



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 594 685
Organisasjonsform: Allmennaksjeselskap
Foretaksnavn: Olav Thon Eiendomsselskap ASA
Forretningsadresse: Stenersgata 2
0184 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet: IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Kari Dahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 25.07.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|----------------------|----------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 66 091 | -9 576 |
| Sum inntekter | | 66 091 | -9 576 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 63 683 | |
| Lønnskostnad | 1 | 3 467 124 | 3 197 074 |
| Annen driftskostnad | 1 | 4 501 234 | 3 786 748 |
| Sum kostnader | | 8 032 040 | 6 983 822 |
| Driftsresultat | | -7 965 950 | -6 993 398 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | | 266 073 402 | 550 000 000 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 124 700 981 | 262 327 707 |
| Annen renteinntekt | | 77 095 140 | 127 650 514 |
| Annen finansinntekt | | 1 958 977 203 | 2 236 421 548 |
| Sum finansinntekter | | 2 426 846 727 | 3 176 399 770 |
| Nedskrivning av finansielle anleggsmidler | | | 20 000 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 45 623 088 | 80 634 594 |
| Annen rentekostnad | | 612 104 920 | 646 666 951 |
| Annen finanskostnad | | 296 399 496 | 749 484 682 |
| Sum finanskostnader | | 954 127 504 | 1 476 806 227 |
| Netto finans | | 1 472 719 223 | 1 699 593 543 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 1 464 753 273 | 1 692 600 145 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 2 | 145 114 032 | -129 986 048 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 1 319 639 241 | 1 822 586 193 |
| Årsresultat | | 1 319 639 241 | 1 822 586 193 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 1 319 639 241 | 1 822 586 193 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|----------------------|----------------------|
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | | 673 550 612 | |
| Overført til/fra annen egenkapital | | 646 088 630 | 1 822 586 193 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 319 639 241 | 1 822 586 193 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|-----------------------|-----------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 2 | 25 424 422 | 77 569 774 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 25 424 422 | 77 569 774 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | | 13 149 612 655 | 12 827 719 253 |
| Lån til foretak i samme konsern | 3,4 | 2 725 500 000 | 5 730 000 000 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | | 1 209 456 383 | 1 209 456 383 |
| Andre fordringer | 4 | 259 146 410 | 298 038 335 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 17 343 715 448 | 20 065 213 971 |
| Sum anleggsmidler | | 17 369 139 870 | 20 142 783 745 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer på selskap i samme konsern | 4 | 1 558 907 490 | 3 143 841 405 |
| Andre renteb. fordringer på selskap i samme konsern | 4 | 3 709 035 901 | 19 000 000 |
| Andre fordringer | 4 | 222 003 | 90 466 |
| Konsernfordringer | 3,5 | 25 609 | |
| Sum fordringer | | 5 268 191 003 | 3 162 931 872 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 170 637 824 | 257 538 674 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 170 637 824 | 257 538 674 |
| Sum omløpsmidler | | 5 438 828 827 | 3 420 470 545 |
| SUM EIENDELER | | 22 807 968 697 | 23 563 254 290 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|-----------------------|-----------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | | 103 623 171 | 103 623 171 |
| Overkurs | | 318 360 988 | 318 360 988 |
| Sum innskutt egenkapital | | 421 984 159 | 421 984 159 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 2 405 138 668 | 2 277 165 893 |
| Sum opptjent egenkapital | | 2 405 138 668 | 2 277 165 893 |
| Sum egenkapital | | 2 827 122 827 | 2 699 150 052 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pensjonsforpliktelser | 6 | 870 000 | 870 000 |
| Andre avsetninger for forpliktelser | | 236 864 756 | 354 862 285 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 237 734 756 | 355 732 285 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Obligasjonslån | 7 | 11 798 125 000 | 9 988 250 000 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | 4 959 778 741 | 8 431 470 503 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 7 | 138 794 244 | 217 716 988 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 16 896 697 985 | 18 637 437 491 |
| Sum langsiktig gjeld | | 17 134 432 741 | 18 993 169 776 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Sertifikatlån | | 1 724 500 000 | 926 100 000 |
| Leverandørgjeld | | 951 219 | 816 547 |
| Betalbar skatt | | 788 680 | 48 072 017 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 304 836 | 303 163 |
| Utbytte | | 673 550 612 | |
| Kortsiktig konserngjeld | | 535 382 | 234 118 |
| Annen gjeld til selskap i samme konsern | | 419 000 000 | |
| Annen rentebær. gjeld til selskap i samme konsern | | | 871 238 511 |
| Påløpt gjeldsrenter | | 25 951 372 | 23 129 196 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 831 028 | 1 040 910 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 2 846 413 128 | 1 870 934 462 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Sum gjeld | | 19 980 845 869 | 20 864 104 238 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 22 807 968 697 | 23 563 254 290 |



Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|----------------------|----------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekt | | 2 990 000 000 | 2 962 000 000 |
| Andre eiendomsrelaterte inntekter | | 939 000 000 | 857 000 000 |
| Andre driftsinntekter | | 165 000 000 | 149 000 000 |
| Verdiøkning investeringseiendommer | | 1 802 000 000 | |
| Inntekt resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper | | 283 000 000 | |
| Sum inntekter | | 6 179 000 000 | 3 968 000 000 |
| Kostnader | | | |
| Ordinære avskrivninger | | 31 000 000 | 35 000 000 |
| Eiendomsrelaterte kostnader | | 1 154 000 000 | 1 112 000 000 |
| Andre driftskostnader | | 154 000 000 | 150 000 000 |
| Administrasjonskostnader | | 197 000 000 | 190 000 000 |
| Verdireduksjon investeringseiendommer | | | 909 000 000 |
| Verdireduksjon rett til bruk eiendeler | | 12 000 000 | 12 000 000 |
| Kostnad resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper | | | 22 000 000 |
| Sum kostnader | | 1 548 000 000 | 2 430 000 000 |
| Driftsresultat | | 4 631 000 000 | 1 538 000 000 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 5 000 000 | 10 000 000 |
| Valutagevinst | | 113 000 000 | |
| Verdiøkning av finansielle instrumenter | | 716 000 000 | |
| Sum finansinntekter | | 834 000 000 | 10 000 000 |
| Verdireduksjon finansielle instrumenter | | | 407 000 000 |
| Annen rentekostnad | | 477 000 000 | 512 000 000 |
| Rentekostnader sertifikat- og obligasjonslån | | 167 000 000 | 165 000 000 |
| Valutatap | | | 63 000 000 |
| Rentekostnader ved terminering av renteswap | | | 13 000 000 |
| Rentekostnader leieforpliktelser | | 26 000 000 | 26 000 000 |
| Øvrige finanskostnader | | 29 000 000 | 24 000 000 |
| Sum finanskostnader | | 699 000 000 | 1 210 000 000 |



Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|----------------------|-----------------------|
| Netto finans | | 135 000 000 | -1 200 000 000 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 4 766 000 000 | 338 000 000 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | | 944 000 000 | 81 000 000 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 3 822 000 000 | 257 000 000 |
| Årsresultat | | 3 822 000 000 | 257 000 000 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 3 822 000 000 | 257 000 000 |
| Netto valutaeffekt av utenlandske operasjoner | | -102 000 000 | 165 000 000 |
| Sikring nettoinvestering i utenlandsk virksomhet | | | -128 000 000 |
| Skatt på utvidet resultat | | | 28 000 000 |
| Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak | | -102 000 000 | 65 000 000 |
| Totalresultat | | 3 720 000 000 | 322 000 000 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Totalresultat tilordnet: | | | |
| Aksjonærer | | 3 667 000 000 | 379 000 000 |
| Ikke-kontrollerende eierinteresser | | 53 000 000 | -57 000 000 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 3 720 000 000 | 322 000 000 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|-----------------------|-----------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Rett til bruk eiendeler | | 337 000 000 | 347 000 000 |
| Utsatt skattefordel | | | 326 000 000 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 337 000 000 | 673 000 000 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Eierbenyttede eiendommer | | 187 000 000 | 189 000 000 |
| Investerings eiendommer | | 56 530 000 000 | 54 454 000 000 |
| Rett til bruk eiendeler | | | |
| Løsøre | | 52 000 000 | 67 000 000 |
| Immaterielle eiendeler | | 6 000 000 | 6 000 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 56 775 000 000 | 54 716 000 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper | | 3 004 000 000 | 2 741 000 000 |
| Andre finansielle anleggsmidler | | 444 000 000 | 440 000 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 3 448 000 000 | 3 181 000 000 |
| Sum anleggsmidler | | 60 560 000 000 | 58 570 000 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 864 000 000 | 795 000 000 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 170 000 000 | 149 000 000 |
| Avsetning forventet kredittap | | -42 000 000 | -39 000 000 |
| Sum fordringer | | 992 000 000 | 905 000 000 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Kontanter og bankinnskudd | | 447 000 000 | 483 000 000 |
| Bundne midler | | 1 000 000 | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 448 000 000 | 483 000 000 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Sum omløpsmidler | | 1 440 000 000 | 1 388 000 000 |
| SUM EIENDELER | | 62 000 000 000 | 59 958 000 000 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | | 104 000 000 | 104 000 000 |
| Overkurs | | 318 000 000 | 317 000 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 422 000 000 | 421 000 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Majoritetens andel av egenkapital | | 30 484 000 000 | 27 330 000 000 |
| Minoritetsinteresser | | 436 000 000 | 385 000 000 |
| Sum opptjent egenkapital | | 30 920 000 000 | 27 715 000 000 |
| Sum egenkapital | | 31 342 000 000 | 28 136 000 000 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | | 7 493 000 000 | 7 138 000 000 |
| Leieforpliktelse | | 341 000 000 | 347 000 000 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 7 834 000 000 | 7 485 000 000 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Obligasjonslån | | 10 215 000 000 | 6 008 000 000 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 6 565 000 000 | 9 461 000 000 |
| Annen gjeld | | 22 000 000 | 41 000 000 |
| Virkelig verdi renteswapavtaler (note 20) | | 689 000 000 | 1 365 000 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 17 491 000 000 | 16 875 000 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 25 325 000 000 | 24 360 000 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Sertifikatlån | | 1 725 000 000 | 926 000 000 |
| Obligasjonslån | | 1 583 000 000 | 3 980 000 000 |
| Gjelde til kredittinstitusjoner | | 27 000 000 | 627 000 000 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Leverandørgjeld | | 137 000 000 | 122 000 000 |
| Betalbar skatt | | 208 000 000 | 170 000 000 |
| Skyldige off avgifter | | 115 000 000 | 83 000 000 |
| Annen rentebærende kortsiktig gjeld | | 1 330 000 000 | 1 331 000 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 177 000 000 | 195 000 000 |
| Påløpte renter | | 31 000 000 | 28 000 000 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 5 333 000 000 | 7 462 000 000 |
| Sum gjeld | | 30 658 000 000 | 31 822 000 000 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 62 000 000 000 | 59 958 000 000 |
| POSTER UTENOM BALANSEN | | | |
| Pantstillelser | | 8 272 000 000 | 14 661 000 000 |



3 DE

UJEV

JTFORSK <

T_PASS >

SO <

OLAV THON
EIEBOMSELSKAP

ÅRSRAPPORT

| | |
|-------------------------|----|
| OTE I KORTE TREKK | 4 |
| HOVEDPUNKTER 2021 | 6 |
| NØKKELTALL | 8 |
| ÅRSBERETNING | 9 |
| STYRET | 20 |
| ÅRSREGNSKAP KONSERN | 23 |
| NOTER KONSERN | 32 |
| ALTERNATIVE RESULTATMÅL | 63 |
| ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP | 68 |
| NOTER MORSELSKAP | 73 |
| REVISORS BERETNING | 84 |

INNHOLD

Olav Thon Eiendomsselskap
Sveinbjørnsveien 10
Postboks 4189 Sentrum
0105 Oslo
Telefon: 22 06 00 00
E-post: tilpass@olavthon.no
ol.no
Produsert av Balt Communication AS



9 3 E 3 HJEV JTFORSK < > T_PASS < > < > SOK

INNHOLD

VARIERT PORTEFØLJE

| | |
|-------------------------|----|
| OTE I KORTE TREKK | 4 |
| HOVEDPUNKTER 2021 | 6 |
| NØKKELTALL | 8 |
| ÅRSBERETNING | 9 |
| STYRET | 20 |
| ÅRSREGNSKAP KONSERN | 23 |
| NOTER KONSERN | 32 |
| ALTERNATIVE RESULTATMÅL | 63 |
| ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP | 68 |
| NOTER MORSELSKAP | 73 |
| REVISORS BERETNING | 84 |



Olav Thon Eiendomsselskap har en variert eiendomsporteføljeporfolio som består av de to hovedsegmentene *Kjøpesentereiendom* og *næringsseiendom*. Av totale eiendomsverdier består 73 % av eiendomsporteføljen av kjøpesentereiendom og 27 % av næringsseiendom.

Kjøpesenterdelen består av 56 hel- eller delvise kjøpesentre fra Svalbard i nord, til Kristiansand i sør og 4 kjøpesentre i Sverige. Segmentet næringsseiendom består av handels-, kontor-, logistikk- og 4 hotelleiendommer samt rundt 400 utleieboliger primært i Oslo området.

Olav Thon Eiendomsselskap
Svein Thon
Postboks 4189 Sentrum
0105 Oslo

Telefon: 22 06 00 00
E-post: tilpass@olavthon.no
ol.no

Produert av Balk Communication AS



3 DE 4 HJEV JTOR&K < > T_PASS < > < > < > SO<

INNHOOLD

| | |
|-------------------------|----|
| OTE I KORTE TREKK | 4 |
| HOVEDPUNKTER 2021 | 6 |
| NØKKELTALL | 8 |
| ÅRSBERETNING | 9 |
| STYRET | 20 |
| ÅRSREGNSKAP KONSERN | 23 |
| NOTER KONSERN | 32 |
| ALTERNATIVE RESULTATMÅL | 63 |
| ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP | 68 |
| NOTER MORSELSKAP | 73 |
| REVISORS BERETNING | 84 |

OLAV THON EIENDOMSSKAP I KORTE TREKK

HISTORIKK

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

Siden starten har selskapet vokst betydelig, og årlig leierinntektsnivå for selskapets eiendommer har økt fra opprinnelig 27 millioner kroner til 3,270 millioner kroner ved inngangen til 2022. Selskapets børsverdi har i samme periode økt fra 200 millioner kroner til 20,3 milliarder kroner.

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

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

HOVEDSTRATEGI ERVERVE - UTVIKLE - EIE

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

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

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

FORRETNINGSMESSIG MÅL

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

STYRE OG ADMINISTRASJON

Olav Thon, styrets formann
Sissel Berdal Haga Thon, styremedlem
Stig O. Jacobsen, styremedlem
Line Norbye, styremedlem
Elisabeth Holvik, styremedlem
Ole-Christian Hallerud, varamedlem/
konstituert administrerende direktør
Dag Tangevald-Jensen, administrerende direktør

Olav Thon Eiendomsselskap
Selskapsregisteret
Postboks 4189 Sentrum
0105 Oslo

Telefon: 22 06 00 00
E-post: tilpass@olavthon.no
ol.no

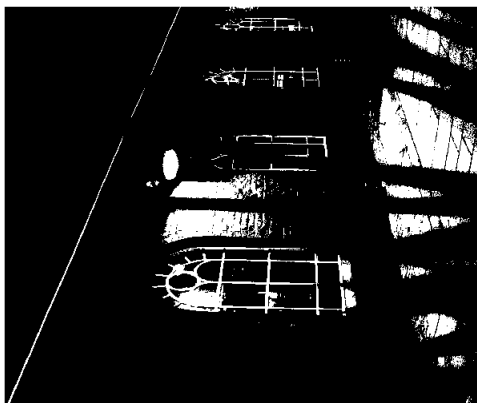
Produert av Balt Communication AS



9 3 E 7 HJEV JTFORSK > T_PASS < SOK

INNHOLD

| | |
|-------------------------|----|
| OTE I KORTE TREKK | 4 |
| HOVEDPUNKTER 2021 | 6 |
| NØKKELTALL | 8 |
| ÅRSBERETNING | 9 |
| STYRET | 20 |
| ÅRSREGNSKAP KONSERN | 23 |
| NOTER KONSERN | 32 |
| ALTERNATIVE RESULTATMÅL | 63 |
| ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP | 68 |
| NOTER MORSELSKAP | 73 |
| REVISORS BERETNING | 84 |



AMFI Vågen skal forvandles fra tradisjonelt kjøpesenter til et opplevelsessenter med mathall, restaurantgate og opplevelser, som er spesialtilpasset den nye Byparken i Sandnes.

VIDEREUTVIKLING AV KJØPESENTRER

Oslo Tross Eiendomselskap
Sveinungsgate 10
Postboks 4189 Sentrum
0105 Oslo
Telefon: 22 06 00 00
E-post: tilpass@oslo-tross.no
oslo.no
Produert av Balk Communication AS



3 2 1 0
HOME
←
→
↶
↷
↺
↻
↵
↶
↷
↺
↻
↵
T_PASS
↵
↶
↷
↺
↻
↵
SOEK

INNHOLD

| | |
|----|-------------------------|
| 4 | OTE I KORTE TREKK |
| 6 | HOVEDPUNKTER 2021 |
| 8 | NØKKELTALL |
| 9 | ÅRSBERETNING |
| 20 | STYRET |
| 23 | ÅRSREGNSKAP KONSERN |
| 32 | NOTER KONSERN |
| 63 | ALTERNATIVE RESULTATMÅL |
| 68 | ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP |
| 73 | NOTER MORSELSKAP |
| 84 | REVISORS BERETNING |

NØKKELTALL

| | ARM ¹ | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|------------------|------------|------------|
| <i>(Beløp i millioner kroner)</i> | | | |
| Netto leieinntekter | | 2 774 | 2 707 |
| Verdiendring investerings- og finansielle instrumenter | 1 | 2 647 | -1 548 |
| Resultat før skattekostnad | | 4 767 | 338 |
| Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta | 2 | 2 068 | 1 936 |
| Egenkapitalandel | 3 | 51 % | 47 % |
| Egenkapital per aksje (kroner) | 4 | 298 | 268 |
| Langsiktig substansverdi per aksje (kroner) | 4 | 351 | 318 |
| Netto kontantstrøm fra drift | 5 | 1 997 | 1 710 |
| Likviditetsreserver | 6 | 8 214 | 7 226 |
| Avdrag neste 12 mnd. | 7 | 3 335 | 5 533 |
| Rentebærende gjeld | 8 | 20 114 | 21 003 |
| Rente per balansedag | 9 | 3,16 % | 3,06 % |
| Belåningsgrad | 8 | 35 % | 38 % |
| Netto investeringer | 10 | 559 | 914 |
| Markedsverdi eiendommer | 11 | 56 734 | 54 656 |
| Annualisert leieinntektsnivå | 12 | 3 270 | 3 250 |
| Avkastningskrav (netto yield) | 13 | 4,97 % | 5,19 % |
| Omsetning elde kjøpesentre | | 54 999 | 52 993 |
| Børskurs (kroner) | | 195,6 | 183,5 |

¹ Definisjon, beregning og forklaring på bruk av alternative resultatmål (ARM) er tatt inn på s. 63 i rapporten.



3 DE 9
UJEV
U-TOR&K
T_PASS
SO<

INNHOLD

| | |
|-------------------------|----|
| OTE I KORTE TREKK | 4 |
| HOVEDPUNKTER 2021 | 6 |
| NØKKELTALL | 8 |
| ÅRSBERETNING | 9 |
| STYRET | 20 |
| ÅRSREGNSKAP KONSERN | 23 |
| NOTER KONSERN | 32 |
| ALTERNATIVE RESULTATMÅL | 63 |
| ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP | 68 |
| NOTER MORSELSKAP | 73 |
| REVISORS BERETNING | 84 |

ÅRSBERETNING 2021

REDEGJØRELSE FOR REGNSKAPET

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

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og at årsregnskapet for 2021 er utarbeidet i samsvar med dette.

Forutsetningen bygger på oppnådde resultater fra den underliggende driften og en forventning om at en usikker markedsituasjon er forbigående. Det henvises til [note 31](#) for omtale av usikkerheten og effekter på konsernets regnskap rundt koronapandemien.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som vurderes å være av betydning for bedømmelsen av konsernets stilling og resultat per 31.12.21.

KORONAPANDEMIENS PÅVIRKNING PÅ OLAV THON EIENDOMSSELSKAP

Året 2021 ble, i likhet med 2020, preget av koronapandemien og smitteverntiltakene som ble innført. Olav Thon Eiendoms-selskap ble påvirket av dette.

Flere av selskapets leietakere ble rammet av perioder med forbud mot fysisk handel, forbud mot sosiale aktiviteter og andre smitteverntiltak. Smitteverntiltakene førte periodevis til lavere besøkstall på kjøpesentrene.

I 2021 oppnådde leietakere på kjøpesentrene totalt sett en betydelig omsætningsvekst, men med variasjoner mellom de ulike leietakerne.

Både norske og svenske myndigheter innførte støtteordninger for virksomheter som ble negativt påvirket av smitteverns-tiltakene, noe som en del av konsernets leietakere benyttet seg av.

For å avhjelpe situasjonen ytterligere ga konsernet tidsbegrensede leie-reduksjoner til leietakere som ble vesentlig berørt av smitteverntiltakene.

Med virkning fra februar 2022 er de aller fleste smitteverntiltakene fjernet, og samlunnet er i ferd med å normalisere.

RESULTAT OG BALANSE-SAMMENDRAG

Finansiell stilling / Balanse per 31.12.21

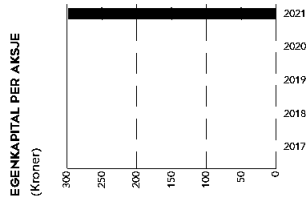
Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 62.000 millioner kroner (59.958), hvorav investerings-eiendommene utgjorde 56.530 millioner kroner (54.453).



3 DE 0
UJEV
LTOROK
T_PASS
SO <

INNHOLD

| | |
|----|-------------------------|
| 4 | OTE I KORTE TREKK |
| 6 | HOVEDPUNKTER 2021 |
| 8 | NØKKELTALL |
| 9 | ÅRSBERETNING |
| 20 | STYRET |
| 23 | ÅRSREGNSKAP KONSERN |
| 32 | NOTER KONSERN |
| 63 | ALTERNATIVE RESULTATMÅL |
| 68 | ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP |
| 73 | NOTER MORSELSKAP |
| 84 | REVISORS BERETNING |



Eiendomsrelaterte kostnader beløp seg til 1155 millioner kroner (1.112), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 756 millioner kroner (709).

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 111 millioner kroner (132).

Netto leieinntekter utgjorde 2.774 millioner kroner (2.707).

Verdiendring av investerings-eiendommer

Verdien av konsernets investerings-eiendommer økte i 2021 med 1.802 millioner kroner (-909).

Konsernets eiendomsportefølje består av eiendomssegmentene:

- Kjøpesentereidendom i Norge og Sverige
- Næringsseiendom inkludert utleieboliger, primært i Oslo-området

I 2021 hadde begge hovedsegmentene en positiv verdulvikling.

Verdien på konsernets næringsseiendom økte med 957 millioner kroner (1.051), mens verdien på kjøpesentereidendom økte med 845 millioner kroner (-1.960).

For ytterligere detaljer henvises det til senere avsnitt om eiendomsvirksomheten og til [note 14](#) i årsregnskapet.

Andel resultat i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper (FKV/TS)

Konsernets andel av resultat i FKV/TS utgjorde 283 millioner kroner (-22). Økningen forklares i all hovedsak av verdiendringer på kjøpesentereidommer og finansielle instrumenter utgjorde 140 millioner kroner (-219) i disse selskapene, og at skattekostnaden beløp seg til 61 millioner kroner (-12).

Egenkapitalen var 31.342 millioner kroner (28.136), og egenkapitalandelen 51 % (47). Egenkapital per aksje (aksjonærenes andel) var 298 kroner (268), og "Langsiktig substansverdi per aksje" er beregnet til 351 kroner (318).

Renteberende gjeld var 20.114 millioner kroner (21.003), og belåningsgraden var 35 % (38).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 3.004 millioner kroner (2.740).

Resultatsammendrag for 2021

Resultat før skattekostnad ble 4.767 millioner kroner (338).

Verdiendringer av investerings-eiendommer og finansielle instrumenter (inkludert felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper) utgjorde totalt 2.647 millioner kroner (-1.548).

Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta beløp seg til 2.068 millioner kroner (1.936).

Leieinntekter og eiendomsrelaterte kostnader

Leieinntektene beløp seg til 2.990 millioner kroner (2.962).

Leieinntektene påvirkes av at det er gitt midlertidige leiereduksjoner knyttet til koronapandemien på 25 millioner kroner (-53).

Eiendomsrelaterte inntekter var 939 millioner kroner (857), og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommens felleskostnader og drift av senterforretninger.



3 DE
HOME
FOR
T
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

INNHOLD

| | | |
|----|-------------------------|--|
| 4 | OTE I KORTE TREKK | |
| 6 | HOVEDPUNKTER 2021 | |
| 8 | NØKKELTALL | |
| 9 | ÅRSBERETNING | |
| 20 | STYRET | |
| 23 | ÅRSREGNSKAP KONSERN | |
| 32 | NOTER KONSERN | |
| 63 | ALTERNATIVE RESULTATMÅL | |
| 68 | ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP | |
| 73 | NOTER MORSELSKAP | |
| 84 | REVISORS BERETNING | |

Den samlede oversikt over resultat og balanse for disse selskapene finnes i [note 3, 4 og 5](#).

Andre driftsinntekter og kostnader
 Andre driftsinntekter utgjorde 165 millioner kroner (148), og var i hovedsak salgsinntekter fra annen virksomhet på 125 millioner kroner (113) og honorarer fra forvaltning av eiendommer for eksterne eiere på 40 millioner kroner (36).

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 351 millioner kroner (341), mens ordinære avskrivninger beløp seg til 32 millioner kroner (35).

Finansinntekter og kostnader
 Konsernets netto finanskostnader var 581 millioner kroner (792), mens netto rente-kostnader utgjorde 665 millioner kroner (705).

Netto valutagevinst knyttet til valutakursen for svenske kroner utgjorde 113 millioner kroner (-63).

Vedlending av finansielle instrumenter
 Verdien på konsernets finansielle instrumenter økte med 716 millioner kroner (-407), primært som følge av høyere langsiktige markedsrenter, gjennom 2021.

Kontantstrøm og likviditet
 I 2021 var netto kontantstrøm fra driften 1.997 millioner kroner (1.710).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 1.684 millioner kroner (1.373).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -492 millioner kroner (-410), mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten 1.226 millioner kroner (868).

Valutakurseffekten på konsernets bankbeholdning var -2 (4), og i 2021 ble likviditetsbeholdningen redusert med 36 millioner kroner (98).

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 8.214 millioner kroner (7.226), bestående av kortsiktige plasseringer på 448 millioner kroner (484) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 7.766 millioner kroner (6.742).

MORSELSKAPETS REGNSKAP OG DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

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

Regnskapet påvirkes av at morselskapet etter en omorganisering i januar 2020 ble rendyrket som et holdingselskap, og at konsernets eiendomsportefølle etter dette eies indirekte gjennom datterselskap. Det henvises til omtale av dette i konsernets årsberetning for 2020.

Morselskapets driftsinntekter utgjorde 0 (0), og resultat før skattekostnad beløp seg til 1.465 millioner kroner (1.693) som følge av utbytte fra datterselskaper.

Etter fradrag for skattekostnad ble årsresultatet 1.320 millioner kroner (1.823).

Styret foreslår følgende disponering av morselskapets årsresultat:

| | | | |
|---------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Avsatt til utbytte | 6,50 | 674 | millioner kroner |
| Overført til annen egenkapital: | 646 | millioner kroner | |
| Disponert resultat | 1.320 | millioner kroner | |

Morselskapets eiendeler hadde ved årsskiftet en bokført verdi på 22.808 millioner kroner (23.569). Bokført egenkapital var ved samme tidspunkt 2.827 millioner kroner (2.699), og egenkapitalandelen var 12,4 % (11,5).

INNHOOLD

| | |
|-------------------------|----|
| OTE I KORTE TREKK | 4 |
| HOVEDPUNKTER 2021 | 6 |
| NØKKELTALL | 8 |
| ÅRSBERETNING | 9 |
| STYRET | 20 |
| ÅRSREGNSKAP KONSERN | 23 |
| NOTER KONSERN | 32 |
| ALTERNATIVE RESULTATMÅL | 63 |
| ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP | 68 |
| NOTER MORSELSKAP | 73 |
| REVISORS BERETNING | 84 |

EIENDOMSVERKSOMHETEN

Eiendomsporteføljen per 31.12.21

Konsernets porteføljie av investerings-eiendommer bokføres til virkelig verdi. For informasjon om verdsettelsesmodellen og variablene som inngår i verddivurderingen, henvises det til [note 14](#).

Verdien av eiendomsporteføljen var vurdert til 56.530 millioner kroner (54.453), basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 4,97 % (5,19).

Årlig leieinntektsnivå, som viser eiendomsporteføljens forventede markedsleie for utleide og ledige arealer, økte i 2021 med 20 millioner kroner til 3.270 millioner kroner (3.250).

Eiendomsporteføljen fordeles på følgende hovedsegmenter:

| Segment | Kjøpesenter- eiendom | Nærings-eiendom | Markeds- verdi (Andel) | Leieinn- tektsnivå (Andel) | Yield |
|---------|----------------------|-----------------|------------------------|----------------------------|--------|
| | 71 % | 29 % | | | |
| | (72) | (28) | | | |
| | 77 % | 23 % | | | 5,34 % |
| | (77) | (23) | | | (5,54) |
| | | | | | 4,08 % |
| | | | | | (4,31) |

Per 31.12.2021 var ledigheten i eiendomsporteføljen 3,7 % (3,9).

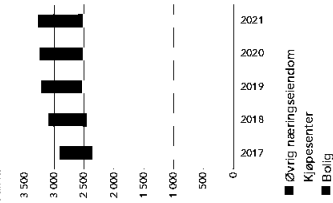
Eiendomsporteføljen eiet av felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper (FKV/TS)

I tillegg til eiendomsporteføljen som bokføres i konsernets balanse, har konsernet eierandeler i ytterligere 11 kjøpesentre, som eies gjennom FKV/TS. Eierandelen i disse selskapene er mellom 25 % og 50 %.

Konsernets andel av leieinntektsnivået, var ved årsskiftet 285 millioner kroner (275), og verdien av eiendomsporteføljen er vurdert til 4.421 millioner kroner (4.260).

LEIEINNTEKTSNIVÅ

Mill kr



KJØPESENTEROMRÅDET

Ved årsskiftet eide Olav Thon Eiendoms-selskap helt eller delvis 60 kjøpesentre i Norge og Sverige. I tillegg forvalter konsernet 16 sentre for eksterne eiere.

Olav Thon Eiendoms-selskap er Norges ledende kjøpesenteraktør og har en solid markedsposisjon.

I porteføljen inngår blant annet Norges største kjøpesentre målt etter omsetning, Lagunen storsenter i Bergen, og totalt 6 av landets 10 største kjøpesentre.

KJØPESENTERE SOM EIES AV KONSERNET

Leieinntektsnivået i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet var ved årsskiftet 2.802 millioner (2.830) (inkludert konsernets andel av deleide kjøpesentre).

Den samlede butikkomsetningen i 2021 var 54.999 millioner kroner (52.933).

Norge

I Norge var leieinntektsnivået i kjøpesentre 2.584 millioner kroner (2.590) (inkludert andel av leieinntektene i deleide kjøpesentre), og butikkomsetningen var 51.447 millioner kroner (49.469).

Sverige

Leieinntektsnivået i konsernets svenske kjøpesentre utgjorde 224 millioner svenske kroner (230). Butikkomsetningen var 3.545 millioner svenske kroner (3.413).

NÆRINGS-EIENDOM

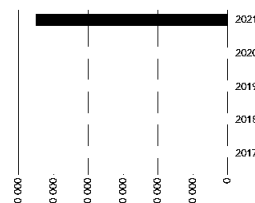
Leieinntektsnivået for konsernets nærings-eiendom økte til 753 millioner kroner (695), inkludert boligeiendom for utleie med rundt 75 millioner kroner.

For ytterligere informasjon om eiendomsvirksomheten henvises til selskapets nettside [oit.no](#).

INNHOOLD

| | |
|-------------------------|----|
| OTE I KORTE TREKK | 4 |
| HOVEDPUNKTER 2021 | 6 |
| NØKKELTALL | 8 |
| ÅRSBERETNING | 9 |
| STYRET | 20 |
| ÅRSREGNSKAP KONSERN | 23 |
| NOTER KONSERN | 32 |
| ALTERNATIVE RESULTATMÅL | 63 |
| ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP | 68 |
| NOTER MORSELSKAP | 73 |
| REVISORS BERETNING | 84 |

KJØPESENTEROMSETNING
Milli kr



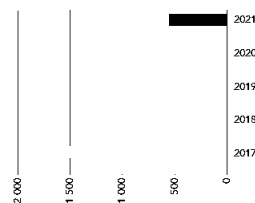
Prosjekter under planlegging
Olav Thon Eiendomsselskap arbeider med flere større eiendomsprosjekter, i hovedsak knyttet til videreutvikling av egen eiendomsportefølle, gjennomføring av prosjektene avhenger blant annet av offentlige tillatelser og markedsforhold.

For informasjon om konsernets eiendomsprosjekter, henvises det til selskapets nettside [OLIV.no](#).

FINANSIERING
Konsernets gjeldsporteefølle består av langsiktige kredittframmer i nordiske banker og gjeld opptatt i kapitalmarkedene i Norge og Sverige.

Ved årsskiftet var samlede kredittframmer på 27.880 millioner kroner (27.745), hvorav ubenyttet del utgjorde 7.766 millioner kroner (6.742).

NETTO INVESTERINGER
Milli kr



Rentebærende gjeld var dermed 20.114 millioner kroner (21.003).

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

Ved årsskiftet var utestående sertifikatt- og obligasjonsgjeld 13.523 millioner kroner (10.914), fordelt på:

Norge: 11.230 millioner NOK (8.723)
Sverige: 2.250 millioner SEK (2.100)

Gjelden hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,0 år (2,6), og 17 % (26) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

INVESTIERINGER
Konsernets netto investeringer i 2021 var 559 millioner kroner (914) og omfatter i hovedsak investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring og oppgradering av eksisterende eiendomsportefølle.

STØRRE EIENDOMSKJØP
Amfi Drøbak City, Frogn
Det ble i 3. kvartal 2021 inngått avtale om kjøp av eierselskapet til eiendommen som konsernet har disponert gjennom en leiekontrakt siden 1996. Amfi Drøbak City er en kjøpesentereiendom på ca. 20.000 kvadratmeter med 40 butikker i Frogn kommune, ca. 4 mil sør for Oslo. Eiendommen ble overtatt i 1. kvartal 2022.

STØRRE EIENDOMSSALG
Eiveseien 65-75, 85 Bærum
Tomt på 19.000 kvadratmeter ved Lysaker Stasjon i Bærum kommune.

Familia Kjøpesentrum, Hyllinge, Sverige
Kjøpesentret på ca. 15.000 kvadratmeter, lokalisert utenfor Helsingborg i Sverige.

EIENDOMSUTVIKLING
Eiendomsutvikling er en viktig del av konsernets virksomhet, og ved utgangen av 2021 var følgende større eiendomsprosjekter under oppføring:

To leilighetsleieeiendommer på totalt 47.000 kvadratmeter i Gardemoen Park, ved Oslo Lufthavn i Ullensaker kommune.

To nybygg på totalt 8.100 kvadratmeter med 68 boliger for utleie, sentralt i Oslo sentrum/Oslo øst.

Fornyelse av eiendomsporteføllen
I tillegg til de større eiendomsprosjektene gjennomføres det oppgraderinger og fornyelser ved flere av konsernets kjøpesentre og næringsleieeiendommer.



3 DE 5
HEV
FORSK
T_PASS
SO

INNHOLD

| | |
|-------------------------|----|
| OTE I KORTE TREKK | 4 |
| HOVEDPUNKTER 2021 | 6 |
| NØKKELTALL | 8 |
| ÅRSBERETNING | 9 |
| STYRET | 20 |
| ÅRSREGNSKAP KONSERN | 23 |
| NOTER KONSERN | 32 |
| ALTERNATIVE RESULTATMÅL | 63 |
| ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP | 68 |
| NOTER MORSELSKAP | 73 |
| REVISORS BERETNING | 84 |

BÆREKRAFT OG SAMFUNNSANSVAR

Olav Thon Eiendomsselskap følger Olav Thon Gruppens retningslinjer for arbeidet med bærekraftig utvikling og samfunnsansvar.

Olav Thon Gruppen er medlem av FNs Global Compact, og arbeider systematisk innenfor områdene menneskerettigheter, arbeidsforhold, miljø, antikorrupsjon og sosialt ansvar.

Dette arbeidet følges opp med mål og tiltak, og dokumenteres i en årlig Bærekraftsrapport i henhold til det Global Reporting Initiative (GRI) standarder.

Olav Thon Eiendomsselskap presenterte i 2021 for første gang et klimaregnskap for virksomheten, og vil i 2022 i tillegg til klimaregnskap også presentere en egen rapport for bærekraft i Olav Thon Eiendomsselskap.

AKSJONERFORHOLD

Ved utgangen av 2021 var sluttkursen på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap 195,60 kroner, en økning fra 183,50 kroner ved årets begynnelse.

Selskapets børsverdi var ved årsskiftet 20,3 milliarder kroner (19,0).

De siste årene har aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap gått følgende avkastning sammenliknet med utviklingen på Oslo Børs:

| | Askjekurs og utbytte OLT | Hovedindeks Oslo Børs |
|------------|--------------------------|-----------------------|
| 2021 | 9 % | 23 % |
| Siste 3 år | 42 % | 50 % |
| Siste 5 år | 28 % | 47 % |

Aksjeomsetning
I 2021 ble det omsatt 5,3 millioner aksjer (7,6), og gjennomført 18.024 (27.051) handler av aksjen over Oslo Børs.

Høyeste og laveste notering i 2021 var henholdsvis 214 kroner (189,60) og 157 kroner (85,90).

Utbytte

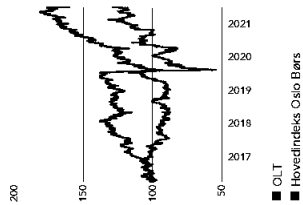
Selskapets utbyttepolitikk tilsier at aksjonærene skal motta et utbytte tilsvarende 30-40 % av konsernets resultat eksklusive verdiløfter, gitt tilfredsstillende soliditet og likviditet.

I 2021 ble det utbetalt utbytte for 2020 med 5 kroner per aksje til aksjonærene i selskapet per 31.08.2021.

Styret foreslår at det utbetales utbytte for 2021 med 6,50 kroner per aksje (5,00).

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

AKSJEKURSVIKLING OG HOVEDINDEKS SISTE 5 ÅR



REDEGJØRELSE OM FORETAKSSTYRING

Olav Thon Eiendomsselskap ønsker å opprettholde høy tillit blant investorer, långivere, leietakere og i samfunnet for øvrig, og tilstreber derfor god eierstyring og selskapsledelse.

Styringen av konsernet bygger i hovedsak på prinsipper som er gitt i "Norsk anbefaling – eierstyring og selskapsledelse", utgitt av Norsk utvalg for eierstyring og selskapsledelse.

Utfyllende redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse finnes på selskapets hjemmeside olt.no.

I 2021 ble det avholdt fem styremøter i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

REDEGJØRELSE OM FORETAKSSTYRING

Olav Thon Eiendomsselskap ønsker å opprettholde høy tillit blant investorer, långivere, leietakere og i samfunnet for øvrig, og tilstreber derfor god eierstyring og selskapsledelse.

Styringen av konsernet bygger i hovedsak på prinsipper som er gitt i "Norsk anbefaling – eierstyring og selskapsledelse", utgitt av Norsk utvalg for eierstyring og selskapsledelse.

Utfyllende redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse finnes på selskapets hjemmeside olt.no.

I 2021 ble det avholdt fem styremøter i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

3 DE 6
HEV
FORSK
T_PASS
SO

INNHOLD

| | |
|-------------------------|----|
| OTE I KORTE TREKK | 4 |
| HOVEDPUNKTER 2021 | 6 |
| NØKKELTALL | 8 |
| ÅRSBERETNING | 9 |
| STYRET | 20 |
| ÅRSREGNSKAP KONSERN | 23 |
| NOTER KONSERN | 32 |
| ALTERNATIVE RESULTATMÅL | 63 |
| ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP | 68 |
| NOTER MORSELSKAP | 73 |
| REVISORS BERETNING | 84 |

I kontorleiemarkedet i Oslo-området var leieprisene i hovedsak stabile, men med forskjeller i leiepris og ledighet mellom de ulike områdene i byen.

Konsernets markedsrisiko
Både kjøpseiereiendom og nærings-eiendom hadde en positiv verditvilling i 2021, hvor økt etterspørsel bidro til lavere markedsyielder for begge segmentene.

Leieprisene viste en stabil eller svakt fallende utvikling for kjøpseiereiendommer og en stabil eller svakt økende leie for nærings-eiendom.

Risikoen for betydelig økt ledighet og nedgang i konsernets leieinntekter vurderes som moderat. Sensitivitet knyttet til hvordan endring i avkastningskrav og leieinntekter påvirker eiendomsverdier og soliditet er omtalt i note 14 og på selskaps nettside olt.no.

Finansiell risiko
Finansiell risiko for Olav Thon Eiendoms-selskap vurderes i hovedsak å være konsernets tilgang til finansiering i bank- og kapitalmarkedene og prisen på finansiering.

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

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

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

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

OLAV THON EIENDOMSSLELSKAPS RISIKOFAKTORER
Konsernets risikofaktorer kan deles inn i hovedgruppene:
- Markedsrisiko
- Finansiell risiko
- Operasjonell risiko

Markedsrisiko
Konsernets markedsrisiko er knyttet til den generelle utviklingen i eiendoms-markedene, som påvirkes både av den generelle makroøkonomiske utviklingen og av etterspørselen etter nærings-eiendom som investeringsobjekt.

Markedsrisikoen er knyttet både til utviklingen i eiendommens markeds-verdi og leiepristilgangen for handels-, kontor og boligeiendommer.

Eiendommens markedsverdi og leiepris-utvikling påvirkes av makroøkonomiske variabler som endringer i bruttonasjonalproduktet, arbeidsledighet, inflasjon og renteutviklingen.

Endringer i markedets avkastningskrav som benyttes ved omsetning av nærings-eiendom og endringer i markeds-leie for eiendommene, påvirker eiendomsverdiene direkte. Beregninger av dette finnes i note 14 i årsrapporten.

Markedet for nærings-eiendom i 2021
Markedet for nærings-eiendom utviklet seg svært godt i 2021, med en høy etterspørsel etter nærings-eiendom som investeringsobjekt. Omsetningsvolumet i transaksjonsmarkedet for nærings-eiendom i Norge i 2021 ble det høyeste noensinne.

På bakgrunn av høy etterspørsel steg markedsprisene på nærings-eiendom i de fleste segmentene i 2021.

Leieprisene på kjøpseiereiendommer viste i hovedsak en stabil utvikling.

INNHOOLD

| | |
|-------------------------|----|
| OTE I KORTE TREKK | 4 |
| HOVEDPUNKTER 2021 | 6 |
| NØKKELTALL | 8 |
| ÅRSBERETNING | 9 |
| STYRET | 20 |
| ÅRSREGNSKAP KONSERN | 23 |
| NOTER KONSERN | 32 |
| ALTERNATIVE RESULTATMÅL | 63 |
| ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP | 68 |
| NOTER MORSELSKAP | 73 |
| REVISORS BERETNING | 84 |

Offisiell kredittrating

Olav Thon Eiendomsselskap ble i februar 2021 tildelt Investment Grade Rating Baa2 fra Moody's med *Stable outlook*.

Kredittratingen har økt konsernets tilgang til finansiering både i det norske og i de internasjonale kapitalmarkedene ytterligere.

Utvikling i finansieringsmarkedene

Tilgangen til finansiering vurderes som meget god i 2021, både som følge av positiv utvikling i finansieringsmarkedene og av den offisielle kredittratingen som selskapet ble tildelt i februar.

Renteutvikling

Gjenåpningen av samfunnet i 2021 medførte vekst i økonomien, og forholdene i norsk økonomi ble gradvis normalisert. Norges Bank økte derfor styringsrenten 1.2. halvår fra 0,00 % til 0,50 %.

Den korte norske pengemarkedsrenten (3 mnd. NIBOR) økte fra 0,49 % ved starten av året til 0,95 % ved utgangen av året. Den lange pengemarkedsrenten (10 års swaprente) økte fra 1,30 % til 1,90 % ved årsslutt.

Riksbanken i Sverige holdt renten uendret på 0 % i 2021, men den korte penge-markedsrenten (3 mnd. STIBOR) var uendret på -0,05 % gjennom året. Den lange pengemarkedsrenten (10 års swaprente) økte fra 0,39 % til 0,96 % ved utgangen av året.

Kredittmarkedet

Kredittmarginen som indikeres for nye lån utstedt av konsernet, falt gradvis i de 3 første kvartalene av året, men økte noe tilbake i 4. kvartal. Ved årsskiftet var kredittmarginen for 5 års usikret obligasjonslån i Norge indikert til 0,95 % (1,05), mens 12 måneders usikret sertifikatlån ble indikert til 0,25 % (0,35).

Konsernets finansielle risikofaktorer

Konsernets virksomhet medfører ulike typer finansielle risikofaktorer:

- Likviditetsrisiko
- Renterisiko
- Valutarisiko
- Kreditrisiko

Beskrivelse av finansiell risikostyring og målsetninger for finansiell risiko finnes i note 18 i årsrapporten for 2021. Nedfor følger status for de ulike risikofaktorene ved årsskiftet.

Likviditetsrisiko

Ved årsskiftet var konsernets samlede likviditetsreserve 8.214 millioner kroner (7.226). Gjeldsporteføljen hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,0 år (2,6). 17 % (26) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

Per 31.12.2021 utgjør likviditetsreserven 240 % av gjeldsforfall de neste 12 månedene.

Renterisiko

Ved årsskiftet hadde konsernet en fastrenteandel med rentebinding utover 1 år på 57 % (55), med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,9 år (3,6).

Ved årsskiftet var gjennomsnittlig rentesats 3,16 % (3,06).

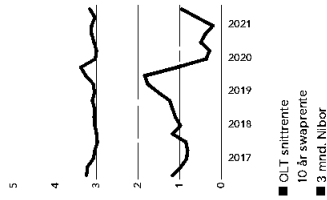
Rentesikringen i konsernet foretas i hovedsak ved bruk av finansielle instrumenter (renteswaper) på porteføljnivå.

Porteføljen av finansielle instrumenter var ved årsskiftet 18.087 millioner kroner (13.875), og hadde en markedsverdi på -988 millioner kroner (-1.748).

Markedsverdien påvirkes av endringer i det langsigtede rentenivået og av gjenværende løpetid på renteswaperne.

RENTEUTVIKLING SISTE 5 ÅR

Prosent





5 DE 9 HJEV JTOROK < > T_PASS SO< Q

INNHOLD

| | |
|-------------------------|----|
| OTE I KORTE TREKK | 4 |
| HOVEDPUNKTER 2021 | 6 |
| NØKKELTALL | 8 |
| ÅRSBERETNING | 9 |
| STYRET | 20 |
| ÅRSREGNSKAP KONSERN | 23 |
| NOTER KONSERN | 32 |
| ALTERNATIVE RESULTATMÅL | 63 |
| ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP | 68 |
| NOTER MORSELSKAP | 73 |
| REVISORS BERETNING | 84 |


ERKLÆRING I HENNHOLD TIL VERDIPAPIR- HANDELLOVENS §5-5

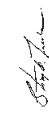
Vi bekrefter at selskaps årsregnskap for 2021 etter beste overbevisning er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettvisende bilde av konsernet og selskaps eiendeler, gjeld, finansiell stilling og resultat som helhet.


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


Oslo 23. mars 2022

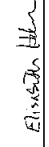
Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA



Olav Thon (styrets formann)


Stig O. Jacobsen


Sissel Berdal Haga Thon


Line Norbye


Elisabeth Holvik


Ole-Christian Hallerud
(konst. adm. direktør)

Olav Thon Eiendomsselskap
Selskapsregisteret
Postboks 4189 Sentrum
0105 Oslo
Telefon: 22 06 00 00
E-post: tilpass@olavthon.no
ol.no

Produert av Balt Communication AS

INNHOLD

| | |
|-------------------------|----|
| OTE I KORTE TREKK | 4 |
| HOVEDPUNKTER 2021 | 6 |
| NØKKELTALL | 8 |
| ÅRSBERETNING | 9 |
| STYRET | 20 |
| ÅRSREGNSKAP KONSERN | 23 |
| NOTER KONSERN | 32 |
| ALTERNATIVE RESULTATMÅL | 63 |
| ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP | 68 |
| NOTER MORSELSKAP | 73 |
| REVISORS BERETNING | 84 |

STYRET



OLAV THON
Styrets formann
Født: 1923

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

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

Per 31.12.21 eide Olav Thon og nærstående 70 930 aksjer i selskapet. Olav Thon hadde ved samme tidspunkt ingen opsjoner i selskapet.



SISSSEL BERDAL HAGA THON
Styremedlem
Født: 1940

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

Sissel Berdal Haga Thon arbeider aktivt som designansvarlig for alle Olav Thon Gruppens eiendommer. Sissel Berdal Haga Thon er styremedlem i Olav Thon Stiftelsen og i Olav Thon Gruppen AS, styreleder i Olav Thons Legat, og styremedlem i Olav Thons DNT-stiftelse.

Per 31.12.21 eide Sissel Berdal Haga Thon og nærstående 70 930 aksjer i selskapet. Hun hadde ingen opsjoner.

Styremedlem siden 2010.



STIG O. JACOBSEN
Styremedlem
Født: 1955

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

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

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

Per 31.12.21 eide Stig O. Jacobsen og nærstående ingen aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner.

Styremedlem siden 2005.



3 DEZ
UJEV
UJFORSK
T_PASS
SO

INNHOOLD

| | |
|-------------------------|----|
| OTE I KORTE TREKK | 4 |
| HOVEDPUNKTER 2021 | 6 |
| NØKKELTALL | 8 |
| ÅRSBERETNING | 9 |
| STYRET | 20 |
| ÅRSREGNSKAP KONSERN | 23 |
| NOTER KONSERN | 32 |
| ALTERNATIVE RESULTATMÅL | 63 |
| ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP | 68 |
| NOTER MORSELSKAP | 73 |
| REVISORS BERETNING | 84 |



LINE NORBYE
Styremedlem
Født: 1971

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

Per 31.12.21 eide Line Norbye indirekte 781.343 aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Styremedlem siden 2014.



ELISABETH HOLVIK
Styremedlem
Født: 1970

Elisabeth Holvik er utdannet sosialøkonom fra Universitetet i Bergen.

Elisabeth Holvik har lang erfaring fra finansbransjen, og har jobbet i Norges Bank, SEB Norge, Nordea, Giltfir/BN Bank og har siden 2009 vært sjeføkonom i SpareBank 1 Gruppen. Hun har jobbet som konsulent i McKinsey & Company, og på oppdragsanlegg ved siden av skole og utdanning.

Elisabeth Holvik er medlem av arbeidsutvalget for Senter for Pengepolitikk ved BI, og sitter i styret i Viken Pensjonskasse og i Homely. Holvik var medlem av det regjeringsoppnevnte utvalget Norge mot 2025.

Per 31.12.21 eide Elisabeth Holvik og nærstående 500 aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner.

Styremedlem siden 2021.



DAG TANGEVALD-JENSEN
Administrerende direktør
Født: 1960

Dag Tangevald-Jensen er siviløkonom fra Copenhagen Business School.

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

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

Per 31.12.2021 eide Dag Tangevald-Jensen og nærstående 2.300 aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner. Administrerende direktør siden 2000.



9 DE 23
UJEV
UTFORSK
T_PASS
SO

INNHOLD

| | |
|----|-------------------------|
| 4 | OTE I KORTE TREKK |
| 6 | HOVEDPUNKTER 2021 |
| 8 | NØKKELTALL |
| 9 | ÅRSBERETNING |
| 20 | STYRET |
| 23 | ÅRSREGNSKAP KONSERN |
| 32 | NOTER KONSERN |
| 63 | ALTERNATIVE RESULTATMÅL |
| 68 | ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP |
| 73 | NOTER MORSELSKAP |
| 84 | REVISORS BERETNING |

KONSERN OPPSTILLING TOTALRESULTAT

| | Note | 2021 | 2020 |
|--|---------|--------------|---------------|
| (Beløp i millioner kroner) | | | |
| Leieinntekter | | 2 990 | 2 962 |
| Eiendomsrelaterte inntekter | 7 | 939 | 857 |
| Eiendomsrelaterte kostnader | 8, 9 | -1 155 | -1 112 |
| Netto leieinntekter | 1 | 2 774 | 2 707 |
| Andre driftsinntekter | 7 | 165 | 148 |
| Andre driftskostnader | 8, 10 | -154 | -151 |
| Administrasjonskostnader | 8, 11 | -197 | -190 |
| Ordinære avskrivninger og nedskrivninger | 13 | -32 | -35 |
| Forvaltningsresultat | 1 | 2 558 | 2 479 |
| Verdendring investeringsleiddommer | 14 | 1 802 | -909 |
| Verdendring rett til bruk eiendeler | 22 | -12 | -12 |
| Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper | 3, 4, 5 | 283 | -22 |
| Driftsresultat | 1 | 4 631 | 1 537 |
| Finansinntekter | 12 | 118 | 10 |
| Finanskostnader | 12, 22 | -699 | -802 |
| Verdendring finansielle instrumenter | 19 | 716 | -407 |
| Netto finansposter | | 136 | -1 198 |
| Resultat før skattekostnad | | 4 767 | 338 |
| Endring utsatt skatt | 25 | -736 | 89 |
| Betalbar skatt | 25 | -208 | -170 |
| Skattekostnad | 25 | -944 | -81 |
| Resultat | | 3 822 | 257 |
| Andre inntekter og kostnader: | | | |
| Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder: | | | |
| Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta | | -103 | 165 |
| Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet | | 0 | -128 |
| Skatt på utvidet resultat | | 0 | 28 |
| Totalresultat | | 3 720 | 322 |
| Resultat tilordnet: | | | |
| Aksjonærer | | 3 770 | 315 |
| Ikke-kontrollerende eierinteresser | | 53 | -57 |
| Totalresultat tilordnet: | | 3 667 | 379 |
| Aksjonærer | | 53 | -57 |
| Ikke-kontrollerende eierinteresser | | 36 | 3 |
| Resultat per aksje - basis og utvannet: (I hele kroner) | | | |

Ole Thon Eiendomsselskap
 Skjerveveien 10
 Postboks 4189 Sentrum
 0105 Oslo
 Telefon: 22 06 00 00
 E-post: tilpass@olethon.no
 ole.no

Produert av Balt Communication AS



3 DE 25
HOME
←
→
↶
↷
↺
↻
↵
↶
↷
↺
↻
↵
T_PASS
↵
↶
↷
↺
↻
↵
SO <

INNHOLD

| | |
|----|-------------------------|
| 4 | OTE I KORTE TREKK |
| 6 | HOVEDPUNKTER 2021 |
| 8 | NØKKELTALL |
| 9 | ÅRSBERETNING |
| 20 | STYRET |
| 23 | ÅRSREGNSKAP KONSERN |
| 32 | NOTER KONSERN |
| 63 | ALTERNATIVE RESULTATMÅL |
| 68 | ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP |
| 73 | NOTER MORSELSKAP |
| 84 | REVISORS BERETNING |

KONSERN KONTANTSTRØMOPPSTILLING

| | Note | 2021 | 2020 |
|---|---------|---------------|--------------|
| (Beløp i millioner kroner) | | | |
| Resultat før skatt | | 4 767 | 338 |
| Verdendring investeringsleiemid | 14 | -1 802 | 909 |
| Verdendring finansielle instrumenter | 12 | -716 | 407 |
| Kostnadsførte renter | 12 | 670 | 702 |
| Betalte renter | | -667 | -731 |
| Betalte skatter | | -169 | -251 |
| Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper | 3, 4, 5 | -283 | 22 |
| Ordinære avskrivninger/nedskrivninger | 13 | 32 | 35 |
| Endring i driftrelaterte tidsavgrensningsposter | | -147 | -57 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | | 1 684 | 1 373 |
| Innbetaling ved salg av varige driftsmidler | | 366 | - |
| Utbetaling ved kjøp av investeringsleiemid og varige driftsmidler | 14 | -873 | -680 |
| Utbetalinger ved kjøp av datterselskap | 5 | - | -33 |
| Andre investeringer | | 14 | 304 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | | -492 | -410 |
| Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld | 23 | 14 550 | 10 257 |
| Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld | 23 | -15 245 | -11 099 |
| Avdrag leierforpliktelser | 23 | -11 | -13 |
| Utbetaling av utbytte | | -520 | -13 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | | -1 226 | -868 |
| Valutakurseffekter bankbeholdning | | -2 | 4 |
| Netto endringer i kontanter og bankinnskudd | | -36 | 98 |
| Kontanter og bankinnskudd 1.1. | | 484 | 386 |
| Kontanter og bankinnskudd 31.12. | | 448 | 484 |
| Utrukne kommitterte lånefasiliteter | | 7 766 | 6 742 |



3 DE 26
UJEV
JT FORSK
T_PASS
SO <

INNHOLD

| | |
|-------------------------|----|
| OTE I KORTE TREKK | 4 |
| HOVEDPUNKTER 2021 | 6 |
| NØKKELTALL | 8 |
| ÅRSBERETNING | 9 |
| STYRET | 20 |
| ÅRSREGNSKAP KONSERN | 23 |
| NOTER KONSERN | 32 |
| ALTERNATIVE RESULTATMÅL | 63 |
| ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP | 68 |
| NOTER MORSELSKAP | 73 |
| REVISORS BERETNING | 84 |

KONSERN OPPSTILLING OVER ENDRINGER I EGENKAPITAL

(Beløp i millioner kroner)

| | Aksje- kapital | Overkurs | Omregnings- differanser | Oppløst egenkapital | Sjefris- reserve | Majoritets- aksjonærens egenkapital | Ikke- kontrollerte eierinteresser | Sum egenkapital |
|-------------------------------|-------------------|------------|----------------------------|------------------------|---------------------|---|---|--------------------|
| Egenkapital 31.12.2019 | 106 | 318 | -132 | 26 987 | 88 | 27 368 | 452 | 27 819 |
| Resultat | | | | 315 | | 315 | -57 | 257 |
| Andre inntekter og kostnader | | | 165 | -100 | | 65 | | 64 |
| Kjøp egne aksjer | -3 | | | 3 | | 0 | | 0 |
| Aksjebytte | | | | 5 | | 5 | | 9 |
| Andre endringer | | | | | | | -13 | -13 |
| Egenkapital 31.12.2020 | 104 | 318 | 32 | 27 310 | -12 | 27 752 | 385 | 28 136 |
| Resultat | | | | 3 770 | | 3 770 | 53 | 3 822 |
| Andre inntekter og kostnader | | | -103 | 0 | | -103 | | -103 |
| Aksjebytte | | | | -518 | | -518 | | -520 |
| Andre endringer | | | | 5 | | 5 | | 6 |
| Egenkapital 31.12.2021 | 104 | 318 | -70 | 30 567 | -12 | 30 907 | 436 | 31 342 |



3 DE 27
HOME
LEFT
RIGHT
SEARCH
PRINT
PDF
50x

INNHOLD

KONSERN NOTER

(i tallopstillingene er alle beløp i hele millioner kroner)

| | |
|-------------------------|----|
| OTE I KORTE TREKK | 4 |
| HOVEDPUNKTER 2021 | 6 |
| NØKKELTALL | 8 |
| ÅRSBERETNING | 9 |
| STYRET | 20 |
| ÅRSREGNSKAP KONSERN | 23 |
| NOTER KONSERN | 32 |
| ALTERNATIVE RESULTATMÅL | 63 |
| ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP | 68 |
| NOTER MORSELSKAP | 73 |
| REVISORS BERETNING | 84 |

GENERELT

Olav Thon Eiendomsselskap ASA er et allmennaksjeselskap registrert i Norge og notert på Oslo Børs. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Stenerisgata 2A i Oslo. Olav Thon Eiendomsselskap ASAs konsernregnskap for regnskapsåret 2021 ble vedtatt i styremøte den 23.03.22.

Konsernets virksomhet er erverv, utvikling og utleie av næringsleiligheter og kjøpesenter i Norge og Sverige, samt noe tilknyttet virksomhet.

GRUNNLAG FOR UTARBEIDELSE AV ÅRSREGNSKAPET

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

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

- Investeringselementer vurderes til virkelig verdi
- Enkeltstående instrumenter vurderes til virkelig verdi over resultatet

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

NYE OG ENDREDE STANDARDER

Endringer i standarder og fortolkninger med ikrafttredelse 1. januar 2021 har ikke hatt vesentlig betydning på konsernregnskapet til Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

VESENTLIGE REGNSKAPSPRINSIPPER

Funksjonell valuta og presentasjonsvaluta
Konsernets presentasjonsvaluta er NOK. Dette er også morselskapets funksjonelle valuta.

Selskaper med annen funksjonell valuta, omregnes til balansedagens kurs for balanseposter, og til transaksjonskurs for resultatposter. Omregningsdifferanser føres mot andre inntekter og kostnader.

Konsolidering

Konsernregnskapet for Olav Thon Eiendomsselskap ASA omfatter regnskapet til morselskapet og selskaper hvor konsernet har kontroll på balanse dagen.

Konsernet kontrollerer foretak som det er investert i dersom konsernet:

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

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

Olav Thon Eiendomsselskap
Selskapsregisteret
Postboks 4189 Sentrum
0105 Oslo
Telefon: 22 06 00 00
E-post: tilpass@olavthon.no
02.03

Produent av Balkt Kommunikasjon AS

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

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

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

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

Tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter

Konsernet har investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter. Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll eller felles kontroll, over den finansielle og operasjonelle styringen.

Felleskontrollerte virksomheter er ordninger der de partene som har felles kontroll over ordningen har rett til ordningens netto eiendeler. Felles kontroll er den kontraktmessige avtalen om deling av kontroll over en ordning som bare foreligger når beslutninger om relevante aktiviteter krever enstemmighet mellom de partene som deler kontroll. Vurderingsselementene som benyttes ved bestemmelse av om konsernet har felles kontroll eller betydelig innflytelse over et selskap er tilsvarende som vurderingene av kontroll av datterselskaper.

Tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter innregnes etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse eller felles kontroll oppnås og inntil slik innflytelse opphører. Ved førstegangsinnregning vurderes tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter til anskaffelseskost. Konsernets andel av resultatet i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter innregnes i den balanseførte verdien av enhetene og i konsernets resultat, og er presentert som en del av driftsresultatet på egen linje i resultatregnskapet. Mottatt utbytte reduserer investerings balanseførte verdi.



INNHOOLD

| | |
|----|-------------------------|
| 4 | OTE I KORTE TREKK |
| 6 | HOVEDPUNKTER 2021 |
| 8 | NØKKELTALL |
| 9 | ÅRSBERETNING |
| 20 | STYRET |
| 23 | ÅRSREGNSKAP KONSERN |
| 32 | NOTER KONSERN |
| 63 | ALTERNATIVE RESULTATMÅL |
| 68 | ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP |
| 73 | NOTER MORSELSKAP |
| 84 | REVISORS BERETNING |

Transaksjonsprisen allokeres i så fall til de ulike leveringsforpliktelsene i henhold til relative fritstående salgspriser for de ulike leveransene. Kontrakten angir normalt anses kontraktsprisene å representere fritstående salgspriser. Variable vederlag medtas i transaksjonsprisen når det er svært sannsynlig at en betydelig reversering av innregnede inntekter ikke vil finne sted når usikkerheten knyttet til det variable vederlaget opphører.

Tidspunkt for inntektsføring kan enten skje over tid eller på et bestemt tidspunkt, og vurderes særskilt for hver leveringsforpliktelse basert på når kontrollen over varer og tjenester overføres til kunde. Alle inntektene i konsernet inntektsføres over tid.

Inntekter fra varer og tjenester som leveres og inntektsføres over tid:

- Inntekter fra viderebelastning av felleskostnader, som er vurdert å være en ikke-leiekomponent i utleieavtalene (presentert som Elendomsrelaterte inntekter)
- Salg av markedsførings tjenester, som er vurdert å være en ikke-leiekomponent i utleieavtalene (presentert som Elendomsrelaterte inntekter)

- Forvaltningsonorarer (presentert som Andre driftsinntekter)
- Øvrige driftsinntekter (presentert som Andre driftsinntekter)

Tjenestene inntektsføres løpende over tid fordi kunden/leietaker mottar tjenester i en løpende leveransforpliktelse, og forbruker disse simultant. Driftsinntekter måles til virkelig verdi av vederlaget fratrukket merverdiliggift og rabatter.

I note 7 gis ytterligere informasjon om leveringsforpliktelsene for konsernets ulike inntektsstrømmer.

Agent- prinsipp vurdering

Konsernet har vurdert hvorvidt det er agent eller prinsipp ved levering av tjenester som betales via felleskostnader i utleieavtalene. Konsernet benytter i de fleste tilfeller underleverandører for å oppfylle forpliktelsene overfor leietakerne som spesifisert i leieavtalen. Tjenestene som leveres gjelder utelukkende bygget som helhet/fellesskapet og er ikke knyttet opp til enkelte utleielekøler. Det er konsernet som har myndighet til å akseptere eller avvise hva som skal utføres/ bestilles som påvirker elementene innenfor felleskostnader. Det er ingen leietakere som forvalter en bestilling mot leverandør, eller har beslutningsmyndighet om hva som skal prioriteres. Videre er det utleier som har anledning til å fastsette priser som skal belastes felleskostnadene. Konsernet viderefremidler ikke bare tjenestene, men er ansvarlig for at forpliktelsene iht leieavtalen overholdes. Tjenesteleveransen er vurdert å bestå av flere elementer som anses som en samlet driftstjeneste til leietakerne. Basert på denne vurderingen har konsernet konkludert med at det er prinsipp.

Offentlige tilskudd

Offentlige tilskudd innregnes når det foreligger rimelig sikkerhet for at foretaket vil oppfylle vilkårene knyttet til tilskuddene, og det er rimelig sikkert at tilskuddet vil bli mottatt. Offentlige tilskudd som mottas som kompensasjon for kostnader eller underskudd som allerede er påløpt, eller i den hensikt å gi umiddelbar finansiell støtte til foretaket uten framtidige tilknyttede utgifter, innregnes i resultatet i den regnskapsperioden det blir mottakbart.

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

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

Driftssegmenter

For ledelsesformål er konsernet organisert i to strategiske driftssegmenter, henholdsvis "Kjæpesenter" og "Nærings-eiendom". De to driftssegmentene representerer ulike leietakerbehov og er derfor styrt delvis uavhenglig av hverandre. Konsernet har virksomhet i to geografiske områder, Norge og Sverige.

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

Prinsipper for inntektsføring

Konsernets inntekter knyttes seg til leieinntekter innregnet etter IFRS 16 Leieavtaler, og andre elendoms- og driftsrelaterte inntekter innregnet etter IFRS 15 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder. For en kontrakt som inneholder både leiekomponenter og ikke-leiekomponenter, fordeler konsernet vederlagene i kontrakten i henhold til prinsippene i IFRS 15 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder.

Leieinntekter

Leieinntekter som er innregnet etter IFRS 16 Leieavtaler er presentert som leieinntekter og innregnes over kontraktens leieperiode netto etter merverdiliggift. Konsernet har vurdert at utleieavtalene består av en leiekomponent som er rettet til bruk av butikklokale/næringslokale, og to ikke-leiekomponenter som er andre tjenester (dekket av felleskostnader) og markedsføring. Vederlaget for leie av butikklokale/næringslokale består av fast leie/minimumsleie og/eller omsætningsbasert leie. Betalingen for felleskostnader består av betaling for både leiekomponenten (elendomsrett, festeavgift og andel adm.påslag) og ikke-leiekomponenter (f.eks renhold, vakimester og service og vedlikehold). Den del av felleskostnadene som er vurdert å være leiebetaling, og ikke betalinger for separate tjenester, er presentert som leieinntekter i resultatoppstillingen.

Driftsinntekter fra kontrakter med kunder

Inntegning av inntekter reflekterer overføring av varer eller tjenester til kunden, på det tidspunktet kunden oppnår kontroll over en vare eller tjeneste, og dermed har muligheten til å bestemme bruken av og kan motta fordelene fra varen eller tjenesten. Driftsinntekter fra kontrakter med kunder innregnes med det beløp som reflekterer hva konsernet forventer å motta for varen eller tjenesten. Konsernet har konkludert med at det er prinsipp i inntektsstrømmer hvor dette er relevant. Konsernet vurderer ved kontraktsinngåelse om leveransen består av flere særskilte leveringsforpliktelser.

Oslo, Tjorn Eiendomselskap
Selskapsnummer
Forbods 489 Sertum
0105 Oslo

Telefon: 22 06 00 00
E-post: tilpass@oslobygg.no
oslobygg.no

Produent av Balt Communication AS



3 DE 29
UJEV
U-TOROK
T_PASS
SOX

INNHOOLD

| | | | |
|-------------------------|----|--|--|
| OTE IKORTE TREKK | 4 | Driftskostnader | Elendomsrelaterte kostnader inkluderer kostnader knyttet til forvaltning av eiendommene, kostnader knyttet til utleie, markedsføring av eiendommene, eiers andel av felleskostnader samt drifts- og vedlikeholdskostnader. |
| HOVEDPUNKTER 2021 | 6 | Andre driftskostnader inkluderer kostnader knyttet til aktiviteter i ikke-elendomsrelatert virksomhet. | |
| NØKKELTALL | 8 | Administrasjonskostnader gjelder kostnader som ikke direkte er knyttet til drift og utleie av eiendommene eller til ikke-elendomsrelatert virksomhet, og inkluderer kostnader knyttet til overordnede eier- og konserntilknysninger. | |
| ÅRSBERETNING | 9 | | |
| STYRET | 20 | | |
| ÅRSREGNSKAP KONSERN | 23 | | |
| NOTER KONSERN | 32 | Lånekostnader | Lånekostnader balanseføres i den grad de er direkte relatert til prosjekter under oppføring frem til tidspunktet prosjektet ferdiggjøres og tas i bruk. |
| ALTERNATIVE RESULTATMÅL | 63 | Avsetninger | En avsetning regnskapsføres når konsernet har en forpliktelse (rettlig eller sekrpålågt) som en følge av en tidligere hendelse, og det er overveiende sannsynlig at det viskje et økonomisk oppgjør som følge av denne forpliktelsen, og beløpets størrelse kan måles pålitelig. |
| ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP | 68 | Investeringselendom | Investeringselendommer, inkludert investeringselendom under oppføring, er eiendeler som eies enten for å oppnå leieinntekter og/eller verdistigninger og som ikke er benyttet til eget bruk av konsernets selskaper. Investeringselendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Endringer i virkelig verdi regnskapsføres i resultatregnskapet. |
| NOTER MORSELSKAP | 73 | Alle investeringselendommer er verdsatt basert på neddiskontering av fremtidige leieinntekter (DCF-modell), med et avskningskrav som reflekterer risiko i netto kontantstrømmer. Verdsattelsen utføres av uavhengige eksterne rådgivere. Se ytterligere beskrivelse i note 14. | |
| REVISORS BERETNING | 84 | Overføring til eller fra kategorien investeringselendom gjennomføres kun som følge av endret bruk av eiendommen. Ved overføring fra eierbenyttet eiendom til investeringselendom som følge av endret bruk, vil differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifiseringenføres over andre inntekter og kostnader ved gevinst og føres direkte over resultatet ved tap. Ved avhendning av eiendommen overføres gevinsten til opplynt egenkapital. Ved overføring fra investeringselendom til eierbenyttet eiendom vil eiendommens anskaffelseskost være virkelig verdi på tidspunktet for bruksendring. | |

Konsernet som leietaker

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

Innregning av leieavtaler og innregningsunntak

På hverskettestidspunktet for en leieavtale innregner konsernet en leieforpliktelse og en tilsvarende brukrettelendel for alle sine leieavtaler, med unntak av kortsiktede leieavtaler og eiendeler med lav verdi. For disse leieavtalene innregner konsernet leiebetalingene som andre driftskostnader i resultatregnskapet når de påløper.

Leieforpliktelser

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

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

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

Bruksrettelendeler

Konsernet har i hovedsak leieavtaler knyttet til festeomter og lekaler/seksjoner i forbindelse med kjøpesentertidrift. Bruksrettighetene er klassifisert som investeringselendom og verdsettes til virkelig verdi etter IFRS 40. Bruksrettelendeler som ikke er investeringselendom avskrives lineært over leieperioden.

Revidering og endring av leieavtaler

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

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler består hovedsakelig av driftsøsøre og eierbenyttet eiendom. Varige driftsmidler måles til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Når eiendeler selges eller avhendes, blir balanseført verdi fratrukket, og eventuelt tap eller gevinst resultatføres.

Oslo, Thor Eiendomselskap
Selskapsnummer
Forboks 489 Surtun
0105 Oslo

Telefon: 22 06 00 00
E-post: tilpass@osloeiendom.no
02.00

Produent av Bolt Communication AS



3 DE 30

-UEV- J-TOR&K < > T -PASS < > SO<

INNHOOLD

| | |
|---|---|
| <p>Finansielle instrumenter Et finansielt instrument er enhver kontrakt som gir opphav til en finansiell eiendel for et foretak og en finansiell forpliktelse eller et egenkapitalinstrument for et annet foretak. Finansielle instrumenter innregnes i balansen når konsernet har blitt part i instrumentets kontraktmessige betingelser. Finansielle instrumenter frages når de kontraktmessige rettighetene eller pliktene er opphørt, som vil si når plikten angitt i kontrakten er oppfylt, kansellert eller utløpt.</p> <p>Finansielle eiendeler Konsernets finansielle eiendeler består av utån og bankinnskudd, fordringer som stammer fra den ordinære driften, samt derivater dersom virkelig verdi er høyere enn null. Klassifiseringen av finansielle eiendeler ved førstegangsinnregning avhenger av karakteristika ved de kontraktmessige kontantstrømmene til eiendelen, og hvilken forretningsmodell konsernet legger til grunn i styringen av sine finansielle eiendeler. Med unntak for kunderordringer som ikke har et betydelig finansieringselement, innregner konsernet en finansiell eiendel til virkelig verdi tillegg, hvis den finansielle eiendelen ikke er målt til virkelig verdi med veridendringer over andre inntekter og kostnader, transaksjonskostnader.</p> <p>Konsernet klassifiserer sine finansielle eiendeler i følgende kategorier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Finansielle eiendeler målt til amortisert kost - Finansielle eiendeler til virkelig verdi med veridendringer over resultatet <p>Finansielle eiendeler målt til amortisert kost Konsernet måler finansielle eiendeler til amortisert kost hvis følgende betingelser er oppfylt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Den finansielle eiendelen holdes i en forretningsmodell hvor formålet er å motta kontraktfestede kontantstrømmer, og - Kontraktvilkårene for den finansielle eiendelen gir opphav til kontantstrømmer som utelukkende består av betaling av hovedstol og renter på gitte datoer. <p>Etterfølgende måling av finansielle eiendeler målt til amortisert kost gjøres ved bruk av effektiv rentes-metode og er gjenstand for tapsavsetning. Gevinst og tap føres i resultatet når eiendelen er frages, modifisert eller nedskrevet.</p> <p>Konsernets finansielle eiendeler til amortisert kost inkluderer utån og bankinnskudd, samt fordringer som stammer fra den ordinære driften. Kunderordringer som ikke har et betydelig finansieringselement er målt til transaksjonsprisen i samsvar med IFRS 15 inntekter fra kontrakter med kunder.</p> <p>Finansielle eiendeler til virkelig verdi med veridendringer over resultat Derivater regnskapsføres til virkelig verdi som ved førstegangsinnregning normalt tilsvarer kostpris. Etterfølgende endringer i virkelig verdi føres over resultatet. Denne kategorien inneholder rente- og valutaderivater.</p> <p>Avsetninger for tap på finansielle eiendeler Det avsettes for forventede tap (ECL) på alle gjelds-instrumenter som ikke er klassifisert som virkelig verdi over resultatet. Forventet kreditttap er beregnet basert på nåverdien av alle kontantstrømmer over gjenværende forventet levetid, dvs. forskjellen mellom de kontraktmessige kontantstrømmer i henhold til kontrakten og den kontantstrømmen som konsernet forventer å motta, diskontert med effektiv rente på instrumentet.</p> | <p>4 OTE I KORTE TREKK</p> <p>6 HOVEDPUNKTER 2021</p> <p>8 NØKKELTALL</p> <p>9 ÅRSBERETNING</p> <p>20 STYRET</p> <p>23 ÅRSREGNSKAP KONSERN</p> <p>32 NOTER KONSERN</p> <p>63 ALTERNATIVE RESULTATMÅL</p> <p>68 ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP</p> <p>73 NOTER MORSELSKAP</p> <p>84 REVISORS BERETNING</p> |
|---|---|

Konsernet anvender en forenklet metode for beregning av tapsavsetninger for kunderordringer. Konsernet måler tapsavsetningen basert på forventet kreditttap over levetiden og ikke basert på 12 måneders forventet tap. Konsernet har laget en avsetningsmatrise som er basert på historiske kreditttap med dager over forfall som felles risikokategori, som er justert for fremadrettede faktorer og den generelle økonomiske situasjonen.

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

Finansielle forpliktelser

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

Derivater er finansielle forpliktelser når den virkelige verdien er negativ, og behandles regnskapsmessig på tilsvarende måte som derivater som er eiendeler, det vil si til virkelig verdi med veridendringer over resultat.

Lån og forpliktelser

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

Forpliktelser er målt til deres nominelle beløp dersom effekten av diskontering er ubetydelig.

Første års avdrag av langsiktig gjeld er klassifisert som kortiktig gjeld.

Fragesing av finansielle forpliktelser

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

Put og call opsjon minoritet

Morsetskapet i konsernet har en put og call opsjon på minoritetsinteresse. Konsernet har konkludert med at selskapet ikke har rett til avkastning på aksjene som inngår i opsjonen. I konsernet innregnes put opsjonen til nåverdien av utøvelseskursen som en forpliktelse med motpost i annen egenkapital. Call opsjonen innregnes ikke siden opsjonsprisen er virkelig verdi på innløsningsstidspunkt. Minoritetsinteressens presenteres uten å ta hensyn til opsjonen.

Egne aksjer

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

Oslo, Thon Eiendomsselskap

Postboks 489 Sentrum

0105 Oslo

Telefon: 22 06 00 00

E-post: tilpass@brn.no

02.10.21

Produent av Balt Communication AS



3 DE 3
UJEV
LTOROK
T_PASS
SOX

INNHOOLD

| | |
|-------------------------|----|
| OTE IKORTE TREKK | 4 |
| HOVEDPUNKTER 2021 | 6 |
| NØKKELTALL | 8 |
| ÅRSBERETNING | 9 |
| STYRET | 20 |
| ÅRSREGNSKAP KONSERN | 23 |
| NOTER KONSERN | 32 |
| ALTERNATIVE RESULTATMÅL | 63 |
| ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP | 68 |
| NOTER MORSELSKAP | 73 |
| REVISORS BERETNING | 84 |

Om regningsdifferanser

Omregningsdifferanser oppstår i forbindelse med valutaforskjeller ved konsolidering av utenlandske enheter. Valutaforskjeller på pengeposter (gjeld eller fordring) som i realiteten er en del av et selskaps nettoinvestering i en utenlandsk enhet inngår også som omregningsdifferanser. Ved avhendelse av utenlandsk enhet reverseres og resultatet akkumulert omregningsdifferanse knyttes til enheten i samme periode som gevinsten eller tapet ved avhendelsen er regnskapsført.

Utbytte

Utbytte til selskapsaksjonærer klassifiseres som gjeld fra og med det tidspunkt utbyttet er vedtatt av generalforsamlingen.

Skattekostnad

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

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

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

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

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

Innskuddsbasert pensjonsordning

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

Kontantstrømoppstilling

Konsernet utarbeider kontantstrøm etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktede, svært likvide investeringer som lett kan omgjøres i et kjent kontantbeløp og som har ubetydelig risiko for verdiendringer.

Hendelser etter balansedagen

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

ENDRINGER I STANDARDER OG FORTOLKNINGER MED FREMTIDIG IKRAFTTREDELSE

IASB har vedtatt flere endringer i standarder og fortolkninger med ikrafttredelse fra januar 2022 eller senere. Konsernet har ikke tidlig implementert noen slike endringer. Ingen vedtatte endringer i standarder eller fortolkninger med fremtidig ikrafttredelse, forventes å ha vesentlig effekt for konsernregnskapet.



3 2 E 32
UJEV
U_TOR<<
<
>
T_PASS
4/4
SO<

INNHOLD

INNHOLDSFORTEGNELSE

| | | | | |
|-------------------------|----|---------|---|----|
| OTE I KORTE TREKK | 4 | Note 1 | Segmentinformasjon | 33 |
| HOVEDPUNKTER 2021 | 6 | Note 2 | Datterselskaper (DS) | 35 |
| NØKKELTALL | 8 | Note 3 | Felleskontrollerte virksomheter (FKV) | 37 |
| ÅRSBERETNING | 9 | Note 4 | Tilknyttede selskaper (TS) | 40 |
| STYRET | 20 | Note 5 | Balansførte verdier felleskontrollerte og tilknyttede selskaper | 41 |
| ÅRSREGNSKAP KONSERN | 23 | Note 6 | Oppkjøp | 41 |
| NOTER KONSERN | 32 | Note 7 | Driftsinntekter fra kontrakter med kunder | 42 |
| ALTERNATIVE RESULTATMÅL | 63 | Note 8 | Lønnskostnader | 43 |
| ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP | 68 | Note 9 | Elendomsrelaterte kostnader | 45 |
| NOTER MORSELSKAP | 73 | Note 10 | Andre driftskostnader | 45 |
| REVISORS BERETNING | 84 | Note 11 | Administrasjonskostnader | 45 |
| | | Note 12 | Finansinntekter og finanskostnader | 45 |
| | | Note 13 | Værdige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer | 46 |
| | | Note 14 | Investeringselendom | 47 |
| | | Note 15 | Finansielle anleggsmidler | 49 |
| | | Note 16 | Kundefordringer, kontraktforpliktelse og andre fordringer | 49 |
| | | Note 17 | Bankinnskudd og kontanter | 49 |
| | | Note 18 | Finansiell risikostyring | 50 |
| | | Note 19 | Renteswapavtaler | 52 |
| | | Note 20 | Kapitalstruktur og egenkapital | 53 |
| | | Note 21 | Klassifisering og måling av finansielle eiendeler og finansielle forpliktelse | 54 |
| | | Note 22 | Kortsiktig og langsiktig gjeld | 55 |
| | | Note 23 | Avstemming av forpliktelse fra finansieringsaktiviteter | 56 |
| | | Note 24 | Forfallsstruktur finansielle forpliktelse | 56 |
| | | Note 25 | Skatt | 57 |
| | | Note 26 | Aksjekapital og aksjonærinformasjon | 59 |
| | | Note 27 | Resultat per aksje | 60 |
| | | Note 28 | Nærstående parter | 60 |
| | | Note 29 | Leieavtaler | 61 |
| | | Note 30 | Betingede forpliktelse | 62 |
| | | Note 31 | Vesentlige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger | 62 |



3 DE 33
HOME
FORÅR
T_PASS
SOEK

INNHOOLD

NOTE 1 SEGMENTINFORMASJON

Konsernet har aktiviteter innenfor to strategiske driftssegmenter og to geografiske områder. Inndelingen i driftssegmenter samsvarer med styringsstrukturen og den interne rapporteringen til konsernets beslutningstakere, definert som styret. Inndelingen gjenspeiler en inndeling basert på virksomhetstype.

Driftssegmentresultat 2021

| | Driftssegment | | Geografiske områder | |
|--------------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|------------|
| | Kjøpesenter eiendom | Annens virksomhet | Norge | Sverige |
| Leieinntekter ¹⁾ | 2 188 | 801 | 2 990 | 193 |
| Eiendomsrelaterte inntekter | 826 | 113 | 939 | 71 |
| Eiendomsrelaterte kostnader | -851 | -304 | -1 155 | -1 155 |
| Netto leieinntekter | 2 164 | 610 | 2 774 | 143 |
| Andre driftsinntekter | 91 | 74 | 165 | 165 |
| Andre driftskostnader | -90 | -63 | -154 | -154 |
| Administrasjonskostnader | -164 | -33 | -197 | -184 |
| Ordinære avskrivninger | -19 | -12 | -32 | -32 |
| Forvaltningsresultat | 1 982 | 565 | 2 558 | 130 |
| Verdiendring investeringseiendommer | 845 | 957 | 1 802 | 1 849 |
| Verdiendring rett til bruk eiendeler | -9 | -3 | -12 | -12 |
| Andel resultat i FKV og TS | 279 | 4 | 283 | 283 |
| Driftsresultat | 3 097 | 1 523 | 4 631 | 83 |

Driftssegmentresultat 2020

| | Driftssegment | | Geografiske områder | |
|--------------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|--------------|
| | Kjøpesenter eiendom | Annens virksomhet | Norge | Sverige |
| Leieinntekter ¹⁾ | 2 169 | 794 | 2 962 | 210 |
| Eiendomsrelaterte inntekter | 772 | 86 | 857 | 794 |
| Eiendomsrelaterte kostnader | -802 | -310 | -1 112 | -1 008 |
| Netto leieinntekter | 2 138 | 569 | 2 707 | 169 |
| Andre driftsinntekter | 84 | 64 | 148 | 148 |
| Andre driftskostnader | -90 | -60 | -151 | -151 |
| Administrasjonskostnader | -158 | -33 | -190 | -176 |
| Ordinære avskrivninger | -22 | -13 | -35 | -35 |
| Forvaltningsresultat | 1 952 | 523 | 2 479 | 155 |
| Verdiendring investeringseiendommer | -1 960 | 1 051 | -909 | -436 |
| Verdiendring rett til bruk eiendeler | -9 | -3 | -12 | -12 |
| Andel resultat i FKV og TS | -21 | -1 | -22 | -22 |
| Driftsresultat | -38 | 1 570 | 4 157 | 1 854 |

¹⁾ For å avvike situasjonen for leietakere som i betydelig grad er rammet av koronapandemien, har konsernet valgt å gi leiereduksjoner på totalt 25 millioner kroner (53), som i sin helhet er innregnet i resultatet for 2021.

Transaksjoner mellom segmentene skjer til ordinære betingelser som ville ha vært de samme for uavhengige parter. Eliminering av inntekter mellom segmentene er 49 millioner kroner (45) for 2021.



3 DE 34
HOME
FOR
T
PASS
SEARCH

INNHOLD

| | |
|----|-------------------------|
| 4 | OTE I KORTE TREKK |
| 6 | HOVEDPUNKTER 2021 |
| 8 | NØKKELTALL |
| 9 | ÅRSBERETNING |
| 20 | STYRET |
| 23 | ÅRSREGNSKAP KONSERN |
| 32 | NOTER KONSERN |
| 63 | ALTERNATIVE RESULTATMÅL |
| 68 | ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP |
| 73 | NOTER MORSELSKAP |
| 84 | REVISORS BERETNING |

Segmenteiere og -gjeld per 31.12.2021 og tilgang for året

| | Driftssegment | | | Geografiske områder | | | |
|---|---------------------|------------------|---------------|---------------------|---------------|--------------|---------------|
| | Kjøpesenter eiendom | Nærings- eiendom | Ikke alokerte | Konsern | Norge | Sverige | Konsern |
| Investeringseiendom | 40 036 | 16 494 | - | 56 530 | 53 413 | 3 117 | 56 530 |
| Andre eiendeler | - | - | 2 467 | 2 467 | 2 399 | 68 | 2 467 |
| Felleskontrollerte og tilknyttede selskaper | 3 004 | - | - | 3 004 | 3 004 | - | 3 004 |
| Sum eiendeler | 43 040 | 16 494 | 2 467 | 62 000 | 58 816 | 3 184 | 62 000 |
| Gjeld og forpliktelser | - | - | - | 30 658 | 30 425 | 233 | 30 658 |
| Tilgang (note 13 og 14) | 451 | 53 | - | 504 | 456 | 47 | 504 |

Segmenteiere og -gjeld per 31.12.2020 og tilgang for året

| | Driftssegment | | | Geografiske områder | | | |
|---|---------------------|------------------|---------------|---------------------|---------------|--------------|---------------|
| | Kjøpesenter eiendom | Nærings- eiendom | Ikke alokerte | Konsern | Norge | Sverige | Konsern |
| Investeringseiendom | 39 005 | 15 448 | - | 54 453 | 51 023 | 3 430 | 54 453 |
| Andre eiendeler | - | - | 2 765 | 2 765 | 2 684 | 81 | 2 765 |
| Felleskontrollerte og tilknyttede selskaper | 2 740 | - | - | 2 740 | 2 740 | - | 2 740 |
| Sum eiendeler | 41 744 | 15 448 | 2 765 | 59 958 | 56 447 | 3 511 | 59 958 |
| Gjeld og forpliktelser | - | - | - | 31 822 | 31 628 | 195 | 31 822 |
| Tilgang (note 13 og 14) | 768 | 224 | - | 992 | 932 | 60 | 992 |

Segmenteiere består i all hovedsak av investeringseiere. Andre eiendeler og gjeld og forpliktelser er ikke alokerte. Tilgang består av varige driftsmidler, investeringseiere og oppkjøp av virksomhet.



3 DE 35
UJEV
LTOROK
T_PASS
SO

INNHOOLD

NOTE 2 DATTERSELSKAPER (DS)

| | Ervervsår | Forretningskontor | Eierandel/ stemmerett 2021 | Eierandel/ stemmerett 2020 |
|-------------------------|-----------|-------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 4 | 2016 | Ulset | 100 % | 100 % |
| OTE I KORTE TREKK | | | | |
| 6 | 1996 | Bergen | 100 % | 100 % |
| HOVEDPUNKTER 2021 | | | | |
| 8 | 2010 | Bergen | 89 % | 89 % |
| NØKKELTALL | | | | |
| 9 | 2014 | Stockholm | 100 % | 100 % |
| ÅRSBERETNING | | | | |
| 20 | 2014 | Stockholm | 100 % | 100 % |
| STYRET | | | | |
| 23 | 2014 | Stockholm | 100 % | 100 % |
| ÅRSREGNSKAP KONSERN | | | | |
| 32 | 2014 | Stockholm | 100 % | 100 % |
| NOTER KONSERN | | | | |
| 63 | 2015 | Stockholm | 100 % | 100 % |
| ALTERNATIVE RESULTATMÅL | | | | |
| 68 | 2001 | Oslo | 100 % | 100 % |
| ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP | | | | |
| 73 | 1998 | Oslo | 100 % | 100 % |
| NOTER MORSELSKAP | | | | |
| 84 | 1998 | Oslo | 100 % | 100 % |
| REVISORS BERETNING | | | | |
| | 2014 | Stockholm | 100 % | 100 % |
| | 2008 | Molde | 100 % | 100 % |
| | 2019 | Oslo | 100 % | 100 % |
| | 2015 | Fjell | 60 % | 60 % |
| | 2019 | Fjell | 60 % | 60 % |
| | 2014 | Stockholm | 100 % | 100 % |
| | 2015 | Oslo | 100 % | 100 % |
| | 1994 | Oslo | 100 % | 100 % |
| | 2015 | Fjell | 100 % | 100 % |
| | 2012 | Oslo | 100 % | 100 % |
| | 2007 | Oslo | 100 % | 100 % |
| | 2010 | Bergen | 89 % | 89 % |
| | 2010 | Bergen | 89 % | 89 % |
| | 2016 | Ulset | 100 % | 100 % |
| | 2020 | Bergen | 100 % | 100 % |
| | 1996 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| | 2013 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| | 2003 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| | 1993 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| | 2010 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| | 2018 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| | 2005 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| | 2019 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| | 2019 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| | 2015 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| | 2015 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| | 1998 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| | 2007 | Surnadal | 65 % | 65 % |
| | 2001 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| | 2003 | Surnadal | 78 % | 78 % |
| | 2010 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| | 2014 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| | 2019 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| | 2005 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| | 1999 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| | 2005 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| | 1993 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| | 2013 | Surnadal | 100 % | 100 % |

Oslo: Thon Eiendomselskap
 Solco AS
 Postboks 4187 Surtun
 0105 Oslo
 Telefon: 22 06 00 00
 E-post: tilpass@brnnoysundregistrene.no
 dr.no

Produent av Balt Communication AS



3 2 E 36
UJEV
LTOROK
T_PASS
SO<

INNHOLD

| | Ervervsår | Forretnings- kontor | Eierandel/ stemmerett 2021 | Eierandel/ stemmerett 2020 |
|----|-----------|------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 4 | 2021 | Surnadal | 100 % | 0 % |
| 6 | 2013 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| 8 | 2020 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| 9 | 2020 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| 20 | 2020 | Surnadal | 100 % | 100 % |
| 23 | | | | |
| 32 | | | | |
| 63 | | | | |
| 68 | | | | |
| 73 | | | | |
| 84 | | | | |

Anntil Bolig AS^a
 Vålerveien 257 AS
 Eiendomselskapet Bryggerikvartalet AS
 Eiendomselskapet Tjilåde AS
 Hustadgården Eiendom AS
 Hustadgården ANS

^a Selskapet er stiftet i 2021.
 Morselskapet har en kjøpsopsjon og minoritetsdel har en salgsoption vedrørende 6 % eierandel i et datterselskap. Opsjonene kan innløses i perioden 2025-27. Innløsningsforpliktelse estimeres per balansedato til å utgjøre 4,3 millioner kroner (36), og er regnskapsført i konsernet.



3 37
UJEV
LTOROK
T_PASS
SO <

INNHOOLD

NOTE 3 FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER (FKV)

Som felleskontrollerte virksomheter defineres selskaper hvor konsernet har felles kontroll sammen med en annen part.

| | Ervervsår | Fornærings- kontor | Eierandel/ stemmerett 2021 | Eierandel/ stemmerett 2020 |
|----|-----------|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 4 | | | | |
| 6 | | | | |
| 8 | 1994 | Bergen | 42 % | 42 % |
| 9 | 2001 | Bergen | 50 % | 50 % |
| 20 | 1995 | Bergen | 42 % | 42 % |
| 23 | 2009 | Bergen | 50 % | 50 % |
| 32 | 2009 | Bergen | 50 % | 50 % |
| 63 | 2009 | Bergen | 50 % | 50 % |
| 68 | | | | |
| 73 | 2012 | Surnadal | 50 % | 50 % |
| 84 | | | | |
| | 2007 | Surnadal | 50 % | 50 % |
| | 2007 | Surnadal | 50 % | 50 % |
| | 2007 | Surnadal | 50 % | 50 % |
| | 2007 | Surnadal | 50 % | 50 % |
| | 2007 | Surnadal | 50 % | 50 % |
| | 2009 | Surnadal | 25 % | 25 % |
| | 2008 | Surnadal | 25 % | 25 % |
| | 2008 | Surnadal | 25 % | 25 % |
| | 2011 | Surnadal | 25 % | 25 % |
| | 2013 | Surnadal | 25 % | 25 % |
| | 2016 | Surnadal | 50 % | 25 % |
| | 2016 | Surnadal | 50 % | 25 % |
| | 2012 | Surnadal | 50 % | 25 % |
| | 2013 | Surnadal | 50 % | 25 % |
| | 2018 | Surnadal | 50 % | 25 % |
| | 2019 | Surnadal | 50 % | 50 % |



3 DE 39
UJEV
JTOROK
T_PASS
SO

INNHOOLD

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

| | 2021 | Lagunen DA | Lagunen Eiendom AS | Serlands-senteret DA | Orkland Kløpe-senter AS | Amico Eiendom AS |
|----|--------------------------------------|--------------|--------------------|----------------------|-------------------------|------------------|
| 4 | OTE IKORTE TREKK | | 93 | 18 | 182 | 71 |
| 6 | HOVEDPUNKTER 2021 | | 54 | -14 | -41 | 68 |
| 8 | NØKKELTALL | | - | - | - | 9 |
| 9 | ÅRSBERETNING | | -5 | -6 | -73 | -33 |
| 20 | STYRET | | - | 0 | -16 | -26 |
| | Resultat | | 141 | -1 | 53 | 89 |
| 23 | ÅRSREGNSKAP KONSERN | | 1 739 | 277 | 2 350 | 901 |
| 32 | NOTER KONSERN | | 37 | 55 | 152 | 65 |
| 63 | ALTERNATIVE RESULTATMÅL | | 1 776 | 332 | 2 502 | 965 |
| 68 | ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP | | | | | 2 007 |
| 73 | NOTER MORSELSKAP | | 1 109 | 205 | 2 351 | 408 |
| 84 | REVISORS BERETNING | | 663 | 123 | 1 077 | 530 |
| | Sum egenkapital og gjeld | | 1 776 | 332 | 2 502 | 965 |
| | | | | | | 2 007 |
| | 2020 | | | | | |
| | Driftsinntekter | 81 | 14 | 183 | 69 | 209 |
| | Verdendring investeringslemdom | -9 | -16 | -83 | -79 | -117 |
| | Verdendring finansielle instrumenter | - | - | - | -16 | -20 |
| | Kostnader | -16 | -10 | -67 | -40 | -140 |
| | Skattekostnad | - | 3 | -8 | 13 | 15 |
| | Resultat | 57 | -9 | 25 | -53 | -54 |
| | Investeringselemdom | 1 675 | 277 | 2 384 | 821 | 1 609 |
| | Øvrige eiendeler | 40 | 61 | 64 | 76 | 193 |
| | Sum eiendeler | 1 716 | 338 | 2 449 | 898 | 1 802 |
| | Egenkapital | 968 | 206 | 2 298 | 319 | 631 |
| | Langsiktig gjeld | 741 | 130 | 106 | 541 | 1 049 |
| | Kortsiktig gjeld | 7 | 1 | 45 | 38 | 123 |
| | Sum egenkapital og gjeld | 1 716 | 338 | 2 449 | 898 | 1 802 |

Oslo Tross Eiendomselskapp
 Selskapsregisteret
 Postboks 4189 Sentrum
 0105 Oslo
 Telefon: 22 06 00 00
 E-post: tross@osloeiendomselskapp.no
 oei.no
 Produsert av Balt Communication AS

3 DE 40
HOME
SEARCH
LEFT
RIGHT
REFRESH
PRINT
STOP
BACK
FORWARD
HOME
SEARCH
LEFT
RIGHT
REFRESH
PRINT
STOP
BACK
FORWARD

INNHOOLD

| | |
|----|-------------------------|
| 4 | OTE I KORTE TREKK |
| 6 | HOVEDPUNKTER 2021 |
| 8 | NØKKELTALL |
| 9 | ÅRSBERETNING |
| 20 | STYRET |
| 23 | ÅRSREGNSKAP KONSERN |
| 32 | NOTER KONSERN |
| 63 | ALTERNATIVE RESULTATMÅL |
| 68 | ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP |
| 73 | NOTER MORSELSKAP |
| 84 | REVISORS BERETNING |

NOTE 4 TILKNYTTETE SELSKAPER (TS)

| | Virksomhet | Erværsår | Forretningskontor | Eierandel/ stemmetett 2021 | Eierandel/ stemmetett 2020 |
|--|-----------------------------|----------|-------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | Harald Kværner Eiendom AS | 2004 | Ullensaker | 34 % | 34 % |
| | Peterssonhjørnet AS | 2018 | Surndal | 20 % | 20 % |
| | Møre-Sentrerne Møa Syd AS | 2008 | Surndal | 40 % | 40 % |
| | Rådhusplassen 1 Kirkenes AS | 2007 | Surndal | 31 % | 31 % |
| | Sameiet Møa Park | 2003 | Surndal | 44 % | 44 % |

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

| | 100 % av vesentlige TS-er | | | Konsernets andel i tilknyttede selskaper | | |
|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|--|--------------------------------|------------------------------|
| | Harald Kværner Eiendom AS | Møre-Sentrerne Møa Syd AS | Harald Kværner Eiendom AS | Møre-Sentrerne Møa Syd AS | Andre tilknyttede selskaper | Sum tilknyttede selskaper |
| 2021 | | | | | | |
| Driftsinntekter | 127 | 38 | 43 | 15 | 1 | 59 |
| Verdendring investeringselendom | -44 | 22 | -15 | 9 | 1 | -5 |
| Verdendring finansielle instrumenter | - | - | - | - | - | - |
| Kostnader | -58 | -3 | -20 | -1 | -0 | -21 |
| Skattekostnad | -5 | -13 | -2 | -5 | -0 | -7 |
| Resultat | 19 | 45 | 7 | 18 | 1 | 25 |
| Investeringselemdom | 1 784 | 614 | 608 | 244 | 6 | 858 |
| Øvrige eiendeler | 272 | 191 | 93 | 76 | 1 | 169 |
| Sum eiendeler | 2 056 | 805 | 701 | 319 | 7 | 1 027 |
| Egenkapital | 793 | 684 | 270 | 271 | 3 | 545 |
| Langsiktig gjeld | 1 238 | 105 | 422 | 42 | 3 | 467 |
| Kortsiktig gjeld | 25 | 16 | 8 | 6 | 0 | 15 |
| Sum egenkapital og gjeld | 2 056 | 805 | 701 | 319 | 7 | 1 027 |

Mottatt utbytte fra Harald Kværner Eiendom AS på 18 millioner kroner i 2021.

| | 100 % av vesentlige TS-er | | | Konsernets andel i tilknyttede selskaper | | |
|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|--|--------------------------------|------------------------------|
| | Harald Kværner Eiendom AS | Møre-Sentrerne Møa Syd AS | Harald Kværner Eiendom AS | Møre-Sentrerne Møa Syd AS | Andre tilknyttede selskaper | Sum tilknyttede selskaper |
| 2020 | | | | | | |
| Driftsinntekter | 132 | 37 | 45 | 15 | 1 | 60 |
| Verdendring investeringselendom | -49 | -19 | -17 | -8 | - | -24 |
| Verdendring finansielle instrumenter | - | - | - | - | - | - |
| Kostnader | -53 | -5 | -18 | -2 | -0 | -20 |
| Skattekostnad | -7 | -3 | -2 | -1 | -0 | -4 |
| Resultat | 24 | 10 | 8 | 4 | 0 | 13 |
| Investeringselemdom | 1 830 | 579 | 624 | 230 | 6 | 859 |
| Øvrige eiendeler | 264 | 174 | 90 | 69 | 1 | 159 |
| Sum eiendeler | 2 095 | 753 | 714 | 299 | 6 | 1 019 |
| Egenkapital | 828 | 639 | 282 | 254 | 3 | 539 |
| Langsiktig gjeld | 1 241 | 98 | 423 | 39 | 1 | 463 |
| Kortsiktig gjeld | 25 | 15 | 9 | 6 | 3 | 17 |
| Sum egenkapital og gjeld | 2 095 | 753 | 714 | 299 | 6 | 1 019 |

Mottatt utbytte fra Harald Kværner Eiendom AS på 15 millioner kroner i 2020.



3 DE 4
HEV
FORSK
T_PASS
SO

INNHOLD

| | |
|-------------------------|----|
| OTE I KORTE TREKK | 4 |
| HOVEDPUNKTER 2021 | 6 |
| NØKKELTALL | 8 |
| ÅRSBERETNING | 9 |
| STYRET | 20 |
| ÅRSREGNSKAP KONSERN | 23 |
| NOTER KONSERN | 32 |
| ALTERNATIVE RESULTATMÅL | 63 |
| ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP | 68 |
| NOTER MORSELSKAP | 73 |
| REVISORS BERETNING | 84 |

NOTE 5 BALANSEFØRTE VERDIER FELLESKONTROLLERTE OG TILKNYTTETE SELSKAPER

| | 2021 | 2020 |
|--|--------------|--------------|
| Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter | 2 458 | 2 201 |
| Konsernets andel av egenkapitalen i tilknyttede selskaper | 545 | 539 |
| Balansført verdi 31.12. | 3 004 | 2 740 |
| Balansført verdi 01.01. | 2 740 | 2 914 |
| Konsernets andel resultater i felleskontrollerte virksomheter | 258 | -34 |
| Konsernets andel resultater i tilknyttede selskaper | 25 | 13 |
| Mottatt utbytte fra felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper | -18 | -125 |
| Tilgang / avgang selskaper | - | -90 |
| Andre endringer | - | 62 |
| Balansført verdi 31.12. | 3 004 | 2 740 |
| Konsernets andel av resultatet i felleskontrollerte virksomheter | 258 | -34 |
| Konsernets andel av resultatet i tilknyttede selskaper | 25 | 13 |
| Konsernets andel av resultatet | 283 | -22 |

NOTE 6 OPPKJØP

2021
Det er ikke gjennomført betydelige oppkjøp i 2021.

2020
Følgende oppkjøp i datterselskaper er foretatt:

| Navn | Segment | Eierandel/ stemmerett | Kommune | Dato for Anskaffelses- overtagelse | Anskaffelses- kost | Drittsinntekt inmregnet | Resultat inmregnet |
|---|-------------|--------------------------|----------|---------------------------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|
| Hustadgården Eiendom AS | Kjøpesenter | 100 % | Surnadal | 01.01.2020 | 44 | 2 | -0 |
| Hustadgården ANS | Kjøpesenter | 100 % | Surnadal | 01.01.2020 | - | - | - |
| Eiendomsselskapet Bryggerikvartalet AS (Amfi Larvik) | Kjøpesenter | 100 % | Surnadal | 19.11.2020 | 1 | 4 | 10 |
| Eiendomsselskapet Triade AS (Amfi Larvik) | Kjøpesenter | 100 % | Surnadal | 19.11.2020 | - | -0 | -4 |
| Sum | | | | | 45 | 6 | 6 |

| | Bokførte verdier i selskapene | Merverdi ved oppkjøp | Balansførte verdier |
|---|----------------------------------|-------------------------|------------------------|
| Anleggsmidler | 246 | 23 | 269 |
| Finansielle anleggsmidler | - | - | - |
| Omleggsmidler | 4 | 4 | 4 |
| Bankinnskudd og kontanter | 12 | 12 | 12 |
| Utsatt skatt | 0 | 0 | 0 |
| Rentebærende lån og kreditter | 234 | 234 | 234 |
| Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld | 5 | 5 | 5 |
| Netto identifiserbare eiendeler og gjeld | 22 | 23 | 45 |
| Herav betalt kontant | 45 | | |
| Kontanter overdratt | 12 | | |
| Netto utgående kontantstrømmer | 33 | | |

Ole Thon Eiendomsselskap
 Selskapsnummer
 Forboks 489 Surtun
 0105 Oslo
 Telefon: 22 06 00 00
 E-post: tilpass@olethon.no
 02.10.20

Produent av Balt Kommunikasjon AS

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



3 DE 42
HOME
←
→
↶
↷
↺
↻
↵
↶
↷
↺
↻
↵
T_PASS
↵
↶
↷
↺
↻
↵
SO

INNHOLD

| | |
|-------------------------|----|
| OTE I KORTE TREKK | 4 |
| HOVEDPUNKTER 2021 | 6 |
| NØKKELTALL | 8 |
| ÅRSBERETNING | 9 |
| STYRET | 20 |
| ÅRSREGNSKAP KONSERN | 23 |
| NOTER KONSERN | 32 |
| ALTERNATIVE RESULTATMÅL | 63 |
| ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP | 68 |
| NOTER MORSELSKAP | 73 |
| REVISORS BERETNING | 84 |

NOTE 7 DRIFTSINNTEKTER FRA KONTRAKTER MED KUNDER

Under følger en oppdeling av konsernets inntekter fra kontrakter med kunder:

| | 2021 | 2020 |
|---|------------|------------|
| Felleskostnader, viderebelastet leietaker | 799 | 763 |
| Eiendomsrelaterte inntekter | 140 | 94 |
| Sum eiendomsrelaterte inntekter | 939 | 857 |
| Forvaltningsinntekter | 40 | 36 |
| Øvrige driftsinntekter | 125 | 113 |
| Sum andre driftsinntekter | 165 | 148 |

Under følger en oppdeling av konsernets inntekter fra kontrakter med kunder per segment:

| 2021 | Driftssegment | | Konsern | |
|-----------------------------|--------------------|------------------------|-------------------------|------------------|
| | Kjøpesenter | Nærings-eiendom | | Annen virksomhet |
| Eiendomsrelaterte inntekter | 826 | 113 | - | |
| Andre driftsinntekter | 91 | - | 74 | |
| Sum | 918 | 113 | 74 | |
| 2020 | Kjøpesenter | Nærings-eiendom | Annen virksomhet | Konsern |
| Eiendomsrelaterte inntekter | 772 | 86 | - | 857 |
| Andre driftsinntekter | 84 | - | 64 | 148 |
| Sum | 856 | 86 | 64 | 1006 |

Leveringsforpliktelser

Under gis en beskrivelse av konsernets leveringsforpliktelser og tilhørende regnskapsføring:

Eiendomsrelaterte inntekter

Eiendomsrelaterte inntekter består i hovedsak av inntekter fra viderebelastning av felleskostnader og salg av markedsføringsbidrag. Utleiekontraktene til leietakerne regulerer tjenesteleveranser som betales via felleskostnadene (f.eks renhold, vaktmester og service og vedlikehold) og betaling av markedsføringsbidrag.

Konsernets vurdering er at tjenestene/elementene som dekkes av felleskostnader inngår som en samlet levering av en driftstjeneste som avtalt i kontrakten. Tjenesten er vurdert å være en serie av uavhengige tjenester til leietaker som har samme karakteristika og overføringsmønster. Overføring av tjenesten markedsføringsbidrag er spesifisert i eget avsnitt i avtalen, og anses som adskilt fra de andre tjenestene i kontrakten.

Inntekter fra viderebelastning av felleskostnader og salg av markedsføringsbidrag faktureres a-konto per leietaker basert på estimat/avregning fra året før. Transaksjonsprisen er variabel, inntektsføring foretas basert på a-konto faktureringen da dette anses å være beste estimat på det variable vederlaget, og det er lite sannsynlig med en vesentlig reversering av a-kontofaktureringen. Inntektsføring skjer over tid siden leietaker mottar tjenestene i løpende leveranseforpliktelser, og forbruker disse simultant, ved at tjenestene direkte berører det leide butikklokale/kontoret eller tilhørende fellesarealer.

Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består i hovedsak av forvaltningshonorar og øvrige driftsinntekter. Tjenestene og varene som inngår er vurdert som særskilte leveringsforpliktelser, og inntektsføring skjer over tid siden kunden mottar og forbruker disse simultant.

Olev Thon Eiendomselskap
 Skovveien 10
 Postboks 4189 Sørtrum
 0105 Oslo

Telefon: 22 06 00 00
 E-post: tilpass@olevthon.no
 ole.no

Produent av Balt Communication AS



3 DE 43
HEV
FOR
T_PASS
SO

INNHOLD

NOTE 8 LØNSKOSTNADER

| | 2021 | 2020 |
|--------------------|------------|------------|
| Lønninger | 249 | 234 |
| Arbeidsgiveravgift | 32 | 27 |
| Pensjonskostnader | 12 | 12 |
| Andre ytelser | 5 | 4 |
| Viderefakturert | -137 | -123 |
| Sum | 160 | 154 |

Lønnskostnadene fordeles på følgende poster i resultatregnskapet:

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Elendomsrelaterte kostnader | 59 | 47 |
| Andre driftskostnader | 77 | 82 |
| Administrasjonskostnader | 25 | 25 |
| Sum | 160 | 154 |

Antall årsverk

| | 2021 | 2020 |
|---|------|------|
| Lønn og godtgjørelse til ledende personer | 391 | 374 |

Lønn og godtgjørelse til ledende personer

| Ledende personer (tall i hele tusen) | Fast lønn og godtgjørelse | | | | | Total godtgjørelse |
|---|---------------------------|----------------|------------|-------------|----------|-----------------------|
| | År | Fast lønn | Honorar | Naturalyser | Pensjon | |
| Dag Tangevald-Jensen, Adm. direktør | 2021 2020 | 2 095 2 042 | - - | 3 32 | 32 32 | 2 130 2 074 |
| Olav Thon, Styrets formann | 2021 2020 | - - | 100 100 | - - | - - | 100 100 |
| Ståsel Berdal Haga Thon, Styremedlem | 2021 2020 | - - | 130 130 | - - | - - | 130 130 |
| Line Norbye, Styremedlem og leder av revisjonsutvalg | 2021 2020 | - - | 130 100 | - - | - - | 130 100 |
| Stig O. Jacobsen, Styremedlem og medlem av revisjonsutvalg | 2021 2020 | - - | 130 100 | - - | - - | 130 100 |
| Elisabeth Høvik, Styremedlem | 2021 | - | 100 | - | - | 100 |

Styremedlem fra og med 2. kvartal 2021.

Tabellen viser lønn og godtgjørelse ledende personer har mottatt fra Olav Thon Elendomselskap Konsernet i det enkelte regnskapsår. Konsernets daglige ledelse ivaretar hovedsakelig gjennom en forretningsrådgiveravtale med søsterselskapet Thon Holding AS (se note 28). Lønn og godtgjørelse for ledende personer ut over adm. direktør dekkes i sin helhet gjennom forretningsrådgiveravtalens administrasjonshonorar. Adm. direktør har ansettelsesforhold i både Olav Thon Elendomselskap ASA og Thon Holding AS.

Konsernet har ingen bonusavtaler, opsjoner, tegningsrettigheter, eller andre former for godtgjørelse som er avhengig av verdutviklingen i de enkelte selskaper i konsernet. Konsernet har ingen avtaler om garantilønn utover oppsigelsestiden.



3 DE 44 -JUEV -JTOROK - T_PASS SO <

INNHOOLD

| | | | | | | |
|-------------------------|----|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| OTE I KORTE TREKK | 4 | 2016/2017 | 2017/2018 | 2018/2019 | 2019/2020 | 2020/2021 |
| HOVEDPUNKTER 2021 | 6 | | | | | |
| NØKKELTALL | 8 | | | | | |
| ÅRSBERETNING | 9 | | | | | |
| STYRET | 20 | | | | | |
| ÅRSREGNSKAP KONSERN | 23 | | | | | |
| NOTER KONSERN | 32 | | | | | |
| ALTERNATIVE RESULTATMÅL | 63 | | | | | |
| ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP | 68 | | | | | |
| NOTER MORSELSKAP | 73 | | | | | |
| REVISORS BERETNING | 84 | | | | | |

Sammenligning av lønn og godtgjørelse de siste fem regnskapsårene

I tabellen under vises utviklingen i lønn og godtgjørelse for ledende personer og styremedlemmer, samt gjennomsnittlig godtgjørelse til øvrige ansatte for de siste fem årene.

| | Årlig endring | | | | |
|---|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 2016/2017 | 2017/2018 | 2018/2019 | 2019/2020 | 2020/2021 |
| (tall i hele tusen og prosent) | | | | | |
| Lønn og godtgjørelse til ledende personer | | | | | |
| Dag i tangevald-Jensen, Adm. direktør | 50 (3 %) | 96 (5 %) | 82 (4 %) | 49 (2 %) | 56 (3 %) |
| Gjennomsnittlig godtgjørelse til ansatte | | | | | |
| Olav Thon Eiendomsselskap ASA ^a | 34 (5 %) | 12 (2 %) | 35 (5 %) | 0 (0 %) | 0 (0 %) |
| Olav Thon Eiendomsselskap konsern | 21 (3 %) | -3 (0 %) | 4 (1 %) | 10 (2 %) | 10 (2 %) |
| Honoræret til medlemmer av styret og revisjonsutvalget er utforandret de siste fem årene. | | | | | |

^a Fra 2020 er det kun administrerende direktør som er ansatt i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Retningslinjer for fastsettelse av lønn og godtgjørelse til ledende personer

Målsætningen med retningslinjene er å legge forholdene til rette for å rekruttere og beholde ledende personer som innehar den kompetanse, kapasitet og kvaliteter som kreves for å nå selskapets mål, ivaresette selskapets forretningsstrategi og ivareta selskapets langsiktige interesser og økonomiske bæreevne.

Det overordnede mål for Olav Thon Eiendomsselskaps virksomhet er å oppnå maksimal vekst i egenkapital pr. aksje, slik at aksjonærene i et langsiktig perspektiv oppnår en avkastning som er konkurransegyldig i forhold til sammenlignbare investeringsalternativer. Selskapets strategi er å erverve, eie og å utvikle eiendommer, og det vektlegges at selskapet skal ha en ubetinget sterk finansiell stilling. Selskapet skal utvise samfunnsansvar og arbeide systematisk innenfor områdene menneskerettigheter, arbeidsforhold, miljø, antikorrupsjon og sosialt ansvar.

Den enkelte godtgjørelse og ansettelsesvilkår skal være markedsmessig og konkurransegyldig og reflektere kompetanse, ansvarsområde og prestasjon og dermed bidra til å stimulere en resultatorientert kultur. Hovedkomponenten i godtgjørelsen skal være en fast lønn, som reguleres årlig. I tillegg kan det ytes naturavgifter og pensjonsinnskudd, hver ytelsekomponent med verdi inntil to tiendedeler av fast lønn. Oppsigelsestid skal ikke overstige seks måneder, og ved selskapets oppsigelse kan det etter godkjenning av styrets leder avtales et sluttvederlag begrenset til en årslønn. Ansettelsesvilkår knyttet til godtgjørelse gjelder for hele ansettelsesperioden, med mindre annet er avtalt.

Godtgjørelse til administrerende direktør fastsettes av styret, mens godtgjørelse til andre ledende personer fastsettes av administrerende direktør i samråd med styrets leder.

Retningslinjene skal midlertidig kunne fravikes helt eller delvis når det etter styrets vurdering foreligger særlige omstendigheter som gjør dette nødvendig for å ivareta selskapets langsiktige interesse og økonomiske bæreevne eller sikre selskapets levedyktighet.

De nye retningslinjene samstemmer med eksisterende godtgjørelses- og ansettelsesvilkår i selskapet. Styret har ikke mottatt synspunkter fra akjølere på de gjeldende tilsvarende retningslinjene.

Retningslinjene etableres, revideres og gjennomføres av styret og skal godkjennes av generalforsamlingen ved vesentlige endringer og minst hvert fjerde år.

Revisjonshonorar/tjenester:

(kostnadsfrie beløp i hele tusen kroner, ekskl. mva)

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Løypålagt revisjon | 3 349 | 3 598 |
| Andre attestasjonstjenester | 225 | 81 |
| Skatterådgivning | 98 | 7 |
| Andre tjenester utenfor revisjon | 350 | 181 |
| Sum | 4 022 | 3 867 |

Olav Thon Eiendomsselskap
 Selskapsregisteret
 Postboks 489 Sentrum
 0105 Oslo
 Telefon: 22 06 00 00
 E-post: tilpass@olavthon.no
 otl.no

Produent av Balkt Kommunikasjon AS



3 DE 46
HOME
FOR
T
SEARCH
BACK
FORWARD
REFRESH
PRINT
SEARCH

INNHOLD

NOTE 13 VARIGE DRIFTSMIDLER OG EIERBENNYTTEDE EIENDOMMER

| | 2021 | Eierbenyttede eiendommer | Immatrielle eiendeler | Løsøre | Sum |
|----|---|--------------------------|-----------------------|------------|------------|
| 4 | Anskaffelseskost per 01.01.2021 | 191 | 7 | 303 | 501 |
| 6 | Tilgang | - | - | 14 | 14 |
| 8 | Avgang | - | - | -2 | -2 |
| 9 | Omrregningsdifferanser | - | - | -0 | -0 |
| | Anskaffelseskost per 31.12.2021 | 191 | 7 | 315 | 513 |
| 20 | STYRET | | | | |
| 23 | ÅRSREGNSKAP KONSERN | | | | |
| 32 | NOTER KONSERN | -4 | -1 | -263 | -268 |
| 63 | ALTERNATIVE RESULTATMÅL | | | | |
| 68 | ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP | | | | |
| 73 | NOTER MORSELSKAP | -2 | -0 | -28 | -30 |
| 84 | REVISORS BERETNING | -2 | -0 | -28 | -30 |
| | Avskrivninger rett til bruk eiendeler, se note 29 | | | | -2 |
| | Sum av- og nedskrivninger i resultatet | | | | -32 |
| | Økonomisk levetid | 10-67 år | 5-10 år | 3-10 år | |
| | Valgt avskrivningsplan | Lineær | Lineær | Lineær | |
| | Balansført verdi per 31.12.2021 | 187 | 6 | 52 | 245 |

| | 2020 | Eierbenyttede eiendommer | Immatrielle eiendeler | Løsøre | Sum |
|--|---|--------------------------|-----------------------|------------|------------|
| | Anskaffelseskost per 01.01.2020 | 191 | 7 | 288 | 486 |
| | Tilgang | - | - | 17 | 17 |
| | Avgang | - | -0 | -2 | -2 |
| | Omrregningsdifferanser | - | - | 0 | 0 |
| | Anskaffelseskost per 31.12.2020 | 191 | 7 | 303 | 501 |
| | Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2020 | -2 | -0 | -236 | -239 |
| | Omrregningsdifferanser | - | - | - | - |
| | Balansført verdi per 31.12.2020 | 189 | 6 | 67 | 262 |
| | Årets avskrivninger | -2 | -0 | -25 | -27 |
| | Årets nedskrivninger | - | - | -6 | -6 |
| | Sum av- og nedskrivninger varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer | -2 | -0 | -31 | -33 |
| | Avskrivninger rett til bruk eiendeler, se note 29 | | | | -2 |
| | Sum av- og nedskrivninger i resultatet | | | | -35 |
| | Økonomisk levetid | 10-67 år | 5-10 år | 3-10 år | |
| | Valgt avskrivningsplan | Lineær | Lineær | Lineær | |

Oslo Tross Eiendomselskap
 Skovveien 10
 Postboks 4189 Sørstua
 0105 Oslo
 Telefon: 22 06 00 00
 E-post: tilpass@oslo-tross.no
 02.1.2020
 Produsert av Balt Communication AS



9 3 E 48 -UEV -JTOROK < > T_PASS < > 4D SO <

INNHOOLD

| | | | | | |
|----|-------------------------|--|--|--|--|
| 4 | OTE I KORTE TREKK | | | | |
| 6 | HOVEDPUNKTER 2021 | | | | |
| 8 | NØKKELTALL | | | | |
| 9 | ÅRSBERETNING | | | | |
| 20 | STYRET | | | | |
| 23 | ÅRSREGNSKAP KONSERN | | | | |
| 32 | NOTER KONSERN | | | | |
| 63 | ALTERNATIVE RESULTATMÅL | | | | |
| 68 | ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP | | | | |
| 73 | NOTER MORSELSKAP | | | | |
| 84 | REVISORS BERETNING | | | | |

Oversikt bevegelser 2020

| | | | |
|--|------------------|---------------|---------------|
| Virkelig verdi ved inngangen av året | Næringsseidendom | Kjøpesenter | Sum 2020 |
| | 13 952 | 40 084 | 54 036 |
| Tilgang: | | | |
| -Kjøp og påkostninger på investeringsseidendom | 224 | 482 | 706 |
| -Kjøp av selskaper | - | 269 | 269 |
| Netto endring som følger av justering til virkelig verdi | 1 051 | -1 960 | -909 |
| Valutaeffekter | - | 357 | 357 |
| Andre endringer | 222 | -227 | -5 |
| Virkelig verdi ved utgangen av året | 15 448 | 39 005 | 54 453 |

Oversikt input til verdsettelse

| | 2021 | | 2020 | |
|--|------------------|---------------|------------------|-----------------|
| | Næringsseidendom | Kjøpesenter | Næringsseidendom | Kjøpesenter |
| Verdsettelsesnivå | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Verdsettelsesmodell | DCF | DCF | DCF | DCF |
| Virkelig verdi | 16 494 | 40 036 | 15 448 | 39 005 |
| Antall kvadratmeter | 375 977 | 1 298 524 | 376 138 | 1 299 919 |
| Faktisk leie per kvm (intervall) | 800 - 17 000 | 550 - 12 000 | 800 - 17 000 | 550 - 12 000 |
| Faktisk leie per kvm (snitt) | 1 903 | 1 864 | 1 893 | 1 876 |
| Lengde på eksisterende leiekontrakter (intervall) | 1 - 15 år | 1 - 10 år | 1 - 15 år | 1 - 10 år |
| Gjennværende lengde på eksisterende leiekontrakter (snitt) | 5,2 år | 4,1 år | 5,0 år | 4,0 år |
| Markedsleie per kvm (intervall) | 800 - 17 000 | 550 - 12 000 | 800 - 17 000 | 550 - 12 000 |
| Markedsleie per kvm (snitt) | 2 013 | 1 952 | 1 992 | 1 969 |
| Forventet prisstigning | 2,0 % | 2,0 % | 2,0 % | 2,0 % |
| Faktisk ledighet | 3,3 % | 3,8 % | 2,7 % | 4,3 % |
| Avkastningskrav (intervall) | 3,0 % - 7,9 % | 4,5 % - 8,0 % | 3,16 % - 9,15 % | 5,10 % - 9,05 % |
| Avkastningskrav (snitt) | 4,1 % | 5,5 % | 4,3 % | 5,5 % |

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

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Kostpris 31.12. | 2021 | 2020 |
| Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12. | 32 577 | 32 327 |
| Bokført verdi etter historisk kost 31.12. | -5 845 | -5 251 |
| | 26 732 | 27 076 |

Balansført verdi av investeringsseidendom som er pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 24):

| | | |
|--|--------|--------|
| | 2021 | 2020 |
| | 29 213 | 36 575 |

Oppbyggingen av det gjennomsnittlige avkastningskravet for hovedsegmentene:

| | 2021 | | 2020 | |
|-----------------------------|------------------|---------------------|------------------|---------------------|
| | Næringsseidendom | Kjøpesentereidendom | Næringsseidendom | Kjøpesentereidendom |
| 10 års swaprente pr. 31.12. | 1,9 % | 1,9 % | 1,0 % | 1,0 % |
| Inflasjon forventning | 2,0 % | 2,0 % | 2,0 % | 2,0 % |
| Kredittmagniner | 1,6 % | 1,6 % | 1,7 % | 1,7 % |
| Eiendomsrisiko | 2,6 % | 3,8 % | 3,7 % | 4,9 % |
| Avkastningskrav | 4,08 % | 5,34 % | 4,31 % | 5,54 % |

Olav Thon Eiendomsselskap
 Skovveien 10
 Postboks 4189 Sørstrøm
 0105 Oslo
 Telefon: 22 06 00 00
 E-post: tilpass@olavthon.no
 ote.no
 Produsert av Balkt Kommunikasjon AS



3 DE 49
HOME
FORR
TASS
SO

INNHOLD

Estimerte verdier på investeringseiendom som følge av endring i avkastningskrav og/eller markedsteie:

| Avkastningskrav | - 10 % | Litenivå | + 10 % |
|---------------------|---------------|----------|--------|
| 4 | | | |
| OTE I KORTE TREKK | | | |
| HOVEDPUNKTER 2021 | | | |
| 6 | - 1,0 %-poeng | 70 605 | 77 609 |
| NØKKELTALL | | | |
| 8 | - 0,5 %-poeng | 62 781 | 69 002 |
| ÅRSBERETNING | | | |
| 9 | Uendret | 56 530 | 62 125 |
| STYRET | | | |
| 20 | + 0,5 %-poeng | 51 420 | 56 505 |
| ÅRSREGNSKAP KONSERN | | | |
| 23 | + 1,0 %-poeng | 47 165 | 51 824 |

NOTE 15 FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

| | 2021 | 2020 |
|---|------------|------------|
| Lån til felleskontrollerte virksomheter | 323 | 362 |
| Andre fordringer | 122 | 78 |
| Sum | 445 | 440 |

NOTE 16 KUNDEFORDRINGER, KONTRAKTSFORPLIKTELSE OG ANDRE FORDRINGER

| | 2021 | 2020 |
|---------------------------------------|--------------|------------|
| Kundefordringer | 865 | 795 |
| Andre kortsiktige fordringer | 170 | 149 |
| Sum | 1 035 | 944 |
| Avsetning til forventet kredittap | -42 | -39 |
| Sum | 992 | 905 |
| Aldersfordelte kundefordringer | | |
| Ikke forfalt | 761 | 676 |
| 0-30 | 43 | 59 |
| 31-60 | 17 | 17 |
| 61-90 | - | 4 |
| Over 90 dager | 43 | 39 |
| Sum | 865 | 795 |

Konsernet har ikke vesentlige avsetninger for tap på inntekter fra kontrakter med kunder. Avsetning for forventet kredittap knytter seg til utleievirksomheten. Som grunnlag for beregning av avsetning til tap på kundefordringer, benytter konsernet en avsetningsmatrise med dager over forfall som felles risikokategori. Koronapandemien har resultert i at fremdrøttede faktorer og den generelle økonomiske situasjonen som ligger til grunn for estimatet, har endret seg betydelig. Historiske tapstrær har derfor ikke vært lagt til grunn i beregningen.

Konsernet har ikke kontraktsforpliktelse og kontraktsleiddeler per 31.12.2021.

NOTE 17 BANKINNSKUD OG KONTANTER

| | 2021 | 2020 |
|---------------------------|------------|------------|
| Kontanter og bankinnskudd | 447 | 484 |
| Bundne midler | 1 | 0 |
| Sum | 448 | 484 |



3 DE 50 -11EV -1TOROK - T -PASS 50< 41D

INNHOOLD

NOTE 18 FINANSIELL RISIKOSTYRING

FINANSIELLE RISIKOFAKTORER

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

Kredittrisiko

Kredittrisiko vurderes på konsernmåv og er i hovedsak knyttet til risikoen for å bli påført tap som følge av at leietakere ikke betaler avtalt leie. Det er innført rutiner som sikrer at utleie kun skjer til leietakere med tilfredsstillende kredittverdighet. Husleiebetalning sikres normalt med husleiedeposittum eller betalingsgarantier fra banker med høy kredittverdighet. Konsernet har de senere år hatt relativt lave tap på leiekraft, og risikoen for at konsernet skal bli påført betydelige tap som følge av konkurser blant leietakere, vurderes som moderat. Konsernet økte i 2020 avsetningen til tap som følge av usikkerhet rundt konsernets leietakere som er betydelig rammet av koronapandemien. I 2021 er avsetningen til tap på krav holdt uendret gjennom året. Konsernet vurderer at det i første halvdel av 2022 forstærket er noe usikkerhet knyttet til utviklingen for noen av konsernets leietakere, men usikkerheten er redusert gjennom 2021. Realisert tap har ikke økt vesentlig gjennom året, og konsernet vurderer at oppnådde leieinntekter i 2021 og utviklingen av pandemien tilsier at betalingsrisikoen til leietakere totalt sett vil opprettholdes. De senere år har husleietap utgjort under 0,5 % av konsernets leieinntekter. Kredittrisiko oppstår også i transaksjoner med banker og finansinstitusjoner i forbindelse med inngåelse av avtaler om finansielle instrumenter og finansielle plasseringer. Motparten ved inngåelse av finansielle instrumenter og finansielle plasseringer er begrenset til anerkjente finansinstitusjoner med høy kredittverdighet.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisikoen knyttes til konsernets evne til å betjene gjeldsforpliktelsene etter hvert som de forfaller. Likviditetsrisikoen dempes ved å ha store tilgjengelige likviditetsreserver, en moderat belåningsgrad, langsiktige låneavtaler og ved å anvende ulike finansieringskilder og -markeder. Likviditetsreserven består av likvide omløpsmidler og ubenyttede langsiktige kredittrammer i store nordiske finansinstitusjoner og en betydelig portefølje av ubelånte eiendommer. Styret har fastsatt måsettinger for konsernets likviditetsreserver som både skal sikre finansiell handlingsfrihet til å kunne urynte investeringsmuligheter raskt, og bidra til å redusere den finansielle risikoen vesentlig. Likviditetsrisikoen som knyttes til refinansiering av konsernets gjeld dempes ved at ulike finansieringskilder anvendes, og at refinansieringsbehovet innenfor de neste 12 måneder balanseres i forhold til konsernets likviditetsreserver. Det vises til note 22. Konsernets måsetting er at likviditetsreserven skal være 100 % av gjeldsforfall de neste 12 måneder. Per 31.12.2021 utgjør likviditetsreserven 240 % av gjeldsforfall de neste 12 måneder.

Det foreligger finansielle covenantkrav (låneforutsetninger) i noen av konsernets banklån avtaler knyttet til egenkapitalandel, rentedeckningsgrad og belåningsgrad. Per 31. desember 2021 oppfyller konsernet samtlige krav i låneavtalene. Konsernet har svært høy margin i forhold til de definerte covenantkrav, og risikoen for brudd på disse kravene vurderes som særdeles lav de nærmeste 12 måneder. Konsernet har også vurdert at det er svært lav sannsynlighet for at koronapandemien vil påvirke konsernets evne til å betjene gjeldsforpliktelsene de neste 12 månedene. I enkelte av konsernets låneavtaler for gjeld opptratt i kapitalmarkedene, er det visse krav knyttet til størrelsen på konsernets pantefrie eiendeler, som konsernet tilfredsstiller med god margin.

Renterisiko

Med renterisiko menes risiko for endringer i konsernets resultat, kontantstrøm eller egenkapital som følge av endringer i det kort- og langsiktige rentemarkedet. Risikoen styres blant annet ved å ha en betydelig andel langsiktig rentebinding. Styret fastsetter bla måsettinger for andel i fastrente, og renteposisjoner og renteprofil rapporteres til styret på jevnlig basis. Konsernets måsetting er at andelen i fastrente skal være betydelig, og normalt ligge mellom 40 % og 60 % av konsernets rentebærende gjeld. Det er videre et mål at gjennomsnittlig rentebinding på hele gjeldsprofilen skal være minimum 3,0 år. Per 31.12.2021 var gjennværende løpsid 3,9 år. Rentestyringen i konsernet foretas i hovedsak ved bruk av finansielle instrumenter på porteføljenivå. Per 31.12.2021 utgjorde andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) 57 %, og gjennværende løpsid på porteføljen av renteinstrumenter 6,8 år. Siden 2008 har andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) variert mellom 52 % og 69 %, og gjennværende løpsid på porteføljen av renteinstrumenter har variert mellom 6 og 9 år.

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



S Ø E S

-HJEV

J-TOR&K

T -PASS

SO<

INNHOLD

Sensitivitet

Ved endringer i relevante renter, antas det at virkningen i resultatet på konsernets rentekostnader blir som vist under, hensyntatt at renteendringer får virkning i gjeldsperioden etter 1-3 måneder. For konsernets renteinstrumenter vises løpende endringer på rentekostnader hensyntatt endringer på 3 mnd. NIBOR/STIBOR.

| | Sensitivitet rentekostnader (før økonomisk sikring) 3 mnd. NIBOR/STIBOR | | Sensitivitet løpende rentekostnader deriver 3 mnd. NIBOR/STIBOR | | Sensitivitet netto rentekostnader (hensyntatt økonomisk sikring) 3 mnd. NIBOR/STIBOR | |
|-------------------------|---|--------|---|--------|--|--------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| OTE I KORTE TREKK | | | | | | |
| HOVEDPUNKTER 2021 | | | | | | |
| NØKKELTALL | | | | | | |
| ÅRSBERETNING | | | | | | |
| STYRET | | | | | | |
| ÅRSREGNSKAP KONSERN | | | | | | |
| NOTER KONSERN | | | | | | |
| ALTERNATIVE RESULTATMÅL | | | | | | |
| ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP | | | | | | |
| NOTER MORSELSKAP | | | | | | |
| REVISORS BERETNING | | | | | | |
| 4 | 20 114 | 21 003 | -988 | -1 748 | 20 114 | 21 003 |
| 6 | | | | | 57 % | 55 % |
| 8 | | | | | | |
| 9 | Balansført verdi | | | | | |
| 20 | Fastrenteandel | | | | | |
| 23 | Endring basispunkter | | | | | |
| 32 | +25 | -50 | 29 | 29 | -21 | -24 |
| 63 | +50 | -101 | 58 | 58 | -43 | -48 |
| 68 | +100 | -201 | 115 | 115 | -86 | -97 |
| 73 | +200 | -402 | 231 | 231 | -171 | -193 |

Tabellen nedenfor viser hvilken hypotetisk resultatteffekt en endring i 3 mnd. NIBOR/STIBOR per 31.12. vil ha på årlige rentekostnader for gjeld med flytende rente basert på utestående gjeld 31.12., samt hvilken effekt en endring i 5 års swaprenten antas å ha på virkelig verdi av konsernets rentederivat per 31.12.

| | Sensitivitet rentekostnader (før økonomisk sikring) 3 mnd. NIBOR/STIBOR | | Sensitivitet virkelig verdi derivate 5 års swaprenter | | Sum resultatteffekt | |
|----------------------|---|--------|---|--------|---------------------|--------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Balansført verdi | 20 114 | 21 003 | -988 | -1 748 | 20 114 | 21 003 |
| Fastrenteandel | 57 % | 55 % | | | | |
| Endring basispunkter | | | | | | |
| +25 | -50 | -53 | 159 | 220 | 109 | 167 |
| +50 | -101 | -106 | 316 | 440 | 216 | 334 |
| +100 | -201 | -212 | 623 | 880 | 422 | 668 |
| +200 | -402 | -424 | 1 209 | 1 760 | 806 | 1 336 |

Valutarisiko

Konsernet har økonomisk risiko knyttet til omregning av svenske datterselskaper til presentasjonsvaluta. Konsernet valgte å utvikle sikringsbokføring på investeringer i utenlandske datterselskaper fra og med 3. kvartal 2020. Sensitiviteten på netto eksponering i valuta er ikke vurdert betydelig for konsernet.



3 DE 83
HOME
FOR
BACK
SEARCH
PRINT
PDF
50 <

INNHOOLD

| | | | | |
|---------------------------------|-----------------------------|----------|---------------------------|---------------------|
| | Instrumenter per 31.12.2020 | Utløpsår | Kontraksbeløp (hovedstol) | Snittrente |
| Renteswapavtaler | | | | |
| Betaler fast - mottar flytende: | | | | |
| 4 | | 2021 | 500 | 3,86 % |
| 6 | OTE I KORTE TREKK | 2024 | 400 | 4,69 % |
| 8 | HOVEDPUNKTER 2021 | 2024 | 500 | 1,58 % ¹ |
| | NØKKELTALL | 2025 | 3 325 | 3,88 % |
| 9 | ÅRSBERETNING | 2025 | 500 | 0,89 % ¹ |
| 20 | STYRET | 2026 | 3 200 | 3,60 % |
| 23 | ÅRSREGNSKAP KONSERN | 2027 | 1 400 | 3,19 % |
| 32 | NOTER KONSERN | 2028 | 700 | 3,51 % |
| 63 | ALTERNATIVE RESULTATMÅL | 2030 | 1 300 | 3,99 % |
| 68 | ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP | | | |
| 73 | NOTER MORSELSKAP | 2024 | 500 | 2,62 % |
| 84 | REVISORS BERETNING | | | |

Forward renteswapavtaler

Betaler fast - mottar flytende:

| | | | |
|--|-----------|-----|---------------------|
| | 2024-2028 | 500 | 0,37 % ¹ |
| | 2025-2028 | 500 | 1,58 % |
| | 2025-2029 | 500 | 0,94 % |
| | 2026-2031 | 500 | 1,67 % |

Renteswapopsjoner (utstedte salgsopsjoner)

Betaler fast - mottar flytende:

| | | | |
|--|-----------|-----|--------|
| | 2021-2025 | 500 | 4,00 % |
|--|-----------|-----|--------|

Sum markedsverdi konsern

-1 748
¹ Svenske kroner (SEK).

NOTE 20 KAPITALSTRUKTUR OG EGENKAPITAL

Konsernet opererer i en kapitalintensiv bransje, hvor valg av finansiell strategi er av stor betydning. Konsernets mål knyttet til kapitalforvaltning er å trygge selskapets drift, sikre avkastning for eierne og å opprettholde en god kapitalstruktur for å redusere kapitalkostnadene, dempe konsernets finansielle risiko og å sikre finansiell handlingsfrihet. Et bærende element er målsettingen om å opprettholde en solid finansiell posisjon, kjennetegnet ved en høy egenkapitalandel og betydelige langsiktige likviditetsreserver. Et sentralt nøkkeltall er gjeldsgrad, definert som netto rentebærende gjeld dividert på egenkapital pluss netto rentebærende gjeld. Netto rentebærende gjeld er definert som rentebærende gjeld (kortsiktig og langsiktig) minus bankinnskudd. Egenkapital omfatter majoritetens egenkapital, innskutt og opplynt. Konsernets gjeldsgrad bør normalt ikke overstige 50 %.

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

| | | |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| | 2020 | 2020 |
| Rentebærende gjeld | 20 114 | 21 003 |
| Bankinnskudd | -448 | -484 |
| Netto rentebærende gjeld | 19 666 | 20 519 |

Egenkapital tilordnet aksjonærer i morselskapet

| | | |
|--|--------|--------|
| | 30 907 | 27 752 |
|--|--------|--------|

Sum egenkapital og netto rentebærende gjeld

| | | |
|--|--------|--------|
| | 50 573 | 48 271 |
|--|--------|--------|

Gjeldsgrad

| | | |
|--|------|------|
| | 39 % | 43 % |
|--|------|------|

Oslo, Tross Eierselskap
 Selskapsnummer
 Forboks 489 Surtun
 0105 Oslo
 Telefon: 22 06 00 00
 E-post: tilpass@brnnoysund.no
 02.10.20

Produent av Balt Communication AS



3 DE 84
HEV
FOR
T_PASS
SO

INNHOLD

| | |
|----|-------------------------|
| 4 | OTE I KORTE TREKK |
| 6 | HOVEDPUNKTER 2021 |
| 8 | NØKKELTALL |
| 9 | ÅRSBERETNING |
| 20 | STYRET |
| 23 | ÅRSREGNSKAP KONSERN |
| 32 | NOTER KONSERN |
| 63 | ALTERNATIVE RESULTATMÅL |
| 68 | ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP |
| 73 | NOTER MORSELSKAP |
| 84 | REVISORS BERETNING |

NOTE 21 KLASSIFISERING OG MÅLING AV FINANSIELLE EIENDELER OG FINANSIELLE FORPLIKTELSER

Tabellen under gir en oversikt over klassifiseringen av konsernets finansielle eiendeler og forpliktelser, og viser verdsettelses-hierarkiet for finansielle instrumenter som måles til virkelig verdi. Tabellen viser også balanseførte verdier og virkelig verdi for konsernets finansielle instrumenter.

| 31.12.2021 | Finansielle instrumenter virkelig verdi over resultatet til amortisert kost. | Finansielle instrumenter Sum balanseført verdi | Sum virkelig verdi | Verdsettelsesnivå |
|--------------------------------------|--|--|--------------------|-------------------|
| Eiendeler | | | | |
| Finansielle anleggsmidler | 445 | 445 | 445 | 3 |
| Kundefordringer og andre fordringer | 992 | 992 | 992 | 3 |
| Bankinnskudd og kontanter | 448 | 448 | 448 | 3 |
| Sum finansielle eiendeler | 1 885 | 1 885 | 1 885 | |
| Forpliktelser | | | | |
| Obligasjonslån | 11 798 | 11 798 | 11 774 | 1 |
| Sertifikkatlån | 1 725 | 1 725 | 1 724 | 3 |
| Gjeld til kreditinstitusjoner | 6 592 | 6 592 | 6 592 | 3 |
| Leverandørgjeld og annen gjeld | 1 514 | 1 514 | 1 514 | 3 |
| Renteswap (Derivat) | 988 | 988 | 988 | 2 |
| Sum finansielle forpliktelser | 988 | 21 628 | 22 616 | |
| Verdsettelsesnivå 1 (netto) | - | - | - | |
| Verdsettelsesnivå 2 (netto) | -988 | -988 | -988 | |
| Verdsettelsesnivå 3 (netto) | -19 743 | -19 743 | -19 743 | |
| 31.12.2020 | | | | |
| Eiendeler | | | | |
| Finansielle anleggsmidler | 440 | 440 | 440 | 3 |
| Kundefordringer og andre fordringer | 905 | 905 | 905 | 3 |
| Bankinnskudd og kontanter | 484 | 484 | 484 | 3 |
| Sum finansielle eiendeler | - | 1 829 | 1 829 | |
| Forpliktelser | | | | |
| Obligasjonslån | 9 988 | 9 988 | 10 027 | 1 |
| Sertifikkatlån | 926 | 926 | 926 | 3 |
| Gjeld til kreditinstitusjoner | 10 088 | 10 088 | 10 088 | 3 |
| Leverandørgjeld og annen gjeld | 1 417 | 1 417 | 1 417 | 3 |
| Renteswap (Derivat) | 1 748 | 1 748 | 1 748 | 2 |
| Sum finansielle forpliktelser | 1 748 | 22 420 | 24 207 | |
| Verdsettelsesnivå 1 (netto) | - | - | - | |
| Verdsettelsesnivå 2 (netto) | -1 748 | -1 748 | -1 748 | |
| Verdsettelsesnivå 3 (netto) | -20 591 | -20 591 | -20 591 | |

Oslo, Tross Eiendomselskap
 Selskapsnummer: 914594685
 Postboks 4189 Sentrum
 0105 Oslo
 Telefon: 22 06 00 00
 E-post: tilpass@osloeiendomselskap.no
 02.10.20

Produkt av Balk Communication AS

INNHOOLD

Virkelig verdihierarkiet

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

Nivå 1: Bruk av noterte priser i aktive markeder.
 Nivå 2: Bruk av verdsettelsesmetoder med observerbare markedsdata som input.
 Nivå 3: Bruk av verdsettelsesmetoder hvor input er basert på vesentlig grad av ikke-observerbare markedsdata.

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

Det er ingen finansielle eiendeler eller forpliktelser som har blitt reklassifisert i 2021 slik at verdsettelsesmetode har endret seg. Det er heller ingen overføringer mellom nivå 1 eller nivå 2, virkelig verdi målinger i 2021.

Virkelig verdi av finansielle instrumenter målt til virkelig verdi i balansen

Måling av virkelig verdi av konsernets renteswaper er verdsatt basert på kilder i nivå 2. Virkelig verdi av renteswaper er estimert basert på observerbare terminrenter og rentekurver, og bekreftet av den finansinstitusjon som selskapet har inngått avtalene med. Se forevrig [note 19](#).

Virkelig verdi av finansielle instrumenter målt til amortisert kost i balansen

Utover ovennevnte finansielle eiendeler og gjeld som er balanseført til virkelig verdi er konsernets øvrige finansielle eiendeler og gjeld (finansielle instrumenter) balanseført til amortisert kost. Virkelig verdi av disse finansielle instrumentene som vist i tabellen over forventes å være tilnærmet lik bokført verdi (amortisert kost). Balanseført verdi av bankinnskudd og kontanter er tilnærmet lik virkelig verdi på grunn av at disse instrumentene har kort forfallstid. Tilsvarende er balanseført verdi av fordringer og leverandørgjeld tilnærmet lik virkelig verdi da de inngås til "normale" betingelser og diskontering er ikke antatt å ha vesentlig effekt. Obligasjonslån vurderes til børskurs per 31. desember og banklån til virkelig verdi av fremtidige kontantstrømmer hvor det tas hensyn til antatt forskjell mellom dagens margin og markedsmessige vilkår.

NOTE 22 KORTSIKTIG OG LANGSIKTIG GJELD

| | 2021 | | 2020 | | Sum | |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|---------------|
| | Kortiktig gjeld | Langiktig gjeld | Kortiktig gjeld | Langiktig gjeld | | |
| Obligasjonslån | 1 583 | 10 215 | 11 798 | 3 980 | 6 008 | 9 988 |
| Sertifikkatlån | 1 725 | - | 1 725 | 926 | - | 926 |
| Gjeld til kreditinstitusjoner | 27 | 6 565 | 6 592 | 627 | 9 461 | 10 088 |
| Sum rentebærende gjeld^a | 3 335 | 16 780 | 20 114 | 5 533 | 15 470 | 21 003 |
| Virkelig verdi renteswapavtaler (note 19) | 299 | 689 | 988 | 383 | 1 365 | 1 748 |
| Leverandørgjeld | 137 | - | 137 | 122 | - | 122 |
| Leieforpliktelse (note 23) | 9 | - | 9 | 9 | - | 9 |
| Påløpte renter | 31 | - | 31 | 28 | - | 28 |
| Skyldige offentlige avgifter | 115 | - | 115 | 83 | - | 83 |
| Mottatt, ikke opplyst leieinntekt | 1 022 | - | 1 022 | 940 | - | 940 |
| Annent gjeld | 177 | 22 | 199 | 195 | 41 | 236 |
| Sum ikke rentebærende gjeld | 1 790 | 712 | 2 502 | 1 759 | 1 406 | 3 166 |

^a Vekstet gjennomsnittlig rente per balansedag for konsernets rentebærende gjeld er 3,16 % (3,06), korrigert for inngåtte renteswapavtaler. Vekstet gjennomsnittlig renteperiode er 3,9 år (3,6).

Se [note 18](#) for forklaring av konsernets finansielle risikostyring.



3 DE 57
HOME
BACK
FORWARD
SEARCH
PRINT
PDF
T_PASS
SO

INNHOLD

| | | | |
|----|---|--------------|---------------|
| | Pantstillelser og garantier mv. | 2021 | 2020 |
| | Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler: | | |
| 4 | Obligasjonslån | 1 680 | 4 573 |
| 6 | Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 592 | 10 088 |
| 8 | Sertifikkatlån | - | - |
| 9 | Sum | 8 272 | 14 661 |
| 20 | Balansført verdi av de pantsatte eiendeler: | | |
| 23 | Investeringseieendom | 29 213 | 36 575 |
| 32 | | | |
| 63 | NOTE 25 SKATT | | |
| 68 | Utsatt skatt | | |
| 73 | Utsatt skatt nettoføres når konsernet har en juridisk rett til motregning, og dersom den utsatte skatten er til samme skattemyndighet. Følgende beløp er balansført etter nettoføringen som nevnt over: | | |
| 84 | | 2021 | 2020 |
| | Utsatt skatt | 7 493 | 7 138 |
| | Utsatt skattefordel | 0 | 326 |
| | Netto utsatt skatt | 7 493 | 6 811 |
| | Endring i balansført utsatt skatt: | 2021 | 2020 |
| | Balansført verdi 01.01. | 6 811 | 6 957 |
| | Resultatført i perioden | 736 | -89 |
| | Skatt ikke ført mot resultatet ¹ | -55 | -23 |
| | Tilgang og avgang datterselskaper | - | -5 |
| | Resultatført i utvidet resultat | - | -28 |
| | Balansført verdi 31.12. | 7 493 | 6 811 |

NOTE 25 SKATT

Utsatt skatt nettoføres når konsernet har en juridisk rett til motregning, og dersom den utsatte skatten er til samme skattemyndighet. Følgende beløp er balansført etter nettoføringen som nevnt over:

| | | | |
|--|---|--------------|--------------|
| | Utsatt skatt | 2021 | 2020 |
| | Utsatt skatt | 7 493 | 7 138 |
| | Utsatt skattefordel | 0 | 326 |
| | Netto utsatt skatt | 7 493 | 6 811 |
| | Endring i balansført utsatt skatt: | 2021 | 2020 |
| | Balansført verdi 01.01. | 6 811 | 6 957 |
| | Resultatført i perioden | 736 | -89 |
| | Skatt ikke ført mot resultatet ¹ | -55 | -23 |
| | Tilgang og avgang datterselskaper | - | -5 |
| | Resultatført i utvidet resultat | - | -28 |
| | Balansført verdi 31.12. | 7 493 | 6 811 |

¹ Skatt ikke ført over resultatet består av valutaeffekter og justering av IB utsatt skatt på 46 millioner kroner mellom avlagt regnskap og ligningspapirer for et datterselskap i 2020. Justeringen har ingen resultateffekt.

Endring i balansført netto utsatt skatt:

| | Anleggsmidler | Virkelig verdi/ gevinster | Finansielle instrumenter | Omløpsmidler | Avsetning for forpliktelser | Fremførbart underskudd | Sum |
|-----------------------------------|---------------|---------------------------|--------------------------|--------------|-----------------------------|------------------------|--------------|
| 01.01.2020 | 1 777 | 5 337 | -270 | 18 | 96 | -1 | 6 957 |
| Resultatført i perioden | 200 | -165 | -73 | -10 | -34 | -7 | -89 |
| Skatt ikke ført mot resultatet | -23 | - | - | - | 0 | - | -23 |
| Tilgang og avgang datterselskaper | -5 | - | - | - | - | - | -5 |
| Resultatført i utvidet resultat | -28 | - | - | - | - | - | -28 |
| 31.12.2020 | 1 920 | 5 172 | -343 | 8 | 62 | -8 | 6 811 |
| Resultatført i perioden | 190 | 397 | 110 | 6 | 28 | 6 | 736 |
| Skatt ikke ført mot resultatet | -55 | - | - | - | - | - | -55 |
| Tilgang og avgang datterselskaper | - | - | - | - | - | - | - |
| Resultatført i utvidet resultat | - | - | - | - | - | - | - |
| 31.12.2021 | 2 056 | 5 569 | -233 | 14 | 90 | -2 | 7 493 |

Oslo, Tross Eieendomselskap
 Skjerveveien 10
 Postboks 4189 Sentrum
 0105 Oslo
 Telefon: 22 06 00 00
 E-post: tilpass@osloeiendom.no
 oei.no
 Produsent av Balt Communication AS



3 DE 58
HOME
←
→
↶
↷
↺
↻
↵
↶
↷
↺
↻
↵
T_PASS
↵
↶
↷
↺
↻
↵
SO <

INNHOLD

| | | | | | |
|-------------------------|----|--|--|--|--|
| OTE IKORTE TREKK | 4 | | | | |
| HOVEDPUNKTER 2021 | 6 | | | | |
| NØKKELTALL | 8 | | | | |
| ÅRSBERETNING | 9 | | | | |
| STYRET | 20 | | | | |
| ÅRSREGNSKAP KONSERN | 23 | | | | |
| NOTER KONSERN | 32 | | | | |
| ALTERNATIVE RESULTATMÅL | 63 | | | | |
| ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP | 68 | | | | |
| NOTER MORSELSKAP | 73 | | | | |
| REVISORS BERETNING | 84 | | | | |

| | | | | |
|--|--|--|--------------|--------------|
| Midlertidige forskjeller som ikke inngår i grunnlaget for beregning av utsatt skatt | | | | |
| Balansført verdi 01.01. | | | 2021 | 2020 |
| Oppkjøp | | | 2 253 | 2 460 |
| Andre forskjeller | | | 303 | 23 |
| Balansført verdi 31.12. | | | 2 556 | 2 253 |

| | | | | |
|-----------------------------------|--|--|------------|-----------|
| Årets skattekostnad: | | | | |
| Betalbar skatt | | | 208 | 170 |
| Endring i utsatt skatt | | | 736 | -89 |
| Årets totale skattekostnad | | | 944 | 81 |
| Anvendt skattesats 22 % | | | | |

| | | | | |
|--|--|--|------------|-----------|
| Avstemning mellom skattekostnad og regnskapsmessig overskudd | | | | |
| Resultat før skattekostnad | | | 4 767 | 338 |
| Regnskapsmessig resultat multiplisert med nominell skattesats 22 % | | | 1 049 | 74 |
| Justert skattesats Sverige | | | 1 | -5 |
| Skatt på resultat av andeler i tilknyttede og fellestrollerte virksomheter | | | -62 | 5 |
| Skatt på andre endringer ¹ | | | -43 | 6 |
| Bokført skattekostnad | | | 945 | 81 |

Effektiv skattesats **19,81 %** **23,96 %**

1 12. kvartal ble det solgt aksjer i datter som eide en eiendom. I konsernet har det vært avsat skatt på 60 millioner kroner som knytter seg til verdierendringer på eiendommen. Salget er gjennomført som et aksjensalg, og har derfor ikke utløst skattemessig gevinst. Siden eiendommen er overført til et datterselskap som fremt i seg selv anses som et selskapskontrollert, og eiendommen er datterselskapets eneste eiendel, er tidligere avsat skatt resultatført som en del av skattekostnad.



914594685 JUEV JTFORSK < > T_PASS < > < > < > SO<

INNHOLD

NOTE 26 AKSJEKAPITAL OG AKSJONERINFORMASJON

Aksjekapitalen i selskapet utgjør kr 103 623 171 fordelt på 103 623 171 aksjer, hver pålydende kr 1. Styret har frem til 17.06.2022 fullmakt til å kjøpe selskapets egne aksjer på tilsvarende 10 % av selskapets aksjekapital. Den høyeste kjøpssum 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 31.12.2021 ingen egne aksjer.

Styret har videre frem til 17.06.2022 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 eiere eller enn penger og rett til å pådra selskapet særlige plikter. Dersom aksjennnskuddet 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 31.12.2021.

| | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Aksjekapital 0101. | 103 623 171 | 106 445 320 |
| Endring i aksjekapitalen i året | - | -2 822 149 |
| Aksjekapital 31.12. | 103 623 171 | 103 623 171 |

Transaksjoner egne aksjer

| | | |
|---|----------|------------|
| Inngående beholdning 0101. | - | 2 822 149 |
| Kjøp av egne aksjer i perioden | - | - |
| Sletting av egne aksjer i perioden | - | -2 822 149 |
| Sum egne aksjer 31.12.^a | - | - |

Aksjonærene i selskapet per 31.12.

| | Antall aksjer 2021 | Antall aksjer 2020 |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Olav Thon Gruppen AS ^b | 76 532 950 | 76 532 950 |
| Folketrygdfondet | 2 479 288 | 2 824 288 |
| VPF Nordea Norge Verdi | 2 297 769 | 2 621 460 |
| MP Pensjon | 1 862 556 | 2 297 769 |
| Otto Olsen Invest AS | 1 036 484 | 1 036 484 |
| Øvrige eiere | 19 414 124 | 18 310 220 |
| Sum | 103 623 171 | 103 623 171 |

Aksjer eiet av styremedlemmer og daglig leder per 31.12.2021

| | Antall aksjer |
|--|---------------|
| Line Norbye (styremedlem) ^c | 781 343 |
| Olav Thon (styrets formann) | 70 930 |
| Sissel Berdal Haga (styremedlem) ^d | 70 930 |
| Ole-Christian Hallerud (varamedlem/konst. adm. direktør) | 250 |
| Dag Tangevald-Jensen (adm. direktør) | 2 300 |

^b Aksjehav inkluderer aksjer eid av nærstående.
^c Sletting av selskapets egne aksjer er gjennomført den 30. januar 2020.

Utbytte:
 Styret vil foreslå for selskapets ordinære generalforsamling at det utbetales utbytte for 2021 med 6,50 kroner per aksje.



3 DE 62 UJEV JTOROK < > T_PASS < > SOOK

INNHOOLD

Forfallsanalyse - minimumsinntekt for leieavtaler på udiskontert konstantstrøm

| | 2021 | | 2020 | |
|-------------------|--------------|------------|--------------|------------|
| | Kjøpesenter | Næring | Kjøpesenter | Næring |
| 4 | | | | |
| OTE I KORTE TREKK | | | | |
| 1-2 år | 263 | 59 | 178 | 73 |
| 3-4 år | 405 | 96 | 365 | 91 |
| 5-6 år | 389 | 134 | 409 | 120 |
| 7-8 år | 305 | 106 | 332 | 83 |
| 9-10 år | 290 | 76 | 272 | 95 |
| mer enn 10 år | 605 | 373 | 558 | 320 |
| Sum | 2 258 | 844 | 2 113 | 782 |

Variable leiebetalinger som ikke avhenger av en indeks eller en rentesats utgjør 127 millioner kroner (122) i 2021.

NOTE 30 BETINGEDE FORPLIKTELSER

Konsernet har ingen betingede forpliktelser som garantier eller tvister/pågående rettsaker som kan gi vesentlig risikosponeering for konsernet.

NOTE 31 VESENTLIGE REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNSMESSIGE YURDERINGER

Estimater og skjønsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer. Styret og konsernledelsen utarbeider estimater og gjer antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden, og disse vurderingene vil ikke nødvendigvis fullt ut samsvare med det endelige utfallet.

Estimater og antakelser/forutsetninger som innebærer stor sannsynlighet for vesentlige endringer i balanseført verdi i løpet av neste regnskapsår, er verdien knyttet til investeringselendommer. Konsernet har ingen andre estimater som er betydelig berørt av koronapandemien.

Virkelig verdi av investeringselendommer

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

Avkastningskravet bygges opp basert på inflasjon forventninger, prognoser for markedsrenter, kredittmarginer og vurdering av spesifikke risikofaktorer knyttet til den individuelle elendommen. Vurderingen av inflasjonsforventninger, renteutviklingen og utviklingen i kredittmarginer baseres på oppdaterte makroøkonomiske analyser og oppnådde kredittmarginer på gjeldsporteølljen.

Risikotillegget til dekning av elendomsrisiko fastsettes på bakgrunn av type elendom, elendommens beliggenhet, standard, utleiegrad, leiekontraktenes lengde og leietakerens kredittverdighet.

Markedet for næringselendom utviklet seg godt i 2021, med en høy etterspørsel etter næringselendom som investeringsobjekt. I 2021 har markedets avkastningskrav for de fleste elendomssegmenter blitt redusert. Den positive omsetningsutviklingen for leietakere i kjøpesentrene har virket risikoreduserende for dette elendomssegmentet, men det foreligger noe usikkerhet knyttet til leietakerens økonomi innenfor noen bransjer.

Koronapandemien har hatt en langsiktig effekt på leienivået og fremdeles noe usikker, men utviklingen i 2021 var stabil. Konsernet har lagt til grunn en forutsetning om at koronapandemien avtar gradvis gjennom 2022, og at samrunnet langt på vei vil normaliseres i løpet av de første månedene av 2022. Estimater for det langsiktige leienivået er derfor ikke endret som følge av pandemien. For å reflektere redusert risiko er gjennomsnittlig avkastningskrav på den totale elendomsporteølljen gjennom 2021 redusert fra 5,19 % til 4,97 %.

Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår.



3 DE 63
HOME
BACK
FORWARD
SEARCH
PRINT
PDF
50 <

INNHOLD

| | |
|-------------------------|----|
| OTE I KORTE TREKK | 4 |
| HOVEDPUNKTER 2021 | 6 |
| NØKKELTALL | 8 |
| ÅRSBERETNING | 9 |
| STYRET | 20 |
| ÅRSREGNSKAP KONSERN | 23 |
| NOTER KONSERN | 32 |
| ALTERNATIVE RESULTATMÅL | 63 |
| ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP | 68 |
| NOTER MORSELSKAP | 73 |
| REVISORS BERETNING | 84 |

KONSERN

ALTERNATIVE RESULTATMÅL

(Beløp i MNOK)

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

I tillegg ønsker selskapet å presentere alternative resultatmål for å gi leserne en bedre forståelse av de underliggende økonomiske resultatene i selskapet.

1. Verdiendringer, investeringsleiidommer og finansielle instrumenter

Verdiendringer, investeringsleiidommer og finansielle instrumenter påvirker selskapets resultat før skatt både i konsernets regnskap og i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper. Disse resultatpostene vurderes å være mer eksogent bestemt enn de øvrige resultatpostene.

| | 2021 | 2020 |
|--|--------------|---------------|
| Verdiendring investeringsleiidommer i resultatregnskapet | 1 802 | -909 |
| Verdiendring rett til bruk eiendeler i resultatregnskapet | -12 | -12 |
| Verdiendring investeringsleiidommer i felleskontrollerte virksomheter | 129 | -175 |
| Verdiendring investeringsleiidommer i tilknyttede selskaper | -5 | -24 |
| Verdiendring finansielle instrumenter i resultatregnskapet | 716 | -407 |
| Verdiendring finansielle instrumenter felleskontrollerte virksomheter | 17 | -20 |
| Verdiendring investeringsleiidommer og finansielle instrumenter | 2 647 | -1 548 |

2. Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta

Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta vurderes å gi leserne en bedre forståelse av konsernets operative driftsutvikling.

| | 2021 | 2020 |
|---|--------------|--------------|
| Resultat før skattekostnad | 4 767 | 338 |
| Skattekostnad i felleskontrollerte virksomheter | 54 | -16 |
| Skattekostnad i tilknyttede selskaper | 7 | 4 |
| Verdiendring investeringsleiidommer og finansielle instrumenter | -2 647 | 1 548 |
| Valutagesvinst | -113 | -0 |
| Valutatak | -0 | 63 |
| Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta | 2 068 | 1 936 |

3. Egenkapitalandel

Egenkapitalandel er konsernets samlede bokførte egenkapital dividert på konsernets samlede egenkapital og gjeld på balanse-dagen, og viser hvor stor del av eiendelene som er finansiert med egenkapital.

| | 2021 | 2020 |
|--------------------------|-------------|-------------|
| Sum egenkapital | 31 342 | 28 136 |
| Sum egenkapital og gjeld | 62 000 | 59 958 |
| Egenkapitalandel | 51 % | 47 % |

Olav Thon Eiendomselskap
 Selskapsregisteret
 Postboks 4189 Sentrum
 0105 Oslo
 Telefon: 22 06 00 00
 E-post: tilpass@olavthon.no
 ol.no

Produert av Balt Communication AS



3 DE 65 HJEV J.TOROK < > T_PASS < > SOK

INNHOLD

| | |
|-------------------------|----|
| OTE I KORTE TREKK | 4 |
| HOVEDPUNKTER 2021 | 6 |
| NØKKELTALL | 8 |
| ÅRSBERETNING | 9 |
| STYRET | 20 |
| ÅRSREGNSKAP KONSERN | 23 |
| NOTER KONSERN | 32 |
| ALTERNATIVE RESULTATMÅL | 63 |
| ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP | 68 |
| NOTER MORSELSKAP | 73 |
| REVISORS BERETNING | 84 |

8. Netto rentebærende gjeld og belåningsgrad

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

| | 2021 | 2020 |
|---|---------------|---------------|
| Obligasjonslån, langsiktig | 10 215 | 6 008 |
| Obligasjonslån, kortsiktig | 1 583 | 3 980 |
| Sertifikkatlån, kortsiktig | 1 725 | 926 |
| Gjeld til kreditinstitusjoner, langsiktig | 6 565 | 9 461 |
| Gjeld til kreditinstitusjoner, kortsiktig | 27 | 627 |
| Rentebærende gjeld¹⁾ | 20 114 | 21 003 |
| Bankinnskudd og kontanter | -448 | -484 |
| Netto rentebærende gjeld | 19 666 | 20 519 |
| Markedsverdi eiendommer | 56 734 | 54 656 |
| Belåningsgrad | 35 % | 38 % |

¹⁾ Usikret del av rentebærende gjeld (gjeld hvor konsernet ikke har stilt sikkerhet)

9. Rente per balanse dag

Rente per balanse dag er regnskapsførte rentekostnader på balanse dagen omregnet til annualiserte renter dividert på rentebærende gjeld på balanse dagen.

| | 2021 | 2020 |
|---|---------------|---------------|
| Annualiserte rentekostnader på rentebærende gjeld per balanse dag | 330 | 269 |
| Annualiserte rentekostnader på løpende renteswapavtaler per balanse dag | 306 | 373 |
| Annualiserte rentekostnader per balanse dag | 635 | 643 |
| Rentebærende gjeld | 20 114 | 21 003 |
| Rente per balanse dag | 3,16 % | 3,06 % |

10. Netto investeringer

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

| | 2021 | 2020 |
|---|------------|------------|
| Kjøp og påkostninger på investeringsleiidom | 859 | 706 |
| Kjøp av selskaper | -369 | 269 |
| Kjøp av driftsmidler (kjøp og salg) | 12 | 15 |
| Andre investeringer (kjøp og salg) | 57 | -76 |
| Netto investeringer | 559 | 914 |

Olav Thon Eiendomselskapp
 Skovveien 10
 Postboks 4189 Sørstua
 0105 Oslo
 Telefon: 22 06 00 00
 E-post: tilregnskap@olavthon.no
 ote.no

Produert av Balt Communication AS



3 DE 66 -UEV -T-OROK -T-PASS SO<

INNHOLD

| | | | |
|-------------------------|----|---------------|---------------|
| OTE I KORTE TREKK | 4 | 2021 | 2020 |
| HOVEDPUNKTER 2021 | 6 | 56 530 | 54 453 |
| NØKKELTALL | 8 | 205 | 203 |
| ÅRSBERETNING | 9 | 56 734 | 54 656 |
| STYRET | 20 | | |
| ÅRSREGNSKAP KONSERN | 23 | 3 563 | 3 401 |
| NOTER KONSERN | 32 | 858 | 859 |
| ALTERNATIVE RESULTATMÅL | 63 | | |
| ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP | 68 | | |
| NOTER MORSELSKAP | 73 | | |
| REVISORS BERETNING | 84 | | |

| | | | |
|---|--|---------------|---------------|
| 11. Markedsverdi eiendommer | | | |
| Markedsverdi eiendommer viser summen av markedsverdi for investeringseiendommer og eierbenyttede eiendommer, som regnskapsføres etter ulike regnskapsprinsipper i konsernets balanse. | | | |
| | | 2021 | 2020 |
| Markedsverdi Investeringseiendommer | | 56 530 | 54 453 |
| Markedsverdi Eierbenyttede eiendommer | | 205 | 203 |
| Markedsverdi eiendommer | | 56 734 | 54 656 |
| I tillegg eier konsernet eiendommer gjennom felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper: | | | |
| Markedsverdi eiendommer felleskontrollerte virksomheter (Konsernets andel) | | 3 563 | 3 401 |
| Markedsverdi eiendommer tilknyttede selskaper (Konsernets andel) | | 858 | 859 |

| | | | |
|---|--|--------------|--------------|
| 12. Annualisert leieinntektsnivå | | | |
| Annualisert leieinntektsnivå viser eiendomsporteføljens forventede markedsleie for utleide og ledige lokaler, og gir et bilde av konsernets innjeningspotensialene. | | | |
| | | 2021 | 2020 |
| Annualisert markedsleie utleide lokaler | | 3 150 | 3 122 |
| Annualisert markedsleie ledige lokaler | | 120 | 128 |
| Annualisert leieinntektsnivå | | 3 270 | 3 250 |
| I tillegg eier konsernet eiendommer gjennom felleskontrollerte virksomheter (FKV) og tilknyttede selskaper (TS): | | | |
| Annualisert markedsleie utleide lokaler FKV/TS (konsernets andel) | | 271 | 263 |
| Annualisert markedsleie ledige lokaler FKV/TS (konsernets andel) | | 14 | 12 |
| Annualisert leieinntektsnivå FKV/TS (konsernets andel) | | 285 | 275 |
| Sum annualisert leieinntektsnivå | | 3 555 | 3 525 |

| | | | |
|---|--|---------------|---------------|
| 13. Avkastningskrav (netto yield) | | | |
| Avkastningskrav (netto yield) er annualisert leieinntektsnivå, fratrukket normaliserte (over tid) gårdeleierkostnader dividert på markedsverdi eiendommer justert for tomter og aktuelle ikke leieinntektsinnbringende del av eiendommer. | | | |
| | | 2021 | 2020 |
| Annualisert leieinntektsnivå | | 3 270 | 3 250 |
| Gårdeleierkostnader | | 477 | 432 |
| Annualisert netto leieinntektsnivå | | 2 793 | 2 818 |
| Markedsverdi eiendommer | | 56 734 | 54 656 |
| Justering markedsverdi for tomter o.a. | | 572 | 385 |
| Markedsverdi eiendommer etter justering | | 56 163 | 54 271 |
| Avkastningskrav (netto yield) | | 4,97 % | 5,19 % |



3 DE 67

UJEV

JTFORSK <

T_PASS

SO <

INNHOLD

| | |
|-------------------------|----|
| OTE I KORTE TREKK | 4 |
| HOVEDPUNKTER 2021 | 6 |
| NØKKELTALL | 8 |
| ÅRSBERETNING | 9 |
| STYRET | 20 |
| ÅRSREGNSKAP KONSERN | 23 |
| NOTER KONSERN | 32 |
| ALTERNATIVE RESULTATMÅL | 63 |
| ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP | 68 |
| NOTER MORSELSKAP | 73 |
| REVISORS BERETNING | 84 |

FORNØYELSE

I tillegg til de større eiendomsprosjektene som er listet opp på olt.no/ Virksomheten/Prosjekter/ gjennomføres det mindre oppgraderinger og fornyelser ved flere av konsernets kjøpesentre og næringsseidommer. Prosjekter under planlegging Olav Thon Eiendomsselskap arbeider med flere større eiendomsprosjekter knyttet til videreutvikling av egen eiendomsportefølje. Gjennomføring av disse prosjektene avhenger blant annet av offentlige tillatelser og markedsførhold.

Olav Thon Eiendomsselskap
Svein Thon
Postboks 4189 Sentrum
0105 Oslo

Telefon: 22 06 00 00
E-post: tillyp@olt.no
olt.no

Produisert av Balt Communication AS



3 DE 68
HEV
FOR
T_PASS
SO

INNHOLD

| | |
|----|-------------------------|
| 4 | OTE I KORTE TREKK |
| 6 | HOVEDPUNKTER 2021 |
| 8 | NØKKELTALL |
| 9 | ÅRSBERETNING |
| 20 | STYRET |
| 23 | ÅRSREGNSKAP KONSERN |
| 32 | NOTER KONSERN |
| 63 | ALTERNATIVE RESULTATMÅL |
| 68 | ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP |
| 73 | NOTER MORSELSKAP |
| 84 | REVISORS BERETNING |

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA

OPPSTILLING TOTALRESULTAT

| | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------|------------------|------------------|
| (Beløp i tusen kroner) | | | |
| Andre driftsinntekter | | 66 | -10 |
| Driftsinntekter | | 66 | -10 |
| Varekostnad | | -64 | 0 |
| Lønnskostnader | 1 | -3 467 | -3 197 |
| Andre driftskostnader | 1,2,3 | -4 501 | -3 787 |
| Driftskostnader | | -8 032 | -6 984 |
| Driftsresultat | | -7 966 | -6 993 |
| Finansinntekter | 4 | 2 411 168 | 3 176 400 |
| Finanskostnader | 4 | -953 484 | -1 179 728 |
| Vurdering finansielle instrumenter | 5,6 | 15 036 | -297 078 |
| Netto finansposter | | 1 472 719 | 1 699 594 |
| Resultat før skatter | | 1 464 753 | 1 692 600 |
| Skattekostnad | 7 | -145 205 | 129 986 |
| Resultat | | 1 319 548 | 1 822 586 |
| Disponering av årets resultat: | | | |
| Avsatt til utbytte | 8 | 673 551 | 0 |
| Overført annen egenkapital | 8 | 645 997 | 1 822 586 |
| Sum disponeringer og overføringer | | 1 319 548 | 1 822 586 |



3 DE 69
HEV
FOR
T_PASS
SO

INNHOLD

| | |
|----|-------------------------|
| 4 | OTE I KORTE TREKK |
| 6 | HOVEDPUNKTER 2021 |
| 8 | NØKKELTALL |
| 9 | ÅRSBERETNING |
| 20 | STYRET |
| 23 | ÅRSREGNSKAP KONSERN |
| 32 | NOTER KONSERN |
| 63 | ALTERNATIVE RESULTATMÅL |
| 68 | ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP |
| 73 | NOTER MORSELSKAP |
| 84 | REVISORS BERETNING |

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA

OPPSTILLING FINANSIELL STILLING

| | Note | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|---------|-------------------|-------------------|
| (Beløp i tusen kroner) | | | |
| EIENDELER | | | |
| Utsatt skattefordel | 7 | 25 424 | 83 682 |
| Investeringer i datterselskaper og felleskontrollerte virksomheter | 9 | 14 359 069 | 14 037 176 |
| Langsiktig fordring/gjeld til konsernselskaper | | 2 725 500 | 5 730 000 |
| Andre finansielle anleggsmidler | 10 | 259 146 | 298 038 |
| Anleggsmidler | | 17 369 140 | 20 148 896 |
| Kundefordringer og andre fordringer | 11 | 5 268 191 | 3 162 932 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 170 638 | 257 539 |
| Omløpsmidler | | 5 438 829 | 3 420 471 |
| Sum eiendeler | | 22 807 969 | 23 569 367 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Aksjekapital | 12 | 103 623 | 103 623 |
| Overkurs | | 318 361 | 318 361 |
| Anden egenkapital | | 2 405 047 | 2 277 166 |
| Sum egenkapital | 8 | 2 827 032 | 2 699 150 |
| Pensjonsforpliktelser | 1 | 870 | 870 |
| Anden langsiktig gjeld | 6,13,14 | 17 133 563 | 18 992 300 |
| Sum langsiktig gjeld | | 17 134 433 | 18 993 170 |
| Betalbar skatt | Z | 880 | 54 185 |
| Anden kortsiktig gjeld | 15 | 2 845 624 | 1 822 862 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 2 846 504 | 1 877 047 |
| Sum gjeld | | 19 980 937 | 20 870 217 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 22 807 969 | 23 569 367 |

Oslo 23. mars 2022
Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

| | |
|--|--|
| | Olav Thon (styrets formann) |
| | Stig O. Jacobsen |
| | Sissel Berdal Haga Thon |
| | Line Norbye |
| | Ole-Christian Hallerud (konst. adm. direktør) |



3 DE 70
HOME
←
→
↶
↷
↺
↻
↵
↶
↷
↺
↻
↵
T_PASS
SEARCH

INNHOOLD

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA KONTANTSTRØMOPPSTILLING

| | 2021 | 2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| OTE I KORTE TREKK | | |
| HOVEDPUNKTER 2021 | | |
| NØKKELTALL | | |
| ÅRSBERETNING | | |
| STYRET | | |
| ÅRSREGNSKAP KONSERN | 1 464 753 | 1 692 600 |
| NOTER KONSERN | -48 072 | -56 713 |
| ALTERNATIVE RESULTATMÅL | -266 073 | 0 |
| ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP | 0 | 20 |
| NOTER MORSELSKAP | -113 047 | 191 126 |
| REVISORS BERETNING | -73 563 | 269 294 |
| | -71 584 | -113 004 |
| | 14 335 | 1 581 |
| | -26 | 186 111 |
| | 436 | -34 240 |
| | 0 | -120 |
| | 1 037 416 | -6 208 148 |
| | 1 944 576 | -4 071 492 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | | |
| Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler | 271 000 | 277 |
| Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler | 0 | -49 305 |
| Innbetalinger tilknyttet andre investeringer | 3 162 538 | 217 000 |
| Utbetalinger tilknyttet andre investeringer | -100 146 | -199 000 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | 3 333 392 | -31 028 |
| Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld | 6 303 600 | 4 620 020 |
| Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld | -7 900 425 | -3 877 800 |
| Innbetaling ved opptak av kortsiktig gjeld | 4 262 510 | 3 970 460 |
| Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld | -3 395 110 | -5 381 793 |
| Reduksjon av konsernkonto bank | 0 | 4 711 670 |
| Økning av konsernkonto bank | -4 580 274 | 0 |
| Innbetalinger av konsernbidrag | 550 000 | 0 |
| Utbetalinger av utbytte | -518 116 | 0 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | -5 277 816 | 4 042 557 |
| Netto endring i kontanter og bankinnskudd | 153 | -59 964 |
| Kontanter og bankinnskudd per 01.01. | 257 539 | 187 434 |
| Valutagvinst/-tap bankinnskudd | -87 053 | 130 069 |
| Kontanter og bankinnskudd per 31.12. | 170 638 | 257 539 |

Olav Thon Eiendomsselskap
 Selskapsregisteret i Brønnøysundregistrene
 Postboks 4189 Sørtrum
 0105 Oslo
 Telefon: 22 06 00 00
 E-post: tilpass@olavthonselskap.no
 ol.no
 Produsert av Balk Communication AS



3 DE 7

HOME

FORSK

T_PASS

SO

INNHOLD

MORSELSKAP NOTER

(i tallopstillingene er alle beløp i hele tusen kroner)

| | |
|-------------------------|----|
| OTE I KORTE TREKK | 4 |
| HOVEDPUNKTER 2021 | 6 |
| NØKKELTALL | 8 |
| ÅRSBERETNING | 9 |
| STYRET | 20 |
| ÅRSREGNSKAP KONSERN | 23 |
| NOTER KONSERN | 32 |
| ALTERNATIVE RESULTATMÅL | 63 |
| ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP | 68 |
| NOTER MORSELSKAP | 73 |
| REVISORS BERETNING | 84 |

GENERELT

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

Selskapet driver erverv, utvikling og utleie av næringsseidommer og kjøpesenter gjennom operativ drift i datterselskaper.

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Valuta

Transaksjoner gjennom regnskapsåret omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes til kursen ved regnskapsårets slutt. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

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.

Driftsinntekter består av viderebelastning av kostnader, hvor motposten er varekostnad.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Finansielle instrumenter (derivater)

Renteswaper- sikringsbokføring
Selskapet benytter renteswaper til styring av konsernets renterisiko ved oppkjøp av flytende rentebærende gjeld. Det anvendes sikringsbokføring for de fleste renteswapene, og renteswapene er utpekt som sikringsinstrument. Sikringsbokføring foretas ved at endring i virkelig verdi på renteswapene ikke resultatføres. De fleste renteswapene har tilnærmet null i verdi ved inngåelse, og balanseføres dermed ikke. Ved erverv av renteswaper som har en virkelig verdi på ervervstidspunktet, balanseføres brutt/mottatt vederlag, og resultatføres lineært over derivatets løpsid.

Renteswapposjoner

Selskapet har utstedt renteswapposjoner. Disse er ikke ansett inngått for sikringsformål, og regnskapsføres etter laveste verdiprinsipp. Det vil si at urealisert tap på renteswapposjonen resultatføres (og renteswapposjonen balanseføres), mens urealiserte gevinster ikke resultatføres (og renteswapposjonen balanseføres ikke). Renteswapen vil på innløsningsstidspunktet inngå som en del av sikringsporteføllen, og balanseført verdi av posjonen avskrives over løpsiden til tilhørende renteswap.

Kontanter

Kontanter inkluderer kontanter i kasse og bankbeholdning.

Fordringer

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

Egne aksjer

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

DS og FKV

Investeringer i datter- og felleskontrollerte virksomheter balanseføres etter kostmetoden som finansielle anleggsmidler. Investeringen vurderes til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan anses å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapspraksis. 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. Skattekøende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller



3 DE 72 HJEV JTOROK < > T_PASS < > < > < > SO<

INNHOLD

| | | |
|-------------------------|----|--|
| OTE I KORTE TREKK | 4 | som ikke er utlignet og underskudd til fremføring begrunnes med antatt fremtidig innjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen. Utsatt skatt/ skattefordel balanseføres til nominelt beløp. |
| HOVEDPUNKTER 2021 | 6 | Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag føres direkte mot betalbar skatt i balansen. |
| NØKKELTALL | 8 | Skattetrekk Selskapets skattetrekkforpliktelser er dekket med bankgaranti. |
| ÅRSBERETNING | 9 | |
| STYRET | 20 | Lån Lån balanseføres til nominell verdi når utbetalingen av lånet finner sted, med fradrag for transaksjonskostnader som periodiseres over lånets løpetid. |
| ÅRSREGNSKAP KONSERN | 23 | |
| NOTER KONSERN | 32 | Pensjoner Selskapet har en innskuddsplan samt ytelsespensjon for 1 person. Ytelsesbaserte pensjonsordninger vurderes til nåverdien av fremtidige pensjonsytelser som regnskapsmessig anses opplyst på balansedagen. |
| ALTERNATIVE RESULTATMÅL | 63 | Innskudd til den innskuddsbaserte pensjonsordningen regnskapsføres som lønnskostnad når de forfaller. |
| ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP | 68 | Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. |
| NOTER MORSELSKAP | 73 | Kontantstrøm Kontantstrømsoppsstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktlige, likvide plasseringer. |
| REVISORS BERETNING | 84 | |

Oslo Tross Eierdomselskap
Selskapsregisteret
Postboks 4189 Sentrum
0105 Oslo
Telefon: 22 06 00 00
E-post: tilpass@oslo-tross.no
oslo.no
Produert av Balt Communication AS

3 3 E 7 4
UJEV
UTFORSK
T_PASS
SO

INNHOOLD

NOTE 1 LØNNSKOSTNADER, GODTGJØRELSER MV.

| | 2021 | 2020 |
|-------------------|--------------|--------------|
| OTE I KORTE TREKK | | |
| HOVEDPUNKTER 2021 | 2 717 | 2 635 |
| NØKKELTALL | 386 | 334 |
| ÅRSBERETNING | 364 | 228 |
| STYRET | 3 467 | 3 197 |

Gjennomsnittlig antall årsverk i selskapet er 1.

Lønn og godtgjørelse til ledende personer

| Ledende personer (tall i hele tusen) | Fast lønn og godtgjørelse | | | | Pensjon | Total godtgjørelse |
|---|---------------------------|--------------|---------|----------------|----------|-----------------------|
| | År | Fast lønn | Honorar | Naturalytelser | | |
| Dag Tangevald-Jensen, Adm. direktør | 2021 2020 | 2095 2042 | - | 3 | 32 32 | 2130 2074 |
| Olav Thon, Styrets formann | 2021 2020 | - | 100 | - | - | 100 |
| Sissel Berdal Haga Thon, Styremedlem | 2021 2020 | - | 100 | - | - | 100 |
| Line Norbye, Styremedlem og leder av revisjonsutvalg | 2021 2020 | - | 130 | - | - | 130 |
| Stig O. Jacobsen, Styremedlem og medlem av revisjonsutvalg | 2021 2020 | - | 100 | - | - | 100 |
| Elisabeth Hølvik, Styremedlem | 2021 | - | 100 | - | - | 100 |

† Styremedlem fra og med 2. kvartal 2021.

Tabellen viser lønn og godtgjørelse ledende personer har mottatt fra Olav Thon Eiendomsselskap konsernet i det enkelte regnskapsår. Konsernets daglige ledelse ivareta hovedsakelig gjennom en forretningsføreravtale med selskapskapet Thon Holding AS (se note 3). Lønn og godtgjørelse for ledende personer ut over adm. direktør dekkes i sin helhet gjennom forretningsføreravtalens administrasjonshonorar. Adm. direktør har ansettelsesforhold i både Olav Thon Eiendomsselskap ASA og Thon Holding AS.

Konsernet har ingen bonusavtaler, opsjoner, tegningsretter, eller andre former for godtgjørelse som er avhengig av verdiløpningen i de enkelte selskaper i konsernet. Konsernet har ingen avtaler om garantilønn utover oppsigelsestiden.

Sammenligning av lønn og godtgjørelse de siste fem regnskapsårene

I tabellen under vises utviklingen i lønn og godtgjørelse for ledende personer og styremedlemmer, samt gjennomsnittlig godtgjørelse til øvrige ansatte for de siste fem årene.

| Tall i hele tusen og prosent | Årlig endring | | | |
|------------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|
| | 2016/2017 | 2017/2018 | 2018/2019 | 2019/2020 |

Lønn og godtgjørelse til ledende personer

| | | | | | |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|
| Dag Tangevald-Jensen, Adm. Direktør | 50 (3 %) | 96 (5 %) | 82 (4 %) | 49 (2 %) | 56 (3 %) |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|

Gjennomsnittlig godtgjørelse til ansatte

| | | | | | |
|-----------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Olav Thon Eiendomsselskap ASA | 34 (5 %) | 12 (2 %) | 35 (5 %) | 0 (0 %) | 0 (0 %) |
| Olav Thon Eiendomsselskap konsern | 21 (3 %) | -3 (0 %) | 4 (1 %) | 10 (2 %) | 10 (2 %) |

Honoraret til medlemmer av styret og revisjonsutvalget er uforandret de siste fem årene.

† Fra 2020 er det kun administrerende direktør som er ansatt i Olav Thon Eiendomsselskap ASA



3 DE 75
HOME
FORSK
T_PASS
410
SO

INNHOOLD

| | |
|-------------------------|----|
| OTE I KORTE TREKK | 4 |
| HOVEDPUNKTER 2021 | 6 |
| NØKKELTALL | 8 |
| ÅRSBERETNING | 9 |
| STYRET | 20 |
| ÅRSREGNSKAP KONSERN | 23 |
| NOTER KONSERN | 32 |
| ALTERNATIVE RESULTATMÅL | 63 |
| ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP | 68 |
| NOTER MORSELSKAP | 73 |
| REVISORS BERETNING | 84 |

Retningslinjer for fastsettelse av lønn og godtgjørelse til ledende personer

Målingene med retningslinjene er å legge forholdene til rette for å rekruttere og beholde ledende personer som innehar den kompetanse, kapasitet og kvaliteter som kreves for å nå selskaps mål, ivareta selskaps forretningsstrategi og ivareta selskaps langsiktige interesser og økonomiske bæreevne.

Det overordnede mål for Olav Thon Eiendomsselskaps virksomhet er å oppnå maksimal vekst i egenkapital pr. aksje, slik at aksjonærene i et langsiktig perspektiv oppnår en avkastning som er konkurransedyktig i forhold til sammenlignbare investeringsalternativer. Selskaps strategier er å erverve, eie og å utvikle eiendommer, og det vektlegges at selskapet skal ha en ubetinget sterk finansiell stilling. Selskapet skal utvise samfunnsansvar og arbeide systematisk innenfor områdene menneskerettigheter, arbeidsforhold, miljø, antikorrupsjon og sosialt ansvar.

Den enkelte godtgjørelse og ansettelsesvilkår skal være markedsmessig og konkurransedyktig og reflektere kompetanse, ansvarssområde og prestasjon og dermed bidra til å stimulere en resultatorientert kultur. Hovedkomponenten i godtgjørelsen skal være en fast lønn, som reguleres årlig. I tillegg kan det ytes naturgyldige og pensjonsinnskudd, hver ytelseskomponent med verdi inntil ti tiendedeler av fast lønn. Oppsigelsestid skal ikke overstige seks måneder, og ved selskaps oppsigelse kan det etter godkjenning av styrets leder avtales et sluttvederlag begrenset til en årslønn. Ansettelsesvilkår knyttet til godtgjørelse gjelder for hele ansettelsesperioden, med mindre annet er avtalt.

Godtgjørelse til administrerende direktør fastsettes av styret, mens godtgjørelse til andre ledende personer fastsettes av administrerende direktør i samråd med styrets leder.

Retningslinjene skal midlertidig kunne fravikes helt eller delvis når det etter styrets vurdering foreligger særlige omstendigheter som gjør dette nødvendig for å ivareta selskaps langsiktige interesse og økonomiske bæreevne eller sikre selskaps levedyktighet.

De nye retningslinjene samstemmer med eksisterende godtgjørelses- og ansettelsesvilkår i selskapet. Styret har ikke mottatt synspunkter fra aksjeiere på de gjeldende tilsvarende retningslinjene.

Retningslinjene etableres, revideres og gjennomføres av styret og skal godkjennes av generalforsamlingen ved vesentlige endringer og minst hvert fjerde år.

| Revisjonshonorar/-tjenester: | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------|
| Lovpålagt revisjon | 427 | 445 |
| Andre attestasjonstjenester | 0 | 25 |
| Skatterådgivning | 69 | 7 |
| Andre tjenester utenfor revisjon | 188 | 460 |
| Sum | 684 | 937 |
| Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser: | 2021 | 2020 |
| Utbetalte pensjoner | 348 | 348 |
| Endring i pensjonsforpliktelser | 0 | -120 |
| Obligatorisk tjenestepensjon | 16 | 0 |
| Netto pensjonskostnader | 364 | 228 |

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 870 tusen kroner (870 tusen kroner per 31.12.2020). Avtalen har løpende årlige utbetalinger.

Olav Thon Eiendomsselskap
 Selskapsregisteret
 Postboks 4189 Sentrum
 0105 Oslo

Telefon: 22 06 00 00
 E-post: tilpass@olavthon.no
 ol.no

Produent av Balt Communication AS



3 76
HEV
FOR
T
PASS
SO

INNHOOLD

NOTE 2 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------|--------------|--------------|
| OTE I KORTE TREKK | 211 | 209 |
| HOVEDPUNKTER 2021 | 895 | 50 |
| Andre driftskostnader | 3 395 | 3 528 |
| Sum | 4 501 | 3 787 |

NOTE 3 NÆRSTÅENDE PARTER

73,9 % av selskaps 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 elerskap i Olav Thon Gruppen AS og dets underliggende virksomheter, samt utdele midler til allmennnyttige formål.

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

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har en forretningsføreravtale med Thon Holding AS, som i likhet med Olav Thon Eiendomsselskap ASA, er et datterselskap av Olav Thon Gruppen AS. Gjennom avtalen sikres morselskapet og konsernet tilgang på Olav Thon Gruppen AS sine ressurser innen eiendomsforvaltning og generell forretningsdrift. Honoråret er fastsatt til 200 tusen kroner per år, med mulighet for tilleggs godtgjørelse for eventuelle særskilte oppgaver forretningsfører pålegges. For 2021 utgjorde totalt honorar 211 tusen kroner (209 tusen kroner) 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.

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

NOTE 4 FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER

| | 2021 | 2020 |
|---|------------------|-------------------|
| Finansinntekter | | |
| Gevinst ved salg av aksjer | 266 073 | 0 |
| Konsernbidrag | 0 | 550 000 |
| Utbytte på investering i datterselskap | 1 518 131 | 1 871 131 |
| Utbytte på investering i felleskontrollert virksomhet | 0 | 110 000 |
| Renter fra konsernselskaper | 124 701 | 262 328 |
| Andre rente- og finansinntekter | 135 622 | 155 435 |
| Valutagevinst | 366 641 | 227 506 |
| Sum | 2 411 168 | 3 176 400 |
| Finanskostnader | | |
| Renter til konsernselskaper | -45 623 | -80 635 |
| Andre rente- og finanskostnader | -654 267 | -680 461 |
| Valutatapt | -253 594 | -418 633 |
| Sum | -953 484 | -1 179 728 |



3 DE 77
HOME
BACK
FORWARD
SEARCH
PRINT
REFRESH
STOP

INNHOOLD

NOTE 5 FINANSIELL RISIKOSTYRING

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

Likviditetsrisiko
Likviditetsrisikoen styres ved til en hver tid å ha solide likviditetsreserver tilgjengelig. Likviditetsreservene består av både likvide midler og ubenyttede kredittrammer i ulike finansielle situasjoner. Styret har fastsat målsetninger for likviditet som skal sikre finansiell handlerhet 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 de finerte målsetninger for renterisiko. For å redusere resultateteffekten av rentendringer i det kortsiktede rentemarkedet har selskapet en betydelig andel langsiktig rentebinding. For den delen av porteføljen med kortiktig rentebinding, reduseres renterisikoen ved at tidspunktene for renteregulering balanseres. Selskapets gjeld oppnås i hovedsak med flytende rente, og for å tilpasse gjeldsprofilen til selskapets målsetting for renteprofil anvendes renteswapavtaler og renteswapopsjoner. Se [note 12](#) for ytterligere informasjon om sikringsbokføring.

Valutarisiko
Selskapet har investeringer i datterselskaper i utenlandsk valuta, og har dermed økonomisk risiko knyttet til valutakursen mellom norske og svenske kroner. Utvikling i valutakurser innebærer både direkte og indirekte en økonomisk risiko for selskapet. Selskapet søker å redusere valutarisikoen i hovedsak ved gjeldsopptak i valuta, og sikring for konsernregnskapsformål ved bruk av valutaderivat.

NOTE 6 FINANSIELLE INSTRUMENTER (DERIVATER)

Valutaterminkontrakter og rente- og valutaderivat er regnskapsført til virkelig verdi. Instrumentene er inngått for sikring av investering i utenlandsk virksomhet i konsernet, men det benyttes ikke sikringsbokføring i selskapsregnskapet. Virkelig verdi er fastsatt i henhold til det som er observerbart i markedet på balansedagen. Renteswapene inngår i selskapets sikringsbokføring, som tilslut til verdilendringer ikke resultatføres (se [note 12](#)). Renteswapene har balanseført verdi knyttet til overførte renteswap fra Amif som avskrives, samt renteswap som har vært en del av renteswapopsjoner som er utøvd og periodiseres.

| | 2021 | | 2020 | |
|--------------------------------|-----------------|------------------|-------------------|------------------|
| | Virkelig verdi | Balansført verdi | Virkelig verdi | Balansført verdi |
| Renteswapopsjoner ¹ | 0 | 0 | -59 471 | -59 471 |
| Renteswap | -974 484 | -314 061 | -1 661 989 | -444 171 |
| Sum | -974 484 | -314 061 | -1 721 460 | -503 642 |
| Resultatført verdilending | 15 036 | | -297 078 | |

¹ Renteswapopsjonen er terminert i Q4 2021.



3 DE 78
UJEV
U-TOROK
T_PASS
SO<

INNHOOLD

NOTE 7 SKATT

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt

| | 2021 | 2020 |
|--|-----------------|-----------------|
| OTE I KORTE TREKK | | |
| HOVEDPUNKTER 2021 | | |
| NØKKELTALL | | |
| ÅRSBERETNING | | |
| STYRET | | |
| ÅRSREGNSKAP KONSERN | | |
| NOTER KONSERN | | |
| ALTERNATIVE RESULTATMÅL | | |
| ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP | | |
| NOTER MORSELSKAP | | |
| REVISORS BERETNING | | |
| 4 | | |
| 6 | 2 | 999 134 |
| 8 | -335 | -197 440 |
| 9 | 122 502 | 115 014 |
| 20 | -236 865 | -297 078 |
| | -114 696 | 619 630 |
| 23 | | |
| 32 | -870 | -870 |
| 63 | -870 | -870 |
| 68 | | |
| 73 | -115 566 | 618 760 |
| 84 | 0 | 999 134 |
| | -115 566 | -380 374 |
| | -25 424 | -83 682 |
| | | |
| Betalbar skatt fremkommer slik: | 2021 | 2020 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | 1 464 753 | 1 692 600 |
| Permanente forskjeller | -1 855 082 | -1 681 701 |
| Endring midlertidige forskjeller | 802 027 | 192 718 |
| Skattepl. resultat andeler i deltakerflgn. selskap | 11 301 | 42 676 |
| Grunnlag betalbar skatt | 423 000 | 246 293 |
| Betalbar skatt i resultatet | 93 060 | 54 185 |
| Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag | -92 180 | 0 |
| Betalbar skatt i balansen | 880 | 54 185 |
| | | |
| Årets skattekostnad fremkommer slik: | | |
| Betalbar skatt | 93 060 | 54 185 |
| Endring i utsatt skatteforde/skatt | 58 258 | -184 171 |
| Korreksjon mellom betalbar og utsatt skatt fra forrige år ² | -6 113 | 0 |
| Årets totale skattekostnad | 145 205 | -129 986 |

¹ Inngår ikke i beregningen av endring midlertidige forskjeller
² Etter avlagt årsregnskap i 2020 ble det gjort en endring mellom betalbar skatt og utsatt skatt som knytter seg til skattemessig behandling av finansielle instrumenter. Endringen påvirket ikke skattekostnaden.

NOTE 8 EGENKAPITAL

| | Aksjekapital | Overkurs | Årsten egenkapital | Sum |
|-----------------------------------|----------------|----------------|--------------------|------------------|
| Egenkapital per 01.01.2021 | 103 623 | 318 361 | 2 277 166 | 2 699 150 |
| Årets endring i egenkapital: | | | | |
| Tilleggsutbytte | | | -518 116 | -518 116 |
| Årets resultat | | | 1 319 548 | 1 319 548 |
| Avsatt til utbytte | | | -673 551 | -673 551 |
| Egenkapital per 31.12.2021 | 103 623 | 318 361 | 2 405 047 | 2 827 032 |

Oslo, Tross Eierselskap
 Skatteregnskap
 Postboks 489 Sentrum
 0105 Oslo
 Telefon: 22 06 00 00
 E-post: tilpass@bronn.no
 brn.no
 Produsert av Balt Communication AS



3 2 7 9
UJEV
U-TOR&K
T_PASS
SO&K

INNHOOLD

| | |
|-------------------------|----|
| OTE I KORTE TREKK | 4 |
| HOVEDPUNKTER 2021 | 6 |
| NØKKELTALL | 8 |
| ÅRSBERETNING | 9 |
| STYRET | 20 |
| ÅRSREGNSKAP KONSERN | 23 |
| NOTER KONSERN | 32 |
| ALTERNATIVE RESULTATMÅL | 63 |
| ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP | 68 |
| NOTER MORSELSKAP | 73 |
| REVISORS BERETNING | 84 |

NOTE 9 DATTERSELSKAPER (DS) OG FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER (FKV)

| | Ettersvår | Forretningskontor | Eierandel/stemmerett | Selskaps egenkap. | Selskaps resultat | Balansført verdi |
|---|-----------|-------------------|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Datterselskaper: | | | | | | |
| Jessheim Storsenter AS | 1998 | Oslo | 100,0 % | 93 294 | 35 819 | 500 |
| Gardermoen Park AS | 2001 | Oslo | 100,0 % | 249 234 | 27 892 | 131 174 |
| Molde Storsenter AS | 2008 | Surnadal | 100,0 % | 71 815 | 10 575 | 40 473 |
| Time Park Service AS | 2007 | Oslo | 100,0 % | 5 471 | -3 823 | 510 |
| Thon Åsane AS | 2012 | Oslo | 100,0 % | 98 850 | 8 037 | 254 371 |
| Thon Storo AS | 1994 | Oslo | 100,0 % | 620 836 | 171 300 | 142 578 |
| Bergen Storsenter AS | 1996 | Oslo | 100,0 % | 306 584 | 41 281 | 43 451 |
| Info-Rama AS | 1998 | Oslo | 100,0 % | 722 312 | 52 545 | 380 187 |
| Thon Straume AS | 2015 | Øygarden | 100,0 % | 14 686 | 3 164 | 32 838 |
| Amfi AS [†] | 1996 | Surnadal | 100,0 % | 7 598 365 | 17 235 | 8 595 575 |
| Vestkanten AS [†] | 2010 | Bergen | 88,9 % | 457 314 | 30 636 | 271 473 |
| Thon Fastigheter AB [‡] | 2014 | Stockholm | 100,0 % | 847 685 | -2 071 | 959 745 |
| Thon Norheim Elendom AS | 2015 | Oslo | 100,0 % | 13 365 | 462 | 13 238 |
| Sartor Storsenter AS [†] | 2015 | Øygarden | 60,0 % | 812 765 | 36 344 | 523 560 |
| Åsane Storsenter DA [†] | 2016 | Bergen | 50,1 % | 1 661 185 | -14 933 | 937 747 |
| OTE Elendom AS | 2019 | Oslo | 100,0 % | 1 451 356 | 604 733 | 822 190 |
| Sum investering i datterselskaper | | | | | | 13 149 613 |
| Felleskontrollerte virksomheter: | | | | | | |
| Lagunen AS | 1994 | Bergen | 42,0 % | 3 619 | 1 808 | 42 |
| Lagunen Elendom AS | 1995 | Bergen | 42,0 % | 121 094 | 8 181 | 11 242 |
| Lagunen DA | 2001 | Bergen | 50,0 % | 469 795 | 48 338 | 0 |
| Serlandsenteret DA [‡] | 2009 | Bergen | 50,0 % | 2 296 502 | 168 495 | 1 198 173 |
| Sum investering i felleskontrollerte virksomheter | | | | | | 1 209 456 |
| Sum investering i datterselskaper og felleskontrollerte virksomheter | | | | | | 14 359 069 |

[†] Selskapet er 50,1 % eiet av morselskapet og 49,9 % eiet av datterselskap.

[‡] Disse selskapene er morselskap i konsern, her er bare morselskap med.

Morselskapet har en kjøpsopsjon og minoritetsdel har en salgsoption, vedrørende 6% eierandel i et datterselskap. Opsjonene kan innløses i perioden 2025-27. Estimert verdi av opsjonen er vurdert som ubetydelig, og er ikke innregnet i regnskapet.

NOTE 10 ANDRE FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

| | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Lån til felleskontrollert virksomhet | 259 000 | 298 000 |
| Andre fordringer [†] | 146 | 38 |
| Sum | 259 146 | 298 038 |

[†] Herav forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt 146 tusen kroner (6 tusen kroner).



3 2 E 80
HOME
←
→
↶
↷
↺
↻
↵
↶
↷
↺
↻
↵
T_PASS
↶
↷
↺
↻
↵
SOEK

INNHOLD

NOTE 11 KUNDEFORDRINGER OG ANDRE FORDRINGER

| | 2021 | 2020 |
|-------------------|-----------|-----------|
| OTE I KORTE TREKK | 0 | 0 |
| HOVEDPUNKTER 2021 | 5 267 969 | 3 162 841 |
| NØKKELTALL | 222 | 90 |
| ÅRSBERETNING | 5 268 191 | 3 162 932 |

Kundefordringer
Fordringer på konsernselskaper
Andre fordringer
Sum

NOTE 12 AKSJEKAPITAL OG AKSJONERINFORMASJON

Aksjekapitalen i selskapet utgjør kr 103 623 171 fordelt på 103 623 171 aksjer, hver pålydende kr 1.

Styret har frem til 17.06.2022 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 eller ingen egne aksjer per 31.12.2021.

Styret har videre frem til 17.06.2022 fullmakt til å forhøye aksjekapitalen med inntil 10 millioner kroner gjennom utstedelse av aksjer tilhørende selskapets eksisterende aksjeklasse. Fullmakten omfatter kapitalfornyelse mot innskudd i andre eller deler enn penger og rett til å pådra selskapet særlig plikter. Dersom aksjeinnskudd skal gjøres opp i annet enn penger, kan styret bestemme at slike verdier kan overføres til datterselskap mot at avregning skjer tilsvarende mellom datterselskap og Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Fullmakten omfatter beslutning om fusjon. Fullmakten er ikke benyttet per 31.12.2021.

| | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Aksjekapital 01.01. | 103 623 171 | 106 445 320 |
| Endring i aksjekapitalen i året | 0 | -2 822 149 |
| Aksjekapital 31.12. | 103 623 171 | 103 623 171 |

Transaksjoner egne aksjer

| | | |
|-----------------------------------|---|------------|
| Inngående beholdning 01.01. | - | 2 822 149 |
| Kjøp av egne aksjer i perioden | - | - |
| Setting av egne aksjer i perioden | - | -2 822 149 |
| Sum egne aksjer 31.12. | - | - |

Aksjonærene i selskapet per 31.12.

| | Antall aksjer 2021 | Antall aksjer 2020 |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Olav Thon Gruppen AS ^b | 76 532 950 | 76 532 950 |
| Folketrygdfondet | 2 479 288 | 2 824 288 |
| MP Pensjon | 2 297 769 | 2 297 769 |
| VPF Nordea Norge Verdi | 1 862 556 | 2 621 460 |
| Otto Olsen Invest AS | 1 036 484 | 1 036 484 |
| Øvrige eiere | 19 414 124 | 18 310 220 |
| Sum | 103 623 171 | 103 623 171 |

^b Aksjeinnehav inkluderer aksjer eid av nærstående.

Olav Thon Eiendomsselskap
Selskapsregisteret
Postboks 4189 Sentrum
0105 Oslo
Telefon: 22 06 00 00
E-post: tilpass@olavthon.no
02.10.20

Produent av Balt Communication AS



3 DEB
HEV
FOR
T
PASS
SO

INNHOLD

| | |
|-------------------------|----|
| OTE I KORTE TREKK | 4 |
| HOVEDPUNKTER 2021 | 6 |
| NØKKELTALL | 8 |
| ÅRSBERETNING | 9 |
| STYRET | 20 |
| ÅRSREGNSKAP KONSERN | 23 |
| NOTER KONSERN | 32 |
| ALTERNATIVE RESULTATMÅL | 63 |
| ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP | 68 |
| NOTER MORSELSKAP | 73 |
| REVISORS BERETNING | 84 |

Aksjer eiet av styremedlemmer, daglig leder og revisor per 31.12.

| | Antall aksjer |
|--|---------------|
| Line Norbye (styremedlem) ¹ | 781 343 |
| Olav Thon (styrets formann) ¹ | 70 930 |
| Sissel Berdal Haga (styremedlem) ¹ | 70 930 |
| Elisabeth Hølvik (styremedlem) | 500 |
| Ole-Christian Hallerud (varamedlem/konst. adm. direktør) | 250 |
| Dag Tangevald-Jensen (administrerende direktør) | 2 300 |

¹ Aksjeinnehav inkluderer aksjer eid av nærstående.

Utbytte

Styret vil foreslå for selskaps ordinære generalforsamlingen at det utbetales utbytte for 2021 med 6,50 kr pr aksje.

NOTE 13 LANGSIKTIG GJELD

| | 2021 | 2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| Obligasjonslån ¹ | 11 798 125 | 9 988 250 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner ¹ | 4 993 425 | 8 453 275 |
| Annens gjeld | 37 952 | 47 133 |
| Finansielle instrumenter (se note 6) | 314 061 | 503 642 |
| Sum | 17 133 563 | 18 992 300 |

¹ Avdragsstrukturen for obligasjonslån og gjeld til kredittinstitusjoner:

| År | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Senere | Sum |
|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| Beløp | 1 583 425 | 3 464 700 | 3 083 425 | 4 550 000 | 1 300 000 | 2 800 000 | 16 781 550 |

Pantstillelser og garantier mv.

Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:

| | 2021 | 2020 |
|--------------------------------|------------------|-------------------|
| Obligasjonslån | 1 680 000 | 4 573 000 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 4 993 425 | 8 453 275 |
| Sum¹ | 6 663 425 | 13 026 275 |

¹ Selskaps gjeld er i sin helhet er sikret med pant i bygninger og tomter eiet av datterselskap.

Selskapet har i forbindelse med konsernkontovtale med kredittramme på 210 millioner kroner stillet garanti på vegne av de deltakende datterselskaper. I tillegg har selskapet stillet garanti for 1 822 millioner kroner på vegne av datterselskap.

Olav Thon Eiendomselskap
 Selskapsregisteret
 Postboks 4189 Sentrum
 0105 Oslo

Telefon: 22 06 00 00
 E-post: tilpass@olavthon.no
 ol.no

Produert av Balt Communication AS



3 DE 82
HOME
BACK
FORWARD
SEARCH
PRINT
PDF
T_PASS
SOEK

INNHOLD

| | |
|-------------------------|----|
| OTE IKORTE TREKK | 4 |
| HOVEDPUNKTER 2021 | 6 |
| NØKKELTALL | 8 |
| ÅRSBERETNING | 9 |
| STYRET | 20 |
| ÅRSREGNSKAP KONSERN | 23 |
| NOTER KONSERN | 32 |
| ALTERNATIVE RESULTATMÅL | 63 |
| ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP | 68 |
| NOTER MORSELSKAP | 73 |
| REVISORS BERETNING | 84 |

NOTE 14 SIKRINGSBOKFØRING - RENTESWAPAVTALER

Selskapet benytter sikringsbokføring til styring av konsernets renterisiko, hvor flytende rentebærende gjeld sikres med renteswap. Selskapets vurdering er at det er en økonomisk sikring som antas å gi en effektiv risikoreduksjon for endringer i markedsrenten. Sikringsstrategien til konsernet er at 30 % til 60 % av rentebærende gjeld skal ha fast rente.

Sikringsobjektet er i all hovedsak flytende rentebetalinger, som sikres med en renteswap hvor selskapet betaler fast rente og mottar flytende rente. Dette er vurdert å være kontantstrømsikring. Renteswapene har samme pålydende og samme tidspunkt for rentebetaling som lånet, mens durasjonen for renteswapene ofte er lengre enn for lånet. Selskapets renteswapet sikrer derfor fremtidige rentebetalinger på nåværende og fremtidig refinansiering.

Ved opptak av obligasjonslån med fast rente i lånets løpetid, inngås det fra tid til annen renteswap hvor konsernet bytter rentebetingelser fra fast til flytende rente. Renteswapen anses da som et sikringsinstrument i en virkelig verdi sikring av lånet. Obligasjonslånet og tilhørende renteswap inngår deretter samlet som en del av gjeldsporteføllen med flytende rente, som sikres til fast rente med kontantstrømsikring som beskrevet over.

Under følger et sammendrag over selskapets renteswapavtaler som inngår i sikringsbokføringen.

| Instrumenter per 31.12.2021 | Utløpsår | Kontraktbeløp (toreddato) | Snittrente |
|---------------------------------|----------|---------------------------|---------------------|
| Renteswapavtaler | | | |
| Betalor fast – mottar flytende: | | | |
| | 2024 | 400 | 4,69 % |
| | 2024 | 500 | 1,58 % ¹ |
| | 2025 | 3 075 | 3,93 % |
| | 2025 | 500 | 0,89 % ¹ |
| | 2026 | 3 200 | 3,60 % |
| | 2027 | 1 400 | 3,19 % |
| | 2028 | 700 | 3,51 % |
| | 2030 | 1 300 | 3,99 % |
| Betalor flytende – mottar fast: | | | |
| | 2024 | 500 | 2,62 % |
| | 2025 | 1 400 | 2,03 % |
| | 2027 | 500 | 2,33 % |

Forward renteswapavtaler

Betalor fast – mottar flytende:

| Utløpsår | Kontraktbeløp | Snittrente |
|-----------|---------------|---------------------|
| 2024-2028 | 500 | 0,37 % ¹ |
| 2025-2028 | 500 | 1,58 % |
| 2025-2029 | 1 000 | 1,48 % |
| 2025-2030 | 500 | 1,99 % |
| 2026-2031 | 500 | 1,67 % |
| 2034-2041 | 500 | 1,62 % |
| 2035-2041 | 400 | 1,37 % |
| 2036-2041 | 500 | 1,58 % |

Sum markedsverdi

Ikke realisert urealisert verdiendring - akkumulert
Ikke realisert urealisert verdiendring - periodens

-974 484
-825 704
687 505

¹ Svenske kroner (SEK)



3 DE 83
HOME
←
→
↶
↷
↺
↻
↵
↶
↷
↺
↻
↵
T_PASS
↵
↶
↷
↺
↻
↵
SO

INNHOLD

| | |
|-------------------------|----|
| OTE I KORTE TREKK | 4 |
| HOVEDPUNKTER 2021 | 6 |
| NØKKELTALL | 8 |
| ÅRSBERETNING | 9 |
| STYRET | 20 |
| ÅRSREGNSKAP KONSERN | 23 |
| NOTER KONSERN | 32 |
| ALTERNATIVE RESULTATMÅL | 63 |
| ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP | 68 |
| NOTER MORSELSKAP | 73 |
| REVISORS BERETNING | 84 |

Instrumenter per 31.12.2020

| | Utløpsår | Kontraksbeløp (Tovestdiol) | Snittrente |
|---------------------------------|----------|----------------------------|------------|
| Renteswapavtaler | | | |
| Betalor fast - mottar flytende: | | | |
| 2021 | 500 | 3,86 % | |
| 2024 | 400 | 4,69 % | |
| 2024 | 500 | 1,58 % ¹ | |
| 2025 | 3 075 | 3,93 % | |
| 2025 | 500 | 0,89 % ¹ | |
| 2026 | 3 200 | 3,60 % | |
| 2027 | 1 400 | 3,19 % | |
| 2028 | 700 | 3,51 % | |
| 2030 | 1 300 | 3,99 % | |

Betalor flytende - mottar fast:

| | | |
|------|-----|--------|
| 2024 | 500 | 2,62 % |
|------|-----|--------|

Forward rateswapavtaler

| Betalor fast - mottar flytende: | Utløpsår | Kontraksbeløp (Tovestdiol) | Snittrente |
|---------------------------------|----------|----------------------------|------------|
| 2024-2028 | 500 | 0,37 % ¹ | |
| 2025-2028 | 500 | 1,58 % | |
| 2025-2029 | 500 | 0,94 % | |
| 2026-2031 | 500 | 1,67 % | |

Sum markedsverdi -1 661 989

Ikke resultatført urealisert verdiendring - akkumulert

Ikke resultatført urealisert verdiendring - periodens

-1 513 209

-472 912

^b Svenske kroner (SEK)

NOTE 15 KORTSIKTIG GJELD

| | 2021 | 2020 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Sertifikkasjon | 1 724 500 | 926 100 |
| Påløpt rente | 25 951 | 23 129 |
| Avsatt til utbytte | 673 551 | 0 |
| Leverandørgjeld | 951 | 817 |
| Skyldige offentlige avgifter | 305 | 303 |
| Gjeld til konsernselskap | 419 535 | 871 473 |
| Annen gjeld | 831 | 1 041 |
| Sum | 2 845 624 | 1 822 862 |

INNHOLD

| | |
|-------------------------|----|
| OTE I KORTE TREKK | 4 |
| HOVEDPUNKTER 2021 | 6 |
| NØKKELTALL | 8 |
| ÅRSBERETNING | 9 |
| STYRET | 20 |
| ÅRSREGNSKAP KONSERN | 23 |
| NOTER KONSERN | 32 |
| ALTERNATIVE RESULTATMÅL | 63 |
| ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP | 68 |
| NOTER MORSELSKAP | 73 |
| REVISORS BERETNING | 84 |

REVISORS BERETNING

IBDO AS
Årsregnskapsår 2021
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning
Til generalforsamlingen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Uttalelse om årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømsopstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipp, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, utvidet endringer i egenkapital og kontantstrømsopstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipp.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkraft.
- Gir selskapsregnskapet et rettværende bilde av den finansielle stillingen per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettværende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsett av EU.

Vår konklusjon er konsistent med vår tilleggsrapport til revisjonsutvalget.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Vår oppgave og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-regulene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innholdet i revisjonsberetning er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Vi er ikke kjent med at vi har levert tjenester som er i strid med forbudet i revisjonsforordningen (EU) No. 537/2014 artikkel 5 nr. 1.

Vi har vært Olav Thon Eiendomsselskap ASAs revisor sammenhengende i over 20 år.

Uavhengig revisors beretning Olav Thon Eiendomsselskap ASA - 2021

Side 1 av 5



3 DE 85
HOME
BACK
FORWARD
SEARCH
PRINT
PDF
T_PASS
SO

INNHOOLD

| | |
|-------------------------|----|
| OTE I KORTE TREKK | 4 |
| HOVEDPUNKTER 2021 | 6 |
| NØKKELTALL | 8 |
| ÅRSBERETNING | 9 |
| STYRET | 20 |
| ÅRSREGNSKAP KONSERN | 23 |
| NOTER KONSERN | 32 |
| ALTERNATIVE RESULTATMÅL | 63 |
| ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP | 68 |
| NOTER MORSELSKAP | 73 |
| REVISORS BERETNING | 84 |



Sentrale forhold ved revisjonen

Sentrale forhold ved revisjonen er de forhold vi mener var av størst betydning ved revisjonen av årsregnskapet for 2021. Disse forholdene ble tilordnet ved revisjonens utførelse, og de vi dermed oss var mening om årsregnskapet som helhet. Vi konkluderer ikke særskilt på disse forholdene.

Bekrivelse av forholdet

Revisjonen av forholdet

Verdsettelse av investeringsendringer

Investeringseendringer er konsernets viktigste aktiva og utgjør det vesentligste av konsernets eiendeler. Verdsettelsen av investeringsendringer er således av vesentlig betydning for fastsettelsen av konsernets egenkapital. Verdsettinger av investeringsendringer påvirker dessuten tidvis resultatregnskapet vesentlig.

Verdsettelsen utføres ved at det innhentes verddivurderinger fra to uavhengige verdsettere. De eksterne ekspertene har basert sitt arbeid på kravene i IFRS 13 og anvendte verdsettelsesmetoder.

Verdsettelsen innebærer bruk av flere nøkkeldata som fastsettes delvis skjønnmessig.

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

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

Vi viser også til omtale i styrets årsberetning og notene 0 og 14.

Verdsettelse av investeringsendringer

Våre revisjonshandlinger knyttet til investeringsendringer har omfattet en detaljert gjennomgåelse av konsernets verdsettelse av investeringsendringene.

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

Vi har påpekt at verdsettelsene er gjennomført i tråd med gjeldende verdsettelsesprinsipper, er hensiktsmessige for bruk til formålet og vurdert mot data vi har observert i markedet.

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

Vi har for et utvalgt testet at underliggende eiendomsdata som blant annet avtalt leie, varighet av leieperiode, elerfkostnader og tittel areal, er i overensstemmelse med informasjonen i verdsettelsesrapportene.



9 DE 86

HOME

FORSK

T_PASS

SO

INNHOLD

| | |
|-------------------------|----|
| OTE I KORTE TREKK | 4 |
| HOVEDPUNKTER 2021 | 6 |
| NØKKELTALL | 8 |
| ÅRSBERETNING | 9 |
| STYRET | 20 |
| ÅRSREGNSKAP KONSERN | 23 |
| NOTER KONSERN | 32 |
| ALTERNATIVE RESULTATMÅL | 63 |
| ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP | 68 |
| NOTER MORSELSKAP | 73 |
| REVISORS BERETNING | 84 |

IBDO

Inntektsføring av leie og andre eiendomsrelaterte inntekter

Konsernets inntekter består i hovedsak av leieinntekter fra næringsseidendom. Konsernet har et høy antall leiekontrakter hvor det skjer hyppige endringer i porteføljen. Det vises til regnskapets prinsippnote for en redigjølvebe for konsernets inntektsfølingsprinsipp. Korrekt registrering av leiekontraktene i konsernets forvaltningssystem er nødvendig for å sikre nøyaktighet, gjeldighet og korrekt pensjering av leieinntektene. Opplysninger om leieinntekter i forvaltningssystemet benyttes også som input til vurderingen av verdien på konsernets investeringsseidendommer, og påvirker således de totale verdien i regnskapet.

Fell registrering i konsernets forvaltningssystem vil kunne medføre feil i leieinntekter og verdier på investeringsseidendomme. Regnskapets størrelse i resultatet og påvirkningen det har for øvrig på regnskapet, gjør at vi vurderer den som et sentralt forhold i årsberetningen.

Vare revisjons handlinger knyttet til rentebærende gjeld har omfattet detaljert gjennomgåelse av konsernets totale låneportefølje. For alle vesentlige poster er opplysningene kontrollert mot eksterne bekreftelser eller eksterne dokumentasjon. Videre er verdier for renteswap, omregning av lån i valuta og rentekostnader gjennomgått.

Balansføring av rentebærende gjeld og tilknyttede rentebytteavtaler

Vare revisjons handlinger knyttet til rentebærende gjeld har omfattet detaljert gjennomgåelse av konsernets totale låneportefølje. For alle vesentlige poster er opplysningene kontrollert mot eksterne bekreftelser eller eksterne dokumentasjon. Videre er verdier for renteswap, omregning av lån i valuta og rentekostnader gjennomgått.



3 DE 87
HOME
FOR
BACK
SEARCH
PRINT
PDF
T_PASS
SO

INNHOOLD

| | |
|-------------------------|----|
| OTE I KORTE TREKK | 4 |
| HOVEDPUNKTER 2021 | 6 |
| NØKKELTALL | 8 |
| ÅRSBERETNING | 9 |
| STYRET | 20 |
| ÅRSREGNSKAP KONSERN | 23 |
| NOTER KONSERN | 32 |
| ALTERNATIVE RESULTATMÅL | 63 |
| ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP | 68 |
| NOTER MORSELSKAP | 73 |
| REVISORS BERETNING | 84 |

IBDO

rentesvappavtaler, gjør at vi vurderer dette som et sentralt forhold ved revisjonen. Vi viser også til omtale i årsberetningen og note 0, 19, 22, 23 og 24.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen og annen informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon eller fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Vår uttalelse om årsberetningen gjelder tilsvarende for redogjørelser om foretaksstyring og samfunnsansvar.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde. For selskapsregnskapet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis i Norge, og for konsernregnskapet i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsett av EU. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av mangel på eller utilstrekkelig feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskaps og konsernets evne til fortsatt drift, og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Uavhengig revisors beretning Olav Thon Eiendomsselskap AS - 2021

side 4 av 5

Olav Thon Eiendomsselskap
 Selskapsregisteret
 Postboks 4189 Sentrum
 0105 Oslo
 Telefon: 22 06 00 00
 E-post: tilpass@olavthon.no
 ote.no

Produent av Bolt Communication AS

INNHOLD

| | |
|-------------------------|----|
| OTE I KORTE TREKK | 4 |
| HOVEDPUNKTER 2021 | 6 |
| NØKKELTALL | 8 |
| ÅRSBERETNING | 9 |
| STYRET | 20 |
| ÅRSREGNSKAP KONSERN | 23 |
| NOTER KONSERN | 32 |
| ALTERNATIVE RESULTATMÅL | 63 |
| ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP | 68 |
| NOTER MORSELSKAP | 73 |
| REVISORS BERETNING | 84 |

IBDO

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet.

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

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

Uttalelse om etterlevelse av forskrift om elektronisk rapporteringsformat (ESEF)

Konklusjon

Vi har utført et attestasjonsoppdrag for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet med filnavn olavthonsa.2021-12-31-nb er utarbeidet i overensstemmelse med verdipapirhandelloven § 5-5 og tilhørende forskrift (ESEF-regelverket).

Etter vår mening er årsregnskapet i det alt vesentlige utarbeidet i overensstemmelse med kravene i ESEF-regelverket.

Ledeans ansvar

Ledelsen er ansvarlig for at årsregnskapet utarbeides, merkes og offentliggjøres i det felles elektroniske rapporteringsformatet som kreves i ESEF-regelverket. Svaret omfatter en hensiktsmessig prosess, og slik intern kontroll ledelsen finner nødvendig for utarbeidelsen, merkingen og offentliggjøringen.

Revisors oppgaver og plikter

For beskrivelse av revisors oppgaver og plikter ved attestasjonen av ESEF-rapporteringen, vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 23. mars 2022

IBDO AS

Erik H. Lie

Erik H. Lie
statautorbert revisor

LikKontroll, revisors beretning Olav Thon Eiendomsselskap ASA, 2021 34/6 5 av 5

IBDO AS er et selskap i konsernet til Olav Thon Eiendomsselskap ASA. IBDO AS er et selskap i konsernet til Olav Thon Eiendomsselskap ASA. IBDO AS er et selskap i konsernet til Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Olav Thon Eiendomsselskap
NO
Postboks 4189 Sentrum
0105 Oslo

Telefon: 22 06 00 00
E-post: tilpass@olavthon.no
dfo.no

Produsert av Balk Communication AS