



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	988 969 656
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	OLAV THON GRUPPEN AS
Forretningsadresse:	Stenersgata 2 0184 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

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:	22.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 21.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Lønnskostnad	1	385 350	399 350
Annen driftskostnad	1	1 306 065	2 301 227
Sum kostnader		1 691 415	2 700 577
Driftsresultat		-1 691 415	-2 700 577
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		7 004 252	16 225 343
Annen finansinntekt			302 165 600
Sum finansinntekter		7 004 252	318 390 943
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 144 178	4 584 365
Annen rentekostnad		1 440 058	1 676 329
Annen finanskostnad		596 693	478 314
Sum finanskostnader		5 180 930	6 739 008
Netto finans		1 823 323	311 651 935
Ordinært resultat før skattekostnad		131 908	308 951 358
Skattekostnad på ordinært resultat	2	29 020	3 487 160
Ordinært resultat etter skattekostnad		102 888	305 464 198
Årsresultat		102 888	305 464 198
Årsresultat etter minoritetsinteresser		102 888	305 464 198
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			50 000 000
Overført til/fra annen egenkapital	6	102 888	255 464 198
Sum overføringer og disponeringer		102 888	305 464 198



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	365 530 000	365 530 000
Sum finansielle anleggsmidler		365 530 000	365 530 000
Sum anleggsmidler		365 530 000	365 530 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		585	
Andre renteb. fordringer på selskap i samme konsern	4,5	1 082 243 687	1 217 024 992
Sum fordringer		1 082 244 272	1 217 024 992
Sum omløpsmidler		1 082 244 272	1 217 024 992
SUM EIENDELER		1 447 774 272	1 582 554 992
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6,7	410 000 000	410 000 000
Overkurs	6	85 828 991	85 828 991
Sum innskutt egenkapital		495 828 991	495 828 991
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	809 920 157	809 817 269
Sum opptjent egenkapital		809 920 157	809 817 269
Sum egenkapital		1 305 749 148	1 305 646 260



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	2	29 020	3 487 160
Skyldig offentlige avgifter		49 350	49 350
Utbytte			50 000 000
Annen gjeld til selskap i samme konsern	4	1 142 889	2 188 089
Annen rentebær. gjeld til selskap i samme konsern	4	70 000 000	150 000 000
Annen kortsiktig gjeld		70 803 865	71 184 133
Sum kortsiktig gjeld		142 025 124	276 908 732
Sum gjeld		142 025 124	276 908 732
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 447 774 272	1 582 554 992



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Varesalg		1 841 000 000	1 958 000 000
Leieinntekter		4 437 000 000	4 564 000 000
Losjiinntekter		971 000 000	2 189 000 000
Andre driftsinntekter		1 746 000 000	1 702 000 000
Sum inntekter		8 995 000 000	10 413 000 000
Kostnader			
Varekostnad		1 069 000 000	877 000 000
Lønnskostnad		1 272 000 000	1 716 000 000
Ordinære avskrivninger		917 000 000	650 000 000
Andre driftskostnader		2 778 000 000	3 817 000 000
Sum kostnader		6 036 000 000	7 060 000 000
Driftsresultat		2 959 000 000	3 353 000 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Verdiøkning investeringseiendommer			1 193 000 000
Andel resultat felleskontrollerte og tilknyttede selskaper		17 000 000	369 000 000
Annen renteinntekt		17 000 000	40 000 000
Utbytte		3 000 000	4 000 000
Valutagevinster			
Andre finansinntekter			
Gevinst ved avhendelse verdipapirer			2 000 000
Verdivendring finansielle instrumenter			362 000 000
Verdiendring akkseinvesteringer		25 000 000	14 000 000
Sum finansinntekter		62 000 000	1 984 000 000
Verdireduksjon rente- og valuta derivater		711 000 000	
Verdireduksjon rett til bruk eiendeler		12 000 000	14 000 000
Verdireduksjon investeringseiendom		752 000 000	
Annen rentekostnad		1 026 000 000	1 063 000 000
Andre finanskostnader		58 000 000	44 000 000
Valutatap		228 000 000	4 000 000
Tap ved avhendelse verdipapirer			



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Nedskrivning aksjer i tilknyttede selskaper			
Sum finanskostnader		2 787 000 000	1 125 000 000
Netto finans		-2 725 000 000	859 000 000
Ordinært resultat før skattekostnad		234 000 000	4 212 000 000
Endring utsatt skatt		-56 000 000	445 000 000
Betaltbar skatt		147 000 000	293 000 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		143 000 000	3 474 000 000
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta			-46 000 000
Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet			-42 000 000
Skattekostnad ekstraordinært resultat			8 000 000
Årsresultat		143 000 000	3 378 000 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		143 000 000	3 378 000 000
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		588 000 000	
Sikring nettoinvestering i utenlandsk virksomhet		-128 000 000	
Skatt på utvidet resultat		28 000 000	
Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak		488 000 000	
Totalresultat		631 000 000	3 378 000 000
Overføringer og disponeringer			
Aksjonærer		620 000 000	2 879 000 000
Ikke-kontrollerende eierinteresser		11 000 000	499 000 000
Sum overføringer og disponeringer		631 000 000	3 378 000 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Immaterielle rettigheter		85 000 000	83 000 000
Utsatt skattefordel		383 000 000	442 000 000
Sum immaterielle eiendeler		468 000 000	525 000 000
Varige driftsmidler			
Investeringseiendommer		86 200 000 000	84 226 000 000
Eierbenyttede eiendommer		14 920 000 000	14 387 000 000
Rett til bruk eiendeler		741 000 000	800 000 000
Løsøre		926 000 000	949 000 000
Sum varige driftsmidler		102 787 000 000	100 362 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		365 000 000	
Investeringer i tilknyttet selskap			725 000 000
Investering i aksjer		136 000 000	16 000 000
Konsernets andel av egenkapital i felleskontrollerte selskaper		3 723 000 000	3 697 000 000
Andre fordringer		106 000 000	149 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		4 330 000 000	4 587 000 000
Sum anleggsmidler		107 585 000 000	105 474 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Råvarer		51 000 000	49 000 000
Egentilvirkede ferdigvarer		69 000 000	70 000 000
Boliger under bygging		787 000 000	635 000 000
Varer for videresalg		74 000 000	74 000 000
Sum varer		981 000 000	828 000 000
Fordringer			
Kundefordringer		1 449 000 000	1 555 000 000
Avsatt til tap på fordringer		-94 000 000	-31 000 000
Virkelig verdi valutaterminkontrakter			41 000 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Andre kortsiktige fordringer		1 172 000 000	735 000 000
Sum fordringer		2 527 000 000	2 300 000 000
Investeringer			
Finansielle omløpsmidler			109 000 000
Sum investeringer			109 000 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Kontanter og bankinnskudd		787 000 000	934 000 000
Bundne midler		1 000 000	2 000 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		788 000 000	936 000 000
Sum omløpsmidler		4 296 000 000	4 173 000 000
SUM EIENDELER		111 881 000 000	109 647 000 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		410 000 000	410 000 000
Annen innskutt egenkapital		86 000 000	86 000 000
Sum innskutt egenkapital		496 000 000	496 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		50 457 000 000	49 348 000 000
Ikke-kontrolleredne eierinteressers andel av egenkapital		8 413 000 000	8 951 000 000
Sum opptjent egenkapital		58 870 000 000	58 299 000 000
Sum egenkapital		59 366 000 000	58 795 000 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		13 488 000 000	13 592 000 000
Leieforpliktelse		710 000 000	758 000 000
Sum avsetninger for forpliktelser		14 198 000 000	14 350 000 000
Annen langsiktig gjeld			



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Obligasjonslån		9 358 000 000	9 988 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 707 000 000	12 170 000 000
Annen langsiktig gjeld		48 000 000	85 000 000
Virkelig verdi renteswapavtaler		2 009 000 000	1 749 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		28 122 000 000	23 992 000 000
Sum langsiktig gjeld		42 320 000 000	38 342 000 000
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån		926 000 000	2 257 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner		680 000 000	2 812 000 000
Leverandørgjeld		599 000 000	604 000 000
Betalbar skatt		180 000 000	270 000 000
Skyldig offentlige avgifter		220 000 000	221 000 000
Obligasjonslån		3 980 000 000	2 963 000 000
Annen rentebærende kortsiktig gjeld		706 000 000	786 000 000
Virkelig verdi renteswap		668 000 000	233 000 000
Påløpne renter		45 000 000	82 000 000
Annen gjeld		2 191 000 000	2 283 000 000
Sum kortsiktig gjeld		10 195 000 000	12 511 000 000
Sum gjeld		52 515 000 000	50 853 000 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		111 881 000 000	109 648 000 000
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		24 391 000 000	24 603 000 000



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Olav Thon Gruppen AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Olav Thon Gruppen AS.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, 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:

- Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter.
- Gir selskapsregnskapet et rettvise bilde av den finansielle stillingen til Olav Thon Gruppen AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- Gir konsernregnskapet et rettvise bilde av den finansielle stillingen til konsernet Olav Thon Gruppen AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen og annen informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.



BDO

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde, for selskapsregnskapet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for konsernregnskapet i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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



Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 18.juni 2021

BDO AS

Erik H. Lie

statsautorisert revisor



OLAV THON GRUPPEN

ÅRSBERETNING & REGNSKAP 2020

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrømanalyse
Endringer i egenkapital
Regnskapsprinsipper
Noter
Årsregnskap morselskap
Revisjonsberetning



NØKKELTALL

Beløp i MNOK	31.12.20	31.12.19
Driftsinntekter	8 995	10 413
Verdiendring/avskrivninger eiendommer og finansielle instrumenter ¹⁾	-2 282	1 353
Resultat før skattekostnad ²⁾	234	4 211
Resultat før skattekostnad og verdiendring/avskrivninger ³⁾	2 526	2 927
Egenkapital	59 366	58 796
Egenkapitalandel	53 %	54 %
Netto kontantstrøm fra drift ⁴⁾	2 571	2 931
Likviditetsreserver ⁵⁾	9 320	9 399
Avdrag neste 12 mnd	6 291	8 820
Rentebærende gjeld ⁶⁾	32 356	30 977
Rente per balansedag	2,90 %	3,13 %
Belåningsgrad ⁷⁾	30 %	29 %
Netto investeringer ⁸⁾	2 894	2 549
Markedsverdi eiendommer ⁹⁾	103 489	101 548
Leieinntektsnivå eiendommer ¹⁰⁾	5 750	5 685
Avkastningskrav eiendommer (yield)	4,95 %	4,89 %
Omsetning eide kjøpesentre	64 309	66 554
RevPAR (Inntekt per tilgjengelige rom) (kroner) ¹¹⁾	254	575

Merk at som et resultat av avrundingsdifferanser og omklassifiseringer så stemmer ikke alltid tall og prosenter med totalsummen.

- 1) Verdiendring investeringseiendommer + Verdiendring Finansielle instrumenter + Avskrivninger Rett til bruk eiendeler + Avskrivninger Eierbenyttede eiendommer + Nedskrivninger Eierbenyttede eiendommer. Inkluderer felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap.
- 2) Inkludert skattekostnad i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap.
- 3) Fratrukket skattekostnad i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap.
- 4) Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter - Kostnadsførte renter + Betalte renter + Betalte skatter - Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter.
- 5) Bankinnskudd, aksjer o.l. + Ubenyttede lånerammer
- 6) Usikret del av rentebærende gjeld hhv. mnok 7.979 (31.12.20) og 6.374 (31.12.19).
- 7) (Rentebærende gjeld - Bankinnskudd o.l.) / Markedsverdi eiendommer
- 8) Kjøp/salg/påkostninger på eiendom + Kjøp/salg av selskaper + Driftsmidler + Andre investeringer (kjøp/salg)
- 9) Inkluderer markedsverdi av Investeringseiendommer og Eierbenyttede eiendommer. I tillegg eier konsernet gjennom felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap eiendommer med markedsverdi (konsernets andel) hhv. mnok 6.586 (31.12.20) og 6.832 (31.12.19).
- 10) Markedsleie utleide og ledige lokaler.

ÅRSBERETNING 2020

HOVEDPUNKTER I KONSERNETS ÅRSBERETNING

DRIFTSINNTEKTER

Samlede driftsinntekter beløp seg til 8.995 millioner kroner (10.413).

RESULTAT

Resultat før skattekostnad ble 234 millioner kroner (4.211).

EGENKAPITAL

Konsernets egenkapital var ved årsskiftet 59.366 millioner kroner (58.796) og egenkapitalandelen 53 % (54).

EIENDOMSPORTEFØLJEN

Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen per 01.01.21 var 5.750 millioner kroner (5.685) og ledigheten var 4,4 % (2,8).

KJØPESENTEROMSETNING

Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet var 64,4 milliarder (66,5). Ved årsskiftet eide konsernet 72 kjøpesentre, og forvaltet 18 for andre eiere.

THON HOTELS

Thon Hotels hadde ved halvårsskiftet 12.050 rom (12.030) fordelt på 80 hoteller (80) i Norge og utlandet.

LIKVIDITETSRESERVE

Konsernets likviditetsreserve var 9.320 millioner kroner (9.399).





REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

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

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er utarbeidet i samsvar med dette.

Forutsetningene bygger på oppnådde resultater fra den underliggende driften og en forventning om at en usikker markedssituasjon er forbigående.

Det henvises til notene 18 og 33 for omtale av usikkerheten og effekter på konsernets regnskap i lys av koronapandemien.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsåret slutt som vurderes å være av betydning for bedømmelse av konsernets stilling og resultat per 31.12.20.

KORONAPANDEMIENS PÅVIRKNING PÅ OLAV THON GRUPPEN

Året 2020 ble sterkt påvirket av koronapandemien og de omfattende smitteverntiltakene som ble innført, og Olav Thon Gruppen ble i stor grad påvirket av dette.

En betydelig andel av konsernets hoteller var helt eller delvis stengt gjennom året, og eiendomsvirksomheten ble påvirket ved at et stort antall leietakere i kjøpesentrene måtte stenge virksomheten i deler av året. Konsernets kjøpesentre i Sverige ved grensen til Norge har som følge av reiserestriksjoner mistet de norske kundene.

Virksomhetenes utvikling i 2020 omtales under beskrivelse av virksomhetsområdene senere i rapporten.

Norske og svenske myndigheter innførte støtteordninger for selskaper og virksomheter som ble vesentlig berørt av koronapandemien.

Flere av konsernets virksomheter innenfor hotell- og restaurantområdet har mottatt kontantstøtte fra myndighetene, som er ytterligere beskrevet i note 32 og 33.

Mange av konsernets leietakere dro også nytte av støtteordninger fra myndighetene og for ytterligere å avhjelpe situasjonen innvilget konsernet leiereduksjoner og betalingsutsettelse for mange leietakere.

På tross av pandemien oppnådde Olav Thon Gruppen tilfredsstillende operative resultater.

Etter årsskiftet har muterte varianter av koronaviruset bidratt til økt smitte i store deler av landet, og det er innført en rekke nye strenge smitteverntiltak.

Dette har medført at flere av konsernets hoteller og konsernets leietakere har måtte stenge ned virksomheten i lengre perioder.

Det forventes at smitteverntiltakene vil kunne fjernes helt eller delvis når en tilstrekkelig stor del av befolkningen er vaksinert. Ifølge helsemyndighetene er det håp om at dette vil kunne skje i løpet av sommeren.

Ytterligere vurderinger og beskrivelser av koronapandemiens konsekvenser for Olav Thon Gruppen fremgår under omtalen av fremtidsutsikter og note 18 og 33.

RESULTAT- OG BALANSESAMMENDRAG

Finansiell stilling / Balanse per 31.12.20

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 111.881 millioner kroner (109.649), hvorav konsernets eiendomsportefølje beløp seg til 101.120 millioner kroner (98.614).

Eiendomsporteføljen består av investeringseiendommer med en verdi på 86.200 millioner kroner (84.227), og eierbenyttede eiendommer med en verdi på 14.920 millioner kroner (14.387).

Verdien på investeringseiendommer og eierbenyttede eiendommer regnskapsføres i konsernets balanse med ulike prinsipper. Det henvises til senere avsnitt om disse eiendomskategoriene i årsberetningen.

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 3.723 millioner kroner (3.947).

Egenkapitalen var 59.366 millioner kroner (58.796), og egenkapitalandelen var 53 % (54).

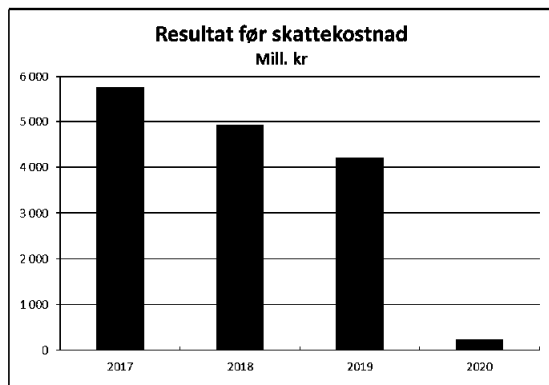
Konsernets rentebærende gjeld var 32.356 millioner kroner (30.977), og belåningsgraden 30% (29).

Resultatsammendrag for 2020

Resultat før skattekostnad ble 234 millioner kroner (4.211).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter (inkludert verdiendringer i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper) utgjorde samlet -1.650 millioner kroner (1.767).

Resultat før skattekostnad og verdiendring/avskrivninger ble dermed 2.526 millioner kroner (2.927).

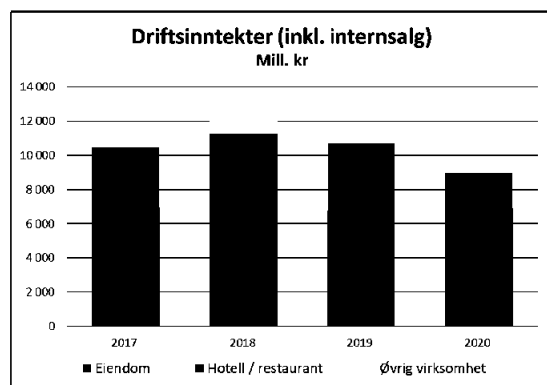


Driftsinntekter

Konsernets samlede driftsinntekter i 2020 utgjorde 8.995 millioner kroner (10.413), og dreier seg i hovedsak om følgende inntekter fra konsernets virksomhetsområder:

Alle tall i millioner NOK	2020	2019
Leieinntekter i Thon Eiendom	4.437	4.564
Losjiinntekter i Thon Hotels	971	2.189
Boligsalg i Thon Eiendom	400	16
Varesalg fra øvrige virksomheter	1.033	968
Varesalg i Thon Hotels	408	973
Øvrige driftsinntekter	1.746	1.702
SUM	8.995	10.413

I andre driftsinntekter inngår 221 millioner kroner i kontantstøtte fra norske myndigheter.



Driftskostnader

Samlede driftskostnader beløp seg i 2020 til 6.037 millioner kroner (7.060), og kan splittes opp på følgende måte:

Alle tall i millioner NOK	2020	2019
Personalkostnader	1.272	1.716
Vedlikeholdskostnader	394	972
Varekostnader	683	860
Kostnader ved boligsalg i Thon Eiendom	386	27
Ordinære av- og nedskrivninger	917	650
Øvrige driftskostnader	2.385	2.835
SUM	6.037	7.060

Forvaltningsresultat

Konsernets forvaltningsresultat, som viser konsernets resultat før verdiendringer, finansposter og skattekostnad beløp seg til 2.959 millioner kroner (3.353).

Verdiendringer av investeringseiendommer

Verdien av konsernets investeringseiendommer ble redusert med 752 millioner kroner (1.193). Verdien ble redusert primært som følge av lavere markedsverdi på konsernets handelseiendommer.

For flere detaljer henvises det til senere avsnitt om eiendomsvirksomheten og til note 13 i årsregnskapet.

Avskrivning av eierbenyttede eiendommer

For beskrivelse av eierbenyttede eiendommer henvises til senere avsnitt i årsberetningen.

Virkelig verdi ble benyttet som inngangsverdi for eierbenyttede eiendommer ved overgangen til forenklet IFRS i 2017. I etterfølgende perioder er eiendommene regnskapsført iht. oppjustert kostmetode, og balanseført verdi avskrives over forventet brukstid.

I 2020 utgjorde avskrivning av eierbenyttede eiendommer 557 millioner kroner (339). Som følge av koronapandemien vurderes markedsverdien på enkelte eierbenyttede eiendommer å være lavere enn balanseført verdi. Verdien av eierbenyttede eiendommer er derfor nedskrevet med 189 millioner kroner (71).

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

Konsernets andel av resultatet i FKV/TS beløp seg til 18 millioner kroner (369).

Resultatnedgangen fra foregående år forklares i hovedsak av at verdiendringer på investeringseiendommer og finansielle instrumenter i disse selskapene beløp seg til -212 millioner i 2020 mot 198 millioner kroner i 2019.



Finansinntekter og kostnader

Konsernets netto finanskostnader (ekskl. verdiendringer av finansielle instrumenter) utgjorde 1.293 millioner kroner (1.065).

Netto rentekostnader utgjorde 960 millioner kroner (972).
Netto valutatap beløp seg til 228 millioner kroner (4), og rentekostnader knyttet til leieavtaler i h.t. IFRS 16 utgjorde i tillegg 49 millioner kroner (52).

Verdiendringer av finansielle instrumenter

Konsernets portefølje av finansielle instrumenter består av:

- Renteswaper
- Kombinerte rente- og valutaderivater
- Valutaterminkontrakter
- Børsnoterte norske aksjer

I 2020 falt de langsiktige markedsrentene både i Norge, Sverige og i Eurosonen, og verdien på den norske kronen svekket seg betydelig både i forhold til svenske kroner og euro. Verdien på konsernets finansielle instrumenter og børsnoterte aksjer ble redusert med 168 millioner kroner (431).

Verdiendringene på de ulike finansielle instrumentene var som følger:

Verdiendring finansielle instrumenter	2020	2019
Renteswaper	-497	257
Rente- og valutaderivater	-173	105
Valutaterminkontrakter*	-40	0
Børsnoterte aksjer	25	14
SUM	-168	431

*Medregnet i verdiendringer fra og med 2020

Kontantstrøm og likviditet

Netto kontantstrøm fra konsernets drift utgjorde 2.571 millioner kroner (2.931), mens netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter beløp seg til 1.110 millioner kroner (1.572).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -1.875 millioner kroner (-2.290), mens finansieringsaktivitetene økte likviditeten med 602 millioner kroner (776).

Valutakurseffekten på bankbeholdningen var 14 millioner kroner (-14), og i 2020 ble dermed likviditetsbeholdningen redusert med 148 millioner kroner (44).

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 9.320 millioner kroner (9.399). Likviditetsreserven besto av kortsiktige plasseringer på 886 millioner kroner (1.037) og ubenyttede langsiktige kreditttrammer på 8.434 millioner kroner (8.362).

MORSELSKAPETS REGNSKAP OG DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

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

Morselskapets driftsinntekter består av netto finansinntekter, og aksjeutbytte fra datterselskap.

Fratrukket driftskostnader fremkommer resultat før skattekostnad på 132.000 kroner (308.951.000).

Etter fradrag for beregnet skattekostnad ble årsresultatet 103.000 kroner (305.464.000), og styret foreslår følgende disponering av morselskapets årsresultat:

Overført til annen egenkapital: 103.000 kroner
Disponert resultat: 103.000 kroner

Morselskapets eiendeler hadde ved årsskiftet en bokført verdi på 1.447.774.000 kroner (1.582.555.000). Bokført egenkapital var 1.305.749.000 millioner kroner (1.305.646), og egenkapitalandelen var 90 % (83).

VIRKSOMHETSOMRÅDER

Eiendomsområdet

I 2020 var samlede driftsinntekter i eiendomsområdet 6.901 millioner kroner (6.766) (inkl. internt salg).

Økningen fra i fjor forklares av høyere salgsinntekter fra konsernets boligprosjekter. I 2020 utgjorde salgsinntektene 400 millioner kroner, mot 16 millioner kroner i 2019.

Konsernets eksterne leieinntekter beløp seg til 4.437 millioner kroner (4.564).

Eiendomsporteføljen per 31.12.2020

Konsernets eiendomsportefølje deles opp i følgende hovedkategorier, som regnskapsføres ulikt i konsernregnskapet:

- Investeringseiendommer, som benyttes for å opptjene leieinntekter
- Eierbenyttede eiendommer, som benyttes til egen virksomhet av konsernets selskaper.

For informasjon om verdsettelsesmodellen og variablene som inngår i verdivurderingen av investeringseiendommer, og prinsippene for regnskapsføring av eierbenyttede eiendommer henvises det til note 13 i årsrapporten.

Investeringseiendommer

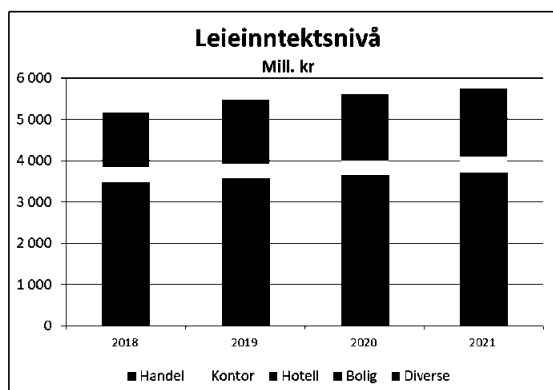
Porteføljen av investeringseiendommer bokføres til virkelig verdi.

Ved årsskiftet var verdien av konsernets investeringseiendommer vurdert til 86.200 millioner kroner (84.227), og verdivurderingen var basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,00 % (4,96).

Eierbenyttede eiendommer

I denne kategorien inngår i hovedsak porteføljen av hotelleiendommer som driftes av konsernets hotellkjede Thon Hotels.

Ved årsskiftet var balanseført verdi av konsernets eierbenyttede eiendommer 14.920 millioner kroner (14.387).



Leieinntektsnivå per 31.12.2020

Konsernets samlede eiendomsportefølje hadde ved årsskiftet et leieinntektsnivå på 5.750 millioner kroner (5.685) (Inkludert vurdert markedsleie på ledige lokaler).

Målt etter leienivå er eiendomsporteføljen fordelt på følgende segmenter:

- 60 % Handel
- 14 % Hotell
- 15 % Kontor
- 4 % Bolig
- 7 % Diverse

Leieinntektene kommer fra følgende geografiske områder:

- 54 % Oslo-regionen
- 31 % Øvrige deler av Norge
- 15 % Utlandet

Per 31.12.2020 var ledigheten i eiendomsporteføljen 4,4 % (2,8).

Kjøpesenterområdet

Ved årsskiftet omfattet kjøpesenterområdet 90 kjøpesentre i Norge og i Sverige, hvorav 18 forvaltes for eksterne eiere.

Markedsposisjonen er sterk, og i kjøpesenterporteføljen inngår blant annet Norges 6 største kjøpesentre, målt etter butikkomsättning.

Både i Norge og Sverige er Olav Thon Gruppen den største eier av kjøpesentereieendom.

Kjøpesentre som eies av konsernet

Norge

Butikkomsætningen i konsernets norske kjøpesentre økte med 5,2 % til 56,2 milliarder kroner.

Sverige

Butikkomsætningen i Sverige påvirkes i stor grad av at grensen mellom Norge og Sverige siden mars 2020 har vært stengt for norske kunder.

Butikkomsætningen i kjøpesentrene falt med 44 % til 7,9 milliarder svenske kroner.

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

I tillegg til eiendomsporteføljen som bokføres direkte i konsernets balanse, har konsernet eierandeler i kjøpesentre, hoteller, boligeiendommer og øvrige næringseiendommer gjennom FKV/TS.

Eierandelene i disse selskapene er mellom 12,5 % og 50 %, og bokføres etter egenkapital metoden. Dette medfører at det er konsernets andel av selskapenes egenkapital som inngår i konsernets balanse.

Konsernets andel av leieinntektsnivået i disse selskapene var ved årsskiftet 375 millioner kroner (380), og konsernets andel av eiendomsverdiene er vurdert til 6.312 millioner kroner (6.937).



HOTELL

Hotellområdet

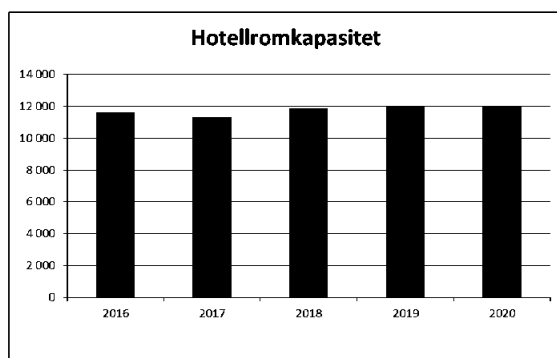
Driftsinntektene i hotellområdet (inkl. internsalg) var 2.041 millioner kroner (3.914), inkludert 69 millioner kroner (122) i driftsinntekter fra frittstående serveringssteder.

Driftsinntektene er betydelig redusert som følge av at en rekke av konsernets hoteller og serveringssteder var helt eller delvis stengt i store deler av året.

Thon Hotels

Thon Hotels hadde ved utgangen av 2020 12.050 rom fordelt på 80 hoteller i Norge og utlandet.

I Norge er Thon Hotels en landsdekkende hotellkjede med 10.470 rom fordelt på 72 hoteller. 53 av hotellene drives av konsernet, mens 19 driftes av eksterne franchisetakere.



Hotellporteføljen består i stor grad av sentrale byhoteller, og de fleste hotellene er rehabilitert de senere år. Thon Hotels er en dominerende aktør i storbyregionene Oslo og Bergen.

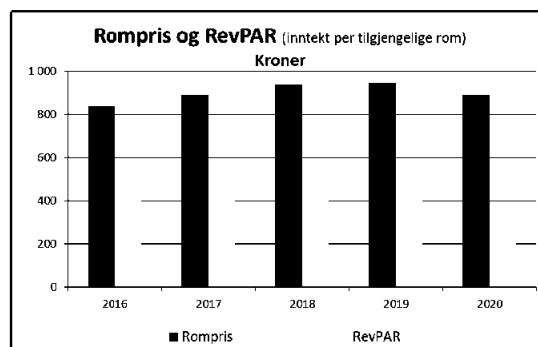
I utlandet har Thon Hotels 1.580 rom, fordelt på 5 hoteller og 2 appartmentshoteller i Brussel, Belgia og 1 hotell i Rotterdam, Nederland.

Fordelt på de geografiske segmentene oppnådde Thon Hotels følgende nøkkeltall i 2020:

	Rompris	Beleggsprosent	RevPAR
Thon Hotels Norge (NOK)	875	30,3	265 (-52 %)
Thon Hotels Brussel (EURO)	100	16,8	17 (-77 %)
Total Thon Hotels (NOK)	890	29,0	254 (-56 %)

Som følge av den betydelige nedgangen i beleggsprosent og rompris hadde Thon Hotels et svakt resultat i 2020.

Resultatnedgangen er dog avdempet av at det er gjennomført betydelige kostnadsreduksjoner i hotellområdet.



Serveringsvirksomhet

Olav Thon Gruppen eier og driver 7 serveringssteder utenfor hotellene. I 2020 var samlet omsetning 69 millioner kroner (122).

Serveringsvirksomheten var betydelig påvirket av koronapandemien og de omfattende smittevernstiltakene i store deler av året.

Øvrige virksomhetsområder

Bedriftene utenfor forretningsområdene eiendoms- og hotellvirksomhet inngår i øvrige virksomheter. I 2020 var de samlede driftsinntektene 923 millioner kroner (838).

Den største virksomheten, Unger Fabrikker AS, hadde i 2020 et svært godt resultat. Driftsinntektene utgjorde 662 millioner kroner (606), og resultatet før skattekostnad ble 108 millioner kroner (68).

INVESTERINGER

Konsernets netto investeringer i 2020 var 2.894 millioner kroner (2.549) og omfatter både eiendomskjøp, investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring, oppgraderinger av eksisterende eiendomsportefølje og eiendomskjøp.

Større eiendomskjøp

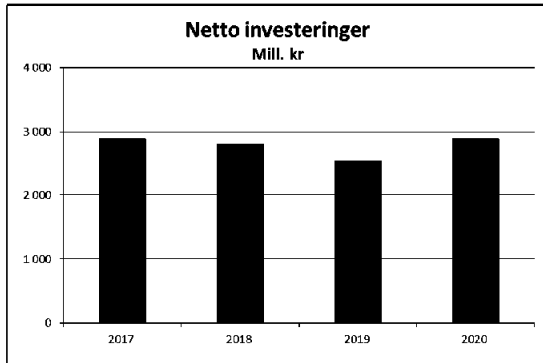
Oscar Hanssens veg 1-3, Molde

Handels- og kontoreiendom på 4.100 kvm. ved konsernets kjøpesentre i Molde

Amfi Larvik

Konsernets eierandel i Amfi Larvik er økt fra 50 % til 100 %. Amfi Larvik er en kombinert kjøpesenter- og

kontoreiendom på 14.700 kvadratmeter i sentrum av Larvik i Vestfold og Telemark kommune.



EIENDOMSUTVIKLING

Større eiendomsprosjekter

Eiendomsutvikling er en viktig del av konsernets virksomhet og aktiviteten var relativt høy også i 2020.

Ferdigstilt

I løpet av året ble følgende større prosjekter ferdigstilt:

- Kjøpesenteret Torp Uddevalla i Sverige utvides med 23.000 kvm. handelsareal.
- 2 boligprosjekter i Tromsø med 104 boliger for salg.
- 1 Boligprosjekt på Strømmen i Oslo området med 701 boliger for salg.

Under oppføring/ rehabilitering

Ved inngangen til 2021 er følgende større eiendomsprosjekter under oppføring:

- Kjøpesenteret Lørenskog Storsenter i Oslo området utvides med 26.000 kvm. Handelsareal.
- 2 logistikbygg på Gardermoen på 46.000 kvm.
- 2 boligprosjekter i Oslo området med totalt 205 boliger for salg.
- 1 nybygg i Oslo sentrum med 46 boliger for utleie.
- Hotell med 200 rom i Svolvær.
- Hotell med 300 rom ved SNØ, helårsarena for ski i Lørenskog i Oslo-området.

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

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 40.791 millioner kroner (39.339), hvorav ubenyttet del utgjorde 8.434 millioner kroner (8.362).

Rentebærende gjeld var dermed 32.357 millioner kroner (30.977).

Kapitalmarkedene i Norge og Sverige er viktige finansieringskilder.

Ved årsskiftet hadde konsernet utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld på 14.264 millioner kroner (15.210), fordelt på:

Norge: 12.073 millioner NOK (12.239)

Sverige: 2.100 millioner SEK (3.315)

Andelen av rentebærende gjeld opptatt i kapitalmarkedet var dermed 44 % (49).

Gjelden hadde ved årsskiftet en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,6 år (2,6), og 19 % (28) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

ORGANISASJON OG ARBEIDSMILJØ

Olav Thon Gruppen 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 Gruppen 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 kan benyttes også av personer med redusert funksjonsevne.

Styret vurderer ovennevnte forhold og det generelle arbeidsmiljøet som tilfredsstillende.

Ved utgangen av 2020 var det 3.233 årsverk (3.257) i Olav Thon Gruppen. Morselskapet Olav Thon Gruppen AS hadde ved samme tidspunkt ingen ansatte. Antall årsverk fordelte seg med 2.802 i Norge, 339 i



Belgia, 23 i Nederland og 85 i Sverige. Av konsernets ansatte er 49 % kvinner og 51 % menn.

I 2020 utgjorde sykefravær i konsernet 5,2 % (5,8). 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 5 menn og 1 kvinne.

Redegjøringsplikten knyttet til likestilling og ikke-diskriminering etter Likestillings- og diskrimineringsloven § 26 for konsernselskaper er offentliggjort på konsernets nettside olavthon.no.

MILJØMESSIG STATUS

Olav Thon Gruppen har utarbeidet retningslinjer for bærekraftig verdiskaping og miljøvennlig drift av virksomheten.

Miljøarbeidet er en integrert del av virksomheten i Olav Thon Gruppen, og det gjennomføres miljøtiltak både for egen virksomhet og for leietakernes bruk av eiendommene.

Konsernet har fokus på miljøeffektivitet med energistyring og sortering av avfall som sentrale områder.

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

For ytterligere informasjon om miljømessig og bærekraftig verdiskaping henvises det til konsernets nettside olavthon.no.

BÆREKRAFTIG VERDISKAPING OG SAMFUNNSANSVAR

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

Dette arbeidet følges opp gjennom mål og tiltak etter rammeverket fastsatt i det Globale Rapporterings Initiativet (GRI), og dokumenteres i en årlig Samfunnsansvarsrapport.

For ytterligere informasjon om arbeidet med bærekraftig verdiskaping og samfunnsansvar henvises det nettsiden olavthon.no.

REDEGJØRELSE OM FORETAKSSTYRING

Olav Thon Gruppen ønsker å opprettholde høy tillit blant 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.

OLAV THON GRUPPENS RISIKOFAKTORER

Konsernets risikofaktorer kan deles inn i hovedgruppene:

- Markedsrisiko
- Finansiell risiko
- Operasjonell risiko

Markedsrisiko

Omtalen av konsernets markedsrisiko er basert på en forutsetning om at norsk økonomi og samfunn gradvis vender tilbake til en normalisert utvikling i løpet av 2021. Det henvises til det senere avsnitt om konsernets fremtidsutsikter.

Markedet for næringseiendom i 2020

Markedet for næringseiendom utviklet seg godt i 2020, med generell høy etterspørsel etter næringseiendom som investeringsobjekt.

Konsernets eiendomssegmenter utviklet seg ulikt, med høy etterspørsel etter sentralt beliggende kontor- og kombinasjonseiendommer og lavere interesse for kjøpesentereieendom.

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

Leieprisene i kjøpesentrene viste i hovedsak en svakt fallende utvikling.

Konsernets markedsrisiko

60 % av konsernets leieinntekter kommer fra et fåtall større kjøpesentre og sentrale handelseiendommer i Norge samt kjøpesentre i Sverige delvis rettet mot grensehandel. En betydelig del av leietakerne er butikker knyttet til varegrupper med stabil etterspørsel.

Totalt sett har konsernets norske kjøpesentre hatt en god utvikling gjennom pandemien, selv om det har vært betydelige forskjeller mellom de ulike varegruppene på sentrene. Konsernets kjøpesentre i Sverige ved grensen til Norge har hatt en særdeles svak utvikling som følge av stengte grenser.



Olav Thon Gruppen – Årsrapport 2020

Veksten i netthandelen antas å være høyere enn den fysiske detaljhandelen i tiden fremover, men netthandelen utgjør fremdeles en lav andel av den samlede detaljhandelen. Konsernets kjøpesentre endres gradvis for å tilpasse seg kundenes nye forbruksmønstre og digitalisering av varehandelen

14 % av leieinntektene kommer fra hotelleiendommer, som er utleid på langsiktige leiekontrakter til Thon Hotels, konsernets egen hotellkjede. Risikoen for en betydelig økt ledighet i porteføljen av hotelleiendommer, vurderes som lav.

Markedsrisikoen i hotellmarkedet omtales i senere avsnitt.

26 % av leieinntektene kommer fra næringseiendommer i Oslo-området, hvorav kontoreiendommer utgjør den største andelen. Eiendommene er utleid til et stort antall leietakere og leiekontraktene har en balansert forfallsstruktur også i dette eiendomssegmentet.

Risikoen for betydelig økt ledighet og nedgang i konsernets leieinntekter vurderes som moderat. Sensitivitet knyttet til hvordan endring i avkastningskrav og leieinntekter påvirker eiendomsverdier er omtalt i note 13.

Det norske hotellmarkedet i 2020

2020 var et dramatisk år også for reiselivsnæringen.

Koronapandemien og tiltakene som ble innført har medført en alvorlig situasjon for hotellbransjen, og et betydelig antall hoteller måtte stenge.

Etterspørselen etter hotellrom falt kraftig, og antall overnattinger ved norske hoteller var 14,7 millioner, en nedgang på 41 % fra 2019. Som en konsekvens av markedsutviklingen sank antall tilgjengelige rom med 12 % fra 2019 til 2020.

Gjennomsnittlig rompris falt med 1 % til 979 kroner, mens belegget falt med 38 prosentpoeng til 38 %. Nøkkeltallet RevPAR (Revenue Per Available Room) sank dermed med 32 % til 372 kroner.

I Oslo var markedsutviklingen betydelig svakere enn landsgjennomsnittet, og RevPAR for Oslo hotellene falt med 58 % til 311 kroner.

Hotellmarkedet deles inn i følgende tre hovedsegmenter, som hadde en noe ulik utvikling i 2020:

Segment	Andel av totalmarkedet i 2020	Endring fra 2019 (prosentpoeng)
Ferie- og fritidsmarkedet	56,7 %	+4,0 %
Individuelle yrkesreisende	36,2 %	-0,1 %
Kurs- og konferansemarkedet	7,2 %	-4,0 %

Kilde: SSB

Markedsrisiko knyttet til Hotellområdet

Som en stor aktør er Thon Hotels påvirket av utviklingen i det norske hotellmarkedet.

Norsk økonomi påvirkes betydelig av koronapandemien, og det er forventet et svakt hotellmarked også i tiden fremover.

Finansiell risiko

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

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

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

Prisen på finansiering avhenger av markedsrentene og den spesifikke kredittmargin som konsernet må betale. Kredittmarginen er igjen knyttet opp mot konsernets kredittverdighet og utviklingen i kredittmarkedene.

Utviklingen i finansieringsmarkedene

Tilgangen til finansiering var god både i bank- og kapitalmarkedet i det meste av året, men i en periode etter utbruddet av koronapandemien i mars, var finansieringsmulighetene i kapitalmarkedet begrenset. Fra og med juni har både bank- og kapitalmarkedet utviklet seg positivt.

Renteutviklingen

Som følge av koronapandemien kuttet Norges Bank renten med 1,50 % til 0 %, og den korte norske pengemarkedsrenten (3 mnd. NIBOR) falt til 0,49 % (1,86) ved årsslutt.

Riksbanken i Sverige holdt renten uendret på 0 % i 2020 desember, men den korte pengemarkedsrenten (3 mnd. STIBOR) falt til -0,05 % (0,20) ved årsslutt. Den lange svenske pengemarkedsrenten (10 års swaprente) falt fra 0,67 % til 0,39 % ved årsskiftet.

Den Europeiske Sentralbanken (ESB) holdt styringsrenten i Euroområdet uendret og den kortsiktige markedsrenten (3 mnd. EURIBOR) sank til -0,55 % (-0,38) ved årsslutt. Den langsiktige markedsrenten (10 års swap-rente) sank fra -0,14 % til -0,24 %.

Kredittmarkedet

I kapitalmarkedet er Olav Thon Gruppens låntakere Olav Thon Eiendomsselskap ASA og Thon Holding AS.

Kredittmarginen som indikeres for nye lån utstedt av konsernet, steg betydelig i 1. halvår, men sank gradvis tilbake i 2.halvår.

Ved årsskiftet var kredittmarginen for 5 års usikret obligasjonslån i Norge til Olav Thon Eiendomsselskap indikert til 1,10 % (0,85), mens 12 måneders usikret sertifikatlån ble indikert til 0,40 % (0,37).

I kapitalmarkedet er kredittmarginene for Thon Holding AS normalt ca. 0,05 prosentpoeng høyere enn for Olav Thon Eiendomsselskap SA.

Konsernets finansielle risiko

Den finansielle risikoen kan igjen deles inn i:

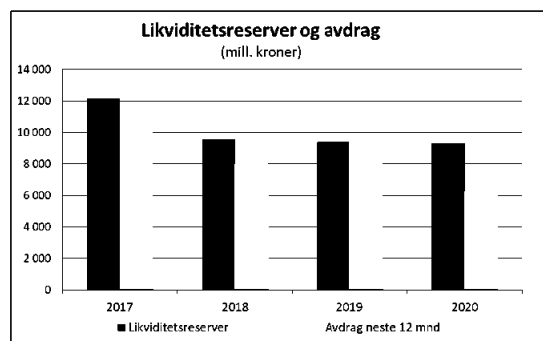
- Likviditetsrisiko
- Rente- og valutarisiko
- Kredittrisiko

Beskrivelse av finansielle risikofaktorer og finansiell styring finnes i note 18 i årsrapporten. Nedenfor følger status ved årsskiftet for de ulike risikogrupperne.

Likviditetsrisiko

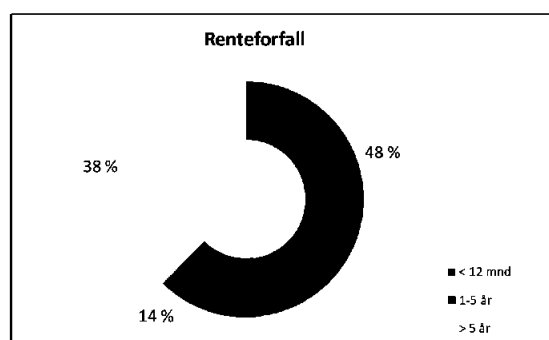
Ved årsskiftet var konsernets samlede likviditetsreserve 9.320 millioner kroner (9.339).

Konsernets rentebærende gjeld hadde ved årsskiftet en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,6 år (2,4), og 19 % (28) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.



Renterisiko

Ved årsskiftet hadde konsernet en fastrenteandel med rentebinding utover 1 år på 52 % (50) med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,6 år (3,5).



Ved årsskiftet var konsernets gjennomsnittrente 2,90 % (3,13).

For å oppnå langsiktig rentebinding benytter konsernet finansielle instrumenter (renteswaper).

Porteføljen av renteswaper inngått for å oppnå langsiktig rentebinding var ved årsskiftet 4.958 millioner kroner (16.382), og hadde en markedsverdi på -793 millioner kroner (-1.964).

Markedsverdien på renteswapene påvirkes av endringer i det langsiktige rentenivået og av volatiliteten i finansmarkedene. En endring i rentenivået med ett prosentpoeng antas å endre porteføljens markedsverdi med 1.000 - 1.100 millioner kroner.

Valutarisiko

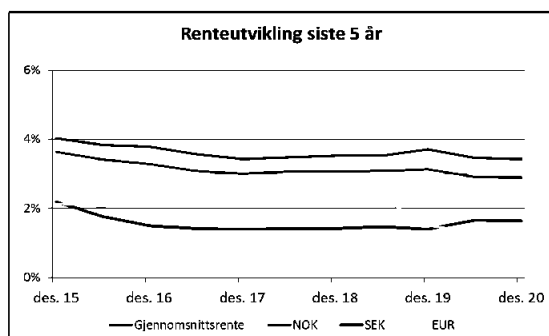
Olav Thon Gruppen har også økonomisk risiko knyttet til valutakursutviklingen i de land som konsernet har virksomhet.

Som følge av at konsernregnskapet avlegges i norske kroner, påvirkes både konsernets resultat og egenkapital av valutakursen mellom norske kroner og den lokale valuta.

Konsernet demper valutarisikoen ved gjeldsoptak i valuta og valutasikringsavtaler.

Ved årsskiftet var konsernets rentebærende gjeld på 32.356 millioner kroner (30.977) er fordelt på følgende valutaer:

	Andel av gjeld	Gjennomsnittsrente 31.12.20	Gjennomsnittsrente 31.12.19
Norske kroner	72 %	3,4 %	3,7 %
Svenske kroner	20 %	1,6 %	1,4 %
Euro	8 %	1,3 %	1,5 %
SUM	100 %	2,9 %	3,1 %



Kreditrisiko

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

En del av konsernets leietakere innenfor varehandel er betydelig påvirket av koronapandemien, og på bakgrunn av usikkerhet knyttet til utviklingen fremover er avsetningen til tap på kundefordringer økt gjennom 2020.

Operasjonell risiko

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

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

FREMTIDSUTSIKTER

Norsk økonomi er inne i en lavkonjunktur forårsaket av koronapandemien.

I tråd med gjenåpningen av samfunnet var det i 2. halvår 2020 igjen økt aktivitet i norsk økonomi, men økt smittespredning og nye virusmutasjoner har nye strenge smittevernstiltak som igjen demper veksten.

Norges Bank kuttet renten til 0 % våren 2020, og på tross av signaler om renteøkning høsten 2021, er det forventninger om et fortsatt lavt rentenivå i tiden fremover.

På bakgrunn av smittevernstiltakene og usikkerhet om hvor raskt befolkningen vaksineres, er det usikkerhet om den økonomiske utviklingen i tiden fremover. Det forventes likevel at veksten i norsk økonomi vil øke utover året i takt med utbredelse av vaksinen.

På bakgrunn av konsernets finansielle posisjon med høy egenkapital og solide likviditetsreserver, vurderes konsernet å være godt rustet til å kunne møte de økonomiske konsekvensene av koronapandemien både i et kortsiktig og langsiktig perspektiv.

Oslo, 15.06.2021

Styret i Olav Thon Gruppen AS

Sissel Berdal Haga Thon
Styremedlem

Thomas E. Rønning
Styremedlem

Olav Thon
Styrets Formann

Dag Tangevald-Jensen
Styrets nestleder/
adm. direktør

Ole-Christian Hallerud
Styremedlem

Geir Thorvaldsen
Styremedlem



Olav Thon Gruppen AS, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i millioner kroner	Note	2020	2019
Leieinntekter	32	4 437	4 564
Losjiinntekter		971	2 189
Varesalg	6, 7	1 841	1 958
Andre driftsinntekter	6, 32	1 746	1 702
Sum driftsinntekter		8 995	10 413
Varekostnad	7	-1 069	-877
Lønnskostnad	8, 32	-1 272	-1 716
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	12, 30	-917	-650
Andre driftskostnader	8, 9	-2 778	-3 817
Sum driftskostnader		-6 037	-7 060
Forvaltningsresultat		2 959	3 353
Verdiendring investeringseiendommer	13	-752	1 193
Verdiendring rett til bruk eiendeler	30	-12	-14
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2, 3, 4	18	369
Driftsresultat		2 212	4 900
Finansinntekter	10	19	46
Finanskostnader	10	-1 312	-1 111
Verdiendring finansielle instrumenter	11	-685	376
Netto finansposter		-1 978	-689
Resultat før skattekostnad		234	4 211
Endring utsatt skatt	27	56	-444
Betalbar skatt	27	-147	-293
Skattekostnad	27	-92	-738
Resultat		143	3 474
Andre inntekter og kostnader:			
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>			
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		589	-126
Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet		-128	39
Skatt på utvidet resultat	27	28	-8
Totalresultat		631	3 378
Resultat tilordnet:			
Aksjonærer		193	2 958
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-50	515
Totalresultat tilordnet:			
Aksjonærer		620	2 878
Ikke-kontrollerende eierinteresser		12	499



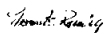
Olav Thon Gruppen AS, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

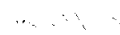
Beløp i millioner kroner	Note	2020	2019
EIENDELER			
Utsatt skattefordel	27	383	442
Investerings eiendommer	13, 21	86 200	84 227
Eierbenyttede eiendommer	12	14 920	14 387
Rett til bruk eiendeler	30	742	800
Varige driftsmidler	12	1 011	1 031
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2, 3, 4	3 723	3 947
Finansielle anleggsmidler	14, 21	607	750
Sum anleggsmidler		107 585	105 583
Varer	15	980	828
Kundefordringer og andre fordringer	16, 21, 32	2 527	2 300
Bankinnskudd og kontanter	17	788	936
Sum omløpsmidler		4 296	4 065
Sum eiendeler		111 881	109 648
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	28	410	410
Annen innskutt egenkapital		86	86
Annen egenkapital		50 457	49 349
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		8 413	8 951
Sum egenkapital	20	59 366	58 795
Utsatt skatt	27	13 488	13 592
Leieforpliktelse	30	710	758
Langsiktig rentebærende gjeld	21, 22, 26	26 065	22 157
Annen langsiktig gjeld	19, 21, 22, 26	2 057	1 834
Sum langsiktig gjeld		42 320	38 342
Betalbar skatt	27	180	270
Kortsiktig rentebærende gjeld	21, 25, 23, 26	6 291	8 820
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	21, 23, 26	3 724	3 422
Sum kortsiktig gjeld		10 195	12 511
Sum gjeld		52 515	50 853
Sum egenkapital og gjeld		111 881	109 648

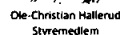
Oslo, 15.06.2021
Styret i Olav Thon Gruppen AS


Sissel Berdal Håga Thon
Styremedlem


Thomas E. Rønning
Styremedlem


Olav Thon
Styrets Formann


Dag Tangevald-Jensen
Styrets nestleder/
adm. direktør


Ole-Christian Hallerud
Styremedlem


Geir Thorvaldsen
Styremedlem



Olav Thon Gruppen AS, KONSERNREGNSKAP

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i millioner kroner	2020	2019
Resultat før skatt	234	4 211
Verdiendring investeringseiendom	752	-1 193
Verdiendring finansielle instrumenter	710	-355
Verdiendring aksjeinvesteringer	-25	-14
Kostnadsførte renter	1 026	996
Betalte renter	-1 063	-1 000
Betalte skatter	-242	-382
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	-18	-369
Ordinære avskrivninger/nedskrivninger	917	650
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter	-1 182	-973
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	1 110	1 572
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	-	3
Utbetaling ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler	-2 159	-2 277
Utbetalinger ved kjøp av datterselskap	-101	-281
Netto kontantstrøm fra andre investeringer	386	265
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 875	-2 290
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	15 981	22 503
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-15 248	-21 523
Avdrag leieforpliktelser	-54	-45
Utbetaling av utbytte	-77	-159
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	602	776
Valutakurseffekter bankbeholdning	14	-14
Netto endringer i kontanter og bankinnskudd	-148	44
Kontanter og bankinnskudd 1.1	936	892
Kontanter og bankinnskudd 31.12	788	936
Utrukne kommitterte lånefasiliteter	8 433	8 362



Olav Thon Gruppen AS, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING OVER ENDRINGER I EGENKAPITAL

Beløp i millioner kroner	Aksje- kapital	Annen innskutt egen- kapital	Omregnings- differanser	Opptjent egenkapital	Sikrings- reserve	Majoritets- aksjonærenes andel av egenkapital	Ikke- kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2019	410	86	331	46 499	58	47 384	8 578	55 962
Resultat	-	-	-	2 958	-	2 958	515	3 474
Andre inntekter og kostnader	-	-	-110	-	30	-80	-16	-96
Aksjeutbytte	-	-	-	-	-	-	-159	-159
Andre endringer	-	-	-	-418	-	-418	32	-386
Egenkapital 31.12.2019	410	86	222	49 039	88	49 845	8 951	58 796
Resultat	-	-	-	193	-	193	-50	143
Andre inntekter og kostnader	-	-	527	-	-100	427	62	489
Aksjeutbytte	-	-	-	-50	-	-50	-27	-77
Andre endringer (egne aksjer)	-	-	-	538	-	538	-522	16
Egenkapital 31.12.2020	410	86	748	49 720	-12	50 953	8 413	59 366



OLAV THON GRUPPEN, KONSERNREGNSKAP

NOTER

(i talloppstillingene er alle beløp i hele millioner kroner)

GENERELT

Olav Thon Gruppen AS er et aksjeselskap registrert i Norge. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Stenersgata 2A i Oslo. Olav Thon Gruppen AS konsernregnskap for regnskapsåret 2020 ble vedtatt i styremøte den 15.06.2021.

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

GRUNNLAG FOR UTARBEIDELSE AV ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

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

NYE OG ENDREDE STANDARDER

Endringer i standarder og fortolkninger med ikrafttredelse 1. januar 2020 har ikke hatt vesentlig betydning på konsernregnskapet til Olav Thon Gruppen.

VESENTLIGE REGNSKAPSPRINSIPPER

Funksjonell valuta og presentasjonsvaluta

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

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

Konsolidering

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

Konsernet kontrollerer foretak som det er investert i dersom konsernet:

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

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

Datterselskaper konsolideres fra og med det tidspunktet konsernet oppnår kontroll og utelates fra konsolidering når kontroll opphører. Oppkjøp av datterselskaper som tilfredsstiller kravene til en virksomhetssammenslutning, blir regnskapsført i samsvar med oppkjøpsmetoden. Overtatte eiendeler og gjeld ved virksomhetssammenslutninger balanseføres til virkelig verdi i åpningsbalansen 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 førstegangsinnregning vurderes tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter til anskaffelseskost. Konsernets andel av resultatet i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter innregnes i den balanseførte verdien av enhetene og i konsernets resultat, og er presentert som en del av driftsresultatet på 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 tilknyttede selskaper eller felleskontrollerte virksomheter i regnskapet. Dersom konsernets tapsandel overstiger investeringen, reduseres konsernets balanseførte verdi til null, og ytterligere tap regnskapsføres ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

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

Prinsipper for inntektsføring

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

Leieinntekter

Leieinntekter som er innregnet etter IFRS 16 Leieavtaler er presentert som leieinntekter og innregnes over kontraktens leieperiode netto etter merverdiavgift. Konsernet har vurdert at utleieavtalene består av en leiekomponent som er retten til bruk av butikklokale/næringslokalet, og to ikke-leiekomponenter som er andre tjenester (dekket av felleskostnader) og leiekomponenten (eiendomsskatt, festeavgift og andel adm.påslag) og ikke-leiekomponenter (f.eks renhold, vaktmester og service og vedlikehold). Den del av felleskostnadene som er vurdert å være leiebetalinger, og ikke betalinger for separate tjenester, er presentert som leieinntekter i resultatoppstillingen.

Driftsinntekter fra kontrakter med kunder

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



Konsernet vurderer ved kontraktsinngåelse om leveransen består av flere særskilte leveringsforpliktelser. Transaksjonsprisen allokteres i så fall til de ulike leveringsforpliktelsene i henhold til relative frittstående salgspriser for de ulike leveransene. Kontrakten angir normalt salgspriser for de ulike leveranseforpliktelsene, og normalt anses kontraktsprisene å representeres frittstående salgspriser. Variable vederlag medtas i transaksjonsprisen når det er svært sannsynlig at en betydelig reversering av innregnede inntekter ikke vil finne sted når usikkerheten knyttet til det variable vederlaget opphører.

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

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

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

Inntekter fra varer som leveres på et bestemt tidspunkt:

- Inntekter solgte boliger
- Varesalg i hovedsak knyttet til såpeproduksjon

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

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

Agent- prinsippal vurdering

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

Offentlige tilskudd

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

Varer og varekostnader

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

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



Driftskostnader

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

Lånekostnader

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

Avsetninger

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

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.

Verdsettelsen utføres av konsernets administrasjon og godkjennes av selskapets styre. Alle investerings eiendommer er verdsett basert på neddiskontering av fremtidige leieinntekter (DCF modell), med et avkastningskrav som reflekterer risiko i netto kontantstrømmer. Verdsettelsen kvalitetssikres av uavhengige eksterne rådgivere. Se ytterligere beskrivelse i note 13.

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

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

Eiendommer som både faller under definisjonen av investerings eiendom og eierbenyttet eiendom er definert som flerbruksbygg. Flerbruksbygg kan seksjoneres, og konsernet benytter virkelig verdi på seksjoner som defineres som investerings eiendom og oppjustert kost per 1. januar 2017 for eierbenyttet eiendom.

Varige driftsmidler

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

Eierbenyttet eiendom benytter virkelig verdi som estimert anskaffelseskost for per 1. januar 2017. Eiendommene videreføres deretter etter kostmetoden, og oppjustert kost avskrives over samme levetid som bygget.

Konsernet som leietaker

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

Innregning av leieavtaler og innregningsunntak

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



Leieforpliktelser

Konsernet måler leieforpliktelser på iverksettelsestidspunktet til nåverdien av alle faste leiebetalinger over leieperioden. Leieperioden representerer den uoppsigelige perioden av leieavtalen, i tillegg til forlengelsesopsjoner og termineringsrettigheter dersom det er rimelig sikkert at disse vil utøves. Konsernet inkluderer ikke variable leiebetalinger i leieforpliktelsen, men innregner dette 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 følger 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.

Bruksretteieendeler

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

Revurdering og endring av leieavtaler

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

Endringer i leieavtalens omfang eller vederlag, og som ikke var en del av opprinnelig avtale skal regnskapsføres som en ny leieavtale, dersom leieavtalen utvides ved at en eller flere rett til bruk eiendeler legges til mot en frittstående pris på elementene som er lagt til avtalen. For endringer i avtalen som ikke regnskapsføres som en ny leieavtale, skal endringen regnskapsføres ved å revurdere 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 kontraktsmessige betingelser. Finansielle instrumenter fraregnes når de kontraktsmessige rettighetene eller pliktene er opphørt, som vil si når plikten angitt i kontrakten er oppfylt, kansellert eller utløpt.

Finansielle eiendeler

Konsernets finansielle eiendeler består av utlån og bankinnskudd, fordringer som stammer fra den ordinære driften, samt derivater dersom virkelig verdi er høyere enn null. Klassifiseringen av finansielle eiendeler ved førstegangsinnregning avhenger av karakteristika ved de kontraktsmessige kontantstrømmene til eiendelen, og hvilken forretningsmodell konsernet legger til grunn i styringen av sine finansielle eiendeler. Med unntak for kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement, innregner konsernet en finansiell eiendel til virkelig verdi tillagt, hvis den finansielle eiendelen ikke er målt til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader, transaksjonskostnader.

Konsernet klassifiserer sine finansielle eiendeler i følgende kategorier:

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

Finansielle eiendeler målt til amortisert kost

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

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

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

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



Egenkapitalinstrumenter målt til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet

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

Finansielle eiendeler til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet

Derivater regnskapsføres til virkelig verdi som ved førstegangsinnregning normalt tilsvarer kostpris. Etterfølgende endringer i virkelig verdi føres over resultatet. Denne kategorien inneholder rente- og valutaderivater.

Avsetninger for tap på finansielle eiendeler

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

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

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

Finansielle forpliktelser

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

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

Lån og forpliktelser

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

Forpliktelser er målt til deres nominelle beløp dersom effekten av diskontering er ubetydelig. Første års avdrag av langsiktig gjeld er klassifisert som kortsiktig gjeld.

Fraregning av finansielle forpliktelser

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

Put og call opsjon minoritet

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

Sikring av netto investering i utenlandsk virksomhet

Konsernet har utviklet sikringsbokføring fra og med Q3 2020. Tidligere er sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet gjennomført ved at konsernet har tatt opp valutalån utpekt som sikringsinstrument tilsvarende konsernets nettoeiendeler i den utenlandske virksomhetens valuta. Sikring av en nettoinvestering i en utenlandsk virksomhet ble regnskapsført som følger:

- Den delen av gevinsten eller tapet på sikringsinstrumentet som vurderes til å være en effektiv sikring, innregnes i andre inntekter og kostnader
- Den ikke-effektive delen innregnes i resultatet



Akkumulerte effekter av sikringen frem til opphør av sikringsbokføringen, er innregnet som sikringsreserve i egenkapitalen. Ved avgang av den utenlandske enheten føres den akkumulerte verdien av alle valutagevinster eller -tap som tidligere var ført over andre inntekter og kostnader (sikringsreserven) tilbake over resultatet.

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

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

Skattekostnad

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

Utsatt skatt beregnes på midlertidige forskjeller fra investeringer i datterselskaper, felleskontrollerte selskaper 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.

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

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

Innskuddsbasert pensjonsordning

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

Kontantstrømoppstilling

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

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om 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 2021 eller senere. Konsernet har ikke tidlig implementert noen slike endringer. Ingen vedtatte endringer i standarder eller fortolkninger med fremtidig ikrafttredelse, forventes å ha vesentlig effekt for konsernregnskapet.



Olav Thon Gruppen AS, KONSERNREGNSKAP

INNHOLDSFORTEGNELSE NOTER

- Note 1 Datterselskaper (DS)
- Note 2 Felleskontrollert virksomhet (FKV)
- Note 3 Tilknyttede selskaper (TS)
- Note 4 Balanseførte verdier felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper
- Note 5 Oppkjøp
- Note 6 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder
- Note 7 Salg av boliger
- Note 8 Lønnskostnader
- Note 9 Andre driftskostnader
- Note 10 Finansinntekter og finanskostnader
- Note 11 Verdiendring finansielle instrumenter
- Note 12 Varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer
- Note 13 Investerings eiendom
- Note 14 Finansielle anleggsmidler
- Note 15 Varer
- Note 16 Kundefordringer og andre fordringer
- Note 17 Bankinnskudd og kontanter
- Note 18 Finansiell risikostyring
- Note 19 Rente- og valutaderivater
- Note 20 Kapitalstruktur og egenkapital
- Note 21 Klassifisering og måling av finansielle eiendeler og finansielle forpliktelser
- Note 22 Langsiktig gjeld
- Note 23 Kortsiktig gjeld
- Note 24 Avstemming av forpliktelser fra finansieringsaktiviteter
- Note 25 Sikring av netto investering i utenlandsk virksomhet
- Note 26 Forfallsstruktur finansielle forpliktelser
- Note 27 Skatt
- Note 28 Aksjekapital og aksjonærinformasjon
- Note 29 Nærstående parter
- Note 30 Leieavtaler
- Note 31 Betingede forpliktelser
- Note 32 Offentlige tilskudd og leiereduksjoner
- Note 33 Vesentlige regnskapsestimer og skjønnsmessige vurderinger
- Note 34 Hendelser etter balansedagen



Note 1 Datterselskaper (DS)

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2020	Eierandel/ stemmerett 2019
Thon Holding konsern					
Thon Holding AS	Holdingselskap	1985	Oslo	100 %	100 %
Bergen Hotel- & Restaurantdrift AS	Hotelldrift	1985	Oslo	100 %	100 %
Blålyng AS	Hotelldrift	1984	Oslo	100 %	100 %
Bränneriängen 13 AB	Eiendom	2019	Sverige	55 %	55 %
Centralteateret AS	Eiendom	2013	Oslo	100 %	100 %
Charlottenberg Shopping Center AB	Eiendom	2004	Sverige	100 %	100 %
Conrad Langaard AS	Øvrige	1985	Oslo	100 %	100 %
Cooly AS	Hotelldrift	1995	Oslo	100 %	100 %
Easy AS	Hotelldrift	1984	Oslo	100 %	100 %
Fastighets AB i Nordby	Eiendom	2010	Sverige	55 %	55 %
Fastighets Aktiebolaget Uddevallatorpet	Eiendom	2016	Sverige	100 %	100 %
Follo Fjernvarme AS	Øvrige	2005	Oslo	100 %	100 %
Godisbolaget Bränneriängen AB	Eiendom	2019	Sverige	55 %	55 %
Gottit AS ⁴⁾	Øvrige	2018	Oslo	0 %	100 %
Hallingdal Hotelldrift AS	Hotelldrift	2009	Oslo	100 %	100 %
Hausmannskvartalet Eiendom AS	Eiendom	2004	Oslo	100 %	100 %
Hotel Bristol AS	Hotelldrift	1978	Oslo	100 %	100 %
Hotel Bristol Stephanie SA	Hotelldrift/Eiendom	1988	Belgia	100 %	100 %
Hotel Scandia Rotterdam BV	Hotelldrift	1987	Nederland	100 %	100 %
Hotellthos AS	Hotelldrift	1993	Oslo	100 %	100 %
Hulstkamp Property BV	Eiendom	1987	Nederland	100 %	100 %
Investhos AS	Øvrige	1986	Oslo	100 %	100 %
Kaffestugan Töckfors Handelsbolag	Eiendom	2004	Sverige	100 %	100 %
Kaikanten Eiendom AS	Eiendom	2018	Oslo	100 %	100 %
Kybir Fastigheter AB	Eiendom	2015	Sverige	55 %	55 %
Lillestrøm By og Næringsutvikling AS	Eiendom	2013	Oslo	60 %	60 %
Mäss Center Torp AB	Eiendom	2016	Sverige	100 %	100 %
Mecca AS	Hotelldrift	1985	Oslo	100 %	100 %
Nordby Köpcenter Aktiebolag	Eiendom	2007	Sverige	55 %	55 %
Nordby Motell AB	Hotelldrift	2016	Sverige	55 %	55 %
Norsk Pantelotteri AS	Øvrige	2011	Oslo	60 %	60 %
Norsk Underholdningsspill AS	Øvrige	1996	Oslo	100 %	100 %
North Man Sverige Aktiebolag	Eiendom	2016	Sverige	100 %	100 %
Nye Hotellbygg Ålesund AS ¹⁾	Eiendom	2020	Ålesund	100 %	50 %
Olav Thon Eiendom Sør AS	Eiendom	2007	Kristiansand	70 %	70 %
Oppen Fastighets AB	Eiendom	2017	Sverige	55 %	55 %
Orvelin Shopping Center AB	Eiendom	2004	Sverige	55 %	55 %
PKM Fastigheter AB	Eiendom	2016	Sverige	100 %	100 %
Polar Hotel- & Restaurantdrift AS	Hotelldrift	1984	Oslo	100 %	100 %
Rainbow Hotels AS	Hotelldrift	1991	Oslo	100 %	100 %
Resthos AS	Øvrige	1984	Oslo	100 %	100 %
Rosenkrantzgaten 5 AS	Eiendom	2018	Oslo	100 %	100 %
Sameiet Karl Johans gate 2	Eiendom	1999	Oslo	55 %	55 %
Semb AS	Hotelldrift	1996	Oslo	100 %	100 %
Sentrumsveien 1 Vestby AS	Eiendom	2017	Oslo	60 %	60 %
Sinsenterrassen 2-4 AS	Eiendom	1992	Oslo	100 %	100 %
Skarvet AS	Hotelldrift	1998	Oslo	100 %	100 %
Snøporten Hotell AS	Eiendom	2019	Oslo	100 %	100 %
Stormgård AS	Eiendom	1989	Oslo	100 %	100 %
Strömstad Köpcenter AB	Eiendom	2019	Sverige	55 %	55 %
Svenska Retailfastigheter 1 AB	Eiendom	2016	Sverige	100 %	100 %
Tanum Sport & Fritid AB	Øvrige	2018	Sverige	55 %	55 %
Thon Belgium SA	Hotelldrift/Eiendom	1988	Belgia	100 %	100 %
Thon Eiendomsservice AS	Øvrige	1984	Oslo	100 %	100 %
Thon Eiendomsdrift AS	Eiendom	1985	Oslo	100 %	100 %
Thon Flex AS	Eiendom	2018	Oslo	100 %	100 %
Thon Gardermoen AS	Hotelldrift	2006	Oslo	100 %	100 %
Thon Gjenbruk AS ¹⁾	Øvrige	2020	Oslo	100 %	0 %



Note 1 Datterselskaper (DS) (forts.)

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2020	Eierandel/ stemmerett 2019
Thon Hotellbygg AS	Eiendom	1990	Oslo	100 %	100 %
Thon Hotels AB	Hotelldrift	2007	Sverige	100 %	100 %
Thon Hotels AS	Hotelldrift	2005	Oslo	100 %	100 %
Thon Hotels Salg AS	Hotelldrift	2015	Oslo	100 %	100 %
Thon Netherland Holding BV	Hotelldrift/Eiendom	1994	Nederland	100 %	100 %
Thon Nordlys AS	Hotelldrift	2004	Oslo	100 %	100 %
Thon Property AB	Eiendom	2014	Sverige	100 %	100 %
Thon Ski AS	Eiendom	1993	Oslo	100 %	100 %
Thon Stanhope SA	Hotelldrift/Eiendom	1995	Belgia	100 %	100 %
Thon Sverige AB	Eiendom	2004	Sverige	100 %	100 %
Thon Eiendomsprosjekt AS ⁹⁾	Øvrige	2019	Oslo	100 %	100 %
Thon Vica AS	Eiendom	2008	Oslo	100 %	100 %
Thongård AS	Eiendom	1988	Oslo	100 %	100 %
Time Park AS	Øvrige	2007	Oslo	100 %	100 %
Torp Handel Fastighets AB	Eiendom	2015	Sverige	100 %	100 %
Torval AS	Hotelldrift	1997	Oslo	100 %	100 %
Töckfors Shopping Center AB	Eiendom	2004	Sverige	100 %	100 %
Unger Fabrikker AS	Øvrige	1991	Oslo	100 %	100 %
Västra Torp Mark AB ⁵⁾	Eiendom	2016	Sverige	0 %	100 %
Vats AS	Eiendom	2007	Oslo	100 %	100 %
Vestre Strandgate 36 ANS	Eiendom	2008	Kristiansand	100 %	100 %
Vidda AS	Hotelldrift	2004	Oslo	100 %	100 %
Youngstorget 3 AS	Eiendom	1997	Oslo	100 %	100 %
Ämte Fastighetsaktiebolag	Eiendom	2006	Sverige	100 %	100 %
Østerås Kjøpesenter AS	Eiendom	2014	Oslo	100 %	100 %
Østerås Tomteselskap AS	Eiendom	2014	Oslo	100 %	100 %
Olav Thon Eiendomsselskap konsern					
Olav Thon Eiendomsselskap ASA	Eiendom	1983	Oslo	72 %	72 %
AS Åsane Senter	Eiendom	2016	Ulset	100 %	100 %
Bergen Storsenter AS	Eiendom	1996	Oslo	100 %	100 %
Bowling 1 Vestkanten AS	Øvrige	2010	Bergen	89 %	89 %
Detaljhandelshuset i Hyllinge AB	Eiendom	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Hageby Centrum	Eiendom	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Lantmäteribacken	Eiendom	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Sollentuna Centrum	Eiendom	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Överby Köpcentrum	Eiendom	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Överby Köpcentrum 2	Eiendom	2015	Stockholm	100 %	100 %
Gärdermoen Park AS	Eiendom	2001	Oslo	100 %	100 %
Info-Rama AS	Eiendom	1998	Oslo	100 %	100 %
Jessheim Storsenter AS	Eiendom	1998	Oslo	100 %	100 %
KS Lagunen ²⁾	Eiendom	1994	Oslo	0 %	100 %
Litor KS ²⁾	Eiendom	2004	Fjell	0 %	100 %
Mitticity i Karlstad Fastighets AB	Eiendom	2014	Stockholm	100 %	100 %
Molde Storsenter AS	Eiendom	2008	Molde	100 %	100 %
OTE Eiendom AS	Eiendom	2019	Oslo	100 %	100 %
OTE Transit 1 AS ³⁾	Eiendom	2019	Oslo	0 %	100 %
Sartor Storsenter AS	Eiendom	2015	Fjell	60 %	60 %
Straume Restaurantdrift AS	Øvrige	2019	Fjell	60 %	60 %
Thon Fastigheter AB	Eiendom	2014	Stockholm	100 %	100 %
Thon Norheim Eiendom AS	Eiendom	2015	Oslo	100 %	100 %
Thon Storo AS ²⁾	Eiendom	1994	Oslo	100 %	100 %
Thon Straume AS	Eiendom	2015	Fjell	100 %	100 %
Thon Åsane AS	Eiendom	2012	Oslo	100 %	100 %
Time Park Service AS	Øvrige	2007	Oslo	100 %	100 %
Vannkanten Badeland AS	Øvrige	2010	Bergen	89 %	89 %
Vestkanten AS	Eiendom	2010	Bergen	89 %	89 %
Åsane Storsenter DA	Eiendom	2016	Ulset	100 %	100 %
Nygårdstangen Utvikling AS ¹⁾	Eiendom	2020	Bergen	100 %	0 %



Olav Thon Gruppen - Årsrapport 2020

Note 1 Datterselskaper (DS) (forts.)

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2020	Eierandel/ stemmerett 2019
Amfi konsern					
Amfi AS	Eiendom	1996	Sumadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Longyearbyen AS	Eiendom	2013	Sumadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Moa AS	Eiendom	2003	Sumadal	100 %	100 %
Amfi Drift AS	Eiendom	1993	Sumadal	100 %	100 %
Amfi Drift Storebrand AS	Eiendom	2010	Sumadal	100 %	100 %
Amfi Fannestrand AS	Eiendom	2018	Sumadal	100 %	100 %
Amfi Kreativ AS	Øvrige	2005	Sumadal	100 %	100 %
Axess Eiendom AS	Eiendom	2019	Sumadal	100 %	100 %
Axess Basecamp AS	Eiendom	2019	Sumadal	100 %	100 %
Breivika Næringspark AS	Eiendom	2015	Sumadal	100 %	100 %
Breiviktunet AS	Eiendom	2015	Sumadal	100 %	100 %
Drøbak City AS	Eiendom	1998	Sumadal	100 %	100 %
Komsa Parkering AS	Eiendom	2007	Sumadal	65 %	65 %
L.A.Meyer Eiendom AS	Eiendom	2001	Sumadal	100 %	100 %
Moa Vest AS	Eiendom	2003	Sumadal	78 %	78 %
Portalen AS	Eiendom	2010	Sumadal	100 %	100 %
Sentrum Breivika AS	Eiendom	2014	Sumadal	100 %	100 %
Solco AS	Eiendom	2019	Sumadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Midt AS	Eiendom	2005	Sumadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Nord AS	Eiendom	1999	Sumadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Sør AS	Eiendom	2005	Sumadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Vest AS	Eiendom	1993	Sumadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Øst AS	Eiendom	2013	Sumadal	100 %	100 %
Vålerveien 257 AS	Eiendom	2013	Sumadal	100 %	100 %
Eiendomsselskapet Bryggerikvartalet AS ¹⁾	Eiendom	2020	Sumadal	100 %	50 %
Eiendomsselskapet Triade AS ¹⁾	Eiendom	2020	Sumadal	100 %	50 %
Hustadgården Eiendom AS ¹⁾	Eiendom	2020	Sumadal	100 %	0 %
Hustadgården ANS ¹⁾	Eiendom	2020	Sumadal	100 %	0 %

¹⁾ Selskapet er stiftet / anskaffet / endret eierandel i 2020.

²⁾ Selskapet er omdannet fra ANS til AS i 2020. KS Lagunen og Litor KS er fusjonert inn i Thon Storo AS.

³⁾ Selskapet er fusjonert inn i OTE Eiendom AS ifm en omorganisering i konsernet for å rendyrke morselskapet som holdingselskap.

⁴⁾ Selskapet er fusjonert inn i Conrad Langaard AS

⁵⁾ Selskapet er solgt i 2020

⁶⁾ Selskapet har endret navn i 2020

Morselskapet Olav Thon Eiendomsselskap ASA har en kjøpsopsjon og minoritetsseier har en salgsopsjon vedrørende 6% eierandel i et datterselskap. Opsjonene kan innløses i perioden 2025-27. Innløsningsforpliktelse estimeres per balansedato til å utgjøre 36 millioner kroner, og er regnskapsført i konsernet.



Note 2 Felleskontrollert virksomhet (FKV)

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

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2020	Eierandel/ stemmerett 2019
Thon Holding konsern					
A9 Palékaia AS	Eiendom	2013	Oslo	50 %	50 %
Linne Hotel AS	Hotelldrift	2007	Oslo	50 %	50 %
Morast Fastighets AB	Eiendom	2012	Sverige	50 %	50 %
Statsråd Mathiesensvei 10 AS	Eiendom	2010	Oslo	50 %	50 %
Statsråd Mathiesensvei 8 AS	Eiendom	2010	Oslo	50 %	50 %
Storsenter Bingodrift AS	Øvrige	2005	Oslo	50 %	50 %
TOL eiendom AS	Eiendom	2013	Oslo	50 %	50 %
Vestheimgaten 2 AS	Eiendom	2005	Oslo	50 %	50 %
Vettre Hotell Drift AS	Hotelldrift	2000	Oslo	50 %	50 %
Vettre Hotell Eiendom AS	Eiendom	2000	Oslo	50 %	50 %
Vårsøg Hotell Eiendom AS	Eiendom	2015	Oslo	50 %	50 %
Olav Thon Eiendomsselskap konsern					
Lagunen AS	Eiendom	1994	Bergen	42 %	42 %
Lagunen DA	Eiendom	2001	Bergen	50 %	50 %
Lagunen Eiendom AS	Eiendom	1995	Bergen	42 %	42 %
Sørlandscenteret DA Konsern					
Sørlandscenteret DA	Eiendom	2009	Bergen	50 %	50 %
Sørlandscenteret Eiendom AS	Eiendom	2009	Bergen	50 %	50 %
Amfi AS Konsern					
Elvegaten Eiendom AS	Eiendom	2012	Sumadal	50 %	50 %
AmCo Eiendom AS Konsern					
Amfi Bygg Fauske AS	Eiendom	2007	Sumadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Årnes AS	Eiendom	2007	Sumadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Elverum AS	Eiendom	2007	Sumadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Eidsvoll AS	Eiendom	2007	Sumadal	50 %	50 %
Søgningen Storsenter AS	Eiendom	2007	Sumadal	50 %	50 %
Døplastugu Eiendom AS	Eiendom	2009	Sumadal	25 %	25 %
AmCo Bygg Nærbø AS	Eiendom	2008	Sumadal	25 %	25 %
AmCo Bygg 2 Nærbø AS	Eiendom	2008	Sumadal	25 %	25 %
Coop Rørvik Eiendom AS	Eiendom	2011	Sumadal	25 %	25 %
Skippergata 1 AS	Eiendom	2013	Sumadal	25 %	25 %
Orkland Kjøpesenter AS Konsern ¹⁾					
OTI-Senteret Eiendom AS	Eiendom	2016	Sumadal	50 %	25 %
Bårdshaug Nord AS	Eiendom	2012	Sumadal	50 %	25 %
Bårdshaug Vest Handelpark AS	Eiendom	2013	Sumadal	50 %	25 %
Laksøra Orkanger AS	Eiendom	2018	Sumadal	50 %	25 %
Orkangerveien AS	Eiendom	2019	Sumadal	50 %	50 %

¹⁾ Selskapet har endret navn fra LotCom AS i august 2020.



Note 2 Felleskontrollert virksomhet (FKV) (forts.)

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

2020	A9 Palekaia AS	Morast Fastigheter AB	Sørlands- senteret DA	Orkland Kjøpesenter AS	Amco Eiendom AS	Øvrige selskaper	Sum
	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %		
Driftsinntekter	63	21	92	34	105	210	525
Verdiendring investeringseiendom	49	-13	-41	-39	-59	-51	-155
Verdiendring finansielle instrumenter	-13	-	-	-8	-10	-5	-36
Kostnader	-29	-10	-34	-20	-70	-178	-340
Skattekostnad	-15	-5	-4	6	7	12	1
Resultat	55	-7	13	-26	-27	-12	-5
Investeringseiendom	1 452	271	1 192	411	805	1 059	5 189
Øvrige eiendeler	51	32	32	38	97	369	619
Sum eiendeler	1 502	303	1 224	449	901	1 428	5 808
Egenkapital	565	150	1 149	159	315	664	3 002
Langsiktig gjeld	908	144	53	270	524	735	2 634
Kortsiktig gjeld	30	9	23	19	61	29	171
Sum egenkapital og gjeld	1 502	303	1 224	449	901	1 428	5 808

Mottatt utbytte fra FKV på totalt 61 millioner kroner i 2020.

2019	A9 Palekaia AS	Morast Fastigheter AB	Sørlands- senteret DA	Orkland Kjøpesenter AS	Amco Eiendom AS	Øvrige selskaper	Sum
	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %		
Driftsinntekter	57	20	102	35	88	243	546
Verdiendring investeringseiendom	136	-1	29	42	-50	13	169
Verdiendring finansielle instrumenter	6	-	-	5	1	2	14
Kostnader	-30	-8	-45	-22	-54	-200	-359
Skattekostnad	-35	-0	-	-14	3	-6	-52
Resultat	134	11	85	47	-11	52	317
Investeringseiendom	1 400	257	1 229	448	838	1 233	5 405
Øvrige eiendeler	67	19	82	27	95	452	743
Sum eiendeler	1 467	276	1 311	475	934	1 685	6 148
Egenkapital	573	141	1 282	185	342	700	3 222
Langsiktig gjeld	879	128	24	276	523	923	2 753
Kortstiktig gjeld	15	8	6	14	69	61	173
Sum egenkapital og gjeld	1 467	276	1 311	475	934	1 685	6 148

Mottatt utbytte fra FKV på totalt 177 millioner kroner i 2019.



Note 2 Felleskontrollert virksomhet (FKV) (forts.)

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

2020	A9 Palekaia AS	Morast Fastigheter AB	Sørlands- senteret DA	Orkland Kjøpesenter AS	Amco Eiendom AS
Driftsinntekter	127	41	183	69	209
Verdiendring investeringseiendom	98	-26	-83	-79	-117
Verdiendring finansielle instrumenter	-26	-	-	-16	-20
Kostnader	-58	-19	-67	-40	-140
Skattekostnad	-30	-9	-8	13	15
Resultat	110	-14	25	-53	-54
Investeringseiendom	2 903	541	2 384	821	1 609
Øvrige eiendeler	102	65	64	76	193
Sum eiendeler	3 005	606	2 449	898	1 802
Egenkapital	1 129	300	2 298	319	631
Langsiktig gjeld	1 816	288	106	541	1 049
Kortsiktig gjeld	60	18	45	38	123
Sum egenkapital og gjeld	3 005	606	2 449	898	1 802

2019	A9 Palekaia AS	Morast Fastigheter AB	Sørlands- senteret DA	Orkland Kjøpesenter AS	Amco Eiendom AS
Driftsinntekter	114	39	204	70	177
Verdiendring investeringseiendom	271	-1	57	84	-100
Verdiendring finansielle instrumenter	12	-	-	11	2
Kostnader	-60	-16	-90	-43	-108
Skattekostnad	-70	-1	-	-27	6
Resultat	268	21	171	95	-23
Investeringseiendom	2 800	514	2 459	895	1 676
Øvrige eiendeler	134	39	164	54	191
Sum eiendeler	2 934	553	2 622	949	1 867
Egenkapital	1 145	281	2 563	371	685
Langsiktig gjeld	1 759	256	48	551	1 045
Kortstiktig gjeld	30	16	12	28	137
Sum egenkapital og gjeld	2 934	553	2 622	949	1 867



Note 3 Tilknyttede selskaper (TS)

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2020	Eierandel/ stemmerett 2019
Thon Holding konsern					
Angvik Areal AS	Eiendom	2012	Gjemnes	27 %	27 %
Angvik Eiendom AS	Eiendom	2015	Molde	24 %	24 %
Arcticoncepts AS	Øvrige	2019	Harstad	27 %	27 %
AS Kristiania Byggeselskap for Smaaleiligheter	Eiendom	2005	Oslo	22 %	22 %
Berlin Property Invest 2 AS	Eiendom	2017	Oslo	32 %	32 %
Borealisalta AS	Øvrige	2011	Alta	24 %	24 %
Deutsche Pfandlotterie GmbH	Øvrige	2014	Tyskland	33 %	33 %
Kron & Mynt AS	Øvrige	2015	Drammen	33 %	33 %
Turufjell AS	Eiendom	2017	Flå	20 %	20 %
Turufjell Drift AS	Eiendom	2018	Flå	20 %	20 %
Turutunet AS	Eiendom	2019	Flå	20 %	20 %
Olav Thon Eiendomsselskap konsern					
Harald Kværner Eiendom AS	Eiendom	2004	Ullensaker	34 %	34 %
Petterssonhjørnet AS	Eiendom	2014	Sumadal	20 %	20 %
Møre-Sentrene Moa Syd AS	Eiendom	2008	Sumadal	40 %	40 %
Rådhusplassen 1 Kirkenes AS	Eiendom	2007	Sumadal	31 %	31 %
Sameiet Moa Park	Eiendom	2003	Sumadal	44 %	44 %

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

2020	100 % av vesentlige TS-er		Konsernets andel i tilknyttede selskaper			
	Angvik Areal AS	Harald Kværner Eiendom AS	Angvik Areal AS	Harald Kværner Eiendom AS	Andre tilknyttede selskaper	Sum tilknyttede selskaper
Driftsinntekter	32	132	9	45	96	150
Verdiendring inv.eiendom	-14	-49	-4	-17	-2	-22
Verdiendring finansielle instr.	-	-	-	-	-	-
Kostnader	-20	-53	-5	-18	-69	-92
Skattekostnad	1	-7	0	-2	-10	-12
Resultat	-1	24	-0	8	15	23
Investeringseiendom	559	1 830	150	624	349	1 123
Øvrige eiendeler	183	264	49	90	150	290
Sum eiendeler	742	2 095	199	714	499	1 413
Egenkapital	256	828	69	282	369	720
Langsiktig gjeld	472	1 241	127	423	89	639
Kortsiktig gjeld	14	25	4	9	41	54
Sum egenkapital og gjeld	742	2 095	199	714	499	1 413

Mottatt utbytte fra TS på totalt 20 millioner kroner i 2020.

2019	100 % av vesentlige TS-er		Konsernets andel i tilknyttede selskaper			
	Angvik Areal AS	Harald Kværner Eiendom AS	Angvik Areal AS	Harald Kværner Eiendom AS	Andre tilknyttede selskaper	Sum tilknyttede selskaper
Driftsinntekter	55	174	15	59	79	153
Verdiendring inv.eiendom	-1	22	-0	8	7	15
Verdiendring finansielle instr.	-	-	-	-	-	-
Kostnader	-44	-93	-12	-32	-56	-99
Skattekostnad	-6	-23	-2	-8	-7	-17
Resultat	4	80	1	27	24	52
Investeringseiendom	569	1 876	153	639	348	1 139
Øvrige eiendeler	204	252	55	86	148	289
Sum eiendeler	772	2 128	207	725	496	1 429
Egenkapital	256	848	69	289	367	725
Langsiktig gjeld	473	1 246	127	424	93	644
Kortsiktig gjeld	43	34	12	12	36	59
Sum egenkapital og gjeld	772	2 128	207	725	496	1 429

Mottatt utbytte fra TS på totalt 13,6 millioner kroner i 2019.



Olav Thon Gruppen - Årsrapport 2020

Note 4 Balanseførte verdier felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper

	2020	2019
Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollert virksomhet	3 002	3 222
Konsernets andel av egenkapitalen i tilknyttede selskaper	720	725
Balanseført verdi 31.12.	3 723	3 947
Balanseført verdi 01.01.	3 947	3 842
Konsernets andel resultater i felleskontrollert virksomhet	-5	317
Konsernets andel resultater i tilknyttede selskaper	23	52
Mottatt utbytte fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper	-176	-192
Tilgang / avgang selskaper	-127	-54
Andre endringer	61	-18
Balanseført verdi 31.12.	3 723	3 947
Konsernets andel av resultatet i felleskontrollert virksomhet	-5	317
Konsernets andel av resultatet i tilknyttede selskaper	23	52
Konsernets andel av resultatet	18	369

Note 5 Oppkjøp

2020

Følgende oppkjøp i datterselskaper er foretatt:

Navn	Virksomhet	Eierandel/ stemmerett	Kommune	Dato for overtagelse	Anskaffelses- kost	Driftsinntekt innregnet	Resultat innregnet
Hustadgården Eiendom AS	Kjøpesenter	100 %	Surnadal	01.01.2020	44	2	-0
Hustadgården ANS	Kjøpesenter	100 %	Surnadal	01.01.2020	-	-	-
Eiendomsselskapet Bryggerikvartalet AS (Amfi La	Kjøpesenter	100 %	Surnadal	19.11.2020	1	4	10
Eiendomsselskapet Triade AS (Amfi Larvik)	Kjøpesenter	100 %	Surnadal	19.11.2020	-	-0	-4
Nye Hotellbygg Ålesund AS	Hotelldrift	100 %	Ålesund	07.10.2020	77	5	-22
Sum oppkjøp					122	12	-15

	Bokførte verdier i selskapene	Merverdi ved oppkjøp	Balanseførte verdier
Anleggsmidler	279	75	354
Finansielle anleggsmidler	-		-
Omløpsmidler	4		4
Kontanter, bankinnskudd	21		21
Utsatt skatt	-0		-0
Rentebærende lån og kreditter	244		244
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	13		13
Netto identifiserbare eiendeler og gjeld	47	75	122
Betalt kontant	122		
Kontanter overdratt	21		
Netto utgående kontantstrømmer	101		



Note 5 Oppkjøp (forts.)

2019

Følgende oppkjøp i datterselskaper er foretatt:

Navn	Virksomhet	Eierandel/ stemmerett	Kommune	Dato for overtagelse	Anskaffelses- kost	Driftsinntekt innregnet	Resultat innregnet
Sølco AS	Eiendom	100 %	Sumadal	01.05.2019	38	4	7
Axess Eiendom AS *	Eiendom	100 %	Sumadal	15.08.2019	20	2	6
Godisbolaget Bränneriängen AB (konsern) **	Eiendom	100 %	Sverige	01.04.2019	185	8	5
Snøporten Hotell AS	Hotell	100 %	Oslo	20.09.2019	83	-	-
Sum oppkjøp					325	14	17

	Bokførte verdier i selskapene	Merverdi ved oppkjøp	Balanseførte verdier
Anleggsmidler	169	214	383
Finansielle anleggsmidler	-	-	-
Omløpsmidler	26		26
Kontanter, bankinnskudd	44		44
Utsatt skatt	4		4
Rentebærende lån og kreditter	93		93
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	32		32
Netto identifiserbare eiendeler og gjeld	111	214	325

Betalt kontant	325
Kontanter overdratt	44
Netto utgående kontantstrømmer	281

* Axess Eiendom AS er morselskapet, og kjøpet inkluderer selskapet Axess Basecamp AS, jf note 1.

** Godisbolaget Bränneriängen AB er morselskapet, og kjøpet inkluderer selskapene Strömstad Köpcenter AB og Bränneriängen 13 AB, jf note 1.

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

Note 6 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder

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

	2020	2019
Losjiinntekter	971	2189
Inntekt solgte boliger (se note 7)	400	16
Inntekter fra hotell- og restaurantvirksomhet	408	973
Varesalg øvrig	1 033	968
Sum varesalg	1 841	1 958
Administrasjonshonorarer	57	48
Felleskostnader, viderebelastet leietaker	1 049	1 105
Øvrige driftsinntekter	640	550
Sum andre driftsinntekter	1 746	1 702

Leveringsforpliktelser

Under gis en beskrivelse av konsernets leveringsforpliktelser og tilhørende regnskapsføring:

Losjiinntekter og inntekter fra hotell og restaurantvirksomhet

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

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



Note 6 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder (forts.)

Inntekter solgte boliger

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

Eiendomsrelaterte inntekter

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

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 butikklokale/kontoret eller tilhørende fellesarealer.

Øvrige inntekter

Inntekter fra konsernets øvrige virksomhetsområder består av:

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

Resterende leveringsforpliktelser

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

	2020	2019
Resterende leveringsforpliktelser ved årets slutt	623	509
Sum	623	509

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

Note 7 Salg av boliger

	2020	2019
Inntekter solgte boliger	400	16
Kostnader solgte boliger	-386	-27
Netto inntekt	15	-11

Balanseførte tilvirkningskostnader som vare (se note 15)	787	635
--	-----	-----



Olav Thon Gruppen - Årsrapport 2020

Note 8 Lønnskostnader

	2020	2019
Lønninger	1 179	1 546
Arbeidsgiveravgift	164	231
Pensjonskostnader	55	57
Andre ytelser	24	26
Viderefakturert	-149	-145
Sum	1 272	1 716

Antall årsverk	3 233	3 257
----------------	-------	-------

Samlet lønn og annen godtgjørelse til administrerende direktør og ledende ansatte

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

Administrerende direktør har mottatt følgende ytelser (i hele tusen kroner):	2020	2019
Lønn	4 084	3 986
Pensjon	64	64
Annen godtgjørelse	417	383
Godtgjørelse til styret (i hele tusen kroner):	350	350

Erklæring om fastsettelse av lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte

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

Revisjonshonorar/-tjenester	2020	2019
(kostnadsførte beløp i hele tusen kroner, ekskl. mva)		
Lovpålagt revisjon	7 592	7 672
Andre attestasjonstjenester	440	
Skatterådgivning	111	1 893
Andre tjenester utenfor revisjon	1 356	
Sum	9 498	9 564

Note 9 Andre driftskostnader

	2020	2019
Vedlikeholdskostnader	394	972
Fremmedytelser	340	507
Felleskostnader (viderebelastet leietaker)	986	1 126
Felleskostnader (utleiers andel)	150	146
Leiekostnader	16	66
Andre driftskostnader	892	1 001
Sum	2 778	3 817



Olav Thon Gruppen - Årsrapport 2020

Note 10 Finansinntekter og finanskostnader

	2020	2019
Renteinntekter	17	40
Utbytte	3	4
Gevinst ved avhendelse verdipapirer	-	2
Andre finansinntekter	0	0
Sum finansinntekter	19	46
Rentekostnader obligasjonslån	223	275
Rentekostnader sertifikatlån	19	37
Annen rentekostnad	735	669
Rentekostnader ved terminering av renteswap-avtaler	-	31
Rentekostnader leasing-gjeld	49	52
Valutatap	228	4
Andre finanskostnader	58	44
Sum finanskostnader	1 312	1 111
Valutaposter		
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta (ført over OCI)	589	-126
Valutakurseffekter bankbeholdninger	14	-14
Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet (ført over OCI)	-128	39
Øvrige valutaposter	-242	10
Sum valutaeffekter	233	-91

Note 11 Verdiendring finansielle instrumenter

	2020	2019
Verdiendring rente- og valutaderivater	-710	362
Verdiendring aksjeinvesteringer	25	14
Sum	-685	376



Olav Thon Gruppen - Årsrapport 2020

Note 12 Varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer

2020	Eierbenyttede eiendommer	Immatrielle eiendeler	Løspøre	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.2020	15 487	182	3 383	19 051
Tilgang	743	41	243	1 027
Avgang	-76	-1	-18	-95
Omregningsdifferanser	248	-0	66	313
Anskaffelseskost per 31.12.2020	16 402	221	3 673	20 296
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2020	-1 418	-137	-2 686	-4 240
Omregningsdifferanser	-65	-0	-62	-126
Balanseført verdi per 31.12.2020	14 919	85	926	15 930
Årets avskrivninger	-367	-38	-260	-665
Årets nedskrivninger*	-189	-	-6	-195
Sum av- og nedskrivninger varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer	-557	-38	-266	-861
Avskrivninger rett til bruk eiendeler, se note 30				-56
Sum av- og nedskrivninger i resultatet				-917
Balanseført verdi av varige driftsmidler, pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 26).	4 513	-	-	4 513
Økonomisk levetid	10 - 67 år	5 - 10 år	3 - 10 år	
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

*Nedskrivning eierbenyttede eiendommer

Konsernets hotellvirksomhet driftes i hovedsak gjennom eierbenyttede eiendommer. Som følge av koronapandemien er reiselivsnæringen hardt rammet, og konsernets virksomhet preges av at hotell- og restaurantvirksomheter er helt eller delvis midlertidig stengt. Det er lagt til grunn at hotellmarkedet vil være utfordrende i lang tid som følge av at etterspørselsveksten er forventet å bli forsinket i forhold til gjenåpningen for øvrig. Konsernet har med bakgrunn i dette nedskrevet deler av hotelleiendommene med totalt 192 millioner kroner. Verdivurderingen som danner grunnlaget for nedskrivningen er basert på en forventning om lavere markedsløse fremover. Verdivurderingen har tatt i betraktning at koronapandemien er forventet å avta i løpet av 2021.

2019	Eierbenyttede eiendommer	Immatrielle eiendeler	Løspøre	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.2019	14 834	133	3 204	18 170
Tilgang	428	50	242	719
Avgang	-34	-1	-31	-66
Omregningsdifferanser	-34	-0	-12	-46
Anskaffelseskost per 31.12.2019	15 193	182	3 402	18 777
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2019	-819	-99	-2 465	-3 383
Omregningsdifferanser	12	0	12	23
Balanseført verdi per 31.12.2019	14 387	83	949	15 418
Årets avskrivninger	-268	-30	-227	-525
Årets nedskrivninger	-71	-1	-	-72
Sum av- og nedskrivninger varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer	-339	-31	-227	-597
Avskrivninger rett til bruk eiendeler, se note 30				-54
Sum av- og nedskrivninger i resultatet				-650
Balanseført verdi av varige driftsmidler, pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 26).	4 978	-	-	4 978
Økonomisk levetid	10 - 100 år	5 - 10 år	3 - 10 år	
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	



Note 13 Investeringseiendom

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

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.
Estimert ledighet:	Denne fastsettes med utgangspunkt i faktiske markedsforhold og forventede markedsforhold ved utgangen av eksisterende leieavtaler.
Eierkostnader:	Eierkostnader estimeres basert på estimerte vedlikeholdskostnader for å opprettholde bygningens kapasitet over den økonomiske levetiden.

Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi. Verdsettelsen utføres av selskapets egne ansatte og godkjennes av selskapets styre. Som en kvalitets sikring av verdsettelsen innhentes det jevnlig verdivurderinger av konsernets investeringseiendommer fra to uavhengige rådgivere; Cushman & Wakefield og Newsec. Eiendommene verdsettes hovedsakelig gjennom diskontering av fremtidige kontantstrømmer, både kontraktsfestede og forventede. Nøkkelfaktorer er løpende inntekter og utgifter ved eiendommen, markedsleie og avkastningskrav. Det legges til grunn et sett av makro-økonomiske forutsetninger, men utover dette vurderes hver enkelt eiendom og areal separat. For fastleggelse av avkastningskravet, vurderes eiendommens beliggenhet, attraktivitet, kvalitet, det generelle eiendomsmarkedet og kredittmarkedet, leietakers antatte soliditet og kontraktsstrukturen.

Avkastningskravet bygges opp på følgende måte:

10 års swaprente
- inflasjonsforventninger
+ kredittmargin
+ eiendomsrisiko
= avkastningskrav

Oversikt bevegelser	2020	2019
Virkelig verdi ved inngangen av året	84 227	81 501
Tilgang:		
-Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	1 151	1 445
-Kjøp av selskaper	354	383
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi	-752	1 193
Valutaeffekter	1 061	-250
Andre endringer	160	-46
Virkelig verdi ved utgangen av året	86 200	84 226

Balansført verdi av investeringseiendom som er pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 26).	50 821	50 345
---	--------	--------

Oversikt input til verdsettelse	2020	2019
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Antall kvadratmeter	2 493 698	2 326 706
Faktisk leie per kvm. (intervall)	500-17 000	500-17 000
Faktisk leie per kvm. (snitt)	1 897	1 975
Lengde på eksisterende leiekontrakter (intervall)	1 - 15 år	1 - 15 år
Gjennværende lengde på eksisterende leiekontrakter (snitt)	3,8 år	3,9 år
Markedsleie per kvm (intervall)	500 - 17 000	500 - 17 000
Markedsleie per kvm (snitt)	1 984	2 054
Forventet prisstigning	2,0 %	2,0 %
Faktisk ledighet	5,0 %	3,3 %
Avkastningskrav (intervall)	3,16% - 9,5%	3,2% - 9,5%
Avkastningskrav (snitt)	5,00 %	4,96 %



Note 13 Investeringseiendom (forts.)

Oppbyggingen av det gjennomsnittlige avkastningskravet:

10 års swaprente pr 31.12	1,0 %	2,1 %
Inflasjonsforventning	2,0 %	2,0 %
Kredittmarginer	1,7 %	1,6 %
Eiendomsrisiko	4,3 %	3,3 %
Avkastningskrav	5,00 %	4,96 %

Estimerte endringer eiendomsverdier som følge av endring i avkastningskrav og markedsleie:

Avkastningskrav	Leienivå		
	- 10%	Uendret	+ 10%
- 1,0 %-poeng	96 778	107 369	117 960
- 0,5 %-poeng	86 194	95 608	105 023
Uendret	77 725	86 200	94 672
+ 0,5 %-poeng	70 795	78 499	86 203
+ 1,0 %-poeng	65 020	72 082	79 144

Note 14 Finansielle anleggsmidler

	2020	2019
Investering i aksjer	136	125
Lån til FKV og TS	365	476
Andre fordringer	106	149
Sum	607	750

Note 15 Varer

	2020	2019
Råvarer	51	49
Egentilvirkede ferdigvarer	69	70
Varer for videresalg	74	74
Boliger under bygging	787	635
Sum	980	828



Olav Thon Gruppen - Årsrapport 2020

Note 16 Kundefordringer og andre fordringer

	2020	2019
Kundefordringer	1 449	1 556
Andre kortsiktige fordringer	1 172	775
Sum	2 621	2 331
Avsetning til forventet kredittap	-94	-31
Sum	2 527	2 300

Aldersfordelte kundefordringer

Ikke forfalt	1 160	1 305
0-30	137	174
31-60	36	23
61-90	11	7
Over 90 dager	104	47
Sum	1 449	1 556

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

	2020	2019
Kontraktsforpliktelser		
Forskudd knyttet til salg av boliger	67	51
Forskudd for losjiinntekter og inntekter fra hotell og restaurantvirksomheten	6	24
Sum	73	76

Konsernet har ikke kontraktseindeler per 31.12.2020.

Note 17 Bankinnskudd og kontanter

	2020	2019
Kontanter og bankinnskudd	787	934
Bundne midler	1	2
Sum	788	936



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 husleiedeposium eller betalingsgarantier fra banker med høy kredittverdighet. Konsernet har de senere år hatt relativt lave tap på leiekrev, og risikoen for at konsernet skal bli påført betydelige tap som følge av konkurser blant leietakerne, vurderes som moderat. Konsernet har gjennom 2020 økt avsetningen til tap som følge av usikkerhet rundt konsernets leietakere innenfor store bransjegrupper som blant annet klær og sko og servering, som er betydelig rammet av koronapandemien. Konsernet vurderer at det i første halvdel av 2021 fortsatt foreligger betydelig usikkerhet knyttet til utviklingen for mange av konsernets leietakere, som vil avhenge av utvikling i smittespredning, myndighetstiltak og vaksineringsprosessen. Realiserte tap har ikke økt vesentlig gjennom året, og konsernet vurderer at oppnådde leieinntekter i 2020 og utviklingen av pandemien 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 gjeldsforpliktelse etter hvert som de forfaller. Likviditetsrisikoen dempes ved å ha store tilgjengelige likviditetsreserver, en moderat belåningsgrad, langsiktige låneavtaler og ved å anvende ulike finansieringskilder og -markeder. Likviditetsreserven består av likvide omløpsmidler og ubenyttede langsiktige kredittrammer i store nordiske finansinstitusjoner, og en betydelig portefølje av ubelånte eiendommer. Styret har fastsatt målsettinger for konsernets likviditetsreserver som både skal sikre finansiell handlefrihet til å kunne utnytte investeringsmuligheter raskt, og å bidra til å redusere den finansielle risikoen vesentlig. Konsernets målsetting er at likviditetsreserven skal kunne dekke 100 % av gjeldsforfall de neste 12 månedene. Per 31.12.20 er denne målsettingen oppfylt. Det vises til note 26. Det foreligger finansielle covenantskrav (låneforutsetninger) knyttet til egenkapitalandel, rentedekningsgrad og belåningsgrad i noen av konsernets låneavtaler. Per 31. desember 2020 oppfylder konsernet samtlige krav i låneavtalene. Konsernet har svært høy margin i forhold til de definerte covenants krav, og risikoen for brudd på disse kravene vurderes som særdeles lav de nærmeste 12 måneder. Konsernet har vurdert at det er lav sannsynlighet for at koronapandemien vil påvirke konsernets evne til å betjene gjeldsforpliktelsene de neste 12 månedene.

Renterisiko

Med renterisiko menes risiko for endringer i konsernets kontantstrøm, resultat eller egenkapital som følge av endringer i det kort- og langsiktige rentemarkedet. Risikoen styres blant annet ved å ha en betydelig andel langsiktig rentebinding. Styret fastsetter bl.a målsettinger for andel fastrente, og renteposisjoner og renteprofil rapporteres til styret på jevnlig basis. Konsernets målsetting er at fastrenteandelen skal være betydelig, og normalt ligge mellom 40 % og 60 % av konsernets rentebærende gjeld. Det er videre et mål at gjenværende løpetid på konsernets rentebinding skal være minimum 3,0 år. Per 31.12.20 var gjenværende løpetid 3,7 år. Rentesikringen i konsernet foretas normalt ved bruk av finansielle instrumenter på porteføljenivå. Per 31.12.20 utgjorde andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) 52 %, og gjenværende løpetid på porteføljen av renteinstrumenter var 7,1 år. De siste 10 år har andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) variert mellom 48 % og 69 %, og gjenværende løpetid på porteføljen av renteinstrumenter har variert mellom 6 og 9 år. For den delen av gjeldsporteføljen med kortsiktig rentebinding, reduseres dessuten renterisikoen ytterligere ved at tidspunktene for renteregulering



Note 18 Finansiell risikostyring (forts.)

Sensitivitet

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

	Sensitivitet rentekostnader (før økonomisk sikring) 3 mnd NIBOR		Sensitivitet løpende rentekostnader derivater 3 mnd NIBOR		Sensitivitet netto rentekostnader (hensyntatt økonomisk sikring) 3 mnd NIBOR	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Balansført verdi	32 219	30 997	-2 492	-1 964	32 219	30 997
Fastrenteandel					52 %	51 %
Endring basispunkter						
+25	-81	-77	42	40	-39	-37
+50	-161	-155	84	81	-77	-74
+100	-322	-310	168	161	-155	-149
+200	-644	-620	335	322	-309	-298

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

	Sensitivitet rentekostnader (før økonomisk sikring) 3 mnd NIBOR		Sensitivitet virkelig verdi derivater 5 års swaprenter		Sum resultat effekt	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Balansført verdi	32 219	30 997	-2 492	-1 964	32 219	30 997
Fastrenteandel	52 %	51 %				
Endring basispunkter						
+25	-81	-77	289	268	208	191
+50	-161	-155	578	536	417	381
+100	-322	-310	1 155	1 072	833	762
+200	-644	-620	2 310	2 144	1 666	1 524

Valutarisiko

Konsernet har økonomisk risiko knyttet til omregning av svenske datterselskaper til presentasjonsvaluta. Til og med 2. kvartal benyttet konsernet sikringsbokføring på investeringer i utenlandske datterselskaper. Sikringseffektiviteten ble vurdert periodisk ved å sammenligne endringer i balansført verdi på lån i utenlandsk valuta mot endringer i investeringer i datterselskapet knyttet til endringer i valutakurs. Konsernet har fra og med 3. kvartal 2020 valgt å avvike sikringsbokføring. Det vises også til note 25. Sensitiviteten på netto eksponering i valuta er ikke vurdert betydelig for konsernet.



Note 19 Rente- og valutaderivater

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

Renteswapavtale:	Avtale om å bytte rentebetingelser for et bestemt nominelt beløp over et bestemt antall perioder.
Forward renteswapavtale:	Renteswapavtale med et avtalt fremtidig starttidspunkt
Rente- og valutaswapavtale:	Renteswapavtale, men hvor rentebetingelsene avtales i ulik valuta og hvor vekslingskurs for hovedstol ved start og utløp av avtale blir fastsatt ved inngåelse.
Renteswapopsjon:	En rett, men ikke plikt til å kjøpe, eventuelt selge en renteswapavtale på et avtalt tidspunkt.
Valutaterminkontrakt:	Avtale om kjøp eller salg av et valutabeløp på et fremtidig tidspunkt.

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

	2020	2019
Virkelig verdi 31.12.	-2 678	-1 982
Virkelig verdi 01.01.	-1 982	-2 348
Netto endring ved trinnvise oppkjøp	14	-
Omregningsdifferanser	28	4
Verdiendring i året	-710	362

Under følger et sammendrag over konsernets renteswapavtaler.

Instrumenter per 31.12.2020	Utløpsår	Kontraktbeløp		Snittrente	
		(hovedstol)			
Renteswapavtaler	Betaler fast - mottar flytende:				
	2021	500		3,86 %	
	2023	30		2,48 % **	
	2024	2 700		3,97 %	
	2024	500		1,58 % *	
	2025	3 325		3,88 %	
	2025	500		0,89 % *	
	2026	3 200		3,60 %	
	2027	1 400		3,19 %	
	2027	500		0,21 % *	
	2028	1 100		3,66 %	
	2029	950		4,33 %	
	2029	700		2,56 % *	
	2030	1 300		3,99 %	
		Betaler flytende - mottar fast:			
		2024	500		2,62 %
	2027	700		2,86 %	
Forward renteswapavtaler	Betaler fast - mottar flytende:				
	2021 - 2031	250		2,35 % *	
	2024 - 2027	700		0,84 %	
	2024 - 2028	500		0,37 % *	
	2024 - 2029	500		1,50 %	
	2025 - 2028	500		1,58 %	
	2025 - 2029	500		0,94 %	
2026 - 2031	500		1,67 %		
Rente- og valutaswapavtaler	Mottar rente i NOK - betaler rente i SEK/EUR:				
	2021	400	3m nibor/stibor*		
	2021	100	3m nibor/euribor**		
	2022	50	3m nibor/euribor**		
	2023	100	3m nibor/euribor**		
Renteswapopsjoner (salgsopsjoner)	2021 - 2025	500		4,00 %	
Valutaterminkontrakter	2021	1 850		*	
	2021	115		**	
Sum markedsverdi konsern				-2 678	



Note 19 Rente- og valutaderivater (forts.)

Instrumenter per 31.12.2019	Utløpsår	Kontraksbeløp	
		(hovedstol)	Snittrente
Renteswapavtaler	Betaler fast - mottar flytende:		
	2020	1 245	3,49 %
	2021	500	3,86 %
	2023	30	2,48 % **
	2024	2 700	3,97 %
	2024	500	1,58 % *
	2025	2 600	3,65 %
	2025	500	0,89 % *
	2026	2 450	3,20 %
	2027	1 400	3,19 %
	2028	1 100	3,66 %
	2029	950	4,33 %
	2029	700	2,56 % *
	2030	1 300	3,99 %
	Betaler flytende - mottar fast:		
	2020	350	1,94 %
	2020	300	0,76 % *
	2024	500	2,62 %
	2027	700	2,86 %
Forward renteswapavtaler	Betaler fast - mottar flytende:		
	2025 - 2028	500	1,58 %
	2021 - 2031	250	2,35 % *
Rente- og valutawapavtaler	Mottar rente i NOK - betaler rente i SEK/EUR:		
	2021	400 3m nibor/stibor*	
	2021	100 3m nibor/euribor**	
	2022	50 3m nibor/euribor**	
Renteswapopsjoner (salgsopsjoner)	2020 - 2025	725	4,74 %
	2020 - 2026	750	4,92 %
	2021 - 2025	500	4,00 %
Sum markedsverdi konsern			-1 982

* Svenske kroner (SEK)

** Euro (EUR)

Note 20 Kapitalstruktur og egenkapital

Konsernets opererer i en kapitalintensiv bransje, og har som mål å sikre avkastning for eier og opprettholde en god kapitalstruktur. Dette gjøres ved å ha fokus på lave kapitalkostnader, redusere finansiell risiko og sikre finansiell handlefrihet. Målsettingen er å opprettholde en solid finansiell posisjon, kjennetegnet ved en høy egenkapitalandel og betydelige langsiktige likviditetsreserver.

I styringen av konsernets kapitalstruktur er det en målsetning om at gjeldsgraden normalt ikke bør overstige 50 %. Gjeldsgrad er definert som netto rentebærende gjeld dividert på egenkapital pluss netto rentebærende gjeld. Netto rentebærende gjeld er definert som rentebærende gjeld (kortsiktig og langsiktig) minus bankinnskudd.

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

	2020	2019
Rentebærende gjeld	32 356	30 977
Bankinnskudd	-788	-936
Netto gjeld	31 568	30 041
Egenkapital tilordnet aksjonærer i morselskapet	50 953	49 843
Sum egenkapital og netto gjeld	82 521	79 884
Gjeldsgrad	38 %	38 %



Olav Thon Gruppen - Årsrapport 2020

Note 21 Klassifisering og måling av finansielle eiendeler og finansielle forpliktelser

Tabellen under gir en oversikt over klassifiseringen av konsernets finansielle eiendeler og forpliktelser, og viser verdsettelseshierarkiet for finansielle instrumenter som måles til virkelig verdi.

31.12.2020	Verdsettelsesnivå	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Finansielle instrumenter til amortisert kost	Finansielle derivater som sikringsinstrumenter	Sum balanseført verdi	Sum virkelig verdi
Eiendeler						
Finansielle anleggsmidler	1	136	471		607	607
Kundefordringer og andre fordringer	2	-	2 527		2 527	2 527
Bankinnskudd og kontanter	3		788		788	788
Sum finansielle eiendeler		136	3 786	-	3 922	3 922
Forpliktelser						
Obligasjonslån	3		13 338		13 338	13 423
Sertifikatlån	3		926		926	926
Gjeld til kredittinstitusjoner	3		17 386		17 386	17 386
Leverandørgjeld og annen gjeld	3		3 809		3 809	3 809
Renteswaper (Derivater)	2	2 678			2 678	2 678
Sum finansielle forpliktelser		2 678	35 459	-	38 137	38 222
Verdsettelsesnivå 1 (netto)		136	471	-	607	
Verdsettelsesnivå 2 (netto)		2 678	2 527	-	5 205	
Verdsettelsesnivå 3 (netto)		-	36 248	-	36 248	

31.12.2019	Verdsettelsesnivå	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Finansielle instrumenter til amortisert kost	Finansielle derivater som sikringsinstrumenter	Sum balanseført verdi	Sum virkelig verdi
Eiendeler						
Finansielle anleggsmidler	1	125	625		750	750
Kundefordringer og andre fordringer	2	41	2 259		2 300	2 300
Bankinnskudd og kontanter	3		936		936	936
Sum finansielle eiendeler		166	3 820	-	3 986	3 986
Forpliktelser						
Obligasjonslån	2		10 780	2 172	12 952	12 865
Sertifikatlån	2		1 441	817	2 258	2 258
Gjeld til kredittinstitusjoner	2		14 651	330	14 981	14 981
Leverandørgjeld og annen gjeld	3		4 059		4 059	4 059
Renteswaper (Derivater)	2	1 982			1 982	1 982
Sum finansielle forpliktelser		1 982	30 932	3 319	36 233	36 146
Verdsettelsesnivå 1 (netto)		125	625	-	750	
Verdsettelsesnivå 2 (netto)		2 023	2 259	-	4 282	
Verdsettelsesnivå 3 (netto)		-	31 868	3 319	35 187	



Olav Thon Gruppen - Årsrapport 2020

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

Virkelig verdi hierarkiet

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

Nivå 1: Bruk av noterte priser i aktive markeder.

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

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

Verdsettelse av finansielle instrumenter foretas av konsernets finansavdeling, i samråd med eksterne rådgivere. 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 2020 slik at verdsettelsesmetode har endret seg. Det er heller ingen overføringer mellom nivå 1 eller nivå 2 virkelig verdi målinger i 2020. For beskrivelse av endringer i nivå 3 henvises det til note 13.

Virkelig verdi av finansielle instrumenter målt til virkelig verdi i balansen

Måling av virkelig verdi av konsernets renteswaper og sikringsinstrumenter er verdsatt basert på kilder i nivå 1 og nivå 2. Virkelig verdi av egenkapitalinstrumenter klassifisert under finansielle anleggsmidler og omløpsmidler er verdsatt basert på børskurs 31.12. Virkelig verdi av renteswaper, terminkontrakter og sikringsinstrumenter er estimert basert på observerbare terminrenter og rentekurver, og bekreftet av den finansinstitusjon som selskapet har inngått avtalene med. Se note 19 og note 25.

Virkelig verdi av finansielle instrumenter målt til amortisert kost i balansen

Utover ovennevnte finansielle eiendeler og gjeld som er balanseført til virkelig verdi er konsernets øvrige finansielle eiendeler og gjeld (finansielle instrumenter) balanseført til amortisert kost. Virkelig verdi av disse finansielle instrumentene som vist i tabellen over forventes å være tilnærmet lik bokført verdi (amortisert kost). Balanseført verdi av bankinnskudd og kontanter er tilnærmet lik virkelig verdi på grunn av at disse instrumentene har kort forfallstid. Tilsvarende er balanseført verdi av fordringer og leverandørgjeld tilnærmet lik virkelig verdi da de inngås til "normale" betingelser og diskontering er ikke antatt å ha vesentlig effekt. Obligasjonslån vurderes til børskurs per 31.12 og banklån til virkelig verdi av fremtidige kontantstrømmer hvor det tas hensyn til antatt forskjell mellom dagens margin og markedsmessige vilkår.

Note 22 Langsiktig gjeld

	2020	2019
Obligasjonslån ¹⁾	9 358	9 988
Gjeld til kredittinstitusjoner ¹⁾	16 707	12 170
Sum langsiktig rentebærende gjeld	26 065	22 157
Annen langsiktig gjeld	48	85
Virkelig verdi renteswapavtaler (note 19 og 23)	2 009	1 749
Sum langsiktig ikke rentebærende gjeld	2 057	1 834

¹⁾ Vektet gjennomsnittlig rente for konsernets rentebærende gjeld er 2,90 %, korrigert for inngåtte renteavtaler. Vektet gjennomsnittlig rentebindingsperiode 3,6 år.

Se note 18 for forklaring av konsernets finansielle risikostyring.

Note 23 Kortsiktig gjeld

	2020	2019
Obligasjonslån kortsiktig del	3 980	2 964
Sertifikatlån	926	2 258
Gjeld til kredittinstitusjoner	680	2 812
Annen rentebærende kortsiktig gjeld	706	786
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	6 291	8 820
Virkelig verdi renteswapavtaler, kortsiktig del (note 19 og 22)	668	233
Leverandørgjeld	599	604
Påløpne renter	45	82
Skyldige offentlige avgifter	220	221
Annen gjeld	2 191	2 283
Sum kortsiktig ikke rentebærende gjeld	3 724	3 422

46



Note 24 Avstemming av forpliktelse fra finansieringsaktiviteter

	Langsiktig gjeld			Kortsiktig gjeld			Sum
	Obligasjonslån	Gjeld kredittinstitusjoner og andre	Leieforpliktelser	Sertifikatlån	Obligasjonslån	Gjeld kredittinstitusjoner og andre	
Forpliktelse 01.01.2019	9 971	12 127	-	3 818	2 960	1 248	30 125
Opptak av rentebærende gjeld	3 005	7 634	-	10 347	-	1 517	22 503 *
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-	-5 267	-	-11 866	-2 938	-1 453	-21 523 *
Økning av leieforpliktelser	-	-	804	-	-	-	804
Nedbetaling leieforpliktelser	-	-	-45	-	-	-	-45 *
Reklassifisering fra lang til kort	-2 942	-2 285	-	-	2 942	2 285	-1
Valutakurseffekter	-47	-40	-	-41	-	-	-127
Forpliktelse 31.12.2019	9 987	12 170	758	2 258	2 964	3 598	31 736
Note 22, 23							
Opptak av rentebærende gjeld	3 750	8 067	-	4 028	-	136	15 981 *
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-	-4 653	-	-5 461	-3 592	-1 541	-15 248 *
Økning av leieforpliktelser	-	-	6	-	-	-	6
Nedbetaling leieforpliktelser	-	-	-54	-	-	-	-54 *
Reklassifisering fra lang til kort	-4 608	812	-	-	4 608	-812	-
Valutakurseffekter	228	311	-	101	-	5	645
Forpliktelse 31.12.2020	9 358	16 707	710	926	3 980	1 385	33 066
Note 22, 23							

* Avstembart mot kontantstrømoppstillingen under finansieringsaktiviteter.

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

Note 25 Sikring av netto investering i utenlandsk virksomhet

Konsernet har økonomisk risiko knyttet til valutakursen mellom norske og svenske kroner, som påvirker egenkapitalen i konsernregnskapet. Konsernet søker å redusere valutarisikoen i hovedsak ved gjeldsopptak i valuta.

Konsernet har fra og med Q3 2020 valgt å avvike sikringsbøkføringen, og noten inneholder derfor bare sammenligningstall.

Konsernet har følgende sikringsinstrumenter ved slutten av rapporteringsperioden:	2020	2019
Obligasjonslån	-	2 172
Sertifikatlån	-	817
Lån fra kredittinstitusjoner	-	330
Sum	-	3 319



Note 26 Forfallsstruktur finansielle forpliktelser

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

Tabellen viser nominelle kontantstrømmer inkludert renter.

31.12.2020	Gjenværende periode						Total
	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	
Finansielle forpliktelser							
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 324	2 971	1 905	1 570	1 571	2 044	14 385
Sertifikatlån	929	-	-	-	-	-	929
Obligasjonslån	1 192	4 265	7 935	2 541	2 620	262	18 816
Annen rentebærende gjeld	707	-	-	-	-	-	707
Leverandørgjeld og annen gjeld	3 056	-	-	-	-	47	3 103
Rentebytteavtaler (se note 19)	668	530	479	361	270	368	2 678
Totalt	10 876	7 766	10 319	4 473	4 461	2 721	40 617

31.12.2019	Gjenværende periode						Total
	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	
Finansielle forpliktelser							
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 812	1 823	3 859	3 138	1 116	2 233	14 981
Sertifikatlån	2 258	-	-	-	-	-	2 258
Obligasjonslån	2 964	2 500	4 258	830	1 450	950	12 952
Annen rentebærende gjeld	786	-	-	-	-	-	786
Leverandørgjeld og annen gjeld	3 458	-	-	-	-	86	3 545
Rentebytteavtaler (se note 19)	373	466	353	284	211	296	1 982
Totalt	12 651	4 789	8 470	4 252	2 777	3 566	36 504

Pantstillelser og garantier mv.		2020	2019
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:	Gjeld til kredittinstitusjoner	7 023	14 823
	Sertifikatlån	-	-
	Obligasjonslån	17 368	9 780
	Annen rentebærende gjeld	-	-
	Sum	24 391	24 603
Balansført verdi av de pantsatte eiendeler:	Eierbenyttet eiendom	4 513	4 978
	Investerings eiendom	50 821	50 345



Note 27 Skatt

Utsatt skatt

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

	2020	2019
Utsatt skatt	13 488	13 592
Utsatt skattefordel	383	442
Netto utsatt skatt	13 105	13 150

Endring i balanseført utsatt skatt:

	2020	2019
Balanseført verdi 01.01.	13 150	12 728
Resultatført i perioden	-56	444
Skatt ikke ført mot resultatet	41	-35
Tilgang og avgang datterselskaper	-2	4
Resultatført i utvidet resultat	-28	8
Balanseført verdi 31.12.	13 105	13 150

	Anleggs- midler	Virkelig verdi /gevinster	Finansielle instrumenter	Omløps- midler	Avsetning for forpliktelser	Fremførbart underskudd	Sum
01.01.2019	2 635	10 647	-616	-8	102	-32	12 728
Resultatført i perioden	321	58	102	-2	-33	-1	444
Skatt ikke ført mot resultatet	-35	-	-	-	-	-	-35
Tilgang og avgang datterselskaper	4	-	-	-	-	-	4
Resultatført i utvidet resultat	8	-	-	-	-	-	8
31.12.2019	2 933	10 705	-514	-10	69	-33	13 150
Resultatført i perioden	313	-165	-92	-25	-27	-60	-56
Skatt ikke ført mot resultatet	41	-	-	-	-	-	41
Tilgang og avgang datterselskaper	-2	-	-	-	-	-	-2
Resultatført i utvidet resultat	-28	-	-	-	-	-	-28
31.12.2020	3 257	10 540	-606	-35	42	-93	13 105

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

	2020	2019
Ved inngangen til året	901	681
Oppkjøp	75	214
Andre forskjeller	-66	6
Sum	910	901

Årets skattekostnad:

	2020	2019
Betalbar skatt	147	293
Endring i utsatt skatt	-56	444
Årets totale skattekostnad	92	738

Anvendt skattesats 22 %

Avstemming mellom skattekostnad og regnskapsmessig overskudd

	2020	2019
Resultat før skattekostnad	234	4 211
Regnskapsmessig resultat multiplisert med nominell skattesats 22 %	52	927
Justert skattesats Sverige 21,4 %, Belgia 25 %, Nederland 25 %	-2	-4
Skatt på resultat av andeler i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	-4	-81
Endret skattesats	-64	-97
Skatt på andre endringer	110	-7
Bokført skattekostnad	92	738
Effektiv skattesats	39,21 %	17,52 %



Olav Thon Gruppen - Årsrapport 2020

Note 28 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet utgjør kr 410 000 000 fordelt på 410 000 aksjer, hver pålydende kr. 1 000.

Vedtektene inneholder ingen bestemmelser om stemmerett eller rettigheter om utstedelse av nye aksjer.

Aksjonærene i selskapet per 31.12.	2020	2019
	Antall aksjer	Antall aksjer
Olav Thon Stiftelsen	410 000	410 000
	100,0 %	100,0 %

(Beløp i hele kroner)	2020	2019
Aksjekapital 01.01.	410 000 000	410 000 000
Endring i aksjekapitalen i året	-	-
Aksjekapital 31.12.	410 000 000	410 000 000

Note 29 Nærstående parter

100 % av selskapets aksjekapital er direkte eid av Olav Thon Stiftelsen.

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 almennyttige formål.

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



Note 30 Leieavtaler

Leieavtaler hvor konsernet er leietaker

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

Bevegelse rett til bruk eiendeler	Lokaler hotellbygg	Lokaler kjøpesenter	Parkering	Øvrige leieavtaler	Sum
11.07.1905	282	262	137	182	862
Avskrivninger og verdiendringer	-28	-7	-15	-18	-68
Tilgang	-	-	-	5	5
Øvrige justeringer	2	2	1	-3	1
0	256	256	123	165	800
Avskrivninger og verdiendringer	-28	-7	-15	-18	-69
Tilgang	0	1	2	18	21
Øvrige justeringer	3	3	-3	-14	-11
0	231	254	106	150	742

Leieforpliktelse	2020	2019
Forfallsanalyse - kontraktuelle forpliktelse på udiskontert kontantstrøm		
Innen 1 år	104	103
Mellom 1 til 5 år	356	376
Mer enn 5 år	2 512	2 549
Sum udiskontert leieforpliktelse per 31. desember	2 973	3 028

Leieforpliktelse inkludert i balansen per 31. desember	768	812
Kortsiktig	58	54
Langsiktig	710	758

Beløp innregnet i resultatregnskapet		
Renter på leieforpliktelsen	49	52
Avskrivning og verdiendring bruksretteieendeler	69	68
Gevinst- og tap knyttet til termineringer, nedskrivninger og andre endringer	-1	-0
Variable leiebetalinger som ikke er inkludert i beregningen av leieforpliktelsen	13	9
Tilleggsinformasjon		
Diskontert leieforpliktelse for forlengelsesopsjoner hvor utøvelse ikke er rimelig sikker	174	177
Vektet gjennomsnittlig marginal lånerente per 31. desember	6,53 %	6,48 %
Sum kontantstrøm betalt for leieavtaler	103	103

Leieavtaler hvor konsernet er utleier

Konsernet har inngått avtaler for utleie av fast eiendom. Kontraktene har i gjennomsnitt en leieperiode på 4,8 år. Konsernet har kun operasjonelle leieavtaler i sin portefølje.

Forfallsanalyse - minimumsinntekt for leieavtaler på udiskontert kontantstrøm

	2020	2019
Innen 1 år	330	368
1-2 år	738	554
2-3 år	843	727
3-4 år	608	693
4-5 år	560	522
mer enn 5 år	1 360	1 534
Sum	4 439	4 398

Variable leiebetalinger som ikke avhenger av en indeks eller en rentesats utgjør 288 millioner kroner (257) i 2020.



Note 31 Betingede forpliktelser

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

Note 32 Offentlige tilskudd og leiereduksjoner

Offentlige tilskudd

I de landene der konsernet har virksomhet er det innført ulike støtteordninger for konsernselskaper som er vesentlig berørt av koronapandemien. Under vises en oversikt over de ulike støtteordningene som er innregnet i regnskapet fordelt på Norge og utland spesifisert per regnskapslinje.

Støtteordning	Regnskapslinje	Beløp		
		Norge	Utland	Konsern
Kompensasjonsordning næringslivet	Andre driftsinntekter	221	13	234
	Kundefordringer og andre fordringer	96	29	125
Lønnskompensasjon	Lønnskostnader	2	16	18

Norge

I Norge har redusert sats på 4 % for arbeidsgiveravgift i 3. termin 2020 gitt en effekt på 6 millioner kroner, og redusert sats på MVA for utleie av rom i hotellvirksomhet mv fra 12 % til 6 % har gitt en effekt på 33 millioner kroner.

Det er tilfeller hvor søknad og/eller vedtak om godkjenning av offentlig støtte har kommet etter balansedagen, men vedrører omsetningsfall i 2020. Offentlig støtte fra kompensasjonsordningen for næringslivet på 96 millioner kroner er derfor innregnet i regnskapet med bakgrunn i at konsernselskapet innfrir kriteriene i ordningen, og det er vurdert sannsynlig at søknaden vil bli godkjent.

Utland

Støtteordningene for utland består av kompensasjon for hotell som er beregnet basert på antall rom og omsetningsnedgang (andre driftsinntekter), lønskompensasjon inkludert skatter og avgifter (lønskostnader), og refusjon av betalbar skatt i 2019 (kundefordringer og andre fordringer).

Leiereduksjoner

For å avhjelpe situasjonen for leietakere som er betydelig rammet av koronapandemien, har konsernet valgt å gi leiereduksjoner på totalt 83 millioner kroner, som er innregnet i resultatet for 2020.



Note 33 Vesentlige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger

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

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

Virkelig verdi av investeringseiendommer

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

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

Risikotillegget til dekning av eiendomsrisiko fastsettes på bakgrunn av type eiendom, eiendommens beliggenhet, standard, utleiegrad, leiekontraktens lengde og leietakerens kredittverdighet.

Som følge av koronapandemien er virkelig verdi av investeringseiendom betydelig påvirket gjennom året og ved årsslutt. Markedet for næringseiendom utviklet seg positivt gjennom året, og rentenedgangen har bidratt til økt transaksjonsvolum i dette markedet. Annet halvår 2020 har markedets avkastningskrav for kontor- og sentrumseiendommer i Oslo-området falt med i størrelsesorden 0,30 % - 0,40 %, mens det for kjøpesenter/handelseiendom i hovedsak har vært uendret. Den generelt positive omsetningsutviklingen for leietakere i kjøpesentrene har virket risikoreduserende for dette eiendomssegmentet, men det foreligger fortsatt betydelig usikkerhet knyttet til leietakernes økonomi innenfor en del utsatte bransjer.

Koronapandemiens langsiktige effekt på leienivået vurderes fortsatt å inneholde betydelige usikkerhetsmomenter. Konsernet har lagt til grunn en forutsetning om at koronapandemien avtar gradvis gjennom 2021, og at samfunnet langt på vei vil normaliseres innen utgangen av året. Estimater for det langsiktige leienivået er derfor ikke endret som følge av pandemien. For å reflektere økt risiko og usikkerhet er gjennomsnittlig avkastningskrav på den totale eiendomsporteføljen økt fra 4,96 % til 4,94 % i løpet av året.

Note 34 Hendelser etter balansedagen

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



**ÅRSREGNSKAP
FOR
OLAV THON GRUPPEN AS**



Olav Thon Gruppen - Årsrapport 2020

OLAV THON GRUPPEN AS

RESULTATREGNSKAP

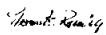
Beløp i tusen kroner	Note	2020	2019
Driftsinntekter		0	0
Lønnskostnader	2	-385	-399
Andre driftskostnader	3	-1306	-2 301
Driftskostnader		-1 691	-2 700
Driftsresultat		-1 691	-2 700
Finansinntekter	4	7004	318 390
Finanskostnader	4	-5181	-6 739
Netto finansposter		1 823	311 651
Resultat før skattekostnad		132	308 951
Skattekostnad	7	-29	-3 487
Resultat		103	305 464

BALANSE

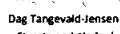
Beløp i tusen kroner	Note	2020	2019
EIENDELER			
Investering i datterselskaper	1	365 530	365 530
Sum anleggsmidler		365 530	365 530
Fordringer	6	1 082 244	1 217 025
Sum omløpsmidler		1 082 244	1 217 025
Sum eiendeler		1 447 774	1 582 555
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	8,9	410 000	410 000
Annen innskutt egenkapital	9	85 829	85 829
Annen egenkapital	9	809 920	809 817
Sum egenkapital		1 305 749	1 305 646
Kortsiktig gjeld	5, 6	142 025	276 909
Sum gjeld		142 025	276 909
Sum egenkapital og gjeld		1 447 774	1 582 555

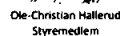
Oslo, 15.06.2021
Styret i Olav Thon Gruppen AS

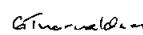

Sissel Berdal Håga Thon
Styremedlem


Thomas E. Rønning
Styremedlem


Olav Thon
Styrets Formann


Dag Tangevald-Jensen
Styrets nestleder/
adm. direktør


Ole-Christian Hallerud
Styremedlem


Geir Thorvaldsen
Styremedlem



OLAV THON GRUPPEN AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Belep i tusen kroner	2020	2019
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Netto kontantstrøm fra drift	132	308 951
Betalte skatter	-3 487	-1 495
Endring i kundefordringer	-1	0
Endring i leverandørgjeld	0	-52
Endring i andre tidsavgrensninger	-1 425	-43
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-4 781	307 362
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	0	0
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	0	0
Netto kontantstrøm fra andre investeringer	0	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	0
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Opptak av ny rentebærende gjeld	0	0
Netto endring konsernkonto bank	134 781	-192 362
Utbetaling av utbytte	-50 000	0
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-80 000	-115 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	4 781	-307 362
Netto endring i kontantstrøm	0	0
Kontanter og ekvivalenter ved periodens start	0	0
Kontanter og ekvivalenter ved periodens slutt	0	0
Ubenyttet del av kassekreditt og andre trekkrettigheter	0	0



OLAV THON GRUPPEN AS

NOTER

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

GENERELT

Olav Thon Gruppen er et aksjeselskap registrert i Norge. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Stenersgata 2A i Oslo. Selskapet er et eierselskap som i hovedsak har investeringer i datterselskaper.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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.

Datterselskaper

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

Utbytte

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

Skatt

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt. Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag føres direkte mot betalbar skatt i balansen.

Kontantstrøm

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

Hendelser etter balansedagen

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



OLAV THON GRUPPEN AS

NOTER TIL REGNSKAPET

(alle beløp i tusen kroner)

1 Datterselskap/konsernselskap

Datterselskap	Virksomhet	Ervervs- år	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital	Balanseført verdi
Thon Holding AS	Eiendom	2005	Oslo	100 %	-167 781	1 883 661	300 125
Olav Thon Eiendomsselskap ASA	Eiendom	2005	Oslo	71,9 %	1 822 586	2 699 150	65 405
Sum investering i datterselskaper							365 530

2 Lønnskostnader, godtgjørelser mv.

	2020	2019
Styregodtgjørelse	350	350
Arbeidsgiveravgift	35	49
Sum	385	399

	2020	2019
Antall årsverk	0	0

Det foreligger ingen forpliktelser av noen art og det er ikke ytet lån eller stilt sikkerhet for lån til styrets leder eller daglig leder. Det foreligger for selskapet ingen form for bonusavtaler, aksjeopsjonsordninger eller incentivavtaler.

Det foreligger ingen avtaler vedrørende kompensasjon ved fratredelse eller avtaler vedrørende pensjon for styreformann eller styremedlemmer.

Revisjonshonorar/-tjenester	2020	2019
Lovpålagt revisjon	208	157
Andre attestasjonstjenester	337	1 276
Skatterådgivning	0	0
Andre tjenester utenfor revisjonen	0	0
Sum	545	1 433



Olav Thon Gruppen - Årsrapport 2020

3 Andre driftskostnader

	2 020	2019
Fremmedtjenester/innleid arbeidshjelp	1 054	1 935
Øvrige driftskostnader	252	366
Sum	1 306	2 301

4 Finansinntekter og -kostnader

	2 020	2019
Finansinntekter		
Renter fra konsernselskaper	7 004	16 225
Andre finansinntekter	0	302 165
Sum	7 004	318 390

Finanskostnader		
Renter til konsernselskaper	3 144	4 584
Andre rentekostnader	1 440	1 677
Andre finanskostnader	597	478
Sum	5 181	6 739

5 Kortsiktig gjeld

	2 020	2019
Annen rentebærende kortsiktig gjeld	70 000	70 000
Betalbar skatt	29	3 487
Annen gjeld til konsernselskap	71 143	202 188
Annen gjeld	853	1 234
Sum	142 025	276 909



Olav Thon Gruppen - Årsrapport 2020

6 Mellomværende med foretak i samme konsern

	2020	2019
Fordringer på konsernselskaper	1 082 243	1 217 024
Leverandørgjeld til konsernselskaper	0	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskaper	71 143	202 188

7 Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2020	2019
Betalbar skatt	29	3 487
Endring i utsatt skatt	0	0
Årets totale skattekostnad	29	3 487

Betalbar skatt fremkommer slik:		
Ordinært resultat før skattekostnad	132	308 951
Permanente forskjeller	0	-293 100
Endring midlertidige forskjeller	0	0
Grunnlag betalbar skatt	132	15 851
Betalbar skatt	29	3 487

8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet utgjør 410.000.000 kroner fordelt på 410.000 aksjer, hver pålydende kr. 1.000,-. Vedtektene inneholder ingen bestemmelser om stemmerett eller rettigheter om utstedelse av nye aksjer.

Per 31.12.2020 var samtlige aksjer eiet av Olav Thon Stiftelsen.

Forretningsadressen er Stenersgata 2A, P.b.489 Sentrum, 0105 Oslo.

Selskapet utarbeider konsernregnskap for Olav Thon Gruppen. Ved henvendelse til selskapet vil man få utlevert konsernregnskap.

9 Egenkapital

	Aksje- kapital	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital per 31.12.2019	410 000	85 829	809 817	1 305 646
Årets resultat			103	103
Avsatt utbytte			0	0
Egenkapital per 31.12.2020	410 000	85 829	809 919	1 305 749

10 Hendelser etter balansedagen

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



Stenersgata 2a | Postboks 489 Sentrum | 0105 Oslo
+47 23 08 00 00 | olavthon.no