

2021

Årsrapport
THON HOLDING



OLAV THON GRUPPEN

HOVEDPUNKTER 2021

Hovedpunktene i 2021 er som følger:

- Samlede driftsinntekter utgjorde 6.444 millioner kroner (5.267)
- Resultat før skattekostnad beløp seg til 3.318 millioner kroner (-346)
- Resultat før skattekostnad, verdiendring/avskrivninger og valuta utgjorde 1.440 millioner kroner (782)
- Konsernets egenkapital beløp seg til 34.211 millioner kroner (31.875), og egenkapitalandelen var 61 % (59)
- Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen var 2.560 millioner kroner (2.500) og ledigheten var 5 % (5)
- Thon Hotels hadde 12.537 rom (12.091) fordelt på 83 (80) hoteller i Norge og utlandet
- Konsernets likviditetsreserve var 3.375 millioner kroner (2.094)

INNHold

01	Nøkkeltall
02	Årsberetning
13	Årsregnskap konsern
17	Noter konsern
49	Årsregnskap morselskap
56	Noter morselskap
64	Revisors beretning

Thon Holding konsern

EIENDOM

Handel

Hotell og restaurant

Kontor og næring

Bolig

HOTELL OG RESTAURANT

Thon Hotels

Restauranter

ANNEN VIRKSOMHET

Industri

Parkering

Lotteri og spill

Grossist

NØKKELTALL

Beløp i MNOK	31.12.21	31.12.20
Driftsinntekter	6 444	5 267
Verdiendring/avskrivninger eiendommer og finansielle instrumenter ¹⁾	1 903	-940
Resultat før skattekostnad ²⁾	3 318	-346
Resultat før skattekostnad, verdiendring/avskrivninger og valuta ³⁾	1 440	782
Egenkapital	34 211	31 875
Egenkapitalandel	61 %	59 %
Netto kontantstrøm fra drift ⁴⁾	1 679	833
Likviditetsreserver ⁵⁾	3 375	2 094
Avdrag neste 12 mnd	3 524	1 701
Rentebærende gjeld ⁶⁾	12 022	12 296
Rente per balansedag	2,54 %	2,42 %
Belåningsgrad ⁷⁾	23 %	24 %
Netto investeringer ⁸⁾	2 102	1 980
Markedsverdi eiendommer ⁹⁾	51 745	48 832
Leieinntektsnivå eiendommer ¹⁰⁾	2 560	2 500
Avkastningskrav eiendommer (yield)	4,53 %	4,66 %
Omsetning eide kjøpesentre	11 620	11 358
RevPAR (Inntekt per tilgjengelige rom) (kroner) ¹¹⁾	345	254

1) Verdiendring investeringseiendommer + Verdiendring Finansielle instrumenter + Avskrivninger Rett til bruke iendeler + Avskrivninger Eierbenyttede eiendommer + Nedskrivninger Eierbenyttede eiendommer. Inkluderer felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap.

2) Inkludert skattekostnad i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap.

3) Fra trukket 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 2.805 (31.12.21) og 2.579 (31.12.20).

7) (Rentebærende gjeld - Bankinnskudd o.l.) / Markedsverdi eiendommer.

8) Kjøp/salg/påkostninger på eiendom + Kjøp/salg av selskaper + Driftsmidler + Andre investeringer (kjøp/salg).

9) Inkluderer markedsverdi av Investeringseiendommer og Eierbenyttede eiendommer. I tillegg eier konsernet gjennom felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap eiendommer med markedsverdi (konsernets andel) hhv. mnok 2.675 (31.12.21) og 2.326 (31.12.20).

10) Markedsleie utleide og ledige lokaler.

11) Thon Hotels.

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 forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og at årsregnskapet for 2021 er utarbeidet i samsvar med dette.

Forutsetningen bygger på oppnådde resultater fra den underliggende driften og en forventning om at en usikker markedsituasjon er forbigående. Det henvises til note 30 og 31 for omtale av usikkerheten og effekter på konsernets regnskap i lys av koronapandemien.

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

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

KORONAPANDEMIENS PÅVIRKNING PÅ THON HOLDING KONSERNET

Året 2021 ble påvirket av koronapandemien og smitteverntiltakene som ble innført, og Thon Holding konsernet ble i betydelig grad påvirket av dette.

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

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

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

Virksomhetenes utvikling i 2021 omtales under beskrivelse av virksomhetsområdene senere i rapporten.

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

Flere av konsernets virksomheter innenfor hotell- og restaurantområdet har mottatt kontantstøtte fra myndighetene, som er ytterligere beskrevet i note 30.

Mange av konsernets leietakere benyttet seg av støtteordninger fra myndighetene, og for ytterligere å

avhjelpe situasjonen innvilget konsernet tidsbegrensede leiereduksjoner til leietakere som ble vesentlig berørt av smitteverntiltakene.

På tross av pandemien oppnådde Thon Holding konsernet et godt resultat i 2021.

Med virkning fra februar 2022 er de aller fleste smitteverntiltakene fjernet, og samfunnet er i ferd med å normaliseres.

RESULTAT- OG BALANSESAMMENDRAG

Finansiell stilling / Balanse per 31.12.21

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 56.365 millioner kroner (54.137) hvorav konsernets eiendomsportefølje beløp seg til 48.785 millioner kroner (46.688).

Eiendomsporteføljen består av investeringseiendommer med en virkelig verdi på 35.313 millioner kroner (33.478), og eierbenyttede eiendommer med en bokført verdi på 13.472 millioner kroner (13.210).

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 34.211 millioner kroner (31.875), og egenkapitalandelen var 61 % (59).

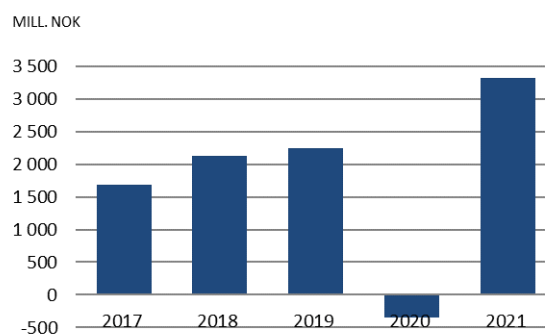
Konsernets rentebærende gjeld var 12.022 millioner kroner (12.296), og belåningsgraden 23 % (24).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 1.338 millioner kroner (983).

Resultatsammendrag for 2021

Resultat før skattekostnad ble 3.318 millioner kroner (-346).

RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD



Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter (inkl. verdiendringer i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper) utgjorde samlet 1.903 millioner kroner (-940).

Resultat før skattekostnad, verdiendring/avskrivninger og valuta utgjorde 1.440 millioner kroner (782).

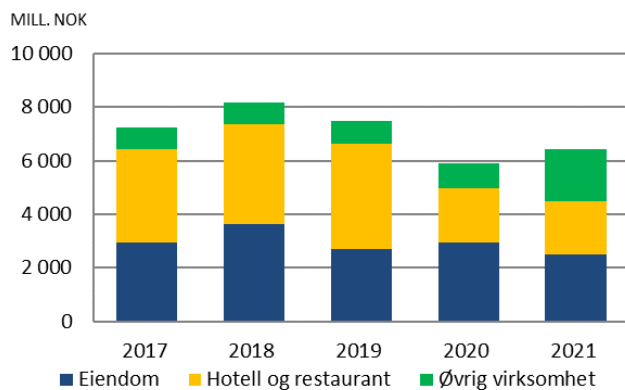
Driftsinntekter

Konsernets samlede driftsinntekter i 2021 utgjorde 6.444 millioner kroner (5.267), og dreier seg i hovedsak om følgende inntekter fra konsernets virksomhetsområder:

Alle tall i millioner NOK	2021	2020
Leieinntekter i Thon Eiendom	1.570	1.559
Boligsalg i Thon Eiendom	926	400
Losjiiinntekter i Thon Hotels	1.319	971
Varesalg i Thon Hotels	547	398
Varesalg øvrig og industri	1.158	992
Andre driftsinntekter	924	947
SUM	6.444	5.267

I andre driftsinntekter inngår 86 millioner kroner (225) i kontantstøtte fra norske myndigheter.

DRIFTSINNTEKTER (INKL. INTERNSALG)



Driftskostnader

Samlede driftskostnader i 2021 beløp seg til 5.209 millioner kroner (4.842), og kan splittes opp på følgende måte:

Alle tall i millioner NOK	2021	2020
Personalkostnader	1.175	1.118
Vedlikeholdskostnader	244	351
Varekostnader i Thon Hotels	848	644
Kostnader ved boligsalg i Thon Eiendom	700	386
Ordinære av- og nedskrivninger	713	926
Andre driftskostnader	1.529	1.417
SUM	5.209	4.842

Forvaltningsresultat

Konsernets forvaltningsresultat, som viser konsernets driftsresultat før verdiendringer av eiendomsporteføljen og finansielle instrumenter, beløp seg til 1.235 millioner kroner (425).

Verdiendringer av investeringseiendommer

Verdien av konsernets investeringseiendommer økte med 1.473 millioner kroner (-124).

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

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

Avskrivning 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 i h.t oppjustert kostmetode, og balanseført verdi avskrives over forventet brukstid.

I 2021 utgjorde avskrivning av eierbenyttede eiendommer 284 millioner kroner (345).

Ved utgangen av 2021 vurderes markedsverdien på porteføljen av eierbenyttede eiendommer å være høyere enn balanseført verdi.

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

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

Konsernets andel av resultatet i FKV/TS beløp seg til 246 millioner kroner (40). Økningen fra i fjor forklares i hovedsak av at verdiendringer på investeringseiendommer og finansielle instrumenter i disse selskapene utgjorde 202 millioner (6).

Finansinntekter og -kostnader

Konsernets netto finanskostnader utgjorde 270 millioner kroner (519).

Netto rentekostnader utgjorde 312 millioner kroner (297). Netto valutagevinst beløp seg til 45 millioner kroner (-165), og mottatt utbytte beløp seg til 43 millioner kroner (3).

Rentekostnader knyttet til leieavtaler iht. IFRS 16 utgjorde i tillegg 48 millioner kroner (52).

Verdiendringer av finansielle instrumenter

Konsernets portefølje av finansielle instrumenter består av:

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

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

I 2021 økte kursen på konsernets aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA (7,9 millioner) med 7 %.

Verdien på konsernets finansielle instrumenter og børsnoterte aksjer økte med 634 millioner kroner (-168).

Verdiendringene på de ulike finansielle instrumentene var som følger:

Verdiendring finansielle instrumenter	2021	2020
Renteswaper	306	-90
Rente- og valutaderivater	187	-173
Valutaterminkontrakter	39	-40
Børsnoterte aksjer	102	135
SUM	634	-168

Kontantstrøm og likviditet

I 2021 var netto kontantstrøm fra konsernets drift 1.679 millioner kroner (833).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde 2.368 millioner kroner (316).

Kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var - 2.226 millioner kroner (-1.984), mens finansieringsaktivitetene reduserte likviditeten med 183 millioner kroner (1.412).

Valutakurseffekten på bankbeholdningen var -7 millioner kroner (10), og i 2021 ble dermed likviditetsbeholdningen redusert med 48 millioner kroner (-246).

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 3.375 millioner kroner (2.094), og besto av kortsiktige plasseringer på 257 millioner kroner (304) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 3.013 millioner kroner (1.691).

MORSELSKAPETS REGNSKAP OG DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

Morselskapet Thon Holding AS' regnskap er utarbeidet i samsvar med norske regnskapsregler (NGAAP).

Morselskapets driftsinntekter utgjorde 407 millioner kroner (355), og resultat før skattekostnad beløp seg til 295 millioner kroner (-212).

Årsresultatet ble 243 millioner kroner (-168), og styret foreslår at årsresultatet overføres til annen egenkapital.

Morselskapets eiendeler hadde ved årsskiftet en bokført verdi på 11.096 millioner kroner (11.351).

Bokført egenkapital var 2.127 millioner kroner (1.884), og egenkapitalandelen var 19 % (17).

VIRKSOMHETSOMRÅDER

Eiendomsområdet

Samlede driftsinntekter i eiendomsområdet i 2021 var 3.526 millioner kroner (2.933) (inkl. internsalg).

Økningen fra i fjor forklares i hovedsak av høyere inntekt fra boligsalg. Boligsalgssinntekter var i 2021 926 millioner kroner (400).

Konsernets eksterne leieinntekter beløp seg til 1.570 millioner kroner (1.559).

Eiendomsporteføljen per 31.12.21

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

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

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

Investerings eiendommer

Verdien av konsernets investerings eiendommer var ved årsskiftet vurdert til 35.313 millioner kroner (33.478).

Verdivurderingen var basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 4,46 % (4,65).

Eierbenyttede eiendommer

Ved årsskiftet var balanseført verdi av konsernets eierbenyttede eiendommer 13.472 millioner kroner (13.210).

Leieinntektsnivå per 31.12.21

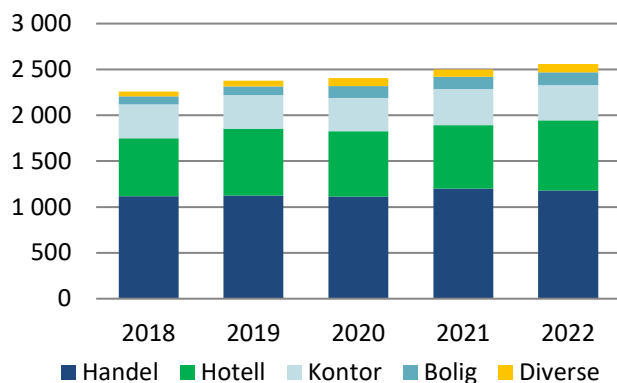
Konsernets eiendomsportefølje hadde ved årsskiftet et leieinntektsnivå på 2.560 millioner kroner (2.500) (inkludert markedsleie på ledige lokaler).

Eiendomsporteføljen er fordelt på følgende segmenter:

- 46 % Handel
- 30 % Hotell
- 15 % Kontor
- 5 % Bolig
- 4 % Diverse

LEIEINNTEKTSNIVÅ

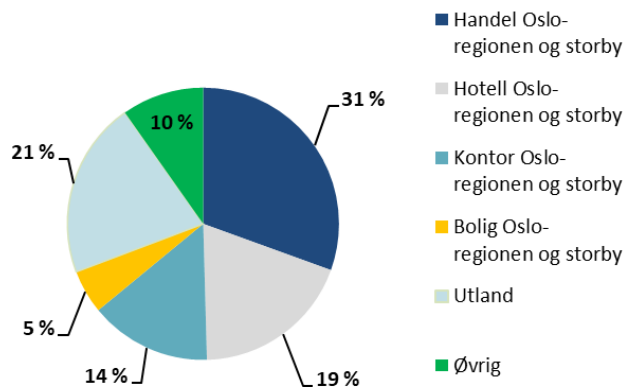
MILL. NOK



Leieinntektene kommer fra følgende geografiske områder:

- 66 % Oslo regionen
- 13 % Øvrige byer i Norge
- 21 % Utland

LEIEINNTEKTSFORDELING



Kjøpesenter

Ved årsskiftet eide konsernet 11 kjøpesentre, hvorav 5 i Norge og 6 i Sverige. De norske sentrene er lokalisert i Oslo-området, mens de svenske sentrene i hovedsak er lokalisert nær grensen til Norge.

I porteføljen inngår både et av Norges største kjøpesentre; Strømmen Storsenter i Lillestrøm kommune og et av Sveriges største kjøpesentre; Nordby Shopping Center (55% eierandel) på Svinesund ved grensen til Norge.

Kjøpesentrene hadde en samlet butikkomsetning på 11,6 milliarder norske kroner (11,4).

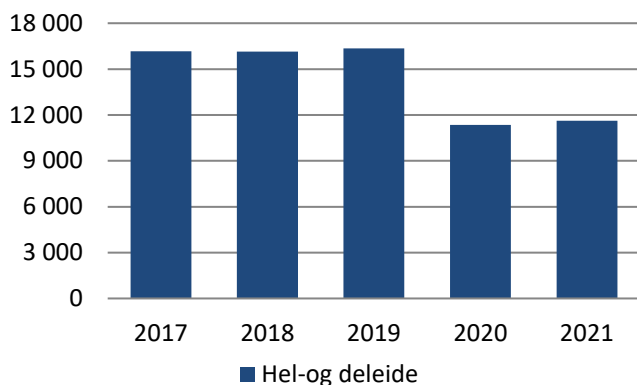
I Norge var butikkomsetningen på 6,7 milliarder kroner (6,7), mens den i Sverige var 4,8 milliarder svenske kroner (4,4).

I Norge var butikkomsetningen i 2021 rundt samme nivå som i 2019 selv om kjøpesentrene var stengt i deler av årets første kvartal.

I de svenske kjøpesentrene påvirkes omsetningen i betydelig grad av at grensen til Sverige i praksis var stengt for norske kunder også i store deler av 2021. I 2021 var butikkomsetningen 53 % lavere enn i 2019.

KJØPESENTEROMSETNING

MILL. NOK

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

I tillegg til eiendomsporteføljen som bokføres i konsernets balanse, har konsernet eierandeler i kjøpesenter, hoteller, kontor- og boligeiendommer som eies gjennom FKV/TS. Eierandelene i disse selskapene er mellom 20 % og 50 %, og bokføres etter egenkapitalmetoden.

Konsernets andel av leieinntektsnivået var ved årsskiftet 100 millioner kroner (100), og verdien av eiendomsporteføljen er vurdert til 2.672 millioner kroner (2.312).

HOTELL**Hotell- og restaurantområdet**

Driftsinntektene i hotellområdet (inkl. internsalg) var 2.667 millioner kroner (2.041), inkludert 90 millioner kroner (69) i driftsinntekter fra frittstående serveringssteder.

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

Thon Hotels

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

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

Hotellporteføljen består i hovedsak av sentrale byhoteller, og de fleste hotellene er oppført eller rehabilitert de senere år. Thon Hotels er en ledende aktør i storbyregionene Oslo og Bergen.

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

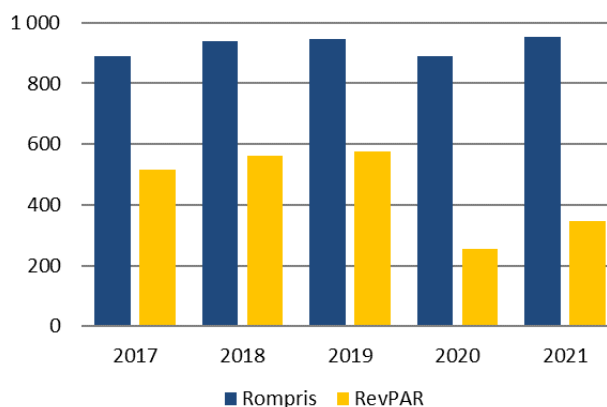
Fordelt på de geografiske segmentene oppnådde Thon Hotels følgende nøkkeltall i 2021:

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

Som følge av et noe bedre hotellmarked i 2021 enn i 2020, og at hotelldriften i større grad var tilpasset markedet, oppnådde Thon Hotels betydelig resultatfremgang i 2021.

ROMPRIS OG INNTEKT PER ROM

NOK

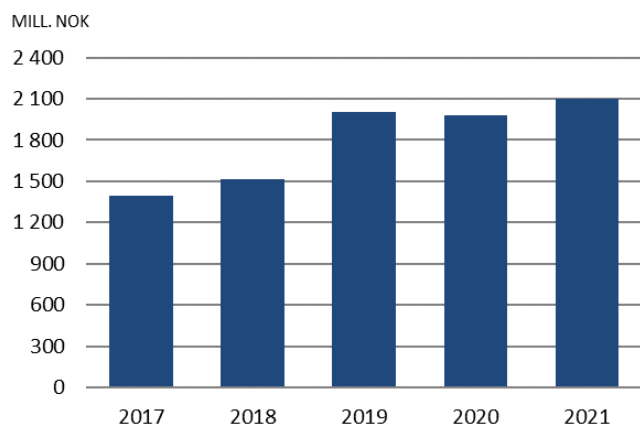
**Øvrige virksomhetsområder**

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

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

INVESTERINGER

Konsernets netto investeringer i 2021 var 2.102 millioner kroner (1.980), og omfatter både investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring og rehabilitering av eksisterende eiendomsportefølje.

NETTO INVESTERINGER**Større eiendomsprosjekter****Ferdigstilt****Thon Hotel Ålesund**

Hotell med 175 rom i sentrum av Ålesund er rehabilitert, og ble gjenåpnet ved halvårsskiftet.

Thon Hotel Svolvær, Lofoten

Nytt hotell med 200 rom på bryggekannten i Svolvær ble åpnet ved halvårsskiftet.

Strømmen Verksted, Strømmen

Byggetrinn 1 med ca. 70 leiligheter for salg ble ferdigstilt i 1. halvår.

Skårerløkka, Lørenskog

Boligeiendom med 95 leiligheter for salg ble ferdigstilt i 4. kvartal.

Under oppføring**Wessel Park, Vestby (60 % eierandel)**

Boligeiendom med 106 leiligheter for salg. Eiendommen planlegges ferdigstilt i 2022.

Lørenskog Storsenter, Lørenskog

Senteret utvides med 26.000 kvm handelsareal og i tillegg rehabiliteres 15.000 kvm. Planlagt ferdigstilling er 2022.

Thon Hotel Snø, Lørenskog

Hotell med 300 rom er under oppføring ved SNØ, helårsarena for ski i Lørenskog i Oslo-området. Planlagt ferdigstilling er 2023.

Strømmen Verksted, Strømmen

Byggetrinn 2 med 102 leiligheter planlegges ferdigstilt i 1. halvår 2023.

FINANSIERING

Konsernets gjeldsportefølje består av langsiktige kredittrammer i nordiske banker og gjeld opptatt i det norske kapitalmarkedet.

Ved årsskiftet var samlede kredittrammer på 15.035 millioner kroner (13.987), hvorav ubenyttet del utgjorde 3.013 millioner kroner (1.691).

Rentebærende gjeld var dermed 12.022 millioner kroner (12.296).

Det norske kapitalmarkedet er en viktig finansieringskilde, og ved årsskiftet hadde konsernet utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld på 3.350 millioner kroner (3.350).

Gjelden hadde ved årsskiftet en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,7 år (2,5), og 29 % (14) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

Ved årsskiftet hadde konsernet en fastrente andel på 45 % (42), med en gjennomsnittlig rentebinding på 2,7 år (3,2).

ORGANISASJON OG ARBEIDSMILJØ

Thon Holding konsernet praktiserer likestilling, og tolererer ingen form for diskriminering eller trakassering av medarbeidere.

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

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

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

Styret vurderer ovennevnte forhold og det generelle arbeidsmiljøet som tilfredsstillende.

Ved utgangen av 2021 var det 1.997 årsverk (2.268) i Thon Holding konsernet. Morselskapet Thon Holding AS hadde ved samme tidspunkt 197 årsverk (217).

Antall årsverk fordelte seg med 1.618 i Norge, 297 i Belgia, 23 i Nederland og 59 i Sverige. Av konsernets ansatte er 47 % kvinner og 53 % menn.

I 2021 utgjorde konsernets sykefravær 5,2 % (5,5), mens tilsvarende tall i morselskapet var 4,0 % (3,7).

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 fire menn.

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

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

MILJØMESSIG STATUS

Thon Holding følger Olav Thon Gruppens retningslinjer for bærekraftig verdiskaping og miljøvennlig drift av virksomheten.

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

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

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

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

BÆREKRAFTIG VERDISKAPING OG SAMFUNNSANSVAR

Thon Holding følger Olav Thon Gruppens retningslinjer for bærekraftig utvikling og samfunnsansvar.

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

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

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

For ytterligere informasjon om arbeidet med samfunnsansvar og bærekraftig verdiskaping i Thon Holding konsernet henvises til konsernets nettside olavthon.no.

REDEGJØRELSE OM FORETAKSSTYRING

Thon Holding 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.

THON HOLDING KONSERNETS 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 2021

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

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

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

Konsernets markedsrisiko

Både kjøpesentereieendom og næringseiendom hadde en positiv verdiutvikling i 2021, hvor økt etterspørsel bidro til lavere markedsyielder for begge segmentene.

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

Markedsrisikoen i hotellmarkedet omtales i senere avsnitt.

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

Det norske hotellmarkedet i 2021

2021 var nok et svakt år for reiselivsnæringen.

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

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

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

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

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

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

Kilde: SSB

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

Markedsrisiko knyttet til Hotellområdet

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

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

Finansiell risiko

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

Tilgangen til finansiering avhenger både av utviklingen i finansmarkedene og av konsernets kredittverdighet. Risikoen dempes ved lav belåningsgrad, balansert gjeldsportefølje og betydelige likviditetsreserver.

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

Kredittmarginen er igjen knyttet opp mot konsernets kredittverdighet og utviklingen i kredittmarkedene.

Utviklingen i finansieringsmarkedene

Tilgangen til finansiering vurderes som meget god i 2021, både som følge av positiv utvikling i finansieringsmarkedet og av konsernets finansielle resultater.

Renteutviklingen

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

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

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

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

Kredittmarkedet

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

Ved årsskiftet var kredittmarginen for 5 års usikret obligasjonslån i Norge indikert til 1,00 % (1,10), mens 12 måneders usikret sertifikatlån ble indikert til 0,30 % (0,40).

Konsernets finansielle risiko

Den finansielle risikoen kan igjen deles inn i:

- Likviditetsrisiko
- Rente- og valutarisiko
- Kredittrisiko

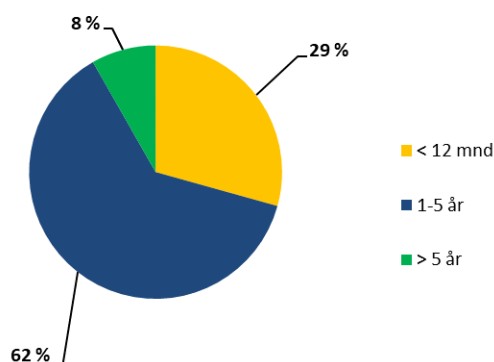
Beskrivelse av finansielle risikofaktorer og målsettinger for finansiell risiko finnes i note 18 i årsrapporten. Nedenfor følger status ved årsskiftet for de ulike risikogruppene.

Likviditetsrisiko

Ved årsskiftet var konsernets samlede likviditetsreserve 3.375 millioner kroner (2.094).

29 % (14) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år, og refinansieringsbehovet det neste året vil kunne dekkes av eksisterende likviditetsreserver.

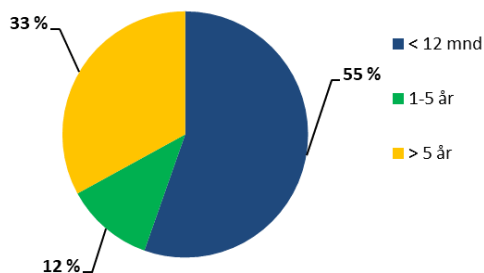
AVDRAG



Renterisiko

Ved årsskiftet hadde konsernet en fastrenteandel med rentebinding utover 1 år på 45 % (42) med en gjennomsnittlig rentebinding på 2,7 år (3,2).

RENTEFORFALL



Ved årsskiftet var konsernets gjennomsnittrente 2,54 % (2,42).

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

Porteføljen av renteswaper inngått for å oppnå langsiktig rentebinding utgjorde ved årsskiftet 4.877 millioner kroner (4.958), og hadde en markedsverdi på -430 millioner kroner (-793).

Markedsverdien på renteswapene påvirkes av endringer i det langsiktige rentenivået og av volatiliteten i finansmarkedene.

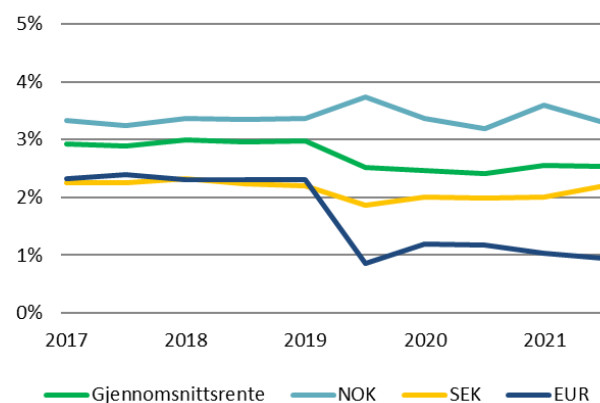
En endring i rentenivået med ett prosentpoeng antas å endre porteføljens markedsverdi med 250 - 300 millioner kroner.

Valutarisiko

Ved årsskiftet var konsernets rentebærende gjeld på 12.022 millioner kroner (12.296) er fordelt på følgende valutaer:

	Andel av gjeld	Gjennomsnittsrente 31.12.21	Gjennomsnittsrente 31.12.20
Norske kroner	56 %	3,4 %	3,2 %
Svenske kroner	23 %	2,2 %	2,0 %
Euro	21 %	0,9 %	1,2 %
SUM	100 %	2,54 %	2,42 %

RENTEUTVIKLING



Kredittrisiko

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

En del av konsernets leietakere innenfor varehandel er betydelig påvirket av koronapandemien, og på bakgrunn av usikkerhet knyttet til utviklingen fremover er avsetningen til tap på kundefordringer økt gjennom 2021.

Operasjonell risiko

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

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

FREMTIDSUTSIKTER

Norsk økonomi er i ferd med å normaliseres etter at samfunnet er gjenåpnet.

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

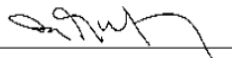
Det er usikkerhet knyttet til utviklingen av hotellmarkedet etter pandemien, som følge av at etterspørselen etter hotellrom både fra norske og utenlandske kunder forventes å være lavere i tiden fremover.

Alt i alt forventes konsernets solide markedsposisjon og finansielle stilling å bidra til en fortsatt god resultatutvikling i tiden fremover, selv med et fortsatt svakt hotellmarked og økte renter i tiden fremover.

Oslo, 07.04.2022
Styret i Thon Holding AS



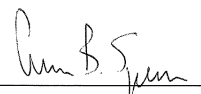
Olav Thon
(Styrets formann)



Dag Tangevald-Jensen
(Styremedlem)



Ole-Christian Hallerud
(Styremedlem/
adm. direktør)



Arne B. Sperre
(Styremedlem)

ERKLÆRING FRA STYRET OG DAGLIG LEDER

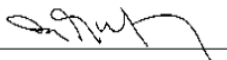
Vi bekrefter at konsernets årsrapport for 2021 etter beste overbevisning er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernet og selskapets eiendeler, gjeld, finansiell stilling og resultat som helhet.

Styrets beretning gir så langt styret kjenner til, en rettviseende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til konsernet, sammen med en beskrivelse av de meste sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer konsernet står overfor.

Oslo, 07.04.2022
Styret i Thon Holding AS



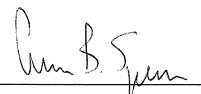
Olav Thon
(Styrets formann)



Dag Tangevald-Jensen
(Styremedlem)



Ole-Christian Hallerud
(Styremedlem/
adm. direktør)



Arne B. Sperre
(Styremedlem)

THON HOLDING AS, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i millioner kroner	Note	2021	2020 (omarbeidet) *
Leieinntekter	30	1 570	1 559
Losjiinntekter	6	1 319	971
Varesalg	6, 7	2 631	1 790
Andre driftsinntekter	6, 30	924	947
Sum driftsinntekter		6 444	5 267
Varekostnad	7	-1 506	-1 044
Lønnskostnad	8, 30	-1 175	-1 118
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	12, 28, 32	-713	-926
Andre driftskostnader	8, 9, 32	-1 815	-1 754
Sum driftskostnader		-5 209	-4 842
Forvaltningsresultat		1 235	425
Verdiendring investeringseiendom	13	1 473	-124
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2, 3, 4	246	40
Driftsresultat		2 954	341
Finansinntekter	10	99	9
Finanskostnader	10	-369	-528
Verdiendring finansielle instrumenter	11	634	-168
Netto finansposter		364	-687
Resultat før skattekostnad		3 318	-346
Endring utsatt skatt	25, 32	-568	34
Betalbar skatt	25, 32	-128	31
Skattekostnad	25	-696	65
Resultat		2 622	-281
Andre inntekter og kostnader:			
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>			
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		-301	424
Totalresultat		2 321	144
Resultat tilordnet:			
Aksjonærer		2 585	-221
Ikke-kontrollerende eierinteresser		37	-60
Totalresultat tilordnet:			
Aksjonærer		2 323	142
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-2	2

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

THON HOLDING AS, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING


Beløp i millioner kroner	Note	31.12.2021	31.12.2020 (omarbeidet) *
EIENDELER			
Utsatt skattefordel	25, 32	-0	69
Investerings eiendommer	13	35 313	33 478
Eierbenyttede eiendommer	12	13 472	13 210
Rett til bruk eiendeler	28	778	933
Varige driftsmidler	12, 32	1 179	951
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2, 3, 4	1 338	983
Finansielle anleggsmidler	14, 21	1 729	1 608
Sum anleggsmidler		53 809	51 233
Varer	15	780	978
Kundefordringer og andre fordringer	16, 21, 30, 32	1 519	1 621
Bankinnskudd	17, 21	257	304
Sum omløpsmidler		2 555	2 904
Sum eiendeler		56 365	54 137
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	26	300	300
Annen innskutt egenkapital		1	1
Annen egenkapital		33 209	30 861
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		701	713
Sum egenkapital	20, 32	34 211	31 875
Utsatt skatt	25	6 866	6 397
Leieforpliktelse	28	726	871
Langsiktig rentebærende gjeld	21, 22, 24	8 498	10 595
Annen langsiktig gjeld	19, 21, 22, 24	405	651
Sum langsiktig gjeld		16 495	18 514
Betalbar skatt	25, 32	126	30
Kortsiktig rentebærende gjeld	21, 22, 24	3 524	1 701
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	19, 21, 22, 24	2 009	2 017
Sum kortsiktig gjeld		5 659	3 748
Sum gjeld		22 154	22 262
Sum egenkapital og gjeld		56 365	54 137

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

Oslo, 07.04.2022
Stvret i Thon Holding AS




Olav Thon
(Styrets formann)



Dag Tangevald-Jensen
(Styremedlem)



Ole-Christian Hallerud
(Styremedlem/
adm. direktør)



Arne B. Sperre
(Styremedlem)

THON HOLDING AS, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING OVER ENDRINGER I EGENKAPITAL

Beløp i millioner kroner	Aksje- kapital	Annen innskutt egen- kapital	Omregnings- differanser	Opptjent egenkapital	Majoritets- aksjonærenes andel av egenkapital	Ikke- kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2019 (omarbeidet)*	300	1	234	30 475	31 010	725	31 735
Resultat				-221	-221	-60	-281
Andre inntekter og kostnader			363		363	62	424
Aksjeutbytte					-	-14	-14
Andre endringer				10	10	1	11
Egenkapital 31.12.2020 (omarbeidet)*	300	1	597	30 264	31 162	713	31 875
Resultat				2 585	2 585	37	2 622
Andre inntekter og kostnader			-262		-262	-39	-301
Aksjeutbytte					-	-6	-6
Andre endringer				25	25	-5	20
Egenkapital 31.12.2021	300	1	335	32 874	33 510	701	34 211

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

THON HOLDING AS, KONSERNREGNSKAP

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i millioner kroner	Note	2021	2020 (omarbeidet) *
Resultat før skatt		3 318	-346
Verdiendring investeringseiendom	13	-1 473	124
Verdiendring finansielle instrumenter	19	-532	303
Verdiendring aksjeinvesteringer	19	-102	-135
Kostnadsførte renter	10	365	356
Betalte renter		-363	-363
Betalte skatter		-12	2
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2, 3, 4	-246	-40
Ordinære avskrivninger/nedskrivninger	12	713	926
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter		700	-511
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		2 368	316
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler		6	-
Utbetaling ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler	13	-1 880	-1 875
Utbetalinger ved kjøp av datterselskap	5	-122	-68
Utbetalinger til andre investeringer		-229	-41
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-2 226	-1 984
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	23	4 850	5 590
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	23	-4 925	-4 069
Avdrag leieforpliktelser	23	-103	-96
Utbetaling av utbytte		-6	-14
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-183	1 412
Valutakurseffekter bankbeholdninger		-7	10
Netto endringer i bankinnskudd		-48	-246
Bankinnskudd 1.1.		304	550
Bankinnskudd 31.12.		257	304
Utrukne kommitterte lånefasiliteter		3 013	1 691

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

THON HOLDING AS, KONSERNREGNSKAP

NOTER

(i talloppstillingene er alle beløp i hele millioner kroner)

GENERELT

Thon Holding AS er et aksjeselskap registrert i Norge. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Stenersgata 2A i Oslo. Thon Holding AS konsernregnskap for regnskapsåret 2021 ble vedtatt i styremøte den 07.04.2022.

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

GRUNNLAG FOR UTARBEIDELSE AV ÅRSREGNSKAPET

Konsernregnskapet til Thon Holding 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:

- Investeringsseidommer vurderes til virkelig verdi
- Eierbenyttede eiendommer er vurdert til virkelig verdi ved oppjustert kost på implementeringstidspunktet for overgang til forenklet IFRS 1.1.2017
- Enkelte finansielle instrumenter vurderes til virkelig verdi over resultatet

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

NYE OG ENDREDE STANDARDER

Endringer i standarder og fortolkninger med ikrafttredelse 1. januar 2021 har ikke hatt vesentlig betydning på konsernregnskapet til Thon Holding AS.

VESENTLIGE REGNSKAPSPRINSIPPER

Funksjonell valuta og presentasjonsvaluta

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

Konsolidering

Konsernregnskapet for Thon Holding AS 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 tilfredsstillt kravene til en virksomhetssammenslutning, blir regnskapsført i samsvar med oppkjøpsmetoden. Overtatte eiendeler og gjeld ved virksomhetssammenslutninger balanseføres til virkelig verdi i konsernet. Ikke-

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

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

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

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

Tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter

Konsernet har investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter. Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll eller felles kontroll, over den finansielle og operasjonelle styringen. Felleskontrollerte virksomheter er ordninger der de partene som har felles kontroll over ordningen har rett til ordningens netto eiendeler. Felles kontroll er den 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/næringslokalet, og to ikke-leiekomponenter som er andre tjenester (dekket av felleskostnader) og leiekomponenten (eiendomsskatt, festeavgift og andel adm.påslag) og ikke-leiekomponenter (f.eks. renhold, vaktmester og service og vedlikehold). Den del av felleskostnadene som er vurdert å være leiebetalinger, og ikke betalinger for separate tjenester, er presentert som leieinntekter i resultatoppstillingen.

Driftsinntekter fra kontrakter med kunder

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

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

salgspriser. Variable vederlag medtas i transaksjonsprisen når det er svært sannsynlig at en betydelig reversering av innregnede inntekter ikke vil finne sted når usikkerheten knyttet til det variable vederlaget opphører.

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

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

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

Inntekter fra varer som leveres på et bestemt tidspunkt:

- Inntekter solgte boliger
- Varesalg i hovedsak knyttet til såpeproduksjon

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

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

Agent- 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 ferdigstilling, markedsføring og distribusjon. Anskaffelseskost tilordnes ved bruk av FIFO metoden og inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende tilstand og plassering. Egentilvirkede varer inkluderer variable kostnader og faste kostnader som kan allokere basert på normal kapasitetsutnyttelse. Varekostnader regnskapsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

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

Driftskostnader

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

Lånekostnader

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

Avsetninger

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

Investerings eiendom

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

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

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

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

Eiendommer som både faller under definisjonen av investerings eiendom og eierbenyttet eiendom er definert som flerbruksbygg. Flerbruksbygg kan seksjoneres, og konsernet benytter virkelig verdi på seksjoner som defineres som investerings eiendom og oppjustert kost 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 bruksrette eiendel 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. Variable leiebetalinger som ikke avhenger av en indeks inkluderes ikke i leieforpliktelser, men innregnes i resultatregnskapet.

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

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

Bruksretteiendeler

Konsernet har i hovedsak leieavtaler knyttet til hotellbygg i forbindelse med hotellvirksomheten. Konsernet måler bruksretteiendeler til anskaffelseskost, som representerer verdien av leieforpliktelser justert for eventuelle forskuddsbetalinger. Bruksretteiendelene avskrives lineært over leieperioden, og inngår i ordinære avskrivninger i resultatet. For bruksretteiendeler anvender konsernet IAS 36 «Verdifall på eiendeler» for å fastslå om bruksretteiendelen er verdiforringet og for å regnskapsføre eventuelle påviste tap ved verdifall.

Revurdering og endring av leieavtaler

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

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

Finansielle instrumenter

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

Finansielle eiendeler

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

Konsernet klassifiserer sine finansielle eiendeler i følgende kategorier:

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

Finansielle eiendeler målt til amortisert kost

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

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

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

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

Egenkapitalinstrumenter målt til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet

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

Finansielle eiendeler til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet

Derivater regnskapsføres til virkelig verdi som ved førstegangsinnregning normalt 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.

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 virksomhets sammenslutning, og som på transaksjonstidspunktet verken påvirker regnskapsmessig overskudd eller skattepliktig inntekt.

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

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

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

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

Innskuddsbasert pensjonsordning

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

Kontantstrømoppstilling

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

Hendelser etter balansedagen

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

ENDRINGER I STANDARDER OG FORTOLKNINGER MED FREMTIDIG IKRAFTTREDELSE

IASB har vedtatt flere endringer i standarder og fortolkninger med ikrafttredelse fra 1. januar 2022 eller senere. Konsernet har ikke tidlig implementert noen slike endringer. Ingen vedtatte endringer i standarder eller fortolkninger med fremtidig ikrafttredelse, forventes å ha vesentlig effekt for konsernregnskapet.

INNHOLDSFORTEGNELSE NOTER

- Note 1 Datterselskaper (DS)
- Note 2 Felleskontrollerte virksomheter (FKV)
- Note 3 Tilknyttede selskaper (TS)
- Note 4 Balanseførte verdier felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper
- Note 5 Oppkjøp
- Note 6 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder
- Note 7 Salg av boliger
- Note 8 Lønnskostnader
- Note 9 Andre driftskostnader
- Note 10 Finansinntekter og finanskostnader
- Note 11 Verdiendring finansielle instrumenter
- Note 12 Varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer
- Note 13 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 regnskapestimater og skjønsmessige vurderinger
- Note 32 Korreksjon av feil tidligere perioder
- Note 33 Hendelser etter balansedagen

Note 1 Datterselskaper (DS)

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2021	Eierandel/ stemmerett 2020
Bergen Hotel- & Restaurantdrift AS	Hotelldrift	1985	Oslo	100 %	100 %
Blålyng AS	Hotelldrift	1984	Oslo	100 %	100 %
Bränneriängen 13 AB ²⁾	Eiendom	2019	Sverige	0 %	55 %
Centralteateret AS	Eiendom	2013	Oslo	100 %	100 %
Charlottenberg Shopping Center AB	Eiendom	2004	Sverige	100 %	100 %
Conrad Langaard AS	Øvrige	1985	Oslo	100 %	100 %
Cooly AS	Hotelldrift	1995	Oslo	100 %	100 %
Easy AS	Hotelldrift	1984	Oslo	100 %	100 %
Fastighets AB i Nordby	Eiendom	2010	Sverige	55 %	55 %
Fastighets Aktiebolaget Uddevallatorpet ²⁾	Eiendom	2016	Sverige	0 %	100 %
Follo Fjernvarme AS	Øvrige	2005	Oslo	100 %	100 %
Godisbolaget Bränneriängen AB ²⁾	Eiendom	2019	Sverige	0 %	55 %
Hallingdal Hotelldrift AS	Hotelldrift	2009	Oslo	100 %	100 %
Hausmannskvartalet Eiendom AS	Eiendom	2004	Oslo	100 %	100 %
Hotel Bristol AS	Hotelldrift	1978	Oslo	100 %	100 %
Hotel Bristol Stephanie SA	Hotelldrift/Eiendom	1988	Belgia	100 %	100 %
Hotel Scandia Rotterdam BV	Hotelldrift	1987	Nederland	100 %	100 %
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 %
Kybir Fastigheter AB ²⁾	Eiendom	2015	Sverige	0 %	55 %
Lillestrøm By og Næringsutvikling AS	Eiendom	2013	Oslo	60 %	60 %
Mäss Center Torp AB	Eiendom	2016	Sverige	100 %	100 %
Mecca AS	Hotelldrift	1985	Oslo	100 %	100 %
Nordby Köpcenter Aktiebolag	Eiendom	2007	Sverige	55 %	55 %
Nordby Motell AB	Hotelldrift	2016	Sverige	55 %	55 %
Norsk Pantelotteri AS	Øvrige	2011	Oslo	60 %	60 %
Norsk Underholdningsspill AS	Øvrige	1996	Oslo	100 %	100 %
North Man Sverige Aktiebolag	Eiendom	2016	Sverige	100 %	100 %
Nye Hotellbygg Ålesund AS	Eiendom	2020	Ålesund	100 %	100 %
Olav Thon Eiendom Sør AS	Eiendom	2007	Kristiansand	70 %	70 %
Oppen Fastighets AB	Eiendom	2017	Sverige	55 %	55 %
Orvelin Shopping Center AB	Eiendom	2004	Sverige	55 %	55 %
PKM Fastigheter AB	Eiendom	2016	Sverige	100 %	100 %
Polar Hotel- & Restaurantdrift AS	Hotelldrift	1984	Oslo	100 %	100 %
Rainbow Hotels AS	Hotelldrift	1991	Oslo	100 %	100 %
Resthon AS	Øvrige	1984	Oslo	100 %	100 %
Rosenkrantzgaten 5 AS	Eiendom	2018	Oslo	100 %	100 %
Sameiet Karl Johans gate 2	Eiendom	1999	Oslo	55 %	55 %
Semb AS	Hotelldrift	1996	Oslo	100 %	100 %
Sentrumsveien 1 Vestby AS	Eiendom	2017	Oslo	60 %	60 %
Sinsenterrassen 2-4 AS	Eiendom	1992	Oslo	100 %	100 %
Skarvet AS	Hotelldrift	1998	Oslo	100 %	100 %
Snøporten Hotell AS	Eiendom	2019	Oslo	100 %	100 %
Stormgård AS	Eiendom	1989	Oslo	100 %	100 %
Strömstad Köpcenter AB	Eiendom	2019	Sverige	55 %	55 %
Tanum Sport & Fritid AB	Øvrige	2018	Sverige	55 %	55 %
Thon Belgium SA	Hotelldrift/Eiendom	1988	Belgia	100 %	100 %
Thon Eiendomsservice AS	Øvrige	1984	Oslo	100 %	100 %
Thon Eiendomsdrift AS	Eiendom	1985	Oslo	100 %	100 %
Thon Flex AS	Eiendom	2018	Oslo	100 %	100 %
Thon Gardermoen AS	Hotelldrift	2006	Oslo	100 %	100 %
Thon Gjenbruk AS	Øvrige	2020	Oslo	100 %	100 %
Thon Hotellbygg AS	Eiendom	1990	Oslo	100 %	100 %
Thon Hotels AB	Hotelldrift	2007	Sverige	100 %	100 %

Note 1 Datterselskaper (DS) (forts.)

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2021	Eierandel/ stemmerett 2020
Thon Hotels AS	Hotelldrift	2005	Oslo	100 %	100 %
Thon Hotels Salg AS	Hotelldrift	2015	Oslo	100 %	100 %
Thon Hotelleiendom Bergen AS ¹⁾	Eiendom	2021	Bergen	100 %	0 %
Thon Netherland Holding BV	Hotelldrift/Eiendom	1994	Nederland	100 %	100 %
Thon Nordlys AS	Hotelldrift	2004	Oslo	100 %	100 %
Thon Property AB	Eiendom	2014	Sverige	100 %	100 %
Thon Ski AS	Eiendom	1993	Oslo	100 %	100 %
Thon Stanhope SA	Hotelldrift/Eiendom	1995	Belgia	100 %	100 %
Thon Sverige AB	Eiendom	2004	Sverige	100 %	100 %
Thon Eiendomsprosjekt AS	Øvrige	2019	Oslo	100 %	100 %
Thon Vica AS	Eiendom	2008	Oslo	100 %	100 %
Thongård AS	Eiendom	1988	Oslo	100 %	100 %
Time Park AS	Øvrige	2007	Oslo	100 %	100 %
Torp Handel Fastighets AB	Eiendom	2015	Sverige	100 %	100 %
Torval AS	Hotelldrift	1997	Oslo	100 %	100 %
Töckfors Shopping Center AB	Eiendom	2004	Sverige	100 %	100 %
Unger Fabrikker AS	Øvrige	1991	Oslo	100 %	100 %
Vats AS	Eiendom	2007	Oslo	100 %	100 %
Vestre Strandgate 36 ANS	Eiendom	2008	Kristiansand	100 %	100 %
Vidda AS	Hotelldrift	2004	Oslo	100 %	100 %
Youngstorget 3 AS	Eiendom	1997	Oslo	100 %	100 %
Ämte Fastighetsaktiebolag	Eiendom	2006	Sverige	100 %	100 %
Østerås Kjøpesenter AS	Eiendom	2014	Oslo	100 %	100 %
Østerås Tomteselskap AS	Eiendom	2014	Oslo	100 %	100 %

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

²⁾ Selskapet er likvidert i 2021

Note 2 Felleskontrollerte virksomheter (FKV)

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

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2021	Eierandel/ stemmerett 2020
A9 Palékaia AS	Eiendom	2013	Oslo	50 %	50 %
Linne Hotel AS	Hotelldrift	2007	Oslo	50 %	50 %
Morast Fastighets AB	Eiendom	2012	Sverige	50 %	50 %
Statsråd Mathiesensvei 10 AS	Eiendom	2010	Oslo	50 %	50 %
Statsråd Mathiesensvei 8 AS	Eiendom	2010	Oslo	50 %	50 %
Storsenter Bingodrift AS	Øvrige	2005	Oslo	50 %	50 %
TOL eiendom AS	Eiendom	2013	Oslo	50 %	50 %
Vestheimgaten 2 AS	Eiendom	2005	Oslo	50 %	50 %
Vettre Hotell Drift AS	Hotelldrift	2000	Oslo	50 %	50 %
Vettre Hotell Eiendom AS	Eiendom	2000	Oslo	50 %	50 %
Vårsøg Hotell Eiendom AS	Eiendom	2015	Oslo	50 %	50 %
Turufjell AS ¹⁾	Eiendom	2017	Flå	50 %	20 %
Turufjell Drift AS ¹⁾	Eiendom	2018	Flå	50 %	20 %
Turutunet AS ¹⁾	Eiendom	2019	Flå	50 %	20 %
Gotaas Utvikling AS ²⁾	Eiendom	2021	Jessheim	50 %	0 %

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

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

Konsernets andel av resultat og balanse (iht IFRS) relatert til investeringer i felleskontrollerte virksomheter:

	100 % av vesentlige FKV-er			Konsernets andel i felleskontrollert virksomhet				Sum
	Vettre Hotell- eiendom AS	A9 Palékaia AS	Morast Fastigheter AB	Vettre Hotell- eiendom AS	A9 Palékaia AS	Morast Fastigheter AB	Øvrige selskaper	
2021								
Driftsinntekter	113	128	40	56	64	20	136	276
Verdiendring inv.eiendom	-	390	45	-	195	22	2	219
Verdiendring finansielle instr.	3	10	-	1	5	-	-	7
Kostnader	-111	-55	-5	-55	-28	-3	-84	-169
Skattekostnad	-1	-104	-17	-1	-52	-9	-12	-73
Resultat	3	369	62	2	185	31	42	260
Investeringseiendom	-0	3 299	549	-0	1 650	275	199	2 124
Eierbenyttet eiendom	550	-	-	275	-	-	-	275
Øvrige eiendeler	77	138	63	38	69	32	134	273
Sum eiendeler	627	3 437	613	313	1 718	306	333	2 672
Egenkapital	90	1 499	324	45	749	162	238	1 194
Langsiktig gjeld	516	1 909	265	258	955	133	62	1 407
Kortsiktig gjeld	21	29	23	11	14	11	35	71
Sum egenkapital og gjeld	627	3 437	613	313	1 718	306	334	2 672
Mottatt utbytte fra FKV på totalt 17 millioner kroner i 2021.								
2020								
Driftsinntekter	77	127	41	38	63	21	23	146
Verdiendring inv.eiendom	-	98	-26	-	49	-13	-16	20
Verdiendring finansielle instr.	-6	-26	-	-3	-13	-	-	-16
Kostnader	-92	-59	-19	-46	-30	-10	-21	-106
Skattekostnad	4	-30	-9	2	-15	-5	3	-15
Resultat	-16	109	-14	-8	54	-7	-10	29
Investeringseiendom	-	2 903	541	-	1 452	271	66	1 788
Eierbenyttet eiendom	557	-	-	278	-	-	-	278
Øvrige eiendeler	52	102	65	26	51	32	6	115
Sum eiendeler	609	3 005	606	304	1 502	303	72	2 182
Egenkapital	86	1 129	300	43	565	150	44	802
Langsiktig gjeld	507	1 816	288	254	908	144	22	1 327
Kortstiktig gjeld	15	60	18	8	30	9	6	53
Sum egenkapital og gjeld	609	3 005	606	304	1 502	303	72	2 182
Mottatt utbytte fra FKV på totalt 46 millioner kroner i 2020.								

Note 3 Tilknyttede selskaper (TS)

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2021	Eierandel/ stemmerett 2020
Angvik Areal AS	Eiendom	2012	Gjemnes	27 %	27 %
Angvik Eiendom AS	Eiendom	2015	Molde	24 %	24 %
Arcticconcepts AS	Øvrige	2019	Harstad	27 %	27 %
AS Kristiania Byggeselskap for Smaaleiligheter	Eiendom	2005	Oslo	22 %	22 %
Berlin Property Invest 2 AS	Eiendom	2017	Oslo	32 %	32 %
Borealisalta AS	Øvrige	2011	Alta	24 %	24 %
Deutsche Pfandlotterie GmbH	Øvrige	2014	Tyskland	33 %	33 %
Kron & Mynt AS	Øvrige	2015	Drammen	33 %	33 %

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

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

2021	100 % av vesentlige TS-er		Konsernets andel i tilknyttede selskaper			
	Angvik Areal AS	Berlin Property Invest 2 AS	Angvik Areal AS	Berlin Property Invest 2 AS	Andre tilknyttede selskaper	Sum
Driftsinntekter	33	6	9	2	39	49
Verdiendring inv.eiendom	-7	-65	-2	-21	-1	-24
Kostnader	-20	0	-5	0	-38	-43
Skattekostnad	-1	11	-0	4	0	3
Resultat	4	-48	1	-15	-0	-14
Investeringseiendom	551	294	148	94	2	243
Øvrige eiendeler	200	49	54	16	5	75
Sum eiendeler	751	342	202	109	7	318
Egenkapital	260	232	70	74	-0	144
Langsiktig gjeld	475	74	128	24	1	152
Kortstiktig gjeld	16	36	4	12	6	22
Sum egenkapital og gjeld	751	342	202	109	7	318

Mottatt utbytte fra TS på totalt 6 millioner kroner i 2021.

2020	100 % av vesentlige TS-er		Konsernets andel i tilknyttede selskaper			
	Angvik Areal AS	Berlin Property Invest 2 AS	Angvik Areal AS	Berlin Property Invest 2 AS	Andre tilknyttede selskaper	Sum
Driftsinntekter	32	10	9	3	78	89
Verdiendring inv.eiendom	-14	18	-4	6	-	2
Kostnader	-20	-24	-5	-8	-59	-72
Skattekostnad	1	-12	0	-4	-5	-8
Resultat	-1	-8	-0	-3	13	11
Investeringseiendom	559	328	150	105	9	264
Øvrige eiendeler	183	123	49	39	42	130
Sum eiendeler	742	451	199	144	51	394
Egenkapital	256	299	69	95	17	181
Langsiktig gjeld	472	104	127	33	16	176
Kortstiktig gjeld	14	48	4	15	17	36
Sum egenkapital og gjeld	742	451	199	144	51	394

Mottatt utbytte fra TS på totalt 5 millioner kroner i 2020.

Note 4 Balanseførte verdier felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper

	2021	2020
Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter	1 194	802
Konsernets andel av egenkapitalen i tilknyttede selskaper	144	181
Balanseført verdi 31.12.	1 338	983
Balanseført verdi 01.01.	983	1 033
Konsernets andel resultater i felleskontrollerte virksomheter	260	29
Konsernets andel resultater i tilknyttede selskaper	-14	11
Mottatt utbytte fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	-24	-51
Tilgang/avgang selskaper	137	-38
Andre endringer	-4	-2
Balanseført verdi 31.12.	1 338	983
Konsernets andel av resultatet i felleskontrollerte virksomheter	260	29
Konsernets andel av resultatet i tilknyttede selskaper	-14	11
Konsernets andel av resultatet	246	40

Note 5 Oppkjøp**2021**

Følgende oppkjøp i datterselskaper er foretatt:

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

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

Note 5 Oppkjøp (forts.)**2020**

Følgende oppkjøp av datterselskaper er foretatt:

Navn	Virksomhet	Eierandel/ stemmerett	Kommune	Dato for overtagelse	Anskaffelses- kost	Driftsinntekt innregnet	Resultat innregnet
Nye Hotellbygg Ålesund AS	Eiendom	100 %	Ålesund	07.10.2020	77	5	-22
Sum oppkjøp					77	5	-22

	Bokførte verdier i selskapene	Merverdi ved oppkjøp	Balanseførte verdier
Anleggsmidler	32	52	84
Omløpsmidler	0		0
Bankinnskudd	9		9
Utsatt skatt	-1		-1
Rentebærende lån og kreditter	9		9
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	8		8
Netto identifiserbare eiendeler og gjeld	25	52	77
Vederlag	77		
Bankinnskudd overdratt	9		
Netto utgående kontantstrømmer	68		

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

Note 6 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder

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

	2021	2020
Losjiinntekter	1 319	971
Inntekt solgte boliger (se note 7)	926	400
Inntekter fra hotell- og restaurantvirksomhet	547	398
Varesalg industri	731	661
Varesalg øvrig	428	331
Sum varesalg	2 631	1 790
Forvaltningshonorarer	200	157
Eiendomsrelaterte inntekter (felleskostnader, viderebelastet leietaker)	304	291
Øvrige driftsinntekter	419	498
Sum andre driftsinntekter	924	947

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.

Note 6 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder (forts.)**Eiendomsrelaterte inntekter**

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

Konsernets vurdering er at tjenestene/elementene som dekkes av felleskostnader inngår som en samlet levering av en driftstjeneste som avtalt i kontrakten. Tjenesten er vurdert å være en serie av uavhengige tjenester til leietaker som har samme karakteristika og overføringsmønster. Overføring av tjenesten markedsføringsbidrag er spesifisert i eget avsnitt i avtalen og i vedlegget, 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 allokteres til de resterende leveringsforpliktelsene (ikke-oppfylt eller delvis oppfylt) for boliger for salg vises i det følgende. Konsernet benytter seg av unntaket i IFRS 15.121 a) for øvrige leveringsforpliktelser og beløpene er derfor ikke tatt inn i tabellen under.

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

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

Note 7 Salg av boliger

	2021	2020
Inntekter solgte boliger	926	400
Kostnader solgte boliger	-700	-386
Netto inntekt	226	15
Balanseførte tilvirkningskostnader som varer (se note 15)	546	787

Note 8 Lønnskostnader

	2021	2020
Lønninger	999	944
Arbeidsgiveravgift	150	136
Pensjonskostnader	42	43
Andre ytelser	25	20
Viderefakturert	-42	-26
Sum	1 175	1 118

Antall årsverk	1 997	2 268
----------------	-------	-------

Samlet lønn og annen godtgjørelse til administrerende direktør og ledende ansatte

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

Administrerende direktør har mottatt følgende ytelser (i hele tusen kroner)*:	2021	2020 **
Lønn	2 118	2 042
Pensjon	310	267
Annen godtgjørelse	188	182
Godtgjørelse til styret (i hele tusen kroner):	-	-

*Administrerende direktør er endret i 2022. Tabellen over viser godtgjørelse til administrerende direktør som hadde stillingen i 2021 og 2020.

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

Rapportering og retningslinjer om fastsettelse av lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte

Det foreligger ikke avtaler vedrørende kompensasjoner ved fratreden eller avtaler vedrørende pensjon for styrefomann eller styremedlemmer.

Det foreligger for konsernet ingen form for bonusavtaler, aksjeopsjonsordninger eller incentivavtaler.

Revisjonshonorar/-tjenester	2021	2020
(kostnadsførte beløp i hele tusen kroner, ekskl. mva.)		
Lovpålagt revisjon	3 986	3 749
Andre attestasjonstjenester	1 391	359
Skatterådgivning	4	21
Andre tjenester utenfor revisjon	381	1 175
Sum	5 762	5 304

Note 9 Andre driftskostnader

	2021	2020
Vedlikeholdskostnader	244	351
Fremmedytelser	466	300
Felleskostnader (viderebelastet leietaker)	309	283
Felleskostnader (utleiers andel)	56	62
Leiekostnader	43	34
Andre driftskostnader	698	724
Sum	1 815	1 754

Note 10 Finansinntekter og finanskostnader

	2021	2020
Renteinntekter	5	6
Valutagevinst	45	0
Utbytte	43	3
Gevinst ved avhendelse aksjer	5	0
Andre finansinntekter	0	0
Sum finansinntekter	99	9

Rentekostnader obligasjonslån (regnskapsført til amortisert kost)	61	77
Rentekostnader sertifikatlån (regnskapsført til amortisert kost)	2	0
Rentekostnader derivater (regnskapsført til virkelig verdi)	109	82
Annen rentekostnad (regnskapsført til amortisert kost)	145	144
Rentekostnader leieforpliktelser (se note 28)	48	52
Valutatap	-0	165
Andre finanskostnader	4	7
Sum finanskostnader	369	528

Valutaposter

Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta (ført over OCI)	-301	424
Valutakurseffekter bankbeholdninger	-7	10
Øvrige valutaposter	51	-175
Sum valutaeffekter	-256	259

Note 11 Verdiendring finansielle instrumenter

	2021	2020
Verdiendring rente- og valutaderivater	532	-303
Verdiendring aksjeinvesteringer	102	135
Sum	634	-168

Note 12 Varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer

2021	Eierbenyttede eiendommer	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.2021	14 658	217	3 386	18 260
Tilgang	1 080	37	519	1 637
Avgang	-212	-1	-30	-244
Omregningsdifferanser	-165	-0	-49	-214
Anskaffelseskost per 31.12.2021	15 361	253	3 825	19 439
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2021	-1 920	-177	-2 686	-4 783
Omregningsdifferanser	31	0	-36	-5
Balanseført verdi per 31.12.2021	13 472	76	1 103	14 651
Årets avskrivninger	-284	-44	-267	-594
Årets nedskrivninger	-0	-	-	-0
Sum av- og nedskrivninger varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer	-284	-44	-267	-595
Avskrivninger rett til bruk eiendeler, se note 28				-119
Sum av- og nedskrivninger i resultatet				-713
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	

Note 12 Varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer (forts.)

2020	Eierbenyttede eiendommer	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.2020	13 749	175	3 111	17 035
Tilgang	740	41	239	1 021
Avgang	-76	-0	-30	-107
Omregningsdifferanser	245	1	65	311
Anskaffelseskost per 31.12.2020	14 658	217	3 386	18 260
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2020	-1 386	-139	-2 454	-3 978
Omregningsdifferanser	-62	-0	-59	-121
Balanseført verdi per 31.12.2020	13 210	78	873	14 161
Årets avskrivninger	-345	-38	-237	-621
Årets nedskrivninger*	-189	-	-0	-189
Sum av- og nedskrivninger varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer	-534	-38	-232	-810
Avskrivninger rett til bruk eiendeler, se note 28				-116
Sum av- og nedskrivninger i resultatet				-926
Balanseført verdi av varige driftsmidler pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 24)	4 513	-	-	4 513
Økonomisk levetid	10 - 100 år	5 - 10 år	3 - 10 år	
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

***Nedskrivning eierbenyttede eiendommer**

Konsernets hotellvirksomhet driftes i hovedsak gjennom eierbenyttede eiendommer. Som følge av koronapandemien er reiselivsnæringen hardt rammet, og konsernets virksomhet preges av at hotell- og restaurantvirksomheter er helt eller delvis midlertidig stengt. Det er lagt til grunn at hotellmarkedet vil være utfordrende i lang tid som følge av at etterspørselsveksten er forventet å bli forsinket i forhold til gjenåpningen for øvrig. Konsernet har med bakgrunn i dette nedskrevet deler av hotelleiendommene med totalt 189 millioner kroner i 2020. Verdivurderingen som danner grunnlaget for nedskrivningen er basert på en forventning om lavere markedsleie fremover. Det er ikke identifisert ytterligere nedskrivningsbehov i 2021.

Note 13 Investerings eiendom

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. Estimatenes underbygges av eksisterende leieavtaler, samt nylig inngåtte leieavtaler for lignende eiendommer i det samme området.
Avkastningskrav (yield):	Avkastningskravet fastsettes basert på eksisterende markedsrente, justert for estimert usikkerhet i forhold til størrelse og tidspunkt på de fremtidige kontantstrømmene.
Estimert ledighet:	Denne fastsettes med utgangspunkt i faktiske markedsforhold og forventede markedsforhold ved utgangen av eksisterende leieavtaler.
Eierkostnader:	Eierkostnader estimeres basert på estimerte vedlikeholdskostnader for å opprettholde bygningens kapasitet over den økonomiske levetiden.

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

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

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

Note 13 Investeringseiendom (forts.)**Avkastningskravet bygges opp på følgende måte:**

10 års swaprente
 - inflasjonsforventninger
 + kredittmargin
 + eiendomsrisiko
 = avkastningskrav

Oversikt bevegelser	2021	2020
Virkelig verdi ved inngangen av året	33 478	32 012
Tilgang:		
- Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	740	855
- Kjøp av selskaper	123	84
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi	1 473	-124
Valutaeffekter	-446	632
Overføringer til/fra eierbenyttet eiendom	-82	-
Andre endringer	27	20
Virkelig verdi ved utgangen av året	35 313	33 478

Balanseført verdi av investeringseiendom som er pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 24) 15 228 14 247

Oversikt input til verdsettelse	2021	2020
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Antall kvadratmeter	867 254	852 287
Faktisk leie per kvm (intervall)	500-15 000	500-15 000
Faktisk leie per kvm (snitt)	1 874	2 073
Lengde på eksisterende leiekontrakter (intervall)	1-15 år	1-15 år
Gjenværende lengde på eksisterende leiekontrakter (snitt)	4,3 år	4,1 år
Markedsleie per kvm (intervall)	500-15 000	500-15 000
Markedsleie per kvm (snitt)	2 024	2 044
Forventet prisstigning	2,0 %	2,0 %
Faktisk ledighet	6,2 %	6,8 %
Avkastningskrav (intervall)	3,1%-7,9%	3,16 %-9,00 %
Avkastningskrav (snitt)	4,46 %	4,65 %

Oppbyggingen av det gjennomsnittlige avkastningskravet:

10 års swaprente pr 31.12.	1,9 %	1,0 %
Inflasjonsforventning	2,0 %	2,0 %
Kredittmarginer	1,6 %	1,7 %
Eiendomsrisiko	3,0 %	4,0 %
Avkastningskrav	4,46 %	4,65 %

Estimerte eiendomsverdier som følge av endring i avkastningskrav og/eller markedsleie:

	Avkastningskrav		Leienivå	
	- 10%	Uendret	Uendret	+ 10%
- 1,0 %-poeng	40 812	45 234	45 234	49 655
- 0,5 %-poeng	35 784	39 647	39 647	43 510
Uendret	31 884	35 313	35 313	38 743
+ 0,5 %-poeng	28 770	31 854	31 854	34 938
+ 1,0 %-poeng	26 228	29 029	29 029	31 830

Note 14 Finansielle anleggsmidler

	2021	2020
Investering i aksjer	1 669	1 576
Lån til FKV og TS	3	2
Andre fordringer	57	29
Sum	1 728	1 608

Investering i aksjer består i hovedsak av aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Note 15 Varer

	2021	2020
Råvarer	81	51
Egentilvirkede ferdigvarer	85	69
Varer for videresalg	67	72
Boliger under bygging	546	787
Sum	780	978

Note 16 Kundefordringer og andre fordringer

	2021	2020
Kundefordringer	812	654
Andre kortsiktige fordringer	755	1 022
Sum	1 567	1 676
Avsetning til forventet kredittap	-48	-54
Sum	1 519	1 621

Aldersfordelte kundefordringer

Ikke forfalt	617	484
0-30	114	78
31-60	16	20
61-90	8	7
Over 90 dager	57	65
Sum	812	654

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

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

Konsernet har ikke kontraktseiendeler per 31.12.2021

Note 17 Bankinnskudd

	2021	2020
Bankinnskudd	256	303
Bundne midler	1	1
Sum	257	304

Note 18 Finansiell risikostyring

Finansielle risikofaktorer

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

Kredittisiko

Kredittisiko vurderes på konsernnivå og er i hovedsak knyttet til risikoen for å bli påført tap som følge av at leietakerne ikke betaler avtalt leie. Det er innført rutiner som sikrer at utleie kun skjer til leietakere med tilfredsstillende kredittverdighet. Husleiebetaling sikres normalt med husleiedepositum eller betalingsgarantier fra banker med høy kredittverdighet. Konsernet har de senere år hatt relativt lave tap på leiekrav, og risikoen for at konsernet skal bli påført betydelige tap som følge av konkurser blant leietakerne, vurderes som moderat. Konsernet økte i 2020 avsetningen til tap som følge av usikkerhet rundt konsernets leietakere som var betydelig rammet av koronapandemien. I 2021 er avsetningen til tap på krav holdt uendret gjennom året. Konsernet vurderer at det i første halvdel av 2022 fortsatt er noe usikkerhet knyttet til utviklingen for noen av konsernets leietakere, men usikkerheten er betydelig redusert gjennom 2021. Realiserte tap har ikke økt vesentlig gjennom året, og konsernet vurderer at oppnådde leieinntekter i 2021 og utviklingen av pandemien tilsier at betalingsevnen til leietakerne totalt sett vil opprettholdes. De senere år har husleietap utgjort under 0,5 % av konsernets leieinntekter. Kredittisiko oppstår også i transaksjoner med banker og finansinstitusjoner i forbindelse med inngåelse av avtaler om finansielle instrumenter og finansielle plasseringer. Motparter ved inngåelse av finansielle instrumenter og finansielle plasseringer er begrenset til anerkjente finansinstitusjoner med høy kredittverdighet.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisikoen knyttes til konsernets evne til å betjene gjeldsforpliktelse etter hvert som de forfaller. Likviditetsrisikoen dempes ved å ha store tilgjengelige likviditetsreserver, en moderat belåningsgrad, langsiktige låneavtaler og ved å anvende ulike finansieringskilder og -markeder. Likviditetsreserven består av likvide omløpsmidler og ubenyttede langsiktige kreditttrammer i store nordiske finansinstitusjoner, og en betydelig portefølje av ubelånte eiendommer. Styret har fastsatt målsettinger for konsernets likviditetsreserver som både skal sikre finansiell handlefrihet til å kunne utnytte investeringsmuligheter raskt, og å bidra til å redusere den finansielle risikoen vesentlig. Konsernets målsetting er at likviditetsreserven skal kunne dekke 100 % av gjeldsforfall de neste 12 månedene. Per 31.12.21 er denne målsettingen oppfylt. Det foreligger finansielle covenantskrav (låneforutsetninger) i noen av konsernets banklån avtaler knyttet til egenkapitalandel, rentedekningsgrad, og belåningsgrad. Per 31.12.21 oppfylder konsernet samtlige krav i låneavtalene. Konsernet har svært høy margin i forhold til de definerte covenantskrav, og risikoen for brudd på disse vurderes som særdeles lav de neste 12 månedene. 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, renteposisjoner og renteprofil, som rapporteres til styret på jevnlig basis. Konsernets målsetting er at fastrenteandelen skal være betydelig, og normalt ligge mellom 40 % og 60 % av konsernets rentebærende gjeld. Det er videre et mål at gjenværende løpetid på konsernets rentebinding skal være minimum 2,5 år. Per 31.12.21 var gjenværende løpetid 2,7 år. Rentesikringen i konsernet foretas normalt ved bruk av finansielle instrumenter på porteføljenivå. Per 31.12.21 utgjorde andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) 45 %, og gjenværende løpetid på porteføljen av renteinstrumenter var 6,0 år. De siste 10 år har andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) variert mellom 42 % og 66 %, 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 rentederivater 3 mnd NIBOR/STIBOR		Sensitivitet netto rentekostnader (hensyntatt økonomisk sikring) 3 mnd NIBOR/STIBOR	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Balanseført verdi	12 022	12 296	-430	-744	12 022	12 296
Fastrenteandel					45 %	42 %
Endring basispunkter						
+25	-30	-31	13	13	-17	-18
+50	-60	-62	27	26	-33	-36
+100	-120	-124	54	52	-67	-72
+200	-240	-248	107	104	-133	-144

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

	Sensitivitet rentekostnader (før økonomisk sikring) 3 mnd NIBOR/STIBOR		Sensitivitet virkelig verdi rentederivater 5 års swaprenter		Sum resultat effekt	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Balanseført verdi	12 022	12 296	-430	-744	12 022	12 296
Fastrenteandel	45 %	42 %				
Endring basispunkter						
+25	-30	-31	71	69	41	38
+50	-60	-62	141	138	81	76
+100	-120	-124	278	275	158	151
+200	-240	-248	540	550	300	302

Valutarisiko

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

Note 19 Rente- og valutaderivater

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

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

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

	2021	2020
Virkelig verdi 01.01.	-929	-654
Virkelig verdi 31.12.	-389	-929
Omregningsdifferanser	8	28
Verdiendring i året	532	-303

Under følger et sammendrag over konsernets renteswapavtaler.

Instrumenter per 31.12.2021	Utløpsår	Kontraktsbeløp (hovedstol)	Snittrente
Renteswapavtaler			
	Betaler fast - mottar flytende:		
	2023	30	2,48 % **
	2024	2 300	3,84 %
	2027	500	0,21 % *
	2028	400	3,94 %
	2029	950	4,33 %
	2029	700	2,56 % *
	2031	250	2,35 % *
	Betaler flytende - mottar fast:		
	2027	700	2,86 %
Forward renteswapavtale			
	Betaler fast - mottar flytende:		
	2024-2027	700	0,84 %
	2024-2029	500	1,50 %
Rente- og valutaswapavtaler			
	Mottar rente i NOK - betaler rente i 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			-389

Note 19 Rente- og valutaderivater (forts.)

Instrumenter per 31.12.2020	Utløpsår	Kontraktbeløp	
		(hovedstol)	Snittrente
Renteswapavtaler	Betaler fast - mottar flytende:		
	2023	30	2,48 % **
	2024	2 300	3,84 %
	2027	500	0,21 % *
	2028	400	3,94 %
	2029	950	4,33 %
	2029	700	2,56 % *
	Betaler flytende - mottar fast:		
	2027	700	2,86 %
	Forward renteswapavtale	Betaler fast - mottar flytende:	
2021-2031		250	2,35 % *
2024-2027		700	0,84 %
2024-2029		500	1,50 %
Rente- og valutaswapavtaler	Mottar rente i NOK - betaler rente i SEK/EUR:		
	2021	400 3m nibor/stibor*	
	2021	100 3m nibor/euribor**	
	2022	50 3m nibor/euribor**	
	2023	100 3m nibor/euribor**	
Valutaterminkontrakter	2021	1 850	*
	2021	115	**
	Sum markedsverdi konsern		
			-929

* Svenske kroner (SEK)

** Euro (EUR)

Note 20 Kapitalstruktur og egenkapital

Konsernets 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. Et bærende element er målsettingen om å opprettholde en solid finansiell posisjon, kjennetegnet ved en høy egenkapitalandel og betydelige langsiktige likviditetsreserver.

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

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

	2021	2020
Rentebærende gjeld	12 022	12 296
Bankinnskudd	-257	-304
Netto rentebærende gjeld	11 765	11 991
Egenkapital tilordnet aksjonærer i morselskapet	33 510	31 162
Sum egenkapital og netto gjeld	45 275	43 153
Gjeldsgrad	26 %	28 %

Note 21 Klassifisering og måling av finansielle eiendeler og finansielle forpliktelser

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

31.12.2021	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Finansielle instrumenter til amortisert kost	Sum balanseført verdi	Sum virkelig verdi	Verdsettelsesnivå
Eiendeler					
Finansielle anleggsmidler	1 669	59	1 728	1 729	1,3
Kundefordringer og andre fordringer		1 519	1 519	1 519	3
Bankinnskudd		257	257	257	3
Sum finansielle eiendeler	1 669	1 835	3 504	3 504	
Forpliktelser					
Obligasjonslån		2 250	2 250	3 368	1
Sertifikatlån		-	-	-	3
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 796	6 796	6 796	3
Leverandørgjeld og annen gjeld		3 483	3 483	3 483	3
Rente- og valutaderivater	389		389	389	2
Sum finansielle forpliktelser	389	12 530	12 919	14 037	
Verdsettelsesnivå 1 (netto)	1 669	-2 250	-581		
Verdsettelsesnivå 2 (netto)	-389		-389		
Verdsettelsesnivå 3 (netto)	-	-8 444	-8 444		

31.12.2020	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Finansielle instrumenter til amortisert kost	Sum balanseført verdi	Sum virkelig verdi	Verdsettelsesnivå
Eiendeler					
Finansielle anleggsmidler	1 576	32	1 608	1 608	1,3
Kundefordringer og andre fordringer		1 621	1 621	1 621	3
Bankinnskudd		304	304	304	3
Sum finansielle eiendeler	1 576	1 957	3 534	3 534	
Forpliktelser					
Obligasjonslån		3 350	3 350	3 396	1
Sertifikatlån		-	-	-	3
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 298	7 298	7 298	3
Leverandørgjeld og annen gjeld		3 145	3 145	3 145	3
Rente- og valutaderivater	929		929	929	2
Sum finansielle forpliktelser	929	13 793	14 722	14 768	
Verdsettelsesnivå 1 (netto)	1 576	-3 350	-1 774		
Verdsettelsesnivå 2 (netto)	-929		-929		
Verdsettelsesnivå 3 (netto)	-	-8 486	-8 486		

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

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

Note 21 Klassifisering og måling av finansielle eiendeler og finansielle forpliktelser (forts.)**Virkelig verdi av finansielle instrumenter målt til virkelig verdi i balansen**

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

Virkelig verdi av finansielle instrumenter målt til amortisert kost i balansen

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

Note 22 Kortsiktig og langsiktig gjeld

	2021			2020		
	Kortsiktig gjeld	Langsiktig gjeld	Sum	Kortsiktig gjeld	Langsiktig gjeld	Sum
Obligasjonslån ¹⁾	1 100	2 250	3 350	-	3 350	3 350
Sertifikatlån	-	-	0	-	-	0
Gjeld til kredittinstitusjoner ¹⁾	548	6 248	6 796	53	7 245	7 298
Annen rentebærende gjeld	1 875	-	1 875	1 648	-	1 648
Sum rentebærende gjeld¹⁾	3 524	8 498	12 022	1 701	10 595	12 296
Virkelig verdi rente- og valutaderivater (note 19)	103	286	389	285	644	929
Leverandørgjeld	531	-	531	477	-	477
Leieforpliktelse (note 29)	107	-	107	104	-	104
Påløpte renter	18	-	18	17	-	17
Skyldige offentlige avgifter	190	-	190	138	-	138
Annen gjeld	1 059	120	1 178	997	7	1 003
Sum ikke rentebærende gjeld	2 009	405	2 414	2 017	651	2 668

¹⁾ Vektet gjennomsnittlig rente per balansedag for konsernets rentebærende gjeld er 2,54 % (2,42), korrigert for inngåtte renteavtaler. Vektet gjennomsnittlig rentebindingsperiode 2,7 år (3,2).

Se note 18 for forklaring av konsernets finansielle risikostyring.

Note 23 Avstemming av forpliktelser fra finansieringsaktiviteter

	Langsiktig gjeld			Kortsiktig gjeld			Sum	
	Obligasjonslån	Gjeld kreditt- insituisjoner og andre	Leieforpliktelser	Sertifikatlån	Obligasjonslån	Gjeld kreditt- insituisjoner og andre		
Forpliktelser 01.01.2020	2 450	3 139	935	-	1 750	3 154	11 429	
Opptak av rentebærende gjeld	900	4 689	-	-	-	1	5 590 *	
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-	-858	-	-	-1 750	-1 461	-4 069 *	
Endring leieforpliktelser	-	-	32	-	-	-	32	
Nedbetaling leieforpliktelser	-	-	-96	-	-	-	-96 *	
Reklassifisering fra lang til kort	-	-2	-	-	-	2	0	
Valutakurseffekter og annet	-	276	-	-	-	5	281	
Forpliktelser 31.12.2020	Note 22	3 350	7 245	871	0	0	1 701	13 167
Opptak av rentebærende gjeld	-	2 800	-	2 050	-	0	4 850 *	
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-	-3 100	-	-2 050	-	225	-4 925 *	
Endring leieforpliktelser	-	-	-42	-	-	-	-42	
Nedbetaling leieforpliktelser	-	-	-103	-	-	-	-103 *	
Reklassifisering fra lang til kort	-1 100	-498	-	-	1 100	498	0	
Valutakurseffekter og annet	-	-199	-	-	-	0	-199	
Forpliktelser 31.12.2021	Note 22	2 250	6 248	726	0	1 100	2 424	12 748

* 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.

31.12.2021	Gjenværende periode						Sum
	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	
Finansielle forpliktelser							
Obligasjonslån	1 185	469	699	529	21	717	3 619
Sertifikatlån	-	-	-	-	-	-	-
Gjeld til kredittinstitusjoner	747	1 146	4 601	516	9	293	7 311
Annen rentebærende gjeld	1 877	-	-	-	-	-	1 877
Leverandørgjeld og annen gjeld	1 898	-	-	-	-	127	2 025
Rente- og valutaderivater (se note 19)	103	92	62	29	26	77	389
Sum	5 809	1 706	5 362	1 074	56	1 214	15 222

31.12.2020	Gjenværende periode						Sum
	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	
Finansielle forpliktelser							
Obligasjonslån	98	1 183	460	690	522	729	3 681
Sertifikatlån	-	-	-	-	-	-	-
Gjeld til kredittinstitusjoner	265	2 446	3 284	1 277	556	-	7 828
Annen rentebærende gjeld	1 650	-	-	-	-	-	1 650
Leverandørgjeld og annen gjeld	1 729	-	-	-	-	10	1 739
Rente- og valutaderivater (se note 19)	285	177	167	90	53	157	929
Sum	4 026	3 806	3 911	2 056	1 131	896	15 826

		2021	2020
Pantstillelser og garantier mv.			
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:	Obligasjonslån	2 450	2 450
	Sertifikatlån	0	0
	Gjeld til kredittinstitusjoner	6 767	7 279
	Annen rentebærende gjeld	0	0
	Sum	9 217	9 729

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler:

Eierbenyttet eiendom	5 660	4 513
Investerings eiendom	15 228	14 247

Note 25 Skatt**Utsatt skatt**

Utsatt skatt nettoføres når konsernet har en juridisk rett til motregning, og dersom den utsatte skatten er til samme skattemyndighet.

Følgende beløp er blitt nettoført:

	2021	2020
Utsatt skatt	6 866	6 397
Utsatt skattefordel	-0	69
Netto utsatt skatt	6 866	6 328

Endring i balanseført utsatt skatt:	2021	2020
Balanseført verdi 01.01.	6 328	6 300
Resultatført i perioden	568	-34
Skatt ikke ført mot resultat	-30	59
Tilgang og avgang datterselskaper	-	3
Balanseført verdi 31.12.	6 866	6 328

Endring i balanseført netto utsatt skatt:

	Anleggs- midler	Virkelig verdi /gevinster	Finansielle instrumenter	Omløpsmidler	Avsetning for forpliktelser	Fremførbart underskudd	Sum
01.01.2020	1 225	5 407	-245	-28	-25	-33	6 300
Resultatført i perioden	46	-	-19	-15	7	-53	-34
Skatt ikke ført mot resultatet	59						59
Tilgang og avgang datterselskaper	3						3
31.12.2020	1 332	5 407	-264	-43	-18	-85	6 328
Resultatført i perioden	479	4	67	2	2	15	568
Skatt ikke ført mot resultatet	-30						-30
Tilgang og avgang datterselskaper	-						-
31.12.2021	1 781	5 411	-197	-42	-17	-70	6 866

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

	2021	2020
Ved inngangen til året	-214	-219
Oppkjøp	-	52
Andre forskjeller	-0	-47
Sum	-214	-214

Årets skattekostnad:

	2021	2020
Betalbar skatt	128	-31
Endring i utsatt skatt	568	-34
Årets totale skattekostnad	696	-65

Anvendt skattesats 22 %

Avstemming mellom skattekostnad og resultat multiplisert med nominell skattesats

	2021	2020
Resultat før skattekostnad	3 318	-346
Regnskapsmessig resultat multiplisert med nominell skattesats 22 %	730	-76
Justert skattesats Sverige 21,4 %, Belgia 25 %, Nederland 25 %	3	2
Skatt på resultat av andeler i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	-54	-9
Endret skattesats	-	-64
Skatt på andre endringer	18	81
Bokført skattekostnad	696	-65
Effektiv skattesats	20,98 %	18,86 %

Note 26 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet utgjør kr 300 125 000 fordelt på 300 125 aksjer, hver pålydende kroner 1 000.

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

	2021	2020
Aksjonærene i selskapet per 31.12.		
Olav Thon Gruppen AS, antall aksjer	300 125	300 125
Olav Thon Gruppen AS, eierandel	100 %	100 %
 (Beløp i hele kroner)		
Aksjekapital 01.01.	300 125 000	300 125 000
Endring i aksjekapitalen i året	-	-
Aksjekapital 31.12.	300 125 000	300 125 000

Note 27 Nærstående parter

Olav Thon Stiftelsen eier indirekte 100 % av selskapets aksjekapital gjennom stiftelsens heleide datterselskap Olav Thon Gruppen AS.

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

Thon Holding er forretningsfører for søsterselskapet Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Gjennom avtalen sikres Olav Thon Eiendomsselskap ASA tilgang på Olav Thon Gruppen AS sine ressurser innen eiendomsforvaltning og generell forretningsdrift. Honoraret utgjør 4 % av brutto leieinntekter, med mulighet for tilleggsgodtgjørelse for eventuelle særskilte oppgaver forretningsfører pålegges. For 2021 utgjorde totalt honorar 128,2 millioner kroner (126).

Det foreligger avtaler om utleie av lokaler til selskaper i Olav Thon Gruppen AS, hvor leiebetingelsene er basert på generelle markedsbetingelser på avtaletidspunktet. Samlede leiekostnader fra selskaper i Olav Thon Gruppen AS utgjorde i 2021 81,9 millioner kroner (86,9).

Note 28 Leieavtaler**Leieavtaler hvor konsernet er leietaker**

Konsernet har i hovedsak leieavtaler knyttet til hotellbygg i forbindelse med hotellvirksomheten. Utleier av hotellbygg knyttet til Thon Hotel Storo, Thon Hotel Oslofjord, Thon Hotel Munch og Thon Hotell Vika Atrium er selskaper innenfor Olav Thon Eiendomskonsernet. Leieavtalene knytter seg ikke til leie av eiendommer som klassifiseres som investeringseiendom i Thon Holding, og avskrivningene er derfor ført som ordinære avskrivninger i resultatet.

Bevegelse rett til bruk eiendel	Lokaler			Øvrige leieavtaler	Sum
	Leie lokaler	hotellbygg	Parkering		
Balanse 01.01.2020	90	802	98	17	1 007
Avskrivninger	-20	-83	-12	-1	-116
Tilgang	31	-	2	-	33
Øvrige justeringer	0	7	1	-	8
Balanse 31.12.2020	102	726	89	16	933
Avskrivninger	-24	-82	-11	-1	-119
Tilgang	-	4	-	-	4
Øvrige justeringer	2	-42	0	0	-40
Balanse 31.12.2021	80	606	78	15	778

Leieforpliktelse	2021	2020
Forfallsanalyse - kontraktuelle forpliktelse på udiskontert kontantstrøm		
Innen 1 år	148	153
Mellom 1 til 5 år	498	546
Mer enn 5 år	393	544
Sum udiskontert leieforpliktelse per 31.12.	1 039	1 242

Leieforpliktelse inkludert i balansen per 31.12.	833	975
Kortsiktig	Note 22	107
Langsiktig		726
		871

Beløp innregnet i resultatregnskapet

Renter på leieforpliktelsen	48	52
Avskrivning av bruksretteieendeler	119	116
Gevinst og tap knyttet til termineringer, nedskrivninger og andre endringer	-2	-
Variable leiebetalinger som ikke er inkludert i beregningen av leieforpliktelsen	3	6

Tilleggsinformasjon

Diskontert leieforpliktelse for forlengelsesopsjoner hvor utøvelse ikke er rimelig sikker	196	183
Vektet gjennomsnittlig marginal lånerente per 31.12.	5,50 %	5,47 %
Sum kontantstrøm betalt for leieavtaler	151	147

Leieavtaler hvor konsernet er utleier

Konsernet har inngått avtaler for utleie av fast eiendom. Kontraktene har i gjennomsnitt en leieperiode på 5,7 år (5,5). Konsernet har kun operasjonelle leieavtaler i sin portefølje.

Forfallsanalyse - minimumsinntekt for leieavtaler på udiskontert kontantstrøm

	2021	2020
Innen 1 år	129	152
1-2 år	257	282
2-3 år	314	320
3-4 år	223	195
4-5 år	140	194
mer enn 5 år	1 259	1 170
Sum	2 323	2 314

Variable leiebetalinger som ikke avhenger av en indeks eller en rentesats utgjør 153 millioner kroner (169) i 2021.

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

Støtteordning	Regnskapslinje	2021			2020		
		Norge	Utland	Sum	Norge	Utland	Sum
Kompensasjonsordning næringslivet	Andre driftsinntekter	80	6	86	212	13	225
	Kundefordringer og andre fordringer				96	29	125
Lønnskompensasjon	Lønnskostnader		12	12	2	16	18

Norge

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

Utland

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

Leiereduksjoner

For å avhjelpe situasjonen for leietakere som er betydelig rammet av koronapandemien, har konsernet valgt å gi leiereduksjoner på totalt 25 millioner kroner (30), som er innregnet i resultatet for 2021.

Note 31 Vesentlige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger

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

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

Virkelig verdi av investeringseiendommer

Endringer i avkastningskravet og markedsleie er de viktigste faktorene som påvirker verdien av konsernets investeringseiendommer. En sensitivitetsanalyse knyttet til disse faktorene er presentert i note 13.

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

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

Markedet for næringseiendom utviklet seg godt i 2021, med høy etterspørsel etter næringseiendom som investeringsobjekt. I 2021 har markedets avkastningskrav for de fleste eiendomssegmenter blitt redusert. Koronapandemiens langsiktige effekt på leienivået er fremdeles noe usikker, men utviklingen i 2021 var stabil. Konsernet har lagt til grunn en forutsetning om at koronapandemien avtar gradvis gjennom 2022, og at samfunnet langt på vei vil normaliseres i løpet av de første månedene av 2022.

Estimatet for det langsiktige leienivået er derfor ikke endret som følge av pandemien. For å reflektere redusert risiko er gjennomsnittlig avkastningskrav på den totale eiendomsporteføljen gjennom 2021 redusert fra 4,66 % til 4,50 %.

Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår.

Note 32 Korreksjon av feil tidligere perioder

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

Under følger en oversikt over omarbeiding av sammenligningstallene:

	2020		Endring	Påvirkning noter
	Før omarbeiding	Etter omarbeiding		
Resultatoppstilling				
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	-921	-926	-5	12, CF
Andre driftskostnader	-1 663	-1 754	-91	9
Resultat før skattekostnad	-250	-346	-96	
Endring utsatt skatt	22	34	12	25
Betalbar skatt	23	31	9	25
Skattekostnad	44	65	21	
Resultat	-206	-281	-75	
Balanse				
Utsatt skattefordel	57	69	12	25
Varige driftsmidler	937	951	14	12, CF
Kundefordringer og andre fordringer	1 624	1 621	-3	16
Sum eiendeler	54 114	54 137	23	
Sum egenkapital	31 873	31 875	3	20 *
Betalbar skatt	10	30	20	25
Sum egenkapital og gjeld	54 114	54 137	23	

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

Note 33 Hendelser etter balansedagen

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

**ÅRSREGNSKAP
FOR
THON HOLDING AS**

THON HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP


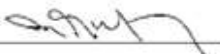

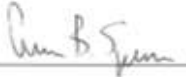
Beløp i tusen kroner	Note	2021	2020
Leieinntekter		1 231	1 379
Varesalg		1 512	1 955
Andre driftsinntekter	2	404 376	351 804
Driftsinntekter		407 119	355 138
Varekostnader		-1 424	-1 183
Lønnskostnader	3	-226 410	-226 917
Ordinære avskrivninger	6	-21 225	-18 289
Andre driftskostnader	3, 4	-174 714	-155 595
Driftskostnader		-423 773	-401 984
Driftsresultat		-16 654	-46 846
Finansinntekter	5	819 782	873 615
Finanskostnader	5	-733 259	-813 588
Verdiendring finansielle instrumenter	11, 12	225 025	-225 310
Netto finansposter		311 548	-165 283
Resultat før skattekostnad		294 894	-212 129
Skattekostnad	16	-51 655	44 348
Resultat		243 239	-167 781

THON HOLDING AS

BALANSE

Beløp i tusen kroner	Note	2021	2020
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler	6	24 267	24 634
Utsatt skattefordel	16	0	40 941
Varige driftsmidler	6	15 916	19 821
Investering i datterselskaper	1	4 271 136	4 271 786
Finansielle anleggsmidler	1, 7	368 475	154 438
Sum anleggsmidler		4 679 794	4 519 113
Varer		51	33
Fordringer	8, 15	6 359 282	6 771 717
Finansielle omløpsmidler	9	10 812	7 493
Bankinnskudd	19	45 967	60 170
Sum omløpsmidler		6 416 112	6 831 920
Sum eiendeler		11 095 907	11 351 034
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	17, 18	300 125	300 125
Annen innskutt egenkapital	18	850	850
Annen egenkapital	18	1 825 925	1 582 686
Sum egenkapital		2 126 900	1 883 661
Utsatt skatt	16	10 702	0
Langsiktig gjeld	10, 12, 13	8 859 200	9 392 141
Betalbar skatt	16	12	30
Kortsiktig gjeld	14, 15	99 091	75 203
Sum gjeld		8 969 005	9 467 374
Sum egenkapital og gjeld		11 095 907	11 351 034

Oslo, 07.04.2022
Styret i Thon Holding AS

			
Olav Thon (Styrets formann)	Dag Tangevald-Jensen (Styremedlem)	Ole-Christian Hallerud (Styremedlem/ adm. direktør)	Arne B. Sperre (Styremedlem)

THON HOLDING AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i tusen kroner	2021	2020
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Netto kontantstrøm fra drift	294 894	-212 129
Kostnadsførte renter	280 957	266 181
Betalte renter	-279 589	-276 106
Betalte skatter	-30	-60
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter (endring i arbeidskapital)	125 588	-910 014
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	421 820	-1 132 128
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-17 356	-16 240
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	826	338
Netto kontantstrøm fra andre investeringer	-158 357	-89 854
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-174 887	-105 756
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Opptak av ny rentebærende gjeld	1 926 392	1 983 625
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-2 550 628	0
Nettoeffekt av andre kapitalendringer	363 100	-755 392
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-261 136	1 228 233
Netto endring i kontantstrøm	-14 203	-9 651
Kontanter og ekvivalenter ved periodens start	60 170	69 823
Kontanter og ekvivalenter ved periodens slutt	45 967	60 170
Ubenyttet del av kassekreditt og andre trekkrettigheter	3 013 000	1 691 393

THON HOLDING AS

NOTER

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

GENERELT

Thon Holding AS er et aksjeselskap registrert i Norge. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Stenersgata 2A i Oslo. Selskapet driver innen fast eiendom, hotell- og restaurantdrift, varehandel og industrivirksomhet gjennom operativ drift i heleide datterselskaper.

Regnskapsprinsipper

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

Valuta

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

Inntektsføring

Inntekter regnskapsføres når det er sannsynlig at transaksjonene vil generere fremtidige økonomiske fordeler som vil tilflyte selskapet, og når beløpets størrelse kan estimeres pålitelig. Inntekter fra salg av varer resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og kontroll er overført. Driftsinntekter fra administrative tjenester til datterselskaper utgjør hovedvirksomheten.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Finansielle instrumenter (derivater)

Renteswaper- sikringsbokføring

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

Valutaderivater (Valutaterminkontrakter og rente- og valutaderivater)

Selskapet har økonomisk risiko knyttet til valutakursen for EURO og SEK, ved at verdien av egenkapitalen i de utenlandske datterselskapene påvirkes av valutakursen ved omregning til NOK. Instrumentene brukes i hovedsak for å oppnå en gjeldseksposering i en annen valuta for å redusere effekten av endringer i valutakurs for konsernet, og det er valutakomponenten som er dominerende for instrumentenes verdi.

Valutaderivatene anses ikke som sikringsinstrumenter i relasjon til selskapsregnskapet, og regnskapsføres som pengeposter til virkelig verdi. Verdiendringer (urealiserte gevinster og tap) føres som en del av netto finansposter.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Selskapets eiendommer består av boliger for utleie. Ved varig verdifall bokføres eiendommene til antatt markedsverdi.

Bankinnskudd

Bankinnskudd består av bankbeholdning.

Fordringer

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

Offentlige tilskudd

Offentlige tilskudd resultatføres når det er sannsynlig at vilkårene for tilskuddet er eller vil bli oppfylt. Tilskudd føres brutto som en del av andre driftsinntekter i resultatet.

Datterselskaper og tilknyttede selskaper

Investeringer i datter- og tilknyttede selskaper 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 og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer, eller kan reversere i samme periode, er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen. Utsatt skatt/skattefordel balanseføres til nominelt beløp.

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

Skattetrekk

Selskapets skattetrekkforpliktelser er dekket med bankgaranti. Selskapet inngår i Thon Holding AS' samlede bankgaranti for skattetrekk.

Lån

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

Innskuddsbasert pensjoner

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

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.

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
Conrad Langaard AS	Øvrige	1985	Oslo	100	10 845	8 784	13 500
Follo Fjernvarme AS	Øvrige	2005	Oslo	100	13 113	74 334	89 296
Investhon AS	Øvrige	1986	Oslo	100	44 517	624 784	147 015
Norsk Pantelotteri AS	Øvrige	2011	Oslo	60	6 472	4 720	2 582
Norsk Underholdningsspill AS	Øvrige	1996	Oslo	100	12 087	25 528	5 152
Resthon AS	Øvrige	1984	Oslo	100	-17 392	12 473	2 182
Thon Eiendomsdrift AS	Eiendom	1985	Oslo	100	55 459	5 234 595	3 950 000
Thon Hotels AS	Hotelldrift	2005	Oslo	100	12 285	67 163	48 000
Time Park AS	Øvrige	2007	Oslo	100	-675	4 331	510
Unger Fabrikker AS	Øvrige	1991	Oslo	100	56 113	283 413	12 500
Thon Gjenbruk AS	Øvrige	2020	Oslo	100	-187	1 521	400
							<u>4 271 136</u>

Tilknyttede selskap	Virksomhet	Ervervs- år	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital	Balanseført verdi
Angvik Areal AS	Eiendom	2012	Gjemnes	27	3 080	260 758	52 391
Angvik Eiendom AS	Eiendom	2015	Molde	24	210	5 798	1 166
							<u>53 557</u>

Sum investering i datterselskaper og tilknyttede selskaper

4 324 693

Investering i Thon Gjenbruk AS er nedskrevet med 650 tusen kroner i 2021.

Investering i Angvik Eiendom AS og Conrad Langaard AS er tidligere nedskrevet med hhv. 1 234 og 30 000 tusen kroner.

2 Andre driftsinntekter

	2021	2020
Administrasjonshonorar	368 171	304 002
Gevinst ved avgang anleggsmidler	427	212
Offentlige tilskudd*	-308	8 841
Andre driftsinntekter	36 086	38 750
Sum	404 376	351 804

*Offentlige tilskudd er kompensasjon for inntektsreduksjon knyttet til Covid-19.

3 Lønnskostnader, godtgjørelser mv.

	2021	2020
Lønninger	183 441	184 658
Arbeidsgiveravgift	28 045	26 840
Pensjonskostnader *	10 538	11 194
Andre ytelser	4 738	4 423
Viderefakturerte personalkostnader	-352	-198
Sum	226 410	226 917

* Konsernet har innskuddsbaserte pensjonsordninger og ivaretar de gjeldende norske og svenske reglene på området.

	2021	2020
Antall årsverk	197	265

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 selskapet. Selskapet har ingen avtaler om garantilønn utover oppsigelsestiden.

Administrerende direktør har mottatt følgende ytelser:

	2021	2020
Lønn	2 118	2 042
Betalte pensjoner og andre ytelser	498	449

Godtgjørelse til styret (i hele tusen kroner): **0** **0**

Det foreligger ikke avtaler vedrørende kompensasjon ved fratreden eller avtaler utover ordinær OTP for administrerende direktør, styreformann eller styremedlemmer. Det foreligger for selskapet ingen form for bonusavtaler, aksjeopsjonsordninger eller incentivavtaler. Samlede lån og sikkerhetsstillelser til fordel for ansatte i selskapet utgjør kr. 0,-.

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapet har etablert en innskuddsbasert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

Revisjonshonorar/-tjenester	2021	2020
Lovpålagt revisjon	585	390
Andre attestasjonstjenester	40	11
Skatterådgivning	0	11
Andre tjenester utenfor revisjonen	150	1 087
Sum	775	1 499

Pensjonskostnader	2021	2020
Obligatorisk tjenstepensjon	7 952	9 499
Annen tjenstepensjon	2 586	1 695
Netto pensjonskostnader	10 538	11 194

4 Andre driftskostnader

	2021	2020
Vedlikeholdskostnader	539	662
Leiekostnader	69 589	65 602
Tap ved avgang av varige driftsmidler	4	0
Fremmedtjenester/innleid arbeidshjelp	31 809	36 688
Øvrige driftskostnader	72 773	52 643
Sum	174 714	155 595

5 Finansinntekter og finanskostnader

	2021	2020
Finansinntekter		
Renter fra konsernselskaper	70 315	71 404
Konsernbidrag	261 700	363 100
Andre renteinntekter	2 657	327
Valutagevinster	427 381	435 635
Gevinst ved avhendelse verdipapirer	4 630	0
Andre finansinntekter	53 100	3 150
Sum	819 782	873 615

Finanskostnader		
Renter til konsernselskaper	22 244	27 793
Andre rentekostnader	258 713	238 388
Valutatap	440 406	524 518
Nedskrivning/tilbakeført nedskrivning aksjer i datterselskaper	650	0
Verdiendring finansielle omløpsmidler	-3 319	13 353
Andre finanskostnader	14 566	9 536
Sum	733 259	813 588

6 Varige driftsmidler

	Varige driftsmidler			Immaterielle eiendeler
	Fast eiendom	Løsøre	Sum	Rettigheter
Anskaffelseskost per 01.01.	6 001	85 088	91 089	52 945
Tilgang	0	1 816	1 816	15 540
Avgang		-2 087	-2 087	
Anskaffelseskost per 31.12.	6 001	84 817	90 818	68 485
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12.	-110	-74 793	-74 903	-44 217
Samlede nedskrivninger per 31.12.				
Balanseført verdi per 31.12.	5 891	10 024	15 916	24 267
Årets avskrivninger	-82	-5 236	-5 319	-15 906
Årets nedskrivninger				
Årlig leie, ikke balanseførte driftsmidler	-24 295	-960	-25 255	
Økonomisk levetid	100 år	3-7 år		3-7 år
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær		Lineær

7 Andre finansielle anleggsmidler

	2021	2020
Andre fordringer	314 493	96 000
Investeringer i tilknyttede virksomheter	53 557	53 557
Investeringer i aksjer	425	4 881
Sum	368 475	154 438

8 Kortsiktige fordringer

	2021	2020
Kundefordringer	7 984	2 112
Fordringer på konsernselskaper	6 336 032	6 746 077
Forskuddsbetalte kostnader	14 525	14 196
Opptjent ikke fakturert inntekt	580	9 283
Andre fordringer	161	49
Sum	6 359 282	6 771 717

9 Finansielle omløpsmidler

	Balanseført verdi	Markeds verdi
Omløpsaksjer		
Norske aksjer (hver under 10 % eierandel)	10 812	10 812
Sum	10 812	10 812

10 Langsiktig gjeld

	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner ¹⁾	5 509 200	5 869 600
Obligasjonslån ¹⁾	3 350 000	3 350 000
Annen langsiktig gjeld		172 540
Sum	8 859 200	9 392 141

Avdragsstrukturen for gjeld til kredittinstitusjoner og obligasjonslån gjeld er:

År		
2022		1 600 574
2023		1 277 050
2024		3 989 800
2025		1 000 000
2026		0
Senere		991 776
Sum		8 859 200

	2021	2020
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler: ¹⁾		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 509 200	5 869 600
Obligasjonslån	2 450 000	2 450 000
Sum	7 959 200	8 319 600

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler i Thon Holding AS:

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	0	0
Sum	0	0

¹⁾ Thon Holding AS sin pantsatte gjeld er sikret med pant i eiendommer i datterselskaper.

Selskapet har i forbindelse med konsernkontoavtaler med samlet kredittramme på 100 millioner kroner stillet garanti på vegne av datterselskaper.

Selskapet har stillet garanti på tilsammen 516 millioner kroner på vegne av datterselskap.

11 Finansiell risikostyring

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

Likviditetsrisiko

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

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

Renterisiko

Gjennom bruk av finansielle instrumenter tilpasses selskapets rentereguleringsprofil til renteforventninger og til definerte målsettinger for renterisiko. For å redusere resultateffekten av renteendringer i det kortsiktige rentemarkedet har selskapet en betydelig andel langsiktig rentebinding. For den delen av porteføljen med kortsiktig rentebinding, reduseres renterisikoen ved at tidspunktene for renteregulering balanseres. Selskapets gjeld opptas i hovedsak med flytende rente, og for å tilpasse gjeldsporteføljen til selskapets målsetting for renteprofil anvendes renteswapavtaler. Se note 13 for ytterligere informasjon om sikringsbokføring.

Valutarisiko

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

12 Finansielle instrumenter (derivater)

Valutaterminkontrakter og rente- og valutaderivater er regnskapsført til virkelig verdi. Instrumentene er inngått for sikring av investering i utenlandsk virksomhet i konsernet, men det benyttes ikke sikringsbokføring i selskapsregnskapet. Virkelig verdi er fastsatt i henhold til som er observerbart i markedet på balansedagen.

Renteswapene inngår i selskapets sikringsbokføring, som tilsier at verdiendringer ikke resultatføres (se note 13).

	2021		2020	
	Virkelig verdi	Balansført verdi	Virkelig verdi	Balansført verdi
Valutaterminkontrakter	39 075	39 075	-959	-959
Rente- og valutaswap	1 367	1 367	185 541	185 541
Renteswaper	-343 527	0	-604 560	0
Sum	<u>-303 085</u>	<u>40 442</u>	<u>-419 978</u>	<u>184 582</u>
Resultatført verdiendring	<u>225 025</u>		<u>-225 310</u>	

13 Sikringsbokføring - Renteswapavtaler

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

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

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

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

Instrumenter per 31.12.2021		Utløpsår	Kontraktsbeløp (hovedstol)	Snittrente
Renteswapavtaler				
	Betaler fast - mottar flytende:			
		2023	30	2,48 % **
		2024	2 300	3,84 %
		2027	500	0,21 % *
		2028	400	3,94 %
		2029	950	4,33 %
		2031	250	2,35 %
	Betaler flytende - mottar fast:			
		2027	700	2,86 %
Forward renteswapavtale				
	Betaler fast - mottar flytende:			
		2024-2027	700	0,84 %
		2024-2029	500	1,50 %
Sum markedsverdi***				-343 527
Ikke resultatført urealisert verdiendring- periodens				261 033

Instrumenter per 31.12.2020		Utløpsår	Kontraktsbeløp (hovedstol)	Snittrente
Renteswapavtaler				
	Betaler fast - mottar flytende:			
		2023	30	2,48 % **
		2024	2 300	3,84 %
		2027	500	0,21 % *
		2028	400	3,94 %
		2029	950	4,33 %
	Betaler flytende - mottar fast:			
		2027	700	2,86 %
Forward renteswapavtale				
	Betaler fast - mottar flytende:			
		2021-2031	250	2,35 % *
		2024-2027	700	0,84 %
		2024-2029	500	1,50 %
Sum markedsverdi***				-604 560
Ikke resultatført urealisert verdiendring- periodens				-80 004

* Svenske kroner (SEK)

** Euro (EUR)

*** Markedsverdi tilsvarer ikke resultatført urealisert verdiendring akkumulert

14 Kortsiktig gjeld

	2021	2020
Betalbar skatt	12	30
Påløpt rente	13 714	12 346
Leverandørgjeld	28 523	9 239
Skyldige offentlige avgifter	17 842	18 508
Annen gjeld	39 012	35 110
Sum	99 103	75 233

15 Mellomværende med foretak i samme konsern

	2021	2020
Fordringer på datterselskap	6 336 032	6 746 077
Kortsiktig gjeld til konsernselskaper	19 410	596

16 Skatt

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt	2021	2020
Anleggsmidler	-2 868	-2 073
Gjeld	0	0
Andre forskjeller	51 514	-184 024
Sum	48 646	-186 097
Sum midlertidige forskjeller	48 646	-186 097
Herav:		
Forskjeller som inngår i endring midlertidige forskjeller	8 204	-1 515
Utsatt skatt	10 702	0
Utsatt skattefordel		-40 941
Betalbar skatt fremkommer slik:	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	294 894	-212 129
Permanente forskjeller	-285 123	235 856
Endring midlertidige forskjeller	-9 719	-23 592
Grunnlag betalbar skatt	52	135
Betalbar skatt	12	30
Årets skattekostnad fremkommer slik:	2021	2020
Betalbar skatt	12	30
Endring i utsatt skatt	51 643	-44 378
Årets totale skattekostnad	51 655	-44 348

17 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet utgjør 300.125.000 kroner fordelt på 300.125 aksjer, hver pålydende kr. 1.000,-. Vedtektene inneholder ingen bestemmelser om stemmerett eller rettigheter om utstedelse av nye aksjer.

Per 31.12.2021 var samtlige aksjer eiet av Olav Thon Gruppen AS.

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

Selskapet utarbeider konsernregnskap for Thon Holding konsernet, som publiseres på konsernets nettside (olavthon.no).

18 Egenkapital

	Aksje- kapital	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital per 31.12.2020	300 125	850	1 582 686	1 883 661
Årets resultat			243 239	243 239
Egenkapital per 31.12.2021	300 125	850	1 825 925	2 126 900

19 Bankinnskudd og kontanter

	2021	2020
Kontanter og bankinnskudd	45 967	60 170
Bundne midler	0	0
Sum	45 967	60 170

20 Hendelser etter balansedagen

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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Thon Holding AS

Konklusjon

Vi har revidert Thon Holding AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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

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

Konklusjon om årsberetningen

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

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

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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)



THON HOLDING AS

Stenersgata 2a
Postboks 489 Sentrum
0105 Oslo
Tel.: +47 23 08 00 00
firmapost@olavthon.no

olavthon.no