



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	912 868 761
Organisasjonsform:	Stiftelse
Foretaksnavn:	OLAV THON STIFTELSEN
Forretningsadresse:	Stenersgata 2 0184 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### 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:	Forenklet IFRS

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Hilde Kari Dahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	15.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 13.08.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	3 049 439	2 563 896
Annen driftskostnad	1,2	43 351 700	11 448 299
Sum kostnader		46 401 139	14 012 194
Driftsresultat		-46 401 139	-14 012 194
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Utbytte fra datterselskap	3	100 000 000	225 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 040 593	720 236
Annen renteinntekt		33 244	161
Sum finansinntekter		102 073 837	225 720 397
Rentekostnad til foretak i samme konsern		366 136	
Annen rentekostnad		33 691	1 528 603
Annen finanskostnad		1 500	2 000
Sum finanskostnader		401 327	1 530 603
Netto finans		101 672 510	224 189 794
Ordinært resultat før skattekostnad		55 271 371	210 177 599
Skattekostnad	4,5	78 544 363	40 561 833
Ordinært resultat etter skattekostnad		-23 272 992	169 615 766
Årsresultat		-23 272 992	169 615 766
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-23 272 992	169 615 766
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap			27 097 705
Overført til/fra annen egenkapital	6	-23 272 992	142 518 061
Sum overføringer og disponeringer		-23 272 992	169 615 766



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	25 400 000 000	25 400 000 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>25 400 000 000</b>	<b>25 400 000 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>25 400 000 000</b>	<b>25 400 000 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		2 772	
Konsernfordringer	7	252 040 593	225 000 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>252 043 365</b>	<b>225 000 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		11 150 371	6 005 404
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>11 150 371</b>	<b>6 005 404</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>263 193 736</b>	<b>231 005 404</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 663 193 736</b>	<b>25 631 005 404</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Grunnkapital	6	15 000 000 000	15 000 000 000
Annen innskutt egenkapital	6	10 400 000 000	10 400 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>25 400 000 000</b>	<b>25 400 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen egenkapital	6	119 245 069	142 518 061
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>119 245 069</b>	<b>142 518 061</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>25 519 245 069</b>	<b>25 542 518 061</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	501 320	726 337
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>501 320</b>	<b>726 337</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>501 320</b>	<b>726 337</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		144 045	54 077
Betalbar skatt	4	78 769 380	39 781 597
Skyldig offentlige avgifter		116 053	66 700
Kortsiktig konserngjeld		84 418	80 169
Annen kortsiktig gjeld		116 782	75 129
Besluttede, ikke utbetalte allmennyttige utdelinger	2	64 216 667	47 703 333
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>143 447 346</b>	<b>87 761 006</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>143 948 666</b>	<b>88 487 343</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 663 193 736</b>	<b>25 631 005 404</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	31	4 882 000 000	4 478 000 000
Losjiinntekter		2 503 000 000	1 319 000 000
Varesalg	6,7	2 697 000 000	2 682 000 000
Øvrige driftsinntekter	6,31	2 103 000 000	1 804 000 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 185 000 000</b>	<b>10 283 000 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	7	1 463 000 000	1 534 000 000
Lønnskostnader	8,31	1 745 000 000	1 338 000 000
Ordinære avskrivninger	12,29	833 000 000	707 000 000
Andre driftskostnader	8,9,24	3 907 000 000	2 970 000 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 948 000 000</b>	<b>6 549 000 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 237 000 000</b>	<b>3 734 000 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Utbytte			4 000 000
Andel resultat i tilknyttet selskap			
Gevinst på avhendelse verdipapier			
Annen renteinntekt	10	41 000 000	11 000 000
Utbytte		5 000 000	
Andre finansinntekter	10	4 000 000	6 000 000
Andel resultat i felleskontrollerte selskaper	10	182 000 000	528 000 000
Valutagevinst	10	38 000 000	158 000 000
Øvrige valutaposter	10		
Verdiendring finansielle instrumenter	11	1 216 000 000	1 255 000 000
Verdiendring aksjeinvesteringer			
Verdiøkning investeringseiendommer	11	-286 000 000	3 156 000 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 200 000 000</b>	<b>5 118 000 000</b>
Verdireduksjon rett til bruk eiendeler			12 000 000
Verdireduksjon rente- og valutaderivat			
Verdireduksjon investeringseiendommer			
Annen rentekostnad	10	1 138 000 000	1 007 000 000



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Andre finanskostnader	10	43 000 000	33 000 000
Valutatap			
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 181 000 000</b>	<b>1 052 000 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>19 000 000</b>	<b>4 066 000 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 256 000 000</b>	<b>7 800 000 000</b>
Endring utsatt skatt	26	550 000 000	1 271 000 000
Betalbar skatt	26	441 000 000	379 000 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 265 000 000</b>	<b>6 150 000 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 265 000 000</b>	<b>6 150 000 000</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 265 000 000</b>	<b>6 150 000 000</b>
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		51 000 000	-404 000 000
Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet		135 000 000	
Skatt på utvidet resultat		-30 000 000	
Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak		156 000 000	-404 000 000
<b>Totalresultat</b>		<b>3 421 000 000</b>	<b>5 746 000 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til annen egenkapital		3 421 000 000	5 746 000 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 421 000 000</b>	<b>5 746 000 000</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendom	13,21	92 191 000 000	89 899 000 000
Eierbenyttede eiendommer	12	15 093 000 000	15 247 000 000
Varige driftsmidler	12	1 279 000 000	1 237 000 000
Rett til bruk eiendeler	29	295 000 000	648 000 000
Løsøre			
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>108 858 000 000</b>	<b>107 031 000 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	2,3,4	4 276 000 000	4 342 000 000
Lån til foretak i samme konsern	14	286 000 000	326 000 000
Investeringer i aksjer	14	125 000 000	133 000 000
Andre fordringer	14	162 000 000	177 000 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>4 849 000 000</b>	<b>4 978 000 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>113 707 000 000</b>	<b>112 009 000 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	15	907 000 000	795 000 000
<b>Sum varer</b>		<b>907 000 000</b>	<b>795 000 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	16	1 852 000 000	1 677 000 000
Avsatt til tap på fordringer	16	-81 000 000	-90 000 000
Virkelig verdi valutaterminkontrakter			
Andre kortsiktige fordringer	16	618 000 000	909 000 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 389 000 000</b>	<b>2 496 000 000</b>
<b>Finansielle omløpsmidler</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l	17	1 338 000 000	710 000 000



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 338 000 000	710 000 000
Sum omløpsmidler		4 634 000 000	4 001 000 000
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>118 341 000 000</b>	<b>116 010 000 000</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Grunnkapital	27	15 000 000 000	15 000 000 000
Annen innskutt egenkapital		10 400 000 000	10 400 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>25 400 000 000</b>	<b>25 400 000 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		33 352 000 000	30 282 000 000
Minoritetsinteresser		9 024 000 000	9 290 000 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>42 376 000 000</b>	<b>39 572 000 000</b>

#### Sum egenkapital

**67 776 000 000**      **64 972 000 000**

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	26	14 888 000 000	14 279 000 000
Andre forpliktelser			
Leieforpliktelser	29	461 000 000	623 000 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>15 349 000 000</b>	<b>14 902 000 000</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Obligasjonslån	22	11 290 000 000	12 465 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 994 000 000	12 813 000 000
Annen langsiktig gjeld	22	212 000 000	142 000 000
Virkelig verdi renteswap-avtaler	22	76 000 000	975 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>27 572 000 000</b>	<b>26 395 000 000</b>

#### Sum langsiktig gjeld

**42 921 000 000**      **41 297 000 000**

### Kortsiktig gjeld



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sertifikatlån	22	378 000 000	1 725 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	22	244 000 000	575 000 000
Obligasjonslån kortsiktig del	22	2 411 000 000	2 683 000 000
Leverandørgjeld	22	712 000 000	668 000 000
Betalbar skatt	26	418 000 000	377 000 000
Skyldig offentlige avgifter	22	278 000 000	305 000 000
Annen rentebærende kortsiktig gjeld	22	520 000 000	590 000 000
Virkelig verdi renteswap-avtaler, kortsiktig	22	62 000 000	402 000 000
Påløpte renter	21,22, 25	76 000 000	49 000 000
Annen gjeld	21,22, 25	2 481 000 000	2 319 000 000
Ikke betalte allmennyttige utdelinger	24	64 000 000	48 000 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 644 000 000</b>	<b>9 741 000 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>50 565 000 000</b>	<b>51 038 000 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>118 341 000 000</b>	<b>116 010 000 000</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	25	18 538 000 000	17 488 000 000



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til styret i Olav Thon Stiftelsen

### Konklusjon

Vi har revidert Olav Thon Stiftelsen sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen, 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 ellers 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.

## Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde, i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge for selskapsregnskapet, og i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9 for konsernregnskapet. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller konsernet eller å legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om utdeling og forvaltning

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at stiftelsen er forvaltet og utdelinger er foretatt i samsvar med lov, stiftelsens formål og vedtektene for øvrig.



**BDO**

BDO AS

Erik Lie  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrøkke: J83MS-PCZS4-ME70L-PZ0A6-VHLXU-CT1V07



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Erik Helge Lie

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-155606

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-25 10:03:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: J83MS-PCZSA-ME70L-PZ0A6-VHLXU-CTY07

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



**KONSERNREGNSKAP  
FOR  
OLAV THON STIFTELSEN**



## ÅRSBERETNING 2022

### OLAV THON STIFTELSEN

#### Formål

Olav Thon Stiftelsen har som formål å utøve et stabilt og langsiktig eierskap i Olav Thon Gruppen AS og dets underliggende virksomheter langs de hovedlinjer som Olav Thon har lagt til grunn for sin forretningsdrift, samt å utdele midler til allmennyttige formål.

Olav Thon Stiftelsen ble opprettet i 2013 og fikk ved etableringen overført fra Olav Thon samtlige aksjer i Olav Thon Gruppen AS. Olav Thon har i hele sitt virke hatt som målsetting å skape verdier og etablere trygge arbeidsplasser, og tanken er at Olav Thon Stiftelsen langsiktig skal videreføre dette.

Stiftelsen kan yte støtte til å fremme forskning og tiltak med mål å bedre forebygging, diagnostikk og behandling av muskel- og skjelettsykdommer og lidelser i kroppens bevegelsesapparat. Videre kan støtte ytes både til generelle allmennyttige formål, til oppføring av fast eiendom til bruk i allmennyttige formål i Norge og i form av personlige priser for fremragende undervisning som finner sted ved norske læresteder.

#### Utdeling av midler til allmennyttige formål

For åttende år på rad utdelte Olav Thon Stiftelsen faglige priser og støtte til fremragende undervisning og forskning innen de medisinske og matematisk-naturvitenskapelige fagområder. Utdelingen fant sted ved en seremoni i Universitetet i Oslo.

Olav Thon Stiftelsens internasjonale forskningspris på 5 millioner kroner ble tildelt professor Anders M. Dale, University of California, San Diego, USA. Dale anerkjennes for sin utstrakte forskning innen nevrologi, særlig i studier av hjernens funksjoner, aldersrelaterte endringer i hjernen og derved for fagområdet gerontologi.

Diakonhjemmet sykehus etablerte i 2022 et forskningssenter for klinisk behandling med navnet REMEDY – Center for treatment of Rheumatic and Musculoskeletal Diseases. I tråd med Olav Thons store engasjement for muskel- og skjeletthelse, vil Olav Thon Stiftelsen støtte forskningssenteret med 4 millioner kroner per år i inntil 8 år, totalt 32 millioner kroner.

Støtte er for øvrig tildelt en rekke ulike allmennyttige formål i Norge, og samlet ble det i 2022 vedtatt utdelinger på til sammen 40 millioner kroner (10).

#### Eierskapsutøvelse i Olav Thon Gruppen AS

Olav Thon Stiftelsens styre utøver eierskapet til Olav Thon Gruppen AS konsernet i henhold til stiftelsens vedtekter.



Olav Thon Gruppen er engasjert innen en rekke næringer, med hovedvekt på eiendom og hotellvirksomhet.

## Årsresultat/egenkapital

Olav Thon Stiftelsens årsresultat ble -23 millioner kroner (170) som styret foreslår overføres annen egenkapital.

Per 31.12.2022 utgjorde Olav Thon Stiftelsens egenkapital 25.519 millioner kroner (25.543).

## KONSERNET

### Konsernregnskap

Konsernregnskap er avlagt i henhold til Regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 3. november 2017.

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er utarbeidet i samsvar med dette. Forutsetningene bygger på oppnådde resultater fra den underliggende driften og en forventning om at en usikker markedssituasjon er forbigående. Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsåret slutt som vurderes å være av betydning for bedømmelse av konsernets stilling og resultat per 31.12.22.

Konsernets driftsinntekter var 12.185 millioner kroner (10.283). Samlede driftskostnader utgjorde 7.948 millioner kroner (6.549).

Konsernets resultat før skattekostnad beløp seg til 4.255 millioner kroner (7.800) og etter skattekostnad ble resultatet 3.264 millioner kroner (6.150).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 3.208 millioner kroner (3.805). Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -2.482 millioner kroner (-2.647), mens finansieringsaktivitetene reduserte likviditeten med -104 millioner kroner (-1.233).

Pr. 31.12.22 var bokført egenkapital 67.776 millioner kroner (64.972) med en egenkapitalandel på 57 % (56).

## VIRKSOMHETSOMRÅDER

### Eiendomsområdet

Samlede driftsinntekter (inkl. internt salg) utgjorde 7.954 millioner kroner (7.620).

Økningen fra i fjor forklares av økte leieinntekter, men veksten er avdempet av lavere inntekter fra boligsalg. I 2022 var boligsalgsinntekter 443 millioner kroner (926).



Konsernets eksterne leieinntekter beløp seg til 4.882 millioner kroner (4.478).

## **Eiendomsporteføljen**

Konsernets eiendomsportefølje deles opp i følgende hovedkategorier, som behandles ulikt i konsernets regnskaper; Investerings eiendommer, som benyttes for å opptjene leieinntekter, og Eierbenyttede eiendommer, som benyttes til egen virksomhet av konsernets selskaper.

Verdien av konsernets investerings eiendommer var ved årsskiftet vurdert til 92.191 millioner kroner (90.230). Verdivurderingen baseres på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 4,93 % (4,79).

Eierbenyttede eiendommer er i hovedsak porteføljen av hotelleiendommer som opereres av konsernets hotellkjede, Thon Hotels. Ved årsskiftet var balanseført verdi av konsernets eierbenyttede eiendommer 15.093 millioner kroner (15.247).

Konsernets samlede eiendomsportefølje hadde ved årsskiftet et leieinntektsnivå på 6.140 millioner kroner (5.830) (inkludert markedsleie på ledige lokaler). Per 31.12.2022 var ledigheten i eiendomsporteføljen 4,1 % (4,6).

Eiendomsporteføljen er fordelt på følgende segmenter:

- 58 % Handel
- 15 % Hotell
- 15 % Kontor
- 4 % Bolig
- 8 % Diverse

Leieinntektene kommer fra følgende geografiske områder:

- 54 % Oslo-regionen
- 33 % Øvrige deler av Norge
- 13 % Utlandet

## **Hotell- og restaurantområdet**

Driftsinntektene i hotellområdet (inkl. internsalg) var 4.306 millioner kroner (2.654), inkludert 196 millioner kroner (90) i driftsinntekter fra frittstående serveringssteder.

Ved utgangen av 2022 hadde Thon Hotels 13.386 rom fordelt på 89 hoteller i Norge og utlandet.

I Norge er Thon Hotels en landsdekkende hotellkjede med 11.560 rom fordelt på 79 hoteller, hvorav 25 driftes av eksterne franchisetakere.

Gjennomsnittlig rompris var 1.061 kroner (954) og oppnådd beleggsprosent var på 56 % (36). Losjiiinntekt pr tilgjengelig rom (nøkkeltallet RevPAR) var 597 kroner (345).

Thon Hotels oppnådde en vesentlig resultatfremgang i 2022.



## Øvrige virksomheter

Samlede driftsinntekter i virksomheter utenfor eiendom- og hotell/restaurantområdet utgjorde 1.278 millioner kroner (1.073).

Den største virksomheten, Unger Fabrikker AS, hadde også i 2022 et godt resultat. Driftsinntektene utgjorde 875 millioner kroner (731), og resultat før skattekostnad utgjorde 47 millioner kroner (56).

## INVESTERINGER

Konsernets netto investeringer i 2022 var 2.238 millioner kroner (2.660) og omfatter i hovedsak investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring, rehabilitering av eksisterende eiendomsportefølje og eiendomskjøp.

## FINANSIERING

Konsernet opererer i kapitalintensive bransjer, og valg av finansiell strategi er av stor betydning.

Et bærende element er målsettingen om å opprettholde en solid finansiell posisjon kjennetegnet ved en høy egenkapitalandel og betydelige langsiktige likviditetsreserver. Konsernets gjeldsportefølje består av langsiktige kredittrammer i nordiske banker og gjeld opptatt i kapitalmarkedene i Norge og Sverige.

Ved årsskiftet var samlede kredittrammer på 39.954 millioner kroner (41.631), hvorav ubenyttet del utgjorde 8.966 millioner kroner (10.780). Rentebærende gjeld var dermed 30.988 millioner kroner (30.850).

## RISIKOFAKTORER

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

Både kjøpesentereieendom og næringseiendom hadde en negativ verdiutvikling i 2022, hvor økte markedsyielder bidro til verdinedgang.

Leieprisene viste en stabil utvikling for kjøpesentereieendom og en stabil eller svakt økt leie for næringseiendom. Risikoen for betydelig økt ledighet og en vesentlig nedgang i konsernets leieinntekter vurderes som moderat.

Som en stor aktør er Thon Hotels påvirket av utviklingen i det norske hotellmarkedet. På bakgrunn av økt økonomisk usikkerhet både i Norge og internasjonalt antas det at hotellmarkedet vil svekke seg i tiden fremover.

Finansielle risiko vurderes i hovedsak å være relatert til konsernets tilgang til og prisen på



finansiering i bank- og kapitalmarkedet.

Likviditetsrisiko knyttes til konsernets evne til å betjene gjeldsforpliktelser etter hvert som de forfaller. Risikoen dempes ved lav belåningsgrad, balansert gjeldsportefølje og betydelige likviditetsreserver.

Med renterisiko menes risiko for endringer i konsernets kontantstrøm, resultat og egenkapital som følge av endringer i det korte- og langsiktige rentemarkedet. Risikoen styres blant annet ved å ha en stor andel langsiktig rentebinding.

Konsernet har økonomisk risiko knyttet til valutakursutviklingen i de land konsernet har virksomhet. Konsernets reduserer valutarisikoen ved gjeldsoptak i valuta og valutasikringsavtaler.

Konsernets kredittrisiko er i hovedsak relatert til at leietakerne og hotellkunder honorerer sine forpliktelser. Konsernet økte i pandemien avsetningen til tap som følge av usikkerhet rundt konsernets leietakere som ble rammet av koronapandemien. Konsernet vurderer at det i første halvdel av 2023 er noe usikkerhet knyttet til utviklingen for noen av konsernets leietakere på grunn av usikre markedsforhold. Realiserte tap har ikke økt vesentlig gjennom året, og konsernet vurderer at oppnådde leieinntekter i 2022 tilsier at betalingsevnen til leietakerne totalt sett vil opprettholdes.

Konsernets operasjonelle risiko er primært knyttet til at medarbeidere og systemer for forvaltning av virksomheten ikke skulle fungere som forutsatt. Forvaltningen er organisert slik at risikoen knyttet til enkeltpersoners aktiviteter og fravær er relativt lav, og konsernets forvaltningssystemer vurderes som robuste.

#### ORGANISASJON OG ARBEIDSMILJØ

Konsernet praktiserer likestilling, og tolererer ingen form for diskriminering eller trakassering av medarbeidere. Alle medarbeidere har krav på en lik og rettferdig behandling uavhengig av alder, etnisitet, funksjonsnedsettelse, hudfarge, nasjonalitet, politisk oppfatning og religion eller livssyn.

Konsernet har definert lik lønn for menn og kvinner med sammenliknbare stillinger som målsetting i likestillingsarbeidet. Det er ikke avdekket systematiske lønnsforskjeller mellom menn og kvinner i konsernet. Styret vurderer ovennevnte forhold og det generelle arbeidsmiljøet som tilfredsstillende.

Ved utgangen av 2022 var det 2.703 årsverk i konsernet. Av konsernets ansatte er 48% kvinner og 52% menn.

I 2022 utgjorde sykefravær i konsernet 6,5% (5,0). Det er i perioden ikke oppstått vesentlige skader eller ulykker med tilknytning til virksomheten. Det er heller ikke avdekket vesentlige svakheter ved de ansattes sikkerhet eller arbeidsmiljøet for øvrig.

Konsernet har ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige



ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

Redegjøringsplikten knyttet til likestilling og ikke-diskriminering etter Likestillings- og diskrimineringsloven § 26 for konsernselskaper er finnes på konsernets nettside, [www.olavthon.no](http://www.olavthon.no).

#### BÆREKRAFTIG VERDISKAPING OG SAMFUNNSANSVAR

Konsernet er medlem av FNs Global Compact, og arbeider systematisk innenfor områdene menneskerettigheter, arbeidsforhold, miljø, antikorrupsjon og sosialt ansvar. Arbeidet dokumenteres i en årlig Bærekraftsrapport som utarbeides i henhold til rammeverket fastsatt i det Globale Rapporterings Initiativet (GRI).

Konsernet besluttet i 2022 en bærekraftstrategi som tydeliggjør konsernets ambisjoner, mål og planer for bærekraftarbeidet frem til år 2030. For ytterligere informasjon om dette arbeidet henvises det til konsernets nettside, [www.olavthon.no](http://www.olavthon.no)

#### ÅPENHETSLOVEN

I 2022 trådte i kraft Åpenhetsloven (lov om virksomheters åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold). Loven skal sikre at virksomheter har respekt for grunn- og anstendige menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i forbindelse med produksjon av varer og tjenester. Loven pålegger virksomhetene en informasjonsplikt og en plikt til å gjennomføre aktsomhetsvurderinger. For konsernets redegjørelse henvises det til konsernets nettside.

#### FREMTIDSUTSIKTER

Norsk økonomi er i inne i en høykonjunktur og arbeidsledigheten har falt til lave nivåer, men det er tegn til lavere vekst i økonomien. Prisveksten har økt betydelig, og er vesentlig høyere enn Norges Banks inflasjonsmål.

For å dempe inflasjonen har Norges bank siden høsten 2021 økt styringsrenten fra 0 til 3,25%, og signaliserer at renten vil bli økt videre for å dempe inflasjonen.

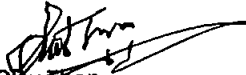
Krigen i Ukraina, høy inflasjon og kraftige renteøkninger både i Norge og internasjonalt skaper usikkerhet om den økonomiske utviklingen fremover.


På tross av økt usikkerhet, forventes konsernets sterke markedsposisjon og svært solide finansielle stilling å kunne bidra til en fortsatt god operativ resultatutvikling i tiden fremover.



Oslo, 15.06.2023

I styret for Olav Thon Stiftelsen

  
Olav Thon  
Styrets leder

  
Ragnar Østensen  
Styrets nestleder

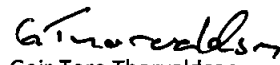
  
Dag Tangevaldsen  
Styremedlem

  
Sissel Berdal Haga Thon  
Styremedlem

  
Annette Hofgaard  
Styremedlem

  
Arne Blikstad Sperre  
Styremedlem

  
Kjetil Nilsen  
Styremedlem

  
Geir Tore Thorvaldsen  
Daglig leder



Olav Thon Stiftelsen, KONSERNREGNSKAP

**OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT**

Beløp i millioner kroner	Note	2022	2021
Leieinntekter	31	4 882	4 478
Losjiinntekter		2 503	1 319
Varesalg	6, 7	2 697	2 682
Andre driftsinntekter	6, 31	2 102	1 804
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>12 185</b>	<b>10 283</b>
Varekostnad	7	-1 463	-1 534
Lønnskostnad	8, 31	-1 745	-1 338
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	12, 29	-833	-707
Andre driftskostnader	8, 9, 24	-3 907	-2 970
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-7 948</b>	<b>-6 549</b>
<b>Forvaltningsresultat</b>		<b>4 237</b>	<b>3 734</b>
Verdiendring investeringseiendommer	13, 29	-286	3 144
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2, 3, 4	182	528
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 132</b>	<b>7 407</b>
Finansinntekter	10	88	178
Finanskostnader	10	-1 181	-1 039
Verdiendring finansielle instrumenter	11	1 216	1 255
<b>Netto finansposter</b>		<b>123</b>	<b>394</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>4 255</b>	<b>7 800</b>
Endring utsatt skatt	26	-550	-1 271
Betalbar skatt	26	-441	-379
<b>Skattekostnad</b>	26	<b>-991</b>	<b>-1 650</b>
<b>Resultat</b>		<b>3 264</b>	<b>6 150</b>
<b>Andre inntekter og kostnader:</b>			
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>			
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		51	-404
Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet		135	-
Skatt på utvidet resultat		-30	-
<b>Totalresultat</b>		<b>3 421</b>	<b>5 747</b>
<b>Resultat tilordnet:</b>			
Aksjonærer		2 615	5 062
Ikke-kontrollerende eierinteresser		649	1 089
<b>Totalresultat tilordnet:</b>			
Aksjonærer		2 800	4 724
Ikke-kontrollerende eierinteresser		621	1 023



Olav Thon Stiftelsen, KONSERNREGNSKAP

## OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i millioner kroner	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
Investeringseiendommer	13, 21	92 191	90 230
Eierbenyttede eiendommer	12	15 093	15 247
Rett til bruk eiendeler	29	295	317
Vårig driftsmidler	12	1 279	1 237
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2, 3, 4	4 276	4 342
Finansielle anleggsmidler	14, 21	573	636
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>113 706</b>	<b>112 009</b>
Varer	15	907	795
Kundefordringer og andre fordringer	16, 21, 31	2 389	2 496
Bankinnskudd og kontanter	17	1 339	710
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 635</b>	<b>4 002</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>118 341</b>	<b>116 010</b>



Olav Thon Stiftelsen, KONSERNREGNSKAP

## OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i millioner kroner	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Grunnkapital	27	15 000	15 000
Annen innskutt egenkapital		10 400	10 400
Annen egenkapital		33 352	30 283
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		9 024	9 290
<b>Sum egenkapital</b>	<b>20</b>	<b>67 776</b>	<b>64 972</b>
Utsatt skatt	26	14 888	14 279
Leieforpliktelse	29	461	623
Langsiktig rentebærende gjeld	21, 22, 25	27 284	25 278
Annen langsiktig gjeld	19, 21, 22, 25	288	1 117
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>42 921</b>	<b>41 297</b>
Betalbar skatt	26	418	377
Kortsiktig rentebærende gjeld	21, 22, 25	3 554	5 573
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	21, 22, 25	3 609	3 743
Besluttede, ikke betalte allmenntilgode utdelinger	24	64	48
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 644</b>	<b>9 741</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>50 565</b>	<b>51 038</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>118 341</b>	<b>116 010</b>

Oslo, 15.06.2023

I styret for Olav Thon Stiftelsen

  
Olav Thon  
Styrets leder

  
Ragnar Østensen  
Styrets nestleder


  
Dag Tangevald Jensen  
Styremedlem

  
Sissel Berdal Haga Thon  
Styremedlem

  
Annette Hofgaard  
Styremedlem

  
Arne Blikstad Sperre  
Styremedlem

  
Kjetil Nilsen  
Styremedlem

  
Geir Tore Thorvaldsen  
Daglig leder



Olav Thon Stiftelsen, KONSERNREGNSKAP

## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i millioner kroner	Note	2022	2021
Resultat før skatt		4 255	7 800
Verdiendring investeringseiendom	13	275	-3 156
Verdiendring finansielle instrumenter	19	-1 237	-1 248
Verdiendring aksjeinvesteringer	11	21	-7
Kostnadsførte renter	10	1 138	1 006
Betalte renter		-1 111	-1 002
Betalte skatter		-400	-214
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2, 3, 4	-182	-528
Ordinære avskrivninger/nedskrivninger	12	833	707
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter		-383	447
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>3 208</b>	<b>3 905</b>
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler		-	372
Utbetaling ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler		-2 423	-2 777
Utbetalinger ved kjøp av datterselskap	5	-419	-122
Utbetalinger til andre investeringer		361	-120
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-2 482</b>	<b>-2 647</b>
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	23	14 193	19 138
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	23	-14 035	-20 170
Avdrag leieforpliktelser	23	-64	-57
Utbetaling av utbytte		-198	-143
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-104</b>	<b>-1 233</b>
Valutakurseffekter bankbeholdninger		6	-9
<b>Netto endringer i kontanter og bankinnskudd</b>		<b>629</b>	<b>-85</b>
Kontanter og bankinnskudd 1.1		710	795
Kontanter og bankinnskudd 31.12		1 339	710
Ubenyttet del av kassekreditt og andre trekkrettigheter		8 966	10 780



Olav Thon Stiftelsen, KONSERNREGNSKAP

## OPPSTILLING OVER ENDRINGER I EGENKAPITAL

Beløp i millioner kroner	Grunnkapital	Annen innskutt egenkapital	Omregningsdifferanser	Opptjent egenkapital	Sikrings- og revalueringreserve	Majoritetsaksjonærens andel av egenkapital	Ikkekontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 01.01.2021</b>	<b>15 000</b>	<b>10 400</b>	<b>748</b>	<b>24 792</b>	<b>-12</b>	<b>50 929</b>	<b>8 413</b>	<b>59 342</b>
Periodens resultat	-	-	-	5 062	-	5 062	1 089	6 150
Andre inntekter og kostnader	-	-	-338	-	-	-338	-66	-404
Aksjeutbytte	-	-	-	-	-	-	-143	-143
Andre endringer	-	-	-	30	-	30	-3	27
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>15 000</b>	<b>10 400</b>	<b>411</b>	<b>29 883</b>	<b>-12</b>	<b>55 682</b>	<b>9 290</b>	<b>64 972</b>
Periodens resultat	-	-	-	2 615	-	2 615	649	3 264
Andre inntekter og kostnader	-	-	79	-	106	185	-28	157
Aksjeutbytte	-	-	-	-	-	-	-198	-198
Kjøp egne aksjer*	-	-	-	183	-	183	-579	-396
Andre endringer	-	-	-	88	-	88	-110	-22
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>15 000</b>	<b>10 400</b>	<b>490</b>	<b>32 768</b>	<b>94</b>	<b>58 752</b>	<b>9 024</b>	<b>67 776</b>



OLAV THON STIFTELSEN, KONSERNREGNSKAP

## NOTER

*(i talloppstillingene er alle beløp i hele millioner kroner)*

### GENERELT

Olav Thon Stiftelsen er en stiftelse registrert i Norge. Stiftelsens hovedkontor er lokalisert i Stenersgata 2A i Oslo. Olav Thon Stiftelsen konsernregnskap for regnskapsåret 2022 ble vedtatt i styremøte den 15.06.2023.

Konsernets virksomhet er i hovedsak erverv, utvikling og utleie av næringsseidommer og kjøpesenter i Norge og Sverige, samt hotellvirksomhet i Norge, Belgia og Nederland.

### GRUNNLAG FOR UTARBEIDELSE AV ÅRSREGNSKAPET

Konsernregnskapet til Olav Thon Stiftelsen er avlagt i henhold til Regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 3. november 2014. Forenklet IFRS innebærer at regnskapsføring og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS), mens presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

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

- Investeringsseidommer vurderes til virkelig verdi
- Eierbenyttet eiendommer er vurdert til virkelig verdi på oppjustert kost på implementeringstidspunktet for overgang til forenklet IFRS 1.1.2017
- Enkelte finansielle instrumenter vurderes til virkelig verdi over resultatet og utvidet resultat

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 2022 har ikke hatt vesentlig betydning på konsernregnskapet til Olav Thon Stiftelsen.

### VESENTLIGE REGNSKAPSPRINSIPPER

#### Funksjonell valuta og presentasjonsvaluta

Konsernets presentasjonsvaluta er NOK. Dette er også morselskapets funksjonelle valuta. Selskap med annen funksjonell valuta, omregnes til balansedagens kurs for balanseposter, og til transaksjonskurs for resultatposter. Omregningsdifferanser føres mot andre inntekter og kostnader.

#### Konsolidering

Konsernregnskapet for Olav Thon Stiftelsen omfatter regnskapet til morselskapet og selskaper hvor konsernet har kontroll på balansedagen.

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.

Datterselskaper konsolideres fra og med det tidspunktet konsernet oppnår kontroll og utelates fra konsolidering når kontroll opphører. Oppkjøp av datterselskaper som tilfredsstiller kravene til en virksomhets sammenslutning, 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 virksomhetssammenslutning blir regnskapsført som eiendelskjøp. Anskaffelseskost blir allokert til de overtatte eiendelene i sin helhet. Det blir ikke beregnet goodwill på denne type oppkjøp og det innregnes heller ikke utsatt skatt på forskjeller som oppstår i forbindelse med innregning av disse eiendelene.

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

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

## 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 kontraktsmessige avtalen om deling av kontroll over en ordning som bare foreligger når beslutninger om relevante aktiviteter krever enstemmighet mellom de partene som deler kontroll. Vurderingselementene som benyttes ved bestemmelse av om konsernet har felles kontroll eller 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 investeringens balanseførte verdi.

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

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

## Prinsipper for inntektsføring

Konsernets inntekter knytter seg til leieinntekter innregnet etter IFRS 16 Leieavtaler, og andre eiendoms- og driftsrelaterte inntekter innregnet etter IFRS 15 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder. 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 merverdiavgift. Konsernet har vurdert at utleieavtalene består av en leiekomponent som er retten til bruk av butikklokale/næringslokale, og to ikke-leiekomponenter som er andre tjenester (dekket av felleskostnader) og leiekomponenten (eiendomsskatt, festeavgift og andel adm.påslag) og ikke-leiekomponenter (f.eks. renhold, vaktmester og service og vedlikehold). Den del av felleskostnadene som er vurdert å være leiebetalinger, og ikke betalinger for separate tjenester, er presentert som leieinntekter i resultatoppstillingen.

### *Driftsinntekter fra kontrakter med kunder*

Innregning 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 prinsippal i inntektsstrømmer hvor dette er relevant.



Konsernet vurderer ved kontraktsinngåelse om leveransen består av flere særskilte leveringsforpliktelser. Transaksjonsprisen allokteres i så fall til de ulike leveringsforpliktelsene i henhold til relative frittstående salgspriser for de ulike leveransene. Kontrakten angir normalt salgspriser for de ulike leveranseforpliktelsene, og normalt anses kontraktsprisene å representere frittstående 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.

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

- Inntekter fra viderebelastning av felleskostnader, som er vurdert å være ikke-leiekomponenter i utleieavtalene (presentert som Andre driftsinntekter)
- Salg av markedsføringstjenester, som er vurdert å være en ikke-leiekomponent i utleieavtalene (presentert som Andre driftsinntekter)
- Forvaltningshonorarer (presentert som Andre driftsinntekter)
- Øvrige driftsinntekter (presentert som Andre driftsinntekter)
- Løsinntekter knytter seg til konsernets inntekter fra utleie av hotellrom i hotellvirksomheten
- Varesalg knyttet til konsernets inntekter fra mat og drikke fra hotell- og restaurantvirksomheten, samt varesalg fra konsernets øvrige virksomheter

Inntekter fra varer som leveres på et bestemt tidspunkt:

- Inntekter solgte boliger
- Varesalg i hovedsak knyttet til såpeproduksjon

For varer og tjenester som inntektsføres løpende over tid er det fordi kunden/leietaker mottar tjenester i en løpende leveranseforpliktelse, og forbruker disse simultant. For varer som inntektsføres på et spesifikt tidspunkt er dette fordi leveranseforpliktelsen anses innfridd ved ferdigstilling og overlevering etter. Driftsinntekter måles til virkelig verdi av vederlaget fratrukket merverdiavgift og rabatter.

I note 6 gis ytterligere informasjon om leveringsforpliktelsene for konsernets ulike inntektsstrømmer.

#### *Agent- prinsipp vurdering*

Konsernet har vurdert hvorvidt det er agent eller prinsippal 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 utleielokaler. Det er konsernet som har myndighet til å akseptere og 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 videreformidler 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 prinsippal.

#### **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.

#### **Varer og varekostnader**

Varer, herunder råvarer, egentilvirkede ferdigvarer og varer for videresalg regnskapsføres til det laveste av anskaffelseskost og netto salgspris. Netto salgspris er estimert salgspris ved ordinær drift fratrukket estimerte utgifter til ferdigstilling, markedsføring og distribusjon. Anskaffelseskost tilordnes ved bruk av FIFO metoden og inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende tilstand og plassering. Egentilvirkede varer inkluderer variable kostnader og faste kostnader som kan allokere basert på normal kapasitetsutnyttelse. Varekostnader regnskapsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Bolig for salg regnes som varelager i den tiden prosjektet er under utvikling. Leveranseforpliktelsen anses innfridd ved ferdigstilling og overlevering, og det er først på dette tidspunktet boligen går fra å være varelager til å bli salgsinntekt med tilhørende fordring.



## Driftskostnader

Driftskostnader inkluderer eiendomsrelaterte kostnader knyttet til forvaltning av eiendommene, kostnader knyttet til utleie, markedsføring av eiendommene, og felleskostnader som både viderebelastes leietaker og dekkes av utleier, samt drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til konsernets virksomhetsområder. Driftskostnader kostnadsføres når de påløper.

## Lånekostnader

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

## Avsetninger

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

## Utdelinger til allmennyttige formål

Stiftelsen deler ut betydelige beløp til allmennyttige formål. Allmennyttige utdelinger blir regnskapsført ved beslutningstidspunktet, og klassifiseres som driftskostnad. Besluttede, ikke utbetalte utdelinger balanseføres som kortsiktig gjeld i balansen.

## Investerings eiendom

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

Alle investerings eiendommer er verdsatt basert på neddiskontering av fremtidige leieinntekter (DCF modell), med et avkastningskrav som reflekterer risiko i netto kontantstrømmer. Verdsettelsen utføres av uavhengige eksterne rådgivere. Se ytterligere beskrivelse i note 13.

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

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

Eiendommer som både faller under definisjonen av investerings eiendom og eierbenyttet eiendom er definert som flerbruksbygg. Flerbruksbygg kan seksjoneres, og konsernet benytter virkelig verdi på seksjoner som defineres som investerings eiendom og oppjustert kost for eierbenyttet eiendom.

## Varige driftsmidler

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

Eierbenyttet eiendom benytter virkelig verdi som estimert anskaffelseskost. Eiendommene videreføres deretter etter kostmetoden, og oppjustert kost avskrives over samme levetid som bygget.

## 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 revurderes kun dersom det foretas endringer i vilkår og betingelser i kontrakten.



## *Innregning av leieavtaler og innregningsunntak*

På iverksettelsestidspunktet for en leieavtale innregner konsernet en leieforpliktelse og en tilsvarende bruksretteeiendel for alle sine leieavtaler, med unntak av kortsiktige 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 iverksettelsestidspunktet til nåverdien av alle faste leiebetalinger over leieperioden.

Leieperioden representerer den uoppsigelige perioden av leieavtalen, i tillegg til forlengelsesopsjoner og termineringsrettigheter dersom det er rimelig sikkert at disse vil utøves. Konsernet inkluderer ikke variable leiebetalinger i leieforpliktelser, men innregner dette i resultatregnskapet.

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

Da den implisitte renten i leieavtalen ikke er kjent, beregnes leieforpliktelser og renter på leieforpliktelser 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.

## *Bruksretteeiendeler*

Konsernet har i hovedsak leieavtaler knyttet til hotellbygg, og festing av tomter og lokaler/seksjoner i forbindelse med kjøpesenterdrift. Konsernet måler bruksretteeiendeler til anskaffelseskost, som representerer verdien av leieforpliktelser justert for eventuelle forskuddsbetalinger. Bruksretteeiendelene som ikke er investeringseiendom avskrives lineært over leieperioden, og inngår i ordinære avskrivninger i resultatet. Konsernet anvender IAS 36 «Verdifall på eiendeler» for å fastslå om bruksretteeiendelene er verdiforringet og for å regnskapsføre eventuelle påviste tap ved verdifall. Bruksrettighetene som er klassifisert som investeringseiendom verdsettes til virkelig verdi etter til IAS 40.

## *Revurdering og endring av leieavtaler*

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

Endringer i leieavtalens omfang eller vederlag, og som ikke var en del av opprinnelig avtale skal 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, skal endringen regnskapsføres ved å revurdere leieforpliktelser.

## **Finansielle instrumenter**

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

## *Finansielle eiendeler*

Konsernets finansielle eiendeler består av utlån og bankinnskudd, 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 kontraktsmessige kontantstrømmene til eiendelen, og hvilken forretningsmodell konsernet legger til grunn i styringen av sine finansielle eiendeler.

Konsernet klassifiserer sine finansielle eiendeler i følgende kategorier:

- Finansielle eiendeler målt til amortisert kost
- Egenkapitalinstrumenter målt til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet
- Finansielle eiendeler til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet

## *Finansielle eiendeler målt til amortisert kost*

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

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

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



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

#### *Egenkapitalinstrumenter målt til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet*

Konsernet har investeringer i egenkapitalinstrumenter som er målt til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet. Eventuelle utbytter innregnes som annen finansinntekt i resultat når foretakets rett til å motta utbyttet er vedtatt på generalforsamlingen. Egenkapitalinstrumenter til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet er presentert som finansielle anleggsmidler og finansielle omløpsmidler i balansen, og er ikke gjenstand for tapsvurdering.

#### *Finansielle eiendeler til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet*

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.

#### *Avsetninger for tap på finansielle eiendeler*

Det avsettes for forventede tap (ECL) på alle gjeldsinstrumenter som ikke er klassifisert som virkelig verdi over resultat. Forventet kredittap er beregnet basert på nåverdien av alle kontantstrømmer over gjenværende forventet levetid, dvs. forskjellen mellom de kontraktsmessige kontantstrømmer i henhold til kontrakten og den kontantstrømmen som konsernet forventer å motta, diskontert med effektiv rente på instrumentet.

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

En finansiell eiendel er fraregnet når det ikke er rimelig å forvente at man vil motta de kontraktsfestede 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 verdiendringer over resultatet.

#### *Lån og forpliktelser*

Etter førstegangsinnregning vil rentebærende lån bli målt til amortisert kost ved bruk av effektiv rentes-metode. Gevinster og tap føres i resultatet når forpliktelsen er fraregnet. Amortisert kost er beregnet ved å ta hensyn til eventuell 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 kortsiktig gjeld.

#### *Fraregning av finansielle forpliktelser*

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

#### *Put og call opsjon minoritet*

Et morselskap i konsernet har en put og call opsjon på en 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. Minoritetsinteressen presenteres uten å ta hensyn til opsjonen.

## **Omregningsdifferanser**

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



## Utbytte

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

## Skattekostnad

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

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

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

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

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

## Innskuddsbasert pensjonsordning

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

## Kontantstrømoppstilling

Konsernet utarbeider kontantstrøm etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter og bankinnskudd.

## Hendelser etter balansedagen

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

## ENDRINGER I STANDARDER OG FORTOLKNINGER MED FREMTIDIG IKRAFTTREDELSE

IASB har vedtatt flere endringer i standarder og fortolkninger med ikrafttredelse fra 1. januar 2023 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.



Olav Thon Stiftelsen, KONSERNREGNSKAP

## INNHOLDSFORTEGNELSE NOTER

Note 1	Datterselskaper (DS)
Note 2	Felleskontrollert virksomhet (FKV)
Note 3	Tilknyttede selskaper (TS)
Note 4	Balanseførte verdier felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper
Note 5	Oppkjøp
Note 6	Driftsinntekter fra kontrakter med kunder
Note 7	Salg av boliger
Note 8	Lønnskostnader
Note 9	Andre driftskostnader
Note 10	Finansinntekter og finanskostnader
Note 11	Verdiendring finansielle instrumenter
Note 12	Varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer
Note 13	Investerings eiendom
Note 14	Finansielle anleggsmidler
Note 15	Varer
Note 16	Kundefordringer og andre fordringer
Note 17	Bankinnskudd og kontanter
Note 18	Finansiell risikostyring
Note 19	Rente- og valutaderivater
Note 20	Kapitalstruktur og egenkapital
Note 21	Klassifisering og måling av finansielle eiendeler og finansielle forpliktelser
Note 22	Kortsiktig og langsiktig gjeld
Note 23	Avstemming av forpliktelser fra finansieringsaktiviteter
Note 24	Allmennyttige utdelinger
Note 25	Forfallsstruktur finansielle forpliktelser
Note 26	Skatt
Note 27	Grunnkapital
Note 28	Nærstående parter
Note 29	Leieavtaler
Note 30	Betingede forpliktelser
Note 31	Offentlige tilskudd og leiereduksjoner
Note 32	Vesentlige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger
Note 33	Hendelser etter balansedagen



## Note 1 Datterselskaper (DS)

	Virksomhet	Ervervsår	Forretningskontor	Eierandel/ stemmerett 2022	Eierandel/ stemmerett 2021
Olav Thon Gruppen AS	Holdingselskap	2013	Oslo	100 %	100 %
<b>Thon Holding konsern</b>					
Amfi Drift AS <sup>1)</sup>	Eiendom	2022	Oslo	100 %	0 %
Amfi Drift Storebrand AS <sup>1)</sup>	Eiendom	2022	Surnadal	100 %	0 %
Amfi Kreativ AS <sup>2)</sup>	Øvrige	2022	Surnadal	100 %	0 %
Angvik Gårdene AS <sup>2)</sup>	Eiendom	2022	Molde	90 %	0 %
Angvik Areal AS <sup>2)</sup>	Eiendom	2022	Molde	90 %	27 %
AS Storgata 44 <sup>2)</sup>	Eiendom	2022	Molde	90 %	27 %
Bergen Hotel- & Restaurantdrift AS	Hotelldrift	1985	Oslo	100 %	100 %
Bjørnsonhuset AS <sup>2)</sup>	Eiendom	2022	Molde	51 %	27 %
Bjørnsonhusets Venner AS <sup>2)</sup>	Eiendom	2022	Molde	51 %	27 %
Blålyng AS	Hotelldrift	1984	Oslo	100 %	100 %
Centralteateret AS	Eiendom	2013	Oslo	100 %	100 %
Charlottenberg Shopping Center AB	Eiendom	2004	Sverige	100 %	100 %
Conrad Langaard AS	Øvrige	1985	Oslo	100 %	100 %
Cooly AS	Hotelldrift	1995	Oslo	100 %	100 %
Easy AS	Hotelldrift	1984	Oslo	100 %	100 %
Eikrem Næringspark AS <sup>2)</sup>	Eiendom	2022	Molde	90 %	27 %
EN2 Molde AS <sup>2)</sup>	Eiendom	2022	Molde	90 %	27 %
EN3 Molde AS <sup>2)</sup>	Eiendom	2022	Molde	90 %	27 %
Fastighets AB i Nordby	Eiendom	2010	Sverige	55 %	55 %
Follo Fjernvarme AS	Øvrige	2005	Oslo	100 %	100 %
Hallingdal Hotelldrift AS	Hotelldrift	2009	Oslo	100 %	100 %
Hausmannskvartalet Eiendom AS	Eiendom	2004	Oslo	100 %	100 %
Hotel Bristol AS	Hotelldrift	1978	Oslo	100 %	100 %
Hotel Bristol Stephanie SA	Hotelldrift/Eiendom	1988	Belgia	100 %	100 %
Hotel Scandia Rotterdam BV	Hotelldrift	1987	Nederland	100 %	100 %
Hotelthon AS	Hotelldrift	1993	Oslo	100 %	100 %
Hulstkamp Property BV	Eiendom	1987	Nederland	100 %	100 %
Investhon AS	Øvrige	1986	Oslo	100 %	100 %
Kaffestugan Töckfors Handelsbolag	Eiendom	2004	Sverige	100 %	100 %
Kaikanten Eiendom AS	Eiendom	2018	Oslo	100 %	100 %
Kirkebakken 5 Molde AS <sup>2)</sup>	Eiendom	2022	Molde	90 %	27 %
Lillestrøm By og Næringsutvikling AS	Eiendom	2013	Oslo	60 %	60 %
Mäss Center Torp AB	Eiendom	2016	Sverige	100 %	100 %
Mecca AS	Hotelldrift	1985	Oslo	100 %	100 %
Møre og Romsdal Eiendom AS <sup>2)</sup>	Eiendom	2022	Molde	90 %	27 %
Nordby Köpcenter Aktiebolag	Eiendom	2007	Sverige	55 %	55 %
Nordby Motell AB	Hotelldrift	2016	Sverige	55 %	55 %
Nordmøre og Romsdal Eiendom AS <sup>2)</sup>	Eiendom	2022	Molde	90 %	27 %
Norsk Pantelotteri AS	Øvrige	2011	Oslo	60 %	60 %
Norsk Underholdningsspill AS	Øvrige	1996	Oslo	100 %	100 %
North Man Sverige Aktiebolag	Eiendom	2016	Sverige	100 %	100 %
Nye Hotellbygg Ålesund AS	Eiendom	2020	Ålesund	100 %	100 %
Olav Thon Eiendom Sør AS	Eiendom	2007	Kristiansand	70 %	70 %
Oppen Fastighets AB	Eiendom	2017	Sverige	55 %	55 %
Orvelin Shopping Center AB	Eiendom	2004	Sverige	55 %	55 %
Outzen Hjørnet AS <sup>2)</sup>	Eiendom	2022	Molde	90 %	27 %
Parkgården AS <sup>2)</sup>	Eiendom	2022	Molde	90 %	27 %
Polar Hotel- & Restaurantdrift AS	Hotelldrift	1984	Oslo	100 %	100 %
Rainbow Hotels AS	Hotelldrift	1991	Oslo	100 %	100 %
Resthon AS	Øvrige	1984	Oslo	100 %	100 %
Rosenkrantzgaten 5 AS	Eiendom	2018	Oslo	100 %	100 %
Sameiet Karl Johans gate 2	Eiendom	1999	Oslo	55 %	55 %
Seilet Hotell Eiendom AS <sup>2)</sup>	Eiendom	2022	Molde	90 %	27 %
Semb AS	Hotelldrift	1996	Oslo	100 %	100 %
Sentrumsveien 1 Vestby AS	Eiendom	2017	Oslo	60 %	60 %
Sinsenterrassen 2-4 AS	Eiendom	1992	Oslo	100 %	100 %
Skarvet AS	Hotelldrift	1998	Oslo	100 %	100 %
Snøporten Hotell AS	Eiendom	2019	Oslo	100 %	100 %
Storgata 22 Molde AS <sup>2)</sup>	Eiendom	2022	Molde	90 %	27 %
Storgata 24 Molde AS <sup>2)</sup>	Eiendom	2022	Molde	90 %	27 %
Storgata 3 Kristiansund AS <sup>2)</sup>	Eiendom	2022	Molde	90 %	27 %
Storgata 42 AS <sup>2)</sup>	Eiendom	2022	Molde	90 %	27 %
Stormgård AS	Eiendom	1989	Oslo	100 %	100 %
Strömstad Köpcenter AB	Eiendom	2019	Sverige	55 %	55 %



## Note 1 Datterselskaper (DS) (forts.)

	Virksomhet	Ervervsår	Forretningskontor	Eierandel/ stemmerett 2022	Eierandel/ stemmerett 2021
Tanum Sport & Fritid AB	Øvrige	2018	Sverige	55 %	55 %
Thon Belgium SA	Hotelldrift/Eiendom	1988	Belgia	100 %	100 %
Thon Eiendomsservice AS	Øvrige	1984	Oslo	100 %	100 %
Thon Eiendomsdrift AS	Eiendom	1985	Oslo	100 %	100 %
Thon Flex AS	Eiendom	2018	Oslo	100 %	100 %
Thon Gardermoen AS	Hotelldrift	2006	Oslo	100 %	100 %
Thon Gjenbruk AS	Øvrige	2020	Oslo	100 %	100 %
Thon Hotellbygg AS	Eiendom	1990	Oslo	100 %	100 %
Thon Hotels AB	Hotelldrift	2007	Sverige	100 %	100 %
Thon Hotels AS	Hotelldrift	2005	Oslo	100 %	100 %
Thon Hotels Salg AS	Hotelldrift	2015	Oslo	100 %	100 %
Thon Hotelleiendom Bergen AS	Eiendom	2021	Bergen	100 %	100 %
Thon Netherland Holding BV	Hotelldrift/Eiendom	1994	Nederland	100 %	100 %
Thon Nordlys AS	Hotelldrift	2004	Oslo	100 %	100 %
Thon Property AB	Eiendom	2014	Sverige	100 %	100 %
Thon Ski AS	Eiendom	1993	Oslo	100 %	100 %
Thon Stanhope SA	Hotelldrift/Eiendom	1995	Belgia	100 %	100 %
Thon Sverige AB	Eiendom	2004	Sverige	100 %	100 %
Thon Eiendomsprosjekt AS	Øvrige	2019	Oslo	100 %	100 %
Thon Vica AS	Eiendom	2008	Oslo	100 %	100 %
Thongård AS	Eiendom	1988	Oslo	100 %	100 %
Torget 4 Molde AS <sup>2)</sup>	Eiendom	2022	Molde	90 %	27 %
Time Park AS	Øvrige	2007	Oslo	100 %	100 %
Torp Handel Fastigheter AB	Eiendom	2015	Sverige	100 %	100 %
Torval AS	Hotelldrift	1997	Oslo	100 %	100 %
Täckfors Shopping Center AB	Eiendom	2004	Sverige	100 %	100 %
Unger Fabriker AS	Øvrige	1991	Oslo	100 %	100 %
Vats AS	Eiendom	2007	Oslo	100 %	100 %
Vestre Strandgate 36 ANS	Eiendom	2008	Kristiansand	100 %	100 %
Vidda AS	Hotelldrift	2004	Oslo	100 %	100 %
Youngstorget 3 AS	Eiendom	1997	Oslo	100 %	100 %
Åmte Fastighetsaktiebolag	Eiendom	2006	Sverige	100 %	100 %
Østerås Kjøpesenter AS	Eiendom	2014	Oslo	100 %	100 %
Østerås Tomteselskap AS	Eiendom	2014	Oslo	100 %	100 %
Årø Næringspark AS <sup>2)</sup>	Eiendom	2022	Molde	90 %	27 %
<b>Olav Thon Eiendomsselskap konsern</b>					
Olav Thon Eiendomsselskap ASA	Eiendom	1983	Oslo	72 %	72 %
AS Åsane Senter	Eiendom	2016	Ulset	100 %	100 %
Bergen Storsenter AS	Eiendom	1996	Oslo	100 %	100 %
Bowling 1 Vestkanten AS	Øvrige	2010	Bergen	89 %	89 %
Detailhandelshuset i Hyllinge AB	Eiendom	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Hageby Centrum	Eiendom	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Lantmäteribacken	Eiendom	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Sollentuna Centrum	Eiendom	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Överby Köpcentrum	Eiendom	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Överby Köpcentrum 2	Eiendom	2015	Stockholm	100 %	100 %
Gardermoen Park AS	Eiendom	2001	Oslo	100 %	100 %
Info-Rama AS	Eiendom	1998	Oslo	100 %	100 %
Jessheim Storsenter AS	Eiendom	1998	Oslo	100 %	100 %
Nygårdstangen Utvikling AS	Eiendom	2020	Bergen	100 %	100 %
Mitticity i Karlstad Fastighets AB	Eiendom	2014	Stockholm	100 %	100 %
Molde Storsenter AS	Eiendom	2008	Molde	100 %	100 %
OTE Eiendom AS	Eiendom	2019	Oslo	100 %	100 %
Sartor Storsenter AS	Eiendom	2015	Fjell	60 %	60 %
Straume Restaurantdrift AS	Øvrige	2019	Fjell	60 %	60 %
Thon Fastigheter AB	Eiendom	2014	Stockholm	100 %	100 %
Thon Norheim Eiendom AS	Eiendom	2015	Oslo	100 %	100 %
Thon Storo AS	Eiendom	1994	Oslo	100 %	100 %
Thon Straume AS	Eiendom	2015	Fjell	100 %	100 %
Thon Åsane AS	Eiendom	2012	Oslo	100 %	100 %
Time Park Service AS	Øvrige	2007	Oslo	100 %	100 %
Vannkanten Badeland AS	Øvrige	2010	Bergen	89 %	89 %
Vestkanten AS	Eiendom	2010	Bergen	89 %	89 %
Åsane Storsenter DA	Eiendom	2016	Ulset	100 %	100 %



## Note 1 Datterselskaper (DS) (forts.)

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2022	Eierandel/ stemmerett 2021
<b>Amfi konsern</b>					
Amfi AS	Eiendom	1996	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Longyearbyen AS	Eiendom	2013	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Moa AS	Eiendom	2003	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Drift AS <sup>1)</sup>	Eiendom	1993	Surnadal	0 %	100 %
Amfi Drift Storebrand AS <sup>1)</sup>	Eiendom	2010	Surnadal	0 %	100 %
Amfi Fannestrand AS	Eiendom	2018	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Kreativ AS <sup>1)</sup>	Eiendom	2005	Surnadal	0 %	100 %
Axess Eiendom AS	Øvrige	2019	Surnadal	100 %	100 %
Axess Basecamp 1 AS	Eiendom	2019	Surnadal	100 %	100 %
Breivika Næringspark AS	Eiendom	2015	Surnadal	100 %	100 %
Breiviktunet AS	Eiendom	2015	Surnadal	100 %	100 %
Drøbak City AS	Eiendom	1998	Surnadal	100 %	100 %
Komsa Parkering AS	Eiendom	2007	Surnadal	65 %	65 %
L.A.Meyer Eiendom AS	Eiendom	2001	Surnadal	100 %	100 %
Moa Vest AS	Eiendom	2003	Surnadal	78 %	78 %
Portalen AS	Eiendom	2010	Surnadal	100 %	100 %
Sentrum Breivika AS	Eiendom	2014	Surnadal	100 %	100 %
Solco AS	Eiendom	2019	Surnadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Midt AS	Eiendom	2005	Surnadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Nord AS	Eiendom	1999	Surnadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Sør AS	Eiendom	2005	Surnadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Vest AS	Eiendom	1993	Surnadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Øst AS	Eiendom	2013	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bolig AS	Eiendom	2021	Surnadal	100 %	100 %
Vålerveien 257 AS	Eiendom	2013	Surnadal	100 %	100 %
Eiendomsselskapet Bryggerikvartalet AS	Eiendom	2020	Surnadal	100 %	100 %
Eiendomsselskapet Triade AS	Eiendom	2020	Surnadal	100 %	100 %
Hustadgården Eiendom AS	Eiendom	2020	Surnadal	100 %	100 %
Hustadgården ANS	Eiendom	2020	Surnadal	100 %	100 %
Holterveien 1-3 AS <sup>2)</sup>	Eiendom	2022	Surnadal	100 %	0 %
Holterveien 7 AS <sup>3)</sup>	Eiendom	2022	Surnadal	100 %	0 %
Stokkeholm Eiendom Moa AS <sup>3)</sup>	Eiendom	2022	Surnadal	100 %	0 %
Storgata 34 AS <sup>3)</sup>	Eiendom	2022	Surnadal	100 %	0 %

<sup>1)</sup> Selskapet er solgt fra Amfi AS til Thon Holding AS i 2022.

<sup>2)</sup> Den 1. juli 2022 kjøpte Thon Holding AS seg opp fra 27% til 90% i Angvik Areal AS konsernet. Viser til note 5.

<sup>3)</sup> Selskapet er anskaffet i 2022.

Morselskapet har en kjøpsopsjon og minoriteteier har en salgsopsjon vedrørende 6 % eierandel i et datterselskap. Opsjonene kan innløses i perioden 2025-27. Innløsningsforpliktelse estimeres per balansedato til å utgjøre 43 millioner kroner (43), og er regnskapsført i konsernet.



## Note 2 Felleskontrollert virksomhet (FKV)

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

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2022	Eierandel/ stemmerett 2021
<b>Thon Holding konsern</b>					
A9 Palékaia AS	Eiendom	2013	Oslo	50 %	50 %
Angvik Ekornes Eiendom AS <sup>1)</sup>	Eiendom	2022	Molde	50 %	0 %
Linne Hotel AS	Hotelldrift	2007	Oslo	50 %	50 %
Morast Fastighets AB	Eiendom	2012	Sverige	50 %	50 %
Statsråd Mathiesensvei 10 AS	Eiendom	2010	Oslo	50 %	50 %
Statsråd Mathiesensvei 8 AS	Eiendom	2010	Oslo	50 %	50 %
Storsenter Bingodrift AS	Øvrige	2005	Oslo	50 %	50 %
TOL eiendom AS	Eiendom	2013	Oslo	50 %	50 %
Vestheimgaten 2 AS	Eiendom	2005	Oslo	50 %	50 %
Vettre Hotell Drift AS	Hotelldrift	2000	Oslo	50 %	50 %
Vettre Hotell Eiendom AS	Eiendom	2000	Oslo	50 %	50 %
Vårsøg Hotell Eiendom AS	Eiendom	2015	Oslo	50 %	50 %
Turufjell AS	Eiendom	2017	Flå	50 %	50 %
Turufjell Drift AS	Eiendom	2018	Flå	50 %	50 %
Turutunet AS	Eiendom	2019	Flå	50 %	50 %
Gotaas Utvikling AS	Eiendom	2021	Jessheim	50 %	50 %
<b>Olav Thon Eiendomsselskap konsern</b>					
Lagunen AS	Eiendom	1994	Bergen	42 %	42 %
Lagunen DA	Eiendom	2001	Bergen	50 %	50 %
Lagunen Eiendom AS	Eiendom	1995	Bergen	42 %	42 %
<b>Sørlandssenteret DA Konsern</b>					
Sørlandssenteret DA	Eiendom	2009	Bergen	50 %	50 %
Sørlandssenteret Eiendom AS	Eiendom	2009	Bergen	50 %	50 %
<b>Amfi AS Konsern</b>					
Elvegaten Eiendom AS	Eiendom	2012	Surnadal	50 %	50 %
<b>AmCo Eiendom AS Konsern</b>					
Amfi Bygg Fauske AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Årnes AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Elverum AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	50 %
Frustuvegen 1 AS <sup>2)</sup>	Eiendom	2022	Surnadal	50 %	0 %
Amfi Bygg Eidsvoll AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	50 %
Sogningen Storsenter AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	50 %
Dølastugu Eiendom AS	Eiendom	2009	Surnadal	25 %	25 %
AmCo Bygg Nærbø AS	Eiendom	2008	Surnadal	25 %	25 %
AmCo Bygg 2 Nærbø AS	Eiendom	2008	Surnadal	25 %	25 %
Coop Rørvik Eiendom AS	Eiendom	2011	Surnadal	25 %	25 %
Skippergata 1 AS	Eiendom	2013	Surnadal	25 %	25 %
<b>Orkland Kjøpesenter AS Konsern</b>					
OTI-Senteret Eiendom AS	Eiendom	2016	Surnadal	50 %	50 %
Bårdshaug Nord AS	Eiendom	2012	Surnadal	50 %	50 %
Bårdshaug Vest Handelpark AS	Eiendom	2013	Surnadal	50 %	50 %
Laksøra Orkanger AS	Eiendom	2018	Surnadal	50 %	50 %
Orkangerveien AS	Eiendom	2019	Surnadal	50 %	50 %

1) Den 1. juli 2022 kjøpte Thon Holding AS seg opp fra 27% til 90% i Angvik Areal AS. Viser til note 5.

2) Selskapet er anskaffet i 2022.



## Note 2 Felleskontrollert virksomhet (FKV) (forts.)

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

2022	A9 Paleaja AS	Morast Fastigheter AB	Sørlands- senteret DA	Orkland Kjøpesenter AS	Amco Eiendom AS	Øvrige selskaper	Sum
	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %		
Driftsinntekter	68	21	96	37	94	265	581
Verdiendring investeringseiendom	-13	11	-119	-4	-58	71	-114
Verdiendring finansielle instrumenter	12	-	-	6	17	6	41
Kostnader	-34	-8	-40	-19	-58	-188	-348
Skattekostnad	-7	-5	13	-5	1	-9	-11
<b>Resultat</b>	<b>25</b>	<b>19</b>	<b>-50</b>	<b>15</b>	<b>-5</b>	<b>144</b>	<b>149</b>
Investeringseiendom	1 637	279	1 065	447	920	1 307	5 656
Eierbenyttet eiendom	-	-	-	-	-	272	272
Øvrige eiendeler	84	29	4	51	109	259	535
<b>Sum eiendeler</b>	<b>1 721</b>	<b>308</b>	<b>1 069</b>	<b>498</b>	<b>1 029</b>	<b>1 838</b>	<b>6 463</b>
Egenkapital	756	166	1 018	219	421	1 054	3 634
Langsiktig gjeld	950	128	32	264	559	691	2 625
Kortsiktig gjeld	16	14	18	15	49	94	205
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>1 721</b>	<b>308</b>	<b>1 069</b>	<b>498</b>	<b>1 029</b>	<b>1 838</b>	<b>6 463</b>

Mottatt utbytte fra FKV på totalt 163 millioner kroner i 2022.

2021	A9 Paleaja AS	Morast Fastigheter AB	Sørlands- senteret DA	Orkland Kjøpesenter AS	Amco Eiendom AS	Øvrige selskaper	Sum
	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %		
Driftsinntekter	64	20	91	35	95	258	564
Verdiendring investeringseiendom	195	22	-20	34	90	27	348
Verdiendring finansielle instrumenter	5	-	-	5	12	1	24
Kostnader	-28	-3	-36	-17	-54	-154	-291
Skattekostnad	-52	-9	-8	-13	-31	-14	-127
<b>Resultat</b>	<b>185</b>	<b>31</b>	<b>26</b>	<b>45</b>	<b>112</b>	<b>119</b>	<b>517</b>
Investeringseiendom	1 650	275	1 175	450	908	1 229	5 687
Eierbenyttet eiendom	-	-	-	-	-	275	275
Øvrige eiendeler	69	32	76	32	95	228	532
<b>Sum eiendeler</b>	<b>1 718</b>	<b>306</b>	<b>1 251</b>	<b>483</b>	<b>1 003</b>	<b>1 732</b>	<b>6 494</b>
Egenkapital	749	162	1 175	204	427	935	3 652
Langsiktig gjeld	955	133	54	265	525	738	2 669
Kortsiktig gjeld	14	11	22	14	52	60	173
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>1 718</b>	<b>306</b>	<b>1 251</b>	<b>483</b>	<b>1 003</b>	<b>1 732</b>	<b>6 494</b>

Mottatt utbytte fra FKV på totalt 17 millioner kroner i 2021.



## Note 2 Felleskontrollert virksomhet (FKV) (forts.)

Felleskontrollert virksomhet - Enkelte selskaper presentert med 100 % av resultat og balanse (ihht IFRS):

2022	A9 Palekaia AS	Morast Fastigheter AB	Sørlands- senteret DA	Orkland Kjøpesenter AS	Amco Eiendom AS
Driftsinntekter	136	42	193	74	187
Verdiendring investeringseiendom	-27	22	-238	-8	-117
Verdiendring finansielle instrumenter	24	-	-	12	34
Kostnader	-68	-16	-81	-37	-117
Skattekostnad	-14	-10	27	-10	3
<b>Resultat</b>	<b>50</b>	<b>38</b>	<b>-99</b>	<b>30</b>	<b>-11</b>
Investeringseiendom	3 275	558	2 131	894	1 840
Øvrige eiendeler	168	58	7	102	217
<b>Sum eiendeler</b>	<b>3 443</b>	<b>616</b>	<b>2 138</b>	<b>996</b>	<b>2 058</b>
Egenkapital	1 511	332	2 037	438	843
Langsiktig gjeld	1 900	256	65	528	1 118
Kortsiktig gjeld	31	27	36	30	97
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>3 443</b>	<b>616</b>	<b>2 138</b>	<b>996</b>	<b>2 058</b>

2021	A9 Palekaia AS	Morast Fastigheter AB	Sørlands- senteret DA	Orkland Kjøpesenter AS	Amco Eiendom AS
Driftsinntekter	128	40	182	71	190
Verdiendring investeringseiendom	390	45	-41	68	179
Verdiendring finansielle instrumenter	10	-	-	9	25
Kostnader	-55	-5	-73	-33	-108
Skattekostnad	-104	-17	-16	-26	-63
<b>Resultat</b>	<b>369</b>	<b>62</b>	<b>53</b>	<b>89</b>	<b>223</b>
Investeringseiendom	3 299	549	2 350	901	1 816
Øvrige eiendeler	138	63	152	65	190
<b>Sum eiendeler</b>	<b>3 437</b>	<b>613</b>	<b>2 502</b>	<b>965</b>	<b>2 007</b>
Egenkapital	1 499	324	2 351	408	853
Langsiktig gjeld	1 909	265	107	530	1 049
Kortsiktig gjeld	29	23	43	27	104
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>3 437</b>	<b>613</b>	<b>2 502</b>	<b>965</b>	<b>2 007</b>

## Note 3 Tilknyttede selskaper (TS)

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2022	Eierandel/ stemmerett 2021	
<b>Thon Holding konsern</b>						
	Angvik Eiendom AS	Eiendom	2015	Molde	24 %	24 %
	Angvik Gruppen AS <sup>1)</sup>	Eiendom	2022	Molde	20 %	0 %
	Arcticconcepts AS	Øvrige	2019	Harstad	27 %	27 %
	AS Kristiania Byggeselskap for Smaaleiligheter	Eiendom	2005	Oslo	22 %	22 %
	Berlin Property Invest 2 AS	Eiendom	2017	Oslo	32 %	32 %
	Deutsche Pfandlotterie GmbH	Øvrige	2014	Tyskland	33 %	33 %
	Kron & Mynt AS	Øvrige	2015	Drammen	33 %	33 %
	Molde Eiendomsinvest AS <sup>1)</sup>	Eiendom	2022	Molde	25 %	0 %
	Molde Utvikling AS <sup>1)</sup>	Eiendom	2022	Molde	33 %	0 %
	Pettersonhjørnet <sup>1)</sup>	Eiendom	2022	Molde	20 %	0 %
<b>Olav Thon Eiendomselskap konsern</b>						
	Harald Kværner Eiendom AS	Eiendom	2004	Ullensaker	34 %	34 %
	Pettersonhjørnet AS	Eiendom	2014	Surnadal	20 %	20 %
	Møre-Sentrene Moa Syd AS	Eiendom	2008	Surnadal	40 %	40 %
	Rådhusplassen 1 Kirkenes AS	Eiendom	2007	Surnadal	31 %	31 %
	Sameiet Moa Park	Eiendom	2003	Surnadal	44 %	44 %

<sup>1)</sup> Den 1. juli 2022 kjøpte Thon Holding AS seg opp fra 27% til 90% i Angvik Areal AS. Viser til note 5.



## Note 3 Tilknyttede selskaper (TS) (forts.)

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

2022	100 % av vesentlige TS-er		Konsernets andel i tilknyttede selskaper			
	Molde Eiendomsinvest AS	Harald Kværner Eiendom AS	Molde Eiendomsinvest AS	Harald Kværner Eiendom AS	Andre tilknyttede selskaper	Sum tilknyttede selskaper
Driftsinntekter	43	129	11	44	69	124
Verdiendring inv.eiendom	-12	26	-3	9	-7	-1
Verdiendring finansielle instr.	-	-	-	-	-	-
Kostnader	-9	-67	-2	-23	-55	-80
Skattekostnad	-5	-20	-1	-7	-2	-10
<b>Resultat</b>	<b>17</b>	<b>69</b>	<b>4</b>	<b>24</b>	<b>5</b>	<b>33</b>
Investeringseiendom	353	1 828	88	623	360	1 071
Øvrige eiendeler	160	279	40	95	47	182
<b>Sum eiendeler</b>	<b>513</b>	<b>2 107</b>	<b>128</b>	<b>718</b>	<b>407</b>	<b>1 253</b>
Egenkapital	140	848	35	289	318	642
Langsiktig gjeld	341	1 229	85	419	66	570
Kortsiktig gjeld	31	31	8	10	24	42
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>513</b>	<b>2 107</b>	<b>128</b>	<b>718</b>	<b>407</b>	<b>1 253</b>

Mottatt utbytte fra TS på totalt 58 millioner kroner i 2022.

2021	Harald Kværner Eiendom AS		Andre tilknyttede selskaper			
	Angvik Areal AS	Kværner Eiendom AS	Angvik Areal AS	Harald Kværner Eiendom AS	Andre tilknyttede selskaper	Sum tilknyttede selskaper
Driftsinntekter	33	127	9	43	56	108
Verdiendring inv.eiendom	-7	-44	-2	-15	-12	-29
Verdiendring finansielle instr.	-	-	-	-	-	-
Kostnader	-20	-58	-5	-20	-39	-64
Skattekostnad	-1	-5	-0	-2	-2	-4
<b>Resultat</b>	<b>4</b>	<b>19</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>11</b>
Investeringseiendom	551	1 784	148	608	345	1 101
Øvrige eiendeler	200	272	54	93	97	244
<b>Sum eiendeler</b>	<b>751</b>	<b>2 056</b>	<b>202</b>	<b>701</b>	<b>442</b>	<b>1 345</b>
Egenkapital	260	793	70	270	349	689
Langsiktig gjeld	475	1 238	128	422	69	619
Kortsiktig gjeld	16	25	4	8	24	37
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>751</b>	<b>2 056</b>	<b>202</b>	<b>701</b>	<b>442</b>	<b>1 345</b>

Mottatt utbytte fra TS på totalt 24 millioner kroner i 2021.

## Note 4 Balanseførte verdier felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper

	2022	2021
Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollert virksomhet	3 634	3 652
Konsernets andel av egenkapitalen i tilknyttede selskaper	642	689
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>4 276</b>	<b>4 342</b>
Balanseført verdi 01.01.	4 342	3 723
Konsernets andel resultater i felleskontrollert virksomhet	149	517
Konsernets andel resultater i tilknyttede selskaper	33	11
Mottatt utbytte fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper	-222	-42
Tilgang/avgang selskaper	-29	137
Andre endringer	4	-4
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>4 276</b>	<b>4 342</b>
Konsernets andel av resultatet i felleskontrollert virksomhet	149	517
Konsernets andel av resultatet i tilknyttede selskaper	33	11
<b>Konsernets andel av resultatet</b>	<b>182</b>	<b>528</b>



## Note 5 Oppkjøp

### Eiendelskjøp

#### 2022

Følgende oppkjøp i datterselskaper er foretatt:

Navn	Virksomhet	Eierandel/ stemmerett	Kommune	Dato for overtagelse	Anskaffelses- kost	Driftsinntekt innregnet	Resultat innregnet
Sameiet Karl Johansgt 2	Eiendom	100 %	Oslo	15.12.2022	141	7	30
Holterveien 1-3 AS	Kjøpesenter	100 %	Surnadal	17.02.2022	222	11	5
Holterveien 7 AS	Kjøpesenter	100 %	Surnadal	17.02.2022	19	1	1
Stokkeholm Eiendom Moa AS	Kjøpesenter	100 %	Surnadal	01.04.2022	9	1	1
Storgata 34 AS	Kjøpesenter	100 %	Surnadal	15.12.2022	13	-	-
<b>Sum oppkjøp</b>					<b>404</b>	<b>20</b>	<b>37</b>

	Bokførte verdier i selskapene	Merverdi ved oppkjøp	Balanseførte verdier
Anleggsmidler	17	386	403
Finansielle anleggsmidler	9		9
Omløpsmidler	1		1
Bankinnskudd	1		1
Utsatt skatt	1		1
Løstgjeld	8		8
Kortsiktig gjeld	1		1
<b>Netto identifiserbare eiendeler og gjeld</b>	<b>18</b>	<b>386</b>	<b>404</b>
Betalt kontant	404		
Bankinnskudd overdratt	1		
<b>Netto utgående kontantstrømmer</b>	<b>403</b>		

#### 2021

Følgende oppkjøp av datterselskaper er foretatt:

Navn	Virksomhet	Eierandel/ stemmerett	Kommune	Dato for overtagelse	Anskaffelses- kost	Driftsinntekt innregnet	Resultat innregnet
Thon Hotelleiendom Bergen AS	Eiendom	100 %	Bergen	01.07.2021	123	2	1
<b>Sum oppkjøp</b>					<b>123</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

	Bokførte verdier i selskapene	Merverdi ved oppkjøp	Balanseførte verdier
Anleggsmidler	1	122	123
Omløpsmidler	0		0
Bankinnskudd	1		1
Kortsiktig gjeld	0		0
<b>Netto identifiserbare eiendeler og gjeld</b>	<b>2</b>	<b>122</b>	<b>123</b>

Vederlag	123
Bankinnskudd overdratt	1
<b>Netto utgående kontantstrømmer</b>	<b>122</b>

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



## Note 5 Oppkjøp (forts.)

### Virksomhetskjøp

#### Angvik Areal konsern

Thon Holding AS har kjøpt 46 % i Angvik Areal AS med datterselskaper med effekt fra 1. juli 2022 og 1. september 2022, og eierandelen i Angvik Areal konsern er etter transaksjonen innregnet med 90 % (se beskrivelse under av kjøp- og salgsoptionen). Angvik Areal konsern er et konsern bestående av 35 hel- og deleide aksjeselskaper i tillegg til felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper, lokalisert i Molde.

Angvik Areal er et regionalt eiendomsselskap med en portefølje av hel- og deleide næringsseiendommer i Molde med et samlet areal på ca. 60.000 kvadratmeter i tillegg til et betydelig tomteareal.

Oppkjøpsanalysen resulterte i at det er innregnet en mindreverdi ved kjøpet som en del av andre driftsinntekter på 68 millioner kroner. Det er videre innregnet en gevinst på 13 millioner kroner som følge av at eksisterende eierandel i Angvik Areal AS på oppkjøpstidspunktet var balanseført til 67 millioner kroner, mens virkelig verdi var 80 millioner kroner.

Allokering av mindreverdien knyttet til oppkjøpet fordeler seg slik:

	<b>Virkelig verdi innregnet ved oppkjøp</b>
<b>Eiendeler</b>	
Varige driftsmidler	5
Investerings eiendom	675
Investering i FKV og TS	43
Fordringer langsiktige	47
Fordringer kortsiktige	5
Bankinnskudd	111
<b>Sum eiendeler</b>	<b>885</b>
<b>Gjeld</b>	
Langsiktig gjeld	406
Utsatt skatt	31
Kortsiktig gjeld	11
<b>Sum gjeld</b>	<b>449</b>
<b>Netto identifiserbare eiendeler til virkelig verdi</b>	<b>436</b>
Kontantvederlag	128
Kjøp- og salgsoption	60
Virkelig verdi minoritet	94
<b>Virkelig verdi eksisterende eierandel</b>	<b>80</b>
<b>Sum</b>	<b>362</b>
<b>Mindreverdier (100 %)</b>	<b>74</b>
Betalt i kontanter	128
Kontanter mottatt	111
<b>Netto kontanter ut</b>	<b>17</b>

Angvik Areal konsern har bidratt med 24 millioner kroner til konsernets driftsinntekter, og 98 millioner kroner (inkludert resultatføring fra oppkjøpet) til konsernets resultat før skatt fra oppkjøpstidspunktet til 31.12.2022.

Dersom oppkjøpet hadde blitt gjennomført per 01.01.2022 ville konsernets totale driftsinntekter for 2022 vært 19 millioner kroner og resultat før skatt 31 millioner kroner, uten å hensynta oppkjøpseffekter.

Aksjekjøpsavtalen inneholder en rett for Thon Holding til å kjøpe ytterligere 20 % av aksjene, og en rett for minoritetsaksjonærene til å selge 20 % av aksjene til Thon Holding. I konsernregnskapet er det vurdert at dette gir Thon Holding AS en nåværende eierinteresse som innregnes som om 20 % av aksjene allerede var ervervet, ved at det er avsatt en langsiktig gjeld på 60 millioner kroner.



## Note 6 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder

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

	2022	2021
<b>Losjlinntekter</b>	<b>2503</b>	<b>1319</b>
Inntekt solgte boliger	443	926
Inntekter fra hotell- og restaurantvirksomhet	902	559
Varesalg øvrig	1 353	1 197
<b>Sum varesalg</b>	<b>2 697</b>	<b>2 682</b>
Forvaltningshonorarer	117	97
Felleskostnader, viderebelastet leietaker	1 297	1 095
Øvrige driftsinntekter	688	612
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>2 102</b>	<b>1 804</b>

### Leveringsforpliktelser

Under gis en beskrivelse av konsernets leveringsforpliktelser og tilhørende regnskapsføring:

#### Losjlinntekter og inntekter fra hotell og restaurantvirksomhet

Inntekter fra hotell- og restaurantvirksomheten består av inntekter fra hotellvirksomhetens utleie av hotellrom, samt salg av mat/drikke, leie av kurs og konferansefasiliteter med tilhørende tilleggstjenester.

Det er identifisert to leveranseforpliktelser for utleie av hotellrom, som er vurdert å være 1) Kundens tilgang til bruk av hotellrom og hotellets fasiliteter, og 2) Frokost. For øvrige tjenester knyttet til hotell- og restaurantvirksomheten, består leveranseforpliktelsene av 1) Leie av møterom/konferansesal, og 2) Mat i tilknytning til leie av møterom/konferansesal eller separate matbestillinger som en del av bar- og restaurantvirksomheten. Inntektsføringen skjer over tid, dvs. over kundens opphold, siden kunden løpende mottar og forbruker fordelene av sitt hotellopphold.

#### Inntekter solgte boliger

Konsernet har virksomhet knyttet til oppføring av boliger på egne tomter (egenregi). Leveranseforpliktelsen er salgsobjektet (leilighet eller seksjon). Tomt med bolig overleveres samlet etter ferdigstilling av boligen. Egenregi boligprosjekter innebærer at kunden betaler en del av avtalt pris som betalingsforskudd. Det er vurdert at vilkårene for inntektsføring over tid ikke er oppfylt. Inntektsføring foretas når boligen leveres til kunde.

#### 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 knyttet til kjøpesenterdriften.

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 overføringsmønstre. 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-kontofaktureringen da dette anses å være beste estimat på det variable vederlaget, og det er lite sannsynlig med en vesentlig reversering av a-kontofaktureringen. Inntektsføringen skjer over tid siden leietaker mottar tjenestene i løpende leveranseforpliktelser, og forbruker disse simultant, ved at tjenestene direkte berører det leide lokalet eller tilhørende fellesarealer.

#### Øvrige inntekter

Inntekter fra konsernets øvrige virksomhetsområder består av:

- Innsatsfaktorer til produksjon av rengjøringsmidler, hygieneartikler, og salg av tobakksprodukter: Ordren inntektsføres på et spesifikt tidspunkt ved overføring av risiko og kontroll til kunden.
- Fjernvarme/fjernkjøling: Leveringsforpliktelsen er vurdert å være en særskilt rett for den enkelte kunde til forbruk av fjernvarme/fjernkjøling. Kunden betaler per forbrukte kwh. Inntektsføring skjer i takt med leverte kwh.
- Inntekter fra parkeringsvirksomhet: Kunden mottar tjenester (rett til parkering på en ikke identifisert forhåndsbooket plass) i en løpende leveranseforpliktelse, og forbruker disse simultant. Inntektsføringen (fast pris per time) skjer derfor over tid, som i praksis vil si den dagen kunden har stått parkert.
- Forvaltningshonorar og øvrige driftsinntekter. Tjenestene og varene som inngår er vurdert som særskilte leveringsforpliktelser, og inntektsføringen skjer over tid siden kunden mottar og forbruker disse simultant.

### Resterende leveringsforpliktelser

Transaksjonsprisen som allokteres til de resterende leveringsforpliktelsene (ikke-oppfylt eller delvis oppfylt) for boliger for salg vises i det følgende. Konsernet benytter seg av unntaket i IFRS 15.121 a) for øvrige leveringsforpliktelser og beløpene er derfor ikke tatt inn i tabellen under.

	2022	2021
Resterende leveringsforpliktelser ved årets slutt	473	453
<b>Sum</b>	<b>473</b>	<b>453</b>

Resterende leveringsforpliktelser er forventet overlevert til kunde i løpet av de neste 2 årene.



## Note 7 Salg av boliger

	2022	2021
Inntekter solgte boliger	443	926
Kostnader solgte boliger	-383	-700
<b>Netto inntekt</b>	<b>60</b>	<b>226</b>
Balanseførte tilvirkningskostnader som vare (se note 15)	585	559

## Note 8 Lønnskostnader

	2022	2021
Lønninger	1 590	1 250
Arbeidsgiveravgift	244	183
Pensjonskostnader	69	54
Andre ytelser	48	30
Viderefakturert	-205	-179
<b>Sum</b>	<b>1 745</b>	<b>1 338</b>

Antall årsverk 2 703 2 388

### Samlet lønn og annen godtgjørelse til administrerende direktør og ledende ansatte.

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

Administrerende direktør har mottatt følgende ytelser (i hele tusen kroner):

	2022	2021
Lønn	2 941	1 844
Pensjon	190	142
Annen godtgjørelse	191	265
Godtgjørelse til styret (i hele tusen kroner):	800	800

### Erklæring om fastsettelse av lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte

Det foreligger ikke avtaler vedrørende kompensasjoner ved fratreden eller avtaler vedrørende pensjon for styrefmann eller styremedlemmer. Det foreligger for konsernet ingen form for bonusavtaler, aksjeopsjonsordninger eller incentivantaler.

### Revisjonshonorar/-tjenester:

	2022	2021
(kostnadsførte beløp i hele tusen kroner, ekskl. mva)		
Lovpålagt revisjon	7 777	7 820
Andre attestasjonstjenester	646	1 616
Skatterådgivning	40	115
Andre tjenester utenfor revisjon	656	744
<b>Sum</b>	<b>9 120</b>	<b>10 295</b>

## Note 9 Andre driftskostnader

	2022	2021
Vedlikeholdskostnader	529	356
Fremmedytelser	714	496
Felleskostnader (viderebelastet leietaker)	1 240	1 057
Felleskostnader (utleiers andel)	207	154
Leiekostnader	54	51
Almennyttige utdelinger fra stiftelsen (se note 24)	40	10
Andre eiendomsrelaterte kostnader	1 121	846
<b>Sum</b>	<b>3 907</b>	<b>2 970</b>



### Note 10 Finansinntekter og finanskostnader

	2022	2021
Renteinntekter	41	11
Valutagevinst	38	158
Utbytte	5	4
Andre finansinntekter	4	6
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>88</b>	<b>178</b>

Rentekostnader obligasjonslån (regnskapsført til amortisert kost)	379	221
Rentekostnader sertifikatlån (regnskapsført til amortisert kost)	23	10
Rentekostnader derivater (regnskapsført til virkelig verdi)	280	469
Annen rentekostnad (regnskapsført til amortisert kost)	422	261
Rentekostnader leasing-gjeld	34	46
Valutatap	0	0
Andre finanskostnader	43	33
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>1 181</b>	<b>1 039</b>

### Valutaposter

Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta (ført over OCI)	51	-404
Valutakurseffekter bankbeholdninger	6	-9
Øvrige valutaposter	32	167
<b>Sum valutaeffekter</b>	<b>90</b>	<b>-246</b>

### Note 11 Verdiendring finansielle instrumenter

	2022	2021
Verdiendring rente- og valutaderivater	1 237	1 248
Verdiendring aksjeinvesteringer	-21	7
<b>Sum</b>	<b>1 216</b>	<b>1 255</b>



## Note 12 Varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer

2022	Eierbenyttede eiendommer*	Immatrielle eiendeler	Løspøre	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.2022	16 790	257	4 064	21 111
Tilgang	383	49	351	782
Avgang	-228	-	-16	-244
Omrregningsdifferanser	183	0	24	206
<b>Anskaffelseskost per 31.12.2022</b>	<b>17 127</b>	<b>306</b>	<b>4 422</b>	<b>21 856</b>
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2022	-1 990	-220	-3 206	-5 416
Omrregningsdifferanser	-44	-1	-22	-68
<b>Balanseført verdi per 31.12.2022</b>	<b>15 093</b>	<b>85</b>	<b>1 194</b>	<b>16 372</b>
Årets avskrivninger	-412	-52	-290	-754
Årets nedskrivninger	-16	-1	-3	-19
Sum av- og nedskrivninger varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer	-427	-53	-293	-773
Avskrivninger rett til bruk eiendeler, se note 29				-60
Sum av- og nedskrivninger i resultatet				-833
Balanseført verdi av varige driftsmidler, pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 25)	6 532	-	-	6 532
Økonomisk levetid	10-100 år	5-10 år	3-10 år	
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

\* IB anskaffelseskost og akkumulerte av- og nedskrivninger er endret etter avlagt regnskap i 2021.

2021	Eierbenyttede eiendommer	Immatrielle eiendeler	Løspøre	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.2021	16 402	221	3 687	20 310
Tilgang	1 166	36	459	1 661
Avgang	-212	-1	-32	-245
Omrregningsdifferanser	-165	0	-49	-214
<b>Anskaffelseskost per 31.12.2021</b>	<b>17 190</b>	<b>257</b>	<b>4 064</b>	<b>21 511</b>
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2021	-1 974	-175	-2 957	-5 106
Omrregningsdifferanser	31	0	47	78
<b>Balanseført verdi per 31.12.2021</b>	<b>15 247</b>	<b>82</b>	<b>1 155</b>	<b>16 484</b>
Årets avskrivninger	-312	-44	-295	-651
Årets nedskrivninger	0	-	-	0
Sum av- og nedskrivninger varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer	-311	-44	-295	-650
Avskrivninger rett til bruk eiendeler, se note 29				-57
Sum av- og nedskrivninger i resultatet				-707
Balanseført verdi av varige driftsmidler, pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 25)	5 660	-	-	5 660
Økonomisk levetid	10-100 år	5-10 år	3-10 år	
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	



## Note 13 Investeringseiendom

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

<b>Fremtidige leieinnbetalinger:</b>	Disse estimeres basert på faktisk lokasjon, type og tilstand på den aktuelle bygningen. Estimatenes underbygges av eksisterende leieavtaler, samt nylig inngåtte leieavtaler for lignende eiendommer i det samme området.
<b>Avkastningskrav (yield):</b>	Avkastningskravet fastsettes basert på eksisterende markedsrente, justert for estimert usikkerhet i forhold til størrelse og tidspunkt på de fremtidige kontantstrømmene. Der det finnes sammenliknbare referansetransaksjoner tas det utgangspunkt i disse i vurdering av eiendommens avkastningskrav.
<b>Estimert ledighet:</b>	Denne fastsettes med utgangspunkt i faktiske markedsforhold og forventede markedsforhold ved utgangen av eksisterende leieavtaler.
<b>Eierkostnader:</b>	Eierkostnader estimeres basert på gjennomsnittlige årlige estimerte vedlikeholdskostnader og eierkostnader over den økonomiske levetiden.

Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi. Det innhentes jevnlig verddivurderinger av konsernets investeringseiendommer fra to uavhengige rådgivere; Cushman & Wakefield og Newsec, som danner utgangspunkt for verdsettelsen. Eiendommene verdsettes hovedsakelig gjennom diskontering av fremtidige kontantstrømmer, både kontraktsfestede og forventede. Nøkkelfaktorer er løpende inntekter og utgifter ved eiendommen, markedsleie og avkastningskrav. Det legges til grunn et sett av makroøkonomiske forutsetninger, men utover dette vurderes hver enkelt eiendom og areal separat. For fastsettelse av avkastningskravet, vurderes eiendommens beliggenhet, attraktivitet, kvalitet, det generelle eiendomsmarkedet og kredittmarkedet, leietakers antatte soliditet og kontraktsstrukturen. I vurdering av avkastningskravet tas det utgangspunkt i sammenliknbare referansetransaksjoner i markedet.

For konsernet innebærer klimarisiko i hovedsak risiko for skader på bygg og eiendommer som følge av klimaendringer. Konsernet har ved avleggelsen av regnskapet ikke identifisert bygg eller eiendommer med mulig redusert verdi som følge av klimaendringer, og det foreligger derfor ikke informasjon som tilsier at klimarisiko bør hensyntas ved verdsettelsen av eiendommene. Som et element i arbeidet med bærekraftstrategien, planlegges det å gjennomføre en overordnet klimarisikoaanalyse av konsernet.

Oversikt bevegelser	2022	2021
Investeringseiendom - eiet - virkelig verdi 01.01	89 899	86 200
Investeringseiendom - rett til bruk eiendeler - virkelig verdi 01.01	331	339
<b>Sum investeringseiendom - virkelig verdi 01.01</b>	<b>90 230</b>	<b>86 539</b>
Tilgang ved kjøp og påkostninger	1 210	1 589
Tilgang og avgang seiskaper	1 078	-246
Netto endring som følge av justering til virkelig verdi	-275	3 156
Netto endring rett til bruk eiendeler som følge av justering til virkelig verdi	-11	-12
Tilgang og avgang rett til bruk eiendeler	-130	3
Valutaeffekter	-271	-662
Overføringer til/fra eierbenyttet eiendom	356	-166
Andre endringer	3	29
<b>Virkelig verdi ved utgangen av året</b>	<b>92 191</b>	<b>90 230</b>
herav investeringseiendom - eiet	92 001	89 899
herav investeringseiendom - rett til bruk eiendeler	190	331
Balansført verdi av investeringseiendom som er pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 25).	44 129	44 442

Oversikt input til verdsettelse - eiet investeringseiendom	2022	2021
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Antall kvadratmeter	2 621 712	2 493 249
Faktisk leie per kvm. (intervall)	500-17 000	500-17 000
Faktisk leie per kvm. (snitt)	1 885	1 873
Lengde på eksisterende leiekontrakter (intervall)	1-15 år	1-15 år
Gjennværende lengde på eksisterende leiekontrakter (snitt)	4,3	4,3
Markedsleie per kvm (intervall)	500-17 000	500-17 000
Markedsleie per kvm (snitt)	1 980	1 984
Forventet prisstigning	2,2 %	2,0 %
Faktisk ledighet	4,1 %	4,6 %
Avkastningskrav (intervall)	3,1 %-8,45 %	3,0 %-8,0 %
Avkastningskrav (snitt)	4,96 %	4,79 %

Tabellen nedenfor viser hvordan verdien på konsernets investeringseiendommer (eiet) påvirkes av endringer i avkastningskrav og / eller markedsleie, under forutsetning av at andre variabler er konstante. Det er imidlertid grunn til å anta at det er samvariasjon mellom variablene, og det er derfor grunn til å anta at endringer i en variabel kan påvirke den andre.

Avkastningskrav	Leienivå		
	- 10%	Uendret	+ 10%
- 1,0 %-poeng	103 478	114 759	126 039
- 0,5 %-poeng	92 088	102 102	112 117
Uendret	82 995	92 001	101 004
+ 0,5 %-poeng	75 569	83 748	91 928
+ 1,0 %-poeng	69 390	76 882	84 375



## Note 14 Finansielle anleggsmidler

	2022	2021
Investering i aksjer	125	133
Lån til FKV og TS	286	326
Andre fordringer	163	177
<b>Sum</b>	<b>573</b>	<b>636</b>

## Note 15 Varer

	2022	2021
Råvarer	113	81
Egentilvirkede ferdigvarer	120	85
Varer for videresalg	89	69
Boliger under bygging	585	559
<b>Sum</b>	<b>907</b>	<b>795</b>

## Note 16 Kundefordringer og andre fordringer

	2022	2021
Kundefordringer	1 852	1 677
Andre kortsiktige fordringer	618	909
<b>Sum</b>	<b>2 470</b>	<b>2 587</b>
Avsetning til forventet kredittap	-81	-90
<b>Sum</b>	<b>2 389</b>	<b>2 496</b>

### Aldersfordelte kundefordringer

Ikke forfalt	1 608	1 379
0-30	137	157
31-60	26	34
61-90	8	8
Over 90 dager	73	100
<b>Sum</b>	<b>1 852</b>	<b>1 677</b>

Konsernet har ikke vesentlige avsetninger for tap på inntekter fra kontrakter med kunder. Avsetning for forventet kredittap knytter seg i hovedsak til utleievirksomheten.

	2022	2021
<b>Kontraktsforpliktelser</b>		
Forskudd knyttet til salg av boliger	40	52
Forskudd for losjiinntekter og inntekter fra hotell og restaurantvirksomheten	31	16
<b>Sum</b>	<b>71</b>	<b>68</b>

Konsernet har ikke kontraktseiendeler per 31.12.2022



## Note 17 Bankinnskudd og kontanter

	2022	2021
Kontanter og bankinnskudd	1 338	709
Bundne midler	1	2
<b>Sum</b>	<b>1 339</b>	<b>710</b>

## Note 18 Finansiell risikostyring

### Finansielle risikofaktorer

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

### Kredittisiko

Kredittisiko vurderes på konsernnivå og er i hovedsak knyttet til risikoen for å bli påført tap som følge av at leietakerne ikke betaler avtalt leie. Det er innført rutiner som sikrer at utleie kun skjer til leietakere med tilfredsstillende kredittverdighet. Husleiebetaling sikres normalt med husleiedepositum eller betalingsgarantier fra banker med høy kredittverdighet. Konsernet har de senere år hatt relativt lave tap på leiekra, og risikoen for at konsernet skal bli påført betydelige tap som følge av konkurser blant leietakerne, vurderes som moderat. Konsernet økte i pandemien avsetningen til tap som følge av usikkerhet rundt konsernets leietakere som ble rammet av koronapandemien. Konsernet vurderer at det i første halvdel av 2023 er noe usikkerhet knyttet til utviklingen for noen av konsernets leietakere på grunn av usikre markedsforhold. Realiserte tap har ikke økt vesentlig gjennom året, og konsernet vurderer at oppnådde leieinntekter i 2022 tilsier at betalingsevnen til leietakerne totalt sett vil opprettholdes. De senere år har husleietap utgjort under 0,5 % av konsernets leieinntekter. Kredittisiko oppstår også i transaksjoner med banker og finansinstitusjoner i forbindelse med inngåelse av avtaler om finansielle instrumenter og finansielle plasseringer. Motparter ved inngåelse av finansielle instrumenter og finansielle plasseringer er begrenset til anerkjente finansinstitusjoner med høy kredittverdighet.

### Likviditetsrisiko

Likviditetsrisikoen knyttes til konsernets evne til å betjene gjeldsforpliktelsener 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 omlopsmidler og ubenyttede langsiktige kredittrammer i store nordiske finansinstitusjoner, og en betydelig portefølje av ubelånte eiendommer. Styret har fastsatt målsettinger for konsernets likviditetsreserver som både skal sikre finansiell handlefrihet til å kunne utnytte investeringsmuligheter raskt, og å bidra til å redusere den finansielle risikoen vesentlig. Konsernets målsetting er at likviditetsreserven skal kunne dekke 100 % av gjeldsforfall de neste 12 månedene. Per 31.12.22 er denne målsettingen oppfylt. Det foreligger finansielle covenantskrav (låneforutsetninger) i noen av konsernets banklån avtaler knyttet til egenkapitalandel, rentedeckningsgrad og belåningsgrad. Per 31.12.2022 oppfylder konsernet samtlige krav i låneavtalene. Konsernet har svært høy margin i forhold til de definerte covenantskrav, og risikoen for brudd på disse kravene vurderes som særdeles lav de nærmeste 12 måneder. Det er ikke covenantskrav knyttet til konsernets obligasjons- eller sertifikatlån. Det vises til note 25.

### Renterisiko

Med renterisiko menes risiko for endringer i konsernets kontantstrøm, resultat eller egenkapital som følge av endringer i det kort- og langsiktige rentemarkedet. Risikoen styres blant annet ved å ha en betydelig andel langsiktig rentebinding. Styret fastsetter bl.a. målsettinger for andel fastrente, og renteposisjoner og renteprofil rapporteres til styret på jevnlig basis. Rentesikringen i konsernet foretas normalt ved bruk av finansielle instrumenter på porteføljenivå. Konsernets målsetting er at fastrenteandelen skal være betydelig, og normalt ligge mellom 40 % og 60 % av konsernets rentebærende gjeld. Det er videre et mål at gjenværende løpetid på konsernets rentebinding skal være minimum 3,0 år. Per 31.12.22 utgjorde andelen langsiktig rentebinding 53 % og gjenværende løpetid på porteføljen av renteinstrumenter var 3,2 år. De siste 10 år har andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) variert mellom 48 % og 69 %, og gjenværende løpetid på porteføljen av renteinstrumenter har variert mellom 6 og 9 år. For den delen av gjeldsporteføljen med kortsiktig rentebinding, reduseres dessuten renterisikoen ytterligere ved at tidspunktene for renteregulering balanseres.



## Note 18 Finansiell risikostyring (forts.)

### 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 gjeldsporteføljen 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 derivater 3 mnd NIBOR/STIBOR		Sensitivitet netto rentekostnader (hensyntatt økonomisk sikring) 3 mnd NIBOR/STIBOR	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Balanseført verdi	-30 988	-30 851	-168	-1 417	-30 988	-30 851
Fastrenteandel					53 %	55 %
Endring basispunkter						
+25	-77	-77	43	39	-34	-38
+50	-155	-154	86	78	-69	-76
+100	-310	-309	172	156	-138	-152
+200	-620	-617	344	313	-276	-304

Tabellen nedenfor viser hvilken hypotetisk resultat effekt 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 swaprente antas å ha på virkelig verdi av konsernets rentederivater per 31.12.

	Sensitivitet rentekostnader (før økonomisk sikring) 3 mnd NIBOR/STIBOR		Sensitivitet virkelig verdi derivater 5 års swaprenter		Sum resultat effekt	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Balanseført verdi	-30 988	-30 851	-168	-1 417	-30 988	-30 851
Fastrenteandel	53 %	55 %				
Endring basispunkter						
+25	-77	-77	161	230	84	153
+50	-155	-154	320	457	165	303
+100	-310	-309	630	901	320	592
+200	-620	-617	1 222	1 749	602	1 132

### Valutarisiko

Konsernet har økonomisk risiko knyttet til omregning av utenlandske datterselskaper til presentasjonsvaluta. Konsernet søker å redusere valutarisikoen i hovedsak ved gjeldsoptak i valuta. Konsernets netto valutaeksponering vurderes som ikke vesentlig for utvikling i konsernets egenkapital. Sensitiviteten på netto eksponering i valuta er ikke vurdert betydelig for konsernet.



## Note 19 Rente- og valutaderivater

For å tilpasse gjeldsporteføljen til konsernets målsetting for rente- og valutaprofil, anvendes følgende finansielle instrumenter:

<b>Renteswapavtale:</b>	Avtale om å bytte rentebetingelser for et bestemt nominelt beløp over et bestemt antall perioder.
<b>Renteswapavtaler med fremtidig start:</b>	Renteswapavtale med et avtalt fremtidig starttidspunkt
<b>Rente- og valutastwapavtale:</b>	Renteswapavtale, men hvor rentebetingelsene avtales i ulik valuta og hvor vekslingskurs for hovedstol ved start og utløp av avtale blir fastsatt ved inngåelse.
<b>Valutaterminkontrakt:</b>	Avtale om kjøp eller salg av et valutabeløp på et fremtidig tidspunkt.

De finansielle instrumentene er vurdert til virkelig verdi på balansedagen. Verdiendring i løpet av regnskapsperioden resultatføres.

	2022	2021
Virkelig verdi 31.12.	-138	-1 377
Virkelig verdi 01.01.	-1 377	-2 678
Effekt terminering renteswapopsjon	-	-44
Omregningsdifferanser	2	8
<b>Verdiendring i året</b>	<b>1 237</b>	<b>1 248</b>

Under følger et sammendrag over konsernets renteswapavtaler.

Instrumenter per 31.12.2022	Utløpsår	Kontraktbeløp (hovedstol)	Snittrente
<b>Renteswapavtaler</b>	Betaler fast - mottar flytende:		
	2023	30	2,48 % **
	2024	2 700	3,97 %
	2024	500	1,58 % *
	2025	3 325	3,90 %
	2025	500	0,89 % *
	2026	3 200	3,60 %
	2027	1 569	2,94 %
	2027	500	0,21 % *
	2028	1 100	3,66 %
	2029	1 076	3,99 %
	2029	700	2,56 % *
	2030	1 300	3,99 %
	2031	250	2,35 % *
	Betaler flytende - mottar fast:		
	2024	500	2,62 %
	2025	1400	2,03 %
	2027	1200	2,64 %
	2032	500	4,17 %
<b>Renteswapavtaler med fremtidig start</b>	Betaler fast - mottar flytende:		
	2024 - 2027	700	0,84 %
	2024 - 2028	500	2,67 %
	2024 - 2028	500	0,37 % *
	2024 - 2029	500	1,50 %
	2025 - 2028	900	2,17 %
	2025 - 2029	1000	1,48 %
	2025 - 2030	500	1,99 %
	2026 - 2029	500	3,01 %
	2026 - 2031	500	1,67 %
	2034 - 2041	500	1,62 %
	2035 - 2041	400	1,37 %
	2036 - 2041	500	1,58 %
<b>Rente- og valutastwapavtaler</b>	Mottar rente i NOK - betaler rente i SEK/EUR:		
	2023	100 3m nibor/euribor **	
	2024	100 3m nibor/euribor **	
<b>Valutaterminkontrakter</b>			
	2023	850	*
	2023	85	**
<b>Sum markedsverdi konsern</b>			<b>-138</b>



## Note 19 Rente- og valutaderivater (forts.)

Instrumenter per 31.12.2021		Kontraksbeløp				
		Utløpsår	(hovedstol)	Snittrente		
Renteswapavtaler	Betaler fast - mottar flytende:	2023	30	2,48 % **		
		2024	2 700	3,97 %		
		2024	500	1,58 % *		
		2025	3 325	3,88 %		
		2025	500	0,89 % *		
		2026	3 200	3,60 %		
		2027	1 400	3,19 %		
		2027	500	0,21 % *		
		2028	1 100	3,66 %		
		2029	950	4,33 %		
		2029	700	2,56 % *		
		2030	1 300	3,99 %		
		2031	250	2,35 % *		
			Betaler flytende - mottar fast:	2024	500	2,62 %
				2025	1400	2,03 %
				2027	1200	2,64 %
Renteswapavtaler med fremtidig start	Betaler fast - mottar flytende:	2024 - 2027	700	0,84 %		
		2024 - 2028	500	0,37 % *		
		2024 - 2029	500	1,50 %		
		2025 - 2028	500	1,58 %		
		2025 - 2029	1000	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 %		
Rente- og valutaswapavtaler	Mottar rente i NOK - betaler rente i SEK/EUR:	2022	50 3m nibor/euribor**			
		2023	100 3m nibor/euribor**			
		2024	100 3m nibor/euribor**			
Valutaterminkontrakter		2022	1 400	*		
		2022	65	**		

Sum markedsverdi konsern **-1 377**

\* Svenske kroner (SEK)

\*\* Euro (EUR)

## 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 eier og å opprettholde en god kapitalstruktur for å redusere kapitalkostnadene, dempe konsernets finansielle risiko og å sikre finansiell handlefrihet. I styringen av konsernets kapitalstruktur er det en målsetning om at gjeldsgraden normalt ikke bør overstige 50 %. Gjeldsgrad er 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.

Beslutning om utdeling av utbytte fastsettes av generalforsamlingen etter forslag fra selskapets styre.

	2022	2021
Rentebærende gjeld	30 837	30 850
Bankinnskudd	-1 339	-710
<b>Netto gjeld</b>	<b>29 498</b>	<b>30 140</b>
Egenkapital tilordnet aksjonærer i morselskapet	58 752	55 683
<b>Sum egenkapital og netto gjeld</b>	<b>88 251</b>	<b>85 823</b>
Gjeldsgrad	33 %	35 %



## 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 verdsettelseshierarkiet for finansielle instrumenter som måles til virkelig verdi.

	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Finansielle instrumenter til Sum balanseført amortisert kost verdi	Sum virkelig verdi	Verdsettelsesnivå
<b>31.12.2022</b>				
<b>Eiendeler</b>				
Finansielle anleggsmidler	125	448	573	1,3
Fordringer		2 389	2 389	3
Bankinnskudd og kontanter		1 339	1 339	3
<b>Sum finansielle eiendeler</b>	<b>125</b>	<b>4 176</b>	<b>4 301</b>	
<b>Forpliktelser</b>				
Obligasjonslån		13 701	13 701	1
Sertifikatlån		378	378	3
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 238	16 137	3
Leverandørgjeld og annen gjeld		4 279	4 279	3
Renteswaper (Derivater)	138		138	2
<b>Sum finansielle forpliktelser</b>	<b>138</b>	<b>34 596</b>	<b>34 734</b>	
Verdsettelsesnivå 1 (netto)	125	-13 701	-13 576	
Verdsettelsesnivå 2 (netto)	-138	-	-138	
Verdsettelsesnivå 3 (netto)	-	-16 719	-16 719	

	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Finansielle instrumenter til Sum balanseført amortisert kost verdi	Sum virkelig verdi	Verdsettelsesnivå
<b>31.12.2021</b>				
<b>Eiendeler</b>				
Finansielle anleggsmidler	133	503	636	1,3
Fordringer		2 496	2 496	3
Bankinnskudd og kontanter		710	710	3
<b>Sum finansielle eiendeler</b>	<b>133</b>	<b>3 709</b>	<b>3 843</b>	
<b>Forpliktelser</b>				
Obligasjonslån		15 148	15 142	1
Sertifikatlån		1 725	1 724	3
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 388	13 388	3
Leverandørgjeld og annen gjeld		4 073	4 073	3
Renteswaper (Derivater)	1 377		1 377	2
<b>Sum finansielle forpliktelser</b>	<b>1 377</b>	<b>34 334</b>	<b>35 711</b>	
Verdsettelsesnivå 1 (netto)	133	-15 148	-15 015	
Verdsettelsesnivå 2 (netto)	-1 377	-	-1 377	
Verdsettelsesnivå 3 (netto)	-	-15 476	-15 476	



## Note 21 Klassifisering og måling av finansielle eiendeler og finansielle forpliktelser (forts.)

### Virkelig verdi hierarkiet

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

Nivå 1: Bruk av noterte priser i aktive markeder.

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

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

Verdsettelse av finansielle instrumenter foretas av konsernets finansavdeling, i samråd med ekstern rådgiver. Verdsettelsesmetodene som benyttes er tilpasset 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 2022 slik at verdsettelsesmetoden har endret seg. Det er heller ingen overføringer mellom nivå 1 eller nivå 2 virkelig verdi målinger i 2022.

### Virkelig verdi av finansielle instrumenter målt til virkelig verdi i balansen

Måling av virkelig verdi av konsernets renteswaper og egenkapitalinstrumenter er verdsatt basert på kilder i nivå 1 og nivå 2. Virkelig verdi av egenkapitalinstrumenter klassifisert under finansielle anleggsmidler er verdsatt basert på børskurs 31.12. Virkelig verdi av renteswaper er estimert basert på observerbare terminrenter og rentekurver, og bekreftet av den finansinstitusjon som selskapet har inngått avtalene med. Se 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 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 31.12. 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

	2022			2021		
	Kortsiktig gjeld	Langsiktig gjeld	Sum	Kortsiktig gjeld	Langsiktig gjeld	Sum
Obligasjonslån <sup>1)</sup>	2 411	11 290	13 701	2 683	12 465	15 148
Sertifikatlån	378	-	378	1 725	-	1 725
Gjeld til kredittinstitusjoner <sup>1)</sup>	244	15 994	16 238	575	12 813	13 388
Annen rentebærende	520	-	520	590	-	590
<b>Sum rentebærende gjeld</b>	<b>3 554</b>	<b>27 284</b>	<b>30 837</b>	<b>5 573</b>	<b>25 278</b>	<b>30 850</b>
Virkelig verdi renteswapavtaler (note 19)	62	76	138	402	975	1 377
Leverandørgjeld	712	-	712	668	-	668
Påløpte renter	76	-	76	49	-	49
Skyldige offentlige avgifter	278	-	278	305	-	305
Annen gjeld	2 481	212	2 693	2 319	142	2 460
<b>Sum ikke rentebærende gjeld</b>	<b>3 609</b>	<b>288</b>	<b>3 897</b>	<b>3 743</b>	<b>1 117</b>	<b>4 860</b>

1) Vektet gjennomsnittlig rente for konsernets rentebærende gjeld er 4,36 % (3,01), korrigert for inngåtte renteavtaler. Vektet gjennomsnittlig rentebindingsperiode 3,2 år (3,5).

Se note 18 for forklaring av konsernets finansielle risikostyring.



## Note 23 Avstemming av forpliktelser fra finansieringsaktiviteter

	Langsiktig gjeld			Kortsiktig gjeld			Sum	
	Obligasjonslån	Gjeld kredittinstitusjoner og andre	Leieforpliktelser	Sertifikatlån	Obligasjonslån	Gjeld kredittinstitusjoner og andre		
<b>Forpliktelser 01.01.2021</b>	<b>9 358</b>	<b>16 707</b>	<b>710</b>	<b>926</b>	<b>3 980</b>	<b>1 315</b>	<b>32 995</b>	
Opptak av rentebærende gjeld	5 550	5 650	-	8 200	-	-262	19 138 *	
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-	-9 402	-	-7 350	-3 643	225	-20 170 *	
Økning av leieforpliktelser	-	-	-30	-	-	-	-30	
Nedbetaling leieforpliktelser	-	-	-57	-	-	-	-57 *	
Reklassifisering fra lang til kort	-2 346	102	-	-	2 346	-102	-	
Valutakurseffekter	-97	-244	-	-51	-	-11	-403	
<b>Forpliktelser 31.12.2021</b>	<b>Note 22</b>	<b>12 465</b>	<b>12 812</b>	<b>623</b>	<b>1 725</b>	<b>2 683</b>	<b>1 165</b>	<b>31 473</b>
Opptak av rentebærende gjeld	1 500	8 947	-	3 278	-	468	14 193 *	
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-2 910	-6 455	-	-4 595	-	-76	-14 035 *	
Økning av leieforpliktelser	-	-	-99	-	-	-	-99	
Nedbetaling leieforpliktelser	-	-	-64	-	-	-	-64 *	
Reklassifisering fra lang til kort	272	790	-	-	-272	-790	-	
Valutakurseffekter	-37	-102	-	-30	-	-3	-171	
<b>Forpliktelser 31.12.2022</b>	<b>Note 22</b>	<b>11 290</b>	<b>15 994</b>	<b>461</b>	<b>378</b>	<b>2 411</b>	<b>764</b>	<b>31 298</b>

\* Avstembart mot kontantstrømoppstillingen under finansieringsaktiviteter.

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

## Note 24 Allmenntilgode utdelinger

	2022	2021
Tidligere besluttede, ikke utbetalte utdelinger	48	72
Regnskapsårets besluttede utdelinger (se note 9)	40	10
Utbetalt i regnskapsåret	-24	-35
<b>Besluttede, ikke utbetalte allmenntilgode utdelinger</b>	<b>64</b>	<b>48</b>

## Note 25 Forfallsstruktur finansielle forpliktelser

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

Tabellen viser nominelle kontantstrømmer inkludert renter.

31.12.2022	Gjenværende periode						Total
	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	
<b>Finansielle forpliktelser</b>							
Gjeld til kredittinstitusjoner	963	3 451	11 901	819	611	215	17 960
Sertifikatlån	380	-	-	-	-	-	380
Obligasjonslån	2 967	2 529	3 213	1 507	1 606	3 816	15 639
Annen rentebærende gjeld	520	-	-	-	-	-	520
Leverandørgjeld og annen gjeld	3 405	-	-	-	-	141	3 546
Rentebytteavtaler (se note 19)	54	59	-25	-4	13	33	130
<b>Sum</b>	<b>8 290</b>	<b>6 040</b>	<b>15 089</b>	<b>2 322</b>	<b>2 230</b>	<b>4 205</b>	<b>38 175</b>

31.12.2021	Gjenværende periode						Total
	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	
<b>Finansielle forpliktelser</b>							
Gjeld til kredittinstitusjoner	992	2 641	7 615	2 740	43	530	14 561
Sertifikatlån	1 728	-	-	-	-	-	1 728
Obligasjonslån	3 133	3 008	2 461	3 115	1 427	3 679	16 825
Annen rentebærende gjeld	590	-	-	-	-	-	590
Leverandørgjeld og annen gjeld	3 200	-	-	-	-	141	3 341
Rentebytteavtaler (se note 19)	402	305	244	184	85	157	1 377
<b>Sum</b>	<b>10 045</b>	<b>5 954</b>	<b>10 320</b>	<b>6 040</b>	<b>1 556</b>	<b>4 507</b>	<b>38 565</b>

### Pantstillelser og garantier mv.

	2022	2021
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 210	13 358
Sertifikatlån	-	-
Obligasjonslån	2 328	4 130
Annen rentebærende gjeld	-	-
<b>Sum</b>	<b>18 538</b>	<b>17 488</b>

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeier:	Eierbenyttet eiendom	6 532	5 660
	Investerings eiendom	44 129	44 442



## Note 26 Skatt

### Utsatt skatt

Utsatt skatt nettoføres når konsernet har en juridisk rett til å motregne utsatt skattefordel mot utsatt skatt i balansen og dersom den utsatte skatten er til samme skattemyndighet. Følgende beløp er blitt nettoført:

	2022	2021
Utsatt skatt	14 888	14 279
Utsatt skattefordel	-0	0
<b>Netto utsatt skatt</b>	<b>14 888</b>	<b>14 279</b>

### Endring i balanseført utsatt skatt:

	2022	2021
Balanseført verdi 01.01	14 279	13 093
Resultatført i perioden	550	1 272
Skatt ikke ført mot resultatet	-1	-85
Tilgang og avgang datterselskaper	27	-0
Resultatført i utvidet resultat	32	-
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>14 888</b>	<b>14 279</b>

	Anleggs- midler	Virkelig verdi /gevinster	Finansielle instrumenter	Omløps-midler	Avsetning for forpliktelser	Fremførbart underskudd	Sum
<b>01.01.2021</b>	3 244	10 540	-606	-35	42	-93	13 093
Resultatført i perioden	636	401	176	7	30	21	1 272
Skatt ikke ført mot resultatet	-85	-	-	-	-	-	-85
Tilgang og avgang datterselskaper	-0	-	-	-	-	-	-0
Resultatført i utvidet resultat	-	-	-	-	-	-	-
<b>31.12.2021</b>	3 795	10 941	-429	-27	72	-72	14 279
Resultatført i perioden	258	31	317	-32	-5	-18	550
Skatt ikke ført mot resultatet	-1	-	-	-	-	-	-1
Tilgang og avgang datterselskaper	27	-	-	-	-	-	27
Resultatført i utvidet resultat	32	-	-	-	-	-	32
<b>31.12.2022</b>	4 111	10 972	-112	-60	67	-90	14 888

### Midlertidige forskjeller som ikke inngår i grunnlaget for beregning av utsatt skatt

	2022	2021
Ved inngangen til året	606	910
Oppkjøp	386	-
Andre forskjeller	-440	-303
<b>Sum</b>	<b>552</b>	<b>606</b>

### Årets skattekostnad:

	2022	2021
Betalbar skatt	441	379
Endring i utsatt skatt	550	1 271
<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>991</b>	<b>1 650</b>

Anvendt skattesats 22 %

### Avstemming mellom skattekostnad og regnskapsmessig overskudd

	2022	2021
Resultat før skattekostnad	4 255	7 800
Regnskapsmessig resultat multiplisert med nominell skattesats 22 %	936	1 716
Justert skattesats utenlandsk virksomhet	6	4
Skatt på resultat av andeler i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	-40	-116
Endret skattesats	-	-
Formuesskatt *	79	40
Skatt på andre endringer	10	7
<b>Bokført skattekostnad</b>	<b>991</b>	<b>1 650</b>
Effektiv skattesats	23,29 %	21,15 %

\* Se nærmere redegjørelse om formuesskatten i Stiftelsens regnskap, note 5.



## **Note 27 Grunnkapital**

Grunnkapitalen i stiftelsen utgjør kr 15 000 000 000.

Grunnkapitalen er etablert ved gave fra Olav Thon, bestående av samtlige aksjer i Olav Thon Gruppen AS. Verdi av gaven ut over grunnkapitalen er annen innskutt egenkapital.

Stiftelsen kan motta ytterligere midler etter samtykke fra styret, og styret kan bestemme at slike midler skal tillegges grunnkapitalen.

## **Note 28 Nærstående parter**

Olav Thon Stiftelsen eier 100 % av Olav Thon Gruppen.

Olav Thon Stiftelsen har som formål å utøve et stabilt og langsiktig eierskap i Olav Thon Gruppen AS og dets underliggende virksomheter, samt utdele midler til allmennyttige formål.

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



## Note 29 Leieavtaler

### Leieavtaler hvor konsernet er leietaker

Konsernet har i hovedsak leieavtaler knyttet til hotellbygg, festing av tomter og lokaler/seksjoner i forbindelse med kjøpesenterdrift og parkering. Leieavtalene knytter seg til leie av eiendommer som klassifiseres både som investeringseiendom og rett til bruk eiendeler. Verdiendringer på rett til bruk eiendeler som måles etter IAS 40 er tatt inn på egen linje i resultatet, og utgjør 12 millioner kroner (12).

Bevegelse rett til bruk eiendeler	Lokaler hotellbygg	Lokaler kjøpesenter	Parkering	Øvrige leieavtaler	Sum
<b>01.01.2021</b>	231	64	84	23	404
Avskrivninger og verdiendringer	-27	-16	-11	-3	-57
Tilgang	-	-	-	-	-
Øvrige justeringer	-31	1	0	0	-30
<b>31.12.2021</b>	173	49	74	21	317
Avskrivninger og verdiendringer	-29	-18	-12	-1	-60
Tilgang	0	17	2	0	19
Øvrige justeringer	27	-3	4	-9	19
<b>31.12.2022</b>	171	45	68	11	295

Leieforpliktelser	2022	2021
<b>Forfallsanalyse - kontraktuelle forpliktelser på udiskontert kontantstrøm</b>		
Innen 1 år	91	101
Mellom 1 til 5 år	254	315
Mer enn 5 år	624	2 440
Sum udiskontert leieforpliktelse per 31.desember	969	2 856

Leieforpliktelse inkludert i balansen per 31. desember	523	682
Kortsiktig	62	59
Langsiktig	461	623

### Beløp innregnet i resultatregnskapet

Renter på leieforpliktelsen	34	46
Avskrivning og verdiendring bruksretteeiendeler	60	57
Gevinst- og tap knyttet til termineringer, nedskrivninger og andre endringer	-4	-2
Variable leiebetalinger som ikke er inkludert i beregningen av leieforpliktelsen	15	6

### Tilleggsinformasjon

Diskontert leieforpliktelse for forlengelsesopsjoner hvor utøvelse ikke er rimelig sikker	250	215
Vektet gjennomsnittlig marginal lånerente per 31.desember	6,03 %	6,66 %
Sum kontantstrøm betalt for leieavtaler	97	104

### Leieavtaler hvor konsernet er utleier

Konsernet har inngått avtaler for utleie av fast eiendom. Kontraktene har i gjennomsnitt en leieperiode på 5,6 år (5,6). Konsernet har kun operasjonelle leieavtaler i sin portefølje.

### Forfallsanalyse - minimumsinntekt for leieavtaler på udiskontert kontantstrøm

	2022	2021
Innen 1 år	513	451
1-2 år	848	758
2-3 år	823	837
3-4 år	569	635
4-5 år	589	506
mer enn 5 år	2 285	2 237
<b>Sum</b>	<b>5 628</b>	<b>5 425</b>

Variable leiebetalinger som ikke avhenger av en indeks eller en rentesats utgjør 407 millioner kroner (280) i 2022.



## Note 30 Betingede forpliktelser

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

## Note 31 Offentlige tilskudd og leiereduksjoner

### Offentlige tilskudd

I de landene der konsernet har virksomhet var det i 2022 og 2021 innført ulike støtteordninger for konsernselskaper som var vesentlig berørt av koronapandemien. I 2022 har konsernet mottatt 58 millioner kroner (12) i lønnskompensasjon som er regnskapsført som en del av lønnskostnadene. I 2021 inntektsførte konsernet som en del av kompensasjonsordningen for næringslivet 86 millioner kroner, som er innregnet som andre driftsinntekter i resultatet.

### Leiereduksjoner

For å avhjelpe situasjonen for leietakere som er betydelig rammet av koronapandemien, valgte konsernet å gi leiereduksjoner på totalt 25 millioner kroner som er innregnet i resultatet for 2021. Det er ikke gitt betydelige leiereduksjoner i 2022.

## Note 32 Vesentlige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger

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

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

For informasjon om investeringseiendommer henvises det til note 13.

## Note 33 Hendelser etter balansedagen

Olav Thon Eiendomsselskap ASA signerte i desember 2022 avtale om kjøp av resterende 50 % av aksjene i Sørlandssenteret DA, som består av Norges 6. største kjøpesenter målt i omsetning. I 2022 oppnådde senteret leieinntekter på 137 millioner kroner. Selskapet ble overtatt 6. januar 2023. Kjøpet er vurdert som eiendelskjøp.



**ÅRSREGNSKAP  
FOR  
OLAV THON STIFTELSEN**



OLAV THON STIFTELSEN

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i tusen kroner	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Lønnskostnader	2	-3 049	-2 564
Andre driftskostnader	3	-43 352	-11 448
<b>Driftskostnader</b>		<b>-46 401</b>	<b>-14 012</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-46 401</b>	<b>-14 012</b>
Utbytte fra datterselskaper		100 000	225 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 041	720
Annen renteinntekt		33	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-366	0
Annen rentekostnad		-34	-1 529
Annen finanskostnad		-2	-2
<b>Netto finansposter</b>		<b>101 673</b>	<b>224 190</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>55 271</b>	<b>210 178</b>
Skattekostnad	5	-78 544	-40 562
<b>Resultat</b>		<b>-23 273</b>	<b>169 616</b>



OLAV THON STIFTELSEN

## BALANSE

Beløp i tusen kroner	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel		0	0
Investering i datterselskaper	1	25 400 000	25 400 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>25 400 000</b>	<b>25 400 000</b>
<b>Sum eiendeler</b>			
Fordringer på konsernselskap	4	252 041	225 000
Andre fordringer		3	
Bankinnskudd og kontanter	7	11 150	6 005
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>263 194</b>	<b>231 005</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>25 663 194</b>	<b>25 631 005</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Grunnkapital	6	15 000 000	15 000 000
Annen innskutt egenkapital	6	10 400 000	10 400 000
Annen egenkapital	6	119 245	142 518
<b>Sum egenkapital</b>		<b>25 519 245</b>	<b>25 542 518</b>
Utsatt skatt	5	501	726
Betalbar skatt	5	78 769	39 782
Besluttede, ikke utbetalte allmennyttige utdelinger	3	64 217	47 703
Kortsiktig gjeld	4	461	276
<b>Sum gjeld</b>		<b>143 949</b>	<b>88 487</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>25 663 194</b>	<b>25 631 005</b>

Oslo, 15.06.2023

I styret for Olav Thon Stiftelsen

Olav Thon

Styrets leder

Ragnar Østensen  
Styrets nestleder

Annette Hofgaard  
Styremedlem

Geir Tore Thorvaldsen  
Daglig leder

Dag Tangevald Jensen  
Styremedlem

Arne Blikstad Sperre  
Styremedlem

Sissel Berdal Haga Thon  
Styremedlem

Kjetil Nilsen  
Styremedlem



OLAV THON STIFTELSEN

## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i tusen kroner	2022	2021
<b>KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>		
Resultat før skatt og etter utdelinger	55 271	210 178
Periodens betalte skatt	39 782	33 091
Endring i leverandørgjeld	94	51
Endring i andre tidsavgrensninger	-10 439	-178 227
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>5 145</b>	<b>-1 090</b>
<b>KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>		
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>		
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto endring i kontantstrøm</b>	<b>5 145</b>	<b>-1 090</b>
Konter og ekvivalenter ved periodens start	6 005	7 096
Konter og ekvivalenter ved periodens slutt	11 150	6 005



OLAV THON STIFTELSEN

## NOTER

*(I talloppstillingene er alle beløp i hele 1.000 kr.)*

### GENERELT

Olav Thon Stiftelsen er en stiftelse registrert i Norge. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Stenersgata 2A i Oslo. Selskapet er et eierselskap som har som formål å utøve et stabilt og langsiktig eierskap i Olav Thon Gruppen AS og dets underliggende virksomheter, og utdele midler til allmennyttige formål.

### Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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.

Selskapet inngår i Olav Thon Gruppens samlede bankgaranti for skattetrekk.

### Allmennyttige utdelinger

Stiftelsen deler ut betydelige beløp til allmennyttige formål. Allmennyttige utdelinger blir regnskapsført ved beslutningstidspunktet, og klassifiseres som driftskostnad. Besluttede, ikke utbetalte utdelinger balanseføres som kortsiktig gjeld i balansen.

### Datterselskaper

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

### Utbytte

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

### Skatt

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt og formueskatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt.

Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Se note 5 for beskrivelse av stiftelsens skatteplikt.

### Hendelser etter balansedagen

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



OLAV THON STIFTELSEN

## NOTER TIL REGNSKAPET

(alle beløp i tusen kroner)

### 1 Datterselskap

Datterselskap	Virksomhet	Ervervs- år	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital	Balanseført verdi
Olav Thon Gruppen AS	Eiendom	2013	Oslo	100	460 488	1 782 854	25 400 000

### 2 Lønnskostnader, godtgjørelser mv.

	2022	2021
Godtgjørelser til styremedlemmer	800	800
Lønninger	1 090	1 401
Andre trekkpliktige utbetalinger	753	17
Arbeidsgiveravgift	377	317
Pensjonskostnader	30	29
<b>Sum</b>	<b>3 049</b>	<b>2 564</b>
Antall årsverk	1	1

#### Såmet lønn og annen godtgjørelse til daglig leder og styrets medlemmer

Selskapet har ingen bonusavtaler, opsjoner, tegningsretter, eller andre former for godtgjørelse som er avhengig av verdiutviklingen i de enkelte selskaper i konsernet. Det foreligger ingen forpliktelser av noen art og det er ikke ytet lån eller stilt sikkerhet for lån til styrets leder. Selskapet har ingen avtaler om garantilønn utover oppsigelsestiden.

Daglig leder har mottatt følgende ytelser (i hele tusen kroner):	2022	2021
Lønn	876	532
Pensjon	20	17
Annen godtgjørelse	-	-

Godtgjørelse til styret (i hele tusen kroner):	800	800
--	-----	-----

#### Revisjonshonorar/-tjenester

	2022	2021
Lovpålagt revisjon	115	172
Andre attestasjonstjenester	22	
Skatterådgivning		
Andre tjenester utenfor revisjonen	0	0
<b>Sum</b>	<b>136</b>	<b>172</b>

### 3 Allmennyttige utdelinger

	2022	2021
Tidligere besluttede, ikke utbetalte utdelinger	47 703	72 043
Regnskapsårets besluttede utdelinger	40 449	10 246
Utbetalt i regnskapsåret	-23 936	-34 586
<b>Sum</b>	<b>64 217</b>	<b>47 703</b>

### 4 Mellomværende med foretak i samme konsern

	2022	2021
Fordringer på konsernselskaper	252 041	225 000
Annen kortsiktig gjeld til konsernselskaper	84	80



## 5 Skatt

Det har over flere år vært uavklart hvorvidt morselskapet, Olav Thon Stiftelsen, ut fra sitt allmenntilretteleggende formål er skattepliktig. Skatteklagenemda har i vedtak av 25.11.20 konkludert at en helhetsvurdering tilsier at stiftelsen ikke oppfyller vilkårene i skattelovens § 2-32 første ledd for å anses som en skattefri institusjon. Olav Thon Stiftelsen har så lenge forholdet har vært uavklart kostnadsført og betalt lignet skatt. Vedtaket i Skatteklagenemda får dermed ingen regnskapsmessig effekt.

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt, skatt på formue og endring i utsatt skatt.

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt	2022	2021
<b>Forskjeller som utlignes:</b>		
Omløpsmidler	3 000	6 750
Andre forskjeller	-721	-3 448
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>2 279</b>	<b>3 302</b>
<b>Regnskapsført utsatt skatt</b>	<b>501</b>	<b>726</b>
<b>Betalbar skatt fremkommer slik:</b>		
Ordinært resultat før skattekostnad	55 271	210 178
Permanente forskjeller	-52 544	-213 226
Andre fradrag i inntekt	0	0
Endring midlertidige forskjeller	0	0
Grunnlag betalbar skatt	2 727	-3 048
Betalbar skatt	0	0
Formuesskatt	78 769	34 316
<b>Sum betalbar skatt</b>	<b>78 769</b>	<b>34 316</b>
<b>Årets skattekostnad fremkommer slik:</b>		
Betalbar skatt	78 769	39 747
Endring i utsatt skatt	-225	814
<b>Skattekostnad</b>	<b>78 544</b>	<b>40 562</b>
<b>Betalbar skatt i balansen fremkommer slik</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Betalbar skatt på formue	78 769	34 316
Betalbar skatt tidligere år	0	5 466
<b>Sum betalbar skatt</b>	<b>78 769</b>	<b>39 782</b>
<b>Avstemming skattekostnad og skatt beregnet med nominell skattesats</b>		
Skattekostnad	78 544	40 562
Skatt beregnet med nominell skattesats (22 %) av resultat før skatt	12 160	46 239
<b>Avvik</b>	<b>66 385</b>	<b>-5 677</b>
<b>Avvik forklares med</b>		
Skatt på permanente forskjeller	-11 560	-46 910
Skatt på andre fradrag i inntekt	0	0
Formuesskatt	78 769	39 782
Korrigerende skatt tidligere år	0	-34
Skatt på endring i inntektsført avsatt utbytte	-825	1 485
<b>Sum forklarte avvik</b>	<b>66 385</b>	<b>-5 677</b>



## 6 Egenkapital

	Grunn- kapital	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital per 31.12.2021	15 000 000	10 400 000	142 518	25 542 518
Årets resultat			-23 273	-23 273
<b>Egenkapital per 31.12.2022</b>	<b>15 000 000</b>	<b>10 400 000</b>	<b>119 245</b>	<b>25 519 245</b>

## 7 Bankinnskudd og kontanter

	2022	2021
Kontanter og bankinnskudd	11 150	6 005
Bundne midler	0	0
<b>Sum</b>	<b>11 150</b>	<b>6 005</b>

## 8 Hendelser etter balansedagen

Det er ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som har betydning for vurderingen av selskapets finansielle stilling og resultat.