



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	914 594 685
Organisasjonsform:	Allmennaksjeselskap
Foretaksnavn:	Olav Thon Eiendomsselskap ASA
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:	24.05.2023

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
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		386 588	66 091
Sum inntekter		386 588	66 091
Kostnader			
Varekostnad		382 740	63 683
Lønnskostnad	1	3 733 391	3 467 124
Annen driftskostnad	1	3 798 179	4 501 234
Sum kostnader		7 914 310	8 032 040
Driftsresultat		-7 527 722	-7 965 950
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		602 000 000	266 073 402
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		216 458 235	124 700 981
Annen renteinntekt		44 326 627	77 095 140
Annen finansinntekt		2 534 939 494	1 958 977 203
Sum finansinntekter		3 397 724 356	2 426 846 727
Rentekostnad til foretak i samme konsern		122 374 917	45 623 088
Annen rentekostnad		696 315 152	612 104 920
Annen finanskostnad		236 125 852	296 399 496
Sum finanskostnader		1 054 815 921	954 127 504
Netto finans		2 342 908 435	1 472 719 223
Ordinært resultat før skattekostnad		2 335 380 714	1 464 753 273
Skattekostnad på ordinært resultat	2	35 264 355	145 114 032
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 300 116 359	1 319 639 241
Årsresultat		2 300 116 359	1 319 639 241
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 300 116 359	1 319 639 241
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Ordinært utbytte		659 612 902	673 550 612
Overført til/fra annen egenkapital		1 640 503 457	646 088 630
Sum overføringer og disponeringer		2 300 116 359	1 319 639 241



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		25 424 422
Sum immaterielle eiendeler			25 424 422
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		13 149 612 655	13 149 612 655
Lån til foretak i samme konsern	3,4	2 715 000 000	2 725 500 000
Investeringer i tilknyttet selskap		1 209 456 383	1 209 456 383
Andre fordringer	4	217 146 410	259 146 410
Sum finansielle anleggsmidler		17 291 215 448	17 343 715 448
Sum anleggsmidler		17 291 215 448	17 369 139 870
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer på selskap i samme konsern	4	2 771 245 137	1 558 907 490
Andre renteb. fordringer på selskap i samme konsern	4	3 570 869 837	3 709 035 901
Andre fordringer	4	9 876 432	222 003
Konsernfordringer	3,5		25 609
Sum fordringer		6 351 991 406	5 268 191 003
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		74 978 783	170 637 824
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		74 978 783	170 637 824
Sum omløpsmidler		6 426 970 189	5 438 828 827
SUM EIENDELER		23 718 185 637	22 807 968 697

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		103 623 171	103 623 171
Beholdning av egne aksjer	6	-2 144 263	
Overkurs		318 360 988	318 360 988
Sum innskutt egenkapital		419 839 896	421 984 159
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 649 709 323	2 405 138 668
Sum opptjent egenkapital		3 649 709 323	2 405 138 668
Sum egenkapital		4 069 549 219	2 827 122 827
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	7	800 000	870 000
Utsatt skatt		9 576 878	
Andre avsetninger for forpliktelser		178 338 204	236 864 756
Sum avsetninger for forpliktelser		188 715 082	237 734 756
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	8	11 655 180 000	11 798 125 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	6 537 016 215	4 959 778 741
Øvrig langsiktig gjeld	8	109 486 311	138 794 244
Sum annen langsiktig gjeld		18 301 682 526	16 896 697 985
Sum langsiktig gjeld		18 490 397 608	17 134 432 741
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån		378 120 000	1 724 500 000
Gjeld til kredittinstitusjoner		55 451 206	
Leverandørgjeld		921 394	951 219
Betalbar skatt		263 055	788 680
Skyldig offentlige avgifter		311 261	304 836
Utbytte		659 612 902	673 550 612
Kortsiktig konserngjeld		18 988 613	535 382
Annen gjeld til selskap i samme konsern		282 044	419 000 000
Annen rentebær. gjeld til selskap i samme konsern		5 000 000	
Påløpt gjeldsrenter		38 426 622	25 951 372



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen kortsiktig gjeld		861 714	831 028
Sum kortsiktig gjeld		1 158 238 810	2 846 413 128
Sum gjeld		19 648 636 418	19 980 845 869
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 718 185 637	22 807 968 697



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		3 219 000 000	2 990 000 000
Andre eiendomsrelaterte inntekter	7	1 006 000 000	939 000 000
Andre driftsinntekter	7	158 000 000	165 000 000
Verdiøkning investeringseiendommer	14,29	126 000 000	1 802 000 000
Inntekt resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	3,4,5	122 000 000	283 000 000
Sum inntekter		4 631 000 000	6 179 000 000
Kostnader			
Ordinære avskrivninger	13	26 000 000	31 000 000
Eiendomsrelaterte kostnader	8,9	1 346 000 000	1 154 000 000
Andre driftskostnader	8,10	83 000 000	154 000 000
Administrasjonskostnader	8,11	180 000 000	197 000 000
Verdireduksjon investeringseiendommer			
Verdireduksjon rett til bruk eiendeler	14,29	11 000 000	12 000 000
Kostnad resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper			
Sum kostnader		1 646 000 000	1 548 000 000
Driftsresultat		2 985 000 000	4 631 000 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	12	15 000 000	5 000 000
Valutagevinst	12	43 000 000	113 000 000
Verdiøkning av finansielle instrumenter	19	878 000 000	716 000 000
Sum finansinntekter		936 000 000	834 000 000
Verdireduksjon finansielle instrumenter			
Annen rentekostnad		423 000 000	477 000 000
Rentekostnader sertifikat- og obligasjonslån	12	323 000 000	167 000 000
Valutatap			
Rentekostnader ved terminering av renteswap			
Rentekostnader leieforpliktelser	12	15 000 000	26 000 000
Øvrige finanskostnader	12	25 000 000	29 000 000
Sum finanskostnader		786 000 000	699 000 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Netto finans		150 000 000	135 000 000
Ordinært resultat før skattekostnad		3 135 000 000	4 766 000 000
Skattekostnad på ordinært resultat	25	668 000 000	944 000 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 467 000 000	3 822 000 000
Årsresultat		2 467 000 000	3 822 000 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 467 000 000	3 822 000 000
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		-47 000 000	-102 000 000
Sikring nettoinvestering i utenlandsk virksomhet			
Skatt på utvidet resultat			
Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak		-47 000 000	-102 000 000
Totalresultat		2 420 000 000	3 720 000 000
Overføringer og disponeringer			
Totalresultat tilordnet:			
Aksjonærer		2 406 000 000	3 667 000 000
Ikke-kontrollerende eierinteresser		14 000 000	53 000 000
Sum overføringer og disponeringer		2 420 000 000	3 720 000 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Rett til bruk eiendeler	14	190 000 000	337 000 000
Sum immaterielle eiendeler		190 000 000	337 000 000
Varige driftsmidler			
Eierbenyttede eiendommer		186 000 000	187 000 000
Investerings eiendommer	14	57 509 000 000	56 530 000 000
Rett til bruk eiendeler			
Løsøre	13	44 000 000	52 000 000
Immatrielle eiendeler	13	6 000 000	6 000 000
Sum varige driftsmidler		57 745 000 000	56 775 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	3,4,5	2 965 000 000	3 004 000 000
Andre finansielle anleggsmidler	15,21	374 000 000	444 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		3 339 000 000	3 448 000 000
Sum anleggsmidler		61 274 000 000	60 560 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	16	897 000 000	864 000 000
Andre kortsiktige fordringer	16	198 000 000	170 000 000
Avsetning forventet kredittap	16	-39 000 000	-42 000 000
Sum fordringer		1 056 000 000	992 000 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Kontanter og bankinnskudd	17	254 000 000	447 000 000
Bundne midler			1 000 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		254 000 000	448 000 000
Sum omløpsmidler		1 310 000 000	1 440 000 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EIENDELER		62 584 000 000	62 000 000 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	20,26	101 000 000	104 000 000
Overkurs	20	318 000 000	318 000 000
Sum innskutt egenkapital		419 000 000	422 000 000
Opptjent egenkapital			
Majoritetens andel av egenkapital	20	31 815 000 000	30 484 000 000
Minoritetsinteresser		439 000 000	436 000 000
Sum opptjent egenkapital		32 254 000 000	30 920 000 000
Sum egenkapital		32 673 000 000	31 342 000 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	25	7 940 000 000	7 493 000 000
Leieforpliktelse	29	196 000 000	341 000 000
Sum avsetninger for forpliktelser		8 136 000 000	7 834 000 000
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	22	9 500 000 000	10 215 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	22	8 105 000 000	6 565 000 000
Annen gjeld	22	30 000 000	22 000 000
Virkelig verdi renteswapavtaler (note 20)	22	70 000 000	689 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		17 705 000 000	17 491 000 000
Sum langsiktig gjeld		25 841 000 000	25 325 000 000
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån		378 000 000	1 725 000 000
Obligasjonslån	23	2 155 000 000	1 583 000 000
Gjelde til kredittinstitusjoner	23	88 000 000	27 000 000
Leverandørgjeld		139 000 000	137 000 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Betalbar skatt	25	225 000 000	208 000 000
Skyldige off avgifter	22	87 000 000	115 000 000
Annen rentebærende kortsiktig gjeld	22	772 000 000	1 330 000 000
Annen kortsiktig gjeld	22	181 000 000	177 000 000
Påløpte renter	22	44 000 000	31 000 000
Sum kortsiktig gjeld		4 069 000 000	5 333 000 000
Sum gjeld		29 910 000 000	30 658 000 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		62 583 000 000	62 000 000 000
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		9 232 000 000	8 272 000 000



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Uttalelse om årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 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 rettvise 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 rettvise 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 International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

Vår konklusjon er konsistent med vår tilleggsrapport til revisjonsutvalget.

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.

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



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

Sentrale forhold ved revisjonen

Sentrale forhold ved revisjonen er de forhold vi mener var av størst betydning ved revisjonen av årsregnskapet for 2022. Disse forholdene ble håndtert ved revisjonens utførelse og da vi dannet oss vår mening om årsregnskapet som helhet, og vi konkluderer ikke særskilt på disse forholdene.

Beskrivelse av forholdet

Investerings eiendommer er konsernets viktigste aktiva og utgjør det vesentligste av konsernets balanse. Verdsettelsen av investerings eiendom er således av vesentlig betydning for fastsettelsen av konsernets egenkapital. Verdiendringer av investerings eiendom påvirker dessuten tidvis resultatregnskapet vesentlig. Det innhentes jevnlig verddivurderinger av konsernet investerings eiendommer fra to uavhengige rådgivere som danner utgangspunkt for verdsettelsen. Konsernet og de eksterne ekspertene har basert sitt arbeid på kravene i IFRS 13 og anerkjente verdsettelsesmetoder. Verdsettelsen innebærer bruk av flere nøkkelfaktorer som er gjenstand for skjønnsanvendelse.

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

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

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

Konsernets inntekter består i hovedsak av leieinntekter fra nærings eiendom. Konsernet har et høyt antall leiekontrakter hvor det skjer hyppige endringer i porteføljen. Det vises til regnskapets prinsippnote for en redegjørelse for konsernets inntektsføringsprinsipper.

Korrekt registrering av leiekontraktene i konsernets forvaltningssystem er nødvendig for å sikre nøyaktighet, gyldighet og korrekt periodisering av leieinntektene.

Revisjonen av forholdet

Våre revisjonshandlinger knyttet til investerings eiendommer har omfattet en detaljert gjennomgåelse av konsernets verdsettelse av investerings eiendommene. Vi har vurdert de eksterne verdsetternes kvalifikasjoner, kompetanse og objektivitet. Vi har sammenlignet verdsettelsen og forutsetningene som er lagt til grunn i den, med verdsettelsen fra de to eksterne verdsetterne, samt vurdert mot data vi har observert i markedet. Vi har påsett at verdsettelsene er gjennomført i tråd med gjeldende verdsettelsesprinsipper og er hensiktsmessige for bruk til formålet. Vi har gjennomgått og vurdert forutsetningene knyttet til fremtidige leieinnbetalinger og avkastningskrav. Vi har fokusert våre handlinger på de største eiendommene og testet at underliggende eiendomsdata som blant annet avtalt markedsleie, varighet av leieperiode, eierkostnader og utleid areal, er i overensstemmelse med informasjonen i verdsettelsesrapportene.

Vi har kartlagt konsernets kontrollmiljø og etablerte internkontroll knyttet til leieinntektene. Vi har vurdert kontrollenes utforming og testet effektiviteten for å kunne bygge på de etablerte kontrollene i vår revisjon. Selve testingen er foretatt gjennom å se på et utvalg leiekontrakter og at data i disse er nøyaktig registrert i konsernets forvaltningssystem. Dette underbygger gyldigheten, nøyaktigheten og tidsriktigheten av leieinntektene. Vi kontrollerer videre at



Opplysninger om leieinntekter i forvaltningssystemet benyttes også som input til vurderingen av verdiene på konsernets investeringseiendommer, og påvirker således de totale verdiene i regnskapet.

Feil registrering i konsernets forvaltningssystem vil kunne medføre feil i leieinntekter og verdier på investeringseiendommene.

Regnskapspostens størrelse i resultatet og påvirkningen det har for øvrig på regnskapet gjør at vi vurderer den som et sentralt forhold i revisjonen.

Rentebærende gjeld med tilknyttede rentebytteavtaler er vesentlige gjeldsposter i konsernets balanse. Gjelden består av lån fra finansinstitusjoner samt sertifikat- og obligasjonslån opptatt i hhv. det norske og svenske kapitalmarkedet. Verdiendringer av finansielle instrumenter påvirker tidvis resultatregnskapet vesentlig.

Regnskapspostens størrelse og kompleksitet gjennom stor portefølje av lån fra finansinstitusjoner og noterte sertifikat- og obligasjonslån inkludert renteswapavtaler, gjør at vi vurderer dette som et sentralt forhold ved revisjonen. Vi viser også til omtale i årsberetningen og note 0, 19, 22, 23 og 24.

leiekontrakter registrert i forvaltningssystemet er fakturert. Vi avstemmer også at totale inntekter er korrekt overført fra forvaltningssystemet til regnskapssystemet.

Våre revisjonshandlinger knyttet til rentebærende gjeld har omfattet detaljert gjennomgang av konsernets totale låneportefølje. For alle vesentlige poster er det foretatt avstemming mot eksterne bekreftelse eller eksterne dokumentasjon. Videre er verdi renteswaper, omregning av lån i valuta og rentekostnader gjennomgått.

Annen informasjon

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon 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.

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

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde, i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge for selskapsregnskapet, og i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU 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 selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å 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 etterlevelse av forskrift om elektronisk rapporteringsformat (ESEF)

Konklusjon

Som en del av revisjonen av årsregnskapet for Olav Thon Eiendomsselskap ASA har vi utført et attestasjonsoppdrag for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som inngår i årsrapporten med filnavn olavthonasa-2022-12-31-nb i det alt vesentlige er utarbeidet i overensstemmelse med kravene i delegert kommisjonsforordning (EU) 2019/815 om et felles elektronisk rapporteringsformat (ESEF-regelverket) etter forskrift gitt med hjemmel i verdipapirhandelloven § 5-5, som inneholder krav til utarbeidelse av årsrapporten i XHTML-format og iXBRL-markering av konsernregnskapet.

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



Ledelsens ansvar

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsrapporten i overensstemmelse med ESEF-regelverket. Ansvaret omfatter en hensiktsmessig prosess, og slik intern kontroll ledelsen finner nødvendig.

Revisors oppgaver og plikter

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

BDO AS, 25. april 2023

Erik H. Lie
statsautorisert revisor



ÅRSRAPPORT 2022

OLAV THON
EIENDOMSELSKAP



NORGES STØRSTE KJØPESENTER

Olav Thon Eiendomsselskap er Norges ledende kjøpesenteraktør og har en solid markedsposisjon. I kjøpesenterporteføljen inngår blant annet Norges største kjøpesenter; **Lagunen Storsenter**.

Lagunen Storsenter er et variert og moderne kjøpesenter med 135 butikker. Med over 65 motebutikker er Lagunen bergensregionens desidert største motehus, og i tillegg er det et bredt utvalg av butikker innen mat og drikke, hus og hjem og spesialbutikker. Lagunen Storsenter inneholder også et kinosenter med ni saler og treningssenter.



INNHold

5	Olav Thon Eiendomsselskap i korte trekk
7	Hovedpunkter 2022
9	Nøkkeltall
10	Årsberetning 2022
22	Erklæring i henhold til verdipapirhandelloven
23	Styret
26	Årsregnskap konsern
35	Noter konsern
66	Alternative resultatmål
72	Årsregnskap morselskap
77	Noter morselskap
88	Revisors beretning



SIDE 4

VARIERT EIENDOMSPORTEFØLJE



Olav Thon Eiendomsselskap har en variert eiendomsportefølje som består av de to hovedsegmentene «kjøpesentereendom» og «næringseiendom». Kjøpesenterssegmentet består av 59 hel- eller deleide kjøpesentre fra Svalbard i nord til Kristiansand i sør og 4 kjøpesentre i Sverige. Olav Thon Eiendomsselskap har i tillegg en betydelig portefølje med næringseiendommer i osloområdet.



OLAV THON EIENDOMSSKAP I KORTE TREKK

HISTORIKK

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

Siden starten har selskapet vokst betydelig, og årlig leieinntektsnivå for selskapets eiendommer har økt fra opprinnelig 27 millioner kroner til 3.385 millioner kroner ved inngangen til 2023. Selskapets børsverdi har i samme periode økt fra 200 millioner kroner til 18,2 milliarder kroner.

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

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

HOVEDSTRATEGI ERVERVE - UTVIKLE - EIE

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

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

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

FORRETNINGSMESSIG MÅL

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

STYRE OG ADMINISTRASJON

Olav Thon, styrets formann
Sissel Berdal Haga Thon, styremedlem
Stig O. Jacobsen, styremedlem
Line Norbye, styremedlem
Elisabeth Holvik, styremedlem
Dag Tangevald-Jensen, administrerende direktør
Kjetil Nilsen, varamedlem



NÆRINGSEIENDOM

I segmentet Næringseiendom inngår 60 eiendommer innenfor ulike segmenter som handel, kontor, logistikk og hotell samt rundt 400 utleieboliger i osloområdet.





HOVEDPUNKTER

Hovedpunktene i årsrapporten for 2022 er som følger:

- Resultat før skattekostnad beløp seg til 3.134 millioner kroner (4.767).
- Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta var 2.174 millioner kroner (2.068).
- Konsernets finansielle posisjon er solid, og ved årsskiftet var konsernets egenkapitalandel 52 % (51), og likviditetsreserven 5.139 millioner kroner (8.214).
- Omsetningen¹ i kjøpesenterporteføljen var 57.032 millioner kroner, en økning på 3,3 % fra 2021.



¹ Omsetningstallene er rapportert fra leietakerne, og de viser hel- og deleide selskaper.

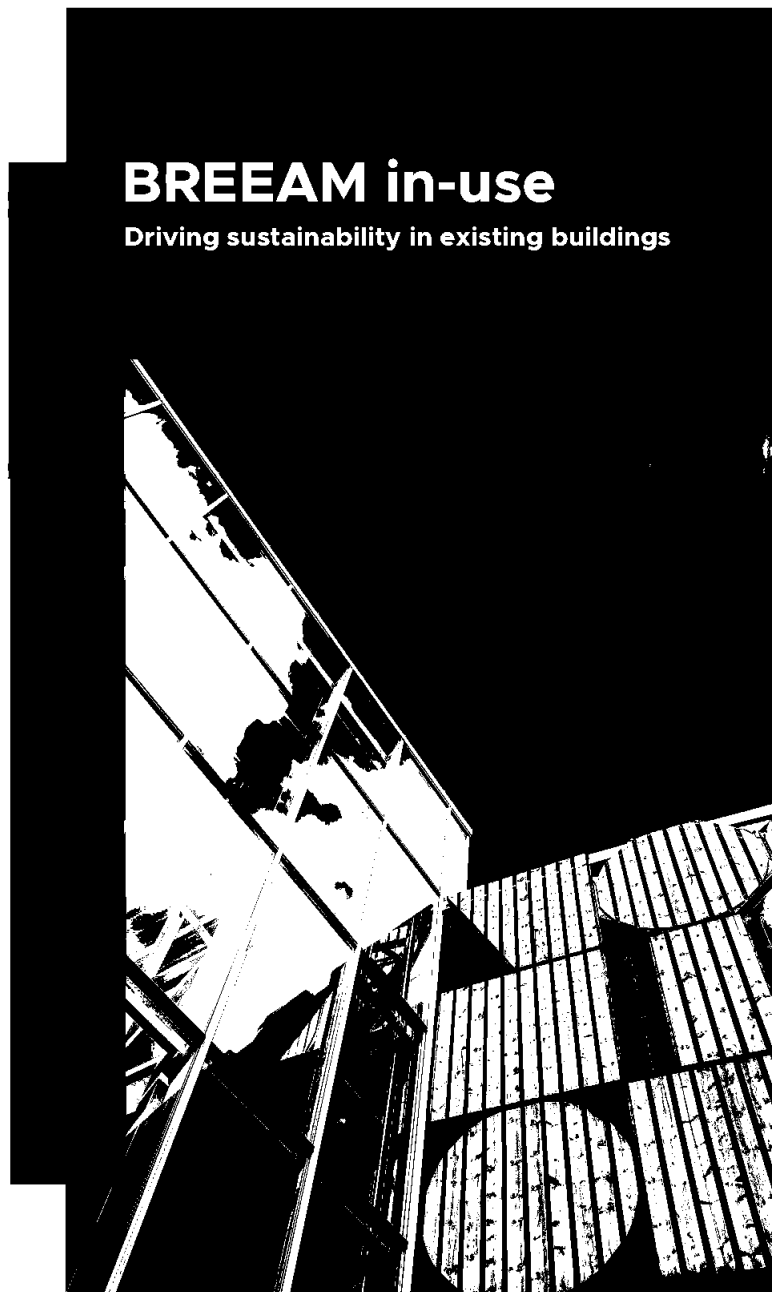
MILJØSERTIFISERING AV KONSERNETS KJØPESENTRE

Olav Thon Eiendomsselskap besluttet høsten 2022 en bærekraftstrategi som tydeliggjør konsernets ambisjoner, mål og planer for bærekraftarbeid frem til 2030.

Som et element i denne strategien har Olav Thon Eiendomsselskap besluttet å sertifisere konsernets kjøpesentre i henhold til BREEAM In-Use-standarden.

BREEAM in-use

Driving sustainability in existing buildings





NØKKELTALL

	ARM ¹	31.12.2022	31.12.2021
MNOK			
Netto leieinntekter		2 879	2 774
Verdiendring inv.eiendommer og finansielle instrumenter	1	920	2 647
Resultat før skattekostnad		3 134	4 767
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	2	2 174	2 068
Egenkapitalandel	3	52 %	51 %
Egenkapital per aksje (kroner)	4	318	298
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner)	4	374	351
Netto kontantstrøm fra drift	5	2 045	2 009
Likviditetsreserver	6	5 139	8 214
Avdrag neste 12 mnd.	7	2 623	3 335
Rentebærende gjeld	8	20 227	20 114
Rente per balansedag	9	4,45 %	3,16 %
Belåningsgrad	8	35 %	35 %
Netto investeringer	10	889	559
Markedsverdi eiendommer	11	57 715	56 734
Annualisert leieinntektsnivå	12	3 385	3 270
Avkastningskrav (netto yield)	13	5,10 %	4,97 %
Omsetning eide kjøpesentre		57 032	55 235
Børskurs (kroner)		175,5	195,6

¹⁾ Definisjon, beregning og forklaring på bruk av alternative resultatmål (ARM) er tatt inn på side 66 i rapporten.



ÅRSBERETNING 2022

REDEGJØRELSE FOR REGNSKAPET

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

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og at årsregnskapet for 2022 er utarbeidet i samsvar med dette.

RESULTAT OG BALANSE-SAMMENDRAG

Finansiell stilling / Balanse per 31.12.22

Konsernets eiendeler hadde en samlet balanseført verdi på 62.584 millioner kroner (62.000), hvorav investeringseiendommene utgjorde 57.699 millioner kroner (56.866).

Egenkapitalen var 32.673 millioner kroner (31.342), og egenkapitalandelen 52 % (51).

Egenkapital per aksje (aksjonærenes andel) var 318 kroner (298), og "Langsiktig substansverdi per aksje" er beregnet til 374 kroner (351).

Rentebærende gjeld var 20.227 millioner kroner (20.114), og belåningsgraden var 35 % (35).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 2.965 millioner kroner (3.004).

Resultatsammendrag for 2022

Resultat før skattekostnad ble 3.134 millioner kroner (4.767).

Verdiendringer av investerings-eiendommer og finansielle instrumenter (inkludert felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper) utgjorde totalt 920 millioner kroner (2.647).

Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta beløp seg til 2.174 millioner kroner (2.068).

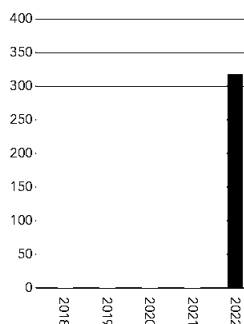
Leieinntekter og eiendomsrelaterte kostnader

Leieinntektene beløp seg til 3.219 millioner kroner (2.990).

Eiendomsrelaterte inntekter var 1.006 millioner kroner (939), og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader beløp seg til 1.346 millioner kroner (1.155), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 879 millioner kroner (756).

EGENKAPITAL PER AKSJE
(Kroner)





Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 147 millioner kroner (111).

Konsernets energikostnader som ikke viderefaktureres konsernets leietakere utgjorde 28 millioner kroner (16).

Energiutgifter utgjør også hoveddelen av økningen av konsernets andel av felleskostnader på ledig areal som beløper seg til 127 millioner kroner (98).

Netto leieinntekter utgjorde 2.879 millioner kroner (2.774).

Verdiendring av investerings-eiendommer

Verdien av konsernets investerings-eiendommer økte 114 millioner kroner (1.790).

Konsernets eiendomsportefølje består av eiendomssegmentene:

- Kjøpesentereieendom i Norge og Sverige
- Næringseiendom inkludert utleieboliger, primært i osloområdet

I 2022 hadde hovedsegmentene noe ulik verdiutvikling.

Verdien på konsernets kjøpesentereieendom økte med 174 millioner kroner (837), mens verdien av konsernets næringseiendom ble redusert med 60 millioner kroner (954).

For ytterligere detaljer henvises det til senere avsnitt om eiendomsvirksomheten og til note 14 i årsregnskapet.

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

Konsernets andel av resultat i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper utgjorde 122 millioner kroner (283).

Nedgangen fra 2021 forklares i all hovedsak av at verdiendringer på kjøpesentereieendommer og finansielle instrumenter utgjorde -72 millioner kroner (140) i disse selskapene, men nedgangen er avdempet av at skattekostnaden beløp seg til 7 millioner kroner (-54).

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

Andre driftsinntekter og kostnader

Andre driftsinntekter og kostnader påvirkes av at forvaltningsselskapet Amfi Drift AS ble solgt i 2. kvartal. Det henvises til omtale av salget senere i årsberetningen.

Andre driftsinntekter utgjorde 158 millioner kroner (165), og var i hovedsak salgsinntekter fra annen virksomhet på 149 millioner kroner (125) og honorarer fra forvaltning av eiendommer for eksterne eiere på 9 millioner kroner (40).

I beløpet inngår gevinst ved salget av Amfi Drift AS på 69 millioner kroner (0).

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 263 millioner kroner (351), mens ordinære avskrivninger beløp seg til 26 millioner kroner (32).

Finansinntekter og kostnader

Konsernets netto finansposter utgjorde 150 millioner kroner (136), hvorav verdiendringer på finansielle instrumenter utgjorde 878 millioner (716).

Netto rentekostnader utgjorde 746 millioner kroner (665), hvorav rentekostnader knyttet til leieforpliktelser var 15 millioner kroner (25).

Økte rentekostnader forklares av økt gjennomsnittsrente på konsernets rentebærende gjeld.



Netto valutagevinst knyttet til valutakursen for svenske kroner utgjorde 43 millioner kroner (113).

Verdiendring av finansielle instrumenter

Verdien på konsernets finansielle instrumenter økte med 878 millioner kroner (716), primært som følge av høyere langsiktige markedesrenter gjennom 2022.

Kontantstrøm og likviditet

I 2022 var netto kontantstrøm fra driften 2.045 millioner kroner (2.009).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 1.243 millioner kroner (1.684).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -537 millioner kroner (-492), mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten 900 millioner kroner (1.226).

Valutakurseffekten på konsernets bankbeholdning var 0 (-2), og i 2022 ble konsernets likviditetsbeholdning redusert med 194 millioner kroner (36).

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 5.139 millioner kroner (8.214), bestående av kortsiktige plasseringer på 254 millioner kroner (448) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 4.885 millioner kroner (7.766).

MORSELSKAPETS REGNSKAP OG DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

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

Olav Thon Eiendomsselskap ASA er siden 2020 rendyrket som et holdingselskap, og konsernets eiendomsportefølje eies indirekte gjennom datterselskap.

Morselskapets driftsinntekter utgjorde 0,4 millioner kroner (0,1), og resultat før skattekostnad beløp seg til 2.335 millioner kroner (1.465) som følge av utbytte fra datterselskaper.

Etter fradrag for skattekostnad ble årsresultatet 2.300 millioner kroner (1.320).

Styret foreslår følgende disponering av morselskapets årsresultat:

Avsatt til utbytte 6,50 kroner per aksje:	659 millioner kroner
Overført til annen egenkapital:	1.641 millioner kroner
Disponert resultat	2.300 millioner kroner

Morselskapets eiendeler hadde ved årsskiftet en bokført verdi på 23.718 millioner kroner (22.808).

Bokført egenkapital var ved årsskiftet 4.070 millioner kroner (2.827), og egenkapitalandelen var 17,2 % (12,4).

EIENDOMSVIRKSOMHETEN

Eiendomsporteføljen per 31.12.22

Konsernets portefølje av investeringseiendommer bokføres til virkelig verdi. For informasjon om verdsettelsesmodellen og variablene som inngår i verddivurderingen, henvises det til note 14.

Verdien av eiendomsporteføljen var vurdert til 57.699 millioner kroner (56.866), basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,10 % (4,97).

Årlig leieinntektsnivå, som viser eiendomsporteføljens forventede markedesleie for utleide og ledige arealer, økte i 2022 med 115 millioner kroner til 3.385 millioner kroner (3.270).



Eiendomsporteføljen fordeles på følgende hovedsegmenter:

Segment	Markeds- verdi (Andel)	Leieinn- tektsnivå (Andel)	Yield
Kjøpesenter- eiendom	71 % (72)	77 % (77)	5,46 % (5,34)
Nærings- eiendom	29 % (28)	23 % (23)	4,21 % (4,08)

Per 31.12.2022 var ledigheten i eiendomsporteføljen 3,5 % (3,7).

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

I tillegg til eiendomsporteføljen som bokføres i konsernets balanse, har konsernet eierandeler i ytterligere 12 kjøpesentre, som eies gjennom FKV/TS. Eierandelen i disse selskapene er mellom 25 % og 50 %.

Konsernets andel av leieinntektsnivået, var ved årsskiftet 295 millioner kroner (285), og verdien av eiendomsporteføljen er vurdert til 4.436 millioner kroner (4.421).

KJØPESENTEROMRÅDET

Ved årsskiftet eide Olav Thon Eiendomsselskap helt eller delvis 59 kjøpesentre i Norge og Sverige.

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

I kjøpesenterporteføljen inngår 5 av landets 6 største kjøpesentre, herunder Lagunen Storsenter i Bergen som er Norges største kjøpesenter målt etter omsetning.

Den samlede butikkomsetningen i 2022 var 57.032 millioner kroner (55.235), fordelt på 53.453 millioner kroner (51.647) i Norge og 3.765 millioner svenske kroner (3.581) i Sverige².

NÆRINGSEIENDOM

Olav Thon Eiendomsselskap har en betydelig eiendomsportefølje i tillegg til konsernets kjøpesenterportefølje. I segmentet Næringseiendom inngår 60 eiendommer innenfor ulike segmenter som handel, kontor, logistikk, hotell-eiendommer og rundt 400 utleieboliger i osloområdet.

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

INVESTERINGER

Konsernets samlede netto investeringer i 2022 var 889 millioner kroner (559) og omfatter i hovedsak investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring og oppgradering av eksisterende eiendomsportefølje.

SALG AV VIRKSOMHET

Amfi Drift AS

Datterselskapet Amfi Drift AS ble i 2. kvartal solgt til Thon Holding AS et selskap nærstående til selskapets hovedaksjonær Olav Thon Gruppen AS.

Amfi Drift AS er et forvaltningsselskap som administrerer deler av konsernets eiendomsportefølje, og salget ble gjennomført for å samle driften av Olav Thon Gruppens eiendomsportefølje.

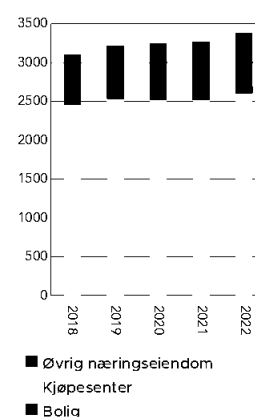
STØRRE EIENDOMSKJØP

Amfi Drøbak City, Frogm

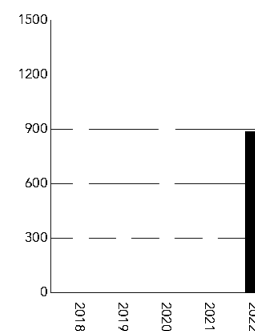
Konsernet overtok i 1. kvartal eierselskapet til kjøpesentereieendommen som konsernet har disponert gjennom en leiekontrakt siden 1996.

Amfi Drøbak City er en kjøpesenter-eiendom på ca. 20.000 kvadratmeter med 40 butikker i Frogm kommune, ca. 4 mil sør for Oslo.

LEIEINNTEKTSNIVÅ MNOK



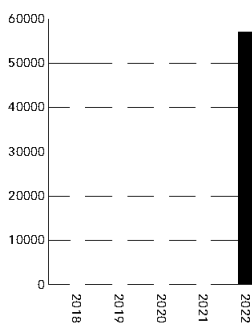
NETTO INVESTERINGER MNOK



² Omsetningstallene er rapportert fra leietakerne, og de viser hel- og deleide selskaper



KJØPESENTEROMSETNING MNOK



Sørlandssenteret, Kristiansand

I 4. kvartal ble det inngått avtale om å overta resterende 50 % av Sørlandssenteret i Kristiansand kommune. Etter overtakelsen i januar 2023 er Olav Thon Eiendomsselskap ene-eier av Sørlandssenteret. Kjøpesummen var basert på en verdi på 2,131 milliard (100 %).

Sørlandssenteret, som er lokalisert 12 km nordøst for Kristiansand, er det største kjøpesenteret i Agder fylke. I 2022 var den samlede leietakeromsetningen 2,9 milliarder kroner og Sørlandssenteret var dermed Norges 6. største kjøpesenter målt etter omsetning. I 2022 oppnådde senteret leieinntekter på 137 millioner kroner.

Amfi Ulsteinvik

Det ble i 4. kvartal inngått avtale om å kjøpe Amfi Ulsteinvik, en kjøpesentereieendom som konsernet har forvaltet for eksterne eier i flere år. Kjøpesenteret, som ligger i Ulsteinvik i Møre og Romsdal fylke, har et bruttoareal på 12.000 kvm. og i 2022 hadde senteret leieinntekter på 14 millioner kroner.

Kjøpesenteret ble overtatt medio januar 2023.

EIENDOMSUTVIKLING

Eiendomsutvikling er en viktig del av konsernets virksomhet, og i 2022 ble følgende større eiendomsprosjekter ferdigstilt:

Ferdigstilt i 2022

To logistikkeiendommer på totalt 47.000 kvadratmeter i Gardermoen Park, ved Oslo Lufthavn i Ullensaker kommune. Eiendommene er leid ut til eksterne leietakere på langsiktige leieavtaler.

Nybygg på totalt 5.600 kvadratmeter med 46 boliger for utleie, sentralt i Oslo sentrum/Oslo øst.

Under oppføring

Ved utgangen av 2022 var følgende større eiendomsprosjekter under oppføring:

- Fornyelse og oppgradering av kjøpesentereieendommen Amfi Vågen i Sandnes
- Nybygg med et samlet areal på 2.500 kvadratmeter med 22 boliger for utleie, sentralt i Oslo øst

Prosjekter under planlegging

Olav Thon Eiendomsselskap arbeider med flere større eiendomsprosjekter, i hovedsak knyttet til videreutvikling av egen eiendomsportefølje. Gjennomføring av prosjektene avhenger blant annet av offentlige tillatelser og markedsforhold.

For informasjon om konsernets eiendomsprosjekter, henvises det til selskapets nettside olt.no.

FINANSIERING

Konsernets gjeldsportefølje består av langsiktige kredittrammer i nordiske banker og gjeld opptatt i kapitalmarkedene i Norge og Sverige.

Ved årsskiftet var samlede kredittrammer på 25.112 millioner kroner (27.880), hvorav ubenyttet del utgjorde 4.885 millioner kroner (7.766).

Rentebærende gjeld var dermed 20.227 millioner kroner (20.114).

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

Ved årsskiftet var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 12.033 millioner kroner (13.523), fordelt på:

Norge:	11.088 millioner NOK (11.230)
Sverige:	1.000 millioner SEK (2.250)



Gjelden hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,0 år (3,0), og 13 % (17) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

Konsernets gjennomsnittrente var 4,45 % (3,16), fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Gjennomsnittrente	Andel av gjeld
NOK	4,64 %	87 %
SEK	3,13 %	13 %

Ved årsskiftet hadde konsernet en fastrenteandel på 57 % (57), med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,5 år (3,9).

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

ORGANISASJON OG ARBEIDSMILJØ

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

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

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

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

Styret vurderer ovennevnte forhold og det generelle arbeidsmiljøet som tilfredsstillende.

Ved utgangen av 2022 var det 292 årsverk (391) i konsernet. Nedgangen skyldes salget av Amfi Drift. Mørselskapet Olav Thon Eiendomsselskap hadde ved samme tidspunkt 1 årsverk.

Av konsernets ansatte er 40 % kvinner og 60 % menn. Konsernets sykefravær i 2022 var 5,27 % (3,8).

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

Selskapets styre består av tre kvinner og to menn.

På selskapets ordinære generalforsamling 19. mai 2022 ble følgende styremedlemmer valgt for 2 år frem til 2024:

- Olav Thon, styrets leder
- Sissel Berdal Haga Thon
- Line Norbye
- Stig O. Jacobsen

Kjetil Nilsen ble valgt som varamedlem til styret for 1 år, frem til 2023.

Olav Thon Eiendomsselskap 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 offentliggjort på selskapets nettside olt.no.

BÆREKRAFT OG SAMFUNNSANSVAR

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

AKSJEKURSUTVIKLING OG HOVEDINDEKS SISTE 5 ÅR



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

Dette arbeidet følges opp med mål og tiltak, og dokumenteres i en årlig bærekraftsrapport i henhold til standarder fra det Globale Rapporterings Initiativet (GRI).

Olav Thon Eiendomsselskap besluttet høsten 2022 en bærekraftstrategi, som tydeliggjør konsernets ambisjoner, mål og planer for bærekraftarbeid frem til 2030.

I 2022 publiserte Olav Thon Eiendomsselskap for første gang en egen bærekraftsrapport som beskriver Olav Thon Eiendomsselskaps omfattende arbeid med samfunnsansvar og bærekraft.

For ytterligere informasjon om dette arbeidet og bærekraftsrapporten henvises til selskapets nettside olt.no.

ÅPENHETSLOVEN

I 2022 trådte åpenhetsloven (lov om virksomheters åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold) i kraft.

Loven skal sikre at virksomheter har respekt for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i forbindelse med produksjon av varer og tjenester.

Loven pålegger virksomhetene en informasjonsplikt og en plikt til å gjennomføre aktsomhetsvurderinger. Dette skal gjøres i form av en redegjørelse som skal være offentlig tilgjengelig.

Olav Thon Eiendomsselskap vil publisere «Redegjørelse for

aktsomhetsvurderingene knyttet til åpenhetsloven» på konsernets nettside olt.no innen lovens frist.

REDEGJØRELSE OM FORETAKSSTYRING

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

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

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

I 2022 ble det avholdt fem styremøter i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

AKSJEINFORMASJON

Ved utgangen av 2022 var sluttkursen på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap 175,50 kroner, en nedgang fra 195,60 kroner ved årets begynnelse.

De siste årene har aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap gitt følgende avkastning (medregnet utbytte) sammenliknet med utviklingen på Oslo Børs:

	Askjekurs og utbytte OLT	Hovedindeks Oslo Børs
2022	-7 %	-1 %
Siste 3 år	14 %	26 %
Siste 5 år	16 %	47 %

Aksjeomsetning

I 2022 ble det omsatt 5,6 millioner aksjer (5,3), og gjennomført 11.830 (18.024) handler av aksjen over Oslo Børs.

Høyeste og laveste notering i 2022 var henholdsvis 199,8 kroner (214) og 164 kroner (157).



Aksjonærer

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har utstedt 103 623 171 aksjer som har like rettigheter.

Per 31.12.2022 eide selskapet 2 144 263 egne aksjer, slik at antall stemmeberettigede aksjer dermed er 101 478 908.

Ved årsskiftet hadde selskapet 3.744 aksjonærer, og norske investorer eide 97,8 % av aksjene.

Ved årsskiftet var selskapets børsverdi 18,2 milliarder (20,3), og selskapets 5 største eiere var som følger:

Største aksjonærer	31.12.22	31.12.21
Olav Thon Gruppen AS (inkl. DS)	73,9 %	73,9 %
Folketrygdfondet	2,3 %	2,4 %
MP pensjon	2,2 %	2,2 %
Olav Thon Eiendoms-selskap	2,1 %	0,0 %
VPF Nordea Verdi	1,4 %	1,9 %
Øvrige eiere	18,1 %	19,6 %
Total	100,0 %	100,0 %

Utbytte

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

I 2022 ble det utbetalt utbytte for 2021 med 6,50 kroner per aksje til aksjonærene i selskapet per 19.05.2022

Styret foreslår at det utbetales utbytte for 2022 med 6,50 kroner per aksje (6,50).

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

Tilbakekjøp av aksjer

Olav Thon Eiendomsselskap lanserte i september et tilbud til aksjonærene om tilbakekjøp av inntil 3 millioner aksjer.

Ved akseptfristens utløp kjøpte selskapet tilbake 2.144.263 egne aksjer (2,1 %) for 185 kroner per aksje.

OLAV THON EIENDOMSELSKAPS RISIKOFAKTORER

Konsernets risikofaktorer kan deles inn i hovedgruppene:

- Markedsrisiko
- Finansiell risiko
- Operasjonell risiko

Markedsrisiko

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

Markedsrisikoen er knyttet både til utviklingen i eiendommens markedsverdi og leieprisutviklingen for handels-, kontor og boligeiendommer.

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

Endringer i markedets avkastningskrav som benyttes ved omsetning av næringseiendom og endringer i markedsleie for eiendommene, påvirker eiendomsverdiene direkte. Beregninger av dette finnes i note 14 i årsrapporten.

Markedet for næringseiendom i 2022

Markedet for næringseiendom utviklet seg svakt i 2022 sett under ett, og en betydelig økning i finansieringskostnadene medførte lavere etterspørsel etter næringseiendom. Dette bidro til en generell verdinedgang i flere segmenter.

RENTEUTVIKLING SISTE 5 ÅR

Prosent



Omsetningsvolumet i transaksjonsmarkedet for næringsseiendom i Norge i 2022 ble redusert fra de to foregående år, men var likevel på nivå med 2019, som i historisk sammenheng var høyt.

Leieprisene på kjøpesentereieendommer viste i hovedsak en stabil utvikling.

I kontorleiemarkedet i osloområdet var leieprisene i hovedsak økende, men med noen forskjeller i leiepris og ledighet mellom de ulike områdene i byen.

Konsernets markedsrisiko

I 2022 hadde eiendomssegmentene kjøpesentereieendom og næringsseiendom en noe ulik verdiutvikling. Verdien på konsernets kjøpesentereieendom økte med 174 millioner kroner, mens verdien på næringsseiendom ble redusert med 60 millioner kroner.

Leieprisene viste en stabil utvikling for kjøpesentereieendommer og en stabil eller svakt økende leie for næringsseiendom.

Risikoen for betydelig økt ledighet og en vesentlig nedgang i konsernets leieinntekter vurderes som moderat.

Sensitivitet knyttet til hvordan endring i avkastningskrav og leieinntekter påvirker eiendomsverdier og soliditet er omtalt i note 14 og på selskapets nettside olt.no.

Finansiell risiko

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

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

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

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

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

Kredittrating

Olav Thon Eiendomsselskap ble i februar 2021 tildelt Investment Grade Rating Baa2 fra Moody's med «Stable Outlook». Både konsernets Ratingklasse og fremtidsutsikter ble bekreftet i mars 2023, og er dermed opprettholdt uforandret siden februar 2021.

Kredittratingen har styrket konsernets tilgang til finansiering i kapitalmarkedet.

Utvikling i finansieringsmarkedene

Tilgangen til finansiering vurderes som tilfredsstillende i 2022, på tross av relativt svake finansieringsmarkeder.

Renteutvikling

I 2022 økte Norges Bank styringsrenten fra 0,50 % til 2,75 %.

Den korte norske pengemarkedsrenten (3 mnd. NIBOR) økte fra 0,95 % til 3,21 % ved utgangen av året. Den lange pengemarkedsrenten (10 års swaprente) økte fra 1,90 % til 3,17 % ved årsslutt.

Riksbanken i Sverige økte renten i 2022 fra 0 % til 2,50 %, mens den korte pengemarkedsrenten (3 mnd. STIBOR) økte fra -0,05 % til 2,70 % ved årsslutt. Den lange pengemarkedsrenten (10 års swaprente) økte fra 0,96 % til 3,09 % ved utgangen av året.

Kredittmarkedet

Kredittmarginen som indikeres for nye lån utstedt av konsernet, økte gradvis de 3 første kvartalene av året, men falt noe tilbake i 4. kvartal.

Ved årsskiftet var kredittmarginen for 5 års usikret obligasjonslån i Norge indikert til 2,00 % (0,95), mens 12 måneders usikret sertifikatlån ble indikert til 1,20 % (0,25).

Konsernets finansielle risikofaktorer

Konsernets virksomhet medfører ulike typer finansielle risikofaktorer:

- Likviditetsrisiko
- Renterisiko
- Valutarisiko
- Kredittrisiko

Beskrivelse av finansiell risikostyring og målsettinger for finansiell risiko finnes i note 18 i årsrapporten for 2022. Nedenfor følger status for de ulike risikofaktorene ved årsskiftet.

Likviditetsrisiko

Ved årsskiftet var konsernets samlede likviditetsreserve 5.139 millioner kroner (8.214). Gjeldsporteføljen hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,0 år (3,0) og 17 % (17) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

Per 31.12.2022 utgjør likviditetsreserven 189 % av gjeldsforfall de neste 12 månedene.

Renterisiko

Ved årsskiftet hadde konsernet en fastrenteandel med rentebinding utover 1 år på 57 % (57), med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,5 år (3,9).

Ved årsskiftet var gjennomsnittlig rentesats 4,45 % (3,16).

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

Porteføljen av finansielle instrumenter var ved årsskiftet 19.943 millioner kroner, (18.087) og fordeles på følgende hovedgrupper:

	MNOK
Flytende rente til fastrente	11 243
Fastrente til flytende rente	2 900
Flytende rente til fastrente - fremtidsstart	5 800
Sum	19 943

Ved årsskiftet var samlet markedsverdi -110 millioner kroner (-988).

Markedsverdien påvirkes av endringer i det langsiktige rentenivået og av gjenværende løpetid på de finansielle instrumentene.

En endring i rentenivået med ett prosentpoeng antas å endre porteføljens markedsverdi med ca. 550 - 650 millioner kroner.

Valutarisiko

Ved årsskiftet hadde konsernet en sikringsgrad på 96 %, som uttrykker at 96 % av konsernets eiendeler i Sverige er finansiert med svenske kroner.

Ved årsskiftet var 87 % av konsernets rentebærende gjeld nominert i norske kroner, med en gjennomsnittrente på 4,64 %. Gjelden opptatt i svenske kroner var 13 %, og hadde en gjennomsnittrente på 3,13 %.

Kredittrisiko

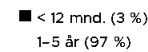
Avsetningen til tap for utleievirksomheten har vært tilnærmet uendret gjennom 2022. Realiserte kredittap har de senere utgjort under 0,5 % av konsernets leieinntekter.

Operasjonell risiko

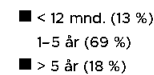
Konsernets operasjonelle risiko er i hovedsak knyttet til at medarbeidere og systemer for forvaltning av virksomheten ikke skal fungere som forutsatt.

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

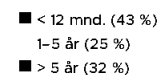
FORFALL UBENYTTETDE KREDITTRAMMER



AVDRAGSSTRUKTUR



RENTEREGULERING





FREMTIDSUTSIKTER

Norsk økonomi er 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 den økende inflasjonen økte Norges Bank i 2022 styringsrenten fra 0,5 % til 2,75 %, og har økt renten videre til 3,0 % i mars 2023. Norges Bank signaliserer at renten vil bli økt videre i 2023 for å dempe inflasjonen.

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

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

Oslo 25. april 2023
Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Olav Thon (styrets formann)

Stig O. Jacobsen

Sissel Berdal Haga Thon

Line Norbye

Elisabeth Holvik

Dag Tangevald-Jensen
(administrerende direktør)



FORNYELSE

I tillegg til de større eiendomsprosjektene du kan lese om på olt.no/Virksomheten/Prosjekter/ gjennomføres det mindre oppgraderinger og fornyelser ved flere av konsernets kjøpesentre og næringseiendommer.

PROSJEKTER UNDER PLANLEGGING

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





ERKLÆRING I HENHOLD TIL VERDIPAPIR- HANDELLOVENS §5-5

Vi bekrefter at selskapets årsregnskap for 2022 etter beste overbevisning er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettvisende bilde av konsernet og selskapets eiendeler, gjeld, finansiell stilling og resultat som helhet.

Styret bekrefter at årsberetningen gir en rettvisende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til konsernet og selskapet, sammen med en beskrivelse av de meste sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer konsernet står overfor.

Oslo 25. april 2023
Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Olav Thon (styrets formann)

Stig O. Jacobsen

Sissel Berdal Haga Thon

Line Norbye

Elisabeth Holvik

Dag Tangevald-Jensen
(administrerende direktør)

STYRET



OLAV THON
Styreformann
Født: 1923

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

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

Olav Thon er konsernsjef i Olav Thon Gruppen, og er i tillegg styreleder i Olav Thon Stiftelsen, Olav Thon Gruppen AS og Thon Holding AS.

Per 31.12.22 eide Olav Thon og nærstående 70.930 aksjer i selskapet. Olav Thon hadde ved samme tidspunkt ingen opsjoner i selskapet.



SISSEL BERDAL HAGA THON
Styremedlem
Født: 1940

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

Sissel Berdal Haga Thon arbeider aktivt som designansvarlig for alle Olav Thon Gruppens eiendommer.

Sissel Berdal Haga Thon er styremedlem i Olav Thon Stiftelsen og i Olav Thon Gruppen AS, styreleder i Olav Thons Legat, og styremedlem i Olav Thons DNT-stiftelse.

Per 31.12.22 eide Sissel Berdal Haga Thon og nærstående 70.930 aksjer i selskapet. Hun hadde ingen opsjoner.

Styremedlem siden 2010.



STIG O. JACOBSEN
Styremedlem
Født: 1955

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

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

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

Per 31.12.22 eide Stig O. Jacobsen og nærstående ingen aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner.

Styremedlem siden 2005.



LINE NORBYE

Styremedlem
Født: 1971

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

Per 31.12.22 eide Line Norbye indirekte 781.343 aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Styremedlem siden 2014.



ELISABETH HOLVIK

Styremedlem
Født: 1970

Elisabeth Holvik er utdannet sosialøkonom fra Universitetet i Bergen.

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

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

Per 31.12.22 eide Elisabeth Holvik og nærstående 1000 aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner.

Styremedlem siden 2021.



DAG TANGEVALD-JENSEN

Administrerende direktør
Født: 1960

Dag Tangevald-Jensen er civiløkonom fra Copenhagen Business School.

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

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

Per 31.12.22 eide Dag Tangevald-Jensen og nærstående 2.300 aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner.

Administrerende direktør siden 2000.



ÅRSRAPPORT 2022 | OLAV THON EIENDOMSELSKAP



KJETIL NILSEN

Varamedlem

Født: 1966

Kjetil Nilsen har teknisk utdanning fra Universitetet i Sørøst-Norge.

Kjetil Nilsen har siden 2022 vært ansatt som konsernsjef i Olav Thon Gruppen. Nilsen har vært ansatt i ulike tekniske lederstillinger Olav Thon Gruppen siden 1995, og sist som Konserndirektør Teknisk og medlem av konsernledelsen i Olav Thon Gruppen.

Kjetil Nilsen innehar en rekke tillits- og styreverv, blant annet er han styremedlem i Olav Thon Stiftelsen.

Per 31.12.2022 eide Kjetil Nilsen og nærstående ingen aksjer i selskapet.

Varamedlem siden 2022.



SIDE 26

OLAV THON EIENDOMSSKAP | ÅRSRAPPORT 2022

KONSERN**OPPSTILLING TOTALRESULTAT**

	Note	2022	2021
(Beløp i millioner kroner)			
Leieinntekter		3 219	2 990
Eiendomsrelaterte inntekter	7	1 006	939
Eiendomsrelaterte kostnader	8, 9	-1 346	-1 155
Netto leieinntekter	1	2 879	2 774
Andre driftsinntekter	7	158	165
Andre driftskostnader	8, 10	-83	-154
Administrasjonskostnader	8, 11	-180	-197
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	13	-26	-32
Forvaltningsresultat	1	2 747	2 558
Verdiendring investeringseiendommer	14, 29	114	1 790
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	3, 4, 5	122	283
Driftsresultat	1	2 984	4 631
Finansinntekter	12	58	118
Finanskostnader	12, 29	-786	-699
Verdiendring finansielle instrumenter	19	878	716
Netto finansposter		150	136
Resultat før skattekostnad		3 134	4 767
Endring utsatt skatt	25	-444	-736
Betalbar skatt	25	-224	-208
Skattekostnad	25	-668	-944
Resultat		2 466	3 822
Andre inntekter og kostnader:			
Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:			
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		-45	-103
Totalresultat		2 420	3 720
Resultat tilordnet:			
Aksjonærer		2 452	3 770
Ikke-kontrollerende eierinteresser		14	53
Totalresultat tilordnet:			
Aksjonærer		2 406	3 667
Ikke-kontrollerende eierinteresser		14	53
Resultat per aksje - basis og utvannet (i hele kroner)	27	24	36

**KONSERN****OPPSTILLING FINANSIELL STILLING**

	Note	31.12.2022	31.12.2021
(Beløp i millioner kroner)			
EIENDELER			
Investeringseiendommer	14, 29	57 699	56 866
Eierbenyttede eiendommer	13	186	187
Varige driftsmidler	13	50	58
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	3, 4, 5	2 965	3 004
Finansielle anleggsmidler	15, 21	374	445
Sum anleggsmidler		61 274	60 560
Kundefordringer og andre fordringer	16, 21	1 056	992
Bankinnskudd og kontanter	17, 21	254	448
Sum omløpsmidler		1 310	1 440
Sum eiendeler	1	62 584	62 000
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	20, 26	101	104
Overkurs	20	318	318
Annen egenkapital	20	31 815	30 484
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		438	436
Sum egenkapital		32 673	31 342
Utsatt skatt	25	7 940	7 493
Leieforpliktelse	29	196	341
Langsiktig rentebærende gjeld	21, 22, 24	17 605	16 780
Annen langsiktig gjeld	21, 22, 24	100	712
Sum langsiktig gjeld		25 841	25 325
Betalbar skatt	25	225	209
Kortsiktig rentebærende gjeld	21, 22, 24	2 622	3 335
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	21, 22, 24	1 224	1 790
Sum kortsiktig gjeld		4 070	5 333
Sum gjeld	1	29 911	30 658
Sum egenkapital og gjeld		62 584	62 000

Oslo 25. april 2023

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Olav Thon (styrets formann)

Stig O. Jacobsen

Sissel Berdal Haga Thon

Line Norbye

Elisabeth Holvik

Dag Tangevald-Jensen
(administrerende direktør)



SIDE 28

OLAV THON EIENDOMSSKAP | ÅRSRAPPORT 2022

KONSERN KONTANTSTRØMOPPSTILLING

		2022	2021
(Beløp i millioner kroner)			
Resultat før skatt		3 134	4 767
Verdiendring investeringseiendom	14	-114	-1 790
Verdiendring finansielle instrumenter	19	-878	-716
Kostnadsførte renter	12	760	670
Betalte renter		-747	-667
Betalte skatter		-207	-169
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	3, 4, 5	-122	-283
Ordinære avskrivninger/nedskrivninger	13	26	32
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter		-608	-159
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		1 243	1 684
Innbetalinger ved salg av investeringseiendom og varige driftsmidler		-	366
Utbetalinger ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler		-706	-873
Salg av dattersekskaper		191	-
Kjøp av dattersekskaper	6	-263	-
Innbetalinger ved andre investeringer		240	14
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-537	-492
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	23	9 404	14 550
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	23	-9 206	-15 245
Avdrag leieforpliktelser	23	-8	-11
Utbetaling av utbytte		-691	-520
Utbetaling ved kjøp av egne aksjer		-398	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-900	-1 226
Valutakurseffekter bankbeholdning		-0	-2
Netto endringer i kontanter og bankinnskudd		-194	-36
Kontanter og bankinnskudd 1.1.		448	484
Kontanter og bankinnskudd 31.12.		254	448
Utrukne kommitterte lånefasiliteter		4 885	7 766



KONSERN

OPPSTILLING OVER ENDRINGER I EGENKAPITAL

	Aksje- kapital	Overkurs	Omregnings- differanser	Opptjent egenkapital	Sikrings- reserve	Majoritets- aksjonærens andel av egenkapital	Ikke- kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
(Beløp i millioner kroner)								
Egenkapital 31.12.2020	104	318	32	27 310	-12	27 752	385	28 136
Resultat				3 770		3 770	53	3 822
Andre inntekter og kostnader			-103		0	-103		-103
Aksjeutbytte				-518		-518	-2	-520
Andre endringer				5		5	1	6
Egenkapital 31.12.2021	104	318	-70	30 567	-12	30 907	436	31 342
Resultat				2 452		2 452	14	2 466
Andre inntekter og kostnader			-45		0	-45		-45
Kjøp egne aksjer	-2			-396		-398		-398
Aksjeutbytte				-674		-674	-17	-691
Andre endringer				-6		-6	5	0
Egenkapital 31.12.2022	101	318	-116	31 943	-12	32 235	438	32 673



KONSERN NOTER

(I taloppstillingene er alle beløp i hele millioner kroner)

GENERELT

Olav Thon Eiendomsselskap ASA er et allmennaksjeselskap registrert i Norge og notert på Oslo Børs. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Stenersgata 2A i Oslo. Olav Thon Eiendomsselskap ASAs konsernregnskap for regnskapsåret 2022 ble vedtatt i styremøte den 25.04.23.

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

GRUNNLAG FOR UTARBEIDELSE AV ÅRSREGNSKAPET

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

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

- Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi
- Enkelte finansielle instrumenter vurderes til virkelig verdi over resultatet

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

NYE OG ENDREDE STANDARDER

Endringer i standarder og fortolkninger med ikrafttredelse 1. januar 2022 har ikke hatt vesentlig betydning på konsernregnskapet til Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

VESENTLIGE REGNSKAPSPRINSIPPER

Funksjonell valuta og presentasjonsvaluta

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

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

Konsolidering

Konsernregnskapet for Olav Thon Eiendomsselskap ASA omfatter regnskapet til morselskapet og selskaper hvor konsernet har kontroll på 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 fiertallet 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 virksomhetssammenslutning, blir regnskapsført i samsvar med oppkjøpsmetoden. Overtatte eiendeler og gjeld ved virksomhetssammenslutninger balanseføres til virkelig verdi i konsernet. Ikke-kontrollerende eierinteresser beregnes basert på forholdsmessig andel av eiendeler og gjeld. Forskjellen mellom anskaffelseskost ved oppkjøp og virkelig verdi av netto identifiserbare eiendeler på oppkjøpstidspunktet vil klassifiseres som goodwill.

Oppkjøp av selskaper som ikke er en 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 kontraktmessige avtalen om deling av kontroll over en ordning som bare foreligger når beslutninger om relevante aktiviteter krever enstemmighet mellom de partene som deler kontroll. Vurderingselementene som benyttes ved bestemmelse av om konsernet har felles kontroll eller 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 førstegangsinngregning 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 egne linjer i resultatregnskapet. Mottatt utbytte reduserer investeringens balanseførte verdi.



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

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

Driftssegmenter

For ledelsesformål er konsernet organisert i to strategiske driftssegmenter, henholdsvis "Kjøpesenter" og "Næringseiendom". De to driftssegmentene representerer ulike leietakerbehov og er derfor styrt delvis uavhengig av hverandre. Konsernet har virksomhet i to geografiske områder, Norge og Sverige.

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

Prinsipper for inntektsføring

Konsernets inntekter 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 markedsføring. Vederlaget for leie av butikklokale/næringslokale består av fast leie/minimumsleie og/eller omsetningsbasert leie. Betalingen for felleskostnader består av betaling for både 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 prinsipielt 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. Alle inntektene i konsernet inntektsføres over tid.

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

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

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

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

Agent- prinsipiell vurdering

Konsernet har vurdert hvorvidt det er agent eller prinsipiell 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 eller avvise hva som skal utføres/ bestilles som påvirker elementene innenfor felleskostnader. Det er ingen leietakere som forvalter en bestilling mot leverandør, eller har beslutningsmyndighet om hva som skal prioriteres. Videre er det utleier som har anledning til å fastsette priser som skal belastes felleskostnadene. Konsernet 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 prinsipiell.

Driftskostnader

Eiendomsrelaterte kostnader inkluderer kostnader knyttet til forvaltning av eiendommene, kostnader knyttet til utleie, markedsføring av eiendommene, eiers andel av felleskostnader samt drifts- og vedlikeholdskostnader.

Andre driftskostnader inkluderer kostnader knyttet til aktiviteter i ikke eiendomsrelatert virksomhet.

Administrasjonskostnader gjelder kostnader som ikke direkte er knyttet til drift og utleie av eiendommene eller til ikke

eiendomsrelatert virksomhet, og inkluderer kostnader knyttet til overordnede eier- og konsernfunksjoner.

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.

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 14.

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

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

Varige driftsmidler

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

Konsernet som leietaker

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

Innregning av leieavtaler og innregningsunntak

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

Leieforpliktelser

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

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

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

Bruksrette eiendeler

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

Revurdering og endring av leieavtaler

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

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

Finansielle instrumenter

Et finansielt instrument er enhver kontrakt som gir opphav til en finansiell eiendel for et foretak og en finansiell forpliktelse eller et egenkapitalinstrument for et annet foretak. Finansielle instrumenter innregnes i balansen når konsernet har blitt part i instrumentets kontraktmessige betingelser. Finansielle instrumenter fraregnes når de kontraktmessige 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
- 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 resultatet 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. Kundeordringer som ikke har et betydelig finansieringselement er målt til transaksjonsprisen i samsvar med IFRS 15 Inntekter fra kontrakter med kunder.

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 resultatet. 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 resultatet.

Put og call opsjon minoritet

Morselskapet 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 utvælseskursen 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.

Egne aksjer

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

Omregningsdifferanser

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

Utbytte

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. Betaibar 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.



INNHOLDSFORTEGNELSE

Note 1	Segmentinformasjon	36
Note 2	Datterselskaper (DS)	38
Note 3	Felleskontrollerte virksomheter (FKV)	40
Note 4	Tilknyttede selskaper (TS)	43
Note 5	Balanseførte verdier felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	44
Note 6	Oppkjøp	44
Note 7	Driftsinntekter fra kontrakter med kunder	45
Note 8	Lønnskostnader	46
Note 9	Eiendomsrelaterte kostnader	48
Note 10	Andre driftskostnader	48
Note 11	Administrasjonskostnader	48
Note 12	Finansinntekter og finanskostnader	49
Note 13	Varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer	49
Note 14	Investerings eiendom	50
Note 15	Finansielle anleggsmidler	52
Note 16	Kundefordringer, kontraktsforpliktelser og andre fordringer	53
Note 17	Bankinnskudd og kontanter	53
Note 18	Finansiell risikostyring	53
Note 19	Renteswapavtaler	55
Note 20	Kapitalstruktur og egenkapital	56
Note 21	Klassifisering og måling av finansielle eiendeler og finansielle forpliktelser	57
Note 22	Kortsiktig og langsiktig gjeld	58
Note 23	Avstemming av forpliktelser fra finansieringsaktiviteter	59
Note 24	Forfallsstruktur finansielle forpliktelser	59
Note 25	Skatt	60
Note 26	Aksjekapital og aksjonærinformasjon	61
Note 27	Resultat per aksje	62
Note 28	Nærstående parter	63
Note 29	Leieavtaler	64
Note 30	Betingede forpliktelser	65
Note 31	Vesentlige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger	65
Note 32	Hendelser etter balansedagen	65



NOTE 1 SEGMENTINFORMASJON

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

Driftssegmentresultat 2022

	Driftssegment			Geografiske områder			
	Kjøpesenter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	2 375	844		3 219	3 015	203	3 219
Eiendomsrelaterte inntekter	883	123		1 006	937	69	1 006
Eiendomsrelaterte kostnader	-1 063	-283		-1 346	-1 190	-155	-1 346
Netto leieinntekter	2 194	684	-	2 879	2 762	117	2 879
Andre driftsinntekter ¹	103		55	158	158		158
Andre driftskostnader	-39		-44	-83	-83		-83
Administrasjonskostnader	-143	-37		-180	-167	-14	-180
Ordinære avskrivinger	-16	-10		-26	-26		-26
Forvaltningsresultat	2 099	637	11	2 747	2 644	103	2 747
Verdiendring investeringseiendommer	174	-60		114	5	109	114
Andel resultat i FKV og TS	122	-1		122	122		122
Driftsresultat	2 396	577	11	2 984	2 771	212	2 984

Driftssegmentresultat 2021

	Driftssegment			Geografiske områder			
	Kjøpesenter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter ²	2 188	801		2 990	2 796	193	2 990
Eiendomsrelaterte inntekter	826	113		939	868	71	939
Eiendomsrelaterte kostnader	-851	-304		-1 155	-1 033	-122	-1 155
Netto leieinntekter	2 164	610	-	2 774	2 631	143	2 774
Andre driftsinntekter	91		74	165	165		165
Andre driftskostnader	-90		-63	-154	-154		-154
Administrasjonskostnader	-164	-33		-197	-184	-13	-197
Ordinære avskrivinger	-19	-12		-32	-32		-32
Forvaltningsresultat	1 982	565	11	2 558	2 428	130	2 558
Verdiendring investeringseiendommer	837	954		1 790	1 838	-47	1 790
Andel resultat i FKV og TS	279	4		283	283		283
Driftsresultat	3 097	1 523	11	4 631	4 548	83	4 631

¹ Inkluderer gevinst ved salget av Amfi Drift konsern på 69 millioner kroner, se note 28.

² For å avhjelpe situasjonen for leietakere som i betydelig grad er rammet av koronapandemien, valgte konsernet å gi leiereduksjoner på totalt 25 millioner kroner, som i sin helhet er innregnet i resultatet for 2021.

Transaksjoner mellom segmentene skjer til ordinære betingelser som ville ha vært de samme for uavhengige parter. Eliminering av inntekter mellom segmentene kjøpesenter og næringseiendom er 55 millioner kroner (49) for 2022.

**Segmenteiendeler og -gjeld per 31.12.2022 og tilgang for året**

	Driftssegment			Geografiske områder			
	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Ikke allokert	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Investerings eiendom	40 975	16 724	-	57 699	54 555	3 144	57 699
Andre eiendeler	-	-	1 920	1 920	1 865	55	1 920
Felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2 965	-	-	2 965	2 965	-	2 965
Sum eiendeler	43 940	16 724	1 920	62 584	59 385	3 199	62 584
Gjeld og forpliktelser	-	-	29 911	29 911	29 669	242	29 911
Tilgang (note 13 og 14)	715	256	-	971	959	12	971

Segmenteiendeler og -gjeld per 31.12.2021 og tilgang for året

	Driftssegment			Geografiske områder			
	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Ikke allokert	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Investerings eiendom	40 353	16 513	-	56 866	53 750	3 117	56 866
Andre eiendeler	-	-	2 130	2 130	2 062	68	2 130
Felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	3 004	-	-	3 004	3 004	-	3 004
Sum eiendeler	43 357	16 513	2 130	62 000	58 816	3 184	62 000
Gjeld og forpliktelser	-	-	30 658	30 658	30 425	233	30 658
Tilgang (note 13 og 14)	546	328	-	874	826	47	874

Segmenteiendeler består i all hovedsak av investerings eiendommer. Andre eiendeler og gjeld og forpliktelser er ikke allokert.



NOTE 2 DATTERSELSKAPER (DS)

	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2022	Eierandel/ stemmerett 2021
AS Åsane Senter	2016	Ulset	100 %	100 %
Bergen Storsenter AS	1996	Oslo	100 %	100 %
Bowling 1 Vestkanten AS	2010	Bergen	89 %	89 %
Detaljhandelshuset i Hyllinge AB	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Hageby Centrum	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Lantmäteribacken	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Sollentuna Centrum	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Överby Köpcentrum	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Överby Köpcentrum 2	2015	Stockholm	100 %	100 %
Gardermoen Park AS	2001	Oslo	100 %	100 %
Info-Rama AS	1998	Oslo	100 %	100 %
Jessheim Storsenter AS	1998	Oslo	100 %	100 %
Nygårdstangen Utvikling AS	2020	Bergen	100 %	100 %
Mitticity i Karistad Fastighets AB	2014	Stockholm	100 %	100 %
Molde Storsenter AS	2008	Molde	100 %	100 %
OTE Eiendom AS	2019	Oslo	100 %	100 %
Sartor Storsenter AS	2015	Fjell	60 %	60 %
Straume Restaurantdrift AS	2019	Fjell	60 %	60 %
Thon Fastigheter AB	2014	Stockholm	100 %	100 %
Thon Norheim Eiendom AS	2015	Oslo	100 %	100 %
Thon Storo AS	1994	Oslo	100 %	100 %
Thon Straume AS	2015	Fjell	100 %	100 %
Thon Åsane AS	2012	Oslo	100 %	100 %
Time Park Service AS	2007	Oslo	100 %	100 %
Vannkanten Badeland AS	2010	Bergen	89 %	89 %
Vestkanten AS	2010	Bergen	89 %	89 %
Åsane Storsenter DA	2016	Ulset	100 %	100 %
Amfi AS	1996	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Longyearbyen AS	2013	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Moa AS	2003	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Drift AS ¹	1993	Surnadal	0 %	100 %
Amfi Drift Storebrand AS ¹	2010	Surnadal	0 %	100 %
Amfi Fannestrand AS	2018	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Kreativ AS ¹	2005	Surnadal	0 %	100 %
Axess Eiendom AS	2019	Surnadal	100 %	100 %
Axess Basecamp 1 AS	2019	Surnadal	100 %	100 %
Breivika Næringspark AS	2015	Surnadal	100 %	100 %
Breiviktunet AS	2015	Surnadal	100 %	100 %
Drøbak City AS	1998	Surnadal	100 %	100 %
Komsa Parkering AS	2007	Surnadal	65 %	65 %
L.A.Meyer Eiendom AS	2001	Surnadal	100 %	100 %
Moa Vest AS	2003	Surnadal	78 %	78 %
Portalen AS	2010	Surnadal	100 %	100 %
Sentrum Breivika AS	2014	Surnadal	100 %	100 %
Solco AS	2019	Surnadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Midt AS	2005	Surnadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Nord AS	1999	Surnadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Sør AS	2005	Surnadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Vest AS	1993	Surnadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Øst AS	2013	Surnadal	100 %	100 %



	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2022	Eierandel/ stemmerett 2021
Amfi Bolig AS	2021	Surnadal	100 %	100 %
Vålerveien 257 AS	2013	Surnadal	100 %	100 %
Eiendomsselskapet Bryggerikvartalet AS	2020	Surnadal	100 %	100 %
Eiendomsselskapet Triade AS	2020	Surnadal	100 %	100 %
Hustadgården Eiendom AS	2020	Surnadal	100 %	100 %
Hustadgården ANS	2020	Surnadal	100 %	100 %
Holterveien 1-3 AS ²	2022	Surnadal	100 %	0 %
Holterveien 7 AS ²	2022	Surnadal	100 %	0 %
Stokkeholm Eiendom Moa AS ²	2022	Surnadal	100 %	0 %
Storgata 34 AS ²	2022	Surnadal	100 %	0 %

¹⁾ Selskapet er solgt til Thon Holding AS i 2022.

²⁾ Selskapet er anskaffet i 2022.

Morselskapet har en kjøpsopsjon og minoritetsseier har en saigsopsjon 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.



SIDE 40

OLAV THON EIENDOMSSKAP | ÅRSRAPPORT 2022

NOTE 3 FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER (FKV)

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

	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2022	Eierandel/ stemmerett 2021
Olav Thon Eiendomsselskap konsern				
Lagunen AS	1994	Bergen	42 %	42 %
Lagunen DA	2001	Bergen	50 %	50 %
Lagunen Eiendom AS	1995	Bergen	42 %	42 %
Sørlandssenteret DA konsern				
Sørlandssenteret DA	2009	Bergen	50 %	50 %
Sørlandssenteret Eiendom AS	2009	Bergen	50 %	50 %
Amfi AS konsern				
Elvegaten Eiendom AS	2012	Surnadal	50 %	50 %
AmCo Eiendom AS konsern				
Amfi Bygg Fauske AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Årnes AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Elverum AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Frustuvegen 1 AS ¹⁾	2022	Surnadal	50 %	0 %
Amfi Bygg Eidsvoll AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Sogningen Storsenter AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Dølstugu Eiendom AS	2009	Surnadal	25 %	25 %
AmCo Bygg Nærbø AS	2008	Surnadal	25 %	25 %
AmCo Bygg 2 Nærbø AS	2008	Surnadal	25 %	25 %
Coop Rørvik Eiendom AS	2011	Surnadal	25 %	25 %
Skippergata 1 AS	2013	Surnadal	25 %	25 %
Orkland Kjøpesenter AS konsern				
OTI-Senteret Eiendom AS	2016	Surnadal	50 %	50 %
Bårdshaug Nord AS	2012	Surnadal	50 %	50 %
Bårdshaug Vest Handelpark AS	2013	Surnadal	50 %	50 %
Laksøra Orkanger AS	2018	Surnadal	50 %	50 %
Orkangerveien AS	2019	Surnadal	50 %	50 %

¹⁾ Selskapet er anskaffet i 2022.



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

2022	Lagunen DA	Lagunen Eiendom AS	Sørlands-senteret DA	Orkland Kjøpe-senter AS	Amco Eiendom AS	Øvrige selskaper	Sum
	50 %	42 %	50 %	50 %	50 %		
Driftsinntekter	49	8	96	37	94	13	297
Verdiendring investeringseiendom	71	7	-119	-4	-58	-1	-105
Verdiendring finansielle instrumenter	-	-	-	6	17	-	23
Kostnader	-4	-2	-40	-19	-58	-13	-135
Skattekostnad	-	-3	13	-5	1	0	7
Resultat	117	10	-50	15	-5	-0	86
Investeringseiendom	948	126	1 065	447	920	43	3 549
Øvrige eiendeler	16	21	4	51	109	16	217
Sum eiendeler	964	147	1 069	498	1 029	59	3 766
Egenkapital	672	96	1 018	219	421	11	2 437
Langsiktig gjeld	289	50	32	264	559	35	1 230
Kortsiktig gjeld	3	1	18	15	49	12	99
Sum egenkapital og gjeld	964	147	1 069	498	1 029	59	3 766

Det er mottatt utbytte på 107 millioner kroner fra felleskontrollert virksomhet i 2022.

2021	Lagunen DA	Lagunen Eiendom AS	Sørlands-senteret DA	Orkland Kjøpe-senter AS	Amco Eiendom AS	Øvrige selskaper	Sum
	50 %	42 %	50 %	50 %	50 %		
Driftsinntekter	46	8	91	35	95	11	287
Verdiendring investeringseiendom	27	-6	-20	34	90	4	129
Verdiendring finansielle instrumenter	-	-	-	5	12	-	17
Kostnader	-3	-2	-36	-17	-54	-10	-122
Skattekostnad	-	0	-8	-13	-31	-1	-54
Resultat	71	-0	26	45	112	5	258
Investeringseiendom	870	116	1 175	450	908	44	3 563
Øvrige eiendeler	18	23	76	32	95	14	259
Sum eiendeler	888	139	1 251	483	1 003	58	3 822
Egenkapital	555	86	1 175	204	427	12	2 458
Langsiktig gjeld	331	52	54	265	525	35	1 262
Kortstiktig gjeld	2	1	22	14	52	11	101
Sum egenkapital og gjeld	888	139	1 251	483	1 003	58	3 822

Det er ikke mottatt utbytte fra felleskontrollert virksomhet i 2021.



SIDE 42

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP | ÅRSRAPPORT 2022

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

2022	Lagunen DA	Lagunen Eiendom AS	Sørlands-senteret DA	Orkland Kjøpesenter AS	Amco Eiendom AS
Driftsinntekter	98	18	193	74	187
Verdiendring investeringseiendom	142	16	-238	-8	-117
Verdiendring finansielle instrumenter	-	-	-	12	34
Kostnader	-7	-5	-81	-37	-117
Skattekostnad	-	-6	27	-10	3
Resultat	234	23	-99	30	-11
Investeringseiendom	1 896	300	2 131	894	1 840
Øvrige eiendeler	33	50	7	102	217
Sum eiendeler	1 929	351	2 138	996	2 058
Egenkapital	1 343	228	2 037	438	843
Langsiktig gjeld	579	120	65	528	1 118
Kortsiktig gjeld	7	3	36	30	97
Sum egenkapital og gjeld	1 929	351	2 138	996	2 058
2021	Lagunen DA	Lagunen Eiendom AS	Sørlands-senteret DA	Orkland Kjøpesenter AS	Amco Eiendom AS
Driftsinntekter	93	18	182	71	190
Verdiendring investeringseiendom	54	-14	-41	68	179
Verdiendring finansielle instrumenter	-	-	-	9	25
Kostnader	-5	-6	-73	-33	-108
Skattekostnad	-	0	-16	-26	-63
Resultat	141	-1	53	89	223
Investeringseiendom	1 739	277	2 350	901	1 816
Øvrige eiendeler	37	55	152	65	190
Sum eiendeler	1 776	332	2 502	965	2 007
Egenkapital	1 109	205	2 351	408	853
Langsiktig gjeld	663	123	107	530	1 049
Kortsiktig gjeld	4	3	43	27	104
Sum egenkapital og gjeld	1 776	332	2 502	965	2 007



NOTE 4 TILKNYTTETE SELSKAPER (TS)

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2022	Eierandel/ stemmerett 2021
Harald Kværner Eiendom AS	Eiendom	2004	Ullensaker	34 %	34 %
Petterssonhjørnet 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 %

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

2022	100 % av vesentlige TS-er		Konsernets andel i tilknyttede selskaper			
	Harald Kværner Eiendom AS	Møre-Sentrene Moa Syd AS	Harald Kværner Eiendom AS	Møre-Sentrene Moa Syd AS	Andre tilknyttede selskaper	Sum tilknyttede selskaper
Driftsinntekter	129	37	44	15	1	59
Verdiendring investeringseiendom	26	2	9	1	0	10
Verdiendring finansielle instrumenter	-	-	-	-	-	-
Kostnader	-67	-1	-23	-0	-0	-23
Skattekostnad	-20	-9	-7	-3	-0	-10
Resultat	69	30	24	12	0	36
Investeringseiendom	1 828	650	623	258	6	887
Øvrige eiendeler	279	70	95	28	1	124
Sum eiendeler	2 107	720	718	286	7	1 011
Egenkapital	848	594	289	236	4	528
Langsiktig gjeld	1 229	107	419	43	3	464
Kortsiktig gjeld	31	19	10	7	0	18
Sum egenkapital og gjeld	2 107	720	718	286	7	1 011

Det er mottatt utbytte fra tilknyttede selskaper på 53 millioner kroner i 2022.

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

Det er mottatt utbytte fra tilknyttede selskaper på 18 millioner kroner i 2021.



SIDE 44

OLAV THON EIENDOMSSKAP | ÅRSRAPPORT 2022

NOTE 5 BALANSEFØRTE VERDIER FELLESKONTROLLERTE OG TILKNYTTETE SELSKAPER

	2022	2021
Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter	2 437	2 458
Konsernets andel av egenkapitalen i tilknyttede selskaper	528	545
Balanseført verdi 31.12.	2 965	3 004
Balanseført verdi 01.01.	3 004	2 740
Konsernets andel resultater i felleskontrollerte virksomheter	86	258
Konsernets andel resultater i tilknyttede selskaper	36	25
Mottatt utbytte fra felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper	-160	-18
Tilgang / avgang selskaper	0	-
Balanseført verdi 31.12.	2 965	3 004
Konsernets andel av resultatet i felleskontrollerte virksomheter	86	258
Konsernets andel av resultatet i tilknyttede selskaper	36	25
Konsernets andel av resultatet	122	283

NOTE 6 OPPKJØP

2022

Følgende oppkjøp i datterselskaper er foretatt:

Navn	Segment	Eierandel/ stemmerett	Kommune	Dato for overtagelse	Anskaffelses- kost	Driftsinntekt innregnet	Resultat innregnet
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	0	0
Sum oppkjøp					263	12	7

	Bokførte verdier i selskapene	Merverdi ved oppkjøp	Balanseførte verdier
Anleggsmidler	16	247	263
Finansielle anleggsmidler	9		9
Utsatt skatt	1		1
Langsiktig gjeld	8		8
Netto identifiserbare eiendeler og gjeld	16	247	263

Herav betalt kontant	263
Kontanter overdratt	0
Netto utgående kontantstrømmer	263

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

2021

Det er ikke gjennomført betydelige oppkjøp i 2021.



NOTE 7 DRIFTSINNETEKTER FRA KONTRAKTER MED KUNDER

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

	2022	2021
Felleskostnader, viderebelastet leietaker	929	799
Eiendomsrelaterte inntekter	77	140
Sum eiendomsrelaterte inntekter	1 006	939
Forvaltningsinntekter	9	40
Øvrige driftsinntekter	149	125
Sum andre driftsinntekter	158	165

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

2022	Driftssegment			Konsern
	Kjøpesenter	Næringseiendom	Annen virksomhet	
Eiendomsrelaterte inntekter	883	123	-	1 006
Andre driftsinntekter	103	-	55	158
Sum	986	123	55	1 164
2021	Kjøpesenter	Næringseiendom	Annen virksomhet	Konsern
Eiendomsrelaterte inntekter	826	113	-	939
Andre driftsinntekter	91	-	74	165
Sum	918	113	74	1 104

Leveringsforpliktelser

Under gis en beskrivelse av konsernets leveringsforpliktelser og tilhørende regnskapsføring:

Eiendomsrelaterte inntekter

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

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

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

Andre driftsinntekter

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



SIDE 46

OLAV THON EIENDOMSSKAP | ÅRSRAPPORT 2022

NOTE 8 LØNNSKOSTNADER

	2022	2021
Lønninger	182	249
Arbeidsgiveravgift	25	32
Pensjonskostnader	9	12
Andre ytelser	3	5
Viderefakturert	-137	-137
Sum	82	160

Lønnskostnadene fordeles på følgende poster i resultatregnskapet:

	Note 9	Note 10	Note 11		
Eiendomsrelaterte kostnader	39	33	10	39	59
Andre driftskostnader				33	77
Administrasjonskostnader				10	25
Sum	82			82	160

Antall årsverk	292	391
----------------	-----	-----

Lønn og godtgjørelse til ledende personer

Ledende personer (tall i hele tusen)	År	Fast lønn og godtgjørelse				Pensjon	Total godtgjørelse
		Fast lønn	Honorar	Naturallytelser			
Dag Tangevald-Jensen ¹ , Adm. Direktør	2022	2 170	-	3	37	2 210	
	2021	2 095	-	3	32	2 130	
Olav Thon, Styrets leder	2022	-	150	-	-	150	
	2021	-	100	-	-	100	
Sissel Berdal Haga Thon, Styremedlem	2022	-	150	-	-	150	
	2021	-	130	-	-	130	
Line Norbye, Styremedlem og leder av revisjonsutvalg	2022	-	200	-	-	200	
	2021	-	130	-	-	130	
Stig O. Jacobsen ² , Styremedlem	2022	-	150	-	-	150	
	2021	-	130	-	-	130	
Elisabeth Holvik ² , Styremedlem og medlem av revisjonsutvalg	2022	-	200	-	-	200	
	2021	-	100	-	-	100	

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

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



Sammenligning av lønn og godtgjørelse de siste fem regnskapsårene

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

	Årlig endring i prosent				
	2018	2019	2020	2021	2022
(tall i hele tusen og prosent)					
Lønn og godtgjørelse til ledende personer					
Dag Tangevald-Jensen, Adm. Direktør	1943 (5 %)	2025 (4 %)	2074 (2 %)	2130 (3 %)	2210 (4 %)
Olav Thon, Styrets leder	100 (0 %)	100 (0 %)	100 (0 %)	100 (0 %)	150 (50 %)
Sissel Berdal Haga Thon, Styremedlem	130 (0 %)	130 (0 %)	130 (0 %)	130 (0 %)	150 (15 %)
Line Norbye, Styremedlem og leder av revisjonsutvalget	100 (0 %)	100 (0 %)	100 (0 %)	130 (0 %)	200 (54 %)
Stig O. Jacobsen, Styremedlem	130 (0 %)	130 (0 %)	130 (0 %)	130 (0 %)	150 (15 %)
Elisabeth Holvik, Styremedlem og medlem av revisjonsutvalget	-	-	-	100 (0 %)	200 (100 %)
Gjennomsnittlig godtgjørelse til ansatte					
Olav Thon Eiendomsselskap ASA ³	688 (2 %)	723 (5 %)	-	-	-
Olav Thon Eiendomsselskap konsern gjennomsnittlig godtgjørelse ⁴	636 (0 %)	640 (1 %)	650 (2 %)	660 (2 %)	644 (-2 %)
Olav Thon Eiendomsselskap konsern faktisk lønnsoppgjør i %	2,8 %	3,3 %	1,8 %	2,5 %	4,2 %
Konsernets resultater					
Leieinntekter (beløp i millioner)	2 828	2 984	2 962	2 990	3 219
Egenkapitalandel	46 %	46 %	47 %	51 %	52 %

¹⁾ Ole-Christian Hallerud var innleid konstituert adm.direktør i perioden 1.februar til 11.mai 2022, og belastet lønnskostnadene med 700 tusen kroner. Oppgitt lønn og godtgjørelse til adm.direktør er for hele 2022.

²⁾ I 2022 ble Elisabeth Holvik medlem av revisjonsutvalget, og Stig O. Jacobsen fratradte sin rolle i revisjonsutvalget.

³⁾ Fra 2020 er det kun administrerende direktør som er ansatt i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

⁴⁾ Sammenligningstallene er endret etter avlagt rapport i 2021 ved at det er lagt inn gjennomsnittlig lønn og godtgjørelse. Utrekket for beregningen inneholder noe unøyaktigheter, og derfor fremstilles lønnsveksten som tilsynelatende svak. Per 2. kvartal 2022 ble Amfi Drift konsern med 157 år-sverk solgt. Gjennomsnittslønnen i Amfi Drift konsern var høyere enn resten av konsernet, og dette er forklaringen på nedgangen i gjennomsnittlig lønn og godtgjørelse til ansatte i 2022.

Retningslinjer for fastsettelse av lønn og godtgjørelse til ledende personer

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

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

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

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



SIDE 48

OLAV THON EIENDOMSSKAP | ÅRSRAPPORT 2022

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

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

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

Revisjonshonorar/-tjenester:	2022	2021
(kostnadsførte beløp i hele tusen kroner, ekskl. mva)		
Lovpålagt revisjon	3 287	3 349
Andre attestasjonstjenester	94	225
Skatterådgivning	28	98
Andre tjenester utenfor revisjon	32	350
Sum	3 441	4 022

NOTE 9 EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER

	2022	2021
Vedlikeholdskostnader	147	111
Felleskostnader (viderebelastet leietakere)	879	756
Felleskostnader (utleiers andel)	127	98
Andre eiendomsrelaterte kostnader	153	130
Lønnskostnader (se note 8)	39	59
Sum	1 346	1 155

NOTE 10 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

	2022	2021
Leiekostnader	1	4
Varekostnader	27	37
Andre driftskostnader	23	36
Lønnskostnader (se note 8)	33	77
Sum	83	154

NOTE 11 ADMINISTRASJONSKOSTNADER

	2022	2021
Administrasjonshonorarer (se note 28)	161	137
Leiekostnader	0	1
Andre administrasjonskostnader	9	33
Lønnskostnader (se note 8)	10	25
Sum	180	197



NOTE 12 FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER

	2022	2021
Renteinntekter	15	5
Valutagevinst	43	113
Øvrige finansinntekter	-0	0
Sum finansinntekter	58	118
Rentekostnader obligasjonslån (regnskapsført til amortisert kost)	308	160
Rentekostnader sertifikatlån (regnskapsført til amortisert kost)	14	8
Rentekostnader derivater (regnskapsført til virkelig verdi)	225	359
Annen rentekostnad (regnskapsført til amortisert kost)	198	118
Rentekostnader leieforpliktelser (se note 29)	15	25
Valutatap	-0	0
Øvrige finanskostnader	25	29
Sum finanskostnader	786	699
Valutaposter		
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta (ført over OCI)	-45	-103
Valutakurseffekter bankbeholdninger	-0	-2
Øvrige valutaposter	43	115
Sum valutaeffekter	-3	10

NOTE 13 VARIGE DRIFTSMIDLER OG EIERBENYTTETE EIENDOMMER

2022	Eierbenyttede eiendommer	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.2022	191	7	315	513
Tilgang	2	-	22	24
Avgang	-	-	-6	-6
Omregningsdifferanser	-	-	-0	-0
Anskaffelseskost per 31.12.2022	193	7	331	531
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2022	-7	-1	-287	-295
Omregningsdifferanser	-	-	0	0
Balansført verdi per 31.12.2022	186	6	44	236
Årets avskrivninger	-2	-0	-24	-26
Årets nedskrivninger	-	-	-	-
Sum av- og nedskrivninger varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer	-2	-0	-24	-26
Økonomisk levetid	10–67 år	5–10 år	3–10 år	
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	



SIDE 50

OLAV THON EIENDOMSSKAP | ÅRSRAPPORT 2022

2021	Eierbenyttede eiendommer	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.2021	191	7	303	501
Tilgang	-	-	14	14
Avgang	-	-	-2	-2
Omregningsdifferanser	-	-	-0	-0
Anskaffelseskost per 31.12.2021	191	7	315	513
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2021	-4	-1	-263	-268
Omregningsdifferanser	-	-	-	-
Balanseført verdi per 31.12.2021	187	6	52	245
Årets avskrivninger	-2	-0	-28	-30
Årets nedskrivninger	-	-	-	-
Sum av- og nedskrivninger varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer	-2	-0	-28	-30
Avskrivninger rett til bruk eiendeler				-2
Sum av- og nedskrivninger i resultatet				-32
Økonomisk levetid	10–67 år	5–10 år	3–10 år	
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

NOTE 14 INVESTERINGSEIENDOM

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

Fremtidige leieinnbetalinger

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

Avkastningskrav (Yield)

Avkastningskravet fastsettes basert på eksisterende markedsrente, justert for estimert usikkerhet i forhold til størrelse og tidspunkt på de fremtidige kontantstrømmene. Der det finnes sammenliknbare referansetransaksjoner tas det utgangspunkt i disse i vurdering av eiendommens avkastningskrav

Estimert ledighet

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

Eierkostnader

Eierkostnader estimeres basert på gjennomsnittlig 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 ett 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 klimarisikoanalyse av konsernet.



Bevegelse investeringseiendom	Næringseiendom	Kjøpesenter	Sum
Sum virkelig verdi investeringseiendom 01.01.2021	15 470	39 330	54 800
Tilgang:			
-Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	328	531	859
-Avgang selskaper/investeringseiendom	-275	-94	-369
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi	957	845	1 802
Netto endring rett til bruk eiendeler som følge av justering til virkelig verdi	-3	-9	-12
Tilgang og avgang rett til bruk eiendeler	0	1	1
Valutaeffekter	-	-215	-215
Andre endringer	36	-36	-0
Sum virkelig verdi investeringseiendom 31.12.2021	16 513	40 353	56 866
Investeringseiendom - eiet - virkelig verdi 01.01.2022	16 494	40 036	56 530
Investeringseiendom - rett til bruk eiendeler - virkelig verdi 01.01.2022	19	318	337
Sum virkelig verdi investeringseiendom 01.01.2022	16 513	40 353	56 866
Tilgang:			
-Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	256	428	684
-Tilgang selskaper/investeringseiendom	-	262	262
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi	-57	182	126
Netto endring rett til bruk eiendeler som følge av justering til virkelig verdi	-3	-8	-11
Tilgang og avgang rett til bruk eiendeler	-	-136	-136
Valutaeffekter	-	-94	-94
Andre endringer	15	-14	1
Sum virkelig verdi investeringseiendom 31.12.2022	16 724	40 975	57 699
herav investeringseiendom - eiet	16 708	40 801	57 509
herav investeringseiendom - rett til bruk eiendeler	16	174	190

Oversikt input til verdsettelse - eiet investeringseiendom	2022		2021	
	Næringseiendom	Kjøpesenter	Næringseiendom	Kjøpesenter
Verdsettelsesnivå	3	3	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF	DCF	DCF
Virkelig verdi	16 708	40 801	16 494	40 036
Antall kvadratmeter	379 520	1 375 764	375 977	1 298 524
Faktisk leie per kvm. (intervall)	800-17 000	550-12 000	800-17 000	550-12 000
Faktisk leie per kvm. (snitt)	1 961	1 821	1 903	1 864
Lengde på eksisterende leiekontrakter (intervall)	1-15 år	1-10 år	1-15 år	1-10 år
Gjenværende lengde på eksisterende leiekontrakter (snitt)	5,3 år	4,0 år	5,2 år	4,1 år
Markedsleie per kvm (intervall)	800-17 000	550-12 000	800-17 000	550-12 000
Markedsleie per kvm (snitt)	2 079	1 898	2 013	1 952
Forventet prisstigning	2,2 %	2,2 %	2,0 %	2,0 %
Faktisk ledighet	4,1 %	3,3 %	3,3 %	3,8 %
Avkastningskrav (intervall)	3,1 % -7,9 %	4,3 %- 8,2 %	3,0 %-7,9 %	4,5 %-8,0 %
Avkastningskrav (snitt)	4,2 %	5,5 %	4,1 %	5,3 %



SIDE 52

OLAV THON EIENDOMSSKAP | ÅRSRAPPORT 2022

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

	2022	2021
Kostpris 31.12.	33 153	32 577
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.	-6 478	-5 845
Bokført verdi etter historisk kost 31.12.	26 675	26 732
Balanseført verdi av investeringseiendom som er pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 24):	25 918	29 213

Det gjennomsnittlige avkastningskravet for hovedsegmentene:

	2022		2021	
	Næringseiendom	Kjøpesentereieiendom	Næringseiendom	Kjøpesentereieiendom
Avkastningskrav	4,21 %	5,46 %	4,08 %	5,34 %

Tabellen nedenfor viser hvordan verdien på konsernets investeringseiendommer 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	64 325	71 425	78 525
- 0,5 %-poeng	57 382	63 711	70 040
Uendret	51 801	57 509	63 218
+ 0,5 %-poeng	47 215	52 414	57 613
+ 1,0 %-poeng	43 381	48 154	52 927

NOTE 15 FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

	2022	2021
Lån til felleskontrollerte virksomheter	279	323
Andre fordringer	95	122
Sum	374	445



NOTE 16 KUNDEFORDRINGER, KONTRAKTSFORPLIKTELSE OG ANDRE FORDRINGER

	2022	2021
Kundefordringer	897	865
Andre kortsiktige fordringer	198	170
Sum	1 095	1 035
Avsetning til forventet kredittap	-39	-42
Sum	1 056	992

Aldersfordelte kundefordringer		
Ikke forfalt	816	761
0-30	36	43
31-60	9	17
61-90	-	-
Over 90 dager	36	43
Sum	897	865

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

Konsernet har ikke kontraktsforpliktelser og kontraktseiendeler per 31.12.2022.

NOTE 17 BANKINNSKUD OG KONTANTER

	2022	2021
Kontanter og bankinnskudd	254	447
Bundne midler	0	1
Sum	254	448

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 husleiedeposittum 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 fortsatt er noe usikkerhet knyttet til utviklingen for noen av konsernets leietakere, men usikkerheten er redusert. 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 gjeldsforpliktelser etter hvert som de forfaller. Likviditetsrisikoen dempes ved å ha store tilgjengelige likviditetsreserver, en moderat belåningsgrad, langsiktige låneavtaler og ved å anvende ulike finansieringskilder og - markeder. Likviditetsreserven består av likvide omøpsmidler 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 bidra til å redusere den finansielle risikoen vesentlig. Likviditetsrisikoen som knyttes til refinansiering av konsernets gjeld dempes ved at



ulike finansieringskilder anvendes, og at refinansieringsbehovet innenfor de neste 12 måneder balanseres i forhold til konsernets likviditetsreserve. Det vises til note 24. Konsernets målsetting er at likviditetsreserven skal være 100 % av gjeldsforfall de neste 12 måneder. Per 31.12.2022 utgjør likviditetsreserven 195 % av gjeldsforfall de neste 12 måneder.

Det foreligger finansielle covenantskrav (låneforutsetninger) i noen av konsernets banklån avtaler knyttet til egenkapitalandel, rentedeckningsgrad og belåningsgrad. Per 31. desember 2022 oppfyller 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. I enkelte av konsernets låneavtaler for gjeld opptatt i kapitalmarkedene, er det visse krav knyttet til størrelsen på konsernets pantefrie eiendeler, som konsernet tilfredsstiller med god margin.

Renterisiko

Med renterisiko menes risiko for endringer i konsernets resultat, kontantstrøm eller egenkapital som følge av endringer i det kort- og langsiktige rentemarkedet. Risikoen styres blant annet ved å ha en betydelig andel langsiktig rentebinding. Styret fastsetter bl.a målsettinger for andel fastrente, og renteposisjoner og renteprofil rapporteres til styret på jevnlig basis. Konsernets målsetting er at andelen fastrente skal være betydelig, og normalt ligge mellom 40 % og 60 % av konsernets rentebærende gjeld. Det er videre et mål at gjennomsnittlig rentebinding på hele gjeldsporteføljen skal være minimum 3,0 år. Per 31.12.2022 var gjenværende løpetid 3,5 år. Rentesikringen i konsernet foretas i hovedsak ved bruk av finansielle instrumenter på porteføljenivå. Per 31.12.2022 utgjorde andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) 57 %, og gjenværende løpetid på porteføljen av renteinstrumenter 6,2 år. Siden 2008 har andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) variert mellom 52 % 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.

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.

	Sensitivitet rentekostnader (før økonomisk sikring) 3 mnd. NIBOR		Sensitivitet løpende rentekostnader derivater 3 mnd. NIBOR		Sensitivitet netto rentekostnader (hensyntatt økonomisk sikring) 3 mnd. NIBOR	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Balanseført verdi	-20 227	-20 114	-110	-988	-20 227	-20 114
Fastrenteandel					57 %	57 %
Endring basispunkter						
+25	-51	-50	29	29	-22	-21
+50	-101	-101	58	58	-44	-43
+100	-202	-201	115	115	-87	-86
+200	-405	-402	230	231	-174	-171

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

	Sensitivitet rentekostnader (før økonomisk sikring) 3 mnd. NIBOR		Sensitivitet virkelig verdi derivater 5 års swaprenter		Sum resultat effekt	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Balanseført verdi	-20 227	-20 114	-110	-988	-20 227	-20 114
Fastrenteandel	57 %	57 %				
Endring basispunkter						
+25	-51	-50	103	159	53	109
+50	-101	-101	204	316	103	216
+100	-202	-201	402	623	200	422
+200	-405	-402	777	1 209	372	806

Valutarisiko

Konsernet har økonomisk risiko knyttet til omregning av svenske dattersekskaper til presentasjonsvaluta. Sensitiviteten på netto eksponering i valuta er ikke vurdert som betydelig for konsernet.



NOTE 19 RENTESWAPAVTALER

For å tilpasse gjeldsporteføljen til konsernets målsetting for renteprofil, anvendes følgende finansielle instrumenter:

Renteswapavtale

Avtale om å bytte rentebetingelser for et bestemt nominelt beløp over et bestemt antall perioder.

Renteswapavtaler med fremtidig start

Renteswapavtale med et avtalt fremtidig starttidspunkt.

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

	2022	2021
Virkelig verdi 01.01.	-988	-1 748
Effekt terminering renteswapopsjon	-	-44
Virkelig verdi 31.12.	-110	-988
Verdiendring i året	878	716

Under følger et sammendrag over konsernets renteswapavtaler.

Instrumenter per 31.12.2022	Utløpsår	Kontraktbeløp (hovedstol)	Snittrente
Renteswapavtaler			
Betaler fast – mottar flytende:			
	2024	400	4,69 %
	2024	500	1,58 % ¹
	2025	3 325	3,90 %
	2025	500	0,89 % ¹
	2026	3 200	3,60 %
	2027	1 400	3,19 %
	2028	700	3,51 %
	2030	1 300	3,99 %
Betaler flytende – mottar fast:			
	2024	500	2,62 %
	2025	1 400	2,03 %
	2027	500	2,33 %
	2032	500	4,17 %
Renteswapavtaler med fremtidig start			
Betaler fast - mottar flytende:			
	2024 - 2028	500	0,37 % ¹
	2024 - 2028	500	2,67 %
	2025 - 2028	900	2,17 %
	2025 - 2029	1 000	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 %

Sum markedsverdi konsern -110

¹⁾ Svenske kroner (SEK)



SIDE 56

OLAV THON EIENDOMSSKAP | ÅRSRAPPORT 2022

Instrumenter per 31.12.2021	Utløpsår	Kontraksbeløp (hovedstol)	Snittrente
Renteswapavtaler			
Betaier fast – mottar flytende:			
	2024	400	4,69 %
	2024	500	1,58 % ¹
	2025	3 325	3,88 %
	2025	500	0,89 % ¹
	2026	3 200	3,60 %
	2027	1 400	3,19 %
	2028	700	3,51 %
	2030	1 300	3,99 %
Betaier flytende – mottar fast:			
	2024	500	2,62 %
	2025	1 400	2,03 %
	2027	500	2,33 %
Renteswapavtaler med fremtidig start			
Betaier fast - mottar flytende:			
	2024 - 2028	500	0,37 % ¹
	2025 - 2028	500	1,58 %
	2025 - 2029	1 000	1,48 %
	2025 - 2030	500	1,99 %
	2026 - 2031	500	1,67 %
	2034 - 2041	500	1,62 %
	2035 - 2041	400	1,37 %
	2036 - 2041	500	1,58 %

Sum markedsverdi konsern

-988¹⁾ Svenske kroner (SEK).

NOTE 20 KAPITALSTRUKTUR OG EGENKAPITAL

Konsernet opererer i en kapitalintensiv bransje, hvor valg av finansiell strategi er av stor betydning. Konsernets mål knyttet til kapitalforvaltning er å trygge selskapets drift, sikre avkastning for eierne og å opprettholde en god kapitalstruktur for å redusere kapitalkostnadene, dempe konsernets finansielle risiko og å sikre finansiell handlefrihet. Et bærende element er målsætningen om å opprettholde en solid finansiell posisjon, kjennetegnet ved en høy egenkapitalandel og betydelige langsiktige likviditetsreserver.

Et sentralt nøkkeltall er gjeldsgrad, definert som netto rentebærende gjeld dividert på egenkapital pluss netto rentebærende gjeld. Netto rentebærende gjeld er definert som rentebærende gjeld (kortsiktig og langsiktig) minus bankinnskudd. Egenkapital omfatter majoritetens egenkapital, innskutt og opptjent. Konsernets gjeldsgrad bør normalt ikke overstige 50 %. Per 31.12.2022 var beregnet gjeldsgrad 38 %.

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

	2022	2021
Rentebærende gjeld	20 227	20 114
Bankinnskudd	-254	-448
Netto rentebærende gjeld	19 973	19 666
Egenkapital tilordnet aksjonærer i morselskapet	32 235	30 907
Sum egenkapital og netto rentebærende gjeld	52 208	50 573
Gjeldsgrad	38 %	39 %



NOTE 21 KLASSIFISERING OG MÅLING AV FINANSIELLE EIENDELER OG FINANSIELLE FORPLIKTELSE

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

31.12.2022	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Finansielle instrumenter til amortisert kost	Sum balanseført verdi	Sum virkelig verdi	Verdsettelsesnivå
Eiendeler					
Finansielle anleggsmidler		374	374	374	3
Kundefordringer og andre fordringer		1 056	1 056	1 056	3
Bankinnskudd og kontanter		254	254	254	3
Sum finansielle eiendeler	-	1 684	1 684	1 684	
Forpliktelser					
Obligasjonslån		11 655	11 655	11 187	1
Sertifikatån		378	378	378	3
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 194	8 194	8 140	3
Leverandørgjeld og annen gjeld		1 214	1 214	1 214	3
Renteswaper (Derivater)	110		110	110	2
Sum finansielle forpliktelser	110	21 441	21 551	21 082	
Verdsettelsesnivå 1 (netto)		11 655	11 655		
Verdsettelsesnivå 2 (netto)	110		110		
Verdsettelsesnivå 3 (netto)		8 102	8 102		
31.12.2021	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Finansielle instrumenter til amortisert kost	Sum balanseført verdi	Sum virkelig verdi	Verdsettelsesnivå
Eiendeler					
Finansielle anleggsmidler		445	445	445	3
Kundefordringer og andre fordringer		992	992	992	3
Bankinnskudd og kontanter		448	448	448	3
Sum finansielle eiendeler	-	1 885	1 885	1 885	
Forpliktelser					
Obligasjonslån		11 798	11 798	11 774	1
Sertifikatån		1 725	1 725	1 724	3
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 592	6 592	6 592	3
Leverandørgjeld og annen gjeld		1 514	1 514	1 514	3
Renteswaper (Derivater)	988		988	988	2
Sum finansielle forpliktelser	988	21 628	22 616	22 591	
Verdsettelsesnivå 1 (netto)		11 798	11 798		
Verdsettelsesnivå 2 (netto)	988		988		
Verdsettelsesnivå 3 (netto)		7 945	7 945		



SIDE 58

OLAV THON EIENDOMSSKAP | ÅRSRAPPORT 2022

Virkelig verdihierarkiet

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

Nivå 1: Bruk av noterte priser i aktive markeder.

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

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

Verdsettelse av finansielle instrumenter foretas av konsernets finansavdeling, i samråd med ekstern rådgiver.

Verdsettelsesmetodene som benyttes er tilpasset til hvert finansielle instrument, og har som formål å benytte mest mulig av informasjonen som er tilgjengelig i markedet.

Det er ingen finansielle eiendeler eller forpliktelser som har blitt reklassifisert i 2022 slik at verdsettelsesmetode 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 er verdsatt basert på kilder i nivå 2. Virkelig verdi av renteswaper er estimert basert på observerbare terminrenter og rentekurver, og bekreftet av den finansinstitusjon som selskapet har inngått avtalene med. Se forøvrig note 19.

Virkelig verdi av finansielle instrumenter målt til amortisert kost i balansen

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

NOTE 22 KORTSIKTIG OG LANGSIKTIG GJELD

	2022			2021		
	Kortsiktig gjeld	Langsiktig gjeld	Sum	Kortsiktig gjeld	Langsiktig gjeld	Sum
Obligasjonslån	2 155	9 500	11 655	1 583	10 215	11 798
Sertifikatlån	378	-	378	1 725	-	1 725
Gjeld til kredittinstitusjoner	88	8 105	8 194	27	6 565	6 592
Sum rentebærende gjeld¹⁾	2 622	17 605	20 227	3 335	16 780	20 114
Virkelig verdi renteswapavtaler (note 19)	40	70	110	299	689	988
Leverandørgjeld	139	-	139	137	-	137
Leieforpliktelse (note 29)	7	-	7	9	-	9
Påløpte renter	44	-	44	31	-	31
Skyldige offentlige avgifter	87	-	87	115	-	115
Mottatt ikke opptjent leieinntekt	725	-	725	1 022	-	1 022
Annenn gjeld	181	31	212	178	22	200
Sum ikke rentebærende gjeld	1 224	100	1 324	1 790	712	2 502

¹⁾ Vektet gjennomsnittlig rente per balansedag for konsernets rentebærende gjeld er 4,45 % (3,16), korrigeret for inngåtte renteavtaler. Vektet gjennomsnittlig renteperiode er 3,5 år (3,9).

Se note 18 for forklaring av konsernets finansielle risikostyring.



NOTE 23 AVSTEMMING AV FORPLIKTELSER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER

	Langsiktig gjeld				Kortsiktig gjeld		Sum
	Obligasjonslån	Gjeld til kredittinstitusjoner	Leieforpliktelser (note 29)	Sertifikatlån	Obligasjonslån	Gjeld til kredittinstitusjoner	
Forpliktelser 01.01.2021	6 008	9 461	347	926	3 980	627	21 350
Opptak av rentebærende gjeld	5 550	2 850	-	6 150	-	-	14 550 ¹
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-	-6 302	-	-5 300	-3 643	-	-15 245 ¹
Økning av leieforpliktelser	-	-	4	-	-	-	4
Nedbetaling leieforpliktelser	-	-	-11	-	-	-	-11 ¹
Reklassifisering	-1 246	600	-	-	1 246	-600	-
Valutakurseffekter og annet	-98	-45	-	-51	-	-	-194
Forpliktelser 31.12.2021 (note 22)	10 215	6 565	341	1 725	1 583	27	20 455
Opptak av rentebærende gjeld	1 500	5 570	-	2 278	-	55	9 404 ¹
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-1 606	-4 000	-	-3 595	-	-6	-9 206 ¹
Netto endring leieforpliktelser	-	-	-137	-	-	-	-137
Nedbetaling leieforpliktelser	-	-	-8	-	-	-	-8 ¹
Reklassifisering	-572	-12	-	-	572	12	-
Valutakurseffekter og annet	-37	-18	-	-29	-	-	-84
Forpliktelser 31.12.2022 (note 22)	9 500	8 105	196	378	2 155	88	20 424

¹ Avstembart mot kontantstrømoppstillingen under finansieringsaktiviteter.

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

NOTE 24 FORFALLSSTRUKTUR FINANSIELLE FORPLIKTELSER

Oversikt over forfallsstrukturen for konsernets finansielle forpliktelser, basert på gjenværende kontraktsregulerte forfall. Tabellen viser nominelle kontantstrømmer inkludert renter.

31.12.2022	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	Sum
Obligasjonslån	2 625	1 878	2 678	1 482	892	3 816	13 370
Sertifikatlån	380	-	-	-	-	-	380
Gjeld til kredittinstitusjoner	451	402	7 255	798	33	215	9 153
Leverandørgjeld og annen gjeld	1 184	-	-	-	-	31	1 214
Rentebytteavtaler (se note 19)	40	26	-9	7	14	32	110
Sum	4 679	2 305	9 924	2 287	939	4 093	24 227
31.12.2021	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	Sum
Obligasjonslån	1 949	2 540	1 762	2 587	1 406	2 962	13 206
Sertifikatlån	1 728	-	-	-	-	-	1 728
Gjeld til kredittinstitusjoner	245	1 495	3 014	2 224	34	236	7 249
Leverandørgjeld og annen gjeld	1 492	-	-	-	-	22	1 514
Rentebytteavtaler (se note 19)	299	213	182	155	59	80	988
Sum	5 712	4 248	4 958	4 966	1 500	3 301	24 685



SIDE 60

OLAV THON EIENDOMSSKAP | ÅRSRAPPORT 2022

Pantstillelser og garantier mv.

	2022	2021
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:		
Obligasjonslån	1 038	1 680
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 194	6 592
Sertifikatlån	-	-
Sum	9 232	8 272
Balansført verdi av de pantsatte eiendeler:		
Investeringseiendom	25 918	29 213

NOTE 25 SKATT**Utsatt skatt**

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

	2022	2021
Utsatt skatt	7 940	7 493
Utsatt skattefordel	-0	0
Netto utsatt skatt	7 940	7 493

Endring i balansført utsatt skatt:

	2022	2021
Balansført verdi 01.01.	7 493	6 811
Resultatført i perioden	445	736
Skatt ikke ført mot resultatet ¹⁾	1	-55
Tilgang og avgang datterselskaper	1	-
Balansført verdi 31.12.	7 940	7 493

¹⁾ Skatt ikke ført over resultatet i 2021 består av valutaeffekter og justering av IB utsatt skatt på 46 millioner kroner mellom avlagt regnskap og ligningspapirer for et datterselskap i 2020. Justeringen har ingen resultateffekt.

Endring i balansført netto utsatt skatt:

	Anleggs- midler	Virkelig verdi/ gevinster	Finansielle instrumenter	Omløps- midler	Avsetning for forpliktelser	Fremførbart underskudd	Sum
01.01.2021	1 920	5 172	-343	8	62	-8	6 811
Resultatført i perioden	190	397	110	6	28	6	736
Skatt ikke ført mot resultatet	-55	-	-	-	-	-	-55
Tilgang og avgang datterselskaper	-	-	-	-	-	-	-
Resultatført i utvidet resultat	-	-	-	-	-	-	-
31.12.2021	2 056	5 569	-233	14	90	-2	7 493
Resultatført i perioden	211	29	213	-8	-1	1	445
Skatt ikke ført mot resultatet	1	-	-	-	-	-	1
Tilgang og avgang datterselskaper	1	-	-	-	-	-	1
Resultatført i utvidet resultat	-	-	-	-	-	-	-
31.12.2022	2 269	5 597	-20	6	89	-1	7 940



Midlertidige forskjeller som ikke inngår i grunnlaget for beregning av utsatt skatt	2022	2021
Balanseført verdi 01.01.	1 950	2 253
Oppkjøp	247	-
Andre forskjeller knyttet til Sverige	-61	-303
Balanseført verdi 31.12.	2 136	1 950

Årets skattekostnad:	2022	2021
Betalbar skatt	224	208
Endring i utsatt skatt	444	736
Årets totale skattekostnad	668	944

Anvendt skattesats 22 %

Avstemming mellom skattekostnad og regnskapsmessig overskudd	2022	2021
Resultat før skattekostnad	3 134	4 767
Regnskapsmessig resultat multiplisert med nominell skattesats 22 %	689	1 049
Justert skattesats Sverige	3	1
Skatt på resultat av andeler i tilknyttede og felleskontrollerte virksomheter	-27	-62
Skatt på andre endringer ¹	3	-43
Bokført skattekostnad	668	944

Effektiv skattesats 21,33 % 19,81 %

¹ I 2021 ble det solgt aksjer i datter som eide en eiendom. I konsernet har det vært avsatt utsatt skatt på 60 millioner kroner som knytter seg til verdiendringer på eiendommen. Salget er gjennomført som et aksjesalg, og har derfor ikke utløst skattemessig gevinst. Siden eiendommen er overført til et datterselskap som ledd i salgstransaksjonen, og eiendommen er datterselskapets eneste eiendel, er tidligere avsatt utsatt skatt resultatført som en del av skattekostnad.

NOTE 26 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen i selskapet utgjør kr 101 478 908 fordelt på 101 478 908 aksjer, hver pålydende kr. 1,-.

Styret har frem til 19.05.2023 fullmakt til å kjøpe selskapets egne aksjer på tilsvarende 10 % av selskapets aksjekapital. Den høyeste kjøpesum som skal betales per aksje er 250 kroner og den laveste 10 kroner. Styret står fritt med hensyn til å avgjøre på hvilken måte erverv og avhendelse av egne aksjer skal skje. Selskapet eier per 31.12.2022 2.144.263 egne aksjer.

Styret har videre frem til 19.05.2023 fullmakt til å forhøye aksjekapitalen med inntil 10 millioner kroner gjennom utstedelse av aksjer tilhørende selskapets eksisterende aksjeklasse. Fullmakten omfatter kapitalforhøyelse mot innskudd i andre eiendeler enn penger og rett til å pådra selskapet særlige plikter. Dersom aksjeinnskuddet skal gjøres opp i annet enn penger, kan styret bestemme at slike verdier kan overføres til datterselskap mot at avregning skjer tilsvarende mellom datterselskap og Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Fullmakten omfatter beslutning om fusjon. Fullmakten er ikke benyttet per 31.12.2022.

	2022	2021
Aksjekapital 01.01.	103 623 171	103 623 171
Endring i aksjekapitalen i året	-2 144 263	-
Aksjekapital 31.12.	101 478 908	103 623 171
Transaksjoner egne aksjer		
Inngående beholdning 01.01.	-	-
Kjøp av egne aksjer i perioden	-2 144 263	-
Sum egne aksjer 31.12.	-2 144 263	0



SIDE 62

OLAV THON EIENDOMSSKAP | ÅRSRAPPORT 2022

Aksjonærene i selskapet per 31.12.	Antall aksjer 2022	Antall aksjer 2021
Olav Thon Gruppen AS ¹	76 532 950	76 532 950
Folketrygdfondet	2 342 742	2 479 288
MP Pensjon	2 297 769	2 297 769
Olav Thon Eiendomsselskap ASA	2 144 263	0
VPF Nordea Norge Verdi	1 466 904	1 862 556
Øvrige eiere	18 838 543	20 450 608
Sum	103 623 171	103 623 171

Aksjer eiet av styremedlemmer og daglig leder per 31.12.2022	Antall aksjer
Line Norbye (styremedlem) ¹	781 343
Olav Thon (styrets formann) ¹	70 930
Sissel Berdal Haga (styremedlem) ¹	70 930
Dag Tangevald-Jensen (adm.direktør)	2 300
Elisabeth Holvik	1 000

¹ Aksjeinnehav inkluderer aksjer eid av nærstående.

Utbytte:

Styret vil foreslå for selskapets ordinære generalforsamlingen at det utbetales utbytte for 2022 med 6,50 kroner per aksje.

NOTE 27 RESULTAT PER AKSJE

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

	2022	2021
Utstedte ordinære aksjer per 01.01.	103 623 171	103 623 171
Aksjeemisjon	-	-
Egne aksjer	-2 144 263	-
Utstedte ordinære aksjer pr 31.12.	101 478 908	103 623 171
Veid gjennomsnittlig antall aksjer	102 095 751	103 623 171
Resultat tilordnet aksjonærene	2 452	3 770
Resultat per aksje (i hele kroner)	24,02	36,38



NOTE 28 NÆRSTÅENDE PARTER

Olav Thon Stiftelsen eier indirekte 73,86 % av selskapets aksjekapital gjennom stiftelsens heleide selskap Olav Thon Gruppen AS. Olav Thon Stiftelsen har som formål å utøve et stabilt og langsiktig eierskap i Olav Thon Gruppen AS og dets underliggende virksomheter, samt utdele midler til allmennyttige formål.

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

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har en forretningsføreravtale med Thon Eiendomsdrift AS som i likhet med Olav Thon Eiendomsselskap ASA er et datterselskap av Olav Thon Gruppen AS. Gjennom avtalen sikres konsernet tilgang på Olav Thon Gruppen AS sine ressurser innen eiendomsforvaltning og generell forretningsdrift.

Honoraret utgjør 4 % av brutto leieinntekter, med mulighet for tilleggsgodtgjørelse for eventuelle særskilte oppgaver forretningsfører pålegges. For 2022 utgjorde totalt honorar kr 153,9 mill. (for 2021 kr 128,2 mill.). Se også note 11. Avtalen som ble inngått før den offentlige emisjonen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA i 1983, løper med 6 måneders gjensidig oppsigelsesvarsel. Olav Thon Eiendomsselskap ASA har videre en ensidig rett til å kreve avtalen forlenget med ytterligere 6 måneder. Avtalen er forelagt Oslo Børs.

Det foreligger avtaler om utleie av lokaler til selskaper i Olav Thon Gruppen AS, hvor leiebetingelsene er basert på generelle markedsbetingelser på avtaletidspunktet. Samlede leieinntekter fra selskaper i Olav Thon Gruppen AS utgjorde i 2022 kr 93,8 mill. (i 2021 kr 81,9 mill.).

Under følger en tabell som viser hvordan konsernets resultat og balanse påvirkes av transaksjoner med felleskontrollerte (FKV) og tilknyttede (TS) selskaper:

Transaksjoner prises på basis av armlengdes avstand.

		2022	2021
Inntekter:	Felleskontrollerte virksomheter	45	41
	Tilknyttede selskaper	-	-
	Sum	45	41
Kostnader:	Felleskontrollerte virksomheter	7	-
	Tilknyttede selskaper	-	-
	Sum	7	-
Fordringer:	Felleskontrollerte virksomheter	284	292
	Tilknyttede selskaper	1	-
	Sum	285	292
Gjeld:	Felleskontrollerte virksomheter	-	4
	Tilknyttede selskaper	2	1
	Sum	2	5

Per 1. april 2022 er Amfi Drift konsern solgt til Thon Holding AS for 191 millioner kroner, som er ansett å være på armlengdes avstand basert på ekstern verdsettelse. Salget er gjennomført for å samle driften av konsernets eiendomsportefølje. Thon Holding AS forvalter fra før en vesentlig del av konsernets eiendomsportefølje og ivaretar den overordnede ledelse av forvaltningen. Thon Holding AS er et heleid datterselskap til selskapets hovedaksjonær, Olav Thon Gruppen AS.



SIDE 64

OLAV THON EIENDOMSSKAP | ÅRSRAPPORT 2022

NOTE 29 LEIEAVTALER

Leieavtaler hvor konsernet er leietaker

Konsernet har leieavtaler knyttet til festing av tomter og lokaler/seksjoner i forbindelse med kjøpesenterdrift, som klassifiseres som investeringseiendom i regnskapet. Virkelig verdi modellen er benyttet på rett til bruk eiendelene tilknyttet leieavtalene, og utgjør per årsslutt 190 millioner kroner (337). Viser til note 14.

Verdiendringer på rett til bruk eiendeler som måles etter IAS 40 er tatt inn i resultatet, og utgjør 11 millioner kroner (12).

Konsernets største innleieavtale er terminert i 2022 siden konsernet har kjøpt selskapet som var utleier. Leieavtalen var knyttet til en seksjon av kjøpesenteret Drøbak City, og hadde balanseført investeringseiendom - rett til bruk eiendeler på 130 millioner kroner på termineringstidspunktet.

Leieforpliktelser	2022	2021	
Forfallsanalyse - kontraktuelle forpliktelser på udiskontert kontantstrøm			
Innen 1 år	20	34	
Mellom 1 til 5 år	75	131	
Mer enn 5 år	469	2 265	
Sum udiskontert leieforpliktelse per 31.12.	564	2 430	
Leieforpliktelse inkludert i balansen per 31.12.			
Kortsiktig	Note 22	7	9
Langsiktig		196	341
Beløp innregnet i resultatregnskapet			
Renter på leieforpliktelsen	15	25	
Avskrivning og verdiendring bruksretteeiendeler	12	13	
Gevinst og tap knyttet til termineringer, nedskrivninger og andre endringer	-4	-	
Variable leiebetalinger som ikke er inkludert i beregningen av leieforpliktelsen	5	3	
Tilleggsinformasjon			
Diskontert leieforpliktelse for forlengelsesopsjoner hvor utøvelse ikke er rimelig sikker	19	20	
Vektet gjennomsnittlig marginal lånerente per 31.12.	6,48 %	7,50 %	
Sum kontantstrøm betalt for leieavtaler	23	34	

Leieavtaler hvor konsernet er utleier

Konsernet har inngått avtaler for utleie av fast eiendom. Kontraktene har i gjennomsnitt en leieperiode på 5,6 år (5,5). Kjøpesenter har et gjennomsnitt på 5,2 år (5,1), mens næring har et gjennomsnitt på 6,6 år (6,5).

Konsernet har kun operasjonelle leieavtaler i sin portefølje.

Forfallsanalyse - minimumsinntekt for leieavtaler på udiskontert kontantstrøm

	2022		2021	
	Kjøpesenter	Næring	Kjøpesenter	Næring
Innen 1 år	297	70	263	59
1-2 år	409	137	405	96
2-3 år	374	156	389	134
3-4 år	339	87	305	106
4-5 år	309	46	290	76
mer enn 5 år	655	407	605	373
Sum	2 384	903	2 258	844

Variable leiebetalinger som ikke avhenger av en indeks eller en rentesats utgjør 169 millioner kroner (127) i 2022.



NOTE 30 BETINGEDE FORPLIKTELSE

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

NOTE 31 VESENTLIGE REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNMESSIGE 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.

For informasjon om investeringseiendommer henvises det til note 14.

NOTE 32 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.

Ut over dette er det ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som har betydning for vurderingen av konsernets finansielle stilling og resultat.



SIDE 66

OLAV THON EIENDOMSSKAP | ÅRSRAPPORT 2022

KONSERN

ALTERNATIVE RESULTATMÅL

(Beløp i MNOK)

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

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

1. Verdiendringer investeringseiendommer og finansielle instrumenter

Verdiendringer på investeringseiendommer og finansielle instrumenter påvirker konsernets resultat før skattekostnad. Disse resultatpostene vurderes å være mer bestemt av eksterne faktorer enn de øvrige resultatpostene.

	2022	2021
Verdiendring investeringseiendommer i resultatregnskapet	114	1 790
Verdiendring investeringseiendommer i felleskontrollerte selskaper	-105	129
Verdiendring investeringseiendommer i tilknyttede selskaper	10	-5
Verdiendring finansielle instrumenter i resultatregnskapet	878	716
Verdiendring finansielle instrumenter felleskontrollert virksomhet	23	17
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	920	2 647

2. Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta

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

	2022	2021
Resultat før skattekostnad	3 134	4 767
Skattekostnad i felleskontrollerte virksomheter	-7	54
Skattekostnad i tilknyttede selskaper	10	7
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-920	-2 647
Valutagevinst	-43	-113
Valutatap	0	0
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	2 174	2 068

3. Egenkapitalandel

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

	2022	2021
Sum egenkapital	32 673	31 342
Sum egenkapital og gjeld	62 584	62 000
Egenkapitalandel	52 %	51 %



4. Langsiktig substansverdi og egenkapital per aksje

Langsiktig substansverdi per aksje basert på en markedsmessig vurdering av gjeldsforpliktelsen utsatt skatt. Egenkapital per aksje beregnes som majoritetens andel av egenkapitalen dividert på antall aksjer.

	2022	2021
Majoritetens andel av egenkapital	32 235	30 906
Utsatt skatt, eksklusiv utsatt skatt knyttet til omløpsmidler	7 926	7 493
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 %	-2 162	-2 043
Langsiktig substansverdi	37 999	36 355
Antall aksjer (egne aksjer ikke medregnet)	101 478 908	103 623 171
Langsiktig substansverdi per aksje i NOK	374	351
Egenkapital per aksje	318	298

5. Netto kontantstrøm fra drift

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

	2022	2021
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	1 243	1 684
Kostnadsførte / betalte renter	13	3
Betalte skatter	-207	-169
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter	-608	-159
Netto kontantstrøm fra drift	2 045	2 009

6. Likviditetsreserver

Beregning av likviditetsreserver vurderes å gi leseren en bedre forståelse av konsernets evne til å betjene det kortsiktige likviditetsbehovet.

	2022	2021
Utrukne kommitterte lånefasiliteter	4 885	7 766
Bankinnskudd og kontanter	254	448
Likviditetsreserver	5 139	8 214

7. Avdrag neste 12 mnd.

Avdrag neste 12 mnd viser rentebærende gjeld som forfaller de neste 12 månedene, og gir et bilde av konsernets kommende forpliktelser.

	2022	2021
Sertifikatlån	378	1 725
Obligasjonslån	2 155	1 583
Gjeld til kredittinstitusjoner	89	27
Avdrag neste 12 mnd.	2 623	3 335



SIDE 68

OLAV THON EIENDOMSSKAP | ÅRSRAPPORT 2022

8. Netto rentebærende gjeld og belåningsgrad

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

	2022	2021
Obligasjonslån, langsiktig	9 500	10 215
Obligasjonslån, kortsiktig	2 155	1 583
Sertifikatlån, kortsiktig	378	1 725
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	8 105	6 565
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	88	27
Rentebærende gjeld¹	20 227	20 114
Bankinnskudd og kontanter	-254	-448
Netto rentebærende gjeld	19 973	19 666
Markedsverdi eiendommer (se ARM 11)	57 715	56 734
Belåningsgrad	35 %	35 %
¹ Usikret del av rentebærende gjeld (gjeld hvor konsernet ikke har stilt sikkerhet)	10 995	11 843

9. Rente per balansedag

Rente per balansedag er regnskapsførte rentekostnader på balansedagen omregnet til annualiserte renter dividert på rentebærende gjeld på balansedagen.

	2022	2021
Annualiserte rentekostnader på rentebærende gjeld per balansedag	803	330
Annualiserte rentekostnader på løpende renteswapavtaler per balansedag	97	306
Annualiserte rentekostnader per balansedag	901	635
Rentebærende gjeld	20 227	20 114
Rente per balansedag	4,45 %	3,16 %

10. Netto investeringer

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

	2022	2021
Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	684	859
Kjøp av selskaper	71	-369
Kjøp av driftsmidler (kjøp og salg)	18	12
Andre investeringer (kjøp og salg)	115	57
Netto investeringer	889	559



11. Markedsverdi eiendommer

Markedsverdi eiendommer viser summen av markedsverdi for investeringseiendommer eiet og eierbenyttede eiendommer, som regnskapsføres etter ulike regnskapsprinsipper i konsernets balanse. Markedsverdien inkluderer ikke investeringseiendom definert som rett til bruk eiendeler.

	2022	2021
Markedsverdi Investeringseiendommer - eiet (se note 14)	57 509	56 530
Markedsverdi Eierbenyttede eiendommer	206	205
Markedsverdi eiendommer	57 715	56 734

I tillegg eier konsernet eiendommer gjennom felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper:

Markedsverdi eiendommer felleskontrollerte virksomheter (konsernets andel)	3 549	3 563
Markedsverdi eiendommer tilknyttede selskaper (konsernets andel)	887	858

12. Annualisert leieinntektsnivå

Annualisert leieinntektsnivå viser eiendomsporteføljens forventede markedsleie for utleide og ledige lokaler, og gir et bilde av konsernets inntjeningspotensiale.

	2022	2021
Annualisert markedsleie utleide lokaler	3 268	3 150
Annualisert markedsleie ledige lokaler	117	120
Annualisert leieinntektsnivå	3 385	3 270

I tillegg eier konsernet eiendommer gjennom felleskontrollert virksomhet (FKV) og tilknyttede selskaper (TS):

Annualisert markedsleie utleide lokaler FKV/TS (konsernets andel)	286	271
Annualisert markedsleie ledige lokaler FKV/TS (konsernets andel)	9	14
Annualisert leieinntektsnivå FKV/TS (konsernets andel)	295	285

Sum annualisert leieinntektsnivå	3 680	3 555
---	--------------	--------------

13. Avkastningskrav (netto yield)

Avkastningskrav (netto yield) er annualisert leieinntektsnivå fratrukket normaliserte (over tid) gårdeierkostnader dividert på markedsverdi eiendommer justert for tomter og aktuelle ikke leieinntektsinnbringende del av eiendommer.

	2022	2021
Annualisert leieinntektsnivå	3 385	3 270
Gårdeierkostnader	464	477
Annualisert netto leieinntektsnivå	2 921	2 793

Markedsverdi eiendommer	57 715	56 734
Justering markedsverdi for tomter o.a.	424	572
Markedsverdi eiendommer etter justering	57 291	56 163

Avkastningskrav (netto yield)	5,10 %	4,97 %
--------------------------------------	---------------	---------------



SIDE 70

OLAV THON EIENDOMSELSKAP | ÅRSRAPPORT 2022





ORGANISASJON OG ARBEIDSMILJØ

Olav Thon Eiendomsselskap har definert lik lønn for menn og kvinner med sammenliknbare stillinger som målsetting i likestillingsarbeidet.

Det er ikke avdekket systematiske lønnsforskjeller mellom kvinner og menn i konsernet.



SIDE 72

OLAV THON EIENDOMSELSKAP | ÅRSRAPPORT 2022

OLAV THON EIENDOMSELSKAP ASA**OPPSTILLING TOTALRESULTAT**

	Note	2022	2021
(Beløp i tusen kroner)			
Andre driftsinntekter		387	66
Driftsinntekter		387	66
Varekostnad		-383	-64
Lønnskostnader	1	-3 733	-3 467
Andre driftskostnader	1, 2, 3	-3 798	-4 501
Driftskostnader		-7 914	-8 032
Driftsresultat		-7 528	-7 966
Finansinntekter	4	3 397 724	2 411 168
Finanskostnader	4	-1 054 816	-953 484
Verdiendring finansielle instrumenter	5, 6	0	15 036
Netto finansposter		2 342 908	1 472 719
Resultat før skatt		2 335 381	1 464 753
Skattekostnad	7	-35 264	-145 205
Resultat		2 300 116	1 319 548
Disponering av årets resultat:			
Avsatt til utbytte	8	659 613	673 551
Overført annen egenkapital	8	1 640 503	645 997
Sum disponeringer og overføringer		2 300 116	1 319 548



OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA

OPPSTILLING FINANSIELL STILLING

	Note	31.12.2022	31.12.2021
(Beløp i tusen kroner)			
EIENDELER			
Utsatt skattefordel	7	0	25 424
Investeringer i datterselskaper og felleskontrollerte virksomheter	9	14 359 069	14 359 069
Langsiktig fordring/gjeld til konsernselskaper		2 715 000	2 725 500
Andre finansielle anleggsmidler	10	217 146	259 146
Anleggsmidler		17 291 215	17 369 140
Kundefordringer og andre fordringer	11	6 351 991	5 268 191
Bankinnskudd, kontanter og lignende		74 979	170 638
Omløpsmidler		6 426 970	5 438 829
Sum eiendeler		23 718 186	22 807 969
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	8, 12	101 479	103 623
Overkurs	8	318 361	318 361
Annen egenkapital	8	3 649 709	2 405 047
Sum egenkapital		4 069 549	2 827 032
Pensjonsforpliktelser	1	800	870
Utsatt skatt	7	9 577	0
Langsiktig rentebærende gjeld	13	16 057 010	16 781 550
Annen langsiktig gjeld	6, 13, 14	267 831	352 013
Sum langsiktig gjeld		16 335 218	17 134 433
Betalbar skatt	7	263	880
Kortsiktig rentebærende gjeld	13	2 593 751	1 724 500
Annen kortsiktig gjeld	13	719 405	1 121 124
Sum kortsiktig gjeld		3 313 419	2 846 504
Sum gjeld		19 648 636	19 980 937
Sum egenkapital og gjeld		23 718 186	22 807 969

Oslo 25. april 2023

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Olav Thon (styrets formann)

Stig O. Jacobsen

Sissel Berdal Haga Thon

Line Norbye

Elisabeth Holvik

Dag Tangevald-Jensen
(administrerende direktør)



SIDE 74

OLAV THON EIENDOMSSKAP | ÅRSRAPPORT 2022

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA**KONTANTSTRØMOPPSTILLING**

	2022	2021
(Beløp i tusen kroner)		
Resultat før skattekostnad	2 335 381	1 464 753
Betalte skatter	-789	-48 072
Gevinst/tap anleggsmidler	0	-266 073
Nedskrivning	0	0
Gevist/tap valuta	-42 705	-113 047
Urealisert verdiendring opsjoner	-58 527	-73 563
Avskrivning renteswap	-30 501	-71 584
Periodiserte lånekostnader	11 755	14 335
Endring i kundefordringer	26	-26
Endring i leverandørgjeld	18 423	436
Endring i pensjonsforpliktelser	-70	0
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter	-1 207 990	1 037 416
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	1 025 004	1 944 576
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	0	271 000
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	0	0
Innbetalinger tilknyttet andre investeringer	152 500	3 162 538
Utbetalinger tilknyttet andre investeringer	-101 207	-100 146
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	51 293	3 333 392
Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld	7 935 123	6 303 600
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-6 446 263	-7 900 425
Innbetaling ved opptak av kortsiktig gjeld	5 479 670	4 262 510
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-6 745 111	-3 395 110
Reduksjon av konsernkonto bank	138 166	0
Økning av konsernkonto bank	0	-4 580 274
Innbetalinger av konsernbidrag	0	550 000
Utbetalinger av konsernbidrag	-419 000	0
Utbetalinger av utbytte	-673 551	-518 116
Kjøp av egne aksjer	-398 077	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-1 129 043	-5 277 816
Netto endring i kontanter og bankinnskudd	-52 746	153
Kontanter og bankinnskudd per 01.01.	170 638	257 539
Valutagevinst/-tap bankinnskudd	-42 913	-87 053
Kontanter og bankinnskudd per 31.12.	74 979	170 638



MORSELSKAP NOTER

(I talloppstillingene er alle beløp i hele 1.000 kr)

GENERELT

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

Selskapet driver erverv, utvikling og utleie av nærings-eiendommer og kjøpesenter gjennom operativ drift i datterselskaper.

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Valuta

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

Inntektsføring

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

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Finansielle instrumenter (derivater)

Renteswaper- sikringsbøkføring

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

Kontanter

Kontanter inkluderer kontanter i kasse og bankbeholdning.

Fordringer

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

Egne aksjer

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

DS og FKV

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

Utbytte

Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskaper i eierperioden inntektsføres som annen finansinntekt.

Styrets foreslåtte utbytte klassifiseres som kortsiktig gjeld frem til dette utbetales til selskapets aksjonærer. Utbytte blir vedtatt av generalforsamlingen.

Skatt

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

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

**Skattetrekk**

Seiskapets skattetrekksforpliktelser er dekket med bankgaranti.

Lån

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

Pensjoner

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

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

Seiskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt.

Kontantstrøm

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



INNHALDSFORTEGNELSE

Note 1	Lønnskostnader, godtgjørelser mv.	78
Note 2	Andre driftskostnader	80
Note 3	Nærstående parter	80
Note 4	Finansinntekter og finanskostnader	81
Note 5	Finansiell risikostyring	81
Note 6	Finansielle instrumenter (derivater)	81
Note 7	Skatt	82
Note 8	Egenkapital	82
Note 9	Datterselskaper (DS) og felleskontrollerte virksomheter (FKV)	83
Note 10	Andre finansielle anleggsmidler	83
Note 11	Kundefordringer og andre fordringer	84
Note 12	Aksjekapital og aksjonærinformasjon	84
Note 13	Kortsiktig og langsiktig gjeld	85
Note 14	Sikringsbokføring - Renteswapavtaler	86



SIDE 78

OLAV THON EIENDOMSSKAP | ÅRSRAPPORT 2022

NOTE 1 LØNNKOSTNADER, GODTGJØRELSE MV.

	2022	2021
Lønnskostnader	2 988	2 717
Arbeidsgiveravgift	427	386
Pensjonskostnader	318	364
Sum	3 733	3 467

Antall årsverk i selskapet er 1.

Lønn og godtgjørelse til ledende personer

Ledende personer (tall i hele tusen)	År	Fast lønn og godtgjørelse				Total godtgjørelse
		Fast lønn	Honorar	Naturallytelser	Pensjon	
Dag Tangevald-Jensen ¹ , Adm. direktør	2022	2 170	-	3	37	2 210
	2021	2 095	-	3	32	2 130
Olav Thon, Styrets formann	2022	-	150	-	-	150
	2021	-	100	-	-	100
Sissel Berdal Haga Thon, Styremedlem	2022	-	150	-	-	150
	2021	-	130	-	-	130
Line Norbye, Styremedlem og leder av revisjonsutvalg	2022	-	200	-	-	200
	2021	-	130	-	-	130
Stig O. Jacobsen ² , Styremedlem og medlem av revisjonsutvalg	2022	-	150	-	-	150
	2021	-	130	-	-	130
Elisabeth Holvik ² , Styremedlem og medlem av revisjonsutvalg	2022	-	200	-	-	200
	2021	-	100	-	-	100

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

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

Sammenligning av lønn og godtgjørelse de siste fem regnskapsårene

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

Tall i hele tusen og prosent	Årlig endring				
	2018	2019	2020	2021	2022
Lønn og godtgjørelse til ledende personer					
Dag Tangevald-Jensen ¹ , Adm. Direktør	1 943 (5 %)	2 025 (4 %)	2 074 (2 %)	2 130 (3 %)	2 210 (4 %)
Olav Thon, Styrets leder	100 (0 %)	100 (0 %)	100 (0 %)	100 (0 %)	150 (50 %)
Sissel Berdal Haga Thon, Styremedlem	130 (0 %)	130 (0 %)	130 (0 %)	130 (0 %)	150 (15 %)
Line Norbye, Styremedlem og leder av revisjonsutvalget	100 (0 %)	100 (0 %)	100 (0 %)	130 (0 %)	200 (54 %)
Stig O. Jacobsen, Styremedlem	130 (0 %)	130 (0 %)	130 (0 %)	130 (0 %)	150 (15 %)
Elisabeth Holvik, Styremedlem og medlem av revisjonsutvalget	-	-	-	100 (0 %)	200 (100 %)

**Gjennomsnittlig godtgjørelse til ansatte**

Olav Thon Eiendomsselskap ASA ³	688 (2 %)	723 (5 %)	-	-	-
Olav Thon Eiendomsselskap konsern gjennomsnittlig godtgjørelse ⁴	636 (0 %)	640 (1 %)	650 (2 %)	660 (2 %)	644 (-2 %)
Olav Thon Eiendomsselskap konsern faktisk lønnsoppgjør i %	3 %	3 %	2 %	3 %	4 %

Konsernets resultater

Leieinntekter (beløp i millioner)	2 828	2 984	2 962	2 990	3 219
Egenkapitalandel	46 %	46 %	47 %	51 %	52 %

¹ Ole-Christian Hallerud var innleid konstituert adm.direktør i perioden 1.februar til 11.mai 2022, og belastet lønnskostnadene med 700 tusen kroner.

² I 2022 ble Elisabeth Holvik medlem av revisjonsutvalget, og Stig O. Jacobsen fratrådte sin rolle i revisjonsutvalget.

³ Fra 2020 er det kun administrerende direktør som er ansatt i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

⁴ Sammenligningstallene er endret etter avlagt rapport i 2021 ved at det er lagt inn gjennomsnittlig lønn og godtgjørelse. Utrekket for beregningen inneholder noe unøyaktigheter, og derfor fremstilles lønnsveksten som tilsynelatende svak. Per 2. kvartal 2022 ble Amfi Drift konsern med 157 år-sverk solgt. Gjennomsnittslønnen i Amfi Drift konsern var høyere enn resten av konsernet, og dette er forklaringen på nedgangen i gjennomsnittlig lønn og godtgjørelse til ansatte i 2022.

Retningslinjer for fastsettelse av lønn og godtgjørelse til ledende personer

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

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

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

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

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

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

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



SIDE 80

OLAV THON EIENDOMSSKAP | ÅRSRAPPORT 2022

Revisjonshonorar/-tjenester:	2022	2021
Lovpålagt revisjon	465	427
Andre attestasjonstjenester	13	0
Skatterådgivning	14	69
Andre tjenester utenfor revisjon	59	188
Sum	551	684
Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser:	2022	2021
Utbetalte pensjoner	348	348
Endring i pensjonsforpliktelser	-70	0
Obligatorisk tjenestepensjon	40	16
Netto pensjonskostnader	318	364

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

I tillegg har man ytelsespensjon for 1 person, der nåverdien av forpliktelsen er 800 tusen kroner (870) i 2022. Avtalen har løpende årlige utbetalinger.

NOTE 2 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

	2022	2021
Forretningsførerhonorar	222	211
Andre driftskostnader	3 576	4 290
Sum	3 798	4 501

NOTE 3 NÆRSTÅENDE PARTER

73,9 % av selskapets aksjekapital er indirekte eid av Olav Thon Stiftelsen gjennom stiftelsens heleide selskap Olav Thon Gruppen AS. Olav Thon Stiftelsen har som formål å utøve et stabilt og langsiktig eierskap i Olav Thon Gruppen AS og dets underliggende virksomheter, samt utdele midler til allmenntilretteleggelse.

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

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har en forretningsføreravtale med Thon Holding AS, som i likhet med Olav Thon Eiendomsselskap ASA, er et datterselskap av Olav Thon Gruppen AS. Gjennom avtalen sikres morselskapet og konsernet tilgang på Olav Thon Gruppen AS sine ressurser innen eiendomsforvaltning og generell forretningsdrift. Honoraret er fastsatt til 200 tusen kroner per år, med mulighet for tilleggsgodtgjørelse for eventuelle særskilte oppgaver forretningsfører pålegges. For 2022 utgjorde totalt honorar 222 tusen kroner (211 tusen kroner) for selskapet.

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

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



NOTE 4 FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER

	2022	2021
Finansinntekter		
Gevinst ved salg av aksjer	0	266 073
Konsernbidrag	602 000	0
Utbytte på investering i datterselskap	2 128 796	1 518 131
Utbytte på investering i felleskontrollert virksomhet	107 500	0
Renter fra konsernselskaper	216 458	124 701
Andre rente- og finansinntekter	117 910	135 622
Valutagevinst	225 060	366 641
Sum	3 397 724	2 411 168
Finanskostnader		
Renter til konsernselskaper	-122 375	-45 623
Rentekostnader	-696 315	-612 105
Andre finanskostnader	-53 770	-42 162
Valutatap	-182 355	-253 594
Sum	-1 054 816	-953 484

NOTE 5 FINANSIELL RISIKOSTYRING

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

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisikoen styres ved til en hver tid å ha solide likviditetsreserver tilgjengelig. Likviditetsreservene består av både likvide omløpsmidler og ubenyttede kredittrammer i ulike finansinstitusjoner. Styret har fastsatt målsettinger for likviditet som skal sikre finansiell handlingsfrihet til å kunne utnytte interessante investeringsmuligheter raskt, og dessuten bidra til å redusere den finansielle risiko vesentlig.

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

Renterisiko

Gjennom bruk av finansielle instrumenter tilpasses selskapets rentereguleringsprofil til renteforventninger og til definerte målsettinger for renterisiko. For å redusere resultateffekten av renteendringer i det kortsiktige rentemarkedet har selskapet en betydelig andel langsiktig rentebinding. For den delen av porteføljen med kortsiktig rentebinding, reduseres renterisikoen ved at tidspunktene for renteregulering balanseres. Selskapets gjeld opptas i hovedsak med flytende rente, og for å tilpasse gjeldsporteføljen til selskapets målsetting for renteprofil anvendes renteswapavtaler og renteswapopsjoner. Se note 14 for ytterligere informasjon om sikringsbokføring.

Valutarisiko

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

NOTE 6 FINANSIELLE INSTRUMENTER (DERIVATER)

Valutaterminkontrakter og rente- og valutaderivater er regnskapsført til virkelig verdi. Instrumentene er inngått for sikring av investering i utenlandsk virksomhet i konsernet, men det benyttes ikke sikringsbokføring i selskapsregnskapet. Virkelig verdi er fastsatt i henhold til det som er observerbart i markedet på balansedagen. Renteswapene inngår i selskapets sikringsbokføring, som tilsier at verdiendringer ikke resultatføres (se note 14). Renteswapene har balanseført verdi knyttet til overførte renteswaper fra Amfi som avskrives, samt renteswaper som har vært en del av renteswapopsjoner som er utøvd og periodiseres.

	2022		2021	
	Virkelig verdi	Balanseført verdi	Virkelig verdi	Balanseført verdi
Renteswaper	-108 795	-225 033	-974 484	-314 061
Sum	-108 795	-225 033	-974 484	-314 061



SIDE 82

OLAV THON EIENDOMSSKAP | ÅRSRAPPORT 2022

NOTE 7 SKATT

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt

	2022	2021
Forskjeller som utlignes:		
Omløpsmidler	0	2
Langsiktig fordring og gjeld i valuta	82 790	-335
Andeler i selskap med deltakerfastsetting ¹	119 886	122 502
Avsetning for forpliktelser ¹	-178 338	-236 865
Andre forskjeller	19 994	0
Sum	44 331	-114 696
Forskjeller som ikke utlignes:		
Pensjonsforpliktelser	-800	-870
Sum	-800	-870
Sum midlertidige forskjeller	43 531	-115 566
Herav forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt/skattefordel	0	0
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	43 531	-115 566
Utsatt skatt	9 577	-25 424

Betalbar skatt fremkommer slik:

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	2 335 381	1 464 753
Permanente forskjeller	-2 293 359	-1 855 082
Endring midlertidige forskjeller	-103 187	802 027
Skattepl. resultat andeler i deltakerign. selskap	62 360	11 301
Grunnlag betalbar skatt	1 196	423 000
Betalbar skatt i resultatet	263	93 060
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-92 180
Betalbar skatt i balansen	263	880

Årets skattekostnad fremkommer slik:

Betalbar skatt	263	93 060
Endring i utsatt skattefordel/skatt	35 001	58 258
Korreksjon mellom betalbar og utsatt skatt fra forrige år	0	-6 113
Årets totale skattekostnad	35 264	145 205

¹⁾ Inngår ikke i beregningen av endring midlertidige forskjeller.

NOTE 8 EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital per 01.01.2022	103 623	318 361	2 405 047	2 827 032
Årets endring i egenkapital:				
Årets resultat			2 300 116	2 300 116
Kjøp egne aksjer	-2 144		-395 933	-398 077
Avsatt til utbytte			-659 613	-659 613
Andre endringer			91	91
Egenkapital per 31.12.2022	101 479	318 361	3 649 709	4 069 549



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

	Ervervsår	Forretningskontor	Eierandel/stemmerett	Selskapets egenkap.	Selskapets resultat	Balanseført verdi
Datterselskaper:						
Jessheim Storsenter AS	1998	Oslo	100,0 %	50 781	17 487	500
Gardermoen Park AS	2001	Oslo	100,0 %	274 213	26 330	129 823
Molde Storsenter AS	2008	Surnadal	100,0 %	82 784	10 969	40 473
Time Park Service AS	2007	Oslo	100,0 %	12 451	6 979	510
Thon Åsane AS	2012	Oslo	100,0 %	107 808	8 978	254 371
Thon Storo AS	1994	Oslo	100,0 %	377 199	176 693	143 929
Bergen Storsenter AS	1996	Oslo	100,0 %	67 515	45 546	43 451
Info-Rama AS ³	1998	Oslo	100,0 %	137 224	51 462	380 187
Thon Straume AS	2015	Øygarden	100,0 %	17 910	3 224	32 838
Amfi AS ²	1996	Surnadal	100,0 %	7 800 083	197 668	8 595 575
Vestkanten AS ²	2010	Bergen	88,9 %	396 713	33 749	271 473
Thon Fastigheter AB ²	2014	Stockholm	100,0 %	919 231	-4 728	959 745
Thon Norheim Eiendom AS	2015	Oslo	100,0 %	13 748	383	13 238
Sartor Storsenter AS ²	2015	Øygarden	60,0 %	803 037	26 272	523 560
Åsane Storsenter DA ¹	2016	Bergen	50,1 %	1 726 018	64 833	937 747
OTE Eiendom AS	2019	Oslo	100,0 %	825 197	395 235	822 190
Sum investering i datterselskaper						13 149 613
Felleskontrollerte virksomheter:						
Lagunen AS	1994	Bergen	42,0 %	4 025	406	42
Lagunen Eiendom AS	1995	Bergen	42,0 %	129 743	8 649	11 242
Lagunen DA	2001	Bergen	50,0 %	520 911	51 116	0
Sørlandssenteret DA ²	2009	Bergen	50,0 %	2 084 900	3 398	1 198 173
Sum investering i felleskontrollerte virksomheter						1 209 456
Sum investering i datterselskaper og felleskontrollerte virksomheter						14 359 069

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

²⁾ Disse selskapene er morselskap i konsern, her er bare morselskap med.

³⁾ Selskapet har gitt utbytte til mor på 580 000 tusen kroner hvor det er benyttet verdjustert egenkapital som hensyntar virkelig verdi på eiendommene.

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

NOTE 10 ANDRE FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

	2022	2021
Lån til felleskontrollert virksomhet	217 000	259 000
Andre fordringer ¹⁾	146	146
Sum	217 146	259 146

¹⁾ Herav forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt 146 tusen kroner (146 tusen kroner).



SIDE 84

OLAV THON EIENDOMSSKAP | ÅRSRAPPORT 2022

NOTE 11 KUNDEFORDRINGER OG ANDRE FORDRINGER

	2022	2021
Kundefordringer	0	0
Fordringer på konsernselskaper	6 342 115	5 267 969
Andre fordringer	9 876	222
Sum	6 351 991	5 268 191

Rentebærende fordringer på konsernselskaper er i hovedsak trekk på datterselskapenes underkonto i konsernkontosystemene til Olav Thon Eiendomsselskap etablert i to banker. Datterselskapene betaler en markedsmessig rente til Olav Thon Eiendomsselskap tilsvarende den selskapet betaler til de aktuelle bankene. Renten er fastsatt som NIBOR + margin.

NOTE 12 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen i selskapet utgjør kr 101 478 908 fordelt på 101 478 908 aksjer, hver pålydende kr. 1,-.

Styret har frem til 19.05.2023 fullmakt til å kjøpe selskapets egne aksjer på tilsvarende 10 % av selskapets aksjekapital. Den høyeste kjøpesum som skal betales per aksje er 250 kroner og den laveste 10 kroner. Styret står fritt med hensyn til å avgjøre på hvilken måte erverv og avhendelse av egne aksjer skal skje. Selskapet eier per 31.12.2022 2.144.263 egne aksjer.

Styret har videre frem til 19.05.2023 fullmakt til å forhøye aksjekapitalen med inntil 10 millioner kroner gjennom utstedelse av aksjer tilhørende selskapets eksisterende aksjeklasse. Fullmakten omfatter kapitalforhøyelse mot innskudd i andre eiendeler enn penger og rett til å pådra selskapet særlige plikter. Dersom aksjeinnskuddet skal gjøres opp i annet enn penger, kan styret bestemme at slike verdier kan overføres til datterselskap mot at avregning skjer tilsvarende mellom datterselskap og Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Fullmakten omfatter beslutning om fusjon. Fullmakten er ikke benyttet per 31.12.2022.

	2022	2021
Aksjekapital 01.01.	103 623 171	103 623 171
Endring i aksjekapitalen i året	-2 144 263	0
Aksjekapital 31.12.	101 478 908	103 623 171

Transaksjoner egne aksjer

Inngående beholdning 01.01.	0	0
Kjøp av egne aksjer i perioden	-2 144 263	0
Sum egne aksjer 31.12.	-2 144 263	0

Aksjonærene i selskapet per 31.12.

	Antall aksjer 2022	Antall aksjer 2021
Olav Thon Gruppen AS ¹⁾	76 532 950	76 532 950
Folketrygdfondet	2 342 742	2 479 288
MP Pensjon	2 297 769	2 297 769
Olav Thon Eiendomsselskap ASA	2 144 263	0
VPF Nordea Norge Verdi	1 466 904	1 862 556
Øvrige eiere	18 838 543	20 450 608
Sum	103 623 171	103 623 171

¹⁾ Aksjeinnehav inkluderer aksjer eid av nærstående.



Aksjer eiet av styremedlemmer og daglig leder per 31.12.

Antall aksjer

Line Norbye (styremedlem) ¹	781 343
Olav Thon (styrets formann) ¹	70 930
Sissel Berdal Haga (styremedlem) ¹	70 930
Dag Tangevald-Jensen (administrerende direktør)	2 300
Eilisebeth Holvik (styremedlem)	1 000

¹ Aksjeinnehav inkluderer aksjer eid av nærstående.

Utbytte

Styret vil foreslå for selskapets ordinære generalforsamlingen at det utbetales utbytte for 2022 med 6,50 kr pr aksje.

NOTE 13 KORTSIKTIG OG LANGSIKTIG GJELD

	2022			2021		
	Kortsiktig gjeld	Langsiktig gjeld	Sum	Kortsiktig gjeld	Langsiktig gjeld	Sum
Obligasjonslån ¹	2 155 180	9 500 000	11 655 180	-	11 798 125	11 798 125
Gjeld til kredittinstitusjoner ¹	55 451	6 557 010	6 612 461	-	4 983 425	4 983 425
Sertifikatlån	378 120	-	378 120	1 724 500	-	1 724 500
Gjeld til konsernselskap	5 000	-	5 000	-	-	-
Sum rentebærende gjeld	2 593 751	16 057 010	18 650 761	1 724 500	16 781 550	18 506 050
Finansielle instrumenter (se note 6)	-	225 033	225 033	-	314 061	314 061
Påløpte renter	38 427	-	38 427	25 951	-	25 951
Avsatt utbytte	659 613	-	659 613	673 551	-	673 551
Leverandørgjeld	921	-	921	951	-	951
Skyldige offentlige avgifter	311	-	311	305	-	305
Gjeld til konsernselskap	19 271	-	19 271	419 535	-	419 535
Annen gjeld	862	42 797	43 659	831	37 952	38 783
Sum ikke rentebærende gjeld	719 405	267 831	987 235	1 121 124	352 013	1 473 137

¹ Avdragsstrukturen for obligasjonslån og gjeld til kredittinstitusjoner:

År	2023	2024	2025	2026	2027	Senere	Sum
Beløp	2 210 631	1 500 000	8 207 010	2 050 000	750 000	3 550 000	18 267 641

Pantstillelser og garantier mv.

2022 2021

Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:

Obligasjonslån	1 038 000	1 680 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 557 010	4 983 425
Sum¹	7 595 010	6 663 425

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

Selskapet har i forbindelse med konsernkontoavtale med kredittramme på 210 millioner kroner stillet garanti på vegne av de deltakende datterselskaper. I tillegg har selskapet stillet garanti for 1 795 millioner kroner på vegne av datterselskap.



SIDE 86

OLAV THON EIENDOMSSKAP | ÅRSRAPPORT 2022

NOTE 14 SIKRINGSBOKFØRING - RENTESWAPAVTALER

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

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

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

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

Instrumenter per 31.12.2022	Utløpsår	Kontraksbeløp (hovedstol)	Snittrente
Renteswapavtaler			
Betales fast – mottar flytende:			
	2024	400	4,69 %
	2024	500	1,58 % ¹
	2025	3 075	3,94 %
	2025	500	0,89 % ¹
	2026	3 200	3,60 %
	2027	1 400	3,19 %
	2028	700	3,51 %
	2030	1 300	3,99 %
Betales flytende – mottar fast:			
	2024	500	2,62 %
	2025	1 400	2,03 %
	2027	500	2,33 %
	2032	500	4,17 %
Renteswapavtaler med fremtidig start			
Betales fast - mottar flytende:			
	2024 - 2028	500	0,37 % ¹
	2024 - 2028	500	2,67 %
	2025 - 2028	900	2,17 %
	2025 - 2029	1 000	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 %
Sum markedsverdi			-108 795
Ikke resultatført urealisert verdiendring - akkumulert			39 985
Ikke resultatført urealisert verdiendring - periodens			865 689

¹⁾ Svenske kroner (SEK)



Instrumenter per 31.12.2021	Utløpsår	Kontraksbeløp (hovedstol)	Snittrente	
Renteswapavtaler				
Betaler fast - mottar flytende:				
	2024	400	4,69 %	
	2024	500	1,58 % ¹	
	2025	3 075	3,93 %	
	2025	500	0,89 % ¹	
	2026	3 200	3,60 %	
	2027	1 400	3,19 %	
	2028	700	3,51 %	
	2030	1 300	3,99 %	
Betaler flytende - mottar fast:				
	2024	500	2,62 %	
	2025	1 400	2,03 %	
	2027	500	2,33 %	
Renteswapavtaler med fremtidig start				
Betaler fast - mottar flytende:				
	2024-2028	500	0,37 % ¹	
	2025-2028	500	1,58 %	
	2025-2029	1 000	1,48 %	
	2025-2030	500	1,99 %	
	2026-2031	500	1,67 %	
	2034-2041	500	1,62 %	
	2035-2041	400	1,37 %	
	2036-2041	500	1,58 %	
Sum markedsverdi				-974 484
Ikke resultatført urealisert verdiendring- akkumulert				-825 704
Ikke resultatført urealisert verdiendring- periodens				687 505

¹⁾ Svenske kroner (SEK)



REVISORS BERETNING



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikta
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Uttalelse om årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpstilling 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 kontantstrømpstilling 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 regnskapskikk 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 International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

Vår konklusjon er konsistent med vår tilleggsrapport til revisjonsutvalget.

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.

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



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

Sentrale forhold ved revisjonen

Sentrale forhold ved revisjonen er de forhold vi mener var av størst betydning ved revisjonen av årsregnskapet for 2022. Disse forholdene ble håndtert ved revisjonens utførelse og da vi dannet oss vår mening om årsregnskapet som helhet, og vi konkluderer ikke særskilt på disse forholdene.

Beskrivelse av forholdet

Investeringseiendommer er konsernets viktigste aktiva og utgjør det vesentligste av konsernets balanse. Verdsettelsen av investeringseiendom er således av vesentlig betydning for fastsettelsen av konsernets egenkapital. Verdiendringer av investeringseiendom påvirker dessuten tidvis resultatregnskapet vesentlig. Det innhentes jevnlig verddivurderinger av konsernet investeringseiendommer fra to uavhengige rådgivere som danner utgangspunkt for verdsettelsen. Konsernet og de eksterne ekspertene har basert sitt arbeid på kravene i IFRS 13 og anerkjente verdsettelsesmetoder. Verdsettelsen innebærer bruk av flere nøkkelfaktorer som er gjenstand for skjønnsanvendelse.

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

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

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

Konsernets inntekter består i hovedsak av leieinntekter fra næringsseiendom. Konsernet har et høyt antall leiekontrakter hvor det skjer hyppige endringer i porteføljen. Det vises til regnskapets prinsippnote for en redegjørelse for konsernets inntektsføringsprinsipper. Korrekt registrering av leiekontraktene i konsernets forvaltningssystem er nødvendig for å sikre nøyaktighet, gyldighet og korrekt periodisering av leieinntektene.

Revisjonen av forholdet

Våre revisjonshandlinger knyttet til investeringseiendommer har omfattet en detaljert gjennomgåelse av konsernets verdsettelse av investeringseiendommene. Vi har vurdert de eksterne verdsetternes kvalifikasjoner, kompetanse og objektivitet. Vi har sammenlignet verdsettelsen og forutsetningene som er lagt til grunn i den, med verdsettelsen fra de to eksterne verdsetterne, samt vurdert mot data vi har observert i markedet. Vi har påsett at verdsettelsene er gjennomført i tråd med gjeldende verdsettelsesprinsipper og er hensiktsmessige for bruk til formålet. Vi har gjennomgått og vurdert forutsetningene knyttet til fremtidige leieinnbetalinger og avkastningskrav. Vi har fokusert våre handlinger på de største eiendommene og testet at underliggende eiendomsdata som blant annet avtalt markedsleie, varighet av leieperiode, eierkostnader og utleid areal, er i overensstemmelse med informasjonen i verdsettelsesrapportene.

Vi har kartlagt konsernets kontrollmiljø og etablerte internkontroll knyttet til leieinntektene. Vi har vurdert kontrollens utforming og testet effektiviteten for å kunne bygge på de etablerte kontrollene i vår revisjon. Selve testingen er foretatt gjennom å se på et utvalg leiekontrakter og at data i disse er nøyaktig registrert i konsernets forvaltningssystem. Dette underbygger gyldigheten, nøyaktigheten og tidsriktigheten av leieinntektene. Vi kontrollerer videre at



BDO

Opplysninger om leieinntekter i forvaltningssystemet benyttes også som input til vurderingen av verdiene på konsernets investeringseiendommer, og påvirker således de totale verdiene i regnskapet.

Feil registrering i konsernets forvaltningssystem vil kunne medføre feil i leieinntekter og verdier på investeringseiendommene.

Regnskapspostens størrelse i resultatet og påvirkningen det har for øvrig på regnskapet gjør at vi vurderer den som et sentralt forhold i revisjonen.

Rentebærende gjeld med tilknyttede rentebytteavtaler er vesentlige gjeldsposter i konsernets balanse. Gjelden består av lån fra finansinstitusjoner samt sertifikat- og obligasjonslån opptatt i hhv. det norske og svenske kapitalmarkedet. Verdiendringer av finansielle instrumenter påvirker tidvis resultatregnskapet vesentlig.

Regnskapspostens størrelse og kompleksitet gjennom stor portefølje av lån fra finansinstitusjoner og noterte sertifikat- og obligasjonslån inkludert renteswapavtaler, gjør at vi vurderer dette som et sentralt forhold ved revisjonen. Vi viser også til omtale i årsberetningen og note 0, 19, 22, 23 og 24.

leiekontrakter registrert i forvaltningssystemet er fakturert. Vi avstemmer også at totale inntekter er korrekt overført fra forvaltningssystemet til regnskapssystemet.

Våre revisjonshandlinger knyttet til rentebærende gjeld har omfattet detaljert gjennomgang av konsernets totale låneportefølje. For alle vesentlige poster er det foretatt avstemming mot eksterne bekreftelse eller ekstern dokumentasjon. Videre er verdi renteswaper, omregning av lån i valuta og rentekostnader gjennomgått.

Annen informasjon

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon 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.

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

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde, i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge for selskapsregnskapet, og i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU 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 selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å 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 etterlevelse av forskrift om elektronisk rapporteringsformat (ESEF)

Konklusjon

Som en del av revisjonen av årsregnskapet for Olav Thon Eiendomsselskap ASA har vi utført et attestasjonsoppdrag for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som inngår i årsrapporten med filnavn olavthonasa-2022-12-31-nb i det alt vesentlige er utarbeidet i overensstemmelse med kravene i delegert kommisjonsforordning (EU) 2019/815 om et felles elektronisk rapporteringsformat (ESEF-regelverket) etter forskrift gitt med hjemmel i verdipapirhandelloven § 5-5, som inneholder krav til utarbeidelse av årsrapporten i XHTML-format og iXBRL-markering av konsernregnskapet.

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



Ledelsens ansvar

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsrapporten i overensstemmelse med ESEF-regelverket. Ansvaret omfatter en hensiktsmessig prosess, og slik intern kontroll ledelsen finner nødvendig.

Revisors oppgaver og plikter

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

BDO AS, 25. april 2023

Erik H. Lie
statsautorisert revisor





2221306 - BOLT.as

Olav Thon Eiendomsselskap
Stenersgata 2A
Postboks 489 Sentrum
0105 Oslo

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

olt.no