



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

RESULTATREGNSKAP

MORSELSKAP

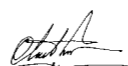
	Note	2017	2016
(Beløp i 1 000 kroner)			
Leieinntekter	14	802 500	785 635
Gevinst ved avgang anleggsmidler		58	2 542
Andre driftsinntekter	2	148 482	153 047
Driftsinntekter		951 039	941 224
Lønnskostnader	3	-8 118	-7 498
Ordinære avskrivninger	6	-35 504	-35 106
Nedskriv. på varige driftsmidler og immater.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

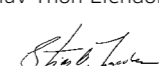
BALANSE PER 31.12.17

MORSELSKAP

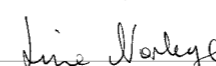
	Note	2017	2016
(Beløp i 1 000 kroner)			
EIENDELER			
Immatrielle eiendeler	6	5 998	5 998
Varige driftsmidler	6	3 255 467	3 185 678
Investeringer i datterselskap, felleskontrollert og tilknyttet selskap	1	13 495 035	13 453 174
Langsiktig fordring/gjeld til konsernselskaper	7	2 047 206	2 138 322
Andre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

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

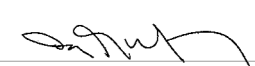

Olav Thon (styrets formann)


Stig O. Jacobsen


Kristian Leer-Salvesen


Line Norbye


Sissel Børdal Haga


Dag Tangevald-Jensen (adm. direktør)

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

MORSELSKAP

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

NOTER

MORSELSKAP

(I talloppstillingene er alle beløp i hele 1.000 kroner)

GENERELT

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

Selskapet driver erverv, utvikling og utleie av 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 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 låneopptak og utstedelse av fordring på datterselskaper benyttes standardkurs fastsatt ved siste kvartalsavslutning før transaksjonen. Tilsvarende skjer ved avdrag og andre reduksjoner av lånet eller fordringen. Valutagevinster og -tap på lån og fordringer fremkommer som følge av kursfastsettelse ved regnskapsperiodens slutt.

Inntektsføring

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

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

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

Finanskostnader knyttet til prosjekt under oppføring

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Varige driftsmidler

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

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

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

Kontanter

Kontanter inkluderer kontanter i kasse og bankbeholdning.

Fordringer

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

Egne aksjer

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

DS, FK og TS

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

Utbytte

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

Skatt

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

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

Skattetrekk

Selskapets 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.

INNHALDSFORTEGNELSE

SIDE

NOTE 1	DATTERSELSKAPER (DS), FELLESKONTROLLERTE (FKS) OG TILKNYTTETE SELSKAPER (TS)	72
NOTE 2	ANDRE DRIFTSINNEKTER	72
NOTE 3	LØNNSKOSTNADER, GODTGJØRELSER MV.	72
NOTE 4	ANDRE DRIFTSKOSTNADER	74
NOTE 5	ANDRE FINANSINNEKTER OG -KOSTNADER	74
NOTE 6	VARIGE DRIFTSMIDLER	75
NOTE 7	ANDRE FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER	75
NOTE 8	KORTSIKTIGE FORDRINGER	75
NOTE 9	ANNEN LANGSIKTIG GJELD	76
NOTE 10	KORTSIKTIG GJELD	76
NOTE 11	SKATT	77
NOTE 12	AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON	78
NOTE 13	EGENKAPITAL	79
NOTE 14	NÆRSTÅENDE PARTER	79

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

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

Felleskontrollerte- og tilknyttede selskaper:

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

¹⁾ Selskapet er 99 % eiet av morselskapet og 1 % av datterselskap

²⁾ Selskapet er 90 % eiet av morselskapet og 10 % av datterselskap

³⁾ Selskapet er 50,1 % eiet av morselskapet og 49,9 % eiet av datterselskap

⁴⁾ Felleskontrollert selskap i morselskapet

⁵⁾ Disse selskapene er morselskap i konsern, her er bare morselskap med.

NOTE 2 ANDRE DRIFTSINNTEKTER

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

NOTE 3 LØNSKOSTNADER, GODTGJØRELSER MV.

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

Gjennomsnittlig antall årsverk i selskapet er 32.

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

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

Administrerende direktør har mottatt følgende ytelser

Lønn	1 847	
------	-------	--

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

Øvrig ledende personell er innleid og dekkes gjennom administrasjonshonoraret.

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

Videre har selskapet ingen avtaler om garantilønn utover oppsigelsestiden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avtalen er effektiv og har løpende årlige utbetalinger.

NOTE 4 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 5 ANDRE FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER

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

NOTE 6 VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

NOTE 7 ANDRE FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

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

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

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

NOTE 8 KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 9 ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

¹⁾ Avdragsstrukturen for samlet gjeld er:

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

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

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

Balanseført verdi av de pantsatte verdier

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

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

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

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

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

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

NOTE 10 KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE 11 SKATT

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt	31.12.2017	31.12.2016
Forskjeller som utlignes:		
Anleggsmidler	859 758	1 079 061
Omløpsmidler	6 020	4 809
Valutasikring	0	11 037
Langsiktig fordring og gjeld i valuta	110 415	34 938
Sum	976 192	1 129 845

Forskjeller som ikke utlignes:		
Oppskrivninger	109 358	109 520
Pensjonsforpliktelser	-1 270	-1 270
Sum	108 088	108 250

Sum midlertidige forskjeller	1 084 280	1 238 095
Utsatt skatt	249 384	297 143

Betalbar skatt fremkommer slik	2017	2016
Ordinært resultat før skattekostnad	32 945	478 086
Permanente forskjeller	-34 562	-303 242
Endring midlertidige forskjeller	153 815	-191 437
Herav endring i andeler deltakerlign. selskap	-265 535	93 026
Skattepl. resultat andeler i deltakerlign. selskap	162 880	208 226
Grunnlag betalbar skatt	49 544	284 659
Betalbar skatt i resultatet	11 890	71 165
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-71 000
Betalbar skatt i balansen	11 890	165

Årets skattekostnad fremkommer slik		
Betalbar skatt	11 890	71 165
Skattekostnad fra tidligere år	33	0
Endring i utsatt skattefordel/skatt	-36 916	47 859
Endring fra 24 % til 23 % for utsatt skatt	-10 843	-12 381
Skatt på andeler omdannet fra ANS til AS	86 274	0
Årets totale skattekostnad	50 439	106 643

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

NOTE 12 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

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

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

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

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

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

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

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

* Aksjeinnehav inkluderer aksjer eid av nærstående.

Utbytte

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

NOTE 13 EGENKAPITAL

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

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

NOTE 14 NÆRSTÅENDE PARTER

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

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

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har en forretningsføreravtale med Thon Holding AS, som i likhet med Olav Thon Eiendoms-selskap ASA, er et datterselskap av Olav Thon Gruppen AS. Gjennom avtalen sikres morselskapets og konsernets tilgang på Olav Thon Gruppen AS sine ressurser innen eiendomsforvaltning og generell forretningsdrift. Honoraret utgjør 4 % av brutto leieinntekter, med mulighet for tilleggsgodtgjørelse for eventuelle særskilte oppgaver forretningsfører pålegges. For 2017 utgjorde totalt honorar kr. 38,8 mill. (kr. 38,3 mill.) for selskapet.

Avtalen som ble inngått før den offentlige emisjonen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA i 1983, løper med 6 måneders gjensidig oppsigelsesvarsel. Olav Thon Eiendomsselskap ASA har videre en ensidig rett til å kreve avtalen forlenget med ytterligere 6 måneder. Avtalen er forelagt Oslo Børs.

Det foreligger avtaler om utleie av lokaler til selskaper i Olav Thon Gruppen, hvor leiebetingelsene er basert på generelle markedsbetingelser på avtaletidspunktet. Samlede leieinntekter fra selskaper i Olav Thon Gruppen utgjorde i 2017 kr. 95,8 mill. (kr. 98,8 mill.).

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