittap med dager over forfall som felles risikokategori, som er justert for fremadrettede faktorer og den generelle økonomiske situasjonen. Forventet tap på konsernets øvrige finansielle eiendeler målt til amortisert kost er ikke vurdert å være vesentlig.

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

Sikring av netto investering i utenlandsk virksomhet

Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet gjennomføres ved at konsernet tar opp valutalån utpekt som sikringsinstrument tilsvarende konsernets nettoeiendeler 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.

Skattekostnad

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

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

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

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

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

Innskuddsbasert pensjonsordning

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

Hendelser etter balansedagen

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

ENDRINGER I STANDARDER OG FORTOLKNINGER MED FREMTIDIG IKRAFTTREDELSE

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

VESENTLIGE REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNMESSIGE VURDERINGER

Estimater og skjønsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer. Styret og konsernledelsen utarbeider estimater og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden, og disse vurderingene 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.

Virkelig verdi av investeringseiendommer

Endringer i avkastningskravet og markedsleie er de viktigste faktorene som påvirker verdien av konsernets

investeringseiendommer. En sensitivitetsanalyse knyttet til disse faktorene er presentert i note for investeringseiendommer.

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

INNHOLDSFORTEGNELSE

Note 1	Segmentinformasjon	34
Note 2	Datterselskaper (DS)	36
Note 3	Felleskontrollerte virksomheter (FKV)	38
Note 4	Tilknyttede selskaper (TS)	41
Note 5	Balansførte verdier felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	42
Note 6	Oppkjøp	42
Note 7	Andre eiendomsrelaterte inntekter	44
Note 8	Andre driftsinntekter	44
Note 9	Lønnskostnader	45
Note 10	Eiendomsrelaterte kostnader	46
Note 11	Andre driftskostnader	46
Note 12	Administrasjonskostnader	46
Note 13	Finansinntekter	46
Note 14	Finanskostnader	46
Note 15	Varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer	47
Note 16	Investerings eiendom	48
Note 17	Finansielle anleggsmidler	50
Note 18	Fordringer	50
Note 19	Bankinnskudd og kontanter	50
Note 20	Finansiell risikostyring	51
Note 21	Renteswapavtaler	52
Note 22	Kapitalstruktur og egenkapital	55
Note 23	Klassifisering og måling av finansielle eiendeler og finansielle forpliktelser	56
Note 24	Langsiktig gjeld	58
Note 25	Avstemming av forpliktelser fra finansieringsaktiviteter	58
Note 26	Sikring av netto investering i utenlandsk virksomhet	59
Note 27	Kortsiktig gjeld	59
Note 28	Forfallsstruktur finansielle forpliktelser	60
Note 29	Skatt	61
Note 30	Aksjekapital og aksjonærinformasjon	62
Note 31	Resultat per aksje	63
Note 32	Nærstående parter	64
Note 33	Leieavtaler	65
Note 34	Betingede forpliktelser	66
Note 35	Hendelser etter balansedagen	66

NOTE 1 SEGMENTINFORMASJON

Per 31.12.2019 har konsernet aktiviteter innenfor 2 strategiske driftssegmenter.

- Kjøpesenter
- Næringseiendom

Konsernet har virksomhet i 2 geografiske områder.

- Norge
- Sverige

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

Driftssegmentresultat 2019

	Driftssegment			Konsern	Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet		Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	2 218	766	-	2 984	2 782	203	2 984
Andre eiendomsrelaterte inntekter	817	83	-	900	831	69	900
Eiendomsrelaterte kostnader	-907	-293	-	-1 201	-1 085	-116	-1 201
Netto leieinntekter	2 128	556	-	2 684	2 528	156	2 684
Andre driftsinntekter	81	-	86	167	167	-	167
Andre driftskostnader	-78	-	-79	-157	-157	-	-157
Administrasjonskostnader	-158	-31	-	-189	-175	-14	-189
Ordinære avskrivinger	-12	-12	-	-24	-24	-	-24
Forvaltningsresultat	1 961	513	7	2 481	2 338	143	2 481
Verdiendring investeringseiendommer	-574	792	-	218	404	-187	218
Verdiendring rett til bruk eiendeler	-9	-5	-	-14	-14	-	-14
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	213	-	-	213	213	-	213
Driftsresultat	1 590	1 300	7	2 898	2 942	-44	2 898

Driftssegmentresultat 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	-1 098	-117	-1 215
Netto leieinntekter	2 016	471	-	2 487	2 331	156	2 487
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
Forvaltningsresultat	1 852	436	8	2 296	2 153	143	2 296
Verdiendring investeringseiendommer	-560	1 427	-	867	856	11	867
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	96	-	-	96	96	-	96
Driftsresultat	1 389	1 862	8	3 259	3 105	154	3 259

Transaksjoner mellom segmentene skjer til ordinære betingelser som ville ha vært de samme for uavhengige parter. Eliminering av inntekter mellom segmentene er 55 millioner kroner for 2019 og 55 millioner kroner for 2018.

Segmenteieideler og -gjeld per 31.12.2019 og tilgang for året

	Driftssegment			Konsern	Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Ikke allokert		Norge	Sverige	Konsern
Investerings eiendom	40 084	13 953	-	54 037	50 545	3 492	54 037
Andre eiendeler	-	-	2 918	2 918	2 852	66	2 918
Felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2 914	-	-	2 914	2 914	-	2 914
Sum eiendeler	42 999	13 953	2 918	59 869	56 311	3 558	59 869
Gjeld og forpliktelser	-	-	32 050	32 050	31 804	245	32 050
Tilgang (note 15 og 16)	693	82	-	775	720	56	775

Segmenteieideler og -gjeld per 31.12.2018 og tilgang for året

	Driftssegment			Konsern	Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Ikke allokert		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

Segmenteieideler består i all hovedsak av investeringseiendommer. Øvrige eiendeler ekskl. investeringer i tilknyttede selskaper er ikke allokert. Gjeld og forpliktelser er ikke allokert. Tilgang består av tilgang av varige driftsmidler, investeringseiendommer og oppkjøp av virksomhet.

NOTE 2 DATTERSELSKAPER (DS)

	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2019	Eierandel/ stemmerett 2018
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 %
OTE Eiendom AS ¹⁾	2019	Oslo	100 %	0 %
OTE Transit 1 AS ¹⁾	2019	Oslo	100 %	0 %
Sartor Storsenter AS	2015	Fjell	60 %	60 %
Straume Restaurantdrift AS ¹⁾	2019	Fjell	60 %	0 %
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 ²⁾	1996	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Longyearbyen AS	2013	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Moa AS	2003	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Drift AS	1993	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Drift Storebrand AS	2010	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Fannestrand AS	2018	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Kreativ AS	2005	Surnadal	100 %	100 %
Axess Eiendom AS ¹⁾	2019	Surnadal	100 %	0 %
Axess Basecamp AS ¹⁾	2019	Surnadal	100 %	0 %
Breivika Næringspark AS	2015	Surnadal	100 %	100 %
Breiviktunet AS	2015	Surnadal	100 %	100 %
Drøbak City AS	1998	Surnadal	100 %	100 %
Klokkergårds 32 AS ³⁾	2018	Surnadal	0 %	100 %
Komsa Parkering AS	2007	Surnadal	65 %	65 %
L.A.Meyer Eiendom AS	2001	Surnadal	100 %	100 %
Moa Vest AS	2003	Surnadal	78 %	78 %
Portalen AS	2010	Surnadal	100 %	100 %
Sentrum Breivika AS	2014	Surnadal	100 %	100 %
Solco AS ¹⁾	2019	Surnadal	100 %	0 %
Thon Kjøpesenter Midt AS	2005	Surnadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Nord AS	1999	Surnadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Sør AS	2005	Surnadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Vest AS	1993	Surnadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Øst AS ³⁾	2013	Surnadal	100 %	100 %
Vålerveien 257 AS	2013	Surnadal	100 %	100 %

¹⁾ Selskapet er stiftet / anskaffet i 2019.

²⁾ Tidligere Amfi Eiendom AS.

³⁾ Klokkergårds 32 AS er fusjonert inn i Thon Kjøpesenter Øst AS i 2019.

NOTE 3 FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER (FKV)

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

	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2019	Eierandel/ stemmerett 2018
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 ¹⁾	2007	Surnadal	0 %	50 %
Eiendomsselskapet Bryggerikvartalet AS	2006	Larvik	50 %	50 %
Eiendomsselskapet Triade AS	2006	Larvik	50 %	50 %
Elvegaten Eiendom AS	2012	Surnadal	50 %	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 %
LotCom AS Konsern ²⁾				
OTI-Senteret Eiendom AS	2016	Surnadal	50 %	25 %
Bårdshaug Nord AS	2012	Surnadal	50 %	25 %
Bårdshaug Vest Handelspark AS ⁴⁾	2013	Surnadal	50 %	25 %
Laksøra Orkanger AS	2018	Surnadal	50 %	25 %
Orkangerveien AS ⁴⁾	2019	Surnadal	50 %	0 %
LOT Eiendom AS Konsern ³⁾				
Ørsta Kjøpesenter AS	2007	Surnadal	0 %	50 %
Amfi Bygg Svolvær AS	2007	Surnadal	0 %	33 %
Amfi Bygg Svolvær II AS	2015	Surnadal	0 %	33 %
Dombås Eiendomsutvikling AS	2012	Surnadal	0 %	25 %
Handelshuset AS	2014	Førde	0 %	25 %

¹⁾ Selskapet er solgt 1. april 2019.

²⁾ Eierandelen er økt i transaksjonen der LOT Eiendom AS ble solgt.

³⁾ LOT Eiendom AS konsern ble solgt 1. april 2019.

⁴⁾ Orkangerveien AS er fisjonert ut fra Bårdshaug Vest Handelspark AS i 2019.

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

2019	Lagunen AS	Lagunen DA	Lagunen Eiendom AS	Sørlands-senteret DA	LotCom AS	Amco Eiendom AS	Øvrige selskaper	Sum
	42 %	50 %	42 %	50 %	50 %	50 %		
Driftsinntekter	87	31	7	102	35	88	27	378
Verdiendring investeringseiendom	-	10	-1	29	42	-50	2	32
Verdiendring finansielle instrumenter	-	-	-	-	5	1	1	8
Kostnader	-87	-7	-3	-45	-22	-54	-18	-236
Skattekostnad	-0	-	-1	-	-14	3	-4	-15
Resultat	0	35	2	85	47	-11	8	167
Investeringseiendom	-	832	133	1 230	448	861	173	3 676
Øvrige eiendeler	30	66	17	81	27	73	9	303
Sum eiendeler	30	898	149	1 311	475	934	182	3 979
Egenkapital	1	456	90	1 282	185	342	17	2 373
Langsiktig gjeld	0	437	58	24	276	523	160	1 478
Kortsiktig gjeld	29	5	1	6	14	69	4	127
Sum egenkapital og gjeld	30	898	149	1 311	475	934	182	3 979

Mottatt utbytte fra Sørlandssenteret DA på 30 millioner kroner i 2019.

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
Verdiendring investeringseiendom	-	0	-5	-58	-73	-21	36	-121
Verdiendring finansielle instrumenter	-	-	-	-	1	28	2	32
Kostnader	-67	-4	-2	-46	-22	-54	-27	-222
Skattekostnad	-0	-	0	-	10	-8	-12	-10
Resultat	0	13	1	-3	-29	32	40	54
Investeringseiendom	-	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
Kortstiktig gjeld	7	18	1	4	30	55	14	129
Sum egenkapital og gjeld	8	876	135	1 254	609	929	402	4 214

Mottatt utbytte fra Sørlandssenteret DA på 40 millioner kroner i 2018.

Felleskontrollerte virksomheter - Enkelte selskaper presentert med 100 % av resultat og balanse (ihht IFRS).

2019	Lagunen AS	Lagunen DA	Lagunen Eiendom AS	Sørlands- senteret DA	LotCom AS	Amco Eiendom AS
	Driftsinntekter	208	62	17	204	70
Verdiendring investeringseiendom	-	20	-2	57	84	-100
Verdiendring finansielle instrumenter	-	-	-	-	11	2
Kostnader	-207	-13	-8	-90	-43	-108
Skattekostnad	-0	-	-1	-	-27	6
Resultat	0	69	5	171	95	-23
Investeringseiendom	-	1 663	316	2 461	895	1 721
Øvrige eiendeler	72	133	40	162	54	146
Sum eiendeler	72	1 796	355	2 622	949	1 867
Egenkapital	2	911	215	2 563	371	685
Langsiktig gjeld	1	875	138	48	551	1 045
Kortsiktig gjeld	70	10	2	12	28	137
Sum egenkapital og gjeld	72	1 796	355	2 622	949	1 867
2018	Lagunen AS	Lagunen DA	Lagunen Eiendom AS	Sørlands- senteret DA	LOT Eiendom AS	Amco Eiendom AS
Driftsinntekter	160	33	18	204	109	173
Verdiendring investeringseiendom	-	0	-11	-117	-146	-41
Verdiendring finansielle instrumenter	-	-	-	-	2	57
Kostnader	-159	-7	-5	-93	-44	-109
Skattekostnad	-0	-	1	-	20	-16
Resultat	0	26	3	-6	-58	64
Investeringseiendom	-	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

NOTE 4 TILKNYTTETE SELSKAPER (TS)

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings-kontor	Eierandel/ stemmerett 2019	Eierandel/ stemmerett 2018
Harald Kværner Eiendom AS	Eiendom	2004	Ullensaker	34 %	34 %
Petterssonhjørnet AS ¹⁾	Eiendom	2014	Surnadal	20 %	20 %
Møre-Sentrene Moa Syd AS	Eiendom	2008	Surnadal	40 %	40 %
Rådhusplassen 1 Kirkenes AS	Eiendom	2007	Surnadal	31 %	31 %
Sameiet Moa Park	Eiendom	2003	Surnadal	44 %	44 %

¹⁾ Moldekvartalet AS har endret navn til Petterssonhjørnet AS i 2019.

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

2019	100 % av vesentlige TS-er		Konsernets andel i tilknyttede selskaper			
	Harald Kværner Eiendom AS	Møre-Sentrene Moa Syd AS	Harald Kværner Eiendom AS	Møre-Sentrene Moa Syd AS	Andre tilknyttede selskaper	Sum tilknyttede selskaper
			34,1 %	39,7 %		
Driftsinntekter	174	39	59	15	0	75
Verdiendring investeringseiendom	22	24	8	9	0	17
Verdiendring finansielle instrumenter	-	-	-	-	-	-
Kostnader	-93	-2	-32	-1	-0	-33
Skattekostnad	-23	-13	-8	-5	-0	-13
Resultat	80	47	27	19	0	46
Investeringseiendom	1 876	597	639	237	6	881
Øvrige eiendeler	252	152	86	60	0	147
Sum eiendeler	2 128	749	725	297	6	1 028
Egenkapital	848	629	289	250	3	541
Gjeld	1 280	120	436	48	3	487
Sum egenkapital og gjeld	2 128	749	725	297	6	1 028

Mottatt utbytte fra Harald Kværner Eiendom AS på 13,6 millioner kroner i 2019.

2018	100 % av vesentlige TS-er		Konsernets andel i tilknyttede selskaper			
	Harald Kværner Eiendom AS	Møre-Sentrene Moa Syd AS	Harald Kværner Eiendom AS	Møre-Sentrene Moa Syd AS	Andre tilknyttede selskaper	Sum tilknyttede selskaper
			34,1 %	39,7 %		
Driftsinntekter	519	35	177	14	0	191
Verdiendring investeringseiendom	-36	-42	-12	-17	0	-29
Verdiendring finansielle instrumenter	-	-	-	-	-	-
Kostnader	-338	2	-115	1	-0	-114
Skattekostnad	-25	5	-9	2	-0	-7
Resultat	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

Mottatt utbytte fra Harald Kværner Eiendom AS på 15 millioner kroner i 2018.

NOTE 5 BALANSEFØRTE VERDIER FELLESKONTROLLERTE OG TILKNYTTETE SELSKAPER

	2019	2018
Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter	2 373	2 346
Konsernets andel av egenkapitalen i tilknyttede selskaper	541	507
Balanseført verdi i konsernet	2 914	2 854
Balanseført verdi 01.01.	2 854	2 838
Konsernets andel resultater i felleskontrollerte virksomheter	167	54
Konsernets andel resultater i tilknyttede selskaper	46	42
Mottatt utbytte fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	-44	-55
Tilgang / avgang selskaper	-96	-20
Andre endringer	-13	-5
Balanseført verdi 31.12.	2 914	2 854

NOTE 6 OPPKJØP**2019**

Følgende oppkjøp i datterselskaper er foretatt:

Navn	Segment	Eierandel/ stemmerett	Kommune	Dato for overtagelse	Anskaffelses- kost	Driftsinntekt innregnet i år	Resultat * innregnet i år
Solco AS	Kjøpesenter	100 %	Surnadal	01.05.2019	38	4	7
Axess Eiendom AS	Kjøpesenter	100 %	Surnadal	15.08.2019	20	2	6
Sum oppkjøp					58	6	13

* Resultat ihht IFRS, inkludert verdiendring investeringseiendom

	Bokførte verdier i selskapene	Merverdi ved oppkjøp	Balanseførte verdier
Anleggsmidler	59	42	100
Finansielle anleggsmidler	-	-	-
Omløpsmidler	1	-	1
Bankinnskudd og kontanter	2	-	2
Utsatt skatt	2	-	2
Rentebærende lån og kreditter	42	-	42
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	1	-	1
Netto identifiserbare eiendeler og gjeld	16	42	58
Merverdier ved overtakelse	42		
Ikke-kontrollerende eierinteresser	0		
Totalt vederlag	58		
Herav betalt kontant	58		
Kontanter overdratt	2		
Netto utgående kontantstrømmer	55		

2018

Følgende oppkjøp i datterselskaper er foretatt:

Navn	Segment	Eierandel/ stemmerett	Kommune	Dato for overtagelse	Anskaffelses- kost	Driftsinntekt innregnet i år	Resultat * innregnet i år
Amfi Fannestrand AS	Kjøpesenter	100 %	Surnadal	02.07.2018	23	2	1
Sum oppkjøp					23	2	1

* Resultat ihht IFRS, inkludert verdiendring investeringseiendom

	Bokførte verdier i selskapene	Merverdi ved oppkjøp	Balanseførte verdier
Anleggsmidler	16	23	39
Finansielle anleggsmidler	-	-	-
Omløpsmidler	-	-	-
Bankinnskudd og kontanter	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	-		
Totalt vederlag	23		
Herav betalt kontant	23		
Kontanter overdratt	1		
Netto utgående kontantstrømmer	22		

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

NOTE 7 ANDRE EIENDOMSRELATERTE INNTEKTER

	2019	2018
Felleskostnader, viderebelastet leietaker	795	774
Andre eiendomsrelaterte inntekter	106	100
Sum	900	874

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

NOTE 8 ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2019	2018
Forvaltningsinntekter	40	47
Øvrige driftsinntekter	127	132
Sum	167	179

Andre driftsinntekter er i hovedsak inntekter fra kontrakter med kunder.

NOTE 9 LØNNSKOSTNADER

	2019	2018
Lønninger	246	245
Arbeidsgiveravgift	31	31
Pensjonskostnader ¹⁾	12	12
Andre ytelser	-5	-5
Viderefakturert	-121	-121
Sum	163	162

Lønnskostnadene fordeles på følgende poster i totalresultatregnskapet:

Eiendomsrelaterte kostnader	Note 10	51	46
Andre driftskostnader	Note 11	85	89
Administrasjonskostnader	Note 12	27	27
Sum		163	162

Antall årsverk	468	431
----------------	-----	-----

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.

Administrerende direktør har mottatt følgende ytelser	2019	2018
(I hele tusen kroner)		
Lønn	1 919	1 902
Betalte pensjoner og andre ytelser	74	41

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 andre godtgjørelser, herunder:

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

Godtgjørelsen skal ikke omfatte ordninger som nevnt i Allmennaksjelovens § 6-16 a, uten at dette eventuelt på forhånd er godkjent av selskapets generalforsamling. Styret vil for øvrig ikke fastsette noen beløpsmessige eller andre rammer og vilkår for godtgjørelse i tillegg til basislønn. For 2019 er det ført en lederlønnspolitikk i tråd med de retningslinjer som ble fastsatt på ordinær generalforsamling i 2019, og det er ikke inngått eller endret avtaler om godtgjørelse til ledende ansatte med vesentlig virkning for selskapet og aksjeeierne.

Revisjonshonorar/-tjenester:	2019	2018
(kostnadsførte beløp i hele tusen kroner)		
Lovpålagt revisjon	2 557	3 399
Skatterådgivning og annen rådgivning	198	363
Sum	2 754	3 762

NOTE 10 EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER

	2019	2018
Vedlikeholdskostnader	140	96
Felleskostnader (viderebelastet leietakere)	796	781
Felleskostnader (utleiers andel)	90	89
Andre eiendomsrelaterede kostnader	125	203
Lønnskostnader (se note 9)	51	46
Sum	1 201	1 215

NOTE 11 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

	2019	2018
Leiekostnader	4	4
Varekostnader	30	23
Andre driftskostnader	37	42
Lønnskostnader (se note 9)	85	89
Sum	157	159

NOTE 12 ADMINISTRASJONSKOSTNADER

	2019	2018
Administrasjonshonorarer (se note 32)	133	129
Leiekostnader	2	2
Andre administrasjonskostnader	28	33
Lønnskostnader (se note 9)	27	27
Sum	189	191

NOTE 13 FINANSINTEKTER

	2019	2018
Renteinntekter	11	6
Finansinntekter	0	2
Sum	12	8

NOTE 14 FINANSKOSTNADER

	2019	2018
Rentekostnader obligasjonslån	174	156
Rentekostnader sertifikatlån	31	38
Annen rentekostnad	478	439
Rentekostnader leasing-gjeld (se note 33)	26	-
Finanskostnader	27	27
Sum	737	659

NOTE 15 VARIGE DRIFTSMIDLER OG EIERBENYTTETE EIENDOMMER

2019	Eierbenyttede eiendommer	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.2019	193	7	264	463
Tilgang	-	1	28	29
Avgang	-	-	-4	-4
Omregningsdifferanser	-	-	-0	-0
Anskaffelseskost per 31.12.2019	193	7	288	488
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2019	-1	-0	-206	-208
Omregningsdifferanser	-	-	0	0
Balanseført verdi per 31.12.2019	191	7	82	280
Årets avskrivninger	-1	-0	-22	-24
Årets nedskrivninger	-	-	-	-
Økonomisk levetid	10 - 100 år	5 - 10 år	3-10 år	
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	
2018	Eierbenyttede eiendommer	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.2018	-	8	266	274
Tilgang	-	-	8	8
Avgang	-	-1	-10	-11
Overført fra Investeringseiendom ¹⁾	193	-	-	193
Omregningsdifferanser	-	-	-0	-0
Anskaffelseskost per 31.12.2018	193	7	263	463
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2018	-	0	-188	-188
Omregningsdifferanser	-	-	-	-
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	-20	-20
Årets nedskrivninger	-	-	-	-
Økonomisk levetid	10 - 100 år	5 - 10 år	3-10 år	
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

NOTE 16 INVESTERINGSEIENDOM

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

Fremtidige leieinnbetalinger:

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

Avkastningskrav (Yield):

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

Estimert ledighet:

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

Eierkostnader:

Eierkostnader 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 fastsettelse 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 2019	Note	Næringseiendom	Kjøpesenter	Totalt 2019
Virkelig verdi ved inngangen av året		13 078	40 096	53 174
Tilgang:				
-Kjøp og påkostninger på investeringseiendom		82	564	646
-Kjøp av selskaper	6	-	100	100
Aktiverte finansieringskostnader		-	-	-
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi		792	-574	218
Valutaeffekter		-	-101	-101
Andre endringer		0	-0	-0
Virkelig verdi ved utgangen av året		13 953	40 084	54 037

Oversikt bevegelser 2018		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	-	22	22
Aktiverte finansieringskostnader		-	-	-
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi		1 427	-560	867
Valutaeffekter		-	-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 input til verdsettelses	2019		2018	
	Næringseiendom	Kjøpesenter	Næringseiendom	Kjøpesenter
Verdsettelsesnivå	3	3	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF	DCF	DCF
Verdi 31.12.2019	13 953	40 084	13 078	40 096
Antall kvadratmeter	311 244	1 242 164	320 019	1 241 935
Faktisk leie per kvm. (intervall)	800 - 17 000	550 - 12 000	800 - 17 000	550 - 11 000
Faktisk leie per kvm. (snitt)	2 111	1 975	1 916	2 172
Lengde på eksisterende leiekontrakter (intervall)	1 - 15 år	1 - 10 år	1 - 15 år	1 - 10 år
Gjenværende lengde på eksisterende leiekontrakter (snitt)	4,0 år	3,6 år	4,1 år	4,0 år
Markedsleie per kvm (intervall)	800 - 17 000	550 - 12 000	800 - 17 000	550 - 11 000
Markedsleie per kvm (snitt)	2 210	2 033	2 061	2 000
Forventet prisstigning	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Faktisk ledighet	1,9 %	2,9 %	2,4 %	2,6 %
Avkastningskrav (intervall)	3,2 % - 9,0 %	4,16 % - 9,5 %	3,2 % - 9,0 %	4,15 % - 8,75 %
Avkastningskrav (snitt)	4,43 %	5,36 %	4,53 %	5,28 %

Regnskapsføring av disse eiendommene etter historisk kost prinsippet, hadde gitt følgende verdier:	2019	2018
Kostpris 31.12	31 261	30 972
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	-4 070	-3 854
Bokført verdi etter historisk kost 31.12	27 191	27 118
Balanseført verdi av investeringseiendom som er pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 28):	37 569	42 617

Oppbyggingen av det gjennomsnittlige avkastningskravet for hovedsegmentene:

	2019		2018	
	Næringseiendom	Kjøpesentereiendom	Næringseiendom	Kjøpesentereiendom
10 års swaprente pr 31.12	2,1 %	2,1 %	2,1 %	2,1 %
Inflasjonsforventning	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Kredittmarginer	1,6 %	1,6 %	1,7 %	1,7 %
Eiendomsrisiko	2,7 %	3,7 %	2,7 %	3,5 %
Avkastningskrav	4,43 %	5,36 %	4,53 %	5,28 %

Netto leieinntekter:	2019	2018
Leieinntekter fra investeringseiendommer	2 984	2 828
Driftskostnader som ikke er belastet leietaker, tilknyttet investeringseiendommer som har gitt leieinntekter	211	252
Driftskostnader knyttet til ikke utleide investeringseiendommer	90	89
Netto leieinntekter	2 684	2 487

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

Avkastningskrav	Leienivå		
	- 5%	Uendret	+ 5%
- 1,0 %-poeng	63 916	67 255	70 595
- 0,5 %-poeng	57 059	60 038	63 016
Uendret	51 540	54 228	56 916
+ 0,5 %-poeng	47 002	49 451	51 900
+ 1,0 %-poeng	43 204	45 454	47 703

NOTE 17 FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

	2019	2018
Lån til felleskontrollerte selskap	473	523 *
Andre fordringer	119	71 *
Sum	592	594

* Lån til FKV-er var feil oppgitt i noten i 2018. Sum er uendret.

NOTE 18 FORDRINGER

	2019	2018
Ferdigvarer	2	1
Kundefordringer	829	827
Avsatt til tap på fordringer	-15	-26
Andre kortsiktige fordringer	185	242
Sum	1 001	1 043

NOTE 19 BANKINNSKUDD OG KONTANTER

	2019	2018
Kontanter og bankinnskudd	386	305
Bundne midler	0	0
Sum	386	305

NOTE 20 FINANSIELL RISIKOSTYRING

FINANSIELLE RISIKOFAKTORER

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

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 husleiedeposittum eller betalingsgarantier fra banker med høy kredittverdighet. Konsernet har de senere år hatt relativt lave tap på leiekrav, 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. 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 gjeldsforpliktelser etter hvert som de forfaller. Likviditetsrisikoen dempes ved å ha store tilgjengelige likviditetsreserver, en moderat belåningsgrad, langsiktige låneavtaler og ved å anvende ulike finansieringskilder og -markeder. Likviditetsreserven består av likvide omløpsmidler og ubenyttede langsiktige kreditttrammer i store nordiske finansinstitusjoner og en betydelig portefølje av ubelånte eiendommer. Styret har fastsatt målsettinger for konsernets likviditetsreserver som både skal sikre finansiell handlefrihet til å kunne utnytte investeringsmuligheter raskt, og å bidra til å redusere den finansielle risikoen vesentlig. Konsernets målsetting er at likviditetsreserven skal kunne dekke planlagte investeringer, drift av konsernet og avdrag på gjelden de neste 12 måneder. Likviditetsrisikoen som knyttes til refinansiering av konsernets gjeld dempes ved at ulike finansieringskilder anvendes, og at refinansieringsbehovet innenfor de neste 12 måneder balanseres i forhold til konsernets likviditetsreserve. Det vises til note 28. Det foreligger finansielle covenantskrav (låneforutsetninger) i noen av konsernets banklån avtaler knyttet til egenkapitalandel, rentedekningsgrad og belåningsgrad. Per 31 desember 2019 oppfyller konsernet samtlige krav i låneavtalene. Konsernet har svært høy margin i forhold til de definerte covenants krav, og risikoen for brudd på disse kravene vurderes som særdeles lav de nærmeste 12 måneder. Det er ikke etablert finansielle covenants krav knyttet til konsernets gjeld opptatt i kapitalmarkedene.

Renterisiko

Med renterisiko menes risiko for endringer i konsernets resultat, kontantstrøm eller egenkapital som følge av endringer i det kort- og langsiktige rentemarkedet. Risikoen styres blant annet ved å ha en betydelig andel langsiktig rentebinding. Styret fastsetter bl.a målsettinger for andel fastrente, og renteposisjoner og renteprofil rapporteres til styret på jevnlig basis. Konsernets målsetting er at andelen fastrente skal være betydelig, og normalt ligge mellom 40 % og 60 % av konsernets rentebærende gjeld. Rentesikringen i konsernet foretas i hovedsak ved bruk av finansielle instrumenter på porteføljenivå. Ved årsskiftet 2019/2020 utgjorde andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) 51 %, 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 endringer i 3 måneders NIBOR rente antas det at virkningen på netto rentekostnader blir som vist under, hensyntatt at renteendringer får virkning i gjeldsporteføljen etter 1-3 måneder.

Sensitivitet på netto rentekostnader	2019	2018
Gjeld	21 481	21 597
Fastrenteandel	51 %	54 %
Endring i 3 mnd NIBOR (basispunkter)	-	-
+25	23	22
+50	46	43
+100	92	87
+200	184	174

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 foretar sikring av investeringer i utenlandske datterselskaper for å eliminere valutarisikoen som oppstår når et datterselskap har en annen funksjonell valuta enn konsernet. Størrelsen på investeringen varierer som følge av svingninger i valutakurs mellom datterselskapets funksjonelle valuta og konsernets funksjonelle valuta. Sikringseffektiviteten blir vurdert periodisk ved å sammenligne endringer i balanseført verdi på lån i utenlandsk valuta knyttet til endringer i valutakurs, med endringer i investeringer i datterselskapet knyttet til endringer i valutakurs. Sikringene forventes å være effektive ettersom investeringene sikres med instrumenter i samme valuta og med et beløp tilsvarende størrelsen på investeringen. Konsernets netto valutaeksponering vurderes som ikke vesentlig for utviklingen av konsernets egenkapital. Det vises også til note 26.

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). 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.

Forward renteswapavtale:

Renteswapavtale med et avtalt fremtidig starttidspunkt

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.

	2019	2018
Virkelig verdi 31.12.	-1 328	-1 492
Virkelig verdi 01.01.	-1 492	-1 764
Verdiendring i året	164	273

Under følger et sammendrag over konsernets renteswapavtaler.

Instrumenter per 31.12.2019	Utløpsår	Kontraksbeløp ¹⁾	Snittrente
Renteswapavtaler			
Betaler fast – mottar flytende:			
	2020	1 245	3,49 %
	2021	500	3,86 %
	2024	400	4,69 %
	2024	500	1,58 % *
	2025	2 600	3,65 %
	2025	500	0,89 % *
	2026	2 450	3,20 %
	2027	1 400	3,19 %
	2028	700	3,51 %
	2030	1 300	3,99 %
Betaler flytende – mottar fast:			
	2020	300	0,76 % *
	2024	500	2,62 %
Forward renteswapavtaler			
Betaler fast - mottar flytende:			
	2025 - 2028	500	1,58 %
Renteswapopsjoner (salgsopsjoner)			
	2020 - 2025	725	4,74 %
	2020 - 2026	750	4,92 %
	2021 - 2025	500	4,00 %
Sum markedsverdi konsern			-1 328

* Svenske kroner (SEK)

¹⁾ Kontraksbeløp defineres som hovedstol på instrumentet

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

NOTE 22 KAPITALSTRUKTUR OG EGENKAPITAL

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

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

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

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

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

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

	2019	2018
Rentebærende gjeld	21 481	21 597
Bankinnskudd	-386	-305
Netto rentebærende gjeld	21 095	21 292
Egenkapital tilordnet aksjonærer i morselskapet	27 367	26 331
Sum egenkapital og netto rentebærende gjeld	48 462	47 623
Gjeldsgrad	44 %	45 %

NOTE 23 KLASSIFISERING OG MÅLING AV FINANSIELLE EIENDELER OG FINANSIELLE FORPLIKTELSE

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

31.12.2019	Verdsettelsesnivå	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Finansielle instrumenter til amortisert kost	Finansielle derivater som sikringsinstrumenter	Sum
Eiendeler					
Finansielle anleggsmidler		-	592	-	592
Fordringer		-	1 001	-	1 001
Bankinnskudd og kontanter		-	386	-	386
Sum finansielle eiendeler		-	1 979	-	1 979
Forpliktelser					
Obligasjonslån	2	-	6 580	2 172	8 752
Sertifikatlån	2	-	1 442	817	2 258
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	-	10 140	330	10 471
Leverandørgjeld og annen gjeld		-	1 391	-	1 391
Renteswaper (Derivater)	2	1 328	-	-	1 328
Sum finansielle forpliktelser		1 328	19 553	3 319	24 199
Investeringseiendommer	3	54 037	-	-	54 037
Verdsettelsesnivå 1 (netto)		-	-	-	-
Verdsettelsesnivå 2 (netto)		1 328	-	3 319	4 647
Verdsettelsesnivå 3 (netto)		54 037	-	-	54 037
31.12.2018					
Eiendeler					
Finansielle anleggsmidler		-	594	-	594
Fordringer		-	1 043	-	1 043
Bankinnskudd og kontanter		-	305	-	305
Sum finansielle eiendeler		-	1 942	-	1 942
Forpliktelser					
Obligasjonslån	2	-	6 985	1 746	8 731
Sertifikatlån	2	-	1 746	1 373	3 118
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	-	9 374	373	9 748
Leverandørgjeld og annen gjeld		-	1 418	-	1 418
Renteswaper (Derivater)	2	1 492	-	-	1 492
Sum finansielle forpliktelser		1 492	19 523	3 492	24 507
Investeringseiendommer	3	53 174	-	-	53 174
Verdsettelsesnivå 1 (netto)		-	-	-	-
Verdsettelsesnivå 2 (netto)		1 492	-	3 492	4 984
Verdsettelsesnivå 3 (netto)		53 174	-	-	53 174

Virkelig verdi hierarkiet

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

Nivå 1: Bruk av noterte priser i aktive markeder.

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

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

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

Det er ingen finansielle eiendeler eller forpliktelser som har blitt reklassifisert i 2019 slik at verdsettelsesmetode har endret seg. Det er heller ingen overføringer mellom nivå 1 eller nivå 2 virkelig verdi målinger i 2019. For beskrivelse av endringer i nivå 3 henvises det til note 16.

Virkelig verdi av finansielle instrumenter målt til virkelig verdi i balansen

Måling av virkelig verdi av konsernets renteswaper og sikringsinstrumenter er verdsatt basert på kilder i nivå 2. Virkelig verdi av renteswaper og sikringsinstrumenter er estimert basert på observerbare terminrenter og rentekurver, og bekreftet av den finansinstitusjon som selskapet har inngått avtalene med. Se forøvrig note 21 og 26. Metode for fastsettelse av virkelig verdi på investeringseiendommer er beskrevet i note 16.

Virkelig verdi av finansielle instrumenter målt til amortisert kost i balansen

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

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

	2019		2018	
	Balanseført verdi	Virkelig verdi	Balanseført verdi	Virkelig verdi
Finansielle eiendeler				
Bankinnskudd og kontanter	386	386	305	305
Fordringer	1 000	1 000	1 042	1 042
Finansielle anleggsmidler	592	592	594	594
Finansiell gjeld				
Leverandørgjeld og annen gjeld	1 391	1 391	1 418	1 418
Rentebærende gjeld:				
Obligasjonslån	8 752	8 783	8 731	8 702
Sertifikatlån	2 258	2 258	3 118	3 116
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 471	10 471	9 748	9 748
Renteswaper	1 328	1 328	1 492	1 492

NOTE 24 LANGSIKTIG GJELD

	2019		2018	
	Balanseført verdi	Markedsverdi	Balanseført verdi	Markedsverdi
Obligasjonslån ¹⁾	7 538	7 566	5 771	5 741
Gjeld til kredittinstitusjoner ¹⁾	9 030	9 030	9 688	9 688
Annen langsiktig gjeld	75	75	65	65
Virkelig verdi renteswapavtaler (note 21 og 27)	1 177	1 177	1 320	1 320
Sum	17 820	17 849	16 844	16 814

¹⁾ Vektet gjennomsnittlig rente for konsernets rentebærende gjeld er 3,27 %, korrigert for inngåtte renteavtaler. Vektet gjennomsnittlig rentebindingsperiode 3,6 år.

Se note 20 for forklaring av konsernets finansielle risikostyring, og note 26 for beskrivelse av sikring av netto investering i utenlandsk virksomhet.

NOTE 25 AVSTEMMING AV FORPLIKTELSER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER

	Langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld			Sum
	Obligasjonslån	Gjeld til kredittinstitusjoner	Sertifikatlån	Obligasjonslån	Gjeld til kredittinstitusjoner	
Forpliktelses 31.12.2017	6 384	7 751	4 399	2 375	804	21 713
Opptak av rentebærende gjeld	2 782	4 818	11 017	-	-	18 617 *
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-	-3 624	-12 240	-2 757	-	-18 622 *
Reklassifisering fra lang til kort	-3 342	745	-	3 342	-745	-
Valutakurseffekter	-53	-	-58	-	-	-111
Forpliktelses 31.12.2018	5 771	9 688	3 118	2 960	60	21 597
		Note 24			Note 27	
Opptak av rentebærende gjeld	3 005	6 000	10 047	-	-	19 051 *
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-	-5 267	-10 866	-2 938	-	-19 071 *
Reklassifisering fra lang til kort	-1 192	-1 381	-	1 192	1 381	-
Valutakurseffekter	-47	-10	-41	-	-	-97
Forpliktelses 31.12.2019	7 538	9 030	2 258	1 214	1 440	21 481
		Note 24			Note 27	

* Avstembart mot kontantstrømoppstillingen under finansieringsaktiviteter.

Betalte renter klassifiseres som kontantstrøm fra drift. Følgelig er rentederivater ikke inkludert i forpliktelses 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 av konsernets egenkapital. I nettoinvesteringssikringen av utenlandske datterselskap brukes innlån i valuta som sikringsinstrumenter. Sikringsobjektene er nettoeiendeler i det svenske underkonsernet, hvorav investeringseiendom er det dominerende. Sikringsgraden skal normalt utgjøre mellom 85 % og 115 %, og måles hvert kvartal. Det er ingen vesentlig sikringsineffektivitet for året, ettersom valutagevinster og -tap på sikringsobjektene ble motvirket av tilsvarende endring på sikringsinstrumentene. Effektene av nettoinvesteringssikringene vises under andre inntekter og kostnader. Konsernets netto valutaeksponering vurderes som ikke vesentlig for utvikling av konsernets egenkapital. Se også note 20 siste punkt.

Konsernet har følgende sikringsinstrumenter ved slutten av rapporteringsperioden:

	2019	2018
Obligasjonslån	2 172	1 746
Sertifikatlån	817	1 373
Lån fra kredittinstitusjoner	330	373
Sum	3 319	3 492

NOTE 27 KORTSIKTIG GJELD

	2019	2018
Obligasjonslån kortsiktig del	1 214	2 960
Sertifikatlån (se også note 26)	2 258	3 118
Annen rentebærende kortsiktig gjeld	1 440	60
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	4 913	6 138
Virkelig verdi renteswapavtaler, kortsiktig del (note 21 og 24)	151	172
Leverandørgjeld	117	152
Påløpte renter	57	54
Skyldige offentlige avgifter	70	107
Mottatt ikke opptjent leieinntekt	829	796
Annen kortsiktig gjeld	243	243
Sum kortsiktig ikke rentebærende gjeld	1 467	1 525

NOTE 28 FORFALLSSTRUKTUR FINANSIELLE FORPLIKTELSER

Oversikt over forfallsstrukturen for konsernets finansielle forpliktelser, basert på gjenværende kontraktsregulerte forfall.

Tabellen viser nominelle kontantstrømmer inkludert renter.

31.12.2019	Gjenværende periode						Sum
	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	
Finansielle forpliktelser							
Obligasjonslån	1 389	2 632	3 225	863	819	265	9 193
Sertifikatlån	2 271	-	-	-	-	-	2 271
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 733	1 986	2 106	3 135	93	2 312	11 363
Leverandørgjeld og annen gjeld	1 316	-	-	-	-	75	1 391
Rentebytteavtaler (se note 21)	340	333	335	346	344	744	2 441
Sum	7 048	4 951	5 666	4 344	1 255	3 396	26 659

31.12.2018	Gjenværende periode						Sum
	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	
Finansielle forpliktelser							
Obligasjonslån	3 089	1 322	3 203	627	568	272	9 082
Sertifikatlån	3 126	-	-	-	-	-	3 126
Gjeld til kredittinstitusjoner	281	3 598	3 481	1 057	1 697	314	10 429
Leverandørgjeld og annen gjeld	1 572	-	-	-	-	65	1 637
Rentebytteavtaler (se note 21)	438	454	437	433	441	1 012	3 214
Sum	8 505	5 374	7 121	2 117	2 706	1 663	27 487

Pantstillelser og garantier mv.	2019	2018
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:		
Obligasjonslån	5 580	6 985
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 471	9 748
Sertifikatlån	-	-
Sum	16 051	16 733

Balansført verdi av de pantsatte eiendeler:
 Investeringseiendom

37 569 42 617

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 balanseført etter nettoføringen som nevnt over:

	2019	2018
Utsatt skatt	7 250	7 020
Utsatt skattefordel	294	328
Netto utsatt skatt	6 957	6 692
Endring i balanseført utsatt skatt	2019	2018
Balanseført verdi 01.01	6 692	6 533
Resultatført i perioden	259	149
Skatt ikke ført mot resultatet	-5	-
Tilgang og avgang datterselskaper	2	2
Resultatført i utvidet resultat	8	9
Balanseført verdi 31.12	6 957	6 692

Endring i balanseført utsatt skatt:

	Anleggs- midler	Virkelig verdi/ gevinster	Finansielle instrumenter	Omløps- midler	Avsetning for forpliktelse	Fremførbart underskudd	Sum
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	-	-	-	-	-	-	-
Tilgang og avgang datterselskaper	2	-	-	-	-	-	2
Resultatført i utvidet resultat	-	-	-	-	9	-	9
31.12.2018	1 596	5 287	-328	15	122	0	6 692
Resultatført i perioden	175	50	58	3	-26	-1	259
Skatt ikke ført mot resultatet	-5	-	-	-	-	-	-5
Tilgang og avgang datterselskaper	2	-	-	-	-	-	2
Resultatført i utvidet resultat	8	-	-	-	-	-	8
31.12.2019	1 777	5 338	-269	18	95	-1	6 957

Midlertidige forskjeller som ikke inngår i grunnlaget for beregning av utsatt skatt	2019	2018
Balanseført verdi 01.01	2 414	1 516
Oppkjøp	42	-
Andre forskjeller	4	898
Balanseført verdi 31.12	2 460	2 414

Årets skattekostnad:	2019	2018
Betalbar skatt	239	216
Endring i utsatt skatt	259	148
Årets totale skattekostnad	498	364

Anvendt skattesats 22 % / 23 %

Avstemming mellom skattekostnad og regnskapsmessig overskudd	2019	2018
Resultat før skatt	2 336	2 880
Regnskapsmessig resultat multiplisert med nominell skattesats 22 % (23 %)	514	662
Justert skattesats Sverige 20,6 % (21,4 %)	-1	-1
Skatt på resultat av andeler i tilknyttede og felleskontrollerte virksomheter	-47	-22
Endret skattesats 2018 fra 23 % til 22 %	-	-281
Skatt på andre endringer	32	6
Bokført skattekostnad	498	364
Effektiv skattesats	21,33 %	12,64 %

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 21.05.2020 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 31.12.2019 2 822 149 egne aksjer. Styret har videre frem til 21.05.2020 fullmakt til å forhøye aksjekapitalen med inntil 10 millioner kroner gjennom utstedelse av aksjer tilhørende selskapets eksisterende aksjeklasse. Fullmakten omfatter kapitalforhøyelse mot innskudd i andre eiendeler enn penger og rett til å pådra selskapet særlig plikter. Dersom 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 31.12.2019.

	2019	2018
Aksjekapital 01.01	106 445 320	106 445 320
Endring i aksjekapitalen i året	0	0
Aksjekapital 31.12	106 445 320	106 445 320

Transaksjoner egne aksjer

Inngående beholdning 01.01	700 000	700 000
Kjøp av egne aksjer i perioden	2 122 149	0
Sletting av egne aksjer i perioden	0	0
Sum egne aksjer 31.12 **	2 822 149	700 000

Aksjonærene i selskapet pr 31 12:

	Antall aksjer 2019	Antall aksjer 2018
Olav Thon Gruppen AS *	76 532 950	76 532 950
VPF Nordea Norge Verdi	2 852 152	2 507 268
Folketrygdfondet	2 824 288	4 003 763
Olav Thon Eiendomsselskap ASA, egne aksjer **	2 822 149	700 000
MP Pensjon	2 294 769	2 294 769
Otto Olsen Invest AS	1 503 957	1 503 957
DNB Markets Aksjehandel/-analyse	1 143 937	698 021
Øvrige eiere	16 471 118	18 204 592
Sum	106 445 320	106 445 320

Aksjer eiet av styremedlemmer og daglig leder per 31.12.2019:

Antall aksjer

Line Norbye (styremedlem) *	736 216
Olav Thon (styrets formann) *	70 930
Sissel Berdal Haga (styremedlem) *	70 930
Ole-Christian Hallerud (varamedlem)	250
Dag Tangevald-Jensen (adm.dirktør)	2 300

* Aksjeinnehav inkluderer aksjer eid av nærstående.

** Sletting av selskapets egne aksjer er gjennomført den 30. januar 2020.

Utbytte:

Det er foreslått utbytte med kr 0 per aksje for regnskapsåret 2019.

NOTE 31 RESULTAT PER AKSJE

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

	2019	2018
Utstedte ordinære aksjer per 01.01.	105 745 320	105 745 320
Akseemisjon	0	0
Egne aksjer	-2 122 149	0
Utstedte ordinære aksjer pr 31.12.	103 623 171	105 745 320
Veid gjennomsnittlig antall aksjer	104 210 396	105 745 320
Resultat tilordnet aksjonærene	1 857	2 516
Resultat per aksje (i hele kroner)	17,82	23,80

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 almennyttige formål.

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

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har en forretningsføreravtale med Thon Eiendomsdrift AS som i likhet med Olav Thon Eiendomsselskap ASA er et datterselskap av Olav Thon Gruppen AS. Gjennom avtalen sikres konsernet tilgang på Olav Thon Gruppen AS sine ressurser innen eiendomsforvaltning og generell forretningsdrift. Honoraret utgjør 4 % av brutto leieinntekter, med mulighet for tilleggsgodtgjørelse for eventuelle særskilte oppgaver forretningsfører pålegges. For 2019 utgjorde totalt honorar kr 125,5 mill. (for 2018 kr 121,6 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 2019 kr 121,8 mill. (i 2018 kr 66,3 mill.).

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

Transaksjoner prises på basis av armlengdes avstand.

		2019	2018
Salg av varer og tjenester:	Felleskontrollerte virksomheter	39	39
	Tilknyttede selskaper	1	1
	Sum	41	40
Kjøp av varer og tjenester:	Felleskontrollerte virksomheter	1	1
	Tilknyttede selskaper	5	4
	Sum	6	5
Fordringer:	Felleskontrollerte virksomheter	479	524
	Tilknyttede selskaper	0	0
	Sum	479	524
Gjeld:	Felleskontrollerte virksomheter	-	-
	Tilknyttede selskaper	-	-
	Sum	-	-

NOTE 33 LEIEAVTALER**Leieavtaler hvor konsernet er leietaker**

Konsernet har i hovedsak leieavtaler knyttet til festing av tomter og lokaler/seksjoner i forbindelse med kjøpesenterdrift. Leieavtalene knytter seg til leie av eiendommer som klassifiseres som investeringseiendom. Verdiendringer på rett til bruk eiendeler som måles etter IAS 40 er tatt inn i resultatet, og utgjør MNOK 14.

Bevegelse rett til bruk eiendel	Lokaler kjøpesenter	Parkering	Tomt	Øvrige leieavtaler	Sum
Balanse 1.januar	262	34	60	21	377
Verdiendringer	-7	-4	-1	-2	-14
Tilgang	-	-	3	2	5
Øvrige justeringer	2	-	-	-3	-2
Balanse 31. desember	256	30	62	17	365

Leieforpliktelser**2019****Forfallsanalyse - kontraktuelle forpliktelser på udiskontert kontantstrøm**

Innen 1 år	35
Mellom 1 til 5 år	137
Mer enn 5 år	2 268
Sum udiskontert leieforpliktelse per 31.desember	2 439

Leieforpliktelse inkludert i balansen per 31. desember	369
Kortsiktig	Note 27 9
Langsiktig	360

Beløp innregnet i resultatregnskapet

Renter på leieforpliktelsen	26
Verdiendring av bruksretteeiendeler	14
Gevinst- og tap knyttet til termineringer, nedskrivninger og andre endringer	-0
Variable leiebetalinger som ikke er inkludert i beregningen av leieforpliktelsen	4

Tilleggsinformasjon /sensitivitetsanalyse

Diskontert leieforpliktelse for forlengelsesopsjoner hvor utøvelse ikke er rimelig sikker	17
Effekt på leieforpliktelsen ved økning i diskonteringsrenten på 1 %	-31
Effekt på leieforpliktelsen ved nedgang i diskonteringsrenten på 1 %	38
Vektet gjennomsnittlig marginal lånerente per 31.desember	7,43 %

Sum kontantstrøm betalt for leieavtaler	35
---	----

Leieavtaler hvor konsernet er utleier

Konsernet har inngått avtaler for utleie av fast eiendom. Kontraktene har i gjennomsnitt en leieperiode på 6,9 år. Konsernet har kun operasjonelle leieavtaler i sin portefølje.

Forfallsanalyse - minimumsinntekt for leieavtaler på udiskontert kontantstrøm**2019****2018**

Innen 1 år	203	188
Mellom 1 til 5 år	1 671	1 547
Mer enn 5 år	960	889
Sum	2 833	2 624

Variable leiebetalinger for 2019 som ikke avhenger av en indeks eller en rentesats utgjør MNOK 127.

NOTE 34 BETINGEDE FORPLIKTELSER

Konsernet har kontraktsfestede, ikke balanseførte forpliktelser for kjøp og tilvirkning av investeringseiendom, anlegg under utførelse og boliger for videresalg per 31.12.2019 på kr 105 millioner kroner (per 31.12.2018 kr 364 millioner kroner).

Morselskapet har vært part i en rettsvist vedrørende etteroppgjør knyttet til et eiendomskjøp, med et krav på betaling av 202 millioner kroner tillagt saksomkostninger og forsinkelsesrente fra mars 2016. Det har ikke vært foretatt avsetninger for kravet. Ved dom av 22.10.2019 fra Borgarting Lagmannsrett ble Olav Thon Eiendomsselskap ASA frifunnet for kravet. Det er ingen vesentlige effekter for resultatregnskapet.

Mindretallsaksjonær i et datterselskap har i perioden 2025-27 opsjon til å selge aksjer i datterselskapet til Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Pr 31.12.19 vurderes verdien av den potensielle forpliktelsen til ikke å overstige NOK 0,1 mrd.

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

NOTE 35 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

På tidspunktet for avleggelse av konsernregnskapet er det usikkerhet knyttet til de økonomiske konsekvensene som følge av Korona-pandemien. Det er ikke mulig å kvantifisere hvilken betydning dette får for konsernets drift og finansielle situasjon i fremtidige perioder, men det er en forventning om at konsernet vil påvirkes negativt bla. gjennom verdiendring av investeringseiendom, finansielle instrumenter og andre eiendeler, inntektsreduksjoner, fordringstap og forskyvning av kontantstrømmer. Konsernets finansielle posisjon med høy egenkapitalandel og betydelige likviditetsreserver vurderes å representere betydelig motstandskraft til å kunne møte de økonomiske konsekvensene, der krisens varighet vil være av stor betydning for de endelige konsekvensene.

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.

	2019	2018
Verdiendring investeringseiendommer i resultatregnskapet	218	867
Verdiendring rett til bruk eiendeler i resultatregnskapet	-14	0
Verdiendring investeringseiendom i felleskontrollerte virksomheter	32	-121
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper	17	-29
Verdiendring finansielle instrumenter i resultatregnskapet	164	273
Verdiendring finansielle instrumenter i felleskontrollerte virksomheter	8	32
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	424	1 022

Resultat før skattekostnad og verdiendringer

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

	2019	2018
Resultat før skattekostnad	2 336	2 880
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-424	-1 022
Resultat før skattekostnad og verdiendringer	1 913	1 857

Langsiktig substansverdi per aksje

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

	2019	2018
Majoritetens andel av egenkapital	27 367	26 331
Utsatt skatt	7 250	7 020
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 %	-1 977	-1 915
Langsiktig substansverdi	32 640	31 436
Antall aksjer	103 623 171	105 745 320
Langsiktig substansverdi per aksje i kroner	315	297
Egenkapital per aksje	264	249

Netto rentebærende gjeld og belåningsgrad

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.

	2019	2018
Obligasjonslån, langsiktig	7 538	5 771
Obligasjonslån, kortsiktig	1 214	2 960
Sertifikatlån, kortsiktig	2 258	3 118
Øvrig langsiktig rentebærende gjeld	9 030	9 688
Øvrig kortsiktig rentebærende gjeld	1 440	60
Rentebærende gjeld	21 481	21 597
Bankinnskudd og kontanter	-386	-305
Netto rentebærende gjeld	21 095	21 292
Investeringseiendom	54 037	53 174
Belåningsgrad	39 %	40 %

Netto kontantstrøm fra drift

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

	2 019	2 018
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	1 497	1 587
Kostnadsførte / betalte renter	3	-4
Betalte skatter	-215	-116
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningposter	-55	42
Netto kontantstrøm fra drift	1 765	1 665

Netto investeringer

Netto investeringer er virkelig verdi av kjøp og salg av investeringseiendom, samt øvrige netto investeringer.

	2 019	2 018
Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	646	1 131
Kjøp av selskaper	100	22
Driftsmidler	25	-4
Andre investeringer (kjøp og salg)	-224	139
Netto investeringer	548	1 287



THON HOTEL STORO

Thon Hotel Storo ble kåret til Norges
3. beste hotell i 2019.

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA

RESULTATREGNSKAP

	Note	2019	2018
(Beløp i 1000 kroner)			
Leieinntekter	14	838 847	806 949
Gevinst ved avgang anleggsmidler		24	0
Andre driftsinntekter	2	163 215	154 724
Driftsinntekter		1 002 087	961 674
Varekostnad		-2 862	0
Lønnskostnader	3	-8 221	-8 303
Ordinære avskrivninger	6	-35 343	-35 617
Tap ved avgang anleggsmidler		-1 202	0
Andre driftskostnader	3,4,14	-412 892	-451 728
Driftskostnader		-460 521	-495 649
Driftsresultat		541 566	466 025
Finansinntekter	5	667 727	639 573
Finanskostnader	5	-1 028 752	-900 373
Netto finansposter		-361 025	-260 800
Resultat før skatter		180 541	205 225
Skattekostnader	11	-78 838	-103 610
Årsresultat		101 703	101 615
Disponering av årets resultat:			
Avsatt til utbytte	13	0	465 279
Overført annen egenkapital	13	101 703	-363 665
Sum disponeringer og overføringer		101 703	101 615


OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA

BALANSE PR. 31.12.19

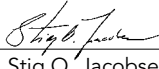
	Note	2019	2018
(Beløp i 1000 kroner)			
EIENDELER			
Immatrielle eiendeler	6	5 998	5 998
Varige driftsmidler	6	3 333 358	3 308 739
Investeringer i datterselskaper og felleskontrollert virksomhet	1	13 488 167	13 488 067
Andre finansielle anleggsmidler	7	416 233	412 813
Anleggsmidler		17 243 756	17 215 617
Fordringer	8	4 106 012	5 097 810
Bankinnskudd, kontanter og lignende		187 453	120 625
Omløpsmidler		4 293 465	5 218 435
Sum eiendeler		21 537 221	22 434 052
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	12,13	106 445	106 445
Egne aksjer	12,13	-2 822	-700
Overkurs	13	318 361	318 361
Annen egenkapital	13	332 929	560 329
Sum egenkapital	13	754 913	984 435
Pensjonsforpliktelser	3	990	1 120
Utsatt skatt	11	320 298	298 173
Annen langsiktig gjeld	9	17 880 436	17 196 825
Sum langsiktig gjeld		18 201 724	17 496 118
Betalbar skatt	11	56 713	54 822
Annen kortsiktig gjeld	10	2 523 871	3 898 677
Sum kortsiktig gjeld		2 580 584	3 953 499
Sum gjeld		20 782 308	21 449 617
Sum egenkapital og gjeld		21 537 221	22 434 052

Oslo 25. mars 2020

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA



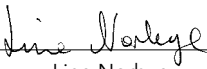
Olav Thon (styrets formann)



Stig O. Jacobsen



Kristian Leer-Salvesen



Line Norbye



Sissel Berdal Haga Thon



Dag Tangevald-Jensen (adm. direktør)

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	2019	2018
(Beløp i 1000 kroner)		
Resultat før skattekostnad	180 541	205 225
Betalte skatter	-54 822	-11 890
Gevinst/tap anleggsmidler	1 178	-85 187
Ordinære avskrivninger	35 343	35 617
Gevist/tap valuta	-36 503	-40 572
Avskrivning renteswap	-127 265	-127 265
Periodiserte lånekostnader	-181	-3 331
Endring i kundefordringer	-5 673	-10 612
Endring i leverandørgjeld	-9 807	6 487
Endring i pensjonsforpliktelse	-130	-150
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter	-32 367	-27 478
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-49 684	-59 157
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	75	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-61 214	-88 889
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	0	92 195
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-100	-40
Innbetalinger tilknyttet andre investeringer	0	2 196 722
Utbetalinger tilknyttet andre investeringer	-3 240	-527 166
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-64 480	1 672 822
Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld	7 027 420	6 243 916
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-6 178 282	-4 043 260
Innbetaling ved opptak av kortsiktig gjeld	11 072 288	10 069 805
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-11 904 409	-11 374 179
Reduksjon av konsernkonto bank	1 017 897	0
Økning av konsernkonto bank	0	-2 326 942
Utbetalinger av utbytte og konsernbidrag	-455 942	-232 640
Kjøp av egne aksjer	-340 562	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	238 410	-1 663 300
Netto endring i kontanter og bankinnskudd	124 246	-49 635
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	120 625	114 154
Valutagevinst/-tap bankinnskudd	-57 418	56 105
Kontanter og bankinnskudd per 31.12	187 453	120 625

MORSELSKAP

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 2 i Oslo.

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

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Driftssegmenter

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

Valuta

Balanseposter i utenlandsk valuta er vurdert til dagskurs pr. 31.12. Valutakursendringer på transaksjoner gjennom regnskapsåret resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

Ved låneoptak og utstedelse av fordring på datterselskaper benyttes standardkurs fastsatt ved siste kvartalsavslutning før transaksjonen. Tilsvarende skjer ved avdrag og andre reduksjoner av lånet eller fordringen. Valutagevinster og –tap på lån og fordringer fremkommer som følge av kursfastsettelse ved regnskapsperiodens slutt.

Inntektsføring

Inntekter regnskapsføres når det er sannsynlig at transaksjonene vil generere fremtidige økonomiske fordeler som vil tilflyte selskapet, og når beløpets størrelse kan estimeres pålitelig.

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

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

Finanskostnader knyttet til prosjekt under oppføring

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene.

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

Selskapets overordnede målsetting er knyttet til verdiutviklingen for selskapets eiendomsportefølje som helhet. Selskapet innehar en diversifisert eiendoms-portefølje utleid til et stort antall leietagere og spredt på et antall ulike leieformål. Forholdet antas å innebære risikoreduksjon i relasjon til spesifikke risikofaktorer (usystematisk risiko).

Kontanter

Kontanter inkluderer kontanter i kasse og bankbeholdning.

Fordringer

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

Egne aksjer

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

DS og FKV

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

Utbytte

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

Skatt

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

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

Skattetrekk

Selskapets skattetrekkforpliktelser er dekket med bankgaranti.

Lån

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

Finansielle instrumenter

Effekter av renteopsjoner kostnadsføres løpende.

Pensjoner

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

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

Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt.

Finansiell risikostyring

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

Kredittrisiko

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

Likviditetsrisiko

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

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

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

Renterisiko

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

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

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

Kontantstrøm

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

Hendelser etter balansedagen

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

INNHOLDSFORTEGNELSE

Note 1	Datterselskaper (DS) og felleskontrollerte virksomheter (FKV)	76
Note 2	Andre driftsinntekter	76
Note 3	Lønnskostnader, godtgjørelser mv.	76
Note 4	Andre driftskostnader	78
Note 5	Finansinntekter og -kostnader	78
Note 6	Varige driftsmidler	79
Note 7	Andre finansielle anleggsmidler	79
Note 8	Kortsiktige fordringer	79
Note 9	Annen langsiktig gjeld	80
Note 10	Kortsiktig gjeld	80
Note 11	Skatt	81
Note 12	Aksjekapital og aksjonærinformasjon	82
Note 13	Egenkapital	83
Note 14	Nærstående parter	83
Note 15	Betingede forpliktelser	83
Note 16	Hendelser etter balansedagen	83

NOTE 1 DATTERSELSKAPER (DS) OG FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER (FKV)

	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets egenkap.	Selskapets resultat	Balanseført verdi
Datterselskaper:						
Jessheim Storsenter AS	1998	Oslo	100,0 %	212 243	37 127	500
Gardermoen Park AS	2001	Oslo	100,0 %	234 494	1 199	83 855
Molde Storsenter AS	2008	Molde	100,0 %	115 828	11 006	40 473
Time Park Service AS	2007	Oslo	100,0 %	7 042	-388	510
Thon Åsane AS	2012	Bergen	100,0 %	81 390	15 189	254 371
Thon Storo ANS ¹⁾	1994	Oslo	99,0 %	1 310 441	202 683	141 041
Bergen Storsenter AS	1996	Oslo	100,0 %	638 966	40 886	43 451
Info-Rama AS	1998	Oslo	100,0 %	1 078 603	56 235	380 187
KS Lagunen ²⁾	1994	Oslo	90,0 %	50	0	45
Thon Straume AS	2015	Fjell	100,0 %	11 177	3 391	32 838
Amfi AS	1996	Surnadal	100,0 %	7 559 455	155 192	8 595 575
Vestkanten AS ⁴⁾	2010	Bergen	88,9 %	407 272	40 667	271 473
Thon Fastigheter AB ⁴⁾	2014	Sverige	100,0 %	822 566	1 352	959 745
Thon Norheim Eiendom AS	2015	Sandnes	100,0 %	12 290	1 882	13 238
Sartor Storsenter AS ⁴⁾	2015	Fjell	60,0 %	864 156	36 695	523 560
Åsane Storsenter DA ³⁾	2016	Bergen	50,1 %	1 620 972	71 599	937 747
OTE Eiendom AS	2019	Oslo	100,0 %	46	1	50
OTE Transit 1 AS	2019	Oslo	100,0 %	45	0	50
						12 278 711
Felleskontrollerte virksomheter:						
Lagunen AS	1994	Bergen	42,0 %	1 511	336	42
Lagunen Eiendom AS	1995	Bergen	42,0 %	110 754	5 714	11 242
Lagunen DA	2001	Bergen	50,0 %	393 518	18 920	0
Sørlandssenteret DA ⁴⁾	2009	Bergen	50,0 %	2 440 223	100 054	1 198 173
						1 209 456
Sum investering i datterselskaper og felleskontrollerte virksomheter						13 488 167

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⁾ Disse selskapene er morselskap i konsern, her er bare morselskap med.

NOTE 2 ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2019	2018
Felleskostnader, viderebelastet leietaker	115 690	111 725
Øvrige driftsinntekter	47 525	42 999
Sum	163 215	154 724

NOTE 3 LØNSKOSTNADER, GODTGJØRELSER MV.

	2019	2018
Lønnskostnader	18 356	17 497
Arbeidsgiveravgift	2 717	2 592
Pensjonskostnader	949	932
Viderefakturerte kostnader til leietakerne	-13 894	-12 933
Andre ytelser	93	216
Sum	8 221	8 303

Gjennomsnittlig antall årsverk i selskapet er 28.

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	1 993	
------	-------	--

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 rennomé.

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

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

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

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

Revisjonshonorar/-tjenester:	2019	2018
Lovpålagt revisjon	544	533
Attestasjonstjenester, skatterådgivning og annen rådgivning	85	92
Sum	630	625

Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser:	2019	2018
Utbetalte pensjoner	348	348
Endring i pensjonsforpliktelser	-130	-150
Obligatorisk tjenestepensjon	687	682
Annen tjenestepensjon	45	51
Netto pensjonskostnader	949	932

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 990 tusen kroner (1.120 tusen kroner per 31.12.2018). Avtalen er effektiv og har løpende årlige utbetalinger.

NOTE 4 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

	2019	2018
Vedlikeholdskostnader	90 632	113 033
Forretningsførerhonorar	41 098	39 076
Felleskostnader (viderebelastet leietakere)	116 412	111 725
Felleskostnader (utleiers andel)	16 486	16 480
Markedsføringskostnader	42 817	44 604
Andre driftskostnader	105 448	126 810
Sum	412 892	451 728

NOTE 5 FINANSINNEKTER OG -KOSTNADER

	2019	2018
Finansinntekter		
Utbytte på investering i datterselskap	42 131	30 663
Utbytte på investering i felleskontrollert virksomhet	30 000	40 000
Renter fra konsernselskaper	198 002	123 827
Andre rente- og finansinntekter	141 309	133 506
Valutagevinst	256 286	226 390
Gevinst ved salg av aksjer	0	85 187
Sum	667 727	639 573
Finanskostnader		
Renter til konsernselskaper	-133 129	-67 976
Andre rente- og finanskostnader	-675 840	-646 579
Valutatap	-219 783	-185 818
Sum	-1 028 752	-900 373

NOTE 6 VARIGE DRIFTSMIDLER

	Fast eiendom	Anlegg u/ utførelse	Løsøre	Sum	Immaterielle eiendeler
Anskaffelseskost pr 01.01 ¹⁾	3 931 890	151 140	21 807	4 104 838	5 998
Tilgang ¹⁾	136 555	-78 341	1 798	60 012	-
Avgang ¹⁾	0	0	-303	-303	-
Anskaffelseskost pr 31.12	4 068 445	72 799	23 303	4 164 547	5 998
Oppskrevet før 01.01	116 216	-	-	116 216	-
Akkumulerte avskrivninger på oppskrivninger pr 31.12	-7 182	-	-	-7 182	-
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	-920 602	-	-19 621	-940 223	-
Balansført verdi pr 31.12	3 256 877	72 799	3 681	3 333 358	5 998
Årets avskrivninger	33 703	-	1 640	35 343	-
Årets nedskrivninger	0	-	0	0	-
Årlig leie av ikke balansførte driftsmidler	79 787	-	1	79 787	-
Varighet av leieavtaler	3-17 år				
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.

¹⁾ Herav balansførte lånekostnader fast eiendom:

Anskaffelseskost pr 01.01	19 862
Tilgang	878
Avgang	0

NOTE 7 ANDRE FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

	2019	2018
Lån til felleskontrollert virksomhet	365 000	365 000 *
Andre fordringer ¹⁾	51 233	47 813 *
Sum	416 233	412 813

¹⁾ Herav forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt tkr 34.717 (tkr 32.074).

^{*)} Lån til FKV var feil oppgitt i noten i 2018. Sum er uendret.

NOTE 8 KORTSIKTIGE FORDRINGER

	2019	2018
Kundefordringer	178 624	174 274
Fordringer på konsernselskaper	3 881 047	4 896 503
Fordringer på felleskontrollerte virksomheter	0	4 933
Andre fordringer	46 340	22 099
Sum	4 106 012	5 097 810

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

NOTE 9 ANNEN LANGSIKTIG GJELD

	2019	2018
Obligasjonslån	8 751 660	8 731 180
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 705 470	7 923 489
Annen gjeld	423 306	542 156
Sum ¹⁾	17 880 436	17 196 825

¹⁾ Avdragsstrukturen for samlet gjeld er:

År	2020	2021	2022	2023	2024	Senere	Sum
Beløp	1 213 730	4 249 780	5 083 150	3 860 470	800 000	2 673 306	17 880 436

Pantstillelser og garantier mv.

	2019	2018
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:		
Obligasjonslån	5 580 000	6 985 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 705 470	7 923 489
Sum ¹⁾	14 285 470	14 908 489

Balanseført verdi av de pantsatte verdier

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1 906 349	2 057 905
---	-----------	-----------

¹⁾ Kr. 10 170 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 virksomheter som inngår i datterselskap (DS) og felleskontrollert virksomhet (FKV):

	2019	2018
Thon Storo ANS (DS)	11 978	13 422
Sum	11 978	13 422

NOTE 10 KORTSIKTIG GJELD

	2019	2018
Sertifikater	2 258 363	3 118 207
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	27 936
Påløpt rente	52 578	50 201
Avsatt til utbytte	0	465 279
Forskudd fra kunder	155 909	153 804
Leverandørgjeld	30 016	39 222
Skyldige offentlige avgifter	1 586	21 087
Gjeld til konsernselskap	5 608	11 260
Annen gjeld	19 809	11 682
Sum	2 523 871	3 898 677

NOTE 11 SKATT

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt	31.12.2019	31.12.2018
Forskjeller som utlignes:		
Anleggsmidler	1 324 648	1 228 607
Omløpsmidler	25 428	21 941
Valutasikring	0	0
Langsiktig fordring og gjeld i valuta	-2 220	-3 293
Sum	1 347 855	1 247 255
Forskjeller som ikke utlignes:		
Oppskrivninger	109 034	109 196
Pensjonsforpliktelse	-990	-1 120
Sum	108 044	108 076
Sum midlertidige forskjeller	1 455 899	1 355 331
Utsatt skatt	320 298	298 173
Betalbar skatt fremkommer slik	2019	2018
Ordinært resultat før skattekostnad	180 541	205 225
Permanente forskjeller	-69 354	-152 961
Endring midlertidige forskjeller	-100 568	-271 051
Endring i andeler deltakerlign. selskap	53 666	327 057
Skattepl. resultat andeler i deltakerlign. selskap	193 501	130 085
Grunnlag betalbar skatt	257 786	238 355
Betalbar skatt	56 713	54 822
Årets skattekostnad fremkommer slik		
Betalbar skatt	56 713	54 822
Endring i utsatt skattefordel/skatt	22 125	62 342
Endring fra 23 % til 22 % for utsatt skatt	0	-13 553
Årets totale skattekostnad	78 838	103 610

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 21.05.2020 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 31.12.2019 2.822.149 egne aksjer.

Styret har videre frem til 21.05.2020 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 aksjeinnkudd 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 31.12.2019.

	2019	2018
Aksjekapital 01.01	106 445 320	106 445 320
Endring i aksjekapitalen i året	0	0
Aksjekapital 31.12	106 445 320	106 445 320
Transaksjoner egne aksjer		
Inngående beholdning 01.01	700 000	700 000
Kjøp av egne aksjer i perioden	2 122 149	0
Sletting av egne aksjer i perioden	0	0
Sum egne aksjer 31.12	2 822 149	700 000

Aksjonærene i selskapet per 31.12:	Antall aksjer 2019	Antall aksjer 2018
Olav Thon Gruppen AS ¹⁾	76 532 950	76 532 950
VPF Nordea Norge Verdi	2 852 152	2 507 268
Folketrygdfondet	2 824 288	4 003 763
Olav Thon Eiendomsselskap ASA ²⁾	2 822 149	700 000
MP Pensjon	2 294 769	2 294 769
Otto Olsen Invest AS	1 503 957	1 503 957
DNB Markets Aksjehandel/-analyse	1 143 937	698 021
Øvrige eiere	16 471 118	18 204 592
Sum	106 445 320	106 445 320

Aksjer eiet av styremedlemmer, daglig leder og revisor per 31.12	Antall aksjer
Line Norbye (styremedlem) ¹⁾	736 216
Olav Thon (styrets formann) ¹⁾	70 930
Sissel Berdal Haga (styremedlem) ¹⁾	70 930
Dag Tangevald-Jensen (administrerende direktør)	2 300
Ole-Christian Hallerud (varamedlem)	250

¹⁾ Aksjeinnehav inkluderer aksjer eid av nærstående.

²⁾ Aksjene er slettet per 31.01.2020.

Utbytte

Det er foreslått å ikke utdele utbytte for regnskapsåret 2019.

NOTE 13 EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital per 01.01.2019	106 445	-700	318 361	560 329	984 435
Årets endring i egenkapital:					
Årets resultat	-	-	-	101 703	101 703
Avsatt til utbytte	-	-	-	-	0
Utbytte på egne aksjer	-	-	-	9 337	9 337
Kjøp av egne aksjer	-	-2 122	-	-338 440	-340 562
Egenkapital per 31.12.2019	106 445	-2 822	318 361	332 929	754 913

NOTE 14 NÆRSTÅENDE PARTER

71,9 % av selskapets aksjekapital er indirekte eid av Olav Thon Stiftelsen gjennom stiftelsens heleide selskap Olav Thon Gruppen AS. Olav Thon Stiftelsen har som formål å utøve et stabilt og langsiktig eierskap i Olav Thon Gruppen AS og dets underliggende virksomheter, samt utdele midler til allmenntilretteleggelse.

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

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har en forretningsføreravtale med Thon Holding AS, som i likhet med Olav Thon Eiendomsselskap ASA, er et datterselskap av Olav Thon Gruppen AS. Gjennom avtalen sikres morselskapets og 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 2019 utgjorde totalt honorar kr. 41,1 mill. (kr. 39,1 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 2019 kr. 94,2 mill. (kr. 90,5 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 %).

NOTE 15 BETINGEDE FORPLIKTELSER

Mindretallsaksjonær i et datterselskap har i perioden 2025-27 opsjon til å selge aksjer i datterselskapet til Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Pr 31.12.19 vurderes verdien av den potensielle forpliktelsen til ikke å overstige NOK 0,1 mrd.

NOTE 16 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

På tidspunktet for avleggelse av regnskapet er det usikkerhet knyttet til de økonomiske konsekvensene som følge av Korona-pandemien. Det er ikke mulig å tallfeste hvilken betydning dette får for selskapets drift og finansielle situasjon i fremtidige perioder, men det er en forventning om at selskapet påvirkes negativt blant annet ved at betalingsevne fra leietakerne reduseres. Konsernet som selskapet er en del av, har i utgangspunktet god finansiell posisjon med betydelige likviditetsreserver og egenkapital, som ventelig kan benyttes for å møte de økonomiske konsekvensene av Korona-utbruddet.

REVISORS BERETNING



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Viken
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019, resultatregnskap, utvidet 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 rettvise bilde av den finansielle stillingen til Olav Thon Eiendomsselskap ASA per 31. desember 2019 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- Gir konsernregnskapet et rettvise bilde av den finansielle stillingen til konsernet Olav Thon Eiendomsselskap ASA per 31. desember 2019 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 2019. Disse forholdene ble håndtert ved revisjonens utførelse og da vi dannet oss vår mening om årsregnskapet som helhet. Vi konkluderer ikke særskilt på disse forholdene.



Beskrivelse av forholdet

Revisjonen av forholdet

Verdsettelse av investeringseiendommer

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

Verdsettelsen utføres av konsernet selv og kvalitetssikres ved at det innhentes verdvurderinger fra to uavhengige verdsettere. Konsernet 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.

Våre revisjonshandlinger knyttet til investeringseiendommer har omfattet en detaljert gjennomgåelse av konsernets verdsettelse av investeringseiendommene.

Vi har vurdert de eksterne verdsetternes kvalifikasjoner, kompetanse og objektivitet.

Vi har sammenlignet verdsettelsen og forutsetningene som er lagt til grunn i den, 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 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 informasjonen i verdsettelsesrapportene.

Inntektsføring av leie og andre eiendomsrelaterte inntekter

Konsernets inntekter består i hovedsak av leieinntekter fra næringsseiendom. Konsernet har et høyt antall leiekontrakter hvor 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

Vi har kartlagt konsernets kontrollmiljø og etablerte internkontroll knyttet til leieinntektene. Vi har vurdert kontrollenes utforming og testet effektiviteten for å kunne bygge på de etablerte kontrollene i vår revisjon.

Selve testingen er foretatt gjennom å se på et utvalg leiekontrakter og at data i disse er nøyaktig registrert i konsernets forvaltningssystem. Dette underbygger



<p>for å sikre nøyaktighet, gyldighet og korrekt periodisering av leieinntektene.</p> <p>Opplysninger om leieinntekter i forvaltningssystemet benyttes også som input til vurderingen av verdiene på konsernets investeringseiendommer, og påvirker således de totale verdiene i regnskapet.</p> <p>Feil registrering i konsernets forvaltningssystem vil kunne medføre feil i leieinntekter og verdier på investeringseiendommene.</p> <p>Regnskapspostens størrelse i resultatet og påvirkningen det har for øvrig på regnskapet gjør at vi vurderer den som et sentralt forhold i revisjonen.</p>	<p>gyldigheten, nøyaktigheten og tidsriktigheten av leieinntektene.</p> <p>Vi kontrollerer videre at leiekontrakter registrert i forvaltningssystemet er fakturert.</p> <p>Vi avstemmer også at totale inntekter er korrekt overført fra forvaltningssystemet til regnskapssystemet.</p>
--	--

Balanseføring av rentebærende gjeld og tilknyttede rentebytteavtaler

<p>Rentebærende gjeld med tilknyttede rentebytteavtaler er vesentlige gjeldsposter i konsernets balanse. Gjelden består av lån fra finansinstitusjoner samt sertifikat- og obligasjonslån opptatt i hhv. det norske og svenske kapitalmarkedet. Verdiendringer av finansielle instrumenter påvirker tidvis resultatregnskapet vesentlig.</p> <p>Regnskapspostens størrelse og kompleksitet gjennom stor portefølje av lån fra finansinstitusjoner og noterte sertifikat- og obligasjonslån inkludert renteswapavtaler, gjør at vi vurderer dette som et sentralt forhold ved revisjonen.</p> <p>Vi viser også til omtale i årsberetningen og note 0, 21, 24, 27 og 28.</p>	<p>Våre revisjonshandlinger knyttet til rentebærende gjeld har omfattet detaljert gjennomgang av konsernets totale låneportefølje. For alle vesentlige poster er det foretatt avstemming mot eksterne bekreftelse eller ekstern dokumentasjon.</p> <p>Videre er verdi renteswaper, omregning av lån i valuta og rentekostnader gjennomgått.</p>
--	---



Annen informasjon

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

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

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

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

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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



Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen og redegjørelsene om foretaksstyring og samfunnsansvar

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 25.mars 2020
BDO AS

Erik H. Lie

Erik H. Lie
statsautorisert revisor



Olav Thon Eiendomsselskap
Stenersgata 2A
Postboks 489 Sentrum
0105 Oslo

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

olt.no