20230511100314

Årsredovisning

för

Orvelin Shopping Center AB

556615-4448

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Orvelin Shopping Center AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-05-30 Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Strömstad 2023-05-30

Ulf Palm

20230511003315

Årsredovisning

för

Orvelin Shopping Center AB

556615-4448

Räkenskapsåret

2022

20230511100316

Styrelsen och verkställande direktören för Orvelin Shopping Center AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Verksamheten omfattar ägande och förvaltning av Nordby Shopping Center med en sammanlagd yta om över 80.000 m². Centrat ligger i Nordby ca 20 km norr om Strömstad.

Företaget har sitt säte i Strömstad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter nästintill 2 år präglade av pandemin och därtill hörande gränsrestriktioner så upphävdes pandemirelaterade gränshinder från februari.
Glädjande nog så infriades också förväntningarna om en snabb återhämtning. Då pandemin förutom dess uppenbara negativa konsekvenser även en möjlighet att få till lösningar som tidigare inte varit realistiska så har det under året jobbats med sådana frågor.
Med detta så har det dels genomförts diverse omflyttningar inom centret. Dessa samt även pågående projekt för iordningsställande av ytor för två större etableringar har haft en kortsiktigt negativ inverkan på omsättningen i centret.

För att möta den allt större efterfrågan som följer av en snabbt ökande andel elbilar så har det gjorts en större utökning av antalet laddstationer.
Nyttjandet av dessa har också med god marginal levt upp till förväntningarna.

Arbetet med den detaljplan som bland annat omfattar Nordby pågick under året och var under våren ute på programsamråd. I och med planens omfattning och de frågor som skall hanteras så är arbetet förhållandevis omfattande.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Då centret i och med öppning av de två större butiksytorna i princip är fullt uthyrt och dessutom i sin helhet öppet för försäljning mot kund så förväntas ett starkt 2023.
Den ökade inflationen och därtill hörande kraftigt höjda räntenivåer kommer sannolikt innebära en påverkan på hushållsekonomin.
Ur ett generellt perspektiv så är det rimligt att förvänta att detta kommer ha en negativ inverkan på konsumtionsnivåerna.
I och med att den primära drivkraften till gränshandeln är pris så är det dock sannolikt att den allmänna effekten om en lägre konsumtionsnivå kompenseras av
ett ökat intresse att gränshandla.

20230511100317

Koncernstruktur

Bolaget är moderbolag till de helägda dotterbolagen Nordby Köpcenter AB org nr 556475-9479, Strömstad, Fastighets AB i Nordby org nr 556787-3004, Solna, Nordby Motell AB org.nr. 559074-6383, Strömstad, Oppen Fastighets AB org.nr. 556789-3499, Strömstad, Tanum Sport & Fritid AB org.nr 559150-9913, Strömstad, samt Strömstad Köpcenter AB, org.nr. 556802-5620, Strömstad.

Någon koncernredovisning har ej upprättats då undantag medges enligt Årsredovisningslagen 7 kap 2 §.
Bolaget ingår i Thon Holding AS (Norge) org.nr. 938 050 287, som upprättar koncernårsredovisning.

Flerårsjämförelse (Tkr)	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Nettoomsättning	181 550	111 129	109 444	208 997	213 733
Resultat efter finansiella poster	60 002	-391	-237 373	294 480	77 887
Balansomslutning	1 746 952	1 763 074	1 798 443	1 879 411	1 500 300
Antal anställda	6	7	9	9	9
Soliditet (%)	19,6	19,7	19,8	20,4	11,5
Avkastning på totalt kap. (%)	5,7	2,1	neg	17,9	7,9
Avkastning på eget kap. (%)	17,5	neg	neg	76,7	45,2

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	**Uppskriv-ningsfond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	9 091 000	218 390 107	126 783 428	-7 060 435	**347 204 100**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			-7 060 435	7 060 435	**0**
Årets resultat				-5 060 669	**-5 060 669**
Belopp vid årets utgång	**9 091 000**	**218 390 107**	**119 722 993**	**-5 060 669**	**342 143 431**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	119 722 993
årets förlust	-5 060 669
	114 662 324
disponeras så att	
i ny räkning överföres	114 662 324
	114 662 324

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

20230511003318

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		181 549 630	111 128 676
Övriga rörelseintäkter		2 795 700	4 899 490
		184 345 330	**116 028 166**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-51 623 314	-36 314 448
Personalkostnader	3	-5 773 493	-5 208 694
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8, 9, 10	-31 243 402	-32 452 147
Övriga rörelsekostnader		481	-6 928 395
		-88 639 728	**-80 903 684**
Rörelseresultat		**95 705 602**	**35 124 482**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	0	-368 400
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 090 145	2 146 210
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-39 794 212	-37 293 289
		-35 704 067	**-35 515 479**
Resultat efter finansiella poster		**60 001 535**	**-390 997**
Bokslutsdispositioner	6	-62 300 000	-4 070 000
Resultat före skatt		**-2 298 465**	**-4 460 997**
Skatter	7	**-2 762 204**	**-2 599 438**
Årets resultat		**-5 060 669**	**-7 060 435**

20230511100319

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader & Mark	8	720 289 223	731 583 915
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	44 044 131	58 676 855
Inventarier, verktyg och installationer	10	2 577 588	2 971 676
Pågående nyanläggningar	11	13 866 748	1 469 649
		780 777 690	**794 702 095**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12, 13	699 501 226	699 301 226
Andra långfristiga fordringar	21	4 555 989	4 252 518
		704 057 215	**703 553 744**
Summa anläggningstillgångar		**1 484 834 905**	**1 498 255 839**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 016 115	2 248 460
Fordringar hos koncernföretag		158 613 958	219 043 957
Aktuella skattefordringar	7	2 702 196	289 292
Övriga kortfristiga fordringar		6 570 845	2 045 217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	53 125 878	918 056
		222 028 992	**224 544 982**
Kassa och bank		40 088 496	40 273 379
Summa omsättningstillgångar		**262 117 488**	**264 818 361**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 746 952 393**	**1 763 074 200**

20230511100320

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		9 091 000	9 091 000
Uppskrivningsfond	20	218 390 107	218 390 107
		227 481 107	**227 481 107**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		119 722 993	126 783 428
Periodens resultat		-5 060 669	-7 060 435
		114 662 324	**119 722 993**
Summa eget kapital		**342 143 431**	**347 204 100**
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	16	39 724 317	36 994 731
Summa avsättningar		**39 724 317**	**36 994 731**
Långfristiga skulder	17		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 194 000 000	1 242 000 000
Övriga långfristiga skulder		285 000	60 000
Summa långfristiga skulder		**1 194 285 000**	**1 242 060 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		48 000 000	48 000 000
Förskott från kunder		28 207 322	10 366 502
Leverantörsskulder		8 096 384	4 154 240
Övriga kortfristiga skulder		69 445 119	56 618 961
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	17 050 820	17 675 666
Summa kortfristiga skulder		**170 799 645**	**136 815 369**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 746 952 393**	**1 763 074 200**

20230511080321

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		60 001 535	-390 997
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		31 248 958	32 452 147
Betald skatt		-2 445 522	4 349 591
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**88 804 971**	**36 410 741**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 232 345	-2 248 460
Förändring av kortfristiga fordringar		-56 933 450	316 513
Förändring av leverantörsskulder		3 942 144	-3 132 578
Förändring av kortfristiga skulder		15 042 130	8 224 968
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**52 088 140**	**39 571 184**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-17 324 551	-3 618 947
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-503 471	-4 252 518
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-17 828 022**	**-7 871 465**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		15 225 000	15 000 000
Amortering av lån		-48 000 000	-48 000 000
Förändring lån dotterbolag		-1 670 001	-4 956 949
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-34 445 001**	**-37 956 949**
Årets kassaflöde		**-184 883**	**-6 257 230**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		40 273 379	46 530 609
Likvida medel vid årets slut		**40 088 496**	**40 273 379**

20230511100322

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Orvelin Shopping Center ABs årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Koncernredovisning
Någon koncernredovisning har ej upprättats då undantag medges i Årsredovisningslagen. Se uppgifter om bolag som upprättar koncernredovisning nedan.

Intäkter
Intäkter har redovisats i den period uthyrningen avser och har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas baserat på hyresavtal.

Inkomstskatter
Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt. Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas. För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter, uppskrivning av långfristiga värdepappersinnehav, derivata kontrakt, avsättningar för pensioner och skattemässiga underskott. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Materialla anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.
När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.
Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.
Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.
Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

20230511100323

Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Byggnader</u>	
Stommar	100 år
Stomkompletteringar / innerväggar	75 år
Värme, sanitet	50 år
El	50 år
Kyla	25 år
Inre ytskikt / hyresgästanpassningar	20 år
Fönster	50 år
Ventilation	25 år
Fasad	50 år
Yttertak	50 år
Transport (hiss mm)	20 år
Övrigt	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år

Utländska valutor
Tillgångar och skulder i utländsk valuta värderas till balansdagens kurs. I de fall valutasäkringsåtgärd genomförts, t ex terminssäkring, används terminskursen. Transaktioner i utländsk valuta omräknas enligt transaktionsdagens avistakurs.
Vid valutasäkring av framtida budgeterade flöden omvärderas inte säkringsinstrumenten vid förändrade valutakurser. Hela effekten av förändringar i valutakurserna redovisas i resultaträkningen när säkringsinstrumenten förfaller till betalning.

Likvida medel
Moderbolaget har medel på koncernkonto hos koncernens finansbolag. Dessa klassificeras som fordran i balansräkningen och som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Övriga tillgångar och skulder
Övriga tillgångar och skulder värderas till nominellt belopp respektive anskaffningsvärde.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet
Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital
Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital
Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

20230511100324

Uppskattningar och bedömningar
Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Det verkliga värdet utgörs av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad. Om sådan information inte finns tillgänglig används en alternativ värderingsmetod i form av diskonterade kassaflödesprognoser. Extern värdering görs när förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastighetens verkliga värde.

Not 2 Arvode till revisorer
Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022	2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	80 000	80 000
Övriga tjänster	59 000	121 000
	139 000	**201 000**

20230511100325

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	1	1
Män	5	6
	6	**7**
Löner och andra ersättningar		
Övriga anställda	4 314 649	4 098 874
	4 314 649	**4 098 874**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	146 970	163 987
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 311 874	1 313 788
Erhållna bidrag	0	-367 954
	1 458 844	**1 109 821**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**5 773 493**	**5 208 695**

Ingen ersättning utgår till styrelse och ersättning till verkställande direktör ingår i debiterade tjänster från Orvelin Group Holding AB.

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till andra närstående	665 583	211 650
Övriga räntekostnader	39 128 629	37 081 639
	39 794 212	**37 293 289**

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Utdelningar	0	49 100 000
Resultat vid avyttringar	0	-49 468 400
	0	**-368 400**

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Mottagna koncernbidrag	19 100 000	14 330 000
Lämnade koncernbidrag	-81 400 000	-21 400 000
Förändring av överavskrivningar	0	3 000 000
	-62 300 000	**-4 070 000**

20230511100326

Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	32 618	0
Skattefordran anskaffade inventarier	0	-130 148
Effekt av temoprära skillnader	2 729 586	2 729 586
Totalt redovisad skatt	**2 762 204**	**2 599 438**

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		-2 298 465		-4 460 997
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	473 484	20,60	918 965
Ej avdragsgilla kostnader		-3 375 142		-13 736 705
Ej skattepliktiga intäkter				10 114 600
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång		139 454		29 307
Skatteeffekt av temporära skillnader		2 729 586		2 729 586
Redovisad effektiv skatt	**-1,42**	**-32 618**	**1,25**	**55 753**

Not 8 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	873 481 491	873 481 491
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**873 481 491**	**873 481 491**
Ingående avskrivningar	-141 698 076	-130 403 384
Årets avskrivningar	-11 294 692	-11 294 692
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-152 992 768**	**-141 698 076**
Ingående nedskrivningar	-199 500	-199 500
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-199 500**	**-199 500**
Utgående redovisat värde	**720 289 223**	**731 583 915**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	720 289 223	731 583 915
Verkligt värde	2 130 381 310	2 297 455 265
Bokfört värde byggnader	595 714 404	606 370 549
Bokfört värde mark	87 068 464	87 068 464
	682 782 868	**693 439 013**

20230511100327

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	277 417 460	255 779 761
Inköp	4 219 901	21 637 699
Försäljningar/utrangeringar	-12 549 750	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**269 087 611**	**277 417 460**
Ingående avskrivningar	-218 740 605	-198 789 339
Försäljningar/utrangeringar	12 544 194	
Årets avskrivningar	-18 847 070	-19 951 266
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-225 043 481**	**-218 740 605**
Utgående redovisat värde	**44 044 130**	**58 676 855**

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	36 210 625	36 155 917
Inköp	707 552	54 708
Försäljningar/utrangeringar	-1 021 135	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**35 897 042**	**36 210 625**
Ingående avskrivningar	-33 238 949	-32 032 760
Försäljningar/utrangeringar	1 021 135	
Årets avskrivningar	-1 101 640	-1 206 189
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-33 319 454**	**-33 238 949**
Utgående redovisat värde	**2 577 588**	**2 971 676**

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 469 650	19 543 110
Nedlagda kostnader	16 670 914	3 661 033
Omklassificeringar	-4 273 816	-21 734 493
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**13 866 748**	**1 469 650**
Utgående redovisat värde	**13 866 748**	**1 469 650**

20230511100328

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	699 301 226	750 101 226
Inköp	0	0
Försäljningar	0	-50 950 000
Aktieägartillskott	200 000	150 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**699 501 226**	**699 301 226**
Utgående redovisat värde	**699 501 226**	**699 301 226**

Not 13 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Nordby Köpcenter AB	100%	100%	1 000	249 260 024
Fastighets AB i Nordby	100%	100%	1 000	41 850 000
Nordby Motell AB	100%	100%	500	50 000
Oppen Fastighets AB	100%	100%	322 888	145 000 095
Tanums Sport & Fritid AB	100%	100%	500	400 000
Strömstads Köpcenter AB	100%	100%	1 000	262 941 107
				699 501 226

	Org.nr	Säte
Nordby Köpcenter AB	556475-9479	Strömstad
Fastighets AB i Nordby	556787-3004	Solna
Nordby Motell AB	559074-6383	Strömstad
Oppen Fastighets AB	556789-3499	Strömstad
Tanums Sport & Fritid AB	559150-9913	Strömstad
Strömstads Köpcenter AB	556802-5620	Strömstad

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter/fordringar hyresgäster	51 768 395	0
Övriga fordringar	1 357 483	918 056
	53 125 878	**918 056**

20230511100329

Not 15 Disposition av vinst eller förlust

	2022-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	119 722 993
årets förlust	-5 060 669
	114 662 324
disponeras så att	
i ny räkning överföres	114 662 324
	114 662 324

Not 16 Uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	-36 994 731	-34 395 293
Skatt på periodens förändring av skattepliktiga temporära skillnader	-2 729 586	-2 599 438
Belopp vid årets utgång	**-39 724 317**	**-36 994 731**

Not 17 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Nordea Norge 6714 35 73486	1 002 000 000	1 050 000 000
	1 002 000 000	**1 050 000 000**

20230511100330

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	9 455 293	4 566 654
Upplupna semesterlöner	705 233	666 074
Upplupna sociala avgifter	221 584	209 280
Upplupna kostnader hyresgäster	0	5 130 833
Övriga upplupna kostnader	6 668 710	7 102 827
	17 050 820	**17 675 668**

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser.

Not 20 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	218 390 107	218 390 107
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	0	0
Belopp vid årets utgång	**218 390 107**	**218 390 107**

Not 21 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 252 518	0
Tillkommande fordringar	303 471	4 252 518
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 555 989**	**4 252 518**
Utgående redovisat värde	**4 555 989**	**4 252 518**

Not 22 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	1 575 002 500	1 575 002 500
	1 575 002 500	**1 575 002 500**

20230511100331

Not 23 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Strömstad 30/3 -2023

Thomas Erik Rönning
Ordförande

Fredrik Orvelin

Ulf Palm
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 30/3 -2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Celind
Auktoriserad revisor

20230511003332

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Orvelin Shopping Center AB, org.nr 556615-4448

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Orvelin Shopping Center AB för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Orvelin Shopping Center ABs finansiella ställning per 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Orvelin Shopping Center AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Orvelin Shopping Center AB för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Orvelin Shopping Center AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

20230511100333

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Trollhättan 30/3 - 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Celind
Auktoriserad revisor

OLAV THON GRUPPEN

ÅRSRAPPORT 2022

[redacted]

INNHOLD

01 Nøkkeltall

02 Årsberetning

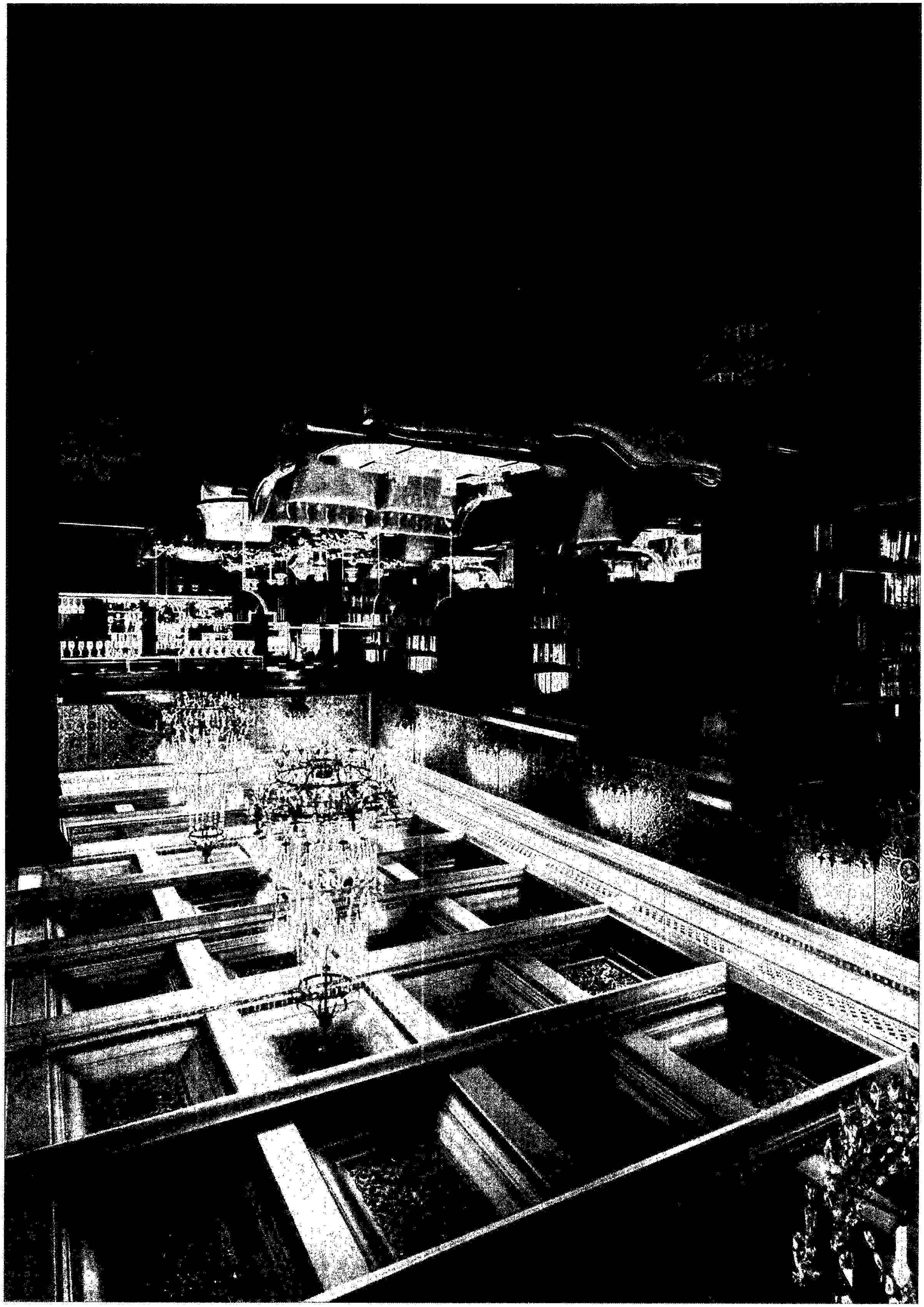
14 Årsregnskap konsern

18 Noter konsern

52 Årsregnskap morselskap

55 Noter morselskap

59 Revisorsberetning



20230511100336

NØKKELTALL

MNOK	31.12.22	31.12.21
Driftsinntekter	12 184	10 282
Verdiendring/avskrivninger eiendommer og finansielle instrumenter [1)]	364	4 369
Resultat før skattekostnad [2)]	4 300	7 815
Resultat før skattekostnad, verdiendring/avskrivninger og valuta [3)]	3 918	3 420
Egenkapital	67 758	65 053
Egenkapitalandel	57 %	56 %
Netto kontantstrøm fra drift [4)]	4 010	3 583
Likviditetsreserver [5)]	10 382	11 589
Avdrag neste 12 mnd	3 704	5 574
Rentebærende gjeld [6)]	30 987	30 850
Rente per balansedag	4,36 %	3,01 %
Belåningsgrad [7)]	27 %	28 %
Netto investeringer [8)]	2 238	2 660
Markedsverdi eiendommer [9)]	111 216	108 480
Leieinntektsnivå eiendommer [10)]	6 140	5 830
Avkastningskrav eiendommer (yield)	4,93 %	4,76 %
Omsetning eide kjøpesentre	75 632	66 619
RevPAR (Inntekt per tilgjengelige rom) (kroner) [11)]	597	345

1) Verdiendring investeringseiendommer + Verdiendring Finansielle instrumenter + Avskrivninger Rett til bruk eiendeler + Avskrivninger Eierbenyttede eiendommer + Nedskrivninger Eierbenyttede eiendommer. Inkluderer felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap
2) Inkludert skattekostnad i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap
3) Fratrukket skattekostnad i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap og netto valutagevinst
4) Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter - Kostnadsførte renter + Betalte renter + Betalte skatter - Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter
5) Bankinnskudd, aksjer o.l. + Ubenyttede lånerammer
6) Usikret del av rentebærende gjeld hhv. mnok 12.450 (31.12.22) og 13.363 (31.12.21)
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 7.070 (31.12.22) og 7.096 (31.12.21)
10) Markedsleie utleide og ledige lokaler

ÅRSBERETNING 2022

HOVEDPUNKTER:

DRIFTSINNTEKTER
Samlede driftsinntekter beløp seg til 12.184 millioner kroner (10.282).

RESULTAT
Resultat før skattekostnad ble 4.300 millioner kroner (7.815).

FINANSIELL POSISJON
Ved årsskiftet var konsernets egenkapital 67.758 millioner kroner (65.053) og egenkapitalandelen 57 % (56). Samlet likviditetsreserve var 10.382 (11.589) millioner kroner.

EIENDOMSPORTEFØLJEN
Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen ved utgangen av 2022 var 6.140 millioner kroner (5.830) og ledigheten var 4,4 % (4,6).

KJØPESENTEROMSETNING
Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet var 75,6 milliarder (66,6). Ved årsskiftet eide konsernet 70 kjøpesentre, og forvaltet 23 for andre eiere.

THON HOTELS
Thon Hotels hadde ved årsskiftet 13.386 rom (12.537) fordelt på 89 hoteller (83) i Norge og utlandet.

20230511003337

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 2022 er utarbeidet i samsvar med dette.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som vurderes å være av betydning for bedømmelse av konsernets stilling og resultat per 31.12.22.

RESULTAT- OG BALANSESAMMENDRAG

Finansiell stilling / Balanse per 31.12.22

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 118.330 millioner kroner (116.005), hvorav konsernets eiendomsportefølje beløp seg til 107.284 millioner kroner (105.477).

Eiendomsporteføljen består av investeringseiendommer med en verdi på 92.191 millioner kroner (90.230) og eierbenyttede eiendommer med en bokført verdi på 15.093 millioner kroner (15.247).

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 67.758 millioner kroner (65.053), og egenkapitalandelen var 57 % (56).

Konsernets rentebærende gjeld var 30.987 millioner kroner (30.850), og belåningsgraden 27 % (28).

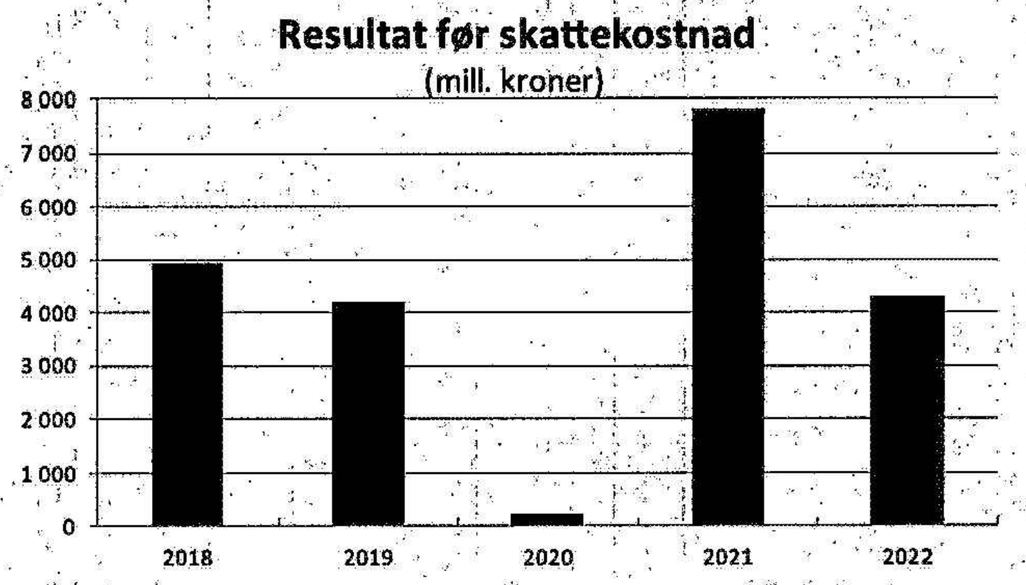
Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 4.276 millioner kroner (4.342).

Resultatsammendrag for 2022

Resultat før skattekostnad ble 4.300 millioner kroner (7.815).

Verdiendringer og avskrivninger på eiendomsporteføljen og finansielle instrumenter (inkludert FKV/TS) utgjorde 364 millioner kroner (4.369).

Resultat før skattekostnad og verdiendring/avskrivninger og valuta ble dermed 3.918 millioner kroner (3.420).

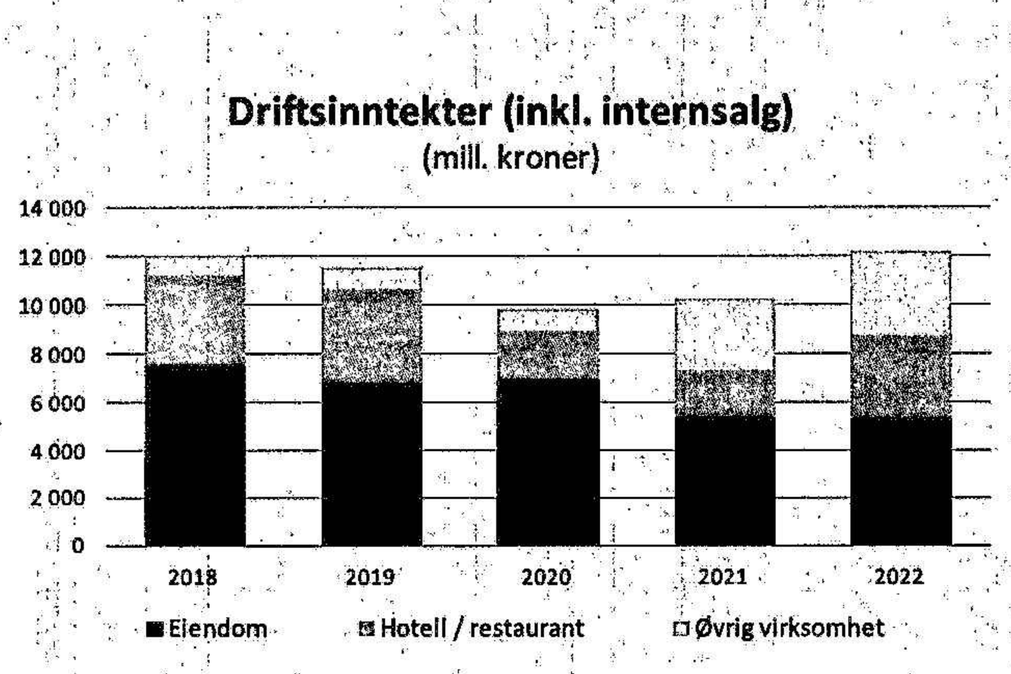


Driftsinntekter

Konsernets samlede driftsinntekter i 2022 utgjorde 12.184 millioner kroner (10.282), og fordeler seg på følgende inntekter fra konsernets virksomhetsområder:

Alle tall i millioner NOK	2022	2021
Leieinntekter i Thon Eiendom	4.882	4.478
Losjiinntekter i Thon Hotels	2.503	1.319
Boligsalg i Thon Eiendom	443	926
Varesalg i Thon Hotels / serveringssteder	902	559
Varesalg i øvrige virksomheter og industri	1.353	1.197
Andre driftsinntekter	2.101	1.802
SUM	**12.184**	**10.282**

Sammenlikningstallene påvirkes bl.a. av at det i 2021 ble inntektsført 86 millioner kroner som kontantstøtte fra norske og svenske myndigheter knyttet til koronapandemien (Se note 30).



Driftskostnader

Samlede driftskostnader i 2022 beløp seg til 7.901 millioner kroner (6.534), og kan splittes opp på følgende måte:

Alle tall i millioner NOK	2022	2021
Lønnskostnader	1.742	1.335
Vedlikeholdskostnader	529	356
Varekostnader utover boligsalg	1.080	834
Kostnader ved boligsalg i Thon Eiendom	383	700
Ordinære av- og nedskrivninger	833	707
Energikostnader	280	165
Andre driftskostnader	3.054	2.437
SUM	**7.901**	**6.534**

I 2022 mottok konsernet 58 millioner kroner (12) i lønnskompensasjon fra norske og svenske myndigheter knyttet til koronapandemien. (Se note 30).

Forvaltningsresultat

Forvaltningsresultat, som viser konsernets driftsresultat før verdiendringer av eiendomsporteføljen og finansielle instrumenter, beløp seg til 4.283 millioner kroner (3.748).

Verdiendringer av investeringseiendommer

Verdien av konsernets investeringseiendommer ble redusert med 286 millioner kroner (3.144).

Verdien på eiendomsporteføljen ble redusert hovedsakelig som følge av økt gjennomsnittlig avkastningskrav ved verdivurdering av eiendomsporteføljen.

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

Avskrivning 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 2022 utgjorde avskrivning av eierbenyttede eiendommer 412 millioner kroner (312).

Ved utgangen av 2022 ble verdien på konsernets portefølje av eierbenyttede eiendommer nedskrevet med 16 millioner kroner (0) som følge av at den samlede markedsverdien var lavere enn den balanseført verdi.

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

Konsernets andel av resultatet i FKV/TS beløp seg til 182 millioner kroner (528).

Nedgangen fra 2021 forklares i stor grad av at verdiendringer på investeringseiendommer og finansielle instrumenter i disse selskapene utgjorde -79 millioner (338).

Finansinntekter og kostnader

Konsernets netto finansposter utgjorde 121 millioner kroner (395), hvorav verdiendringer på finansielle instrumenter utgjorde 1.216 millioner kroner (1.255).

Netto rentekostnader beløp seg til 1.065 millioner kroner (949), og i tillegg utgjorde rentekostnader knyttet til leieforpliktelser på 34 millioner kroner (46).

Netto valutagevinst utgjorde 38 millioner kroner (158), og mottatt utbytte beløp seg til 5 millioner kroner (4).

Verdiendringer av finansielle instrumenter

Konsernets portefølje av finansielle instrumenter består av:

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

Konsernets finansielle instrumenter benyttes for å styre konsernets rente- og valutarisiko. For forklaring av de ulike finansielle instrumentene henvises det til note 19.

I 2022 økte de langsiktige markedsrentene i Norge, Sverige og i eurosonen. Verdien på den norske kronen styrket seg i forhold til svenske kroner, men svekket seg i forhold til euro.

Verdien på konsernets finansielle instrumenter og børsnoterte aksjer økte samlet sett med 1.216 millioner kroner (1.255).

20230511003338

Verdiendringene på de ulike finansielle instrumentene var som følger:

Verdiendring finansielle instrumenter	2022	2021
Renteswaper	1.365	1.031
Rente- og valutaderivater	-91	187
Valutaterminkontrakter	-37	30
Børsnoterte aksjer	-21	7
SUM	**1.216**	**1.255**

Kontantstrøm og likviditet

Netto kontantstrøm fra konsernets drift utgjorde 4.010 millioner kroner (3.583), mens netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter beløp seg til 3.278 millioner kroner (3.876).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -2.482 millioner kroner (-2.648), mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten med 179 millioner kroner (1.303).

Valutakurseffekten på bankbeholdningen var 6 millioner kroner (-9), og i 2022 økte dermed likviditetsbeholdningen redusert med 624 millioner kroner (-84).

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 10.382 millioner kroner (11.589).

Likviditetsreserven besto av kortsiktige plasseringer på 1.416 millioner kroner (809) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 8.966 millioner kroner (10.780).

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.

Resultat før skattekostnad ble 468 millioner kroner (344).

Årsresultatet ble 460 millioner kroner (342), og styret foreslår følgende disponering av morselskapets årsresultat:

Foreslått utbytte:	100 millioner kroner
Overført til annen egenkapital:	360 millioner kroner
Disponert resultat:	460 millioner kroner

Morselskapets eiendeler hadde ved årsskiftet en bokført verdi på 2.104 millioner kroner (1.711). Bokført egenkapital var 1.783 millioner kroner (1.422), og egenkapitalandelen var 85 % (83).

VIRKSOMHETSOMRÅDER

Eiendomsområdet

Samlede driftsinntekter i eiendomsområdet i 2022 var 7.954 millioner kroner (7.620) (inkl. internt salg).

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

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

Eiendomsporteføljen per 31.12.2022

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

- Investeringseiendommer, 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.

Investeringseiendommer

Verdien av konsernets investeringseiendommer var ved årsskiftet vurdert til 92.191 millioner kroner (90.230).

Verdivurderingen var basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 4,93 % (4,79).

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 15.093 millioner kroner (15.247).

Leieinntektsnivå per 31.12.2022

Konsernets samlede eiendomsportefølje hadde ved årsskiftet et leieinntektsnivå på 6.140 millioner kroner (5.830) (inkludert markedsleie på ledige lokaler).

Eiendomsporteføljen er fordelt på følgende segmenter:

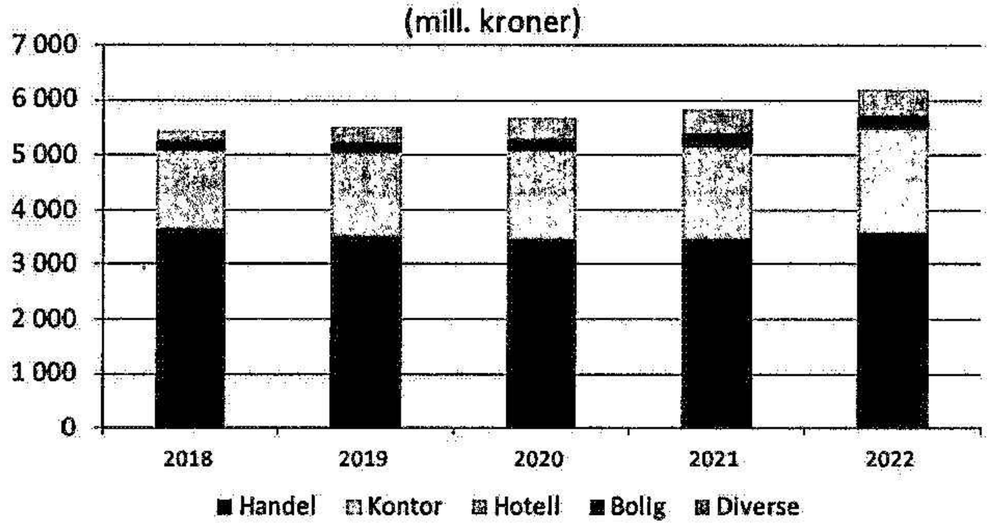
- 58 % Handel
- 15 % Hotell
- 15 % Kontor
- 4 % Bolig
- 8 % Diverse

Leieinntektene kommer fra følgende geografiske områder:

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

Per 31.12.2022 var ledigheten i eiendomsporteføljen 4,1 % (4,6).

Leieinntektsnivå
(mill. kroner)



Kjøpesenterområdet

Ved årsskiftet omfattet kjøpesenterområdet 93 kjøpesentre i Norge og i Sverige, hvorav 23 forvaltes for eksterne eiere.

Markedsposisjonen er sterk, og i kjøpesenterporteføljen inngår blant annet Norges 6 største kjøpesentre, og et av Sveriges største målt etter butikkomsetning.

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

Samlet butikkomsetning i konsernets kjøpesentre var i 2022 75,6 milliarder kroner, en økning på 14 % fra 2021.

Norge

I Norge økte butikkomsetningen med 4,8 % til 61,0 milliarder kroner.

Sverige

I Sverige var samlet butikkomsetning 14,4 milliarder svenske kroner, en økning med 73,5 % fra 2021.

I de svenske kjøpesentrene påvirkes sammenlikningstallene av at grensen til Sverige i praksis var stengt for norske kunder i store deler av 2021.

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

Konsernet har eierandeler i kjøpesentre, hoteller, boligeiendommer og øvrige næringseiendommer som eies gjennom FKV/TS.

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

Ved årsskiftet var konsernets andel av leieinntektsnivået i disse selskapene 410 millioner kroner (385), og konsernets andel av eiendomsverdiene er vurdert til 6.999 millioner kroner (7.063).

HOTELL

Hotell- og restaurantområdet

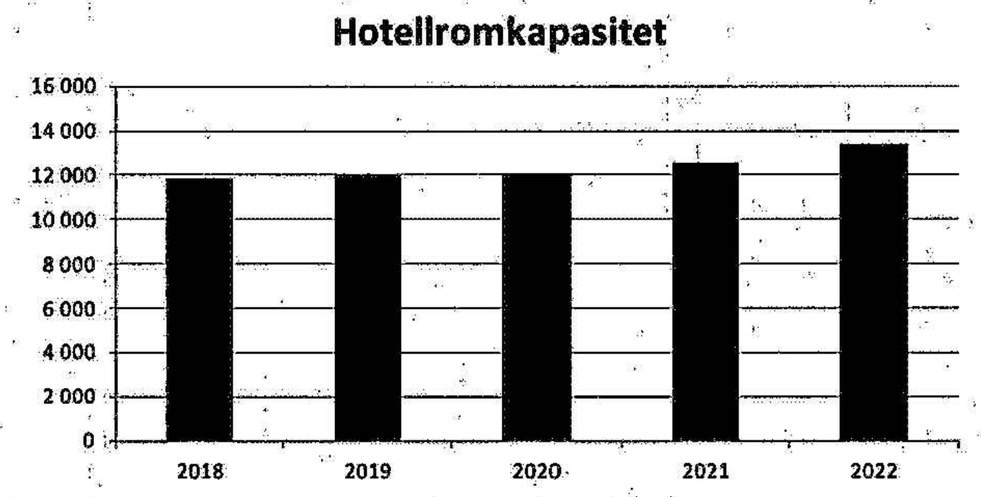
Driftsinntektene i hotellområdet (inkl. internsalg) var 4.306 millioner kroner (2.654), inkludert 196 millioner kroner (90) i driftsinntekter fra frittstående serveringssteder.

Thon Hotels

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

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

20230511100339



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.

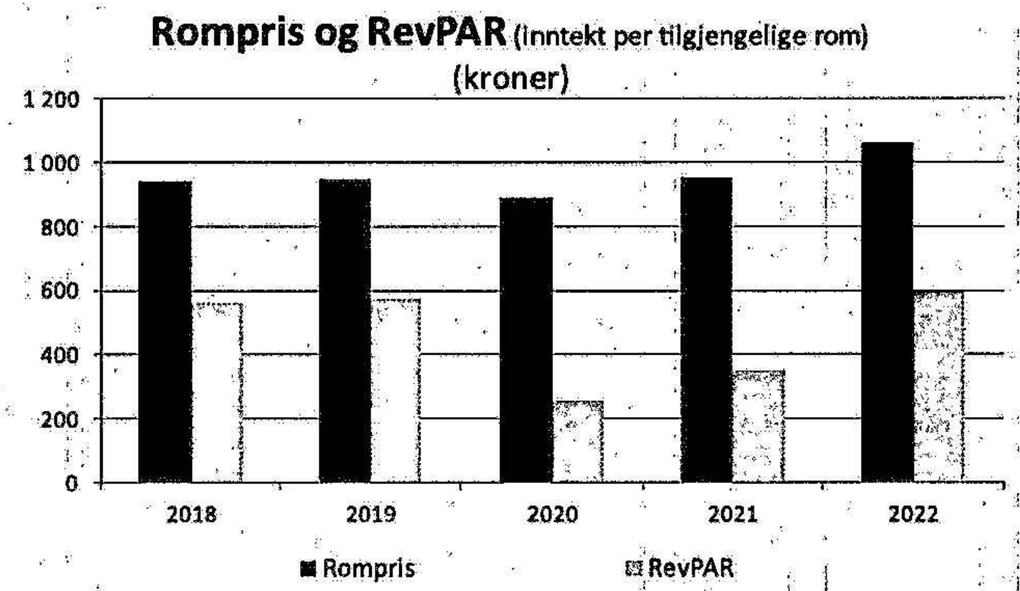
I utlandet har Thon Hotels 1.581 rom, fordelt på 5 hoteller og 2 appartementshoteller i Brussel, Belgia og 1 hotell i Rotterdam, Nederland.

Fordelt på de geografiske segmentene oppnådde Thon Hotels følgende nøkkeltall i 2022:

	Gjennomsn. rompris	Beleggs-prosent	RevPAR
Thon Hotels Norge (NOK)	1.057	57	598 (61 %)
Thon Hotels Brussel (EURO)	108	54	58 (263%)
Total Thon Hotels (NOK)	1.061	56	597 (73 %)

(Endring fra 2021 i parentes)

Thon Hotels oppnådde en betydelig resultatfremgang i 2022.



Øvrige virksomhetsområder

Bedriftene utenfor forretningsområdene eiendoms- og hotellvirksomhet inngår i øvrige virksomheter. I 2022 var de samlede driftsinntektene 1.278 millioner kroner (1.073).

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

INVESTERINGER

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

Større eiendomskjøp

Amfi Drøbak City, Frogn

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

Amfi Drøbak City er en kjøpesentereiendom på ca. 20.000 kvadratmeter med 40 butikker i Frogn kommune, ca. 4 mil sør for Oslo.

Angvik Areal AS

I 3. kvartal økte konsernet eierandelen i Angvik Areal AS fra 27% til 70 %. Angvik Areal er et regionalt eiendomsselskap med en portefølje av hel- og deleide næringseiendommer med et samlet areal på ca. 60.000 kvadratmeter i tillegg til et betydelig tomteareal. Mer informasjon finnes i note 5.

Karl Johans gate 2, Oslo

I 2. halvår økte konsernet eierandelen i eiendommen fra 55 % til 100 %. Karl Johans gate 2 er en kombinert handels- og kontoreiendom på 5.300 kvadratmeter lokalisert ved Jernbanetorget i Oslo sentrum.

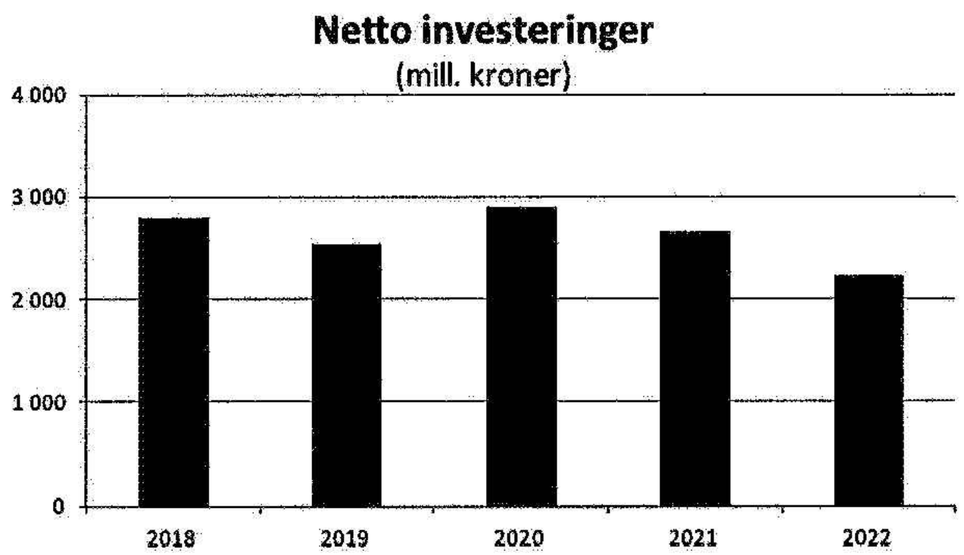
Sørlandssenteret, Kristiansand

I 4. kvartal ble det inngått avtale om å overta resterende 50 % av Sørlandssenteret i Kristiansand kommune. Etter overtakelsen i januar 2023 er Olav Thon Eiendomsselskap eneeier av Sørlandssenteret.

Sørlandssenteret, som er lokalisert 12 km nordøst for Kristiansand, er det største kjøpesenteret i Agder fylke.

I 2022 var den samlede leietakeromsetningen 2,9 milliarder kroner og Sørlandsenteret var dermed Norges 6. største kjøpesenter målt etter omsetning. I 2022 oppnådde senteret leieinntekter på 137 millioner kroner.

Amfi Ulsteinvik
Det ble i 4. kvartal inngått avtale om å kjøpe Amfi Ulsteinvik, en kjøpesentereiendom som konsernet har forvaltet for ekstern eier i flere år. Kjøpesenteret, som ligger i Ulsteinvik i Møre og Romsdal fylke, har et bruttoareal på 12.000 kvm. og i 2022 hadde senteret leieinntekter på 14 millioner kroner. Kjøpesenteret ble overtatt medio januar 2023.



EIENDOMSUTVIKLING

Større eiendomsprosjekter

Ferdigstilt

I løpet av året ble følgende større prosjekter ferdigstilt:
- 2 logistikkbygg på Gardermoen på 46.000 kvm.
- 1 nybygg i Oslo sentrum med 46 boliger for utleie.
- 1 boligprosjekt i osloområdet (Vestby) med 106 leiligheter.

Under oppføring
Ved inngangen til 2023 er følgende prosjekter under oppføring:

Lørenskog Storsenter, Lørenskog
Senteret utvides med 26.000 kvadratmeter handelsareal og i tillegg rehabiliteres 15.000 kvadratmeter av senterets eldre del. Siste byggetrinn ferdigstilles i 1. halvår 2023.

Amfi Vågen, Sandnes
Kjøpesentereiendommen på ca. 40.000 kvadratmeter fornyes og oppgraderes, bl.a. med nye arealer for servering og opplevelser. I tillegg utvides sentret med ytterligere 750 kvadratmeter, som bl.a. skal inneholde en mathall. Siste del av utvidelsen ferdigstilles i 1. halvår 2023.

Thon Hotel Snø, Lørenskog
Hotell med 300 rom er under oppføring ved SNØ helårsarena for ski i Lørenskog i osloområdet. Hotellet ferdigstilles sommeren 2023.

Strømmen Verksted, Strømmen
Byggetrinn 2 med 102 leiligheter ferdigstilles i 1. halvår 2023.

Arnljot Gellines vei 1, Oslo
Eiendom sentralt i Oslo øst med et samlet areal på 2.500 kvadratmeter. Bygget med 22 boliger for utleie planlegges ferdigstilt i 2024.

I tillegg til de større eiendomsprosjektene gjennomføres det mindre oppgraderinger og fornyelser av konsernets eiendomsportefølje.

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 39.954 millioner kroner (41.631), hvorav ubenyttet del utgjorde 8.966 millioner kroner (10.780).

Rentebærende gjeld var dermed 30.987 millioner kroner (30.850).

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 14.079 millioner kroner (16.873), fordelt på:

Norge: 13.134 millioner NOK (14.580)
Sverige: 1.000 millioner SEK (2.250)

Andelen av rentebærende gjeld opptatt i kapitalmarkedet var dermed 45 % (45).

20230511003340

ORGANISASJON OG ARBEIDSMILJØ

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

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

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

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

Styret vurderer ovennevnte forhold og det generelle arbeidsmiljøet som tilfredsstillende.

Ved utgangen av 2022 var det 2.703 årsverk i Olav Thon Gruppen konsernet. Morselskapet Olav Thon Gruppen AS hadde ved samme tidspunkt ingen ansatte.

Antall årsverk fordelte seg med 2.283 i Norge, 315 i Belgia, 25 i Nederland og 80 i Sverige. Av konsernets ansatte er 48 % kvinner og 52 % menn.

I 2022 utgjorde sykefravær i konsernet 6,5 % (5,0).

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

Selskapets styre består av 5 menn og 2 kvinner.

Kjetil Nilsen ble i april ansatt som administrerende direktør i selskapet og konsernsjef i Olav Thon Gruppen. Kjetil Nilsen har vært ansatt i Olav Thon Gruppen siden 1995, og kommer fra stillingen som konserndirektør teknisk og medlem av konsernledelsen.

Styret takker avtroppende administrerende direktør Dag Tangevald-Jensen for solid innsats i en årrekke.

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.

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, og dokumenteres i en årlig bærekraftsrapport som utarbeides i henhold til rammeverket fastsatt i det Globale Rapporterings Initiativet (GRI).

Olav Thon Gruppen besluttet i 2022 en bærekraftstrategi som tydeliggjør konsernets ambisjoner, mål og planer for bærekraftsarbeidet frem til 2030.

For ytterligere informasjon om dette arbeidet og bærekraftsrapporten henvises det til konsernets nettside olavthon.no

ÅPENHETSLOVEN

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

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

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

Thon Holding vil publisere «Redegjørelse for aktsomhetsvurderingene knyttet til åpenhetsloven» på konsernets nettside olavthon.no innen lovens frist.

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 næringseiendom i 2022

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

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

Leieprisene på kjøpesentereiendommer viste i hovedsak en stabil utvikling.

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

Konsernets markedsrisiko

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

Leieprisene viste en stabil utvikling for kjøpesentereiendom og en stabil eller svakt økt leie for næringseiendom.

Markedsrisikoen i hotellmarkedet omtales i senere avsnitt.

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

Det norske hotellmarkedet i 2022

2022 var et godt år for reiselivsnæringen på tross av at det fremdeles var nasjonale smittevernstiltak i Norge i deler av 1. kvartal.

Etterspørselen etter hotellrom økte og antall overnattinger ved norske hoteller var 23,9 millioner, en økning med 46 % fra 2021. Antall overnattinger var imidlertid 4 % lavere enn i 2019.

Gjennomsnittlig rompris i Norge økte med 13 % til 1.197 kroner, mens belegget økte med 11 prosentpoeng til 51 %.

Nøkkeltallet RevPAR (Revenue Per Available Room) økte med 44 % til 610 kroner. RevPAR for 2022 er 11 % høyere enn i 2019.

Hotellmarkedet deles inn i følgende tre hovedsegmenter, som hadde en noe ulik utvikling i 2022:

Segment	Andel av total-markedet	Endring fra 2021 (prosentpoeng)
Ferie- og fritids-markedet	56,9 %	-0,4 %
Individuelle yrkesreisende	32,0 %	-2,2 %
Kurs- og konferanse-markedet	11,0 %	+2,6 %

Kilde: SSB

Markedsutviklingen i Oslo var i 2022 sterkere enn landsgjennomsnittet, og RevPAR for Oslo-hotellene økte med 103 % til 804 kroner. I Oslo var RevPar 9 % høyere enn i 2019.

Markedsrisiko knyttet til Hotellområdet

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

På bakgrunn av økt økonomisk usikkerhet både i Norge og internasjonalt antas det at hotellmarkedet vil svekke seg i tiden fremover.

Finansiell risiko

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

20230511003441

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 tilfredsstillende i 2022, på tross av relativt svake kredittmarkeder.

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

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

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

Den Europeiske Sentralbanken (ESB) økte styringsrenten i Euroområdet fra -0,5 % til 2,00 %, og den kortsiktige markedsrenten (3 mnd. EURIBOR) økte fra -0,57% til 2,51 % ved årsslutt. Den langsiktige markedsrenten (10 års swaprente) økte fra 0,29 % til 3,08 %.

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

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

Ved årsskiftet var kredittmarginen for 5 års usikret obligasjonslån i Norge til Olav Thon Eiendomsselskap indikert til 2,05 % (1,00), mens 12 måneders usikret sertifikatlån ble indikert til 1,25 % (0,30).

Konsernets finansielle risiko
Den finansielle risikoen kan igjen deles inn i:

- Likviditetsrisiko
- Rente- og valutarisiko
- Kredittrisiko

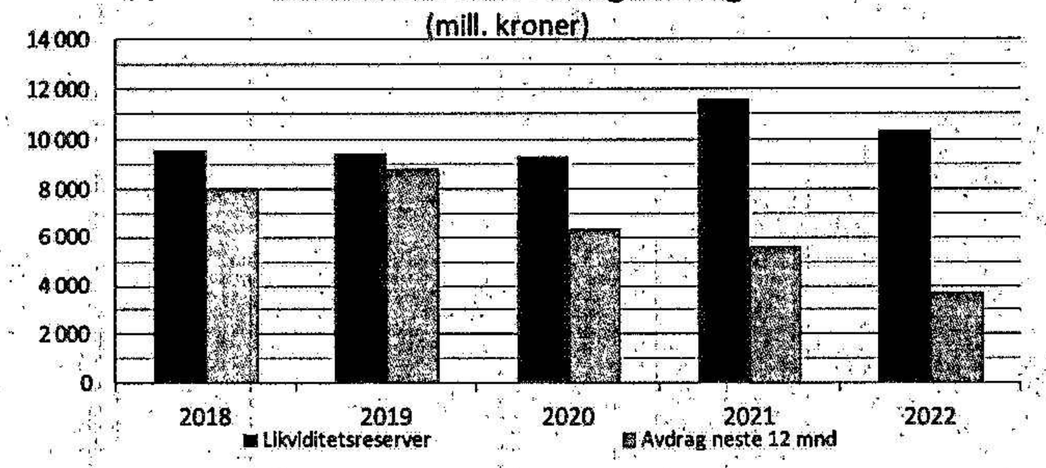
Beskrivelse av finansielle risikofaktorer og finansiell styring finnes i note 18 i årsrapporten. Nedenfor følger status ved årsskiftet for de ulike risikogruppene.

Likviditetsrisiko
Ved årsskiftet var konsernets samlede likviditetsreserve 10.382 millioner kroner (11.589).

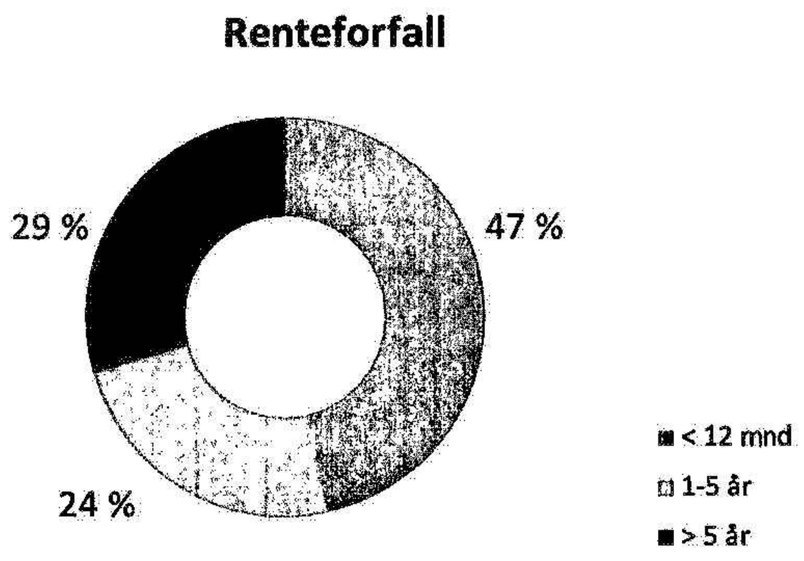
Konsernets rentebærende gjeld hadde ved årsskiftet en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,7 år (2,8), og 12 % (18) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

Per 31.12.2022 utgjorde likviditetsreserven 281 % (208) av gjeldsforfallet de neste 12 månedene.

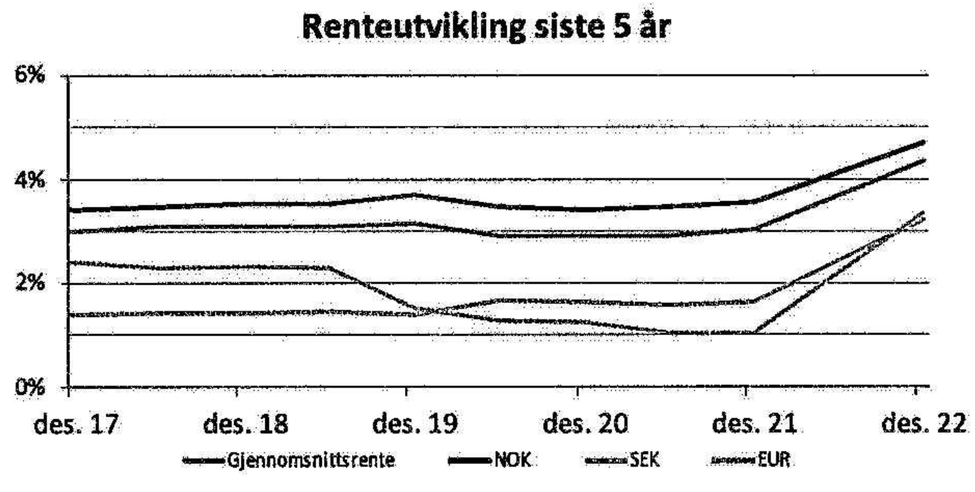
Likviditetsreserver og avdrag
(mill. kroner)



Renterisiko
Ved årsskiftet hadde konsernet en fastrenteandel med rentebinding utover 1 år på 53 % (55) med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,2 år (3,6).



Ved årsskiftet var konsernets gjennomsnittsrente 4,36 % (3,01).



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

Porteføljen av finansielle instrumenter var ved årsskiftet 25.258 millioner kroner (24.163), og hadde en markedsverdi på -143 millioner kroner (-1.417).

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 800 - 900 millioner kroner.

Valutarisiko

Ved årsskiftet var konsernets rentebærende gjeld på 30.987 millioner kroner (30.850) er fordelt på følgende valutaer:

	Andel av gjeld	Gj.snittsrente 31.12.22	Gj.snittsrente 31.12.21
Norske kroner	75 %	4,7 %	3,6 %
Svenske kroner	16 %	3,2 %	1,6 %
Euro	9 %	1,1 %	1,1 %
SUM	100 %	3,4 %	2,9 %

Kredittrisiko

Avsetning til tap for utleievirksomheten har vært tilnærmet uendret gjennom 2022. Realiserte kredittap har de senere år utgjort under 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 inne i en høykonjunktur og arbeidsledigheten har falt til lave nivåer, men det er tegn til lavere vekst i økonomien. Prisveksten har økt betydelig, og er vesentlig høyere enn Norges Banks inflasjonsmål.

For å dempe inflasjonen har Norges bank siden høsten 2021 økt styringsrenten fra 0 til 3,00 %, og signaliserer at renten vil bli økt videre for å dempe inflasjonen.

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

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

20230511003442

Oslo, 08.05.2023

Styret i Olav Thon Gruppen AS

Olav Thon Styrets formann	Sissel Berdal Haga Thon Styremedlem	Annette Hofgaard Styremedlem	Thomas E. Rønning Styremedlem
Geir Tore Thorvaldsen Styremedlem	Arne B. Sperre Styremedlem	Dag Tangevald-Jensen Styremedlem	Kjetil Nilsen Adm. direktør

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Olav Thon Gruppen AS, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i millioner kroner	Note	2022	2021
Leieinntekter	30	4 882	4 478
Losjiinntekter		2 503	1 319
Varesalg	6, 7	2 697	2 682
Andre driftsinntekter	6, 30	2 101	1 804
Sum driftsinntekter		**12 184**	**10 282**
Varekostnad	7	-1 463	-1 534
Lønnskostnad	8, 30	-1 742	-1 335
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	12, 28	-833	-707
Andre driftskostnader	8, 9	-3 863	-2 958
Sum driftskostnader		**-7 901**	**-6 534**
Forvaltningsresultat		**4 283**	**3 748**
Verdiendring investeringseiendommer	13, 28	-286	3 144
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2, 3, 4	182	528
Driftsresultat		**4 179**	**7 421**
Finansinntekter	10	88	178
Finanskostnader	10	-1 183	-1 038
Verdiendring finansielle instrumenter	11	1 216	1 255
Netto finansposter		**121**	**395**
Resultat før skattekostnad		**4 300**	**7 815**
Endring utsatt skatt	25	-549	-1 272
Betalbar skatt	25	-363	-339
Skattekostnad	25	**-912**	**-1 611**
Resultat		**3 388**	**6 204**
Andre inntekter og kostnader:			
Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:			
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		51	-404
Revaluering ved omklassifisering eiendommer		135	-
Skatt på utvidet resultat		-30	-
Totalresultat		**3 545**	**5 801**
Resultat tilordnet:			
Aksjonærer		2 739	5 116
Ikke-kontrollerende eierinteresser		649	1 089
Totalresultat tilordnet:			
Aksjonærer		2 924	4 778
Ikke-kontrollerende eierinteresser		621	1 023

20230511100343

Olav Thon Gruppen AS, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i millioner kroner	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
Investeringseiendommer	13, 21, 28	92 191	90 230
Eierbenyttede eiendommer	12	15 093	15 247
Rett til bruk eiendeler	28	295	317
Varige driftsmidler	12	1 279	1 237
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2, 3, 4	4 276	4 342
Finansielle anleggsmidler	14, 21	573	636
Sum anleggsmidler		**113 706**	**112 009**
Varer	15	907	795
Kundefordringer og andre fordringer	16, 21, 30	2 389	2 496
Bankinnskudd	17	1 328	704
Sum omløpsmidler		**4 624**	**3 996**
Sum eiendeler		**118 330**	**116 005**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	26	410	410
Annen innskutt egenkapital		86	86
Annen egenkapital		58 238	55 268
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		9 024	9 290
Sum egenkapital	20	**67 758**	**65 053**
Utsatt skatt	25	14 887	14 280
Leieforpliktelse	28	461	623
Langsiktig rentebærende gjeld	21, 22, 24	27 284	25 278
Annen langsiktig gjeld	19, 21, 22, 24	288	1 117
Sum langsiktig gjeld		**42 919**	**41 298**
Betalbar skatt	25	339	337
Kortsiktig rentebærende gjeld	21, 22, 24	3 704	5 573
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	21, 22, 24	3 610	3 743
Sum kortsiktig gjeld		**7 653**	**9 653**
Sum gjeld		**50 573**	**50 951**
Sum egenkapital og gjeld		**118 330**	**116 005**

Oslo, 08.05.2023

Styret i Olav Thon Gruppen AS

Olav Thon Styrets formann	Sissel Berdal Haga Thon Styremedlem	Annette Hofgaard Styremedlem	Thomas E. Rønning Styremedlem
Geir Tore Thorvaldsen Styremedlem	Arne B. Sperre Styremedlem	Dag Tangevald-Jensen Styremedlem	Kjetil Nilsen Adm. direktør

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Olav Thon Gruppen AS, KONSERNREGNSKAP

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i millioner kroner	Note	2022	2021
Resultat før skattekostnad		4 300	7 815
Verdiendring investeringseiendom	13	275	-3 156
Verdiendring finansielle instrumenter	19	-1 237	-1 248
Verdiendring aksjeinvesteringer	11	21	-7
Kostnadsførte renter	10	1 147	1 005
Betalte renter		-1 120	-1 001
Betalte skatter		-361	-181
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2, 3, 4	-182	-528
Ordinære avskrivninger/nedskrivninger	12	833	707
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter		-398	470
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		**3 278**	**3 876**
Innbetalinger ved salg av investeringseiendom og varige driftsmidler		-	372
Utbetalinger ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler		-2 423	-2 777
Kjøp av datterselskap	5	-419	-122
Utbetalinger til andre investeringer		361	-120
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		**-2 482**	**-2 648**
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	23	14 343	19 138
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	23	-14 035	-20 240
Avdrag leieforpliktelser	23	-64	-57
Utbetaling av utbytte		-423	-143
Utbetaling ved kjøp av egne aksjer		-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		**-179**	**-1 303**
Valutakurseffekter bankbeholdning	6		-9
Netto endringer i bankinnskudd		**624**	**-84**
Bankinnskudd 1.1.		704	788
Bankinnskudd 31.12.		1 328	704
Utrukne kommitterte lånefasiliteter		8 966	10 780

20230511003344

Olav Thon Gruppen AS, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING OVER ENDRINGER I EGENKAPITAL

Beløp i millioner kroner	Aksje-kapital	Annen innskutt egen-kapital	Omregnings-differanser	Opptjent egenkapital	Sikrings- og revalueringsreserve	Majoritets-aksjonærenes andel av egenkapital	Ikke-kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2021	**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**
Resultat	-	-	-	2 739	-	2 739	649	3 388
Andre inntekter og kostnader	-	-	79	-	106	185	-28	157
Aksjeutbytte	-	-	-	-225	-	-225	-198	-423
Kjøp egne aksjer*	-	-	-	183	-	183	-579	-396
Andre endringer	-	-	-	88	-	88	-110	-22
Egenkapital 31.12.2022	**410**	**86**	**490**	**57 654**	**94**	**58 734**	**9 024**	**67 758**

*Olav Thon Gruppen eier 73,9 % av utstedte aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA, men eierandelen justert for kjøp av egne aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA er 75,4%.

OLAV THON GRUPPEN, KONSERNREGNSKAP

NOTER

(i talloppstillingene er alle beløp i hele millioner kroner)

GENERELT

Olav Thon Gruppen AS er et aksjeselskap registrert i Norge. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Stenersgata 2A i Oslo. Olav Thon Gruppen AS konsernregnskap for regnskapsåret 2022 ble vedtatt i styremøte den 08.05.2023.

Konsernets virksomhet er i hovedsak erverv, utvikling og utleie av næringseiendommer 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 regnskapsskikk.

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

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

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

NYE OG ENDREDE STANDARDER

Endringer i standarder og fortolkninger med ikrafttredelse 1. januar 2022 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.

20230511003345

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

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

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

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

Tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter

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

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

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

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

Prinsipper for inntektsføring

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

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

Driftsinntekter fra kontrakter med kunder
Innregning av inntekter reflekterer overføring av varer eller tjenester til kunden, på det tidspunktet kunden oppnår kontroll over en vare eller tjeneste, og dermed har muligheten til å bestemme bruken av og kan motta fordelene fra varen eller tjenesten. Driftsinntekter fra kontrakter med kunder innregnes med det beløp som reflekterer hva konsernet forventer å motta for varen eller tjenesten. Konsernet har konkludert med at det er prinsipal 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 representere frittstående salgspriser. Variable vederlag medtas i transaksjonsprisen når det er svært sannsynlig at en betydelig reversering av innregnede inntekter ikke vil finne sted når usikkerheten knyttet til det variable vederlaget opphører.

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

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

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

Inntekter fra varer som leveres på et bestemt tidspunkt:

- Inntekter solgte boliger
- Varesalg i hovedsak knyttet til såpeproduksjon

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

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

Agent- prinsipal vurdering
Konsernet har vurdert hvorvidt det er agent eller prinsipal 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 prinsipal.

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 ferdigstillelse, 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 allokeres 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 ferdigstillelse og overlevering, og det er først på dette tidspunktet boligen går fra å være varelager til å bli salgsinntekt med tilhørende fordring.

20230511003346

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. Verdsettelsen 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 tilfredsstiller 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 driftsløsøre. 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 bruksretteiendel for alle sine leieavtaler, med unntak av kortsiktige leieavtaler og eiendeler med lav verdi. For disse leieavtalene innregner konsernet leiebetalingene som andre driftskostnader i resultatregnskapet når de påløper.

Leieforpliktelser
Konsernet måler leieforpliktelser på iverksettelsestidspunktet til nåverdien av alle faste leiebetalinger over leieperioden. Leieperioden representerer den uoppsigelige perioden av leieavtalen, i tillegg til forlengelsesopsjoner og termineringsrettigheter dersom det er rimelig sikkert at disse vil utøves. Konsernet inkluderer ikke variable leiebetalinger i leieforpliktelsen, men innregner dette i resultatregnskapet.
Leieforpliktelsen måles etterfølgende ved å redusere den balanseførte verdien for å gjenspeile utførte leiebetalinger, og måle den balanseførte verdien på nytt for å gjenspeile eventuelle revurderinger eller endringer av leieavtalen, eller for å reflektere justeringer i leiebetalinger som følger av justeringer i indekser eller rater.
Da den implisitte renten i leieavtalen ikke er kjent, beregnes leieforpliktelsen og renter på leieforpliktelsen basert på marginal lånerente. Diskonteringsrenten fastsettes basert på den marginale lånerenten for det aktuelle selskapet som har inngått leieavtalen og hensyntar lengden på leieavtalen og eiendommens attraktivitet.

Bruksretteiendeler
Konsernet har i hovedsak leieavtaler knyttet til hotellbygg, og festing av tomter og lokaler/seksjoner i forbindelse med kjøpesenterdrift. Konsernet måler bruksretteiendeler til anskaffelseskost, som representerer verdien av leieforpliktelsen justert for eventuelle forskuddsbetalinger. Bruksretteiendelene 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 bruksretteiendelene er verdiforringet og for å regnskapsføre eventuelle påviste tap ved verdifall. Bruksrettighetene som er klassifisert som investeringseiendom verdsettes til virkelig verdi etter til IAS 40.

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

Finansielle instrumenter

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

Finansielle eiendeler
Konsernets finansielle eiendeler består av utlån og bankinnskudd, fordringer som stammer fra den ordinære driften, samt derivater dersom virkelig verdi er høyere enn null. Klassifiseringen av finansielle eiendeler ved førstegangsinnregning avhenger av karakteristika ved de kontraktsmessige kontantstrømmene til eiendelen, og hvilken forretningsmodell konsernet legger til grunn i styringen av sine finansielle eiendeler.

Konsernet klassifiserer sine finansielle eiendeler i følgende kategorier:

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

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

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

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

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

20230511003417

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Omregningsdifferanser

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

Utbytte

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

Skattekostnad

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

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

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

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

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

Innskuddsbasert pensjonsordning

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

Kontantstrømoppstilling

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

Hendelser etter balansedagen

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

ENDRINGER I STANDARDER OG FORTOLKNINGER MED FREMTIDIG IKRAFTTREDELSE

IASB har vedtatt flere endringer i standarder og fortolkninger med ikrafttredelse fra 1. januar 2023 eller senere. Konsernet har ikke tidlig implementert noen slike endringer. Ingen vedtatte endringer i standarder eller fortolkninger med fremtidig ikrafttredelse, forventes å ha vesentlig effekt for konsernregnskapet.

20230511003148

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 Investeringseiendom
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 regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger
Note 32 Hendelser etter balansedagen

Note 1 Datterselskaper (DS)

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

20230511100349

Note 1 Datterselskaper (DS) (forts.)

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings-kontor	Eierandel/ stemmerett 2022	Eierandel/ stemmerett 2021
Thon Eiendomsdrift AS	Eiendom	1985	Oslo	100 %	100 %
Thon Flex AS	Eiendom	2018	Oslo	100 %	100 %
Thon Gardermoen AS	Hotelldrift	2006	Oslo	100 %	100 %
Thon Gjenbruk AS	Øvrige	2020	Oslo	100 %	100 %
Thon Hotellbygg AS	Eiendom	1990	Oslo	100 %	100 %
Thon Hotels AB	Hotelldrift	2007	Sverige	100 %	100 %
Thon Hotels AS	Hotelldrift	2005	Oslo	100 %	100 %
Thon Hotels Salg AS	Hotelldrift	2015	Oslo	100 %	100 %
Thon Hotelleiendom Bergen AS	Eiendom	2021	Bergen	100 %	100 %
Thon Netherland Holding BV	Hotelldrift/Eiendom	1994	Nederland	100 %	100 %
Thon Nordlys AS	Hotelldrift	2004	Oslo	100 %	100 %
Thon Property AB	Eiendom	2014	Sverige	100 %	100 %
Thon Ski AS	Eiendom	1993	Oslo	100 %	100 %
Thon Stanhope SA	Hotelldrift/Eiendom	1995	Belgia	100 %	100 %
Thon Sverige AB	Eiendom	2004	Sverige	100 %	100 %
Thon Eiendomsprosjekt AS	Øvrige	2019	Oslo	100 %	100 %
Thon Vica AS	Eiendom	2008	Oslo	100 %	100 %
Thongård AS	Eiendom	1988	Oslo	100 %	100 %
Torget 4 Molde AS[2)]	Eiendom	2022	Molde	90 %	27 %
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 %
Årø Næringspark AS[2)]	Eiendom	2022	Molde	90 %	27 %
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 %
Nygårdstangen Utvikling AS	Eiendom	2020	Bergen	100 %	100 %
Mitticity i Karlstad Fastighets AB	Eiendom	2014	Stockholm	100 %	100 %
Molde Storsenter AS	Eiendom	2008	Molde	100 %	100 %
OTE Eiendom AS	Eiendom	2019	Oslo	100 %	100 %
Sartor Storsenter AS	Eiendom	2015	Fjell	60 %	60 %
Straume Restaurantdrift AS	Øvrige	2019	Fjell	60 %	60 %
Thon Fastigheter AB	Eiendom	2014	Stockholm	100 %	100 %
Thon Norheim Eiendom AS	Eiendom	2015	Oslo	100 %	100 %
Thon Storo AS	Eiendom	1994	Oslo	100 %	100 %
Thon Straume AS	Eiendom	2015	Fjell	100 %	100 %
Thon Åsane AS	Eiendom	2012	Oslo	100 %	100 %
Time Park Service AS	Øvrige	2007	Oslo	100 %	100 %
Vannkanten Badeland AS	Øvrige	2010	Bergen	89 %	89 %
Vestkanten AS	Eiendom	2010	Bergen	89 %	89 %
Åsane Storsenter DA	Eiendom	2016	Ulset	100 %	100 %

Note 1 Datterselskaper (DS) (forts.)

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

[1)] Selskapet er solgt fra Amfi AS til Thon Holding AS i 2022.

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

[3)] Selskapet er anskaffet i 2022.

Morselskapet 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 (43), og er regnskapsført i konsernet.

20230511003550

Note 2 Felleskontrollert virksomhet (FKV)

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

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings-kontor	Eierandel/ stemmerett 2022	Eierandel/ stemmerett 2021
Thon Holding konsern					
A9 Palékaia AS	Eiendom	2013	Oslo	50 %	50 %
Angvik Ekornes Eiendom AS[1)]	Eiendom	2022	Molde	50 %	0 %
Linne Hotel AS	Hotelldrift	2007	Oslo	50 %	50 %
Morast Fastighets AB	Eiendom	2012	Sverige	50 %	50 %
Statsråd Mathiesensvei 10 AS	Eiendom	2010	Oslo	50 %	50 %
Statsråd Mathiesensvei 8 AS	Eiendom	2010	Oslo	50 %	50 %
Storsenter Bingodrift AS	Øvrige	2005	Oslo	50 %	50 %
TOL eiendom AS	Eiendom	2013	Oslo	50 %	50 %
Vestheimgaten 2 AS	Eiendom	2005	Oslo	50 %	50 %
Vettre Hotell Drift AS	Hotelldrift	2000	Oslo	50 %	50 %
Vettre Hotell Eiendom AS	Eiendom	2000	Oslo	50 %	50 %
Vårsøg Hotell Eiendom AS	Eiendom	2015	Oslo	50 %	50 %
Turufjell AS	Eiendom	2017	Flå	50 %	50 %
Turufjell Drift AS	Eiendom	2018	Flå	50 %	50 %
Turutunet AS	Eiendom	2019	Flå	50 %	50 %
Gotaas Utvikling AS	Eiendom	2021	Jessheim	50 %	50 %
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 %
Sørlandssenteret DA Konsern	Eiendom	2009	Bergen	50 %	50 %
Sørlandssenteret DA	Eiendom	2009	Bergen	50 %	50 %
Sørlandssenteret Eiendom AS	Eiendom	2009	Bergen	50 %	50 %
Amfi AS Konsern					
Elvegaten Eiendom AS	Eiendom	2012	Surnadal	50 %	50 %
AmCo Eiendom AS Konsern	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Fauske AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Årnes AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Elverum AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	50 %
Frustuvegen 1 AS[2)]	Eiendom	2022	Surnadal	50 %	0 %
Amfi Bygg Eidsvoll AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	50 %
Sogningen Storsenter AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	50 %
Dølastugu Eiendom AS	Eiendom	2009	Surnadal	25 %	25 %
AmCo Bygg Nærbø AS	Eiendom	2008	Surnadal	25 %	25 %
AmCo Bygg 2 Nærbø AS	Eiendom	2008	Surnadal	25 %	25 %
Coop Rørvik Eiendom AS	Eiendom	2011	Surnadal	25 %	25 %
Skippergata 1 AS	Eiendom	2013	Surnadal	25 %	25 %
Orkland Kjøpesenter AS Konsern	Eiendom	2016	Surnadal	50 %	50 %
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)] Den 1. juli 2022 kjøpte Thon Holding AS seg opp fra 27% til 90% i Angvik Areal AS. Viser til note 5.

[2)] Selskapet er anskaffet i 2022.

Note 2 Felleskontrollert virksomhet (FKV) (forts.)

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

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

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

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
Kortstiktig 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.

20250311005251

Note 2 Felleskontrollert virksomhet (FKV) (forts.)

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

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

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**

Note 3 Tilknyttede selskaper (TS)

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

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

Note 3 Tilknyttede selskaper (TS) (forts.)

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

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

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

2021	Angvik Areal AS	Harald Kværner Eiendom AS	Angvik Areal AS	Harald Kværner Eiendom AS	Andre tilknyttede selskaper	Sum tilknyttede selskaper
Driftsinntekter	33	127	9	43	56	108
Verdiendring inv.eiendom	-7	-44	-2	-15	-12	-29
Verdiendring finansielle instr.	-	-	-	-	-	-
Kostnader	-20	-58	-5	-20	-39	-64
Skattekostnad	-1	-5	-0	-2	-2	-4
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.

Note 4 Balanseførte verdier felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper

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

20230511003552

Note 5 Oppkjøp

Eiendelskjøp

2022

Følgende oppkjøp av datterselskaper er foretatt:

Navn	Virksomhet	Eierandel/ stemmerett	Kommune	Dato for overtagelse	Anskaffelses-kost	Driftsinntekt innregnet	Resultat innregnet
Sameiet Karl Johansgt 2	Eiendom	100 %	Oslo	15.12.2022	141	7	30
Holterveien 1-3 AS	Kjøpesenter	100 %	Surnadal	17.02.2022	222	11	5
Holterveien 7 AS	Kjøpesenter	100 %	Surnadal	17.02.2022	19	1	1
Stokkeholm Eiendom Moa AS	Kjøpesenter	100 %	Surnadal	01.04.2022	9	1	1
Storgata 34 AS	Kjøpesenter	100 %	Surnadal	15.12.2022	13	0	0
Sum oppkjøp					**404**	**20**	**37**

	Bokførte verdier i selskapene	Merverdi ved oppkjøp	Balanseførte verdier
Anleggsmidler	17	386	403
Finansielle anleggsmidler	9		9
Omløpsmidler	1		1
Bankinnskudd	1		1
Utsatt skatt	1		1
Langsiktig gjeld	8		8
Kortsiktig gjeld	1		1
Netto identifiserbare eiendeler og gjeld	**18**	**386**	**404**
Vederlag	404		
Bankinnskudd overdratt	1		
Netto utgående kontantstrømmer	**403**		

2021

Følgende oppkjøp av datterselskaper er foretatt:

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

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

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

Note 5 Oppkjøp (forts.)

Virksomhetskjøp

Angvik Areal konsern

Thon Holding AS har kjøpt 43 % i Angvik Areal AS med datterselskaper med effekt fra 1. juli 2022 og 1. september 2022 , og eierandelen i Angvik Areal konsern er etter transaksjonen innregnet med 90 % (se beskrivelse under av kjøp- og salgsopsjonen). Angvik Areal konsern er et konsern bestående av 35 hel- og deleide aksjeselskaper i tillegg til felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper, lokalisert i Molde.

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

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

Allokering av mindreverdien knyttet til oppkjøpet fordeler seg slik:

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

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

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

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

20230511003533

Note 6 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder

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

	2022	2021
Losjiinntekter	**2503**	**1319**
Inntekt solgte boliger (se note 7)	443	926
Inntekter fra hotell- og restaurantvirksomhet	902	559
Varesalg øvrig	1 353	1 197
Sum varesalg	**2 697**	**2 682**
Forvaltningshonorarer	113	89
Felleskostnader, viderebelastet leietaker	1 297	1 095
Øvrige driftsinntekter	691	619
Sum andre driftsinntekter	**2 101**	**1 804**

Leveringsforpliktelser
Under gis en beskrivelse av konsernets leveringsforpliktelser og tilhørende regnskapsføring:

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

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

	2022	2021
Resterende leveringsforpliktelser ved årets slutt	473	453
Sum	**473**	**453**

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

Note 7 Salg av boliger

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

Note 8 Lønnskostnader

	2022	2021
Lønninger	1 587	1 248
Arbeidsgiveravgift	243	183
Pensjonskostnader	69	54
Andre ytelser	48	30
Viderefakturert	-205	-179
Sum	**1 742**	**1 335**
Antall årsverk	2 703	2 388

Samlet lønn og annen godtgjørelse til administrerende direktør og ledende ansatte
Selskapet har ingen bonusavtaler, opsjoner, tegningsretter, eller andre former for godtgjørelse som er avhengig av verdiutviklingen i de enkelte selskaper i konsernet. Selskapet har ingen avtaler om garantilønn utover oppsigelsestiden.

			2022*	2021
Administrerende direktør har mottatt følgende ytelser (i hele tusen kroner):*	01.01-22.06	23.06-31.12	01.01-31.12	
Lønn	2 056	1 593	3 650	4 213
Pensjon	166	111	278	342
Annen godtgjørelse	79	100	179	191
Godtgjørelse til styret (i hele tusen kroner):			400	350

*Administrerende direktør er endret med effekt fra 23. juni 2022, som spesifisert i tabellen over.

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		2022	2021
(kostnadsførte beløp i hele tusen kroner, ekskl. mva.)	Lovpålagt revisjon	7 685	7 695
	Andre attestasjonstjenester	646	1 616
	Skatterådgivning	40	102
	Andre tjenester utenfor revisjon	639	744
	Sum	**9 010**	**10 157**

Note 9 Andre driftskostnader

	2022	2021
Vedlikeholdskostnader	529	356
Fremmedytelser	713	495
Felleskostnader (viderebelastet leietaker)	1 240	1 057
Felleskostnader (utleiers andel)	207	154
Leiekostnader	54	51
Energikostnader	280	165
Andre driftskostnader	839	680
Sum	**3 863**	**2 958**

20230511003354

Note 10 Finansinntekter og finanskostnader

	2022	2021
Renteinntekter	41	11
Valutagevinst	38	158
Utbytte	5	4
Andre finansinntekter	4	6
Sum finansinntekter	**88**	**178**
Rentekostnader obligasjonslån (regnskapsført til amortisert kost)	379	221
Rentekostnader sertifikatlån (regnskapsført til amortisert kost)	23	10
Rentekostnader derivater (regnskapsført til virkelig verdi)	280	469
Annen rentekostnad (regnskapsført til amortisert kost)	424	260
Rentekostnader leasing-gjeld	34	46
Valutatap	0	0
Andre finanskostnader	43	33
Sum finanskostnader	**1 183**	**1 038**

Valutaposter

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

Note 11 Verdiendring finansielle instrumenter

	2022	2021
Verdiendring rente- og valutaderivater	1 237	1 248
Verdiendring aksjeinvesteringer	-21	7
Sum	**1 216**	**1 255**

Note 12 Varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer

2022	Eierbenyttede eiendommer*	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.2022	16 790	257	4 064	21 111
Tilgang	383	49	351	782
Avgang	-228	-	-16	-244
Omregningsdifferanser	183	0	24	206
Anskaffelseskost per 31.12.2022	**17 127**	**306**	**4 422**	**21 856**
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2022	-1 990	-220	-3 206	-5 416
Omregningsdifferanser	-44	-1	-22	-68
Balanseført verdi per 31.12.2022	**15 093**	**85**	**1 194**	**16 372**
Årets avskrivninger	-412	-52	-290	-754
Årets nedskrivninger	-16	-1	-3	-19
Sum av- og nedskrivninger varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer	-427	-53	-293	-773
Avskrivninger rett til bruk eiendeler, se note 28				-60
Sum av- og nedskrivninger i resultatet				**-833**
Balanseført verdi av varige driftsmidler, pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 24).	6 532	-	-	6 532
Økonomisk levetid	10-100 år	5-10 år	3-10 år	
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

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

2021	Eierbenyttede eiendommer	Immatrielle eiendeler	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	

20230511003353

Note 13 Investeringseiendom

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

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

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

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

Oversikt bevegelser	**2022**	**2021**
Investeringseiendom - eiet - virkelig verdi 01.01	89 899	86 200
Investeringseiendom - rett til bruk eiendeler - virkelig verdi 01.01	331	339
Sum investeringseiendom - virkelig verdi 01.01	90 230	86 539
Tilgang ved kjøp og påkostninger	1 210	1 589
Tilgang og avgang selskaper	1 078	-246
Netto endring som følge av justering til virkelig verdi	-275	3 156
Netto endring rett til bruk eiendeler som følge av justering til virkelig verdi	-11	-12
Tilgang og avgang rett til bruk eiendeler	-130	3
Valutaeffekter	-271	-662
Overføringer til/fra eierbenyttet eiendom	356	-166
Andre endringer	3	29
Virkelig verdi ved utgangen av året	**92 191**	**90 230**
herav investeringseiendom - eiet	92 001	89 899
herav investeringseiendom - rett til bruk eiendeler	190	331
Balanseført verdi av investeringseiendom som er pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 24).	44 129	44 442

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

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

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

Note 14 Finansielle anleggsmidler

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

Note 15 Varer

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

Note 16 Kundefordringer og andre fordringer

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

Aldersfordelte kundefordringer		
Ikke forfalt	1 608	1 379
0-30	137	157
31-60	26	34
61-90	8	8
Over 90 dager	73	100
Sum	**1 852**	**1 677**

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

	2022	2021
Kontraktsforpliktelser		
Forskudd knyttet til salg av boliger	40	52
Forskudd for losjiinntekter og inntekter fra hotell- og restaurantvirksomheten	31	16
Sum	**71**	**68**

Konsernet har ikke kontraktseiendeler per 31.12.2022

20230511003556

Note 17 Bankinnskudd

	2022	2021
Bankinnskudd	1 327	703
Bundne midler	1	2
Sum	**1 328**	**704**

Note 18 Finansiell risikostyring

Finansielle risikofaktorer
Konsernets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: kredittrisiko, 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.

Kredittrisiko
Kredittrisiko vurderes på konsernnivå og er i hovedsak knyttet til risikoen for å bli påført tap som følge av at leietakerne ikke betaler avtalt leie. Det er innført rutiner som sikrer at utleie kun skjer til leietakere med tilfredsstillende kredittverdighet. Husleiebetaling sikres normalt med husleiedepositum eller betalingsgarantier fra banker med høy kredittverdighet. Konsernet har de senere år hatt relativt lave tap på leiekrav, og risikoen for at konsernet skal bli påført betydelige tap som følge av konkurser blant leietakerne, vurderes som moderat. Konsernet økte i pandemien avsetningen til tap som følge av usikkerhet rundt konsernets leietakere som ble rammet av koronapandemien. Konsernet vurderer at det i første halvdel av 2023 er noe usikkerhet knyttet til utviklingen for noen av konsernets leietakere på grunn av usikre markedsforhold. Realiserte tap har ikke økt vesentlig gjennom året, og konsernet vurderer at oppnådde leieinntekter i 2022 tilsier at betalingsevnen til leietakerne totalt sett vil opprettholdes. De senere år har husleietap utgjort under 0,5 % av konsernets leieinntekter. Kredittrisiko 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 kredittrammer i store nordiske finansinstitusjoner, og en betydelig portefølje av ubelånte eiendommer. Styret har fastsatt målsettinger for konsernets likviditetsreserver som både skal sikre finansiell handlefrihet til å kunne utnytte investeringsmuligheter raskt, og å bidra til å redusere den finansielle risikoen vesentlig. Konsernets målsetting er at likviditetsreserven skal kunne dekke 100 % av gjeldsforfall de neste 12 månedene. Per 31.12.22 er denne målsettingen oppfylt. Det foreligger finansielle covenantskrav (låneforutsetninger) i noen av konsernets banklåneavtaler knyttet til egenkapitalandel, rentedekningsgrad og belåningsgrad. Per 31.12.2022 oppfyller konsernet samtlige krav i låneavtalene. Konsernet har svært høy margin i forhold til de definerte covenantskrav, og risikoen for brudd på disse kravene vurderes som særdeles lav de nærmeste 12 måneder. Det er ikke covenantskrav knyttet til konsernets obligasjons- eller sertifikatlån. Det vises til note 24.

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

Note 18 Finansiell risikostyring (forts.)

Sensitivitet

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

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

Tabellen nedenfor viser hvilken hypotetisk resultateffekt 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 resultateffekt**	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Balanseført verdi	-30 988	-30 851	-168	-1 417	-30 988	-30 851
Fastrenteandel	53 %	55 %				
Endring basispunkter						
+25	-77	-77	161	230	84	153
+50	-155	-154	320	457	165	303
+100	-310	-309	630	901	320	592
+200	-620	-617	1 222	1 749	602	1 132

Valutarisiko

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

20230511100357

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.

Renteswapavtaler med fremtidig start: 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.

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.

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

Under følger et sammendrag over konsernets renteswapavtaler.

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

Note 19 Rente- og valutaderivater (forts.)

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

* Svenske kroner (SEK)
** Euro (EUR)

Note 20 Kapitalstruktur og egenkapital

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

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

	2022	2021
Rentebærende gjeld	30 987	30 850
Bankinnskudd	-1 328	-704
Netto gjeld	**29 659**	**30 146**
Egenkapital tilordnet aksjonærer i morselskapet	58 734	55 764
Sum egenkapital og netto gjeld	**88 394**	**85 910**
Gjeldsgrad	34 %	35 %

20230511100358

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.

31.12.2022	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Finansielle instrumenter til amortisert kost	Sum balanseført verdi	Sum virkelig verdi	Verd-settelses nivå
Eiendeler					
Finansielle anleggsmidler	125	449	573	573	1,3
Kundefordringer og andre fordringer		2 389	2 389	2 389	3
Bankinnskudd		1 328	1 328	1 328	3
Sum finansielle eiendeler	**125**	**4 165**	**4 290**	**4 290**	
Forpliktelser					
Obligasjonslån		13 701	13 701	13 153	1
Sertifikatlån		378	378	378	3
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 238	16 238	16 137	3
Leverandørgjeld og annen gjeld		4 430	4 430	4 430	3
Renteswaper (Derivater)	138		138	138	2
Sum finansielle forpliktelser	**138**	**34 748**	**34 886**	**34 236**	
Verdsettelsesnivå 1 (netto)	125	-13 701	-13 576		
Verdsettelsesnivå 2 (netto)	-138	-	-138		
Verdsettelsesnivå 3 (netto)	-	-16 881	-16 881		

31.12.2021	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Finansielle instrumenter til amortisert kost	Sum balanseført verdi	Sum virkelig verdi	Verd-settelses nivå
Eiendeler					
Finanslelle 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		

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

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

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

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

Det er ingen finansielle eiendeler eller forpliktelser som har blitt reklassifisert i 2022 slik at verdsettelsesmetoden har endret seg. Det er heller ingen overføringer mellom nivå 1 eller nivå 2 virkelig verdi målinger i 2022.

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

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

Note 22 Kortsiktig og langsiktig gjeld

	2022			2021		
	Kortsiktig gjeld	Langsiktig gjeld	Sum	Kortsiktig gjeld	Langsiktig gjeld	Sum
Obligasjonslån[1)]	2 411	11 290	13 701	2 683	12 465	15 148
Sertifikatlån	378	-	378	1 725	-	1 725
Gjeld til kredittinstitusjoner[1)]	244	15 994	16 238	575	12 813	13 388
Annen rentebærende	670	-	670	590	-	590
Sum rentebærende gjeld	**3 704**	**27 284**	**30 987**	**5 573**	**25 278**	**30 850**
Virkelig verdi renteswapavtaler (note 19)	62	76	138	402	975	1 377
Leverandørgjeld	711	-	711	668	-	668
Påløpne renter	76	-	76	49	-	49
Skyldige offentlige avgifter	278	-	278	305	-	305
Annen gjeld	2 483	212	2 695	2 318	142	2 460
Sum ikke rentebærende gjeld	**3 610**	**288**	**3 898**	**3 743**	**1 117**	**4 860**

[1)] Vektet gjennomsnittlig rente for konsernets rentebærende gjeld er 4,36 % (3,01), korrigert for inngåtte renteavtaler. Vektet gjennomsnittlig *rentebindingsperiode* 3,2 år (3,6).

Se note 18 for forklaring av konsernets finansielle risikostyring.

20230511100359

Note 23 Avstemming av forpliktelser fra finansieringsaktiviteter

		Langsiktig gjeld			Kortsiktig gjeld			
		Obligasjons-lån	Gjeld kreditt-insitiusjoner og andre	Lease-forpliktelser	Sertifikatlån	Obligasjons-lån	Gjeld kreditt-insitiusjoner og andre	Sum
Forpliktelser 01.01.2021		**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**
Opptak av rentebærende gjeld		1 500	8 947	-	3 278	-	618	14 343 *
Nedbetaling av rentebærende gjeld		-2 910	-6 455	-	-4 595	-	-76	-14 035 *
Økning av leieforpliktelser		-	-	-99	-	-	-	-99
Nedbetaling leieforpliktelser		-	-	-64	-	-	-	-64 *
Reklassifisering fra lang til kort		272	790	-	-	-272	-790	-
Valutakurseffekter		-37	-102	-	-30	-	-3	-171
Forpliktelser 31.12.2022	**Note 22**	**11 290**	**15 994**	**461**	**378**	**2 411**	**914**	**31 448**

* Avstembart mot kontantstrømoppstillingen under finansieringsaktiviteter.

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

Note 24 Forfallsstruktur finansielle forpliktelser

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

Tabellen viser nominelle kontantstrømmer inkludert renter.

31.12.2022	**Gjenværende periode**						
	0-1 år	**1-2 år**	**2-3 år**	**3-4 år**	**4-5 år**	**Mer enn 5 år**	**Sum**
Finansielle forpliktelser							
Gjeld til kredittinstitusjoner	963	3 451	11 901	819	611	215	17 960
Sertifikatlån	380	-	-	-	-	-	380
Obligasjonslån	2 967	2 529	3 213	1 507	1 606	3 816	15 639
Annen rentebærende gjeld	-	-	-	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen gjeld	3 549	-	-	-	-	212	3 760
Rentebytteavtaler (se note 19)	54	59	-25	-4	13	33	130
Sum	7 913	6 040	15 089	2 322	2 230	4 275	37 869

31.12.2021	**Gjenværende periode**						
	0-1 år	**1-2 år**	**2-3 år**	**3-4 år**	**4-5 år**	**Mer enn 5 år**	**Sum**
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

Pantstillelser og garantier mv.		**2022**	**2021**
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:	Gjeld til kredittinstitusjoner	16 210	13 358
	Sertifikatlån	-	-
	Obligasjonslån	2 328	4 130
	Annen rentebærende gjeld	-	-
	Sum	18 538	17 488
Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler:	Eierbenyttet eiendom	6 532	5 660
	Investeringseiendom	44 129	44 442

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:

	2022	2021
Utsatt skatt	14 887	14 280
Utsatt skattefordel	-0	0
Netto utsatt skatt	14 887	14 280

Endring i balanseført utsatt skatt:	2022	2021
Balanseført verdi 01.01.	14 280	13 093
Resultatført i perioden	551	1 272
Skatt ikke ført mot resultatet	-1	-85
Tilgang og avgang datterselskaper	27	-
Resultatført i utvidet resultat	30	-
Balanseført verdi 31.12.	14 887	14 280

	Anleggs-midler	Virkelig verdi /gevinster	Finansielle instrumenter	Omløps-midler	Avsetning for forpliktelser	Fremførbart underskudd	Sum
01.01.2021	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
Resultatført i perioden	258	31	317	-31	-5	-18	551
Skatt ikke ført mot resultatet	-1	-	-	-	-	-	-1
Tilgang og avgang datterselskaper	27	-	-	-	-	-	27
Resultatført i utvidet resultat	30	-	-	-	-	-	30
31.12.2022	4 109	10 972	-112	-59	67	-90	14 887

Midlertidige forskjeller som ikke inngår i grunnlaget for beregning av utsatt skatt	2022	2021
Ved inngangen til året	606	910
Oppkjøp	386	-
Andre forskjeller	-440	-303
Sum	552	606

Årets skattekostnad:	2022	2021
Betalbar skatt	363	339
Endring i utsatt skatt	549	1 272
Årets totale skattekostnad	**912**	**1 611**
Anvendt skattesats 22 %		

Avstemming mellom skattekostnad og regnskapsmessig overskudd	2022	2021
Resultat før skattekostnad	4 300	7 815
Regnskapsmessig resultat multiplisert med nominell skattesats 22 %	946	1 719
Justert skattesats Sverige 21,4 %, Belgia 25 %, Nederland 26 %	6	4
Skatt på resultat av andeler i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	-40	-116
Endret skattesats	-	-
Skatt på andre endringer	1	4
Bokført skattekostnad	912	1 611
Effektiv skattesats	21,22 %	20,61 %

20230511003600

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.	**2022 Antall aksjer**	**2021 Antall aksjer**
Olav Thon Stiftelsen	410 000	410 000
	100 %	100 %

(Beløp i hele kroner)	**2022**	**2021**
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 hotellbygg	Lokaler kjøpesenter	Parkering	Øvrige leieavtaler	Sum
Balanse 01.01.2021	231	64	84	23	**404**
Avskrivninger og verdiendringer	-27	-16	-11	-3	**-57**
Tilgang	-	-	-	-	**-**
Øvrige justeringer	-31	1	0	0	**-30**
Balanse 31.12.2021	173	49	74	21	**317**
Avskrivninger og verdiendringer	-29	-18	-12	-1	**-60**
Tilgang	-	17	2	-	**19**
Øvrige justeringer	27	-3	4	-9	**19**
Balanse 31.12.2022	171	45	68	11	**295**

Leieforpliktelser	2022	2021
Forfallsanalyse - kontraktuelle forpliktelser på udiskontert kontantstrøm		
Innen 1 år	91	101
Mellom 1 til 5 år	254	315
Mer enn 5 år	624	2 440
Sum udiskontert leieforpliktelse per 31.12.	969	2 856
Leieforpliktelse inkludert i balansen per 31.12.	523	682
Kortsiktig	62	59
Langsiktig	461	623
Beløp innregnet i resultatregnskapet		
Renter på leieforpliktelsen	34	46
Avskrivning og verdiendring bruksretteiendeler	60	57
Gevinst og tap knyttet til termineringer, nedskrivninger og andre endringer	-4	-2
Variable leiebetalinger som ikke er inkludert i beregningen av leieforpliktelsen	15	6
Tilleggsinformasjon		
Diskontert leieforpliktelse for forlengelsesopsjoner hvor utøvelse ikke er rimelig sikker	250	215
Vektet gjennomsnittlig marginal lånerente per 31.12.	6,03 %	6,66 %
Sum kontantstrøm betalt for leieavtaler	97	104

Leieavtaler hvor konsernet er utleier

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

Forfallsanalyse - minimumsinntekt for leieavtaler på udiskontert kontantstrøm

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

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

20230511100361

Note 29 Betingede forpliktelser

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

Note 30 Offentlige tilskudd og leiereduksjoner

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

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

Note 31 Vesentlige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger

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

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

For informasjon om investeringseiendommer henvises det til note 13.

Note 32 Hendelser etter balansedagen

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

ÅRSREGNSKAP

FOR

OLAV THON GRUPPEN AS

20230511003S2

OLAV THON GRUPPEN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i tusen kroner	Note	2022	2021
Driftsinntekter		**0**	**0**
Lønnskostnader	2	-456	-399
Andre driftskostnader	3	-1351	-1011
Driftskostnader		**-1 807**	**-1 410**
Driftsresultat		**-1 807**	**-1 410**
Finansinntekter	4	474 226	347 694
Finanskostnader	4	-4 175	-2256
Netto finansposter		**470 051**	**345 438**
Resultat før skattekostnad		**468 244**	**344 028**
Skattekostnad	7	-7 755	-2411
Resultat		**460 489**	**341 617**

BALANSE

Beløp i tusen kroner	Note	2 022	2021
EIENDELER			
Investering i datterselskaper	1	365 530	365 530
Sum anleggsmidler		**365 530**	**365 530**
Fordringer	6	1 738 662	1 345 076
Sum omløpsmidler		**1 738 662**	**1 345 076**
Sum eiendeler		**2 104 192**	**1 710 606**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	8,9	410 000	410 000
Annen innskutt egenkapital	9	85 829	85 829
Annen egenkapital	9	1 287 026	926 537
Sum egenkapital		**1 782 855**	**1 422 366**
Kortsiktig gjeld	5, 6	321 337	288 240
Sum gjeld		**321 337**	**288 240**
Sum egenkapital og gjeld		**2 104 192**	**1 710 606**

Oslo, 08.05.2023

Styret i Olav Thon Gruppen AS

Olav Thon Styrets formann	Sissel Berdal Haga Thon Styremedlem	Annette Hofgaard Styremedlem	Thomas E. Rønning Styremedlem
Geir Tore Thorvaldsen Styremedlem	Arne B. Sperre Styremedlem	Dag Tangevald-Jensen Styremedlem	Kjetil Nilsen Adm. direktør

OLAV THON GRUPPEN AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i tusen kroner	2022	2021
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Netto kontantstrøm fra drift	468 244	344 028
Betalte skatter	-2 411	-29
Endring i kundefordringer	0	1
Endring i leverandørgjeld	248	0
Endring i andre tidsavgrensninger	450	-1 167
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	**466 531**	**342 833**
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	152 054	
Netto endring konsernkonto bank	-393 585	-262 833
Utbetaling av utbytte	-225 000	0
Nedbetaling av rentebærende gjeld	0	-80 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	**-466 531**	**-342 833**
Netto endring i kontantstrøm	**0**	**0**
Kontanter og ekvivalenter ved periodens start	0	0
Kontanter og ekvivalenter ved periodens slutt	0	0
Ubenyttet del av kassekreditt og andre trekkrettigheter	0	0

20230511003S3

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 %	1 711 446	3 838 349	300 125
Olav Thon Eiendomsselskap ASA	Eiendom	2005	Oslo	71,9 %	2 300 116	4 069 549	65 405
Sum investering i datterselskaper							365 530

2 Lønnskostnader, godtgjørelser mv.

	2022	2021
Styregodtgjørelse	400	350
Arbeidsgiveravgift	56	49
Sum	**456**	**399**

	2022	2021
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	2022	2021
Lovpålagt revisjon	330	450
Andre attestasjonstjenester	62	16
Skatterådgivning	0	0
Andre tjenester utenfor revisjonen	0	0
Sum	**392**	**466**

3 Andre driftskostnader

	2 022	2021
Fremmedtjenester/innleid arbeidshjelp	1 024	996
Øvrige driftskostnader	327	15
Sum	**1 351**	**1 011**

20230511100364

4 Finansinntekter og -kostnader

	2 022	2021
Finansinntekter		
Renter fra konsernselskaper	27 845	4 324
Andre finansinntekter	446 381	343 370
Sum	**474 226**	**347 694**
Finanskostnader		
Renter til konsernselskaper	2 055	720
Andre rentekostnader	1 452	915
Andre finanskostnader	668	621
Sum	**4 175**	**2 256**

5 Kortsiktig gjeld

	2 022	2021
Annen rentebærende kortsiktig gjeld	212 055	60 000
Betalbar skatt	7 756	2 411
Annen gjeld til konsernselskap	100 000	225 000
Annen gjeld	1 526	829
Sum	**321 337**	**288 240**

6 Mellomværende med foretak i samme konsern

	2022	2021
Fordringer på konsernselskaper	1 738 662	1 345 076
Leverandørgjeld til konsernselskap	0	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskaper	100 000	225 000

7 Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik:	**2022**	**2021**
Betalbar skatt	7 755	2 411
Endring i utsatt skatt	0	0
Årets totale skattekostnad	**7 755**	**2 411**
Betalbar skatt fremkommer slik:		
Ordinært resultat før skattekostnad	468 243	344 028
Permanente forskjeller	-432 990	-333 069
Endring midlertidige forskjeller	0	0
Grunnlag betalbar skatt	35 253	10 959
Betalbar skatt	7 755	2 411

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 31.12.2022 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. Konsernregnskapet er publisert på selskapets nettside, www.olavthon.no.

9 Egenkapital

	Aksje-kapital	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital per 31.12.2021	410 000	85 829	926 537	1 422 366
Årets resultat			460 489	460 489
Avsatt utbytte			-100 000	-100 000
Egenkapital per 31.12.2022	**410 000**	**85 829**	**1 287 026**	**1 782 855**

10 Hendelser etter balansedagen

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

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

20230511100365

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Olav Thon Gruppen AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Olav Thon Gruppen AS.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Penneo Dokumentnøkkel: GMVIH-WV3MZ-AE0B0-WAWZP-BSFU3-MLW3I

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 rettvisende 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 Dokumentnøkkel: GMVIH-WV3MZ-A0BO-WAWZP-BSFU3-V3I

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.