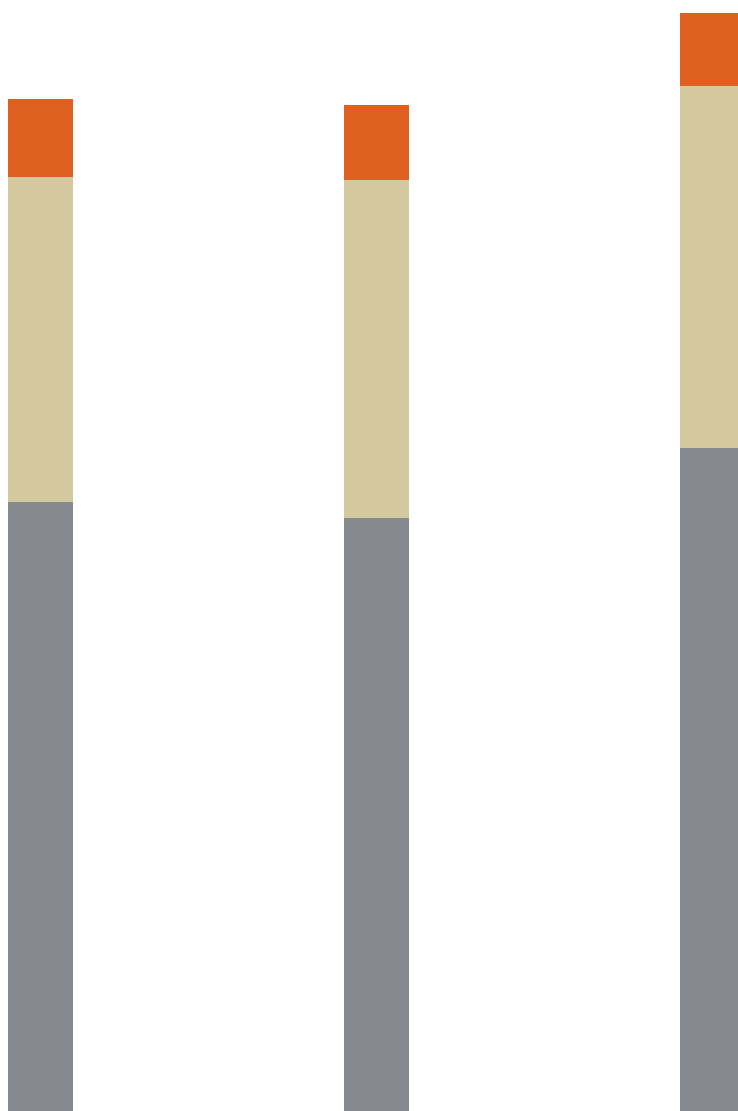




OLAV THON GRUPPEN



Olav Thon Gruppen Årsberetning & regnskap 2013



-
- 02 Årberetning
 - 14 Resultatregnskap
 - 15 Balanse
 - 16 Kontantstrømanalyse
 - 17 Regnskapsprinsipper
 - 19 Noter, 1–18
 - 33 Revisjonsberetning

Årsberetning 2013

Olav Thon Gruppen hadde på tross av svakere utvikling i norsk økonomi, et solid resultat også i 2013. Betydelig økning i konsernets vedlikeholdskostnader medførte dog et noe lavere resultat enn i fjor.

Hovedpunktene i konsernets årsrapport for 2013 er som følger:

DRIFTSINNTEKTER

Olav Thon Gruppens driftsinntekter beløp seg til 8.303 millioner kroner (7.641).

RESULTAT

Resultat før skatt utgjorde 1.509 millioner kroner (1.548).

EGENKAPITAL

Bokført egenkapital økte til 10.546 millioner kroner (10.167) og egenkapitalandelen var 28 % (28). Verdijustert egenkapital vurderes å være betydelig høyere.

EIENDOMSPORTEFØLJEN

Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen var ved årsskiftet 4.200 millioner kroner (3.900) og ledigheten var på 2 % (2).

KJØPESENTEROMSETNING

Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet økte med 6 % til 50,3 milliarder kroner.

THON HOTELS

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

LIKVIDITETSRESERVE

Gruppens likviditetsreserve var ved årsskiftet 8.923 millioner kroner (8.412).

Olav Thon Gruppen

Olav Thon Gruppen AS (tidligere Thon Gruppen AS) er morselskapet i konsernet Olav Thon Gruppen. Olav Thon Gruppens operative virksomhet eies og forvaltes gjennom de to underkonsernene Thon Holding og Olav Thon Eiendomsselskap. Årsrapporter for underkonsernene finnes på www.olavthon.no og www.olt.no.

I det etterfølgende skal betegnelsene forstås på følgende måte:

- Olav Thon Gruppen:
Olav Thon Gruppen konsern
- Olav Thon Gruppen AS:
Morselskapet i Olav Thon Gruppen konsern

Det henvises også til figur som viser konsernstrukturen på side 7 i Årsrapport 2013.

Olav Thon Gruppen frem til desember 2013

Frem til desember 2013 var Olav Thon Gruppen ikke et konsern i juridisk forstand, men en samlebetegnelse for virksomheter eiet av privatpersonen Olav Thon. Dette inkluderte både Olav Thon Gruppen AS (tidligere Thon Gruppen AS), enkeltmannsforetaket Olav Thon og Olav Thon's private investeringer.



Gruppens resultat før skatt beløp seg til 1.509 millioner kroner.



Den 10. desember 2013 ble Olav Thon Stiftelsen opprettet av Olav Thon, og samtlige aksjer i Olav Thon Gruppen AS (tidl. Thon Gruppen AS) ble overført til stiftelsen.

Olav Thons private investeringer og enkeltmannsforetaket Olav Thon inngår ikke konsernet Olav Thon Gruppen, og alle nøkkeltall og sammenligningstall i årsrapporten er derfor omarbeidet.

Redegjørelse for årsregnskapet

Olav Thon Gruppens konsernregnskap er utarbeidet i samsvar med norske regnskapsregler (NGAAP), og regnskapsprinsippene er benyttet konsistent i alle perioder som er presentert.

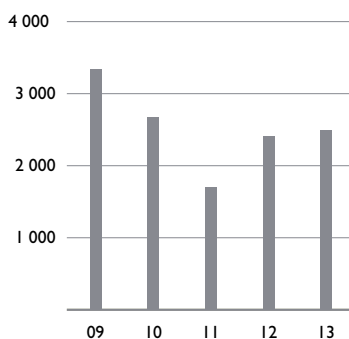
I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede. Årsregnskapet for 2013 er utarbeidet i samsvar med dette.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som vurderes å være av betydning for bedømmelsen av konsernets stilling og resultat pr. 31.12.2013.

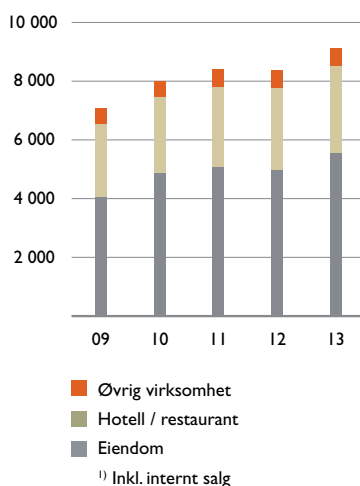
Resultat- og balansesammendrag

Olav Thon Gruppens driftsinntekter var 8.303 millioner kroner (7.641) og resultatet før skatt utgjorde 1.509 millioner kroner (1.548).

RESULTAT FØR SKATT (MILL. KR)



OMSETNING ¹⁾ (MILL. KR)



Gruppens driftsinntekter i 2013 beløp seg til 8.303 millioner kroner.



Konsernets eiendeler hadde ved årsskiftet en bokført verdi på 38.101 millioner kroner (36.211). Bokført egenkapital var 10.546 millioner kroner (10.167) og egenkapitalandelen var 28 % (28).

Konsernets egenkapital ble i desember redusert med 463 millioner i forbindelse med kapitalnedsettelse i datterselskapet Thon Eiendomsdrift AS. For detaljer vedrørende endringer i egenkapitalen henvises det til note 17.

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

Driftsinntekter og kostnader

I 2013 økte konsernets driftsinntekter med 9 % til 8.303 millioner kroner. Veksten forklares av økte driftsinntekter både i hotell- og eiendomsområdet.

For ytterligere detaljer om konsernets virksomhetsområder henvises det til sidene 5-8 i årsberetningen.

Salgsinntekter fra boligprosjektene utgjorde 304 millioner kroner (215). Produksjonskostnader for boligene var 270 millioner (171), og nettogevinster ved salg av boliger ble dermed 34 millioner kroner (44).

Ordinære avskrivninger beløp seg til 571 millioner kroner (528).

Lønnskostnadene utgjorde 1.312 millioner kroner (1.212), og økte både som følge av generelle lønnstillegg og økning i antall årsverk.

Kostnader knyttet til vedlikehold og rehabilitering av eiendomsporteføljen utgjorde 587 millioner (450).

Samlede driftskostnader utgjorde 5.777 millioner kroner (5.160), og konsernets driftsresultat i 2013 ble dermed 2.526 millioner kroner (2.481).

Finansposter

Konsernets netto finansposter (ekskl. resultat i tilknyttede selskap) er kostnadsført med 1.043 millioner kroner (955).

Netto finanskostnader økte fra 2012 både som følge av økt gjennomsnittlig gjeld (+1.200 millioner kroner), og valutakursutviklingen for den norske kronen.

Netto valutatap ble i 2013 kostnadsført med 37 millioner kroner, mens det i 2012 ble inntektsført en valutagevinst på 24 millioner kroner.

Aksjegevinster ble netto inntektsført med 28 millioner kroner (0).

Resultat i tilknyttede selskaper beløp seg til 26 millioner kroner (22).

Kontantstrøm og likviditet

I 2013 var netto kontantstrøm fra driften 1.815 millioner kroner (1.909), mens endring i arbeidskapitalen var -19 millioner kroner (-44). Samlet kontantstrøm fra driftsaktiviteter utgjorde dermed 1.796 millioner kroner (1.865).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var - 2.356 millioner kroner (-2.322), mens finansieringsaktivitetene bidro med 845 millioner kroner (273). Nettoeffekt av valutakursendringer var - 112 millioner (+17).

I 2013 økte dermed likviditetsbeholdningen med 174 millioner kroner (-168).

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 8.923 millioner kroner (8.412), og besto av kortsiktige plasseringer på 1.162 millioner kroner (1.034) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 7.760 millioner kroner (7.378).

Morselskapets regnskap og disponering av årets resultat

Regnskapet til morselskapet Olav Thon Gruppen AS er utarbeidet i samsvar med norske regnskapsregler (NGAAP).

Morselskapets inntekter består av netto finansinntekter knyttet til lån til datterselskaper, og fratrukket driftskostnader fremkommer resultat før skatt på 91 millioner kroner (78).

Etter fradrag for beregnede skatter ble årsresultatet 88 millioner kroner (75), og styret foreslår følgende disponering av morselskapets årsresultat:

Utbytte:	100 millioner kroner
Overført fra annen egenkapital:	-12 millioner kroner
Disponert resultat:	88 millioner kroner

Morselskapets eiendeler hadde ved årsskiftet en bokført verdi på 930 millioner kroner (842). Bokført egenkapital var 750 millioner kroner (839), og egenkapitalandelen var 81 % (100).

Organisasjon og arbeidsmiljø

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

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

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

Styret vurderer ovennevnte forhold og det generelle arbeidsmiljøet som tilfredsstillende.

Ved utgangen av 2013 var det 3.147 årsverk (3.125) i Olav Thon Gruppen konsernet. Morselskapet Olav Thon Gruppen AS hadde ved samme tidspunkt ingen ansatte.

Antall årsverk fordelte seg med 2.740 i Norge, 336 i Belgia, 29 i Nederland og 42 i Sverige. Av konsernets ansatte er 51 % kvinner og 49 % menn.

Selskapets styre består av 6 menn og 1 kvinne.

Konsernets sykefravær i 2013 utgjorde 5,5 % (5,5).

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

Miljømessig status

Konsernet forurenser i mindre grad det ytre miljø. Konsernet arbeider for å

minimere belastningen virksomheten påfører det ytre miljø, blant annet ved å følge miljøvennlige prosedyrer for drift av virksomheten.

Miljøarbeidet er en naturlig og integrert del av virksomheten i Olav Thon Gruppen. Det fokuseres på miljøvennlige tiltak både for egen virksomhet og for leietakernes bruk av eiendommer.

Som en del av konsernets målrettede arbeid med helse, miljø og sikkerhet (HMS), er vesentlige deler av eiendomsporteføljen Miljøfyrtårn-sertifisert.

Sertifiseringen innebærer at mange miljøtiltak iverksettes. Eksempler på tiltak er avfallsreduksjon, miljøvennlig avfallshåndtering, innkjøp av miljøvennlige produkter og en betydelig energisparing.

Thon Hotels har i samarbeid med Stiftelsen Miljøfyrtårn og klimapartnere utviklet «Grønne Konferanser» på flere av konsernets konferansehotell. For å kunne tilby Grønne Konferanser stilles det strenge krav. Blant annet må konferansearrangørene fremlegge klimahandlingsplan for egen drift og prioritere servering av lokal, økologisk mat.

Olav Thon Gruppen konsernet forvalter en betydelig eiendomsmasse og er derved med på å prege lokalmiljøet der eiendommene ligger. Viktige bidrag

i utviklingen av det ytre rom skjer ved rehabilitering, vedlikehold og nybygging.

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

Samfunnsansvar

Olav Thon Gruppen har fastlagt retningslinjer for arbeidet med samfunnsansvar:

Konsernet arbeider systematisk med samfunnsansvar innenfor områdene menneskerettigheter, arbeidsforhold, miljø, anti-korrupsjon og sosialt ansvar.

Konsernet er tilknyttet FNs Global Compact og Global Reporting Initiative, et nettverk for bedrifter som ønsker å arbeide aktivt med bærekraftsutvikling.

For ytterligere informasjon om arbeidet med samfunnsansvar i Olav Thon Gruppen konsernet henvises til sidene 32 og 33 i Årsrapport 2013 og hjemmesiden www.olavthon.no

Virksomhetsområder

Eiendom

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



Leienivået for Gruppens eiendomsportefølje økte i 2013 med 8 % til 4.200 millioner kroner.



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

Leiemarkedet

Leieprisene i kjøpesentrene viste i hovedsak en stabil utvikling.

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

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

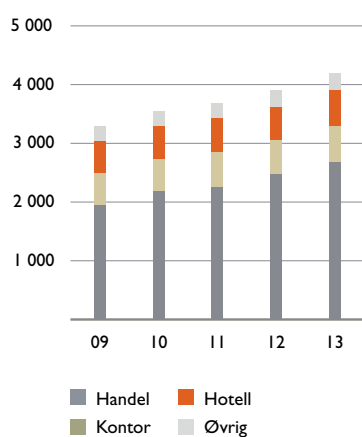
Transaksjonsmarkedet

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

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

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

LEIEINNTEKTSNIVÅ (MILL. KR)



Eiendomsområdet

I 2013 var samlede driftsinntekter i Eiendomsområdet 5.526 millioner kroner (4.947) (inkl. internt salg). Økningen fra i fjor forklares både av økte leieinntekter og høyere inntekter fra boligprosjekter under oppføring.

Konsernets eksterne leieinntekter økte med 9 % til 3.402 mill, både som følge av ferdigstilte eiendomsprosjekter og en generell leievekst i eiendomsporteføljen.

Salgsinntekter fra boligprosjekter utgjorde 304 millioner kroner (215).

Ved årsskiftet hadde Olav Thon Gruppens eiendomsportefølje et leieinntektsnivå på 4.200 millioner kroner (3.900). Ledigheten er fortsatt lav, og var ved årsskiftet 2 %.

Eiendomsporteføljen fordeles på følgende segmenter (målt etter leienivå):

- Handel 64 %
- Hotell 15 %
- Kontor 14 %
- Øvrige 7 %

Geografisk er porteføljen fordelt på:

- Oslo-regionen 56 %
- Øvrige deler av Norge 35 %
- Utlandet 9 %

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

Kjøpesenterområdet

Ved årsskiftet omfattet kjøpesenterområdet 97 kjøpesentre, hvorav 30 forvaltes for eksterne eiere (inkludert to sentre som eies av Olav Thon.)

Markedsposisjonen i det norske kjøpesentermarkedet er sterk, og i porteføljen inngår blant annet Norges 3 største, og hele 8 av landets 10 største sentre i 2013.

Kjøpesentre som eies av konsernet

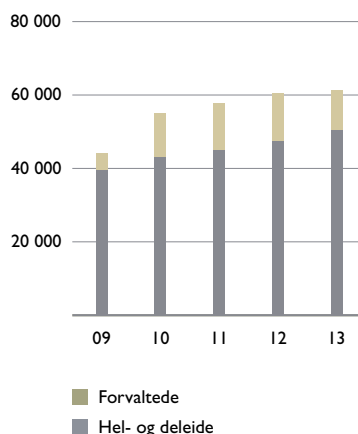
I 2013 økte leieinntektsnivået for kjøpesentereiendommene til ca. 2.500 millioner kroner (2.300).

Den samlede butikkomsetningen i sentrene økte med 6 % til 50,3 milliarder kroner:

Butikkomsetningen i konsernets 64 norske kjøpesentre var 44,5 milliarder kroner (41,7).

Omsetningsveksten på 7 % forklares i hovedsak av nye kjøpesenterarealer, og i tråd med den generelle utvikling i norsk detaljhandel vurderes den organiske veksten i 2013 til 0,5 %.

KJØPESENTEROMSETNING (MILL. KR)



I 2013 var samlet omsetning i egneide kjøpesentre 50,3 milliarder kroner.



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

Kjøpesentre som forvaltes for andre

Butikkomsetningen i sentrene som forvaltes for andre eiere utgjorde 11,2 milliarder (13,2). Omsetningen i denne delen av porteføljen er redusert som følge av at et større forvaltningsoppdrag opphørte i 1. halvår 2013.

Hotell

Det norske hotellmarkedet i 2013

Etterspørselen etter hotellrom i Norge i 2013 var stabil og antall overnattinger var 19,8 millioner, uforandret fra 2012. Hotellkapasiteten økte imidlertid, og antall hotellrom i Norge økte med 3 % fra 2012.

Gjennomsnittlig rompris økte med 1 % til 884 kroner, mens gjennomsnittsbelegget falt med 0,2 % poeng til 52,4 %. Nøkkeltallet RevPAR økte med 1 % fra foregående år til 463 kroner.

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

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

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

Hovedsegmentene hadde i 2013 en ulik utvikling.

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

Hotellmarkedet i Brussel i 2013

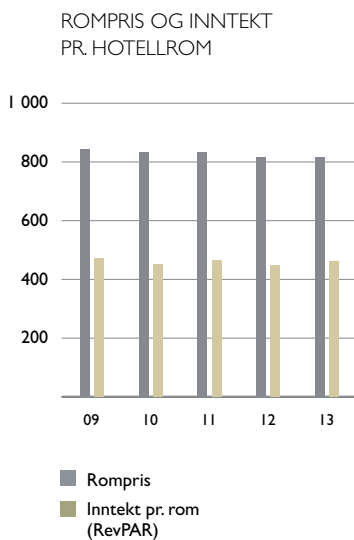
Hotellmarkedet i Brussel utviklet seg svakt, og gjennomsnittlige rompris falt med 11 % til 98 euro (110). Gjennomsnittsbelegget økte dog med 5 prosentpoeng til 72 %, slik at at RevPAR for hotellene i Brussel samlet sett falt med 3 % til 71 Euro.

Hotellområdet

Omsetningen i hotellområdet (inkl. internt salg) var 2.995 millioner kroner (2.799). I omsetningstallet er driftsinntekter fra frittstående serveringsvirksomheter inkludert med 145 millioner kroner (154).



Thon Hotels Norge hadde i 2013 en gjennomsnittlig rompris på 821 kroner, mens beleggsprosenten utgjorde 55 %.



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

Thon Hotels

Thon Hotels er en landsdekkende hotellkjede, som ved årsskiftet hadde ca. 9.000 rom fordelt på 63 hoteller i Norge.

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

54 av hotellene drives av konsernet, mens 9 er eksterne franchisetakere.

I tillegg til hotellene i Norge har Thon Hotels 1.750 rom utenfor Norge, fordelt på 5 hoteller og 2 appartmentshoteller i Brussel, ett hotell i Rotterdam og ett i Sverige.

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

Thon Hotels i Brussel økte omsetningen med ca. 7 % fra i fjor, primært som

Gruppens netto investeringer i 2013 beløp seg til 2.486 millioner kroner.

følge av at Thon Hotel EU åpnet i april 2012.

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

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

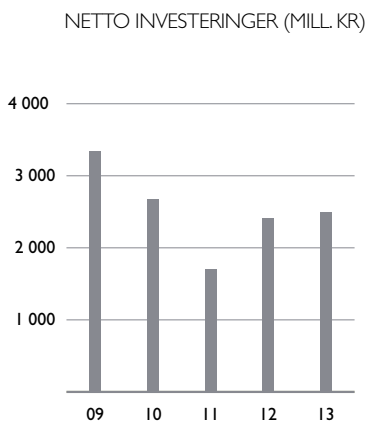
Veksten var høyest i Brussel, men også i Norge kunne Thon Hotels fremvise en resultatvekst fra 2012.

Serveringsvirksomhet

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

Øvrige virksomhetsområder

Bedriftene utenfor hovedvirksomhetene eiendoms- og hotellområdet inngår i området «Øvrige virksomheter». I 2013 var de samlede driftsinntektene i disse bedriftene 607 millioner kroner (597).



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

Investeringer

Konsernets samlede netto investeringer i 2013 beløp seg til 2.486 millioner kroner (2.409) og omfatter både eiendomskjøp, investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring og rehabilitering av eksisterende eiendomsportefølje.

Større eiendomskjøp

Konsernets posisjon som landets ledende kjøpesenteraktør ble i 2013 ytterligere styrket ved kjøp av eierandeler i følgende kjøpesentre med et samlet handelsareal på ca. 90.000 kvm.

- Sandens i Kristiansand (50 %)
- Amfi Moss (50 %)
- Mosseporten Senter (50 %)
- Lompen senteret, Svalbard (75 %)
- Østerås Senter; Bærum (100 %)
- Vestkanten Storsenter; Bergen (eierandel er økt fra 70 % til 89 %)

I tillegg kjøpte konsernet i juni 50 % eierandel i «Diagonale» prosjektet i Bjørnvika i Oslo. Prosjektet omfatter oppføring av en kontoreiendom og en kombinert bolig- og handelseiendom med en samlet areal på ca. 40.000 kvadratmeter. Prosjektet er planlagt ferdigstilt i 2017/2018.

Eiendomsutvikling

Eiendomsutvikling er en vesentlig del av Olav Thon Gruppens eiendomsvirksomhet, og 2013 var et aktivt år.

Ferdigstilte eiendomsprosjekter:

I løpet av 2013 ble blant annet:

- 4 kjøpesentre oppgradert og utvidet med totalt 54.000 kvm. nytt handelsareal.
- 2 boligeiendommer på Strømmen og Lørenskog med totalt 160 leiligheter ferdigstilt
- 1 større rehabilitering og nybyggingsprosjekt i Oslo Sentrum med 42 leiligheter og 2.500 kvm. handelsareal ferdigstilt.

Større eiendomsprosjekter under oppføring /rehabilitering

Ved inngangen til 2014 gjennomføres ombygging og utvidelser /oppføring av ytterligere 8 kjøpesentre samt rehabilitering og oppføring av flere eiendommer i Oslo sentrum.

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

For en mer detaljert oppstilling over eiendomsprosjekter henvises til sidene 20–23 i Årsrapport 2013.

Finansiering

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

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

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

Ved årsskiftet var samlede eksterne lån og kredittrammer på 30.786 millioner kroner (29.028). Av dette var ubenyttede kredittrammer 7.760 millioner kroner (7.378). Rentebærende gjeld ved årsskiftet var dermed 23.026 millioner kroner (21.650).

Olav Thon Gruppen benytter i økende grad det norske kapitalmarkedet som finansieringskilde, og ved årsskiftet hadde konsernet utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld på 8.575 millioner kroner (5.185). Andelen av konsernets finansiering som hentes i kapitalmarkedet var ved årsskiftet 37 % (24 %)

Ved årsskiftet hadde konsernets gjeld en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,6 år. 29 % av gjelden forfaller i

2014, og refinansieringsbehovet vil i sin helhet kunne dekkes av eksisterende likviditetsreserver.

Olav Thon Gruppen konsernets risikofaktorer

Konsernets risikofaktorer kan deles inn i hovedgruppene:

- Markedsmessig risiko
- Finansiell risiko
- Operasjonell risiko

Markedsmessig risiko

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

Eiendomsområdet

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

64 % av konsernets leieinntekter kommer fra ledende kjøpesentre og sentrale handelseiendommer i Norge samt kjøpesentre i Sverige, primært rettet mot grensehandel. Veksten i privatkonsumet var fortsatt lav i Norge i 2013, og kjøpesentrene hadde en omsetning på linje med utviklingen i den norske detaljhandelen. Det forventes en relativt svak vekst i privatkonsumet også i tiden

fremover, og rammebetingelsene for konsernets kjøpesenter- og sentrale handelseiendommer vurderes som stabile.

15 % av leieinntektene kommer fra hotelleiendommer, som i all hovedsak er utleid på langsiktige leiekontrakter til Thon Hotels, konsernets egen hotellkjede. Risikoen for en vesentlig økt ledighet i porteføljen av hotelleiendommer, vurderes som svært lav. Markedsrisikoen i hotellmarkedet er omtalt i senere avsnitt.

14 % av leieinntektene kommer fra næringseiendommer i Oslo området, hvorav kontoreiendommer utgør den største andelen. Eiendommene er utleid til et stort antall leietakere og leiekontraktene har en balansert forfallsstruktur.

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

Hotellområdet

Utviklingen i det norske hotellmarkedet påvirker Thon Hotels som en stor aktør i markedet. Etterspørselen etter hotellrom er tett knyttet opp mot de generelle økonomiske konjunktorene og konkurransesituasjonen i markedet. Konkurransesituasjonen i markedet henger også sammen med tilbudet av ny hotellkapasitet.

Veksten i Norge ble vesentlig redusert i 2013, og det forventes en moderat vekst i norsk økonomi i tiden fremover. Det er de senere årene tilført betydelig ny kapasitet til det norske hotellmarkedet, og det forventes derfor relativt svakt hotellmarked i Norge i tiden fremover. På bakgrunn av fortsatt svak utvikling i Eurosonen, forventes hotellmarkedet i Brussel å være relativt svakt også i tiden fremover.

Finansiell risiko

Den største finansielle risiko for Olav Thon Gruppen er knyttet til konsernets tilgang til og prisen på finansiering i bank- og kapitalmarkedet.

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

Renteutviklingen

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

Kredittmarkedet

I kapitalmarkedet er Olav Thon Gruppens

låntakere Olav Thon Eiendomsselskap ASA og Thon Holding AS.

Indikert kredittmargin for Olav Thon Eiendomsselskaps 5 års obligasjonslån ble redusert til ca. 1,15 % (1,50), mens kredittmarginen for sertifikatlån med 12 måneders løpetid økte til 0,45 % (0,30).

Kredittmarginene for Thon Holding i kapitalmarkedet er normalt 0,05-0,10 prosentpoeng høyere enn for Olav Thon Eiendomsselskap.

Konsernets finansielle risiko kan deles i:

- Likviditetsrisiko
- Rente- og valutarisiko
- Kredittrisiko

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko knyttes til konsernets evne til å betjene betalings- og øvrige gjeldsforpliktelser etter hvert som de forfaller.

Risikoen dempes ved å ha store tilgjengelige likviditetsreserver, en moderat belåningsgrad og langsiktige låneavtaler og ved å anvende ulike finansieringskilder og – markeder.

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 8.923 millioner kroner (8.412), og besto av kortsiktige plasseringer på 1.162 millioner kroner (1.042) og

ubenyttede kredittrammer på 7.760 millioner kroner (7.378).

Konsernets langsiktige rentebærende gjeld på 23.026 millioner kroner hadde ved årsskiftet en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,6 år. 29 % av gjelden forfaller innen 1 år, og refinansieringsbehovet vil kunne dekkes av eksisterende likviditetsreserver.

Rente- og valutarisiko

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

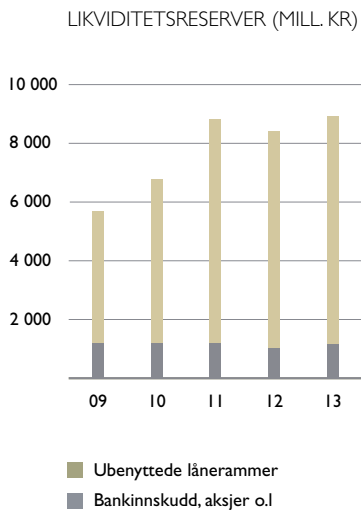
Risikoen styres blant annet ved å ha en stor andel langsiktig rentebinding.

Ved årsskiftet var andelen rentebinding lenger enn 1 år 68 % (69 %), og gjennomsnittlig rentebinding var 5,0 år (5,6).

Konsernets gjennomsnittrente (inkl. kredittmargin) var 4,55 % (4,84).

En endring i det kortsiktige rentenivået med ett prosentpoeng, antas å medføre en endring av gjennomsnittrenten med ca. 0,3 prosentpoeng i løpet av tre måneder. En slik renteøkning vil øke de årlige finanskostnadene med ca. 70 millioner kroner.

Ved årsskiftet var Gruppens likviditetsreserver 8.923 millioner kroner.



Konsernets rentebærende gjeld på 23.026 millioner kroner er fordelt på følgende valutaer:

- Norske kroner
90 %, med snittrente på 4,6 %
- Svenske kroner
6 %, med snittrente på 4,5 %
- Euro
4 %, med snittrente på 2,5 %

Olav Thon Gruppen har økonomisk risiko knyttet til valutakursutviklingen i de land konsernet har virksomhet, ved at både resultatet og egenkapitalen påvirkes av valutakursen mellom norske kroner og den lokale valutaen.

Gjeldsfinansieringen av den utenlandske virksomheten foretas i lokal valuta, mens valutaeksposering knyttet til egenkapitalen i datterselskapene sikres delvis.

Kredittrisiko

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

Eiendommene er utleid til et stort antall leietakere fra ulike bransjer, og det er etablert gode rutiner i forbindelse med oppfølging av kundefordringer.

Konsernet har de senere år hatt relativt lave tap på leiekraft, og risikoen for at konsernet skal bli påført betydelige tap som følge av konkurser blant leietakerne vurderes som moderat.

Operasjonell risiko

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

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

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

Fremtidsutsikter

Verdensøkonomien utvikler seg positivt, men veksten er fortsatt lav.

Veksten i Norge ble vesentlig redusert i 2013, og norsk økonomi er nå inne i en lavkonjunktur. Det forventes en moderat vekst i norsk økonomi i tiden fremover, og renteøkningene fra Norges Bank er derfor utsatt inntil videre. Utviklingen i norsk detaljhandel er svak, og dette gjenspeiles i omsetningstallene til kjøpesentrene.

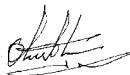
Det forventes en relativt svak vekst i privatkonsumet i tiden fremover, og rammebetingelsene for konsernets kjøpesentre vurderes derfor som stabile.

Ledigheten i kontormarkedet er svakt økende, men leieprisene viser fortsatt en økende tendens. Med en svakere

utvikling i norsk økonomi, er det grunn til å forvente en relativt stabil utvikling fremover også i dette eiendomssegmentet. Som følge av at det forventes moderat vekst både i Norge og Europa, forventes det et relativt svakt hotellmarked både i Norge og Brussel i tiden fremover. Thon Hotels vurderes dog på bakgrunn av den solide markedsposisjonen og den attraktive hotellporteføljen, å ha gode muligheter for å skape gode resultater også i tiden fremover.

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

Oslo, 4. juni 2014



Olav Thon
Styrets formann


Tron Harald Bjørke
Styremedlem


Sissel Berdal Haga
Styremedlem


Ole-Christian Hallerud
Styremedlem


Lars Løseth
Styremedlem


Dag Tangevald-Jensen
Styremedlem / adm. direktør


Øystein Trøseid
Styremedlem

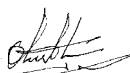
Resultatregnskap

(Beløp i 1 000)		MORSELSKAP		KONSERN	
	Noter	2013	2012	2013	2012
Leieinntekter		0	0	3 401 911	3 116 059
Losjiinntekter		0	0	1 692 890	1 598 852
Varesalg		0	0	1 673 507	1 612 190
Andre driftsinntekter	2,5	0	0	1 534 325	1 313 907
Driftsinntekter		0	0	8 302 634	7 641 008
Varekostnader	9	0	0	-675 028	-679 361
Lønnskostnader	3	0	0	-1 312 067	-1 211 517
Ordinære avskrivninger	7	0	0	-571 384	-527 872
Nedskrivninger	7	0	0	-23 137	-50 000
Andre driftskostnader	3,4,5	-1 013	-584	-3 195 213	-2 691 509
Driftskostnader		-1 013	-584	-5 776 830	-5 160 260
Driftsresultat		-1 013	-584	2 525 804	2 480 748
Andel resultat i tilknyttede selskaper		0	0	25 732	22 486
Finansinntekter	6	92 262	78 841	116 107	75 647
Finanskostnader	6,17	-363	-236	-1 158 800	-1 031 048
Netto finansposter		91 899	78 605	-1 016 961	-932 915
Resultat før skattekostnad		90 887	78 021	1 508 842	1 547 833
Skatt på ordinært resultat	15	-3 066	-3 194	-372 434	-425 011
Årsresultat	16	87 821	74 827	1 136 408	1 122 822
Minoritetens andel av resultatet		0	0	180 921	241 177
Majoritetens andel av resultatet		0	0	955 487	881 644

Balanse pr. 31.12

(Beløp i 1 000)		MORSELSKAP		KONSERN	
	Noter	2013	2012	2013	2012
Immaterielle eiendeler	7	0	0	28 202	26 817
Utsatt skattefordel	15	0	0	75 921	68 297
Varige driftsmidler	7	0	0	34 717 090	32 682 572
Investering i datterselskaper	1	365 530	365 530	0	0
Andre finansielle anleggsmidler	3,8,14	0	0	651 642	527 869
Sum anleggsmidler		365 530	365 530	35 472 856	33 305 555
Varer	9	0	0	232 001	128 558
Fordringer	5,1	564 496	476 302	1 265 128	1 801 244
Investeringer	11	0	0	23 824	42 215
Bankinnskudd, kontanter o.lign.		0	0	1 106 961	933 271
Sum omløpsmidler		564 496	476 302	2 627 914	2 905 288
Sum eiendeler		930 026	841 832	38 100 770	36 210 844
Innskutt egenkapital		410 000	410 000	410 000	410 000
Opptjent egenkapital		340 160	428 608	10 136 303	9 757 030
Sum egenkapital	17	750 160	838 608	10 546 303	10 167 030
Utsatt skatt	15	0	0	1 595 867	1 474 550
Andre forpliktelser		0	0	20 550	6 723
Langsiktig gjeld	12	76 269	0	20 189 244	18 753 154
Kortsiktig gjeld	13	103 597	3 224	5 748 807	5 809 387
Sum gjeld		179 866	3 224	27 554 467	26 043 814
Sum egenkapital og gjeld		930 026	841 832	38 100 770	36 210 844

Oslo, 4. juni 2014



Olav Thon
Styrets formann

Tron Harald Bjerke
Tron Harald Bjerke
Styremedlem

Sissel Berdal Haga
Sissel Berdal Haga
Styremedlem

Ole-Christian Hallerud
Ole-Christian Hallerud
Styremedlem

Lars Løseth
Lars Løseth
Styremedlem

Dag Tangevald-Jensen
Dag Tangevald-Jensen
Styremedlem / adm. direktør

Øystein Trøseid
Øystein Trøseid
Styremedlem

Kontantstrøm- analyse

(Beløp i l 000)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2013	2012	2013	2012
KONTANTSTRØM FRA DRIFTSAKTIVITETER				
Årets resultat før skatt	90 887	78 021	1 508 842	1 547 833
Betalte skatter	-3 194	-3 219	-266 527	-202 722
Andel resultat fra tilknyttede selskap	0	0	-25 732	-22 486
Endring i pensjonsmidler	0	0	-827	-7 464
Salgstap/(-gevinst) langsiktige eiendeler	0	0	4 357	5 337
Avskrivninger av anleggsmidler	0	0	571 384	538 239
Nedskrivninger av anleggsmidler	0	0	23 137	50 000
Endring i varelager	0	0	-103 443	38 065
Endring i kundefordringer	0	0	409 796	-19 094
Endring i leverandørgjeld	444	-96	70 148	-75 179
Endring i andre tidsavgrensninger	0	0	-395 001	12 561
Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter (A)	88 137	74 706	1 796 135	1 865 089
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER	0	0		
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	0	0	-1 187 019	-2 147 957
Netto utbetaling ved kjøp av datterselskaper og felleskontrollert virksomhet	0	0	-1 054 640	-315 398
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	0	0	96 814	6 083
Netto kontantstrøm fra andre investeringer	-11 868	-74 706	-210 695	134 999
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter (B)	-11 868	-74 706	-2 355 540	-2 322 273
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER				
Opptak av ny rentebærende gjeld	-76 269	0	6 090 321	6 080 889
Nedbetaling av rentebærende gjeld	0	0	-5 001 906	-5 736 039
Utbetalt utbytte	0	0	-36 187	-36 591
Nettoeffekt av andre kapitalendringer	0	0	-207 087	-35 756
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter (C)	-76 269	0	845 141	272 503
Nettoeffekter av valutakursendringer (D)	0	0	-1 12 045	17 122
Netto endring i kontantstrøm (A+B+C+D)	0	0	173 690	-167 559
Konter og ekvivalenter 1.1	0	0	933 271	1 100 830
Konter og ekvivalenter 31.12	0	0	1 106 961	933 271
Ubenyttet del av kassekreditt og andre trekkrettigheter	0	0	7 820 000	7 437 000

Regnskaps- prinsipper

(I taloppstillingene er alle beløp i hele 1 000 kr.)

Konsoliderings- og klassifiseringsprinsipper

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

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

Investeringer i tilknyttede selskaper er balanseført netto etter egenkapital-metoden som finansielle anleggsmidler. Merpris i forhold til konsernets andel av selskapenes egenkapital er avskrevet etter samme avskrivningsplan som de underliggende eiendeler og avskrivningsbeløpene er fratrukket konsernets andel av respektive selskapers resultat. Andel av nettoresultatet etter skatt er tillagt eiendelenes balanseførte nettoverdi.

Ved fusjon av selskap med samme virksomhet og som har tilhørt konsernet over tid, er det lagt til grunn kontinui-

tet, dvs. videreføring av de balanseførte verdier i det innfusjonerte selskap. For selskaper som er både ervervet og fusjonert i regnskapsåret eller det påfølgende år er konsolideringen gjennomført etter oppkjøpsmetoden, dvs. betalt merpris utover selskapenes egenkapital på ervervstidspunktet er tillagt balanseført verdi av underliggende eiendeler.

Kostnader i forbindelse med låneopp-tak er kostnadsført i sin helhet som finanskostnader, mens underkurs ved låneopptak er periodisert over lånets løpetid.

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

Kostpris for renteopsjoner benyttet til rentesikringsformål er periodisert over løpetiden.

Vurderingsprinsipper

Konsernets eiendommer er bokført til det laveste av antatt markedsverdi og nedskrevet verdi iht. en avskrivningsplan etter bedriftsøkonomiske prinsipper:

Konsernets overordnede målsetting er knyttet til verdiutviklingen for konsernets eiendomsportefølje som helhet. Konsernet innehar en diversifisert eiendomsportefølje utleid til et stort antall leietagere og spredt på flere ulike leieformål. Forholdet antas å innebære risikoreduksjon i relasjon til spesifikke risikofaktorer (usystematisk risiko).

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

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

I varehandelen er kurante varer verdsett til netto utsalgspris redusert med kalkulert bruttofortjeneste, ukurante varer erverdsatt til forventet realisasjonsverdi.

I gruppens industriselskap er kurante varer (råvarer og ferdigvarer) verdsatt til anskaffelseskost respektive tilvirkningskost, mens ukurante varer er verdsatt til anskaffelseskost da disse kan gjenbrukes i produksjon. I øvrige virksomheter er varebeholdningen verdsatt til anskaffelseskost, og andelen av ukurante varer antas å være ubetydelig.

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

Nåverdien av pensjonsforpliktelser er ført som langsiktig gjeld i balansen. Det er benyttet diskonteringsatts 4,2 før skatt ved beregningene (note 3).

Skatteeffekten er hensyntatt ved beregning av utsatt skatt.

Vedlikeholdskostnader kostnadsføres når de oppstår, hvilket vurderes å innebære tilfredsstillende inntekts- og kost-

nadssammenstilling samlet for gruppens eiendomsportefølje.

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

Erstatninger som følge av at leieforhold bringes til opphør før opprinnelig avtalt utløpstidspunkt, inntektsføres med det beløp som overstiger den til enhver tid nødvendige avsetning til dekning av utleieobjektets driftskostnader for gjenværende del av opprinnelig avtalt leieperiode.

Ved konsolidering av de utenlandske datterselskapene, omregnes resultatregnskapet etter gjennomsnittskurs for året. Balansen omregnes til kursen på balansedagen.

Valutadifferanser knyttet til resultat og balanse er ført direkte mot egenkapitalen (note 17).

For boliger og andre arbeider på bygg eller anlegg som oppføres for salg, foretas det en løpende resultatføring for solgte andeler i takt med ferdigstilling når ferdigstillingsgraden minimum utgjør 20%. For disse andeler resultatføres inntekter og kostnader brutto, mens påløpte kostnader for ikke solgte andeler balanseføres som varer. Opp-tjent inntekt som ikke er betalt, regnskapsføres som kundefordring. Eventuelle estimerte tap på solgte og usolgte prosjekter tapsføres straks tapet vurderes inntruffet.

Finansiell risikostyring

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

Kredittrisiko

Konsernets kredittrisiko relaterer seg i hovedsak til risikoen for at konsernet blir påført tap som følge av at leietakere/kunder ikke betaler avtalt leie/forpliktelse.

Konsernets eiendommer er leid til et stort antall leietakere fra ulike bransjer. Konsernet vurderes å ha solide leietakere i tillegg til at både betalings- og sikkerhetsprosedyrene vurderes som konservative.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisikoen styres ved til en hver tid å ha solide likviditetsreserver tilgjengelig. Likviditetsreservene består av både likvide omløpsmidler og ubenyttede kredittrammer i ulike 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 konsernets gjeld dempes ved at ulike finansieringskilder anvendes, og at konsernets refinansieringsbehov innen-

for de neste 12 måneder balanseres i forhold til likviditetsreserven.

Renterisiko

Gjennom bruk av finansielle instrumenter tilpasses konsernets rentereguleringsprofil til renteforventninger og til definerte målsettinger for renterisiko. For å redusere resultateffekten av renteendringer i det kortsiktige rentemarkedet har konsernet en betydelig andel langsiktig rentebinding. For den delen av porteføljen med kortsiktig rentebinding, reduseres dessuten renterisikoen ved at tidspunktene for renteregulering balanseres.

Noter

NOTE I DATTERSELSKAP/GRUPPESELSKAPER, FELLESKONTROLLERTE OG TILKNYTTETE

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskaps egenkapital
Olav Thon Gruppen AS (konsern)		2005	Oslo	100 %	1 136 408	10 546 303
Thon Holding AS (konsern)		1985	Oslo	100 %	588 123	6 757 705
A9 Palekaia AS	Eiendom	2013	Oslo	50 %	-7 548	142 756
Angvik Areal AS	Eiendom	2012	Gjemnes	20 %	145	74 790
Angvik Investor AS	Eiendom	2004	Molde	25 %	-6 620	179 962
Bergen Hotel- & Restaurantdrift AS	Hotelldrift	1985	Oslo	100 %	-19 273	19 615
Berlin Property Invest	Eiendom	2007	Oslo	23 %	4 711	48 106
Blålyng AS	Hotelldrift	1984	Oslo	100 %	-23 019	94 793
Bodø Sentrum AS	Eiendom	2006	Bodø	25 %	-11 213	16 531
Bogstadveien 20 ANS	Eiendom	1991	Oslo	100 %	14 413	141 790
Boutique 31 AS	Øvrige	1985	Oslo	100 %	-227	8 462
Bystasjonen Bingo AS	Øvrige	2008	Bergen	50 %	-27	494
Centralteateret AS	Eiendom	2013	Oslo	100 %	1 275	1 541
Charlottenberg Shopping Center AB	Eiendom	2004	Sverige	100 %	18 321	44 239
Conrad Langaard AS	Øvrige	1985	Oslo	100 %	2 440	28 478
Cooly AS	Hotelldrift	1995	Oslo	100 %	7 773	32 768
Dronningensgate 21 ANS	Eiendom	1991	Oslo	100 %	7 298	49 094
Easy AS	Hotelldrift	1984	Oslo	100 %	-3 312	4 359
Fastighets AB i Nordby	Eiendom	2010	Sverige	100 %	36	635
Follo Fjernvarme AS	Øvrige	2005	Oslo	100 %	-10 195	48 408
Hallingdal Hotelldrift AS	Hotelldrift	2009	Oslo	100 %	-11 936	538
Hausmannskvartalet Eiendom AS	Eiendom	2004	Oslo	100 %	9 486	84 647
Hotel Bristol AS	Hotelldrift	1978	Oslo	100 %	-1 532	34 973
Hotel Scania Rotterdam BV	Hotelldrift	1987	Nederland	100 %	2 993	65 691
Hotelthon AS	Hotelldrift	1993	Oslo	100 %	4 083	3 417
Hulstkamp Holding BV	Eiendom	1987	Nederland	100 %	1 801	23 485
Investhon AS	Øvrige	1986	Oslo	100 %	44 833	404 291
Kaffestugan Töckfors HB	Eiendom	2004	Sverige	100 %	-81	786
Kristiania Byggeselskap AS	Eiendom	2005	Oslo	21 %	34 195	3 760
KS AS Phønix Invest	Eiendom	2005	Oslo	100 %	128	8 616
Lillestrøm By og Næringsutvikling AS	Eiendom	2013	Oslo	60 %	97	6 175
Linne Hotell AS	Hotelldrift	2007	Oslo	50 %	-3 261	-2 447
Marcus Thranes gt. 13 AS	Eiendom	1986	Oslo	45 %	0	857
Mecca AS	Hotelldrift	1985	Oslo	100 %	-8 152	7 950
Moloveien Brygge AS	Eiendom	1998	Oslo	50 %	-259	19 561
Morast Fastighet AB	Eiendom	2012	Sverige	50 %	-275	125
Nordby Köpe Center AB	Eiendom	2007	Sverige	100 %	2 416	45 470
Nordlysattraksjon AS	Øvrige	2011	Oslo	20 %	-169	738
Norsk Pantlotteri AS	Øvrige	2011	Oslo	60 %	349	23 993
Norsk Underholdningsspill AS	Øvrige	1996	Oslo	100 %	1 188	38 016
Olav Thon Eiendom Sør AS	Eiendom	2007	Kristiansand	53 %	-1 816	7 038

Noter

FORTS. NOTE I DATTERSELSKAP/GRUPPESELSKAPER, FELLESKONTROLLERTE OG TILKNYTTETE

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskaps egenkapital
Orvelin Shopping Center AB	Eiendom	2004	Sverige	55 %	20 909	89 043
Polar Hotel- & Restaurantdrift AS	Hotelldrift	1984	Oslo	100 %	-1 427	1 746
Rainbow Hotels AS	Hotelldrift	1991	Oslo	100 %	-4 859	16 959
Resthon AS	Øvrige	1984	Oslo	100 %	-7 155	5 453
Rygge Sivile Lufthavn AS	Øvrige	2006	Rygge	40 %	12 080	150 872
Sameiet Karl Johans gt. 2	Eiendom	1999	Oslo	43 %	5 726	2 870
Semb AS	Hotelldrift	1996	Oslo	100 %	-5 631	15 306
Sinsenterrassen 2-4 AS	Eiendom	1992	Oslo	100 %	1 728	17 861
Skarvet AS	Hotelldrift	1998	Oslo	100 %	3 853	10 579
Ski Kinosenter AS	Øvrige	2003	Oslo	90 %	2 520	1 212
Statsråd Mathisens vei 10 AS	Eiendom	2010	Oslo	50 %	1 627	6 302
Statsråd Mathisens vei 8 AS	Eiendom	2010	Oslo	100 %	2 051	7 780
Stockfleshgate 58 AS	Eiendom	2005	Oslo	31 %	2 510	369
Stormgård AS	Eiendom	1989	Oslo	100 %	95 811	893 216
Storsenter Bingodrift AS	Øvrige	2005	Oslo	50 %	2 793	3 831
Thon Belgium SA	Hotell/eiendom	1988	Belgia	100 %	363 700	918 880
Thon Bristol Stephanie SA	Hotelldrift	1998	Belgia	100 %	17 157	220 946
Thon Bygg AS	Øvrige	1984	Oslo	100 %	952	18 999
Thon Eiendomsdrift AS	Eiendom	1985	Oslo	100 %	10 397	3 190 785
Thon Gardermoen AS	Hotelldrift	2006	Oslo	100 %	-4 488	2 104
Thon Hotellbygg AS	Eiendom	1990	Oslo	100 %	201 467	3 118 160
Thon Hotels AB	Hotelldrift	2007	Sverige	100 %	-4 573	897
Thon Hotels AS	Hotelldrift	2005	Oslo	100 %	-6 898	92 104
Thon Nordlys AS	Hotelldrift	2004	Oslo	100 %	1 087	4 100
Thon Netherland Holding BV	Hotell/eiendom	1994	Nederland	100 %	15 666	594 360
Thon Ski AS	Eiendom	1993	Oslo	100 %	89 948	658 285
Thon Stanhope SA	Hotell/eiendom	1995	Belgia	100 %	11 121	383 701
Thon Sverige AB	Eiendom	2004	Sverige	100 %	-1 852	9 805
Thon Vica Alta AS	Hotelldrift	2008	Alta	100 %	130	2 555
Thongård AS	Eiendom	1988	Oslo	100 %	166 966	1 440 407
Time Park AS	Øvrige	2007	Oslo	100 %	110	2 285
TOL eiendom AS	Eiendom	2013	Oslo	50 %	3	7 504
Torval AS	Hotelldrift	1997	Oslo	100 %	-21 271	9 380
Töckfors Shopping Center AB	Eiendom	2004	Sverige	100 %	1 516	28 383
Unger Fabrikker AS	Øvrige	1991	Fredrikstad	100 %	15 282	121 489
Vats AS	Eiendom	2007	Oslo	100 %	127 613	340 395
Vestheimgaten 4 AS	Eiendom	2005	Oslo	50 %	1 304	658
Vestre Strandgate 36 ANS	Eiendom	2008	Kristiansand	52 %	494	27 041
Vettre Hotell Drift AS	Hotelldrift	2000	Lysaker	50 %	-2 032	-1 559
Vettre Hotell Eiendom AS	Eiendom	2000	Oslo	100 %	-1 456	19 990
Vidda AS	Hotelldrift	2004	Oslo	100 %	-4 284	10 320

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskaps resultat	Selskaps egenkapital
Vårsøg Hotelleiendom AS	Eiendom	2013	Surnadal	34 %	-6	10 488
Youngstorget 3 AS	Eiendom	1997	Oslo	50 %	-1 224	8 570
Youngstorget Parkeringshus AS	Eiendom	2006	Oslo	21 %	-26	81
Ämte Fastighetsaktiebolag	Eiendom	2006	Sverige	100 %	4 052	10 423
Äl Appartments- & forretningscenter ANS	Eiendom	1998	Oslo	100 %	-7 399	13 996
Åsgårdstrand Hotell AS	Hotell drift	2005	Oslo	50 %	-103	-12 127
Olav Thon Eiendomsselskap ASA (konsern)		1983	Oslo	72 %	552 958	3 358 140
Info Rama ANS	Eiendom	1998	Oslo	100 %	66 850	731 767
Bergen Storsenter ANS	Eiendom	1996	Oslo	100 %	50 139	393 085
Gardermoen Park AS	Eiendom	2001	Oslo	100 %	18 909	136 257
Jessheim Storsenter AS	Eiendom	1998	Oslo	100 %	19 679	89 568
KS Lagunen	Eiendom	1994	Oslo	100 %	0	50
Lagunen AS	Eiendom	1994	Bergen	50 %	4	300
Lagunen DA	Eiendom	2001	Bergen	50 %	33 162	211 485
Lagunen Eiendom AS	Eiendom	1995	Bergen	42 %	6 864	58 083
Molde Storsenter AS	Eiendom	2008	Molde	100 %	12 018	58 251
Sartor Senterforvaltning AS	Eiendom	2004	Fjell	50 %	-572	-23
Skibåsen 50 AS	Eiendom	2009	Oslo	100 %	-601	5 354
Sørlandssenteret DA	Eiendom	2009	Bergen	50 %	46 297	2 337 686
Thon Sartor AS	Eiendom	2004	Fjell	100 %	15 145	68 323
Thon Storo ANS	Eiendom	1994	Oslo	100 %	124 627	513 842
Thon Åsane AS	Eiendom	2012	Bergen	100 %	-6 286	29 795
Time Park Service AS	Øvrige	2007	Oslo	100 %	2 340	4 470
Vestkanten AS	Eiendom	2010	Bergen	89 %	21 754	218 503
Amfi Eiendom AS (konsern)	Eiendom	2007	Surnadal	100 %	195 482	2 013 250
AmCo Bygg Nærbø AS	Eiendom	2008	Surnadal	100 %	1 740	55 116
AmCo Eiendom AS	Eiendom	2007	Surnadal	100 %	28 181	600 890
Amfi Aktivitet AS	Eiendom	2002	Surnadal	100 %	908	25 740
Amfi AS	Eiendom	2009	Surnadal	80 %	0	106
Amfi Bygg Fauske AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	-1 930	17 204
Amfi Bygg Finnsnes AS	Eiendom	2005	Surnadal	100 %	6 374	51 729
Amfi Bygg Florø AS	Eiendom	2008	Surnadal	100 %	1 381	10 374
Amfi Bygg Mandal AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	320	36 360
Amfi Bygg Moa AS	Eiendom	2003	Surnadal	100 %	42 653	216 710
Amfi Bygg Moss AS	Eiendom	2013	Surnadal	100 %	13 397	478 557
Amfi Bygg Namsos AS	Eiendom	2008	Surnadal	100 %	1 936	8 412
Amfi Bygg Nord AS	Eiendom	1999	Surnadal	100 %	13 409	104 797
Amfi Bygg Nærbø AS	Eiendom	2008	Surnadal	25 %	-232	6 445
Amfi Bygg Roseby AS	Eiendom	2003	Surnadal	100 %	14 551	108 578
Amfi Bygg Steinkjer AS	Eiendom	2005	Surnadal	100 %	-8 123	139 814
Amfi Bygg Tromsdalen AS	Eiendom	2012	Surnadal	100 %	2 397	15 772

Noter

1,2,3

FORTS. NOTE I DATTERSELSKAP/GRUPPESELSKAPER, FELLESKONTROLLERTE OG TILKNYTTETE

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskaps resultat	Selskaps egenkapital
Amfi Bygg Verdal AS	Eiendom	2008	Surnadal	100 %	-1 865	15 351
Amfi Bygg Vormsund AS	Eiendom	2008	Surnadal	100 %	1 953	15 362
Amfi Bygg Øst AS	Eiendom	2000	Surnadal	100 %	15 055	131 166
Amfi Bygg Åkrehamn AS	Eiendom	2009	Surnadal	100 %	2 995	13 449
Amfi Drift AS	Eiendom	1993	Surnadal	80 %	43 454	136 644
Amfi Drift Storebrand AS	Eiendom	2010	Surnadal	80 %	-30	7 893
Amfi Eiendom AS	Eiendom	1996	Surnadal	100 %	23	1 759 921
Amfi Kreativ AS	Eiendom	2005	Surnadal	100 %	95	2 221
ANS Vågen 33	Eiendom	1998	Surnadal	100 %	15 970	171 237
BB Senteret Årnes AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	-738	10 744
Bysenteret Narvik AS	Eiendom	2007	Surnadal	100 %	7 249	77 475
Bårdshaug Nord AS	Eiendom	2012	Surnadal	25 %	4 601	64 386
Bårdshaug Vest Handelpark AS	Eiendom	2013	Surnadal	25 %	-32	3 449
Coop Rørvik Eiendom AS	Eiendom	2011	Surnadal	25 %	908	18 014
Dombås Eiendomsutvikling AS	Eiendom	2012	Surnadal	25 %	2 471	7 708
Drøbak City AS	Eiendom	1998	Surnadal	100 %	-455	7 152
Dølastugu Eiendom AS	Eiendom	2009	Surnadal	25 %	3 541	50 684
Eiendomsselskapet Bryggerikvartalet AS	Eiendom	2006	Larvik	100 %	-11 210	76 844
Eiendomsselskapet Triade AS	Eiendom	2006	Larvik	100 %	348	4 860
Elverum Senterdrift Eiendom AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	-3 915	27 632
Forretningsbygg AS	Eiendom	1993	Surnadal	100 %	7 000	305 428
Geilo Eiendom AS	Eiendom	2011	Oslo	100 %	1 292	5 725
Geilosenteret AS	Eiendom	2003	Surnadal	100 %	62	6 059
Kirkenes Senter AS	Eiendom	2007	Surnadal	100 %	1 384	23 572
Kjøpesenter Moss AS	Eiendom	2013	Surnadal	50 %	-160	465 173
Kjøpesenter Mosseporten ANS	Eiendom	2013	Surnadal	50 %	20	764
Kjøpesenter Mosseporten AS	Eiendom	2013	Surnadal	50 %	15 118	373 385
Kjøpesenter Sandens AS	Eiendom	2013	Surnadal	50 %	22 717	572 711
Komsa Eiendom AS	Eiendom	2007	Surnadal	100 %	2 924	88 131
Komsa Parkering AS	Eiendom	2007	Surnadal	65 %	-443	12 004
Kubera Utvikling AS	Eiendom	2008	Narvik	50 %	374	4 189
L A Meyer Eiendom AS	Eiendom	2001	Surnadal	100 %	6 318	52 517
Lillehammer Strandpark ANS	Eiendom	2011	Surnadal	100 %	3 570	4 029
LOT Eiendom AS	Eiendom	2012	Surnadal	50 %	24	52 936
Lund-Gården AS	Eiendom	2013	Surnadal	100 %	49	1 432
Madlakrossen 25 AS	Eiendom	2005	Surnadal	100 %	1 365	11 709
Madlakrossen Eiendom AS	Eiendom	2010	Surnadal	100 %	-74	3 199
Madlakrossen Eiendomsselskap AS	Eiendom	2005	Surnadal	100 %	7 881	118 628
Meieriet AS	Eiendom	2009	Surnadal	50 %	26	-1 083
Moa Vest AS	Eiendom	2003	Surnadal	75 %	425	7 681
MoldeTorget Eiendom AS	Eiendom	2003	Molde	100 %	-27 120	25 320

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskaps resultat	Selskaps egenkapital
Portalen AS	Eiendom	2010	Surnadal	100 %	193	2 844
Roseby Eiendom AS	Eiendom	2003	Surnadal	100 %	0	15 336
Roseby KS	Eiendom	2003	Surnadal	100 %	0	67
Råholtssenteret AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	1 244	14 873
Sogningen Storsenter AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	-1 015	36 029
Thon Reitan AS	Eiendom	2013	Surnadal	50 %	-28 024	601 976
Vestre Havn Eiendom AS	Eiendom	2005	Surnadal	100 %	3 917	35 094
Vossasenteret AS	Eiendom	2006	Surnadal	100 %	-3 593	33 435
Vågsbygd Sentrum AS	Eiendom	2005	Surnadal	100 %	3 310	56 631
Vålerveien 257 AS	Eiendom	2013	Surnadal	50 %	-17	8 345

NOTE 2 ANDRE DRIFTSINTEKTER

(Beløp i 1 000)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2013	2012	2013	2012
Salgsinntekter boligprosjekter	0	0	304 492	215 330
Felleskostnader, viderebelastet leietaker	0	0	758 694	692 401
Gevinst ved avgang av anleggsmidler	0	0	17 356	4 414
Andre driftsinntekter	0	0	453 783	401 762
Sum	0	0	1 534 325	1 313 907

NOTE 3 LØNSSKOSTNADER, GODTGJØRELSER MV.

(Beløp i 1 000)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2013	2012	2013	2012
Lønninger	0	0	1 134 204	1 091 344
Arbeidsgiveravgift	0	0	159 297	176 826
Pensjonskostnader	0	0	25 855	27 958
Andre ytelser	0	0	19 164	29 736
Viderefakturerte personalkostnader	0	0	-26 454	-114 348
Sum	0	0	1 312 067	1 211 517

Det var ingen årsverk i morselskapet i 2013.

Antall årsverk i konsernet: 3 147.

Noter

3,4,5

FORTS. NOTE 3 LØNNKOSTNADER, GODTGJØRELSER MV.

Ytelser til ledende personer:	ADM.DIR.	STYRET
Lønn	0	0
Annen godtgjørelse	0	0

Det foreligger ikke avtaler vedrørende kompensasjon ved fratreden eller avtaler vedrørende pensjon for styreformann eller styremedlemmer.

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

	MORSELSKAP	KONSERN
Revisjonshonorar/-tjenester for året 2013:		
Lovpålagt revisjon	150	9 186
Andre attestasjonstjenester	0	107
Skatterådgivning	0	47
Andre tjenester utenfor revisjonen	444	855
Sum	594	10 197

Konsernets norske selskaper som har ansatte er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapenes pensjonsordninger tilfredstiller kravene i denne lov.

Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser:	MORSELSKAP		KONSERN	
	2013	2012	2013	2012
Utbetalte pensjoner/OTP premie/AFP premie	0	0	26 682	35 360
Endring i pensjonsforpliktelser/midler	0	0	-827	-7 464
Netto pensjonskostnader	0	0	25 855	27 896

Konsernet har uforsikrede pensjonsforpliktelser for 1 personer pr 31.12.2013. Samtlige pensjonsavtaler (ytelsesbaserte) er effektive og har følgelig løpende årlige utbetalinger.

Konsernet har dessuten forsikrede pensjonsforpliktelser (kollektiv pensjon, ytelsesbasert) for 3 av sine datterselskaper som omfatter totalt 120 personer.

Beregningen av pensjonsforpliktelsene er basert på 4,2 % diskonteringsrente og 3,75 % reguleringsatts av årlige pensjoner.

FORTS. NOTE 3 LØNNKOSTNADER, GODTGJØRELSE MV.

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2013	2012	2013	2012
Pensjonsforpliktelse:				
Uforsikrede pensjonsforpliktelse	0	0	3 420	6 028
Forsikrede pensjonsmidler	0	0	8 084	9 864
Sum	0	0	4 664	3 836

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

NOTE 4 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2013	2012	2013	2012
Vedlikeholdskostnader	0	0	586 726	450 173
Felleskostnader (viderebelastet leietaker)	0	0	821 952	735 866
Felleskostnader (utleiers andel)	0	0	82 424	56 756
Leiekostnader	0	0	23 925	10 601
Tap ved avgang av varige driftsmidler	0	0	21 713	9 751
Kostnader langsiktige tilvirkningskontrakter	0	0	270 113	171 109
Fremmedtjenester/innleid arbeidshjelp	0	0	77 841	95 336
Andre driftskostnader	1 013	584	1 310 519	1 161 918
Sum	1 013	584	3 195 213	2 691 509

NOTE 5 LANGSIKTIGETILVIRKNINGSKONTRAKTER

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2013	2012	2013	2012
Inntektsført på igangværende prosjekter	0	0	304 492	215 330
Kostnader på igangværende prosjekter	0	0	270 113	171 109
Netto resultat på igangværende prosjekter	0	0	34 379	44 221
Opptjente ikke fakturerte inntekter inkl. kundefordr:	0	0	167 753	241 574
Balanseførte tilvirkningskostnader som vare	0	0	112 028	28 029

Noter

6,7,8

NOTE 6 FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2013	2012	2013	2012
Finansinntekter				
Renteinntekter fra konsernselskap	9 853	10 167	0	0
Renteinntekter	0	0	48 298	30 139
Utbytte	0	0	5 135	5 115
Valutagevinster	0	0	0	23 688
Andre finansinntekter	82 409	68 674	23 250	16 693
Gevinst ved avhendelse verdipapirer	0	0	39 424	12
Sum	92 262	78 841	116 107	75 647
Finanskostnader				
Rentekostnader fra konsernselskap	0	0	0	0
Tap ved avhendelse verdipapirer	0	0	11 050	0
Verdiendring finansielle omløps-/anleggsmidler	0	0	0	2
Rentekostnader	57	0	1 054 993	994 649
Valutatap	0	0	36 677	0
Andre finanskostnader	305	236	56 080	36 398
Sum	362	236	1 158 800	1 031 048

NOTE 7 VARIGE DRIFTSMIDLER

Morselskapet	VARIGE DRIFTSMIDLER		
	Fast eiendom	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost pr: 01.01	0	0	0
- herav balanseførte lånekostnader	0		
Tilgang	0	0	0
- herav balanseførte lånekostnader	0		
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr: 31.12	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger pr: 31.12	0	0	0
Samlede nedskrivninger pr: 31.12	0	0	0
Balanseført verdi pr: 31.12	0	0	0
Årets avskrivninger	0	0	0
Årlig leie av ikke balanseførte driftsmidler	0	0	0

FORTS. NOTE 7 VARIGE DRIFTSMIDLER

Konsernet	VARIGE DRIFTSMIDLER			IMMATRIELLE EIENDELER		
	Fast eiendom	Løsøre	Sum	Goodwill	Rettigheter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01	37 020 750	2 327 909	39 348 659	21 335	33 892	55 228
- herav balanseførte lånekostnader	257 559					
Tilgang	2 148 712	170 558	2 319 270	0	3 713	3 713
- herav balanseførte lånekostnader	9 810					
Avgang	-92 514	-136 564	-229 078	0	-633	-633
- herav balanseførte lånekostnader	0					
Anskaffelseskost pr. 31.12	39 076 948	2 361 902	41 438 851	21 335	36 972	58 308
Oppskrivninger pr. 01.01	185 666		185 666			
Samlede avskrivninger på oppskrivninger 31.12	1 536		1 536			
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-4 819 901	-1 654 900	-6 474 800	-21 335	-8 770	-30 106
Samlede nedskrivninger pr. 31.12	-427 163	-7 000	-434 163			
Balanseført verdi pr. 31.12	34 017 087	700 003	34 717 090	0	28 202	28 202
Årets avskrivninger	392 210	177 027	569 238	327	1 819	2 146
Årets nedskrivninger	23 137	0	23 137			
Årlig leie av ikke balanseførte driftsmidler	500 350	21 824	522 174	0	0	0
For selskapet og konsernet:						
Økonomisk levetid	10-100 år	3-10 år		5 år		
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær		Lineær		

NOTE 8 ANDRE FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2013	2012	2013	2012
Investeringer i tilknyttede og felleskontr. selskaper	0	0	272 022	258 287
Lån til tilknyttede og felleskontrollerte selskaper	0	0	203 425	133 711
Andre fordringer	0	0	99 040	61 478
Investeringer i aksjer *)	0	0	77 155	74 394
Sum	0	0	651 642	527 869

*) Konsernet eier aksjer eller andeler i selskaper hvor eiendelen er over 10 % til en samlet verdi 17 242.

Noter

9,10,11,12

NOTE 9 VAREBEHOLDNING

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2013	2012	2013	2012
Råvarer	0	0	35 307	26 755
Egentilvirkede ferdigvarer	0	0	37 906	34 550
Boliger for videresalg	0	0	112 028	28 029
Varer for videresalg	0	0	46 760	39 224
Sum	0	0	232 001	128 558

NOTE 10 KORTSIKTIGE FORDRINGER

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2013	2012	2013	2012
Kundefordringer	0	0	696 616	1 106 412
Fordringer på konsernselskaper	564 496	476 302	0	0
Forskuddsbetalte kostnader	0	0	94 863	129 263
Påløpne/opptjente inntekter	0	0	167 753	241 574
Andre fordringer	0	0	305 896	323 995
Sum	564 496	476 302	1 265 128	1 801 244

NOTE 11 INVESTERINGER I FINANSIELLE OMLØPSMIDLER

	MORSELSKAP		KONSERN	
	Balanseført verdi 2013	Markedsverdi 2013	Balanseført verdi 2013	Markedsverdi 2013
Omløpsaksjer:				
Norske aksjer (hver under 10 % eierandel)	0	0	23 515	56 967

NOTE 12 LANGSIKTIG GJELD

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2013	2012	2013	2012
Obligasjonslån ¹⁾	0	0	5 975 000	2 590 000
Gjeld til kredittinstitusjoner ²⁾	0	0	14 061 082	16 101 500
Annen gjeld	76 269 ³⁾	0	153 161	61 654
Sum ³⁾	76 269	0	20 189 243	18 753 154

¹⁾ Gjeld som forfaller senere enn 5 år:

- 1) Flytende NIBOR + 1,05 %, forfall 2015 for MNOK 350. Flytende NIBOR + 1,17 %, forfall 2015 for MNOK 400.
 Flytende NIBOR + 1,10 %, forfall 2016 for MNOK 350. Fastrente 3,7 %, forfall 2017 for MNOK 1.100.
 Fastrente 4,9 %, forfall 2014, for tkr: 250 000. Fastrente 4,0 %, forfall 2016, for tkr: 350 000. Fastrente 3,9 %, forfall 2018, for tkr: 550 000.
 Fastrente 3,4%, forfall 2016, for tkr: 300 000. Flytende rente NIBOR + 1,0%, forfall 2014, for tkr: 290 000.
 Flytende rente NIBOR + 1,02 %, forfall 2015, for tkr: 350 000. Flytende rente NIBOR + 1,1 %, forfall 2015, for tkr: 600 000.
 Flytende rente NIBOR + 1,2 %, forfall 2018, for tkr: 550 000. Flytende rente NIBOR + 1,28 %, forfall 2018, for tkr: 375 000.
 Flytende rente NIBOR + 1,40 %, forfall 2016, for tkr: 160.000.

- 2) Vektet gj.snittlig rente vedr. gjeld til kredittinstitusjoner er på 4,9 % i NOK, 2,5 % i EUR, 4,5 % i SEK. Vektet gj.snittlig rentebindingsperiode er 5,8 år. Vektet gj.snittlig rente 4,6 %, vektet gj.snittlig rentebindingsperiode 4,6 år.

- 3) Avdragsstrukturen for samlet gjeld i konsernet er:

År	
2014	4 269 167
2015	1 986 963
2016	2 321 440
2017	2 686 319
2018	6 412 090
Senere	2 513 264
	20 189 243

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2013	2012	2013	2012
Pantstillelser og garantier mv.				
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:				
- Obligasjonslån	0	0	5 975 000	2 590 000
- Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	12 618 559	14 948 030
Sum	0	0	18 593 559	17 538 030
Balanseført verdi av de pantsatte verdier:				
- Tomter, bygninger og annen fast eiendom	0	0	17 262 994	17 123 447
- Løsøre	0	0	178 362	208 237
- Aksjer	0	0	156 362	154 452
Sum	0	0	17 597 718	17 486 136

Noter

13,14,15,16

NOTE 13 KORTSIKTIG GJELD

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2013	2012	2013	2012
Rentebærende sertifikatlån	0	0	2 600 000	2 595 000
Annen rentebærende kortsiktig gjeld	0	0	0	190 000
Betalbar skatt	3 066	3 194	211 058	266 527
Påløpt rente	57	0	103 835	102 771
Leverandørgjeld	474	30	513 942	443 794
Skyldige offentlige avgifter	0	0	153 336	237 986
Forskudd fra kunder	0	0	469 033	542 180
Utbytte	100 000	0	131 165	36 187
Annen gjeld	0	0	1 566 437	1 394 944
Sum	103 597	3 224	5 748 807	5 809 389

NOTE 14 MELLOMVÆRENDE MED FORETAK I SAMME KONSERN (FELLESKONTROLLERT OG TILKNYTTETE SELSKAP)

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2013	2012	2013	2012
Fordringer på felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	0	0	203 425	133 711

NOTE 15 SKATT

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt	MORSELSKAP		KONSERN	
	31.12.13	31.12.12	31.12.13	31.12.12
Forskjeller som utlignes:				
Anleggsmidler		0	5 955 372	5 382 102
Omløpsmidler	0	0	-405 495	-36 955
Gjeld	0	0	-473	-473
Fremførbart underskudd	0	0	-102 952	-341 349
Sum	0	0	5 446 452	5 003 325

FORTS. NOTE 15 SKATT

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt	MORSELSKAP		KONSERN	
	31.12.13	31.12.12	31.12.13	31.12.12
Forskjeller som ikke utlignes:				
Anleggsmidler	0	0	125 789	107 040
Gjeld	0	0	4 699	2 747
Sum	0	0	130 488	109 787
Sum midlertidige forskjeller	0	0	5 576 940	5 113 112
Utsatt skatt	0	0	1 595 867	1 474 550
Utsatt skattefordel	0	0	75 921	68 297

Årets skattekostnad fremkommer slik:	MORSELSKAP		KONSERN	
	2013	2012	2013	2012
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	3 066	3 194	206 620	282 020
Endring i utsatt skatt	0	0	1 65 815	142 991
Årets totale skattekostnad	3 066	3 194	372 435	425 011

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

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

NOTE 16 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen i selskapet utgjør kr 410.000.000 fordelt på 410.000 aksjer, hver pålydende kr. 1.000,-.

Herav:

A-aksjer	239 886
B-aksjer	39 428
C-aksjer	80 965
D-aksjer	44 554
E-aksjer	5 167

Pr. 31.12.13 var samtlige aksjer eiet av Olav Thon Stiftelsen.

Noter

17,18

NOTE 17 EGENKAPITAL

Morselskapet	AKSJEKAPITAL	OVERKURS	ANNEN EGENKAPITAL	SUM
Egenkapital pr. 31.12.2012	410 000	85 829	342 779	838 608
Avsatt utbytte			-100 000	-100 000
Ekstraordinært utbytte			-76 269	-76 269
Årets resultat			87 821	87 821
Egenkapital pr. 31.12.2013	410 000	85 829	254 331	750 160

Konsernet	AKSJEKAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	MINORITETS-INTERESSER	EGENKAPITAL SUM
Egenkapital pr. 31.12.2012	410 000	8 222 133	1 534 897	10 167 030
Årets endring i egenkapital:				
Avsatt utbytte		-100 000	-31 165	-131 165
Ekstraordinært utbytte			-76 269	-76 269
Årets resultat		955 487	180 921	1 136 408
Tilbakebetaling av innbetalt aksjekapital og overkurs			-463 080	-463 080
Omregningsdifferanser		148 567		148 567
Øvrige endringer		-214 765	-20 424	-235 189
Egenkapital pr. 31.12.2013	410 000	9 011 422	1 124 880	10 546 302

NOTE 18 VALUTA OG VALUTARISIKO

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

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

Det er i 2013 netto kostnadsført disagio med tkr: 163.096 i Thon Holding sitt regnskap. I konsernregnskapet er den del av disagioen som er knyttet til reduksjon i egenkapitalen i de utenlandske konsernselskapene eliminert med tkr: 145.000.



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

Munkedamsveien 45
 Postboks 1704 Viken
 0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Olav Thon Gruppen AS

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Olav Thon Gruppen AS som består av selskapsregnskap, som viser et overskudd på kr 87 821 000, og konsernregnskap, som viser et overskudd på kr 1 136 408 000. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

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

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

Konklusjon

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

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

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen og om redegjørelse om samfunnsansvar

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 11. juni 2014

BDO AS



Sven Aarvold
Statsautorisert revisor



Design

Oktan Oslo | oktan.no

Trykk

Rolf Ottesen as

Olav Thon Gruppen

Stenersgata 2
Postboks 489 Sentrum
0105 Oslo

Telefon

23 08 00 00

Telefaks

23 08 01 00

firmapost@olavthon.no

www.olavthon.no