



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Kari Dahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Lønnskostnad	1	399 350	385 350
Annen driftskostnad	1	1 010 752	1 306 065
Sum kostnader		1 410 102	1 691 415
Driftsresultat		-1 410 102	-1 691 415
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 324 822	7 004 252
Annen finansinntekt		343 370 000	
Sum finansinntekter		347 694 822	7 004 252
Rentekostnad til foretak i samme konsern		720 236	3 144 178
Annen rentekostnad		915 253	1 440 058
Annen finanskostnad		620 641	596 693
Sum finanskostnader		2 256 130	5 180 930
Netto finans		345 438 693	1 823 323
Ordinært resultat før skattekostnad		344 028 590	131 908
Skattekostnad på ordinært resultat	2	2 411 132	29 020
Ordinært resultat etter skattekostnad		341 617 458	102 888
Årsresultat		341 617 458	102 888
Årsresultat etter minoritetsinteresser		341 617 458	102 888
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		225 000 000	
Overført til/fra annen egenkapital	3	116 617 458	102 888
Sum overføringer og disponeringer		341 617 458	102 888



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	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	5,6	1 345 076 421	1 082 243 687
Sum fordringer		1 345 076 421	1 082 244 272
Sum omløpsmidler		1 345 076 421	1 082 244 272
SUM EIENDELER		1 710 606 421	1 447 774 272
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3,7	410 000 000	410 000 000
Overkurs	3	85 828 991	85 828 991
Sum innskutt egenkapital		495 828 991	495 828 991
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	926 537 615	809 920 157
Sum opptjent egenkapital		926 537 615	809 920 157
Sum egenkapital		1 422 366 606	1 305 749 148



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	2	2 411 132	29 020
Skyldig offentlige avgifter		49 350	49 350
Utbytte		225 000 000	
Annen gjeld til selskap i samme konsern	5		1 142 889
Annen rentebær. gjeld til selskap i samme konsern	5		70 000 000
Annen kortsiktig gjeld		60 779 333	70 803 865
Sum kortsiktig gjeld		288 239 815	142 025 124
Sum gjeld		288 239 815	142 025 124
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 710 606 421	1 447 774 272



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Varesalg		2 682 000 000	1 841 000 000
Leieinntekter		4 478 000 000	4 437 000 000
Løsjiinntekter		1 319 000 000	971 000 000
Andre driftsinntekter		1 803 000 000	1 746 000 000
Sum inntekter		10 282 000 000	8 995 000 000
Kostnader			
Varekostnad		834 000 000	683 000 000
Kostnader ved boligsalg		700 000 000	386 000 000
Lønnskostnad		1 335 000 000	1 272 000 000
Ordinære avskrivninger		707 000 000	922 000 000
Andre driftskostnader		2 601 000 000	2 383 000 000
Vedlikeholdskostnader		356 000 000	485 000 000
Sum kostnader		6 533 000 000	6 131 000 000
Driftsresultat		3 749 000 000	2 864 000 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Verdiøkning investeringseiendommer		3 156 000 000	
Andel resultat felleskontrollerte og tilknyttede selskaper		528 000 000	18 000 000
Annen renteinntekt		11 000 000	17 000 000
Utbytte		4 000 000	3 000 000
Valutagevinster		158 000 000	
Andre finansinntekter		6 000 000	
Gevinst ved avhendelse verdipapirer			
Verdiøkning rett til bruk-eiendeler			
Verdiendring finansielle instrumenter		1 255 000 000	
Verdiendring akjseinvesteringer			
Sum finansinntekter		5 118 000 000	38 000 000
Verdireduksjon finansielle instrumenter			685 000 000
Verdireduksjon investeringseiendommer			752 000 000
Verdireduksjon rett til bruk-eiendeler		12 000 000	12 000 000
Annen rentekostnad		1 006 000 000	1 027 000 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Andre finanskostnader		33 000 000	58 000 000
Valutatap			228 000 000
Tap ved avhendelse verdipapirer			
Nedskrivning aksjer i tilknyttede selskaper			
Sum finanskostnader		1 051 000 000	2 762 000 000
Netto finans		4 067 000 000	-2 724 000 000
Ordinært resultat før skattekostnad		7 816 000 000	140 000 000
Endring utsatt skatt		1 272 000 000	-68 000 000
Betaltbar skatt		339 000 000	139 000 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 205 000 000	69 000 000
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta			
Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet			
Skattekostnad ekstraordinært resultat			
Årsresultat		6 205 000 000	69 000 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 205 000 000	69 000 000
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		-404 000 000	588 000 000
Sikring nettoinvestering i utenlandsk virksomhet			-128 000 000
Skatt på utvidet resultat			28 000 000
Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak		-404 000 000	488 000 000
Totalresultat		5 801 000 000	557 000 000
Overføringer og disponeringer			
Aksjonærer		4 778 000 000	545 000 000
Ikke-kontrollerende eierinteresser		1 023 000 000	12 000 000
Sum overføringer og disponeringer		5 801 000 000	557 000 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Immaterielle eiendeler		82 000 000	85 000 000
Utsatt skattefordel			396 000 000
Sum immaterielle eiendeler		82 000 000	481 000 000
Varige driftsmidler			
Investeringseiendommer		89 899 000 000	86 200 000 000
Eierbenyttede eiendommer		15 247 000 000	14 920 000 000
Rett til bruk eiendeler		648 000 000	741 000 000
Løsøre		1 155 000 000	940 000 000
Sum varige driftsmidler		106 949 000 000	102 801 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		326 000 000	365 000 000
Investering i aksjer		133 000 000	136 000 000
Konsernets andel av egenkapital i felleskontrollerte selskaper		4 342 000 000	3 723 000 000
Andre fordringer		177 000 000	106 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		4 978 000 000	4 330 000 000
Sum anleggsmidler		112 009 000 000	107 612 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Råvarer		81 000 000	51 000 000
Egentilvirkede ferdigvarer		85 000 000	69 000 000
Boliger under bygging		560 000 000	786 000 000
Varer for videresalg		69 000 000	74 000 000
Sum varer		795 000 000	980 000 000
Fordringer			
Kundefordringer		1 677 000 000	1 449 000 000
Avsatt til tap på fordringer		-90 000 000	-94 000 000
Virkelig verdi valutaterminkontrakter			
Andre kortsiktige fordringer		909 000 000	1 169 000 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum fordringer		2 496 000 000	2 524 000 000
Finansielle omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Kontanter og bankinnskudd		703 000 000	787 000 000
Bundne midler		2 000 000	1 000 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		705 000 000	788 000 000
Sum omløpsmidler		3 996 000 000	4 292 000 000
SUM EIENDELER		116 005 000 000	111 904 000 000
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		55 267 000 000	50 460 000 000
Ikke-kontrollerte eierinteressers andel av egenkapital		9 290 000 000	8 413 000 000
Sum opptjent egenkapital		64 557 000 000	58 873 000 000
Sum egenkapital		65 053 000 000	59 369 000 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		14 280 000 000	13 488 000 000
Leieforpliktelse		623 000 000	710 000 000
Sum avsetninger for forpliktelser		14 903 000 000	14 198 000 000
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån		12 465 000 000	9 358 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 813 000 000	16 707 000 000
Annen langsiktig gjeld		142 000 000	48 000 000
Virkelig verdi renteswapavtaler		975 000 000	2 009 000 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum annen langsiktig gjeld		26 395 000 000	28 122 000 000
Sum langsiktig gjeld		41 298 000 000	42 320 000 000
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån		1 725 000 000	926 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner		575 000 000	680 000 000
Leverandørgjeld		668 000 000	599 000 000
Betalbar skatt		337 000 000	200 000 000
Skyldig offentlige avgifter		305 000 000	220 000 000
Obligasjonslån		2 684 000 000	3 980 000 000
Annen rentebærende kortsiktig gjeld		591 000 000	706 000 000
Virkelig verdi renteswap		402 000 000	668 000 000
Påløpne renter		49 000 000	45 000 000
Annen gjeld		2 318 000 000	2 191 000 000
Sum kortsiktig gjeld		9 654 000 000	10 215 000 000
Sum gjeld		50 952 000 000	52 535 000 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		116 005 000 000	111 904 000 000



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Olav Thon Gruppen AS

Konklusjon

Vi har revidert Olav Thon Gruppen AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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



hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

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

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

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvissende 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 avviklet. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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>

BDO AS

Erik Lie
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Erik Helge Lie

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-155606

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-11 09:35:01 UTC



Penneo DokumentInokkei:LLNIG-52KMX-TKQEH-04TEH-82YV2-077DB

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



OLAV THON GRUPPEN

ÅRSRAPPORT 2021

Årsberetning, side 4
Resultatregnskap, side 14
Balanse, side 15
Kontantstrømanalyse, side 16
Endringer i egenkapital, side 17
Regnskapsprinsipper, side 18
Noter, side 25
Årsregnskap morselskap, side 53
Revisjonsberetning, side 60



NØKKELTALL

Beløp i MNOK	31.12.21	31.12.20
Driftsinntekter	10 282	8 995
Verdiendring/avskrivninger eiendommer og finansielle instrumenter ¹⁾	4 369	-2 281
Resultat før skattekostnad ²⁾	7 815	139
Resultat før skattekostnad og verdiendring/avskrivninger ³⁾	3 420	2 658
Egenkapital	65 053	59 369
Egenkapitalandel	56 %	53 %
Netto kontantstrøm fra drift ⁴⁾	3 583	2 480
Likviditetsreserver ⁵⁾	11 589	9 320
Avdrag neste 12 mnd	5 574	6 291
Rentebærende gjeld ⁶⁾	30 850	32 356
Rente per balansedag	3,01 %	2,90 %
Belåningsgrad ⁷⁾	28 %	30 %
Netto investeringer ⁸⁾	2 660	2 894
Markedsverdi eiendommer ⁹⁾	108 480	103 489
Leieinntektsnivå eiendommer ¹⁰⁾	5 830	5 750
Avkastningskrav eiendommer (yield)	4,76 %	4,95 %
Omsetning eide kjøpesentre	66 619	64 351
RevPAR (Inntekt per tilgjengelige rom) (kroner) ¹¹⁾	345	254

1) Verdiendring investeringsseiendommer + 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 og netto valutagevinst

4) Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter - Kostnadsførte renter + Betalte renter + Betalte skatter - Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningposter

5) Bankinnskudd, aksjer o.l. + Ubenyttede lånerammer

6) Usikret del av rentebærende gjeld hhv. mnok 13.363 (31.12.21) og 7.979 (31.12.20)

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 7.096 (31.12.21) og 6.586 (31.12.20)

10) Markedsleie utleide og ledige lokaler

11) Thon Hotels

ÅRSBERETNING 2021

HOVEDPUNKTER I KONSERNETS ÅRSBERETNING

DRIFTSINNTEKTER

Samlede driftsinntekter beløp seg til 10.282 millioner kroner (8.995).

RESULTAT

Resultat før skattekostnad ble 7.815 millioner kroner (139).

EGENKAPITAL

Konsernets egenkapital var ved årsskiftet 65.053 millioner kroner (59.369) og egenkapitalandelen 56 % (53).

EIENDOMSPORTEFØLJEN

Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen ved utgangen av 2021 var 5.830 millioner kroner (5.750) og ledigheten var 4,1 % (4,4).

KJØPESENTEROMSETNING

Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet var 66,6 milliarder (64,4). Ved årsskiftet eide konsernet 72 kjøpesentre, og forvaltet 22 for andre eiere.

THON HOTELS

Thon Hotels hadde ved årsskiftet 12.537 rom (12.050) fordelt på 83 hoteller (80) i Norge og utlandet.

LIKVIDITETSRESERVE

Konsernets likviditetsreserve var 11.589 millioner kroner (9.320).

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Konsernets årsregnskap 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 2021 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 30 og 31 for omtale av usikkerheten og effekter på konsernets regnskap i lys av koronapandemien.

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

Enkelte sammenlikningstall fra tidligere perioder er omarbeidet. Det henvises til note 32.

KORONAPANDEMIENS PÅVIRKNING PÅ OLAV THON GRUPPEN

Året 2021 ble påvirket av koronapandemien og smittevernstiltakene som ble innført, og Olav Thon Gruppen ble i betydelig grad påvirket av dette.

Hotellvirksomheten ble påvirket ved at en del av konsernets hoteller var helt eller delvis stengt gjennom året.

Eiendomsvirksomheten ble påvirket ved at mange butikker i konsernets kjøpesentre i deler av Norge var stengt for fysisk handel i mange uker ved starten av året, og at smitteverns-tiltakene periodevis medførte lavere besøkstall på kjøpesentrene.

Konsernets kjøpesentre i Sverige, ved grensen til Norge, mistet de norske kundene som følge av reiserestriksjoner i deler av året.

Virksomhetenes utvikling i 2021 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 beskrevet i note 30.

Mange av konsernets leietakere benyttet seg av støtteordninger fra myndighetene, og for ytterligere å avhjelpe situasjonen innvilget konsernet tidsbegrensede leiereduksjoner til leietakere som ble vesentlig berørt av smittevernstiltakene.

På tross av pandemien oppnådde Olav Thon Gruppen et svært godt resultat i 2021.

Fra februar 2022 er de aller fleste smittevernstiltakene i Norge fjernet, og samfunnet er i ferd med å normaliseres.

RESULTAT- OG BALANSESAMMENDRAG

Finansiell stilling / Balanse per 31.12.21

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 116.005 millioner kroner (111.904), hvorav konsernets eiendomsportefølje beløp seg til 105.146 millioner kroner (101.120).

Eiendomsporteføljen består av investeringseiendommer med en verdi på 89.899 millioner kroner (86.200), og eierbenyttede eiendommer med en verdi på 15.247 millioner kroner (14.920).

For ytterligere beskrivelse av investeringseiendommer og eierbenyttede eiendommer henvises det til senere avsnitt i årsberetningen og til note 12 og 13 i årsrapporten.

Egenkapitalen var 65.053 millioner kroner (59.369), og egenkapitalandelen var 56 % (53).

Konsernets rentebærende gjeld var 30.850 millioner kroner (32.356), og belåningsgraden 28 % (30).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 4.342 millioner kroner (3.723).

Resultatsammendrag for 2021

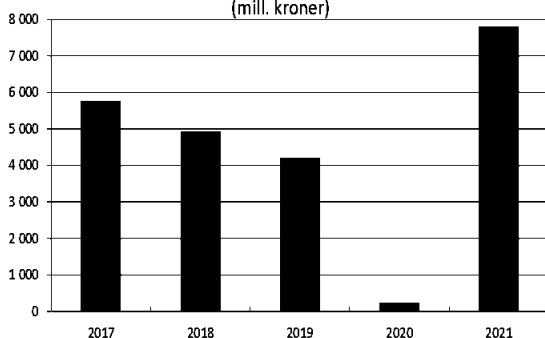
Resultat før skattekostnad ble 7.815 millioner kroner (139).

Samlede verdiendringer og avskrivninger på eiendomsporteføljen og finansielle instrumenter (inkludert felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper) utgjorde 4.369 millioner kroner (-2.281).

Resultat før skattekostnad og verdiendring/avskrivninger og valutaposter ble dermed 3.420 millioner kroner (2.658).

Resultat før skattekostnad

(mill. kroner)



Driftsinntekter

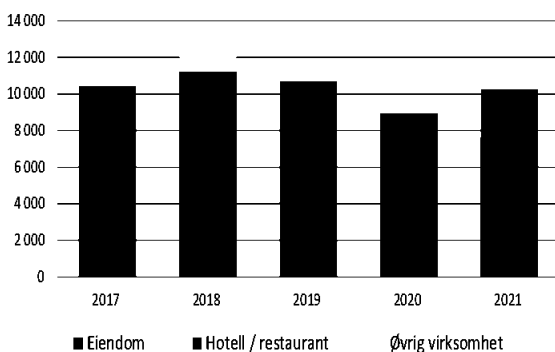
Konsernets samlede driftsinntekter i 2021 utgjorde 10.282 millioner kroner (8.995), og dreier seg i hovedsak om følgende inntekter fra konsernets virksomhetsområder:

Alle tall i millioner NOK	2021	2020
Leieinntekter i Thon Eiendom	4.478	4.437
Losjiinntekter i Thon Hotels	1.319	971
Boligsalg i Thon Eiendom	926	400
Varesalg i Thon Hotels	559	408
Varesalg i øvrige virksomheter og industri	1.197	1.033
Andre driftsinntekter	1.802	1.746
SUM	10.282	8.995

I andre driftsinntekter inngår 86 millioner kroner (234) i kontantstøtte fra norske og svenske myndigheter.

Driftsinntekter (inkl. internsalg)

(mill. kroner)



Driftskostnader

Samlede driftskostnader i 2021 beløp seg til 6.534 millioner kroner (6.133), og kan splittes opp på følgende måte:

Alle tall i millioner NOK	2021	2020
Lønnskostnader	1.335	1.272
Vedlikeholdskostnader	356	485
Varekostnader utover boligsalg	834	683
Kostnader ved boligsalg i Thon Eiendom	700	386
Ordinære av- og nedskrivninger	707	922
Andre driftskostnader	2.602	2.383
SUM	6.534	6.133

Forvaltningsresultat

Forvaltningsresultat, som viser konsernets driftsresultat før verdiendringer av eiendomsporteføljen og finansielle instrumenter, beløp seg til 3.748 millioner kroner (2.863).

Verdiendringer av investeringseiendommer

Verdien av konsernets investeringseiendommer økte med 3.156 millioner kroner (-752).

Verdien økte som følge av en generell økning av markedsverdien på eiendomsporteføljen.

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

Avskrivning og nedskrivning av eierbenyttede eiendommer

Som inngangsverdi for eierbenyttede eiendommer ved overgangen til forenklet IFRS i 2017 ble virkelig verdi benyttet.

I etterfølgende perioder er eiendommene regnskapsført iht. oppjustert kostmetode, og balanseført verdi avskrives over forventet brukstid.

I 2021 utgjorde avskrivning av eierbenyttede eiendommer 312 millioner kroner (367).

Ved utgangen av 2021 vurderes markedsverdien på porteføljen av eierbenyttede eiendommer å være høyere enn balanseført verdi. I 2020 ble verdien av eierbenyttede eiendommer nedskrevet med 189 millioner kroner.

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

Konsernets andel av resultatet i FKV/TS beløp seg til 528 millioner kroner (18).



Økningen fra i fjor forklares i stor grad av at verdiendringer på investeringseiendommer og finansielle instrumenter i disse selskapene utgjorde 339 millioner (-209).

Finansinntekter og kostnader

Konsernets netto finanskostnader utgjorde 860 millioner kroner (1.293).

Netto rentekostnader beløp seg til 948 millioner kroner (960), og i tillegg utgjorde rentekostnader knyttet til leasing-gjeld utgjorde i tillegg 46 millioner kroner (49).

Netto valutagevinst utgjorde 158 millioner kroner (-228).

Verdiendringer av finansielle instrumenter

Konsernets portefølje av finansielle instrumenter består av:

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

I 2021 økte de langsiktige markedsrentene både i Norge, Sverige og i Eurosonen, og verdien på den norske kronen styrket seg betydelig både i forhold til svenske kroner og euro.

Verdien på konsernets finansielle instrumenter og børsnoterte aksjer økte med 1.255 millioner kroner (-685).

Verdiendringene på de ulike finansielle instrumentene var som følger:

Verdiendring finansielle instrumenter	2021	2020
Renteswaper	1.031	-497
Rente- og valutaderivater	187	-173
Valutaterminkontrakter*	30	-40
Børsnoterte aksjer	7	25
SUM	1.255	-685

* Medregnet i verdiendringer fra og med 2020.

Kontantstrøm og likviditet

Netto kontantstrøm fra konsernets drift utgjorde 3.583 millioner kroner (2.480), mens netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter beløp seg til 3.876 millioner kroner (1.124).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -2.648 millioner kroner (-1.888), mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten med 1.303 millioner kroner (-602).

Valutakurseffekten på bankbeholdningen var -9 millioner kroner (14), og i 2021 ble dermed likviditetsbeholdningen redusert med 84 millioner kroner (148).

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 11.589 millioner kroner (9.320).

Likviditetsreserven besto av kortsiktige plasseringer på 809 millioner kroner (886) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 10.780 millioner kroner (8.434).

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 344.028.000 kroner (132.000).

Etter fradrag for beregnet skattekostnad ble årsresultatet 341.617.000 kroner (103.000), og styret foreslår følgende disponering av morselskapets årsresultat:

Foreslått utbytte:	225.000.000 kroner
Overført til annen egenkapital:	116.617.000 kroner
Disponert resultat:	341.617.000 kroner

Morselskapets eiendeler hadde ved årsskiftet en bokført verdi på 1.710.606.000 kroner (1.447.774.000). Bokført egenkapital var 1.422.366.000 kroner (1.305.749.000), og egenkapitalandelen var 83 % (90).

VIRKSOMHETSOMRÅDER

Eiendomsområdet

Samlede driftsinntekter i eiendomsområdet i 2021 var 7.620 millioner kroner (6.901) (inkl. internt salg).

Økningen fra i fjor forklares i hovedsak av høyere inntekter fra boligsalg. I 2021 var boligsalgsinntekter 926 millioner kroner (400).

Konsernets eksterne leieinntekter beløp seg til 4.478 millioner kroner (4.437).

Eiendomsporteføljen per 31.12.2021

Konsernets eiendomsportefølje deles opp i følgende hovedkategorier, som behandles ulikt i konsernets regnskaper:

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

For informasjon om verdsettelse av eiendomsporteføljen henvises det til note 13 i årsrapporten.

Investerings eiendommer

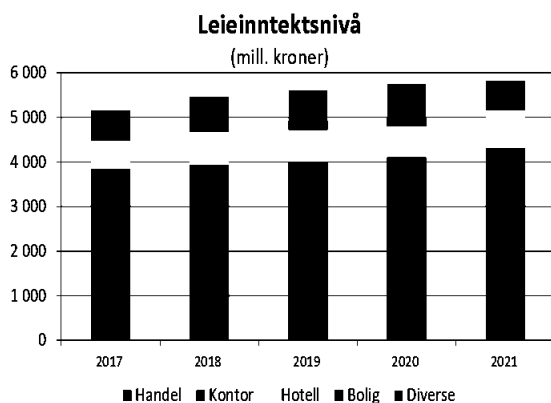
Verdien av konsernets investerings eiendommer var ved årsskiftet vurdert til 89.899 millioner kroner (86.200).

Verdivurderingen var basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 4,79 % (5,00).

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 15.247 millioner kroner (14.920).



Leieinntektsnivå per 31.12.2021

Konsernets samlede eiendomsportefølje hadde ved årsskiftet et leieinntektsnivå på 5.830 millioner kroner (5.750) (Inkludert markedsleie på ledige lokaler).

Eiendomsporteføljen er fordelt på følgende segmenter:

- 59 % Handel
- 14 % Hotell
- 15 % Kontor
- 4 % Bolig
- 8 % Diverse

Leieinntektene kommer fra følgende geografiske områder:

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

Per 31.12.2021 var ledigheten i eiendomsporteføljen 4,1 % (4,4).

Kjøpesenterområdet

Ved årsskiftet omfattet kjøpesenterområdet 94 kjøpesentre i Norge og i Sverige, hvorav 22 forvaltes for eksterne eiere.

Markedsposisjonen er sterk, og i kjøpesenterporteføljen inngår blant annet Norges 7 største kjøpesentre, målt etter butikkomsättning.

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

Kjøpesentre som eies av konsernet

Norge

Butikkomsättning i konsernets norske kjøpesentre økte med 3,6 % til 58,2 milliarder kroner.

Sverige

I Sverige var samlet butikkomsättning 8,3 milliarder svenske kroner, en økning med 6,4 % fra 2020.

Butikkomsättning i Sverige påvirkes også i 2021 av at grensen til Sverige i praksis var stengt for norske kunder i store deler av året.

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 nærings eiendommer gjennom FKV/TS.

Eierandelene i disse selskapene er mellom 12,5 % og 50 %, og bokføres etter egenkapital-metoden. Dette medfører at



Olav Thon Gruppen - Årsrapport 2021

det er konsernets andel av selskapenes egenkapital som inngår i konsernets balanse.

Ved årsskiftet var konsernets andel av leieinntektsnivået i disse selskapene 385 millioner kroner (375), og konsernets andel av eiendomsverdiene er vurdert til 7.063 millioner kroner (6.590).

HOTELL

Hotell- og restaurantområdet

Driftsinntektene i hotellområdet (inkl. internsalg) var 2.654 millioner kroner (2.041), inkludert 90 millioner kroner (69) i driftsinntekter fra frittstående serveringssteder.

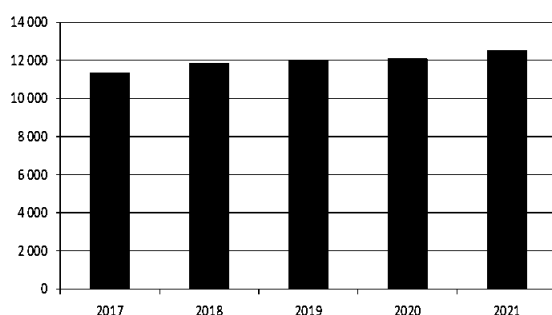
Driftsinntektene er økt fra 2020, men også i 2021 ble hotell- og restaurantområdet betydelig påvirket av koronapandemien og de ulike smittevernstiltakene som gjaldt i store deler av året.

Thon Hotels

Ved utgangen av 2021 hadde Thon Hotels 12.537 rom fordelt på 83 hoteller i Norge og utlandet.

I Norge er Thon Hotels en landsdekkende hotellkjede med 10.956 rom fordelt på 75 hoteller, hvorav 20 driftes av eksterne franchisetakere.

Hotellromkapasitet



Hotellporteføljen består i hovedsak av sentrale byhoteller, og de fleste hotellene er oppført eller rehabilitert de senere år.

Thon Hotels er ledende aktør i storbyregionene Oslo og Bergen.

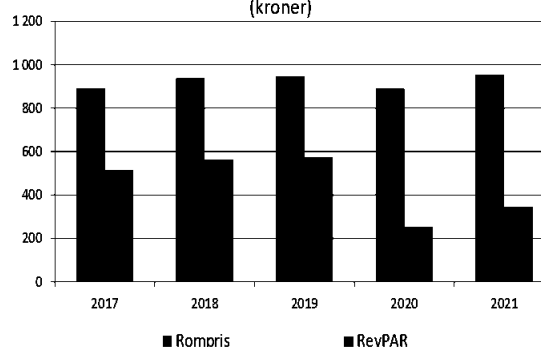
I utlandet har Thon Hotels 1.581 rom, fordelt på 5 hoteller og 2 appartementshoteller i Brussel, Belgia og 1 hotell i Rotterdam, Nederland.

Fordelt på de geografiske segmentene oppnådde Thon Hotels følgende nøkkeltall i 2021:

	Gjennomsn. Rompris	Beleggsprosent	RevPAR
Thon Hotels Norge (NOK)	957	38,9	372 (40,4%)
Thon Hotels Brussel (EURO)	88	17,8	16 (-6,6%)
Total Thon Hotels (NOK)	954	36,0	345 (35,8%)

Thon Hotels oppnådde i 2021 en vesentlig resultatfremgang fra 2020. Bedringen fra 2020 kan forklares både av et noe bedre hotellmarked, og at hotelldriften i større grad var tilpasset det svake hotellmarkedet.

Rompris og RevPAR (inntekt per tilgjengelige rom) (kroner)



Øvrige virksomhetsområder

Bedriftene utenfor forretningsområdene eiendoms- og hotellvirksomhet inngår i øvrige virksomheter. I 2021 var de driftsinntektene 1.073 millioner kroner (923).

Den største virksomheten, Unger Fabrikker AS, hadde også i 2021 et godt resultat. Driftsinntektene utgjorde 731 millioner kroner (662), og resultatet før skattekostnad ble 56 millioner kroner (108).

INVESTERINGER

Konsernets netto investeringer i 2021 var 2.660 millioner kroner (2.894) og omfatter investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring, rehabilitering av eksisterende eiendomsportefølje og eiendomskjøp.

Større eiendomskjøp

Amfi Drøbak City, Frogn

Kjøp av eiendommen som konsernet har leiet siden 1996. Amfi Drøbak City er et kjøpesenter på ca. 20.000 kvadratmeter med 40 butikker i Frogn kommune, ca. 4 mil sør for Oslo. Eiendommen ble overtatt i 2022.

Større eiendomssalg

Elveveien 65-75,85

Tomt på 19.000 kvadratmeter ved Lysaker Stasjon i Bærum kommune.

Familia Køpcentrum, Hyllinge, Sverige

Kjøpesenter på ca. 15.000 kvadratmeter, lokalisert utenfor Helsingborg i Sverige.

- 2 logistikkbygg på Gardermoen på 46.000 kvm.
- 1 nybygg i Oslo sentrum med 46 boliger for utleie.
- Hotell med 300 rom ved SNØ, helårsarena for ski i Lørenskog i Oslo-området.
- 2 boligprosjekter i Oslo-området (Vestby og Lørenskog) med totalt 208 boliger for salg

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 41.631 millioner kroner (40.791), hvorav ubenyttet del utgjorde 10.780 millioner kroner (8.434).

Rentebærende gjeld var dermed 30.850 millioner kroner (32.356).

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

Ved årsskiftet var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 16.873 millioner kroner (14.264), fordelt på:

Norge: 14.580 millioner NOK (12.073)
Sverige: 2.250 millioner SEK (2.100)

Andelen av rentebærende gjeld opptatt i kapitalmarkedet var dermed 55 % (44).

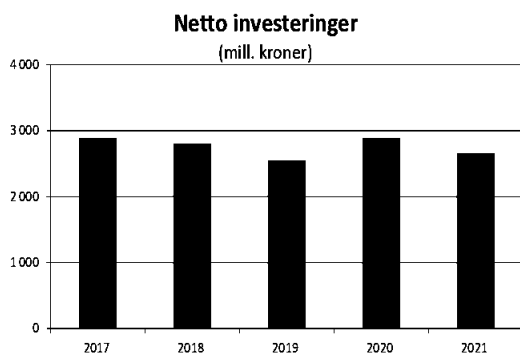
Gjelden hadde ved årsskiftet en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,8 år (2,6), og 18 % (19) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

Ved årsskiftet hadde konsernet en fastrente andel på 54 % (52), med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,6 år (3,6)

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,



EIENDOMSUTVIKLING

Større eiendomsprosjekter

Ferdigstilt

I løpet av året ble følgende større prosjekter ferdigstilt:

- 2 boligprosjekter i Oslo-området (Strømmen og Lørenskog) med totalt 205 boliger for salg
- Hotel med 175 rom i Ålesund (rehabilitert)
- Hotell med 200 rom i Svolvær, Lofoten

Under oppføring

Ved inngangen til 2022 er følgende prosjekter under oppføring:

- Kjøpesenteret Lørenskog Storsenter i Oslo-området utvides med 26.000 kvm. handelsareal.



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 2021 var det 2.390 årsverk i Olav Thon Gruppen konsernet. Mørselskapet Olav Thon Gruppen AS hadde ved samme tidspunkt ingen ansatte.

Antall årsverk fordelte seg med 1.994 i Norge, 297 i Belgia, 23 i Nederland og 76 i Sverige. Av konsernets ansatte er 49 % kvinner og 51 % menn.

I 2021 utgjorde sykefravær i konsernet 5,0 % (5,2).

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.

Olav Thon Gruppen har ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

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

MILJØMESSIG STATUS

Olav Thon Gruppen har 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 tilfredsstillende 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, antikorrupsjon 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 Bærekrafts rapport.

Olav Thon Gruppen presenterte i 2021 for første gang klimaregnskap for virksomheten.

For ytterligere informasjon om arbeidet med bærekraftig verdiskaping og samfunnsansvar henvises til 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

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



Markedet for næringsseidom i 2021

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

På bakgrunn av høy etterspørsel steg markedsprisene på næringsseidom i de fleste segmentene i 2021.

Leieprisene på kjøpesentereidommer viste i hovedsak en stabil utvikling. I kontorleiemarkedet i Oslo-området var leieprisene i hovedsak stabile, men med forskjeller i leiepris og ledighet mellom de ulike områdene i byen.

Konsernets markedsrisiko

Både kjøpesentereidom og næringsseidom hadde en positiv verdiutvikling i 2021, hvor økt etterspørsel bidro til lavere markedsytelser for begge segmentene.

Leieprisene viste en stabil eller svakt fallende utvikling for kjøpesentereidom og en stabil eller svakt økt leie for næringsseidom.

Markedsrisikoen i hotellmarkedet omtales i senere avsnitt.

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 2021

2021 var nok et svakt år for reiselivsnæringen.

Koronapandemien påvirket hotellbransjen betydelig også i 2021, med ulike smittevernstiltak i betydelige deler av året.

Etterspørselen etter hotellrom økte imidlertid fra 2020 og antall overnattinger ved norske hoteller var 16,4 millioner, en økning med 12 % fra 2020. Antall overnattinger var imidlertid 35 % lavere enn i det siste «normalåret» 2019.

Som en konsekvens av økt etterspørsel økte også antall tilgjengelige rom med 15 % fra 2020 til 2021.

Gjennomsnittlig rompris i Norge økte med 8 % til 1.060 kroner, mens belegget økte med 2 prosentpoeng til 40 %. Nøkkeltallet RevPAR (Revenue Per Available Room) økte med 14 % til 424 kroner. På tross av økningen i 2021 er RevPAR for 2021 23 % lavere enn i 2019.

Hotellmarkedet deles inn i følgende tre hovedsegmenter, som hadde en noe ulik utvikling i 2021:

Segment	Andel av totalmarkedet	Endring fra 2020 (prosentpoeng)
Ferie- og fritidsmarkedet	57,3 %	+0,6 %
Individuelle yrkesreisende	34,2 %	-2,0 %
Kurs- og konferanse markedet	8,5 %	+1,3 %

Kilde: SSB

Markedsutviklingen i Oslo var også i 2021 svakere enn landsgjennomsnittet, og RevPAR for Oslo-hotellene utgjorde 396 kroner. I Oslo var Rev Par 27 % høyere enn i 2020, men fortsatt 50 % lavere enn i 2019.

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 kapital-markedet 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 vurderes som meget god i 2021, både som følge av positiv utvikling i finansieringsmarkedene og av konsernets finansielle resultater.

Renteutviklingen

Gjenåpningen av samfunnet i 2021 medførte vekst i økonomien, og forholdene i norsk økonomi ble gradvis normalisert. Norges Bank økte derfor styringsrenten i 2. halvår fra 0,00 % til 0,50 %.

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

Riksbanken i Sverige holdt renten uendret på 0 % i 2021, og den korte pengemarkedsrenten (3 mnd. STIBOR) var uendret på -0,05 % (0,20 %) gjennom året. Den lange svenske pengemarkedsrenten (10 år) økte fra 0,39 % til 0,96 % ved utgangen av året.

Den Europeiske Sentralbanken (ESB) holdt styringsrenten i Euroområdet uendret og den kortsiktige markedsrenten (3 mnd. EURIBOR) var noenlunde uendret på -0,57 % (-0,55) gjennom året. Den langsiktige markedsrenten (10 år) økte fra -0,24 % til 0,29 %.

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, falt gradvis i de 3 første kvartalene av året, men økte noe tilbake igjen i 4. kvartal.

Ved årsskiftet var kredittmarginen for 5 års usikret obligasjonslån i Norge til Olav Thon Eiendomsselskap indikert til 0,95 % (1,05), mens 12 måneders usikret sertifikatlån ble indikert til 0,25 % (0,35).

I kapitalmarkedet er kredittmarginene for Thon Holding AS normalt ca. 0,05 – 0,10 prosentpoeng høyere enn for Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Konsernets finansielle risiko

Den finansielle risikoen kan igjen deles inn i:

- Likviditetsrisiko
- Rente- og valutarisiko
- Kredittisiko

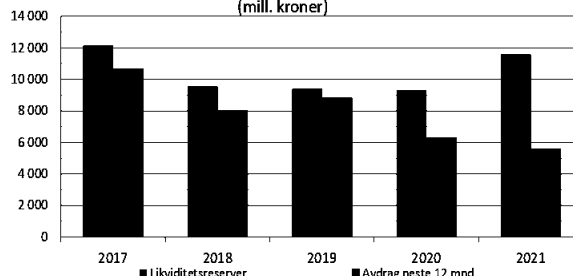
Beskrivelse av finansielle risikofaktorer og finansiell styring finnes i note 18 i årsrapporten. Nedenfor følger status ved årsskiftet for de ulike risikogrupperne.

Likviditetsrisiko

Ved årsskiftet var konsernets samlede likviditetsreserve 11.589 millioner kroner (9.320).

Konsernets rentebærende gjeld hadde ved årsskiftet en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,8 år (2,6), og 18 % (19) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

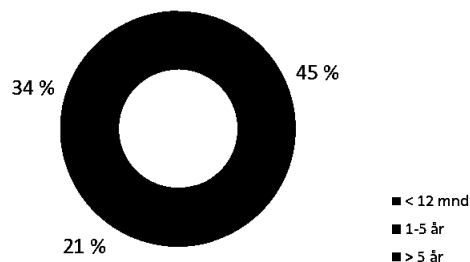
Likviditetsreserver og avdrag
(mill. kroner)



Renterisiko

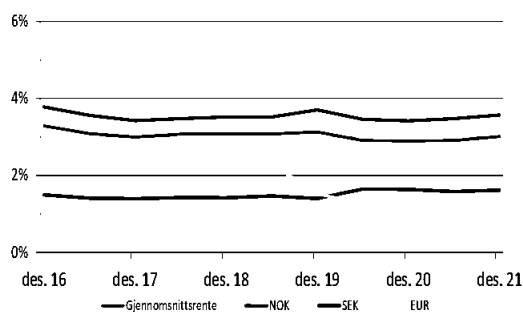
Ved årsskiftet hadde konsernet en fastrenteandel med rentebinding utover 1 år på 55 % (52) med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,6 år (3,6).

Renteforfall



Ved årsskiftet var konsernets gjennomsnittrente 3,01 % (2,90).

Renteutvikling siste 5 år



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

Porteføljen av finansielle instrumenter var ved årsskiftet 24.163 millioner kroner (18.830), og hadde en markedsverdi på -1.417 millioner kroner (-2.492).

Markedsverdien påvirkes av endringer i det langsiktige rentenivået og av gjenværende løpetid på de finansielle instrumentene. En endring i rentenivået med ett prosentpoeng antas å endre porteføljens markedsverdi med 900 - 1.000 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 gjeldsopptak i valuta og valutasikringsavtaler.

Ved årsskiftet var konsernets rentebærende gjeld på 30.850 millioner kroner (32.356) er fordelt på følgende valutaer:

	Andel av gjeld	Gjennomsnittsrente 31.12.21	Gjennomsnittsrente 31.12.20
Norske kroner	74%	3,6 %	3,4 %
Svenske kroner	18 %	1,6 %	1,6 %
Euro	8 %	1,1 %	1,3 %
SUM	100 %	3,0 %	2,9 %

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.

Det er innført rutiner som sikrer at utleie kun skjer til leietakere med tilfredsstillende kredittverdighet.

Husleiebetaling sikres normalt med depositum eller bankgarantier.

En del av konsernets leietakere innenfor varehandel ble påvirket av koronapandemien, og avsetningen til tap på kundefordringer ble derfor økt i 2020.

I 2021 er avsetningen holdt uendret, men usikkerheten ved inngangen til 2022 er betydelig redusert.

Realisert tap har ikke økt vesentlig, gjennom 2021, og de senere år har husleietap utgjort mindre enn 0,5 % av konsernets leieinntekter.

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 i ferd med å normaliseres etter at samfunnet er gjenåpnet.

Norges Bank har økt styringsrenten fra 0 % til 0,75 %, og signaliserer at renten vil bli økt videre i tråd med normalisering av norsk økonomi.

Det er usikkerhet knyttet til utviklingen i hotellmarkedet etter pandemien, som følge av at etterspørselen etter hotellrom både fra norske og utenlandske kunder forventes å være lavere i tiden fremover.

Krigen i Ukraina skaper økt usikkerhet rundt den økonomiske utviklingen i tiden fremover, og påvirker Olav Thon Gruppens rammebetingelser negativt.

Alt i alt forventes konsernets solide markedsposisjon og finansielle stilling å bidra til fortsatt god resultatutvikling i tiden fremover, selv med økt usikkerhet og høyere renter.

Oslo, 10.05.2022,

Styret i Olav Thon Gruppen AS

Sissel Berdal Haga Thon
Styremedlem

Olav Thon
Styrets Formann

Ole-Christian Hallerud
Styremedlem

Thomas E. Rønning
Styremedlem

Dag Tangevald-Jensen
Styrets nestleder/adm. direktør

Geir Thorvaldsen
Styremedlem



Olav Thon Gruppen AS, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i millioner kroner	Note	2021	2020 (omarbeidet) *
Leieinntekter	30	4 478	4 437
Losjiinntekter		1 319	971
Varesalg	6, 7	2 682	1 841
Andre driftsinntekter	6, 30	1 804	1 746
Sum driftsinntekter		10 282	8 995
Varekostnad	7	-1 534	-1 069
Lønnskostnad	8, 30	-1 335	-1 272
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	12, 28, 32	-707	-922
Andre driftskostnader	8, 9, 32	-2 958	-2 868
Sum driftskostnader		-6 534	-6 133
Forvaltningsresultat		3 748	2 863
Verdiendring investeringseiendommer	13	3 156	-752
Verdiendring rett til bruk eiendeler	28	-12	-12
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2, 3, 4	528	18
Driftsresultat		7 421	2 116
Finansinntekter	10	178	19
Finanskostnader	10	-1 038	-1 312
Verdiendring finansielle instrumenter	11	1 255	-685
Netto finansposter		395	-1 978
Resultat før skattekostnad		7 815	139
Endring utsatt skatt	25, 32	-1 272	68
Betalbar skatt	25, 32	-339	-139
Skattekostnad	25	-1 611	-71
Resultat		6 204	68
Andre inntekter og kostnader:			
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>			
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		-404	589
Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet		-	-128
Skatt på utvidet resultat	25	-	28
Totalresultat		5 801	557
Resultat tilordnet:			
Aksjonærer		5 116	118
Ikke-kontrollerende eierinteresser		1 089	-50
Totalresultat tilordnet:			
Aksjonærer		4 778	545
Ikke-kontrollerende eierinteresser		1 023	12

*Sammenligningstallene er omarbeidet etter avlagt regnskap i 2020. Se note 32 for ytterligere forklaring.



Olav Thon Gruppen AS, KONSERNREGNSKAP

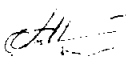
OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

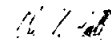
Beløp i millioner kroner	Note	2021	2020 (omarbeidet) *
EIENDELER			
Utsatt skattefordel	25, 32	0	396
Investerings eiendommer	13, 21	89 899	86 200
Eierbenyttede eiendommer	12	15 247	14 920
Rett til bruk eiendeler	28	648	742
Varige driftsmidler	12, 32	1 237	1 024
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2, 3, 4	4 342	3 723
Finansielle anleggsmidler	14, 21	636	607
Sum anleggsmidler		112 009	107 611
Varer	15	795	980
Kundefordringer og andre fordringer	16, 21, 30, 32	2 496	2 524
Bankinnskudd	17	704	788
Sum omløpsmidler		3 996	4 292
Sum eiendeler		116 005	111 904
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	26	410	410
Annen innskutt egenkapital		86	86
Annen egenkapital		55 268	50 460
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		9 290	8 413
Sum egenkapital	20, 32	65 053	59 369
Utsatt skatt	25	14 280	13 488
Leieforpliktelse	28	623	710
Langsiktig rentebærende gjeld	21, 22, 24	25 278	26 065
Annen langsiktig gjeld	19, 21, 22, 24	1 117	2 057
Sum langsiktig gjeld		41 298	42 320
Betalbar skatt	25, 32	337	200
Kortsiktig rentebærende gjeld	21, 22, 24	5 573	6 291
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	21, 22, 24	3 743	3 724
Sum kortsiktig gjeld		9 653	10 215
Sum gjeld		50 951	52 535
Sum egenkapital og gjeld		116 005	111 904

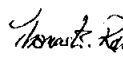
*Sammenligningstallene er omarbeidet etter avlagt regnskap i 2020. Se note 32 for ytterligere forklaring.

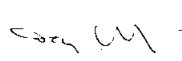
Oslo, 10.05.2022
Styret i Olav Thon Gruppen AS

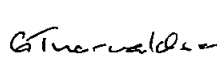

Sissel Berdal Haga Thon
Styremedlem


Olav Thon
Styrets Formann


Ole-Christian Hallerud
Styremedlem


Thomas E. Rønning
Styremedlem


Dag Tangevald-Jensen
Styrets nestleder/adm. direktør


Geir Thorvaldsen
Styremedlem

15



Olav Thon Gruppen AS, KONSERNREGNSKAP

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i millioner kroner	Note	2021	2020 (omarbeidet) *
Resultat før skattekostnad		7 815	139
Verdiendring investeringseiendom	13	-3 156	752
Verdiendring finansielle instrumenter	19	-1 248	710
Verdiendring aksjeinvesteringer	19	-7	-25
Kostnadsførte renter	10	1 005	1 026
Betalte renter		-1 001	-1 063
Betalte skatter		-181	-242
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2, 3, 4	-528	-18
Ordinære avskrivninger/nedskrivninger	12	707	922
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter		470	-1 078
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		3 876	1 124
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler		372	-
Utbetaling ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler	13	-2 777	-2 173
Utbetalinger ved kjøp av datterselskap	5	-122	-101
Netto kontantstrøm fra andre investeringer		-120	386
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-2 648	-1 888
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	23	19 138	15 981
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	23	-20 240	-15 248
Avdrag leieforpliktelser	23	-57	-54
Utbetaling av utbytte		-143	-77
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-1 303	602
Valutakurseffekter bankbeholdning		-9	14
Netto endringer i bankinnskudd		-84	-148
Bankinnskudd 1.1.		788	936
Bankinnskudd 31.12.		704	788
Utrukne kommitterte lånefasiliteter		10 780	8 434

*Sammenligningstallene er omarbeidet etter avlagt regnskap i 2020. Se note 32 for ytterligere forklaring.



Olav Thon Gruppen AS, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING OVER ENDRINGER I EGENKAPITAL

Beløp i millioner kroner	Akse- kapital	Annen innskutt egen- kapital	Omregnings- differanser	Opptjent egenkapital	Sikrings- reserve	Majoritets- aksjonærenes andel av egenkapital	Ikke- kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2020 (omarbeidet)*	410	86	222	49 114	88	49 919	8 951	58 870
Resultat	-	-	-	118	-	118	-50	68
Andre inntekter og kostnader	-	-	527	-	-100	427	62	489
Aksjeutbytte	-	-	-	-50	-	-50	-27	-77
Andre endringer (egne aksjer)	-	-	-	540	-	540	-522	18
Egenkapital 31.12.2020 (omarbeidet)*	410	86	748	49 723	-12	50 955	8 413	59 369
Resultat	-	-	-	5 116	-	5 116	1 089	6 204
Andre inntekter og kostnader	-	-	-338	-	-	-338	-66	-404
Aksjeutbytte	-	-	-	-	-	-	-143	-143
Andre endringer	-	-	-	30	-	30	-3	27
Egenkapital 31.12.2021	410	86	411	54 869	-12	55 764	9 290	65 053

*Sammenligningstallene er omarbeidet etter avlagt regnskap i 2020. Se note 32 for ytterligere forklaring.



OLAV THON GRUPPEN, KONSERNREGNSKAP

NOTER

(i taloppstillingene 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 2021 ble vedtatt i styremøte den 10.05.2022.

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

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 regnskapskikk.

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 2021 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 betydelig innflytelse over foretaket
- Er eksponert for eller har rettigheter til variabel avkastning fra sitt engasjement i foretaket
- Har mulighet til å bruke sin makt over foretaket til å påvirke sin avkastning

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

Datterselskaper konsolideres fra og med det tidspunktet konsernet oppnår kontroll og utelates fra konsolidering når kontroll opphører. Oppkjøp av datterselskaper som tilfredsstiller kravene til en virksomhetssammenslutning, blir regnskapsført i samsvar med oppkjøpsmetoden. Overtatte eiendeler og gjeld ved virksomhetssammenslutninger balanseføres til virkelig verdi i konsernet.



Ikke-kontrollerende eierinteresser beregnes basert på forholdsmessig andel av eiendeler og gjeld. Forskjellen mellom anskaffelseskost ved oppkjøp og virkelig verdi av netto identifiserbare eiendeler på oppkjøpstidspunktet vil klassifiseres som goodwill.

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

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

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

Tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter

Konsernet har investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter. Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll eller felles kontroll, over den finansielle og operasjonelle styringen. Felleskontrollerte virksomheter er ordninger der de partene som har felles kontroll over ordningen har rett til ordningens netto eiendeler. Felles kontroll er den kontraktmessige avtalen om deling av kontroll over en ordning som bare foreligger når beslutninger om relevante aktiviteter krever enstemmighet mellom de partene som deler kontroll. Vurderingselementene som benyttes ved bestemmelse av om konsernet har felles kontroll eller betydelig innflytelse over et selskap er tilsvarende som vurderingene av kontroll av datterselskaper.

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

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

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

Prinsipper for inntektsføring

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

Leieinntekter

Leieinntekter som er innregnet etter IFRS 16 Leieavtaler er presentert som leieinntekter og innregnes over kontraktens leieperiode netto etter merverdiavgift. Konsernet har vurdert at utleieavtalene består av en leiekomponent som er retten til bruk av butikklonale/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 allokeres 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 utleielokaler. Det er konsernet som har myndighet til å akseptere og avvise hva som skal utføres/bestilles som påvirker elementene innenfor felleskostnader. Det er ingen leietakere som forvalter en bestilling mot leverandør, eller har beslutningsmyndighet om hva som skal prioriteres. Videre er det utleier som har anledning til å fastsette priser som skal belastes felleskostnadene. Konsernet videreformidler ikke bare tjenestene, men er ansvarlig for at forpliktelsene iht leieavtalen overholdes. Tjenesteleveransen er vurdert å bestå av flere elementer som anses som en samlet driftstjeneste til leietakerne. Basert på denne vurderingen har konsernet konkludert med at det er prinsippal.

Offentlige tilskudd

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

Varer og varekostnader

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

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



Driftskostnader

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

Lånekostnader

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

Avsetninger

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

Investeringseiendom

Investeringseiendommer, inkludert investeringseiendom 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. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Endringer i virkelig verdi regnskapsføres i resultatregnskapet.

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

Overføring til eller fra kategorien investeringseiendom gjennomføres kun som følge av endret bruk av eiendommen. Ved overføring fra eierbenyttet eiendom til investeringseiendom 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 investeringseiendom til eierbenyttet eiendom vil eiendommens anskaffelseskost være virkelig verdi på tidspunktet for bruksendring.

Dersom konsernet videreutvikler en eksisterende investeringseiendom, forblir den en investeringseiendom 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 investeringseiendom og eierbenyttet eiendom er definert som flerbruksbygg. Flerbruksbygg kan seksjoneres, og konsernet benytter virkelig verdi på seksjoner som defineres som investeringseiendom og oppjustert kost 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. Eiendommene videreføres deretter etter kostmetoden, og oppjustert kost avskrives over samme levetid som bygget.

Konsernet som leietaker

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

Innregning av leieavtaler og innregningsunntak

På iverksettelsestidspunktet for en leieavtale innregner konsernet en leieforpliktelse og en tilsvarende bruksretteeiendel for alle sine leieavtaler, med unntak av kortsiktige leieavtaler og eiendeler med lav verdi. For disse leieavtalene innregner konsernet 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 leieforpliktelser, men innregner dette i resultatregnskapet. Leieforpliktelser måles etterfølgende ved å redusere den balanseførte verdien for å gjenspeile utførte leiebetalinger, og måle den balanseførte verdien på nytt for å gjenspeile eventuelle revurderinger eller endringer av leieavtalen, eller for å reflektere justeringer i leiebetalinger som følger av justeringer i indekser eller rater. Da den implisitte renten i leieavtalen ikke er kjent, beregnes leieforpliktelser og renter på leieforpliktelser basert på marginal lånerente. Diskonteringsrenten fastsettes basert på den marginale lånerenten for det aktuelle selskapet som har inngått leieavtalen og hensyntar lengden på leieavtalen og eiendommens attraktivitet.

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 leieforpliktelser 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 forpliktelser som følge av konkrete endringer i kontantstrømmer og/eller som følge av endringer i leieperioden som skyldes forhold regulert i den opprinnelige avtalen, eksempelvis indeksregulering av leiebetalinger eller endret vurdering av leieperioden. Når leieforpliktelser revurderes, justeres bruksretten tilsvarende. Endringer i leieavtalens omfang eller vederlag, og som ikke var en del av opprinnelig avtale skal regnskapsføres som en ny leieavtale, dersom leieavtalen utvides ved at en eller flere rett til bruk eiendeler legges til mot en frittstående pris på elementene som er lagt til avtalen. For endringer i avtalen som ikke regnskapsføres som en ny leieavtale, skal endringen regnskapsføres ved å revurdere leieforpliktelser.

Finansielle instrumenter

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

Finansielle eiendeler

Konsernets finansielle eiendeler består av utlån og bankinnskudd, fordringer som stammer fra den ordinære driften, samt derivater dersom virkelig verdi er høyere enn null. Klassifiseringen av finansielle eiendeler ved førstegangsinnregning avhenger av karakteristika ved de kontraktsmessige kontantstrømmene til eiendelen, og hvilken forretningsmodell konsernet legger til grunn i styringen av sine finansielle eiendeler. 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 tilsvarende 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 kreditttap er beregnet basert på nåverdien av alle kontantstrømmer over gjenværende forventet levetid, dvs. forskjellen mellom de kontraktmessige kontantstrømmer i henhold til kontrakten og den kontantstrømmen som konsernet forventer å motta, diskontert med effektiv rente på instrumentet.

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

En finansiell eiendel er 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.

Omregningsdifferanser

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



Utbytte

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

Skattekostnad

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

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

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

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

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

Innskuddsbasert pensjonsordning

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

Kontantstrømoppstilling

Konsernet utarbeider kontantstrøm etter den indirekte metoden. Bankinnskudd omfatter også 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 2022 eller senere. Konsernet har ikke tidlig implementert noen slike endringer. Ingen vedtatte endringer i standarder eller fortolkninger med fremtidig ikrafttredelse, forventes å ha vesentlig effekt for konsernregnskapet.



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
Note 18	Finansiell risikostyring
Note 19	Rente- og valutaderivater
Note 20	Kapitalstruktur og egenkapital
Note 21	Klassifisering og måling av finansielle eiendeler og finansielle forpliktelser
Note 22	Kortsiktig og langsiktig gjeld
Note 23	Avstemming av forpliktelser fra finansieringsaktiviteter
Note 24	Forfallsstruktur finansielle forpliktelser
Note 25	Skatt
Note 26	Aksjekapital og aksjonærinformasjon
Note 27	Nærstående parter
Note 28	Leieavtaler
Note 29	Betingede forpliktelser
Note 30	Offentlige tilskudd og leiereduksjoner
Note 31	Vesentlige regnskapestimater og skjønsmessige vurderinger
Note 32	Korreksjon av feil tidligere perioder
Note 33	Hendelser etter balansedagen



Note 1 Datterselskaper (DS)

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2021	Eierandel/ stemmerett 2020
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 ²¹	Eiendom	2019	Sverige	0 %	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 ²¹	Eiendom	2016	Sverige	0 %	100 %
Follo Fjernvarme AS	Øvrige	2005	Oslo	100 %	100 %
Godisbolaget Bränneriängen AB ²¹	Eiendom	2019	Sverige	0 %	55 %
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 %
Hotelthos AS	Hotelldrift	1993	Oslo	100 %	100 %
Hulstkamp Property BV	Eiendom	1987	Nederland	100 %	100 %
Investhon AS	Øvrige	1986	Oslo	100 %	100 %
Kaffestugan Töckfors Handelsbolag	Eiendom	2004	Sverige	100 %	100 %
Kaikanten Eiendom AS	Eiendom	2018	Oslo	100 %	100 %
Kybir Fastigheter AB ²¹	Eiendom	2015	Sverige	0 %	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	Eiendom	2020	Ålesund	100 %	100 %
Olav Thon Eiendom Sør AS	Eiendom	2007	Kristiansand	70 %	70 %
Oppen Fastighets AB	Eiendom	2017	Sverige	55 %	55 %
Orvelin Shopping Center AB	Eiendom	2004	Sverige	55 %	55 %
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 %
Resthon AS	Øvrige	1984	Oslo	100 %	100 %
Rosenkrantzgaten 5 AS	Eiendom	2018	Oslo	100 %	100 %
Sameiet Karl Johans gate 2	Eiendom	1999	Oslo	55 %	55 %
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	Øvrige	2020	Oslo	100 %	100 %



Olav Thon Gruppen - Årsrapport 2021

Note 1 Datterselskaper (DS) (forts.)

	Virksomhet	Ervervsår	Forretningskontor	Eierandel/ stemmerett 2021	Eierandel/ stemmerett 2020
Thon Hotellbygg AS	Eiendom	1990	Oslo	100 %	100 %
Thon Hotels AB	Hotelldrift	2007	Sverige	100 %	100 %
Thon Hotels AS	Hotelldrift	2005	Oslo	100 %	100 %
Thon Hotels Salg AS	Hotelldrift	2015	Oslo	100 %	100 %
Thon Hotelleiendom Bergen AS ³¹	Eiendom	2021	Bergen	100 %	0 %
Thon Netherland Holding BV	Hotelldrift/Eiendom	1994	Nederland	100 %	100 %
Thon Nordlys AS	Hotelldrift	2004	Oslo	100 %	100 %
Thon Property AB	Eiendom	2014	Sverige	100 %	100 %
Thon Ski AS	Eiendom	1993	Oslo	100 %	100 %
Thon Stanhope SA	Hotelldrift/Eiendom	1995	Belgia	100 %	100 %
Thon Sverige AB	Eiendom	2004	Sverige	100 %	100 %
Thon Eiendomsprosjekt AS	Øvrige	2019	Oslo	100 %	100 %
Thon Vica AS	Eiendom	2008	Oslo	100 %	100 %
Thongård AS	Eiendom	1988	Oslo	100 %	100 %
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 %
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 %
Gardermoen Park AS	Eiendom	2001	Oslo	100 %	100 %
Info-Rama AS	Eiendom	1998	Oslo	100 %	100 %
Jessheim Storsenter AS	Eiendom	1998	Oslo	100 %	100 %
Mitticity i Karlstad Fastighets AB	Eiendom	2014	Stockholm	100 %	100 %
Molde Storsenter AS	Eiendom	2008	Molde	100 %	100 %
OTE Eiendom AS	Eiendom	2019	Oslo	100 %	100 %
Sartor Storsenter AS	Eiendom	2015	Fjell	60 %	60 %
Straume Restaurantdrift AS	Øvrige	2019	Fjell	60 %	60 %
Thon Fastigheter AB	Eiendom	2014	Stockholm	100 %	100 %
Thon Norheim Eiendom AS	Eiendom	2015	Oslo	100 %	100 %
Thon Storo AS	Eiendom	1994	Oslo	100 %	100 %
Thon Straume AS	Eiendom	2015	Fjell	100 %	100 %
Thon Åsane AS	Eiendom	2012	Oslo	100 %	100 %
Time Park Service AS	Øvrige	2007	Oslo	100 %	100 %
Vannkanten Badeland AS	Øvrige	2010	Bergen	89 %	89 %
Vestkanten AS	Eiendom	2010	Bergen	89 %	89 %
Åsane Storsenter DA	Eiendom	2016	Ulset	100 %	100 %
Nygårdstangen Utvikling AS	Eiendom	2020	Bergen	100 %	100 %



Olav Thon Gruppen - Årsrapport 2021

Note 1 Datterselskaper (DS) (forts.)

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

¹⁾ Selskapet er kjøpt i 2021, viser til note 5

²⁾ Selskapet er stiftet/likvidert i 2021

Morselskapet Olav Thon Eiendomsselskap ASA har en kjøpsopsjon og minoritetseier har en salgsopsjon vedrørende 6 % eierandel i et datterselskap. Opsjonene kan innløses i perioden 2025-27. Innløsningsforpliktelse estimeres per balansedato til å utgjøre 43 millioner kroner (36), 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 2021	Eierandel/ stemmerett 2020
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 %
Turufjell AS ¹⁾	Eiendom	2017	Flå	50 %	20 %
Turufjell Drift AS ¹⁾	Eiendom	2018	Flå	50 %	20 %
Turutunet AS ¹⁾	Eiendom	2019	Flå	50 %	20 %
Gotaas Utvikling AS ²⁾	Eiendom	2021	Jessheim	50 %	0 %
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	Surnadal	50 %	50 %
AmCo Eiendom AS Konsern					
Amfi Bygg Fauske AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Årnes AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Elverum AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Eidsvoll AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	50 %
Søgningen Storsenter AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	50 %
Dølastugu Eiendom AS	Eiendom	2009	Surnadal	25 %	25 %
AmCo Bygg Nærbø AS	Eiendom	2008	Surnadal	25 %	25 %
AmCo Bygg 2 Nærbø AS	Eiendom	2008	Surnadal	25 %	25 %
Coop Rørvik Eiendom AS	Eiendom	2011	Surnadal	25 %	25 %
Skippergata 1 AS	Eiendom	2013	Surnadal	25 %	25 %
Orkland Kjøpesenter AS Konsern					
OTI-Senteret Eiendom AS	Eiendom	2016	Surnadal	50 %	50 %
Bårdshaug Nord AS	Eiendom	2012	Surnadal	50 %	50 %
Bårdshaug Vest Handelspark AS	Eiendom	2013	Surnadal	50 %	50 %
Laksøra Orkanger AS	Eiendom	2018	Surnadal	50 %	50 %
Orkangerveien AS	Eiendom	2019	Surnadal	50 %	50 %

¹⁾ Trinnvis oppkjøp fra 20 % til 50 % 1. januar 2021.

²⁾ 50 % av selskapet ble kjøpt 1. oktober 2021.



Note 2 Felleskontrollert virksomhet (FKV) (forts.)

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

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

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

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
Eierbenyttet eiendom	-	-	-	-	-	278	278
Øvrige eiendeler	51	32	32	38	97	91	341
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
Kortstiktig 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.



Note 2 Felleskontrollert virksomhet (FKV) (forts.)

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

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

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
Kortstiktig gjeld	60	18	45	38	123
Sum egenkapital og gjeld	3 005	606	2 449	898	1 802



Olav Thon Gruppen - Årsrapport 2021

Note 3 Tilknyttede selskaper (TS)

	Virksomhet	Ervervsår	Forretningskontor	Eierandel/ stemmerett 2021	Eierandel/ stemmerett 2020
Thon Holding konsern					
Angvik Areal AS	Eiendom	2012	Gjemnes	27 %	27 %
Angvik Eiendom AS	Eiendom	2015	Molde	24 %	24 %
Arcticconcepts AS	Øvrige	2019	Harstad	27 %	27 %
AS Kristiania Byggeselskap for Smaaleiligheter	Eiendom	2005	Oslo	22 %	22 %
Berlin Property Invest 2 AS	Eiendom	2017	Oslo	32 %	32 %
Borealisalta AS	Øvrige	2011	Alta	24 %	24 %
Deutsche Pfandlotterie GmbH	Øvrige	2014	Tyskland	33 %	33 %
Kron & Mynt AS	Øvrige	2015	Drammen	33 %	33 %
Olav Thon Eiendomsselskap konsern					
Harald Kværner Eiendom AS	Eiendom	2004	Ullensaker	34 %	34 %
Pettersonshjørnet AS	Eiendom	2014	Surnadal	20 %	20 %
Møre-Sentrene Moa Syd AS	Eiendom	2008	Surnadal	40 %	40 %
Rådhusplassen 1 Kirkenes AS	Eiendom	2007	Surnadal	31 %	31 %
Sameiet Moa Park	Eiendom	2003	Surnadal	44 %	44 %

Turufjell AS, Turufjell Drift AS og Turutunet AS ble kjøpt opp fra 20 % til 50 % 1. januar 2021. Viser til note 2.

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

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

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

	Harald Kværner Eiendom AS		Andre tilknyttede selskaper			
	Angvik Areal AS	Harald Kværner Eiendom AS	Angvik Areal AS	Harald Kværner Eiendom AS	Andre tilknyttede selskaper	Sum tilknyttede selskaper
2020						
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.



Olav Thon Gruppen - Årsrapport 2021

Note 4 Balanseførte verdier felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper

	2021	2020
Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollert virksomhet	3 652	3 002
Konsernets andel av egenkapitalen i tilknyttede selskaper	689	720
Balanseført verdi 31.12.	4 342	3 723
Balanseført verdi 01.01.	3 723	3 947
Konsernets andel resultater i felleskontrollert virksomhet	517	-5
Konsernets andel resultater i tilknyttede selskaper	11	23
Mottatt utbytte fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper	-42	-176
Tilgang/avgang selskaper	137	-127
Andre endringer	-4	61
Balanseført verdi 31.12.	4 342	3 723
Konsernets andel av resultatet i felleskontrollert virksomhet	517	-5
Konsernets andel av resultatet i tilknyttede selskaper	11	23
Konsernets andel av resultatet	528	18

Note 5 Oppkjøp

2021

Følgende oppkjøp i datterselskaper er foretatt:

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

	Bokførte verdier i selskapene	Merverdi ved oppkjøp	Balanseførte verdier
Anleggsmidler	1	122	123
Omløpsmidler	0		0
Bankinnskudd	1		1
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	0		0
Netto identifiserbare eiendeler og gjeld	2	122	123
Vederlag	123		
Bankinnskudd overdratt	1		
Netto utgående kontantstrømmer	122		



Note 5 Oppkjøp (forts.)

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 %	Sumnadal	01.01.2020	44	2	-0
Hustadgården ANS	Kjøpesenter	100 %	Sumnadal	01.01.2020	-	-	-
Eiendomsselskapet Bryggerikvartalet AS (Amfi Larvik)	Kjøpesenter	100 %	Sumnadal	19.11.2020	1	4	10
Eiendomsselskapet Triade AS (Amfi Larvik)	Kjøpesenter	100 %	Sumnadal	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
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

Vederlag	122
Bankinnskudd overdratt	21
Netto utgående kontantstrømmer	101

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:

	2021	2020
Losjlinntekter	1319	971
Inntekt solgte boliger (se note 7)	926	400
Inntekter fra hotell- og restaurantvirksomhet	559	408
Varesalg øvrig	1 197	1 033
Sum varesalg	2 682	1 841
Forvaltningshonorarer	89	57
Felleskostnader, viderebelastet leietaker	1 095	1 049
Øvrige driftsinntekter	619	640
Sum andre driftsinntekter	1 804	1 746

Leveringsforpliktelser

Under gis en beskrivelse av konsernets leveringsforpliktelser og tilhørende regnskapsføring:

Losjlinntekter og inntekter fra hotell- og restaurantvirksomhet

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

Det er identifisert to leveringsforpliktelser 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 leveringsforpliktelsene 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 knyttet til kjøpesenterdriften.

Konsernets vurdering er at tjenestene/elementene som dekkes av felleskostnader inngår som en samlet levering av en driftstjeneste som avtalt i kontrakten.

Tjenesten er vurdert å være en serie av uavhengige tjenester til leietaker som har samme karakteristika og 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 lokalet eller tilhørende fellesarealer.

Øvrige inntekter

Inntekter fra konsernets øvrige virksomhetsområder består av:

- Innsatsfaktorer til produksjon av rengjøringsmidler, hygieneartikler, og salg av tobakksprodukter: Ordren inntektsføres på et spesifikt tidspunkt ved overføring av risiko og kontroll til kunden.

- Fjernvarme/fjernkjøling: Leveringsforpliktelsen er vurdert å være en særskilt rett for den enkelte kunde til forbruk av fjernvarme/fjernkjøling. Kunden betaler per forbrukte kwh. Inntektsføring skjer i takt med leverte kwh.

- Inntekter fra parkeringsvirksomhet: Kunden mottar tjenester (rett til parkering på en ikke identifisert forhåndsbooket plass) i en løpende leveranseforpliktelse, og forbruker disse simultant. Inntektsføringen (fast pris per time) skjer derfor over tid, som i praksis vil si den dagen kunden har stått parkert.

- Forvaltningshonorar og øvrige driftsinntekter. Tjenestene og varene som inngår er vurdert som særskilte leveringsforpliktelser, og inntektsføringen skjer over tid siden kunden mottar og forbruker disse simultant.

Resterende leveringsforpliktelser

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

	2021	2020
Resterende leveringsforpliktelser ved årets slutt	453	623
Sum	453	623

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

Note 7 Salg av boliger

	2021	2020
Inntekter solgte boliger	926	400
Kostnader solgte boliger	-700	-386
Netto inntekt	226	15
Balanseførte tilvirkningskostnader som vare (se note 15).	559	787



Olav Thon Gruppen - Årsrapport 2021

Note 8 Lønnskostnader

	2021	2020
Lønninger	1 248	1 179
Arbeidsgiveravgift	183	164
Pensjonskostnader	54	55
Andre ytelser	30	24
Viderefakturert	-179	-149
Sum	1 335	1 272

Antall årsverk	2 388	2 642
----------------	-------	-------

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):	2021	2020 *
Lønn	4 213	4 084
Pensjon	342	299
Annen godtgjørelse	191	182
Godtgjørelse til styret (i hele tusen kroner):	350	350

*Beløpene for pensjon og annen godtgjørelse er justert etter avlagt regnskap i 2020. Totalen er uforandret.

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	2021	2020
(kostnadsførte beløp i hele tusen kroner, ekskl. mva.)		
Lovpålagt revisjon	7 695	7 592
Andre attestasjonstjenester	1 616	440
Skatterådgivning	102	111
Andre tjenester utenfor revisjon	744	1 356
Sum	10 157	9 498

Note 9 Andre driftskostnader

	2021	2020
Vedlikeholdskostnader	356	485
Fremmedytelser	495	340
Felleskostnader (viderebelastet leietaker)	1 057	986
Felleskostnader (utleiers andel)	154	150
Leiekostnader	51	16
Andre driftskostnader	844	892
Sum	2 958	2 868



Olav Thon Gruppen - Årsrapport 2021

Note 10 Finansinntekter og finanskostnader

	2021	2020
Renteinntekter	11	17
Valutagevinst	158	0
Utbytte	4	3
Andre finansinntekter	6	0
Sum finansinntekter	178	19

Rentekostnader obligasjonslån (regnskapsført til amortisert kost)	221	223
Rentekostnader sertifikatlån (regnskapsført til amortisert kost)	10	19
Rentekostnader derivater (regnskapsført til virkelig verdi)	469	397
Annen rentekostnad (regnskapsført til amortisert kost)	260	339
Rentekostnader leasing-gjeld	46	49
Valutatap	0	228
Andre finanskostnader	33	58
Sum finanskostnader	1 038	1 312

Valutaposter

Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta (ført over OCI)	-404	589
Valutakurseffekter bankbeholdninger	-9	14
Sinking av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet (ført over OCI)	0	-128
Øvrige valutaposter	167	-242
Sum valutaeffekter	-246	233

Note 11 Verdiendring finansielle instrumenter

	2021	2020
Verdiendring rente- og valutaderivater	1 248	-710
Verdiendring aksjeinvesteringer	7	25
Sum	1 255	-685



Olav Thon Gruppen - Årsrapport 2021

Note 12 Varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer

2021	Eierbenyttede eiendommer	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.2021	16 402	221	3 687	20 310
Tilgang	1 166	36	459	1 661
Avgang	-212	-1	-32	-245
Omregningsdifferanser	-165	0	-49	-214
Anskaffelseskost per 31.12.2021	17 190	257	4 064	21 511
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2021	-1 974	-175	-2 957	-5 106
Omregningsdifferanser	31	0	47	78
Balanseført verdi per 31.12.2021	15 247	82	1 155	16 484
Årets avskrivninger	-312	-44	-295	-651
Årets nedskrivninger	0	-	-	0
Sum av- og nedskrivninger varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer	-311	-44	-295	-650
Avskrivninger rett til bruk eiendeler, se note 28				-57
Sum av- og nedskrivninger i resultatet				-707
Balanseført verdi av varige driftsmidler, pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 24).	5 660	-	-	5 660
Økonomisk levetid	10-100 år	5-10 år	3-10 år	
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	
2020	Eierbenyttede eiendommer	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.2020	15 487	182	3 383	19 051
Tilgang	743	41	257	1 041
Avgang	-76	-1	-18	-95
Omregningsdifferanser	248	-0	66	313
Anskaffelseskost per 31.12.2020	16 402	221	3 687	20 310
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	940	15 944
Årets avskrivninger	-367	-38	-265	-671
Årets nedskrivninger*	-189	-	-6	-195
Sum av- og nedskrivninger varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer	-557	-38	-271	-866
Avskrivninger rett til bruk eiendeler, se note 28				-56
Sum av- og nedskrivninger i resultatet				-922
Balanseført verdi av varige driftsmidler, pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 24).	4 513	-	-	4 513
Økonomisk levetid	10-100 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 189 millioner kroner i 2020. Verdivurderingen som danner grunnlaget for nedskrivningen er basert på en forventning om lavere markedsleie fremover. Det er ikke identifisert ytterligere nedskrivningsbehov i 2021.



Note 13 Investeringseiendom

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

Fremtidige leieinnbetalinger:	Disse estimeres basert på faktisk lokasjon, type og tilstand på den aktuelle bygningen. Estimaten underbygges av eksisterende leieavtaler, samt nylig inngåtte leieavtaler for lignende eiendommer i det samme området.
Avkastningskrav (yield):	Avkastningskravet fastsettes basert på eksisterende markedsrente, justert for estimert usikkerhet i forhold til størrelse og tidspunkt på de fremtidige kontantstrømmene.
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. Det innhentes jevnlig verddivurderinger av konsernets investeringseiendommer fra to uavhengige rådgivere; Cushman & Wakefield og Newsec, som danner utgangspunkt for verdsettelsen. Eiendommene verdsettes hovedsakelig gjennom diskontering av fremtidige kontantstrømmer, både kontraktsfestede og forventede. Nøkkelfaktorer er løpende inntekter og utgifter ved eiendommen, markedsleie og avkastningskrav. Det legges til grunn et sett av makroøkonomiske forutsetninger, men utover dette vurderes hver enkelt eiendom og areal separat. For fastleggelse av avkastningskravet, vurderes eiendommens beliggenhet, attraktivitet, kvalitet, det generelle eiendomsmarkedet og kredittmarkedet, leietakers antatte soliditet og kontraktsstrukturen.

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

Det henvises til note 31 for omtale av koronapandemiens betydning på investeringseiendom.

Avkastningskravet bygges opp på følgende måte:

10 års swaprente
- inflasjonsforventninger
+ kredittmargin
+ eiendomsrisiko
= avkastningskrav

Oversikt bevegelser	2021	2020
Virkelig verdi ved inngangen av året	86 200	84 227
Tilgang:		
- Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	1 589	1 151
- Kjøp og salg av selskaper	-246	354
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi	3 156	-752
Valutaeffekter	-662	1 061
Overføringer til/fra eierbenyttet eiendom	-166	-
Andre endringer	29	160
Virkelig verdi ved utgangen av året	89 899	86 200

Balanseført verdi av investeringseiendom som er pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 24).	44 442	50 821
--	--------	--------

Oversikt input til verdsettelse	2021	2020
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Antall kvadratmeter	2 493 249	2 493 698
Faktisk leie per kvm (intervall)	500-17 000	500-17 000
Faktisk leie per kvm (snitt)	1 873	1 897
Lengde på eksisterende leiekontrakter (intervall)	1-15 år	1-15 år
Gjennværende lengde på eksisterende leiekontrakter (snitt)	4,3	4,1 år
Markedsleie per kvm (intervall)	500-17 000	500-17 000
Markedsleie per kvm (snitt)	1 984	1 984
Forventet prisstigning	2,0 %	2,0 %
Faktisk ledighet	4,6 %	5,0 %
Avkastningskrav (intervall)	3,0 %-8,0 %	3,16%-9,5 %
Avkastningskrav (snitt)	4,79 %	5,00 %

**Note 13 Investeringseiendom (forts.)****Oppbyggingen av det gjennomsnittlige avkastningskravet:**

10 års swaprente pr 31.12.	1,9 %	1,0 %
Inflasjonsforventning	2,0 %	2,0 %
Kredittmarginer	1,6 %	1,7 %
Eiendomsrisiko	3,3 %	4,3 %
Avkastningskrav	4,79 %	5,00 %

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

	Avkastningskrav	Leienivå	
		- 10%	+ 10%
- 1,0 %-poeng	96 648	103 395	110 142
- 0,5 %-poeng	89 900	95 897	101 895
Uendret	84 502	89 899	95 297
+ 0,5 %-poeng	80 085	84 992	89 899
+ 1,0 %-poeng	76 405	80 903	85 400

Note 14 Finansielle anleggsmidler

	2021	2020
Investering i aksjer	133	136
Lån til FKV og TS	326	365
Andre fordringer	177	106
Sum	636	607

Note 15 Varer

	2021	2020
Råvarer	81	51
Egentilvirkede ferdigvarer	85	69
Varer for videresalg	69	74
Boliger under bygging	559	787
Sum	795	980

Note 16 Kundefordringer og andre fordringer

	2021	2020
Kundefordringer	1 677	1 449
Andre kortsiktige fordringer	909	1 169
Sum	2 587	2 618
Avsetning til forventet kredittap	-90	-94
Sum	2 496	2 524

Aldersfordelte kundefordringer

Ikke forfalt	1 379	1 160
0-30	157	137
31-60	34	36
61-90	8	11
Over 90 dager	100	104
Sum	1 677	1 449

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

	2021	2020
Kontraktsforpliktelse		
Forskudd knyttet til salg av boliger	52	67
Forskudd for løsinntekter og inntekter fra hotell- og restaurantvirksomheten	16	6
Sum	68	73

Konsernet har ikke kontraktseideler per 31.12.2021



Note 17 Bankinnskudd

	2021	2020
Bankinnskudd	703	787
Bundne midler	2	1
Sum	704	788

Note 18 Finansiell risikostyring

Finansielle risikofaktorer

Konsernets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: kreditt risiko, 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.

Kreditt risiko

Kreditt risiko 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 leiekraft, og risikoen for at konsernet skal bli påført betydelige tap som følge av konkurser blant leietakerne, vurderes som moderat. Konsernet økte i 2020 avsetningen til tap som følge av usikkerhet rundt konsernets leietakere som var betydelig rammet av koronapandemien. Konsernet vurderer at det i første halvdel av 2022 fortsatt er noe usikkerhet knyttet til utviklingen for noen av konsernets leietakere, men usikkerheten er betydelig redusert gjennom 2021. Realiserte tap har ikke økt vesentlig gjennom året, og konsernet vurderer at oppnådde leieinntekter i 2021 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. Kreditt risiko oppstår også i transaksjoner med banker og finansinstitusjoner i forbindelse med inngåelse av avtaler om finansielle instrumenter og finansielle plasseringer. Motparter ved inngåelse av finansielle instrumenter og finansielle plasseringer er begrenset til anerkjente finansinstitusjoner med høy kredittverdighet.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisikoen knyttes til konsernets evne til å betjene gjeldsforpliktelser etter hvert som de forfaller. Likviditetsrisikoen dempes ved å ha store tilgjengelige likviditetsreserver, en moderat belåningsgrad, langsiktige låneavtaler og ved å anvende ulike finansieringskilder og -markeder. Likviditetsreserven består av likvide omløpsmidler og ubenyttede langsiktige kredittrommer 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 31.12.21 er denne målsettingen oppfylt. Det foreligger finansielle covenantskrav (låneforutsetninger) i noen av konsernets banklåneavtaler knyttet til egenkapitalandel, rentedeckningsgrad og belåningsgrad. Per 31.12.2021 oppfyller 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. Det er ikke covenantskrav knyttet til konsernets obligasjons- eller sertifikatlån.

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 31.12.21 var gjenværende løpetid 3,6 år. Rentesikringen i konsernet foretas normalt ved bruk av finansielle instrumenter på porteføljenivå. Per 31.12.21 utgjorde andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) 55 %, og gjenværende løpetid på porteføljen av renteinstrumenter var 6,3 år. De siste 10 år har andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) variert mellom 48 % og 69 %, og gjenværende løpetid på porteføljen av renteinstrumenter har variert mellom 6 og 9 år. For den delen av gjeldsporteføljen med kortsiktig rentebinding, reduseres dessuten renterisikoen ytterligere ved at tidspunktene for renteregulering balanseres.



Note 18 Finansiell risikostyring (forts.)

Sensitivitet

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

	Sensitivitet rentekostnader (før økonomisk sikring) 3 mnd NIBOR/STIBOR		Sensitivitet løpende rentekostnader derivater 3 mnd NIBOR/STIBOR		Sensitivitet netto rentekostnader (hensyntatt økonomisk sikring) 3 mnd NIBOR/STIBOR	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	Balanseført verdi	30 851	32 219	-1 417	-2 492	30 851
Fastrenteandel					55 %	52 %
Endring basispunkter						
+25	-77	-81	39	42	-38	-39
+50	-154	-161	78	84	-76	-77
+100	-309	-322	156	168	-152	-155
+200	-617	-644	313	335	-304	-309

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

	Sensitivitet rentekostnader (før økonomisk sikring) 3 mnd NIBOR/STIBOR		Sensitivitet virkelig verdi derivater 5 års swaprenter		Sum resultatteffekt	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	Balanseført verdi	30 851	32 219	-1 417	-2 492	30 851
Fastrenteandel	55 %	52 %				
Endring basispunkter						
+25	-77	-81	230	289	153	208
+50	-154	-161	457	578	303	417
+100	-309	-322	901	1 155	592	833
+200	-617	-644	1 749	2 310	1 132	1 666

Valutarisiko

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



Note 19 Rente- og valutaderivater

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

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.

	2021	2020
Virkelig verdi 01.01.	-2 678	-1 982
Virkelig verdi 31.12.	-1 377	-2 678
Effekt terminering renteswapopsjon	-44	14
Omrigningsdifferanser	8	28
Verdiendring i året	1 248	-710

Under følger et sammendrag over konsernets renteswapavtaler.

Instrumenter per 31.12.2021	Utløpsår	Kontraktbeløp		
		(hovedstol)	Snittrente	
Renteswapavtaler	Betaler fast - mottar flytende:			
	2023	30	2,48 % **	
	2024	2 700	3,97 %	
	2024	500	1,58 % *	
	2025	3 325	3,88 %	
	2025	500	0,89 % *	
	2026	3 200	3,60 %	
	2027	1 400	3,19 %	
	2027	500	0,21 % *	
	2028	1 100	3,66 %	
	2029	950	4,33 %	
	2029	700	2,56 % *	
	2030	1 300	3,99 %	
	2031	250	2,35 % *	
		Betaler flytende - mottar fast:		
	2024	500	2,62 %	
2025	1400	2,03 %		
2027	1200	2,64 %		
Forward renteswapavtaler	Betaler fast - mottar flytende:			
	2024 - 2027	700	0,84 %	
	2024 - 2028	500	0,37 % *	
	2024 - 2029	500	1,50 %	
	2025 - 2028	500	1,58 %	
	2025 - 2029	1000	1,48 %	
	2025 - 2030	500	1,99 %	
	2026 - 2031	500	1,67 %	
	2034 - 2041	500	1,62 %	
2035 - 2041	400	1,37 %		
2036 - 2041	500	1,58 %		
Rente- og valutaswapavtaler	Mottar rente i NOK - betaler rente i SEK/EUR:			
	2022	50 3m nibor/euribor**		
	2023	100 3m nibor/euribor**		
	2024	100 3m nibor/euribor**		
Valutaterminkontrakter	2022	1 400	*	
	2022	65	**	
	Sum markedsverdi konsern		-1 377	



Note 19 Rente- og valutaderivater (forts.)

Instrumenter per 31.12.2020	Utløpsår	Kontraktbeløp (hovedstol)	Snittrente
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 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**	
	2023	100 3m nibor/euribor**	
Renteswapopsjoner (salgsopsjoner)	2021 - 2025	500	4,00 %
Valutaterminkontrakter	2021	1 850	*
	2021	115	**
Sum markedsverdi konsern			-2 678

* Svenske kroner (SEK)

** Euro (EUR)

Note 20 Kapitalstruktur og egenkapital

Konsernet opererer i en kapitalintensiv bransje, hvor valg av finansiell strategi er av stor betydning. Konsernets mål knyttet til kapitalforvaltning er å trygge selskapets drift, sikre avkastning for eier og å opprettholde en god kapitalstruktur for å redusere kapitalkostnadene, dempe konsernets finansielle risiko og å sikre finansiell handlefrihet. I styringen av konsernets kapitalstruktur er det en målsetning om at gjeldsgraden normalt ikke bør overstige 50 %. Gjeldsgrad er definert som netto rentebærende gjeld dividert på egenkapital pluss netto rentebærende gjeld. Netto rentebærende gjeld er definert som rentebærende gjeld (kortsiktig og langsiktig) minus bankinnskudd.

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

	2021	2020
Rentebærende gjeld	30 850	32 356
Bankinnskudd	-704	-788
Netto gjeld	30 146	31 568
Egenkapital tilordnet aksjonærer i morselskapet	55 764	50 955
Sum egenkapital og netto gjeld	85 910	82 523
Gjeldsgrad	35 %	38 %



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.

31.12.2021	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Finansielle instrumenter til amortisert kost	Sum balanseført verdi	Sum virkelig verdi	Verdsettelsesnivå
Eiendeler					
Finansielle anleggsmidler	133	503	636	636	1,3
Kundefordringer og andre fordringer		2 496	2 496	2 496	3
Bankinnskudd		704	704	704	3
Sum finansielle eiendeler	133	3 703	3 837	3 837	
Forpliktelser					
Obligasjonslån		15 148	15 148	15 142	1
Sertifikatlån		1 725	1 725	1 724	3
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 388	13 388	13 388	3
Leverandørgjeld og annen gjeld		4 073	4 073	4 073	3
Renteswaper (Derivater)	1 377		1 377	1 377	2
Sum finansielle forpliktelser	1 377	34 333	35 710	35 704	
Verdsettelsesnivå 1 (netto)	133	-15 148	-15 015		
Verdsettelsesnivå 2 (netto)	-1 377	-	-1 377		
Verdsettelsesnivå 3 (netto)	-	-15 482	-15 482		

31.12.2020	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Finansielle instrumenter til amortisert kost	Sum balanseført verdi	Sum virkelig verdi	Verdsettelsesnivå
Eiendeler					
Finansielle anleggsmidler	136	471	607	607	1,3
Kundefordringer og andre fordringer		2 524	2 524	2 524	3
Bankinnskudd		788	788	788	3
Sum finansielle eiendeler	136	3 783	3 919	3 919	
Forpliktelser					
Obligasjonslån		13 338	13 338	13 423	1
Sertifikatlån		926	926	926	3
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 386	17 386	17 386	3
Leverandørgjeld og annen gjeld		3 809	3 809	3 809	3
Renteswaper (Derivater)	2 678		2 678	2 678	2
Sum finansielle forpliktelser	2 678	35 459	38 137	38 222	
Verdsettelsesnivå 1 (netto)	136	-13 338	-13 202		
Verdsettelsesnivå 2 (netto)	-2 678	-	-2 678		
Verdsettelsesnivå 3 (netto)	-	-18 338	-18 338		



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

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

Virkelig verdi av finansielle instrumenter målt til virkelig verdi i balansen

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

Virkelig verdi av finansielle instrumenter målt til amortisert kost i balansen

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

Note 22 Kortsiktig og langsiktig gjeld

	2021			2020		
	Kortsiktig gjeld	Langsiktig gjeld	Sum	Kortsiktig gjeld	Langsiktig gjeld	Sum
Obligasjonslån ¹⁾	2 683	12 465	15 148	3 980	9 358	13 338
Sertifikatlån	1 725	-	1 725	926	-	926
Gjeld til kredittinstitusjoner ¹⁾	575	12 813	13 388	680	16 707	17 386
Annen rentebærende	590	-	590	706	-	706
Sum rentebærende gjeld	5 573	25 278	30 850	6 291	26 065	32 356
Virkelig verdi renteswapavtaler (note 19)	402	975	1 377	668	2 009	2 678
Leverandørgjeld	668	-	668	599	-	599
Påløpne renter	49	-	49	45	-	45
Skyldige offentlige avgifter	305	-	305	220	-	220
Annen gjeld	2 318	142	2 460	2 191	48	2 239
Sum kortsiktig ikke rentebærende gjeld	3 743	1 117	4 860	3 724	2 057	5 781

¹⁾ Vektet gjennomsnittlig rente for konsernets rentebærende gjeld er 3,01 % (2,90), korrigert for inngåtte renteavtaler. Vektet gjennomsnittlig rentebindingsperiode 3,6 år (3,6).

Se note 18 for forklaring av konsernets finansielle risikostyring.



Olav Thon Gruppen - Årsrapport 2021

Note 23 Avstemming av forpliktelser fra finansieringsaktiviteter

	Langsiktig gjeld			Kortsiktig gjeld			Sum	
	Obligasjons- lån	Gjeld kreditt- institusjoner og andre	Leieforpliktels- er	Sertifikatlån	Obligasjons- lån	Gjeld kreditt- institusjoner og andre		
Forpliktelser 01.01.2020	9 987	12 170	758	2 258	2 964	3 598	31 736	
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	
Forpliktelser 31.12.2020	Note 22	9 358	16 707	710	926	3 980	1 385	33 066
Opptak av rentebærende gjeld	5 550	5 650	-	8 200	-	-262	19 138 *	
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-	-9 402	-	-7 350	-3 643	155	-20 240 *	
Økning av leieforpliktelser	-	-	-30	-	-	-	-30	
Nedbetaling leieforpliktelser	-	-	-57	-	-	-	-57 *	
Reklassifisering fra lang til kort	-2 346	102	-	-	2 346	-102	-	
Valutakurseffekter	-97	-244	-	-51	-	-11	-403	
Forpliktelser 31.12.2021	Note 22	12 465	12 812	623	1 725	2 683	1 165	31 474

* Avstembart mot kontantstrømpoppstillingen under finansieringsaktiviteter.

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

Note 24 Forfallsstruktur finansielle forpliktelser

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

Tabellen viser nominelle kontantstrømmer inkludert renter.

31.12.2021	Gjenværende periode						Sum
	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	
Finansielle forpliktelser							
Gjeld til kredittinstitusjoner	992	2 641	7 615	2 740	43	530	14 561
Sertifikatlån	1 728	-	-	-	-	-	1 728
Obligasjonslån	3 133	3 008	2 461	3 115	1 427	3 679	16 825
Annen rentebærende gjeld	591	-	-	-	-	-	591
Leverandørgjeld og annen gjeld	3 342	-	-	-	-	141	3 483
Rentebytteavtaler (se note 19)	402	305	244	184	85	157	1 377
Sum	10 189	5 954	10 320	6 040	1 556	4 507	38 565

31.12.2020	Gjenværende periode						Sum
	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
Sum	10 876	7 766	10 319	4 473	4 461	2 721	40 617

Pantstillelser og garantier mv.

		2021	2020
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:	Gjeld til kredittinstitusjoner	13 358	17 368
	Sertifikatlån	0	-
	Obligasjonslån	4 130	7 023
	Annen rentebærende gjeld	0	-
	Sum	17 488	24 391
Balansført verdi av de pantsatte eiendeler:	Eierbenyttet eiendom	5 660	4 513
	Investerings eiendom	44 442	50 821

47



Note 25 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:

	2021	2020
Utsatt skatt	14 280	13 488
Utsatt skattefordel	0	396
Netto utsatt skatt	14 280	13 093

Endring i balanseført utsatt skatt:

	2021	2020
Balanseført verdi 01.01.	13 093	13 150
Resultatført i perioden	1 272	-68
Skatt ikke ført mot resultatet	-85	41
Tilgang og avgang datterselskaper	-	-2
Resultatført i utvidet resultat	-	-28
Balanseført verdi 31.12.	14 280	13 093

	Anleggs- midler	Virkelig verdi /gevinster	Finansielle instrumenter	Omløps- midler	Avsetning for forpliktelser	Fremførbart underskudd	Sum
01.01.2020	2 933	10 705	-514	-10	69	-33	13 150
Resultatført i perioden	301	-165	-92	-25	-27	-60	-68
Skatt ikke ført mot resultatet	41	-	-	-	-	-	41
Tilgang og avgang datterselskaper	-2	-	-	-	-	-	-2
Resultatført i utvidet resultat	-28	-	-	-	-	-	-28
31.12.2020	3 244	10 540	-606	-35	42	-93	13 093
Resultatført i perioden	636	401	176	7	30	21	1 272
Skatt ikke ført mot resultatet	-85	-	-	-	-	-	-85
Tilgang og avgang datterselskaper	-	-	-	-	-	-	-
Resultatført i utvidet resultat	-	-	-	-	-	-	-
31.12.2021	3 796	10 941	-429	-27	72	-72	14 280

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

	2021	2020
Ved inngangen til året	910	901
Oppkjøp	-	75
Andre forskjeller	-303	-66
Sum	606	910

Årets skattekostnad:

	2021	2020
Betalbar skatt	339	139
Endring i utsatt skatt	1 272	-68
Årets totale skattekostnad	1 611	71
Anvendt skattesats 22 %		

Avstemming mellom skattekostnad og regnskapsmessig overskudd

	2021	2020
Resultat før skattekostnad	7 815	139
Regnskapsmessig resultat multiplisert med nominell skattesats 22 %	1 719	30
Justert skattesats Sverige 21,4 %, Belgia 25 %, Nederland 25 %	4	-2
Skatt på resultat av andeler i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	-116	-4
Endret skattesats	-	-64
Skatt på andre endringer	4	110
Bokført skattekostnad	1 611	71
Effektiv skattesats	20,61 %	51,11 %



Olav Thon Gruppen - Årsrapport 2021

Note 26 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.	2021	2020
	Antall aksjer	Antall aksjer
Olav Thon Stiftelsen	410 000	410 000
	100 %	100 %
(Beløp i hele kroner)	2021	2020
Aksjekapital 01.01.	410 000 000	410 000 000
Endring i aksjekapitalen i året	-	-
Aksjekapital 31.12.	410 000 000	410 000 000

Note 27 Nærstående parter

Olav Thon Stiftelsen eier 100 % av selskapets aksjekapital.

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

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



Note 28 Leieavtaler

Leieavtaler hvor konsernet er leietaker

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

Bevegelse rett til bruk eiendeler	Lokaler		Parkering	Øvrige leieavtaler	Sum
	hotellbygg	kjøpesenter			
Balanse 01.01.2020	256	256	123	165	800
Avskrivninger og verdiendringer	-28	-7	-15	-18	-69
Tilgang	-	1	2	18	21
Øvrige justeringer	3	3	-3	-14	-11
Balanse 31.12.2020	231	254	106	150	742
Avskrivninger og verdiendringer	-27	-7	-14	-20	-68
Tilgang	-	-	-	-	-
Øvrige justeringer	-30	2	0	2	-25
Balanse 31.12.2021	174	248	93	133	648

Leieforpliktelser	2021	2020
Forfallsanalyse - kontraktuelle forpliktelser på udiskontert kontantstrøm		
Innen 1 år	101	104
Mellom 1 til 5 år	315	356
Mer enn 5 år	2 440	2 512
Sum udiskontert leieforpliktelse per 31.12.	2 856	2 973

Leieforpliktelse inkludert i balansen per 31.12.	2021	2020
Kortsiktig	59	58
Langsiktig	623	710

Beløp innregnet i resultatregnskapet	2021	2020
Renter på leieforpliktelsen	46	49
Avskrivning og verdiendring bruksretteeiendeler	68	69
Gevinst og tap knyttet til termineringer, nedskrivninger og andre endringer	-2	-1
Variable leiebetalinger som ikke er inkludert i beregningen av leieforpliktelsen	6	13
Tilleggsinformasjon		
Diskontert leieforpliktelse for forlengelsesopsjoner hvor utøvelse ikke er rimelig sikker	215	201
Vektet gjennomsnittlig marginal lånerente per 31.12.	6,66 %	6,53 %
Sum kontantstrøm betalt for leieavtaler	104	103

Leieavtaler hvor konsernet er utleier

Konsernet har inngått avtaler for utleie av fast eiendom. Kontraktene har i gjennomsnitt en leieperiode på 5,6 år (5,4). Konsernet har kun operasjonelle leieavtaler i sin portefølje.

Forfallsanalyse - minimumsinntekt for leieavtaler på udiskontert kontantstrøm

	2021	2020
Innen 1 år	451	403
1-2 år	758	739
2-3 år	837	849
3-4 år	635	610
4-5 år	506	560
mer enn 5 år	2 237	2 047
Sum	5 425	5 209

Variable leiebetalinger som ikke avhenger av en indeks eller en rentesats utgjør 280 millioner kroner (288) i 2021.

Note 29 Betingede forpliktelser

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

Note 30 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	2021			2020		
		Norge	Utland	Sum	Norge	Utland	Sum
Kompensasjonsordning næringslivet	Andre driftsinntekter	80	6	86	221	13	234
	Kundefordringer og andre fordringer			-	96	29	125
Lønnskompensasjon	Lønnskostnader		12	12	2	16	18

Norge

I Norge har redusert sats på MVA for utleie av rom i hotellvirksomhet fra 12 % til 6 % har gitt en effekt på 41 millioner kroner (33).

Utland

Støtteordningene for utland består av kompensasjon for hotell som er beregnet basert på antall rom og omsetningsnedgang (andre driftsinntekter) og lønnskompensasjon inkludert skatter og avgifter (lønskostnader).

Leiereduksjoner

For å avhjelpe situasjonen for leietakere som er betydelig rammet av koronapandemien, har konsernet valgt å gi leiereduksjoner på totalt 50 millioner kroner (83), som er innregnet i resultatet for 2021.

Note 31 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 13 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, leiekontraktenes lengde og leietakerens kredittverdighet.

Markedet for næringsseiendom utviklet seg godt i 2021, med høy etterspørsel etter næringsseiendom som investeringsobjekt. I 2021 har markedets avkastningskrav blitt redusert for de fleste eiendomssegmenter.

Koronapandemiens langsiktige effekt på leienivået er fremdeles noe usikker, men utviklingen i 2021 var stabil. Konsernet har lagt til grunn en forutsetning om at koronapandemien avtar gradvis gjennom 2022, og at samfunnet langt på vei vil normaliseres i løpet av de første månedene av 2022. Estimatet for det langsiktige leienivået er derfor ikke endret som følge av pandemien. For å reflektere redusert risiko er gjennomsnittlig avkastningskrav på den totale eiendomsporteføljen gjennom 2021 redusert fra 4,94 % til 4,76 %.

Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår.



Note 32 Korleksjon av feil tidligere perioder

Et datterselskap i konsernet har som følge av kontroll fra skattemyndighetene blitt oppmerksom på at det feilaktig ble fradragsført kostnader i forbindelse med rehabilitering av hotell. Deler av kostnadene skulle ikke ha vært fradragsført da kostnadene ikke skulle belastes selskapet. Andre deler av kostnadene skulle vært aktivert og avskrevet. Sammenligningstall i konsernet må derfor korrigeres.

Under følger en oversikt over omarbeiding av sammenligningstallene:

	2020			Påvirkning
	Før	Etter	Endring	
Resultatoppstilling				
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	-917	-922	-5	12, CF
Andre driftskostnader	-2 778	-2 868	-91	9
Resultat før skattekostnad	234	139	-96	
Endring utsatt skatt	56	68	12	25
Betalbar skatt	-147	-139	9	25
Skattekostnad	-92	-71	21	
Resultat	143	68	-75	
Balanse				
Utsatt skattefordel	383	396	12	25
Varige driftsmidler	1 011	1 024	14	12, CF
Kundefordringer og andre fordringer	2 527	2 524	-3	16
Sum eiendeler	111 881	111 904	23	
Sum egenkapital	59 366	59 369	3	20
Betalbar skatt	180	200	20	25
Sum egenkapital og gjeld	111 881	111 904	23	

*IB EK 01.01.2020 er i tillegg justert med 75 millioner kroner.

Note 33 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 2021

OLAV THON GRUPPEN AS

RESULTATREGNSKAP

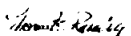
Beløp i tusen kroner	Note	2021	2020
Driftsinntekter		0	0
Lønnskostnader	2	-399	-385
Andre driftskostnader	3	-1011	-1 306
Driftskostnader		-1 410	-1 691
Driftsresultat		-1 410	-1 691
Finansinntekter	4	347 694	7 004
Finanskostnader	4	-2 256	-5 181
Netto finansposter		345 438	1 823
Resultat før skattekostnad		344 028	132
Skattekostnad	7	-2 411	-29
Resultat		341 617	103

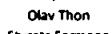
BALANSE


Beløp i tusen kroner	Note	2021	2020
EIENDELER			
Investering i datterselskaper	1	365 530	365 530
Sum anleggsmidler		365 530	365 530
Fordringer	6	1 345 076	1 082 244
Sum omløpsmidler		1 345 076	1 082 244
Sum eiendeler		1 710 606	1 447 774
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	8, 9	410 000	410 000
Annen innskutt egenkapital	9	85 829	85 829
Annen egenkapital	9	926 537	809 920
Sum egenkapital		1 422 366	1 305 749
Kortsiktig gjeld	5, 6	288 240	142 025
Sum gjeld		288 240	142 025
Sum egenkapital og gjeld		1 710 606	1 447 774

Oslo, 10.05.2022
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

54



OLAV THON GRUPPEN AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i tusen kroner	2021	2020
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Netto kontantstrøm fra drift	344 028	132
Betalte skatter	-29	-29
Endring i kundefordringer	1	-1
Endring i leverandørgjeld	0	0
Endring i andre tidsavgrensninger	-1 167	-1 425
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	342 833	-1 323
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	-262 833	134 781
Utbetaling av utbytte	0	-50 000
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-80 000	-80 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-342 833	4 781
Netto endring i kontantstrøm	0	3 458
Kontanter og ekvivalenter ved periodens start	0	0
Kontanter og ekvivalenter ved periodens slutt	0	3 458
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 %	243 239	2 126 900	300 125
Olav Thon Eiendomsselskap ASA	Eiendom	2005	Oslo	71,9 %	1 319 548	2 827 032	65 405
Sum investering i datterselskaper							365 530

2 Lønnskostnader, godtgjørelser mv.

	2021	2020
Styregodtgjørelse	350	350
Arbeidsgiveravgift	49	35
Sum	399	385

	2021	2020
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	2021	2020
Lovpålagt revisjon	450	208
Andre attestasjonstjenester	16	337
Skatterådgivning	0	0
Andre tjenester utenfor revisjonen	0	0
Sum	466	545



Olav Thon Gruppen - Årsrapport 2021

3 Andre driftskostnader

	2 021	2019
Fremmedtjenester/innleid arbeidshjelp	996	1 054
Øvrige driftskostnader	15	252
Sum	1 011	1 306

4 Finansinntekter og -kostnader

	2 021	2020
Finansinntekter		
Renter fra konsernselskaper	4 324	7 004
Andre finansinntekter	343 370	0
Sum	347 694	7 004

Finanskostnader		
Renter til konsernselskaper	720	3 144
Andre rentekostnader	915	1 440
Andre finanskostnader	621	597
Sum	2 256	5 181

5 Kortsiktig gjeld

	2 021	2020
Annen rentebærende kortsiktig gjeld	60 000	70 000
Betalbar skatt	2 411	29
Annen gjeld til konsernselskap	225 000	71 143
Annen gjeld	829	853
Sum	288 240	142 025

6 Mellomværende med foretak i samme konsern

	2021	2020
Fordringer på konsernselskaper	1 345 076	1 082 243
Leverandørgjeld til konsernselskap	0	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskaper	225 000	71 143



7 Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2021	2020
Betalbar skatt	2 411	29
Endring i utsatt skatt	0	0
Årets totale skattekostnad	2 411	29

Betalbar skatt fremkommer slik:		
Ordinært resultat før skattekostnad	344 028	132
Permanente forskjeller	-333 069	0
Endring midlertidige forskjeller	0	0
Grunnlag betalbar skatt	10 959	132
Betalbar skatt	2 411	29

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 31.12.2021 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 31.12.2020	410 000	85 829	809 920	1 305 749
Årets resultat			341 617	341 617
Avsatt utbytte			-225 000	-225 000
Egenkapital per 31.12.2021	410 000	85 829	926 536	1 422 366

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 | firmapost@olavthon.no | olavthon.no