

2020

Årsrapport
THON HOLDING



OLAV THON GRUPPEN



HOVEDPUNKTER 2020

Hovedpunktene per 31.12.20 i konsernets årsrapport er som følger:

- Samlede driftsinntekter utgjorde 5.267 millioner kroner (6.614)
- Resultat før skattekostnad beløp seg til - 250 millioner kroner (2.252)
- Resultat før skattekostnad og verdiendringer utgjorde 713 millioner kroner (1.062)
- Konsernets egenkapital beløp seg til 31.873 millioner kroner (31.660), og egenkapitalandelen var 59 % (61)
- Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen var 2.500 millioner kroner (2.470) og ledigheten var 5 % (3)
- Thon Hotels hadde 12.050 rom (12.030) fordelt på 80 (80) hoteller i Norge og utlandet
- Konsernets likviditetsreserve var 2.094 millioner kroner (2.604)

INNHOLD

01	Nøkkeltall
02	Årsberetning
12	Årsregnskap konsern
16	Noter konsern
48	Årsregnskap morselskap
52	Noter morselskap
61	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	Per	Per
	31.12.20	31.12.19
Driftsinntekter	5 267	6 614
Verdiendring/avskrivninger eiendommer og finansielle instrumenter ¹⁾	-940	1 231
Resultat før skattekostnad ²⁾	-250	2 252
Resultat før skattekostnad og verdiendring/avskrivninger ³⁾	713	1 062
Egenkapital	31 873	31 660
Egenkapitalandel	59 %	61 %
Netto kontantstrøm fra drift ⁴⁾	923	1 235
Likviditetsreserver ⁵⁾	2 094	2 604
Avdrag neste 12 mnd	1 701	4 904
Rentebærende gjeld ⁶⁾	12 296	10 494
Rente per balansedag	2,42 %	2,71 %
Belåningsgrad ⁷⁾	24 %	21 %
Netto investeringer ⁸⁾	1 980	2 001
Markedsverdi eiendommer ⁹⁾	48 832	47 299
Leieinntektsnivå eiendommer ¹⁰⁾	2 500	2 470
Avkastningskrav eiendommer (yield)	4,66 %	4,62 %
Omsetning eide kjøpesentre	11 358	16 343
RevPAR (Inntekt per tilgjengelige rom) (kroner) ¹¹⁾	254	575

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

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

2) Inkludert skattekostnad i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap.

3) Fratrukket skattekostnad i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap.

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

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

6) Usikret del av rentebærende gjeld hhv. mnok 2.579 (31.12.20) og 1.941 (31.12.19).

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

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

9) Inkluderer markedsverdi av Investeringseiendommer og Eierbenyttede eiendommer. I tillegg eier konsernet gjennom felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap eiendommer med markedsverdi (konsernets andel) hhv. mnok 2.326 (31.12.20) og 2.313 (31.12.19).

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 tilstede, og at årsregnskapet er for 2020 er utarbeidet i samsvar med dette. Forutsetningen bygger på oppnådde resultater fra den underliggende driften og en forventning om at en usikker markedssituasjon er forbigående. Det henvises til note 31 og 32 for en 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 31.12.20.

KORONAPANDEMIENS PÅVIRKNING PÅ THON HOLDING KONSERNET

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

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

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

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

Flere av konsernets virksomheter innenfor hotell- og restaurantområdet har mottatt kontantstøtte fra myndighetene, som er ytterligere beskrevet i note 31.

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

På tross av pandemien oppnådde Thon Holding konsernet tilfredsstillende operative resultater.

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

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

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

Ytterligere vurderinger og beskrivelser av koronapandemiens konsekvenser for Thon Holding konsernet fremgår under omtalen av fremtidsutsikter og note 31 og 32.

RESULTAT- OG BALANSESAMMENDRAG

Finansiell stilling / Balanse per 31.12.20

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 54.114 millioner kroner (52.145) hvorav konsernets eiendomsportefølje beløp seg til 46.688 millioner kroner (44.856).

Eiendomsporteføljen består av investeringseiendommer med en virkelig verdi på 33.478 millioner kroner (32.012), og eierbenyttede eiendommer med en bokført verdi på 13.210 millioner kroner (12.845).

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

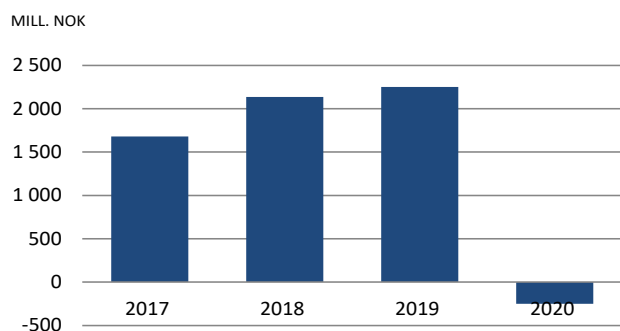
Egenkapitalen var 31.873 millioner kroner (31.660), og egenkapitalandelen var 59 % (61).

Konsernets rentebærende gjeld var 12.296 millioner kroner (10.494), og belåningsgraden 24 % (21).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 983 millioner kroner (1.033).

Resultatsammendrag for 2020

Resultat før skattekostnad ble -250 millioner kroner (2.252).

RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter (inkl. verdiendringer i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper) utgjorde samlet - 940 millioner kroner (1.231).

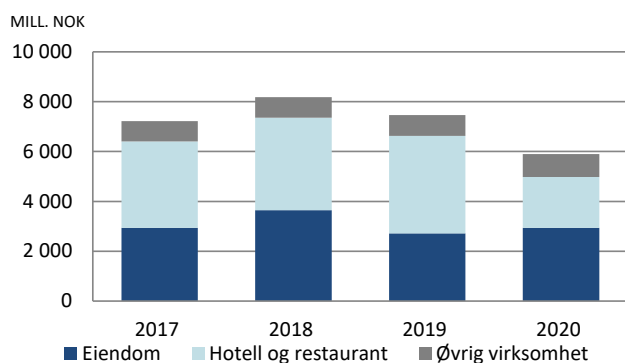
Resultat før skattekostnad og verdiendringer ble dermed 713 millioner kroner (1.062).

Driftsinntekter

Konsernets samlede driftsinntekter i 2020 utgjorde 5.267 millioner kroner (6.614), og dreier seg i hovedsak om følgende inntekter fra konsernets virksomhetsområder:

Alle tall i millioner NOK	2020	2019
Leieinntekter i Thon Eiendom	1.559	1.669
Boligsalg i Thon Eiendom	400	16
Losjiinntekter i Thon Hotels	971	2.189
Varesalg i Thon Hotels	398	966
Varesalg øvrig	992	924
Andre driftsinntekter	947	850
SUM	5.267	6.614

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

DRIFTSINNTEKTER (INKL. INTERNSALG)**Driftskostnader**

Samlede driftskostnader i 2020 beløp seg til 4.746 millioner kroner (5.717), og inkluderer følgende kostnader:

Alle tall i millioner NOK	2020	2019
Personalkostnader	1.118	1.553
Vedlikeholdskostnader	260	831
Varekostnader i Thon Hotels	658	829
Kostnader ved boligsalg i Thon Eiendom	386	27
Endring i avsetning til tap på kundefordringer	41	4
Ordinære av- og nedskrivninger	921	683
Andre driftskostnader	1.362	1.790
SUM	4.746	5.717

Forvaltningsresultat

Konsernets forvaltningsresultat, som viser konsernets driftsresultat før verdiendringer av eiendomsporteføljen og finansielle instrumenter beløp seg til 521 millioner kroner (897).

Verdiendringer av investeringseiendommer

Verdien av konsernets investeringseiendommer ble redusert med 124 millioner kroner (1.114).

Verdien ble redusert som følge av nedgang i markedsverdien på enkelte eiendommer.

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

Avskrivning av eierbenyttede eiendommer

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

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

I 2020 utgjorde avskrivning av eierbenyttede eiendommer 345 millioner kroner (263). Som følge av koronapandemien vurderes markedsverdien på enkelte eierbenyttede eiendommer å være lavere enn balanseført verdi. Verdien av eierbenyttede eiendommer er derfor nedskrevet med 189 millioner kroner (71).

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

Konsernets andel av resultatet i FKV/TS beløp seg til 40 millioner kroner (156). Nedgangen fra i fjor forklares i hovedsak av at verdiendringene på investerings-eiendommer og finansielle instrumenter i disse selskapene utgjorde 6 millioner (141).

Finansinntekter og kostnader

Konsernets netto finanskostnader utgjorde 519 millioner kroner (345).

Netto rentekostnader utgjorde 297 millioner kroner (280). Netto valutatap beløp seg til 165 millioner kroner (1), og rentekostnader knyttet til leieavtaler i h.t. IFRS 16 utgjorde i tillegg 52 millioner kroner (55).

Mottatt utbytte beløp seg til 3 millioner kroner (38).

Verdiendringer av finansielle instrumenter

Konsernets portefølje av finansielle instrumenter består av:

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

I 2020 falt de langsiktige markedsrentene både i Norge, Sverige og i Eurosonen, og verdien på den norske kronen svekket seg betydelig både i forhold til svenske kroner og euro.

I 2020 økte kursen på konsernets aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA (7,9 millioner) med 9%.

Verdien på konsernets finansielle instrumenter og børsnoterte aksjer ble redusert med 168 millioner kroner (431).

Verdiendringene på de ulike finansielle instrumentene var som følger:

Verdiendring finansielle instrumenter	2020	2019
Renteswaper	-90	93
Rente- og valutaderivater	-173	105
Valutaterminkontrakter*	-40	0
Børsnoterte aksjer	135	233
SUM	-168	431

*Medregnet i verdiendringer fra og med 2020

Kontantstrøm og likviditet

I 2020 var netto kontantstrøm fra konsernets drift 923 millioner kroner (1.235).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde 303 millioner kroner (657).

Kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -1.971 millioner kroner (-1.879), mens finansieringsaktivitetene økte likviditeten med 1.412 millioner kroner (1.184).

Valutakurseffekten på bankbeholdningen var 10 millioner kroner (-6), og i 2020 ble dermed likviditetsbeholdningen redusert med 246 millioner kroner (-36).

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 2.094 millioner kroner (2.604), og besto av kortsiktige plasseringer på 304 millioner kroner (652) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 1.691 millioner kroner (1.952).

MORSELSKAPETS REGNSKAP OG DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

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

Morselskapets driftsinntekter utgjorde 355 millioner kroner (400), og resultat før skattekostnad beløp seg til -212 millioner kroner (31).

Etter fradrag for beregnede skatt ble årsresultatet -168 millioner kroner (15), og styret foreslår at årsresultatet overføres til annen egenkapital.

Morselskapets eiendeler hadde ved årsskiftet en bokført verdi på 11.351 millioner kroner (9.421). Bokført egenkapital var 1.883 millioner kroner (2.051), og egenkapitalandelen var 17 % (22).

VIRKSOMHETSOMRÅDER

Eiendomsområdet

I 2020 var samlede driftsinntekter i eiendomsområdet 2.933 millioner kroner (2.714) (inkl. internsalg).

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

Konsernets eksterne leieinntekter beløp seg til 1.559 millioner kroner (1.669).

Eiendomsporteføljen per 31.12.20

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

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

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

Investerings eiendommer

Porteføljen av investerings eiendommer bokføres til virkelig verdi.

Ved årsskiftet var verdien av konsernets investerings eiendommer vurdert til 33.478 millioner kroner (32.012), og verdivurderingen var basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 4,65 % (4,64).

Eierbenyttede eiendommer

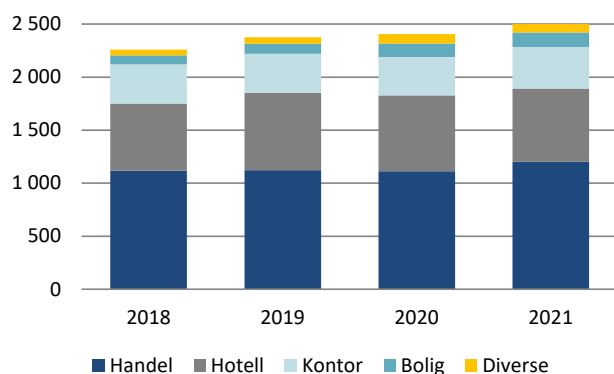
Ved årsskiftet var balanseført verdi av konsernets eierbenyttede eiendommer 13.210 millioner kroner (12.845).

Leieinntektsnivå per 31.12.20

Konsernets samlede eiendomsportefølje hadde ved årsskiftet et leieinntektsnivå på 2.500 millioner kroner (2.470) (inkludert vurdert markedsleie på ledige lokaler).

LEIEINNTEKTSNIVÅ

MILL. NOK



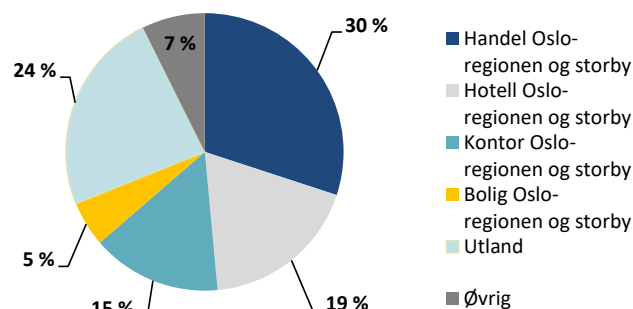
Målt etter leienivå er eiendomsporteføljen fordelt på følgende segmenter:

- 48 % Handel
- 27 % Hotell
- 16 % Kontor
- 9 % Diverse

Leieinntektene kommer fra følgende geografiske områder:

- 65 % Oslo regionen
- 11 % Øvrige byer i Norge
- 24 % Utland

LEIEINNTEKTSFORDELING



Kjøpesenter

Ved årsskiftet eide konsernet 10 kjøpesentre, hvorav 5 i Norge og 5 i Sverige.

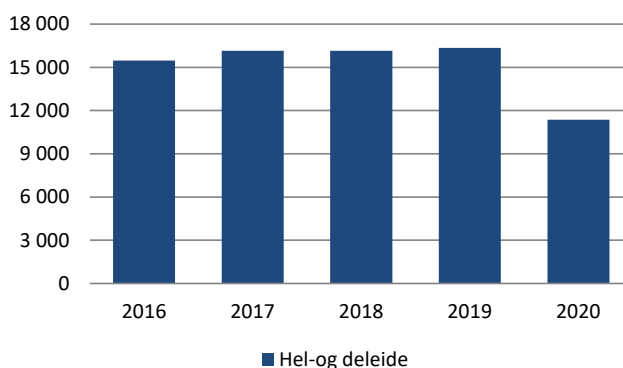
Kjøpesentrene hadde en samlet butikkomsetning på 11,4 milliarder norske kroner (16,3).

I Norge var butikkomsetningen på 6,7 milliarder kroner (6,7), mens den i Sverige var 4,4 milliarder svenske kroner (10,4).

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

KJØPESENTEROMSETNING

MILL. NOK



■ Hel- og deleide

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 2.330 millioner kroner (2.307).

HOTELL

Hotellområdet

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

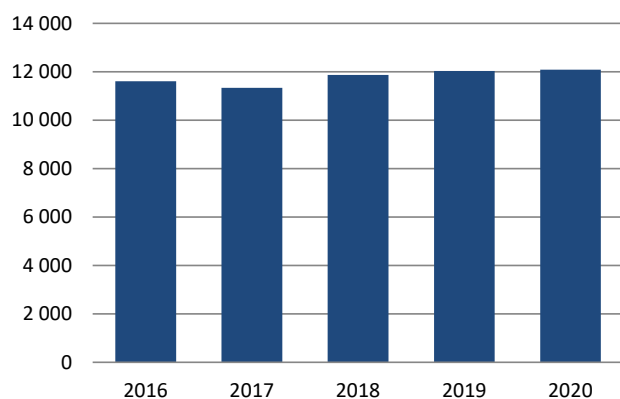
Driftsinntektene er betydelig redusert som følge av at en rekke av konsernets hoteller og serveringssteder var helt eller delvis stengt i store deler av året.

Thon Hotels

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

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

HOTELLROMKAPASITET



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

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

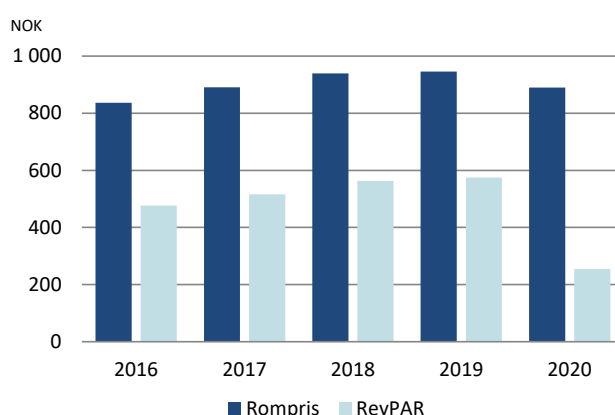
Fordelt på de geografiske segmentene oppnådde Thon Hotels følgende nøkkeltall i 2020:

Gjennomsn. Rompris		Beleggsprosent	RevPAR
Thon Hotels Norge (NOK)	875	30,3	265 (-52,2 %)
Thon Hotels Brussel (EURO)	100	16,8	17 (-76,8%)
Total Thon Hotels (NOK)	890	29,0	254 (-55,8 %)

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

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

ROMPRIS OG INNTEKT PER ROM



Serveringsvirksomhet

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

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

Øvrige virksomhetsområder

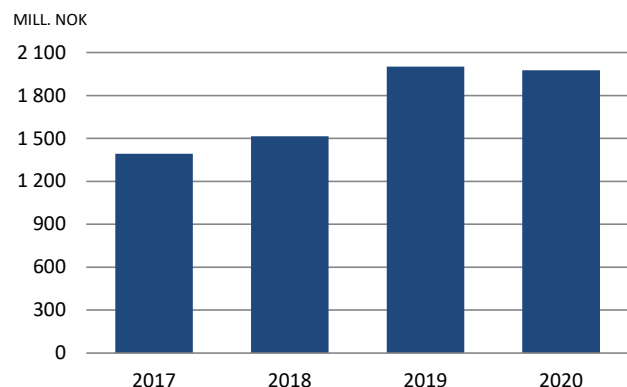
Bedriftene utenfor forretningsområdene eiendoms- og hotellvirksomhet inngår i øvrige virksomheter. I 2020 var de driftsinntektene 923 millioner kroner (838).

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

INVESTERINGER

Konsernets netto investeringer i 2020 var 1.980 millioner kroner (2.001), og omfatter både investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring og rehabilitering av eksisterende eiendomsportefølje.

NETTO INVESTERINGER



Større eiendomsprosjekter

Ferdigstilt

Prosjekt	Sted	Segment	Størrelse/utvidelse
Torp Köpcentrum	Uddevalla, Sverige	Handel	23.000 kvm.
Solseilet, Rektor Steens gate 7	Tromsø	Boliger	74 leiligheter for salg
Saras Hage, Rektor Steens gate 7	Tromsø	Boliger	26 leiligheter for salg
Strømmen Verksted	Strømmen	Boliger	70 leiligheter for salg

Under oppføring/rehabilitering

Prosjekt	Segment	Ferdigstillelse	Størrelse/utvidelse
Skårerløkka, Lørenskog	Boliger	2021	95 leiligheter for salg
Wessel Park, Vestby	Boliger	2022	106 leiligheter for salg
Triaden Lørenskog Storsenter	Handel	2021/2022	26.000 kvm.
Thon Hotel Svolvær	Hotell	2021	200 rom
Thon Hotel Snø, Lørenskog	Hotell	2022	289 rom

I tillegg gjennomføres det større ombygginger og fornyelsesprosjekter ved flere av konsernets hoteller.

FINANSIERING

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

Ved årsskiftet var samlede kredittrammer på 13.987 millioner kroner (14.099), hvorav ubenyttet del utgjorde 1.691 millioner kroner (1.952).

Rentebærende gjeld var dermed 12.296 millioner kroner (10.494).

Det norske kapitalmarkedet er en viktig finansieringskilde, og ved årsskiftet hadde konsernet utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld på 3.350 millioner kroner (4.200).

Gjelden hadde ved årsskiftet en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,5 år (2,3), og 14 % (47) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

Ved årsskiftet hadde konsernet en fastrente andel på 42% (48), med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,2 år (3,0).

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 2020 var det 2.766 årsverk (2.793) i Thon Holding konsernet. Morselskapet Thon Holding AS hadde ved samme tidspunkt 265 årsverk (252).

Antall årsverk fordelte seg med 2.335 i Norge, 339 i Belgia, 23 i Nederland og 69 i Sverige. Av konsernets ansatte er 49 % kvinner og 51 % menn.

I 2020 utgjorde konsernets sykefravær 5,5 % (6,1), mens tilsvarende tall i morselskapet var 3,7 % (3,3).

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

Selskapets styre består av tre menn.

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.

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

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

BÆREKRAFTIG VERDISKAPING OG SAMFUNNSANSVAR

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 Samfunnsansvarsrapport.

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

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

Markedsrisiko

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

Markedet for næringseiendom i 2020

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

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

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

Leieprisene i kjøpesentrene viste i hovedsak en svakt fallende utvikling.

Konsernets markedsrisiko

48 % av konsernets leieinntekter kommer fra et fåtall større kjøpesentre og sentrale handelseiendommer i Norge samt kjøpesentre i Sverige delvis rettet mot grensehandel. En betydelig del av leietakerne er butikker knyttet til

varegrupper med stabil etterspørsel. Totalt sett har konsernets norske kjøpesentre hatt en god utvikling gjennom pandemien, selv om det har vært betydelige forskjeller mellom de ulike varegruppene på sentrene.

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

27 % av leieinntektene kommer fra hotelleiendommer, som er utleid på langsiktige leiekontrakter til Thon Hotels, konsernets egen hotellkjede. Risikoen for en betydelig økt ledighet i porteføljen av hotelleiendommer, vurderes som lav.

Markedsrisikoen i hotellmarkedet omtales i senere avsnitt.

25 % av leieinntektene kommer fra næringseiendommer i Oslo-området, hvorav kontoreiendommer utgjør den største andelen. Eiendommene er utleid til et stort antall leietakere og leiekontraktene har en balansert forfallsstruktur også i dette eiendomssegmentet.

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

Det norske hotellmarkedet i 2020

2020 var et dramatisk år også for reiselivsnæringen.

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

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

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

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

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

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

Kilde: SSB

Markedsrisiko knyttet til Hotellområdet

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

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

Finansiell risiko

Finansiell risiko for 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 konsernets kredittverdighet.

Risikoen dempes ved lav belåningsgrad, balansert gjelds-portefølje og betydelige likviditetsreserver.

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

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

Utviklingen i finansieringsmarkedene

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

Renteutviklingen

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

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

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

Kredittmarkedet

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

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

Konsernets finansielle risiko

Den finansielle risikoen kan igjen deles inn i:

- Likviditetsrisiko
- Rente- og valutarisiko
- Kredittrisiko

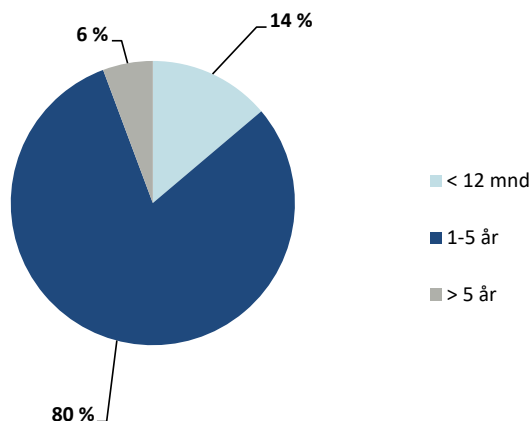
Beskrivelse av finansielle risikofaktorer og finansiell styring finnes i note 18 i årsrapporten. Nedenfor følger status ved årsskiftet for de ulike risikogrupperne.

Likviditetsrisiko

Ved årsskiftet var konsernets samlede likviditetsreserve 2.094 millioner kroner (2.604).

14 % (47) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år, og refinansieringsbehovet det neste året vil kunne dekkes av eksisterende likviditetsreserver.

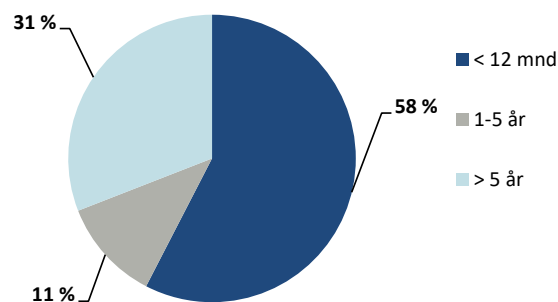
AVDRAG



Renterisiko

Ved årsskiftet hadde konsernet en fastrenteandel med rentebinding utover 1 år på 42 % (48) med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,2 år (3,0).

RENTEFORFALL



Ved årsskiftet var konsernets gjennomsnittrente 2,42 % (2,71).

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

Porteføljen av renteswaper inngått for å oppnå langsiktig rentebinding var ved årsskiftet 4.958 millioner kroner (4.843), og hadde en markedsverdi på - 793 millioner kroner (-636).

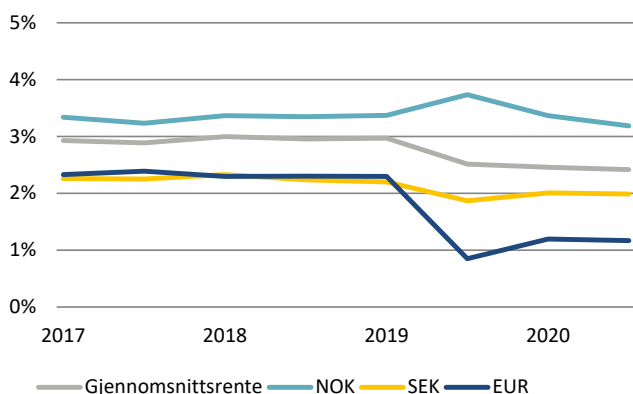
Markedsverdien på renteswapene påvirkes av endringer i det langsiktige rentenivået og av volatiliteten i finansmarkedene.

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 12.296 millioner kroner (10.494) er fordelt på følgende valutaer:

	Andel av gjeld	Gjennomsnittsrente 31.12.20	Gjennomsnittsrente 31.12.19
Norske kroner	50 %	3,2 %	3,5 %
Svenske kroner	28 %	2,0 %	1,9 %
Euro	22 %	1,2 %	1,4 %
SUM	100 %	2,42 %	2,71%

RENTEUTVIKLING**Kreditrisiko**

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

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

Operasjonell risiko

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

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

FREMTIDSUTSIKTER

Norsk økonomi er inne i en lavkonjunktur forårsaket av koronapandemien.

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

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

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

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

Oslo, 29.04.2021
Styret i Thon Holding AS

OLAV THON
(styrets formann)

DAG TANGEVALD-JENSEN
(styremedlem/adm. direktør)

OLE-CHRISTIAN HALLERUD
(styremedlem)

THON HOLDING AS, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i millioner kroner	Note	2020	2019
Leieinntekter	31	1 559	1 669
Losjiiinntekter	6	971	2 189
Varesalg	6, 7	1 790	1 906
Andre driftsinntekter	6,31	947	850
Sum driftsinntekter		5 267	6 614
Varekostnad	7	-1 044	-856
Lønnskostnad	8,31	-1 118	-1 553
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	12, 29	-921	-683
Andre driftskostnader	8,9	-1 663	-2 625
Sum driftskostnader		-4 746	-5 717
Forvaltningsresultat		521	897
Verdiendring investeringseiendom	13	-124	1 114
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2, 3, 4	40	156
Driftsresultat		437	2 166
Finansinntekter	10	9	69
Finanskostnader	10	-528	-414
Verdiendring finansielle instrumenter	11	-168	431
Netto finansposter		-687	86
Resultat før skattekostnad		-250	2 252
Endring utsatt skatt	26	22	-221
Betalbar skatt	26	23	-51
Skattekostnad	26	44	-272
Resultat		-206	1 980
Andre inntekter og kostnader:			
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>			
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		424	-80
Totalresultat		218	1 900
Resultat tilordnet:			
Aksjonærer		-146	1 962
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-60	19
Totalresultat tilordnet:			
Aksjonærer		217	1 898
Ikke-kontrollerende eierinteresser		2	3

THON HOLDING AS, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i millioner kroner	Note	2020	2019
EIENDELER			
Utsatt skattefordel	26	57	148
Investerings eiendommer	13	33 478	32 012
Eierbenyttede eiendommer	12	13 210	12 845
Rett til bruk eiendeler	29	933	1 007
Varige driftsmidler	12	937	946
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2, 3, 4	983	1 033
Finansielle anleggsmidler	14, 21	1 608	1 477
Sum anleggsmidler		51 207	49 467
Varer	15	978	827
Kundefordringer og andre fordringer	16, 21,31	1 624	1 301
Bankinnskudd og kontanter	17, 21	304	550
Sum omløpsmidler		2 907	2 677
Sum eiendeler		54 114	52 145
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	27	300	300
Annen innskutt egenkapital		1	1
Annen egenkapital		30 858	30 634
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		713	725
Sum egenkapital	20	31 873	31 660
Utsatt skatt	26	6 397	6 448
Leieforpliktelse	29	871	935
Langsiktig rentebærende gjeld	21, 22, 25	10 595	5 589
Annen langsiktig gjeld	19, 21, 22, 25	651	582
Sum langsiktig gjeld		18 514	13 554
Betalbar skatt	26	10	26
Kortsiktig rentebærende gjeld	21, 23, 25	1 701	4 904
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	19, 21, 23, 25	2 017	2 000
Sum kortsiktig gjeld		3 728	6 931
Sum gjeld		22 242	20 484
Sum egenkapital og gjeld		54 114	52 145

Oslo, 29.04.2021
Styret i Thon Holding AS



Olav Thon
Styrets Formann



Dag Tangevald-Jensen
Styremedlem
adm. direktør



Ole-Christian Hallerud
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 31.12.2018	300	1	298	28 413	29 012	689	29 701
Resultat				1 962	1 962	19	1 980
Andre inntekter og kostnader			-64		-64	-16	-80
Aksjeutbytte					-	-15	-15
Andre endringer				25	25	48	74
Egenkapital 31.12.2019	300	1	234	30 400	30 935	725	31 660
Resultat				-146	-146	-60	-206
Andre inntekter og kostnader			363		363	62	424
Aksjeutbytte					-	-14	-14
Andre endringer				7	7	1	8
Egenkapital 31.12.2020	300	1	597	30 262	31 159	713	31 873

THON HOLDING AS, KONSERNREGNSKAP

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i millioner kroner	2020	2019
Resultat før skatt	-250	2 252
Verdiendring investeringseiendom	124	-1 114
Verdiendring finansielle instrumenter	303	-191
Verdiendring aksjeinvesteringer	-135	-240
Kostnadsførte renter	356	394
Betalte renter	-363	-400
Betalte skatter	2	-165
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	-40	-156
Ordinære avskrivninger/nedskrivninger	921	683
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter	-615	-406
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	303	657
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	-	3
Utbetaling ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler	-1 862	-1 548
Utbetalinger ved kjøp av datterselskap	-68	-226
Utbetalinger til andre investeringer	-41	-108
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 971	-1 879
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	5 590	3 417
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-4 069	-2 160
Avdrag leieforpliktelser	-96	-58
Utbetaling av utbytte	-14	-15
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1 412	1 184
Valutakurseffekter bankbeholdninger	10	-6
Netto endringer i kontanter og bankinnskudd	-246	-36
Kontanter og bankinnskudd 1.1	550	586
Kontanter og bankinnskudd 31.12	304	550
Utrukne kommitterte lånefasiliteter	1 691	1 952

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 2020 ble vedtatt i styremøte den 29.04.2021.

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

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:

- Investeringseiendommer 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 2020 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 makt over foretaket
- er eksponert for eller har rettigheter til variabel avkastning fra sitt engasjement i foretaket
- har mulighet til å bruke sin makt over foretaket til å påvirke sin avkastning

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

Datterselskaper konsolideres fra og med det tidspunktet konsernet oppnår kontroll og utelates fra konsolidering når kontroll opphører. Oppkjøp av datterselskaper som tilfredsstillers 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 egne linjer i resultatregnskapet. Mottatt utbytte reduserer investeringens balanseførte verdi.

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

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

Prinsipper for inntektsføring

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

Leieinntekter

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

Driftsinntekter fra kontrakter med kunder

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

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

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

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

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

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

Inntekter fra varer som leveres på et bestemt tidspunkt:

- Inntekter solgte boliger
- Varesalg i hovedsak knyttet til såpeproduksjon

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

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

Agent- prinspal vurdering

Konsernet har vurdert hvorvidt det er agent eller prinspal ved levering av tjenester som betales via felleskostnader i utleieavtalene. Konsernet benytter i de fleste tilfeller underleverandører for å oppfylle forpliktelsene overfor leietakerne som spesifisert i leieavtalen. Tjenestene som leveres gjelder utelukkende bygget som helhet/fellesskapet og er ikke knyttet opp til enkelte butikklokaler. Det er konsernet som har myndighet til å akseptere og avvise hva som skal utføres/bestilles som påvirker elementene innenfor felleskostnader. Det er ingen leietakere som forvalter en bestilling mot leverandør, eller har beslutningsmyndighet om hva som skal prioriteres. Videre er det utleier som har anledning til å fastsette priser som skal belastes felleskostnadene. Konsernet 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 prinspal.

Offentlige tilskudd

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

Varer og varekostnader

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

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

Driftskostnader

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

Lånekostnader

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

Avsetninger

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

Investeringseiendom

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

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

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

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

Eiendommer som både faller under definisjonen av investeringseiendom og eierbenyttet eiendom er definert som flerbruksbygg. Flerbruksbygg kan seksjoneres, og konsernet benyttet virkelig verdi på seksjoner som defineres som investeringseiendom og oppjustert kost per 1. januar 2017 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 for per 1. januar 2017. Eiendommene videreføres deretter etter kostmetoden, og oppjustert kost avskrives over samme levetid som bygget.

Konsernet som leietaker

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

Innregning av leieavtaler og innregningsunntak

På iverksettelsestidspunktet for en leieavtale innregner konsernet en leieforpliktelse og en tilsvarende bruksretteeiendel 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 kontraktmessige kontantstrømmer i henhold til kontrakten og den kontantstrømmen som konsernet forventer å motta, diskontert med effektiv rente på instrumentet.

Konsernet anvender en forenklet metode for beregning av tapsavsetninger for kundefordringer. Konsernet måler tapsavsetningen basert på forventet 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

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

Skattekostnad

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

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

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

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

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

Innskuddsbasert pensjonsordning

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

Kontantstrømoppstilling

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

Hendelser etter balansedagen

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

ENDRINGER I STANDARDER OG FORTOLKNINGER MED FREMTIDIG IKRAFTTREDELSE

IASB har vedtatt flere endringer i standarder og fortolkninger med ikrafttredelse fra 1. januar 2021 eller senere. Konsernet har ikke tidlig implementert noen slike endringer. Ingen vedtatte endringer i standarder eller fortolkninger med fremtidig ikrafttredelse, forventes å ha vesentlig effekt for konsernregnskapet.

INNHALDSFORTEGNELSE 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 og kontanter
- Note 18 Finansiell risikostyring
- Note 19 Rente- og valutaderivater
- Note 20 Kapitalstruktur og egenkapital
- Note 21 Klassifisering og måling av finansielle eiendeler og finansielle forpliktelser
- Note 22 Langsiktig gjeld
- Note 23 Kortsiktig gjeld
- Note 24 Avstemming av forpliktelser fra finansieringsaktiviteter
- Note 25 Forfallsstruktur finansielle forpliktelser
- Note 26 Skatt
- Note 27 Aksjekapital og aksjonærinformasjon
- Note 28 Nærtstående parter
- Note 29 Leieavtaler
- Note 30 Betingede forpliktelser
- Note 31 Offentlige tilskudd og leiereduksjoner
- Note 32 Vesentlige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger
- Note 33 Hendelser etter balansedagen

Note 1 Datterselskaper (DS)

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2020	Eierandel/ stemmerett 2019
Bergen Hotel- & Restaurantdrift AS	Hotelldrift	1985	Oslo	100 %	100 %
Blålyng AS	Hotelldrift	1984	Oslo	100 %	100 %
Bränneriängen 13 AB	Eiendom	2019	Sverige	55 %	55 %
Centralteateret AS	Eiendom	2013	Oslo	100 %	100 %
Charlottenberg Shopping Center AB	Eiendom	2004	Sverige	100 %	100 %
Conrad Langaard AS	Øvrige	1985	Oslo	100 %	100 %
Cooly AS	Hotelldrift	1995	Oslo	100 %	100 %
Easy AS	Hotelldrift	1984	Oslo	100 %	100 %
Fastighets AB i Nordby	Eiendom	2010	Sverige	55 %	55 %
Fastighets Aktiebolaget Uddevallatorpet	Eiendom	2016	Sverige	100 %	100 %
Follo Fjernvarme AS	Øvrige	2005	Oslo	100 %	100 %
Godisbolaget Bränneriängen AB	Eiendom	2019	Sverige	55 %	55 %
Gottit AS ⁴⁾	Øvrige	2018	Oslo	0 %	100 %
Hallingdal Hotelldrift AS	Hotelldrift	2009	Oslo	100 %	100 %
Hausmannskvartalet Eiendom AS	Eiendom	2004	Oslo	100 %	100 %
Hotel Bristol AS	Hotelldrift	1978	Oslo	100 %	100 %
Hotel Bristol Stephanie SA	Hotelldrift/Eiendom	1988	Belgia	100 %	100 %
Hotel Scandia Rotterdam BV	Hotelldrift	1987	Nederland	100 %	100 %
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	Eiendom	2015	Sverige	55 %	55 %
Lillestrøm By og Næringsutvikling AS	Eiendom	2013	Oslo	60 %	60 %
Mäss Center Torp AB	Eiendom	2016	Sverige	100 %	100 %
Mecca AS	Hotelldrift	1985	Oslo	100 %	100 %
Nordby Köpcenter Aktiebolag	Eiendom	2007	Sverige	55 %	55 %
Nordby Motell AB	Hotelldrift	2016	Sverige	55 %	55 %
Norsk Pantelotteri AS	Øvrige	2011	Oslo	60 %	60 %
Norsk Underholdningsspill AS	Øvrige	1996	Oslo	100 %	100 %
North Man Sverige Aktiebolag	Eiendom	2016	Sverige	100 %	100 %
Nye Hotellbygg Ålesund AS ¹⁾	Eiendom	2020	Ålesund	100 %	50 %
Olav Thon Eiendom Sør AS	Eiendom	2007	Kristiansand	70 %	70 %
Oppen Fastighets AB	Eiendom	2017	Sverige	55 %	55 %
Orvelin Shopping Center AB	Eiendom	2004	Sverige	55 %	55 %
PKM Fastigheter AB	Eiendom	2016	Sverige	100 %	100 %
Polar Hotel- & Restaurantdrift AS	Hotelldrift	1984	Oslo	100 %	100 %
Rainbow Hotels AS	Hotelldrift	1991	Oslo	100 %	100 %
Resthon AS	Øvrige	1984	Oslo	100 %	100 %
Rosenkrantzgaten 5 AS	Eiendom	2018	Oslo	100 %	100 %
Sameiet Karl Johans gate 2	Eiendom	1999	Oslo	55 %	55 %
Semb AS	Hotelldrift	1996	Oslo	100 %	100 %
Sentrumsveien 1 Vestby AS	Eiendom	2017	Oslo	60 %	60 %
Sinsenterrassen 2-4 AS	Eiendom	1992	Oslo	100 %	100 %
Skarvet AS	Hotelldrift	1998	Oslo	100 %	100 %
Snøporten Hotell AS	Eiendom	2019	Oslo	100 %	100 %
Stormgård AS	Eiendom	1989	Oslo	100 %	100 %
Strömstad Köpcenter AB	Eiendom	2019	Sverige	55 %	55 %
Svenska Retailfastigheter 1 AB	Eiendom	2016	Sverige	100 %	100 %
Tanum Sport & Fritid AB	Øvrige	2018	Sverige	55 %	55 %
Thon Belgium SA	Hotelldrift/Eiendom	1988	Belgia	100 %	100 %
Thon Eiendomservice 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 ²⁾	Øvrige	2020	Oslo	100 %	0 %
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 2020	Eierandel/ stemmerett 2019
Thon Hotels AS	Hotelldrift	2005	Oslo	100 %	100 %
Thon Hotels Salg AS	Hotelldrift	2015	Oslo	100 %	100 %
Thon Netherland Holding BV	Hotelldrift/Eiendom	1994	Nederland	100 %	100 %
Thon Nordlys AS	Hotelldrift	2004	Oslo	100 %	100 %
Thon Property AB	Eiendom	2014	Sverige	100 %	100 %
Thon Ski AS	Eiendom	1993	Oslo	100 %	100 %
Thon Stanhope SA	Hotelldrift/Eiendom	1995	Belgia	100 %	100 %
Thon Sverige AB	Eiendom	2004	Sverige	100 %	100 %
Thon Eiendomsprosjekt AS ⁵⁾	Øvrige	2019	Oslo	100 %	100 %
Thon Vica AS	Eiendom	2008	Oslo	100 %	100 %
Thongård AS	Eiendom	1988	Oslo	100 %	100 %
Time Park AS	Øvrige	2007	Oslo	100 %	100 %
Torp Handel Fastighets AB	Eiendom	2015	Sverige	100 %	100 %
Torval AS	Hotelldrift	1997	Oslo	100 %	100 %
Töckfors Shopping Center AB	Eiendom	2004	Sverige	100 %	100 %
Unger Fabrikker AS	Øvrige	1991	Oslo	100 %	100 %
Västra Torp Mark AB ³⁾	Eiendom	2016	Sverige	0 %	100 %
Vats AS	Eiendom	2007	Oslo	100 %	100 %
Vestre Strandgate 36 ANS	Eiendom	2008	Kristiansand	100 %	100 %
Vidda AS	Hotelldrift	2004	Oslo	100 %	100 %
Youngstorget 3 AS	Eiendom	1997	Oslo	100 %	100 %
Ämte Fastighetsaktiebolag	Eiendom	2006	Sverige	100 %	100 %
Østerås Kjøpesenter AS	Eiendom	2014	Oslo	100 %	100 %
Østerås Tomteselskap AS	Eiendom	2014	Oslo	100 %	100 %

¹⁾ Trinnvis oppkjøp fra 50 % til 100 % i 2020, viser til note 5

²⁾ Selskapet er stiftet i 2020

³⁾ Selskapet er solgt i 2020

⁴⁾ Selskapet er fusjonert inn i Conrad Langaard AS

⁵⁾ Selskapet har endret navn i 2020

Note 2 Felleskontrollerte virksomheter (FKV)

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

	Virksomhet	Ervervsår	Forretningskontor	Eierandel/ stemmerett 2020	Eierandel/ stemmerett 2019
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 %
Vårsøgg Hotell Eiendom AS	Eiendom	2015	Oslo	50 %	50 %

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

	100 % av vesentlige FKV-er			Konsernets andel i felleskontrollert virksomhet				
	Vettre Hotell-eiendom AS	A9 Palékaia AS	Morast Fastigheter AB	Vettre Hotell-eiendom AS	A9 Palékaia AS	Morast Fastigheter AB	Øvrige selskaper	Sum
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	-58	-19	-46	-29	-10	-21	-106
Skattekostnad	4	-30	-9	2	-15	-5	3	-15
Resultat	-16	110	-14	-8	55	-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
Kortsiktig 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.								
2019								
Driftsinntekter	123	114	39	62	57	20	29	167
Verdiendring inv.eiendom	-2	271	-1	-1	136	-1	3	137
Verdiendring finansielle instr.	1	12	-	1	6	-	-	7
Kostnader	-123	-60	-16	-62	-30	-8	-24	-123
Skattekostnad	-0	-70	-1	-0	-35	-0	-2	-37
Resultat	-1	268	21	-0	134	11	6	150
Investeringseiendom	0	2 800	514	0	1 400	257	111	1 768
Eierbenyttet eiendom	562	-	-	281	-	-	-	281
Øvrige eiendeler	46	134	39	23	67	19	11	120
Sum eiendeler	608	2 934	553	304	1 467	276	122	2 169
Egenkapital	103	1 145	281	51	573	141	85	849
Langsiktig gjeld	479	1 759	256	240	879	128	28	1 274
Kortsiktig gjeld	26	30	16	13	15	8	9	45
Sum egenkapital og gjeld	608	2 934	553	304	1 467	276	122	2 169
Mottatt utbytte fra FKV på totalt 147 millioner kroner i 2019.								

Note 3 Tilknyttede selskaper (TS)

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2020	Eierandel/ stemmerett 2019
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	Eiendom	2017	Flå	20 %	20 %
Turufjell Drift AS	Eiendom	2018	Flå	20 %	20 %
Turutunet AS	Eiendom	2019	Flå	20 %	20 %

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

2020	100 % av vesentlige TS-er		Konsernets andel i tilknyttede selskaper			
	Angvik Areal AS	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	-0	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.

2019	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	55	13	15	4	59	78
Verdiendring inv.eiendom	-1	-6	-0	-2	-	-2
Kostnader	-44	-6	-12	-2	-53	-66
Skattekostnad	-6	-1	-2	-0	-2	-4
Resultat	4	1	1	0	5	6
Investeringseiendom	569	311	153	99	6	258
Øvrige eiendeler	204	153	55	49	39	142
Sum eiendeler	772	464	207	148	45	400
Egenkapital	256	307	69	98	17	184
Langsiktig gjeld	473	96	127	31	21	179
Kortstiktig gjeld	43	61	12	19	6	37
Sum egenkapital og gjeld	772	464	207	148	45	400

Mottatt utbytte fra TS på totalt 1 millioner kroner i 2019.

Note 4 Balanseførte verdier felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper

	2020	2019
Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter	802	849
Konsernets andel av egenkapitalen i tilknyttede selskaper	181	184
Balanseført verdi 31.12.	983	1 033
Balanseført verdi 01.01.	1 033	989
Konsernets andel resultater i felleskontrollerte virksomheter	29	150
Konsernets andel resultater i tilknyttede selskaper	11	6
Mottatt utbytte fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	-51	-149
Tilgang / avgang selskaper	-38	42
Andre endringer	-2	-5
Balanseført verdi 31.12.	983	1 033
Konsernets andel av resultatet i felleskontrollerte virksomheter	29	150
Konsernets andel av resultatet i tilknyttede selskaper	11	6
Konsernets andel av resultatet	40	156

Note 5 Oppkjøp**2020**

Følgende oppkjøp i 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
Finansielle anleggsmidler			-
Omløpsmidler	0		0
Kontanter, 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
Betalt kontant	77		
Kontanter overdratt	9		
Netto utgående kontantstrømmer	68		

Note 5 Oppkjøp (forts.)

2019

Følgende oppkjøp av datterselskaper er foretatt:

Navn	Virksomhet	Eierandel/ stemmerett	Kommune	Dato for overtagelse	Anskaffelses- kost	Driftsinntekt innregnet	Resultat innregnet
Godisbolaget Bränneriängen AB (konsern) *	Eiendom	100 %	Sverige	01.04.2019	185	8	5
Snøporten Hotell AS	Hotell	100 %	Oslo	20.09.2019	83	-	-
Sum oppkjøp					268	8	5

	Bokførte verdier i selskapene	Merverdi ved oppkjøp	Balanseførte verdier
Anleggsmidler	110	173	283
Finansielle anleggsmidler	-	-	-
Omløpsmidler	26		26
Kontanter, bankinnskudd	42		42
Utsatt skatt	1		1
Rentebærende lån og kreditter	50		50
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	31		31
Netto identifiserbare eiendeler og gjeld	95	173	268
Betalt kontant	268		
Kontanter overdratt	42		
Netto utgående kontantstrømmer	226		

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

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

Note 6 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder

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

	2020	2019
Losjiinntekter	971	2 189
Inntekt solgte boliger (se note 7)	400	16
Inntekter fra hotell- og restaurantvirksomhet	398	966
Varesalg øvrig	992	924
Sum varesalg	1 790	1 906
Administrasjonshonorarer	157	146
Eiendomsrelaterte inntekter (felleskostnader, viderebelastet leietaker)	291	318
Øvrige driftsinntekter	498	386
Sum andre driftsinntekter	947	850

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 ferdigstilling 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.

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 butikklokale/kontoret eller tilhørende fellesarealer.

Øvrige inntekter

Inntekter fra konsernets øvrige virksomhetsområder består av:

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

Resterende leveringsforpliktelser

Transaksjonsprisen som 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.

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

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

Note 7 Salg av boliger

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

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

Note 8 Lønnskostnader

	2020	2019
Lønninger	944	1 300
Arbeidsgiveravgift	136	200
Pensjonskostnader	43	45
Andre ytelser	20	31
Viderefakturert	-26	-24
Sum	1 118	1 553

Antall årsverk	2 766	2 789
----------------	-------	-------

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):	2020	2019
Lønn	2 042	1 993
Pensjon	32	32
Annen godtgjørelse	417	383
Godtgjørelse til styret (i hele tusen kroner):	-	-

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	2020	2019
(kostnadsførte beløp i hele tusen kroner, ekskl. mva)		
Lovpålagt revisjon	3 749	4 957
Andre attestasjonstjenester	359	0
Skatterådgivning	21	419
Andre tjenester utenfor revisjon	1 175	0
Sum	5 304	5 376

Note 9 Andre driftskostnader

	2020	2019
Vedlikeholdskostnader	260	831
Fremmedytelser	300	467
Felleskostnader (viderebelastet leietaker)	283	336
Felleskostnader (utleiers andel)	62	57
Leiekostnader	34	64
Andre driftskostnader	724	871
Sum	1 663	2 625

Note 10 Finansinntekter og finanskostnader

	2020	2019
Renteinntekter	6	28
Utbytte	3	38
Gevinst ved avhendelse aksjer	-	2
Andre finansinntekter	0	0
Sum finansinntekter	9	69

Rentekostnader obligasjonslån	77	101
Rentekostnader sertifikatlån	0	6
Annen rentekostnad	226	201
Rentekostnader ved terminering av renteswapavtaler	-	31
Rentekostnader leieforpliktelser (se note 29)	52	55
Valutatap	165	1
Andre finanskostnader	7	19
Sum finanskostnader	528	414

Valutaposter

Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta (ført over OCI)	424	-80
Valutakurseffekter bankbeholdninger	10	-6
Øvrige valutaposter	-175	5
Sum valutaeffekter	259	-82

Note 11 Verdiendring finansielle instrumenter

	2020	2019
Verdiendring rente- og valutaderivater	-303	198
Verdiendring aksjeinvesteringer	135	233
Sum	-168	431

Note 12 Varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer

2020	Eierbenyttede eiendommer	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.2020	13 749	175	3 131	17 054
Tilgang	740	41	226	1 008
Avgang	-76	-0	-30	-107
Omregningsdifferanser	245	1	65	311
Anskaffelseskost per 31.12.2020	14 658	217	3 391	18 266
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2020	-1 386	-139	-2 473	-3 997
Omregningsdifferanser	-62	-0	-59	-121
Balanseført verdi per 31.12.2020	13 210	78	859	14 147
Årets avskrivninger	-345	-38	-232	-616
Årets nedskrivninger*	-189	-	-0	-189
Sum av- og nedskrivninger varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer	-534	-38	-232	-805
Avskrivninger rett til bruk eiendeler, se note 29				-116
Sum av- og nedskrivninger i resultatet				-921
Balanseført verdi av varige driftsmidler pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 25)	4 513	-	-	4 513
Økonomisk levetid	10 - 67 år	5 - 10 år	3 - 10 år	
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

***Nedskrivning eierbenyttede eiendommer**

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

Note 12 Varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer (forts.)

2019	Eierbenyttede eiendommer	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.2019	13 501	127	2 937	16 565
Tilgang	317	49	214	579
Avgang	-35	-1	-8	-44
Omregningsdifferanser	-34	-0	-12	-46
Anskaffelseskost per 31.12.2019	13 749	175	3 131	17 054
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2019	-912	-99	-2 273	-3 283
Omregningsdifferanser	8	-0	12	20
Balanseført verdi per 31.12.2019	12 845	76	870	13 790
Årets avskrivninger	-263	-30	-202	-496
Årets nedskrivninger	-71	-1	-	-72
Sum av- og nedskrivninger varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer	-334	-31	-202	-567
Avskrivninger rett til bruk eiendeler, se note 29				-116
Sum av- og nedskrivninger i resultatet				-683
Balanseført verdi av varige driftsmidler pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 25)	4 978	-	-	4 978
Økonomisk levetid	10 - 100 år	5 - 10 år	3-10 år	
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

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

Avkastningskravet bygges opp på følgende måte:

10 års swaprente
 - inflasjonsforventninger
 + kredittmargin
 + eiendomsrisiko
 = avkastningskrav

Oversikt bevegelser

	2020	2019
Virkelig verdi ved inngangen av året	32 012	29 832
Tilgang:		
-Kjøp og påkostninger på investerings eiendom	855	970
-Kjøp av selskaper	84	283
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi	-124	1 114
Valutaeffekter	632	-145
Andre endringer	20	-42
Virkelig verdi ved utgangen av året	33 478	32 012

Balanseført verdi av investerings eiendom som er pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 25)

14 247 12 776

Note 13 Investeringseiendom (forts.)

Oversikt input til verdsettelse	2020	2019
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Antall kvadratmeter	852 287	825 920
Faktisk leie per kvm. (intervall)	500 - 15 000	500 - 15 000
Faktisk leie per kvm. (snitt)	2 073	2 005
Lengde på eksisterende leiekontrakter (intervall)	1 - 15 år	1 - 15 år
Gjenværende lengde på eksisterende leiekontrakter (snitt)	3,8 år	4,1 år
Markedsleie per kvm (intervall)	500 - 15 000	500 - 15 000
Markedsleie per kvm (snitt)	2 044	2 025
Forventet prisstigning	2,0 %	2,0 %
Faktisk ledighet	6,8 %	4,2 %
Avkastningskrav (intervall)	3,16 % - 9,00 %	3,25 % - 8,95 %
Avkastningskrav (snitt)	4,65 %	4,64 %

Oppbyggingen av det gjennomsnittlige avkastningskravet:

10 års swaprente pr 31.12	1,0 %	2,1 %
Inflasjonsforventning	2,0 %	2,0 %
Kredittmarginer	1,7 %	1,6 %
Eiendomsrisiko	4,0 %	2,9 %
Avkastningskrav	4,65 %	4,64 %

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

Avkastningskrav	Leienivå		
	- 10%	Uendret	+ 10%
- 1,0 %-poeng	38 225	42 358	46 492
- 0,5 %-poeng	33 748	37 384	41 020
Uendret	30 233	33 478	36 723
+ 0,5 %-poeng	27 399	30 330	33 261
+ 1,0 %-poeng	25 067	27 739	30 410

Note 14 Finansielle anleggsmidler

	2020	2019
Investering i aksjer	1 576	1 442
Lån til FKV og TS	2	3
Andre fordringer	29	31
Sum	1 608	1 477

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

Note 15 Varer

	2020	2019
Råvarer	51	49
Egentilvirkede ferdigvarer	69	70
Varer for videresalg	72	73
Boliger under bygging	787	635
Sum	978	827

Note 16 Kundefordringer og andre fordringer

	2020	2019
Kundefordringer	654	726
Andre kortsiktige fordringer	1 025	590
Sum	1 679	1 316
Avsetning til forventet kredittap	-54	-16
Sum	1 624	1 301

Aldersfordelte kundefordringer

Ikke forfalt	484	566
0-30	78	116
31-60	20	15
61-90	7	7
Over 90 dager	65	22
Sum	654	726

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

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

Konsernet har ikke kontraktseiendeler per 31.12.2020.

Note 17 Bankinnskudd og kontanter

	2020	2019
Kontanter og bankinnskudd	303	549
Bundne midler	1	1
Sum	304	550

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 husleiedepositt eller betalingsgarantier fra banker med høy kredittverdighet. Konsernet har de senere år hatt relativt lave tap på leiekra, og risikoen for at konsernet skal bli påført betydelige tap som følge av konkurser blant leietakerne, vurderes som moderat. Konsernet har gjennom 2020 økt avsetningen til tap som følge av usikkerhet rundt konsernets leietakere innenfor store bransjegrupper som blant annet klær og sko og servering, som er betydelig rammet av koronapandemien. Konsernet vurderer at det i første halvdel av 2021 fortsatt foreligger betydelig usikkerhet knyttet til utviklingen for mange av konsernets leietakere, som vil avhenge av utvikling i smittespredning, myndighetstiltak og vaksineringsprosessen. Realiserte tap har ikke økt vesentlig gjennom året, og konsernet vurderer at oppnådde leieinntekter i 2020 og utviklingen av pandemien tilsier at betalingsevnen til leietakerne totalt sett vil opprettholdes. De senere år har husleietap utgjort under 0,5 % av konsernets leieinntekter. Kredittisiko oppstår også i transaksjoner med banker og finansinstitusjoner i forbindelse med inngåelse av avtaler om finansielle instrumenter og finansielle plasseringer. Motparter ved inngåelse av finansielle instrumenter og finansielle plasseringer er begrenset til anerkjente finansinstitusjoner med høy kredittverdighet.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisikoen knyttes til konsernets evne til å betjene gjeldsforpliktelse etter hvert som de forfaller. Likviditetsrisikoen dempes ved å ha store tilgjengelige likviditetsreserver, en moderat belåningsgrad, langsiktige låneavtaler og ved å anvende ulike finansieringskilder og - markeder. Likviditetsreserven består av likvide omløpsmidler og ubenyttede langsiktige kreditttrammer i store nordiske finansinstitusjoner, og en betydelig portefølje av ubelånte eiendommer. Styret har fastsatt målsettinger for konsernets likviditetsreserver som både skal sikre finansiell handlingsfrihet til å kunne utnytte investeringsmuligheter raskt, og å bidra til å redusere den finansielle risikoen vesentlig. Konsernets målsetting er at likviditetsreserven skal kunne dekke 100 % av gjeldsforfall de neste 12 månedene. Per 31.12.20 er denne målsettingen oppfylt. Det foreligger finansielle covenantskrav (låneforutsetninger) i noen av konsernets banklån avtaler knyttet til egenkapitalandel, rentedekningsgrad, og belåningsgrad. Per 31.12.20 oppfyller 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. Konsernet har vurdert at det er lav sannsynlighet for at koronapandemien vil påvirke konsernets evne til å betjene gjeldsforpliktelsene de neste 12 månedene.

Det vises til note 25.

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 3,0 år. Per 31.12.20 var gjenværende løpetid 3,4 år. Rentesikringen i konsernet foretas normalt ved bruk av finansielle instrumenter på porteføljenivå. Per 31.12.20 utgjorde andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) 42 %, 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.

	Sensitivitet rentekostnader (før økonomisk sikring) 3 mnd NIBOR		Sensitivitet løpende rentekostnader rentederivater 3 mnd NIBOR		Sensitivitet netto rentekostnader (hensyntatt økonomisk sikring) 3 mnd NIBOR	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Balanseført verdi	12 296	10 494	-744	-636	12 296	10 494
Fastrenteandel					42 %	48 %
Endring basispunkter						
+25	-31	-26	13	12	-18	-14
+50	-62	-52	26	24	-36	-28
+100	-124	-104	52	48	-72	-56
+200	-248	-208	104	96	-144	-112

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

	Sensitivitet rentekostnader (før økonomisk sikring) 3 mnd NIBOR		Sensitivitet virkelig verdi rentederivater 5 års swaprenter		Sum resultateffekt	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Balanseført verdi	12 296	10 494	-744	-636	12 296	10 494
Fastrenteandel	42 %	48 %				
Endring basispunkter						
+25	-31	-26	69	68	38	42
+50	-62	-52	138	136	76	84
+100	-124	-104	275	272	151	168
+200	-248	-208	550	544	302	336

Valutarisiko

Konsernet har økonomisk risiko knyttet til omregning av svenske datterselskaper til presentasjonsvaluta. Konsernet søker å redusere valutarisikoen i hovedsak ved gjeldsoptak 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.
Rente- og valutaswapavtale:	Renteswapavtale, men hvor rentebetingelsene avtales i ulik valuta og hvor vekslingskurs for hovedstol ved start og utløp av avtale blir fastsatt ved inngåelse.
Renteswapopsjon:	En rett, men ikke plikt til å kjøpe, eventuelt selge en renteswapavtale på et avtalt tidspunkt.
Valutaterminkontrakt:	Avtale om kjøp eller salg av et valutabeløp på et fremtidig tidspunkt.

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

	2020	2019
Virkelig verdi 01.01.	-654	-856
Virkelig verdi 31.12.	-929	-654
Omregningsdifferanser	28	4
Verdiendring i året	-303	198

Under følger et sammendrag over konsernets renteswapavtaler.

Instrumenter per 31.12.2020	Utløpsår	Kontraksbeløp	
		(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

Note 19 Rente- og valutaderivater (forts.)

Instrumenter per 31.12.2019	Utløpsår	Kontraksbeløp		
		(hovedstol)	Snittrente	
Renteswapavtaler	Betaler fast - mottar flytende:			
	2023	30	2,48 % **	
	2024	2 300	3,84 %	
	2028	400	3,94 %	
	2029	950	4,33 %	
	2029	700	2,56 % *	
	Betaler flytende - mottar fast:			
	2020	350	1,94 %	
	2027	700	2,86 %	
	Forward renteswapavtale	Betaler fast - mottar flytende:		
	2021 - 2031	250	2,35 % *	
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 **	
Valutaterminkontrakter***	2020	1 750	*	
	2020	115	**	
Sum markedsverdi konsern			-654	

* Svenske kroner (SEK)

** Euro (EUR)

***Markedsverdi på 41 millioner kroner er regnskapsført som fordring

Note 20 Kapitalstruktur og egenkapital

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

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

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

	2020	2019
Rentebærende gjeld	12 296	10 494
Bankinnskudd	-304	-550
Netto rentebærende gjeld	11 991	9 943
Egenkapital tilordnet aksjonærer i morselskapet	31 159	30 935
Sum egenkapital og netto gjeld	43 151	40 879
Gjeldsgrad	28 %	24 %

Note 21 Klassifisering og måling av finansielle eiendeler og finansielle forpliktelser

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

31.12.2020	Verdsettelsesnivå	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Finansielle instrumenter til amortisert kost	Sum balanseført verdi	Sum virkelig verdi
Eiendeler					
Finansielle anleggsmidler	1,3	1 576	32	1 608	1 608
Kundefordringer og andre fordringer	3		1 624	1 624	1 624
Bankinnskudd og kontanter	3		304	304	304
Sum finansielle eiendeler		1 576	1 961	3 537	3 537
Forpliktelser					
Obligasjonslån	3		3 350	3 350	3 396
Sertifikatlån	3		-	-	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	3		7 298	7 298	7 298
Leverandørgjeld og annen gjeld	3		3 145	3 145	3 145
Rente- og valutaderivater	2	929		929	929
Sum finansielle forpliktelser		929	13 793	14 722	14 768
Verdsettelsesnivå 1 (netto)		1 576		1 576	
Verdsettelsesnivå 2 (netto)		929		929	
Verdsettelsesnivå 3 (netto)		-	15 754	15 754	

31.12.2019	Verdsettelsesnivå	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Finansielle instrumenter til amortisert kost	Sum balanseført verdi	Sum virkelig verdi
Eiendeler					
Finansielle anleggsmidler	1,3	1 442	35	1 477	1 477
Kundefordringer og andre fordringer	2,3	41	1 260	1 301	1 301
Bankinnskudd og kontanter	3		550	550	550
Sum finansielle eiendeler		1 483	1 844	3 327	3 328
Forpliktelser					
Obligasjonslån	3		4 200	4 200	4 213
Sertifikatlån	3		-	-	-
Gjeld til kredittinstitusjoner	3		4 511	4 511	4 511
Leverandørgjeld og annen gjeld	3		638	638	638
Rente- og valutaderivater	2	654		654	654
Sum finansielle forpliktelser		654	9 349	10 003	10 016
Verdsettelsesnivå 1 (netto)		1 442		1 442	
Verdsettelsesnivå 2 (netto)		695		695	
Verdsettelsesnivå 3 (netto)		-	11 193	11 193	

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 2020 slik at verdsettelsesmetode har endret seg. Det er heller ingen overføringer mellom nivå 1 eller nivå 2 virkelig verdi målinger i 2020.

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 sikringsinstrumenter er verdsatt basert på kilder i nivå 1 og nivå 2. Virkelig verdi av egenkapitalinstrumenter klassifisert under finansielle anleggsmidler og omløpsmidler er verdsatt basert på børskurs 31.12. Virkelig verdi av renteswaper og terminkontrakter 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 og kontanter er tilnærmet lik virkelig verdi på grunn av at disse instrumentene har kort forfalltid. Tilsvarende er balanseført verdi av fordringer og leverandørgjeld tilnærmet lik virkelig verdi da de inngås til "normale" betingelser og diskontering er ikke antatt å ha vesentlig effekt. Obligasjonslån vurderes til børskurs per 31.12 og banklån til virkelig verdi av fremtidige kontantstrømmer hvor det tas hensyn til antatt forskjell mellom dagens margin og markedsmessige vilkår.

Note 22 Langsiktig gjeld

	2020	2019
Obligasjonslån ¹⁾	3 350	2 450
Gjeld til kredittinstitusjoner ¹⁾	7 245	3 139
Sum langsiktig rentebærende gjeld	10 595	5 589
Virkelig verdi rente- og valutaderivater (note 19 og 23)	644	572
Annen langsiktig gjeld	7	10
Sum langsiktig ikke rentebærende gjeld	651	582

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

Se note 18 for forklaring av konsernets finansielle risikostyring.

Note 23 Kortsiktig gjeld

	2020	2019
Obligasjonslån kortsiktig del	-	1 750
Gjeld til kredittinstitusjoner	53	1 371
Annen rentebærende gjeld	1 648	1 783
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	1 701	4 904
Virkelig verdi rente- og valutaderivater (note 19 og 22)	285	82
Leverandørgjeld	477	487
Påløpte renter	17	24
Skyldige offentlige avgifter	138	151
Leieforpliktelse kortsiktig del (note 29)	104	94
Annen gjeld	997	1 163
Sum kortsiktig ikke rentebærende gjeld	2 017	2 000

Note 24 Avstemming av forpliktelser fra finansieringsaktiviteter

	Langsiktig gjeld			Kortsiktig gjeld			Sum	
	Obligasjonslån	Gjeld kreditt- insitiusjoner og andre	Leieforpliktelser	Sertifikatlån	Obligasjonslån	Gjeld kreditt- insitiusjoner og andre		
Forpliktelser 01.01.2019	4 200	2 439	-	700	-	1 929	9 268	
Opptak av rentebærende gjeld	-	1 634	-	300	-	1 483	3 417 *	
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-	-	-	-1 000	-	-1 160	-2 160 *	
Økning av leieforpliktelser	-	-	993	-	-	-	993	
Nedbetaling leieforpliktelser	-	-	-58	-	-	-	-58 *	
Reklassifisering fra lang til kort	-1 750	-904	-	-	1 750	904	0	
Valutakurseffekter og annet	-	-30	-	-	-	-1	-31	
Forpliktelser 31.12.2019	Note 22, 23	2 450	3 139	935	0	1 750	3 154	11 428
Opptak av rentebærende gjeld	900	4 689	-	-	-	1	5 590 *	
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-	-858	-	-	-1 750	-1 461	-4 069 *	
Økning av 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, 23	3 350	7 245	871	0	0	1 701	13 167

* Avstembart mot kontantstrømoppstillingen under finansieringsaktiviteter.

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

Note 25 Forfallsstruktur finansielle forpliktelser

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

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

31.12.2019	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	1 863	83	1 165	46	685	764	4 606
Sertifikatlån	-	-	-	-	-	-	-
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 501	156	1 984	123	1 112	-	4 877
Annen rentebærende gjeld	1 789	-	-	-	-	-	1 789
Leverandørgjeld og annen gjeld	1 944	-	-	-	-	11	1 956
Rente- og valutaderivater (se note 19)	82	198	115	78	46	135	654
Sum	7 180	438	3 264	247	1 842	911	13 881

	2020	2019
Pantstillelser og garantier mv.		
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:		
Obligasjonslån	2 450	4 200
Sertifikatlån	0	-
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 279	4 353
Annen rentebærende gjeld	0	-
Sum	9 729	8 553

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler:		
Eierbenyttet eiendom	4 513	4 978
Investerings eiendom	14 247	12 776

Note 26 Skatt**Utsatt skatt**

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

	2020	2019
Utsatt skatt	6 397	6 448
Utsatt skattefordel	57	148
Netto utsatt skatt	6 341	6 300

	2020	2019
Endring i balanseført utsatt skatt:		
Balanseført verdi 01.01.	6 300	6 093
Resultatført i perioden	-21	221
Skatt ikke ført mot resultat	59	-16
Tilgang og avgang datterselskaper	3	1
Balanseført verdi 31.12.	6 341	6 300

Endring i balanseført netto utsatt skatt:

	Anleggs- midler	Virkelig verdi /gevinster	Finansielle instrumenter	Omløps- midler	Avsetning for forpliktelser	Fremførbart underskudd	Sum
01.01.2019	1 057	5 400	-289	-23	-19	-33	6 093
Resultatført i perioden	182	7	44	-5	-6	0	221
Skatt ikke ført mot resultatet	-16						-16
Tilgang og avgang datterselskaper	1						1
31.12.2019	1 225	5 407	-245	-28	-25	-33	6 300
Resultatført i perioden	58	-	-19	-15	7	-53	-21
Skatt ikke ført mot resultatet	59						59
Tilgang og avgang datterselskaper	3						3
31.12.2020	1 345	5 407	-264	-43	-18	-85	6 341

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

	2020	2019
Ved inngangen til året	-219	-217
Oppkjøp	52	173
Andre forskjeller	-47	-175
Sum	-214	-219

Årets skattekostnad:

	2020	2019
Betalbar skatt	-23	51
Endring i utsatt skatt	-22	221
Årets totale skattekostnad	-44	272

Anvendt skattesats 22 %

Avstemming mellom skattekostnad og resultat multiplisert med nominell skattesats

	2020	2019
Resultat før skattekostnad	-250	2 252
Regnskapsmessig resultat multiplisert med nominell skattesats 22 %	-55	496
Justert skattesats Sverige 21,4 %, Belgia 25 %, Nederland 25 %	2	-3
Skatt på resultat av andeler i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	-9	-34
Endret skattesats	-64	-97
Skatt på andre endringer	81	-89
Bokført skattekostnad	-44	272
Effektiv skattesats	17,74 %	12,08 %

Note 27 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.

	2020	2019
Aksjonærene i selskapet per 31.12.		
Olav Thon Gruppen AS, antall aksjer	300 125	300 125
Olav Thon Gruppen AS, eierandel	100,0 %	100,0 %
 (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 28 Nærtstående parter

100 % av selskapets aksjekapital er indirekte eid av Olav Thon Stiftelsen 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 almennyttige 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 2020 utgjorde totalt honorar 126 millioner kroner (125,5).

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 2020 86,9 millioner kroner (121,8).

Note 29 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 Eiendoms konsernet. 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 2020	Leie lokaler	Lokaler hotellbygg	Parkering	Øvrige leieavtaler	Sum
Balanse 1.januar	90	802	98	17	1 007
Avskrivninger	-20	-83	-12	-1	-116
Tilgang	31	-	2		33
Øvrige justeringer	0	7	1		8
Balanse 31. desember	102	726	89	16	933

Bevegelse rett til bruk eiendel 2019	Leie lokaler	Lokaler hotellbygg	Parkering	Øvrige leieavtaler	Sum
Balanse 1.januar	113	853	105	18	1 089
Avskrivninger	-22	-80	-12	-1	-116
Tilgang	-	-	2	-	2
Øvrige justeringer	-	30	1	-	31
Balanse 31. desember	90	802	98	17	1 007

Leieforpliktelser	2020	2019
Forfallsanalyse - kontraktuelle forpliktelser på udiskontert kontantstrøm		
Innen 1 år	153	145
Mellom 1 til 5 år	546	540
Mer enn 5 år	544	656
Sum udiskontert leieforpliktelse per 31. desember	1 242	1 341

Leieforpliktelse inkludert i balansen per 31. desember	975	1 028
Kortsiktig	104	94
Langsiktig	871	935

Beløp innregnet i resultatregnskapet

Renter på leieforpliktelsen	52	55
Avskrivning av bruksretteieendeler	116	116
Gevinst- og tap knyttet til termineringer, nedskrivninger og andre endringer	-	-
Variable leiebetalinger som ikke er inkludert i beregningen av leieforpliktelsen	6	12

Tilleggsinformasjon

Diskontert leieforpliktelse for forlengelsesopsjoner hvor utøvelse ikke er rimelig sikker	183	160
Vektet gjennomsnittlig marginal lånerente per 31. desember	5,47 %	5,45 %
Sum kontantstrøm betalt for leieavtaler	147	147

Leieavtaler hvor konsernet er utleier

Konsernet har inngått avtaler for utleie av fast eiendom. Kontraktene har i gjennomsnitt en leieperiode på 4,7 år.

Konsernet har kun operasjonelle leieavtaler i sin portefølje.

Forfallsanalyse - minimumsinntekt for leieavtaler på udiskontert kontantstrøm

	2020	2019
Innen 1 år	152	170
1-2 år	282	177
2-3 år	320	315
3-4 år	195	206
4-5 år	194	179
mer enn 5 år	1 170	1 162
Sum	2 314	2 209

Variable leiebetalinger som ikke avhenger av en indeks eller en rentesats utgjør 169 millioner kroner (134).

Note 30 Betingede forpliktelser

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

Note 31 Offentlige tilskudd og leiereduksjoner**Offentlige tilskudd**

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

Støtteordning	Regnskapslinje	Beløp		
		Norge	Utland	Konsern
Kompensasjonsordning næringslivet	Andre driftsinntekter	212	13	225
	Kundefordringer og andre fordringer	96	29	125
Lønnskompensasjon	Lønnskostnader	2	16	18

Norge

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

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

Utland

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

Leiereduksjoner

For å avhjelpe situasjonen for leietakere som er betydelig rammet av koronapandemien, har konsernet valgt å gi leiereduksjoner på totalt 30 millioner kroner, som er innregnet i resultatet for 2020.

Note 32 Vesentlige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger

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

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

Koronapandemiens langsiktige effekt på investeringseiendom vurderes å inneholde betydelige usikkerhetsmomenter. Konsernet har lagt til grunn en forutsetning om at koronapandemien avtar gradvis gjennom 2021, og at samfunnet langt på vei vil normaliseres innen utgangen av året. For å reflektere økt risiko og usikkerhet er gjennomsnittlig avkastningskrav på den totale eiendomsporteføljen justert.

Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår.

Note 33 Hendelser etter balansedagen

Etter balansedagen har Svenske myndigheter offentliggjort vilkår for støtteordningen for selskaper som er vesentlig berørt av koronapandemien, som gjelder for siste halvdel av 2020. Grunnet kompleksiteten i ordningen har de Svenske konsernselskapene ved avleggelsen av regnskapet ikke grunnlag for å tallfeste størrelsen på støtten, som vil bli innregnet i regnskapet for 2021.

Utover nevnte forhold er det 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	2020	2019
Leieinntekter		1 379	1 113
Varesalg		1 955	6 978
Andre driftsinntekter	2	351 804	392 102
Driftsinntekter		355 138	400 194
Varekostnader		-1 183	-2 545
Lønnskostnader	3	-226 917	-224 320
Ordinære avskrivninger	6	-18 289	-15 207
Nedskrivninger	6	0	-522
Andre driftskostnader	3,4	-155 595	-182 157
Driftskostnader		-401 984	-424 751
Driftsresultat		-46 846	-24 557
Finansinntekter	5	873 615	594 191
Finanskostnader	5	-813 588	-632 753
Verdiendring finansielle instrumenter	11, 12	-225 310	93 747
Netto finansposter		-165 283	55 185
Resultat før skattekostnad		-212 129	30 627
Skattekostnad	16	44 348	-15 060
Resultat		-167 781	15 568

THON HOLDING AS

BALANSE

Beløp i tusen kroner	Note	2020	2019
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler	6	24 634	21 976
Utsatt skattefordel	16	40 941	0
Varige driftsmidler	6	19 821	25 575
Investering i datterselskaper	1	4 271 786	4 270 736
Finansielle anleggsmidler	1,7,9	161 931	79 285
Sum anleggsmidler		4 519 113	4 397 573
Varer		33	57
Fordringer	9,15	6 771 717	4 953 648
Bankinnskudd	19	60 170	69 823
Sum omløpsmidler		6 831 920	5 023 529
Sum eiendeler		11 351 034	9 421 101
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	17,18	300 125	300 125
Annen innskutt egenkapital	18	850	850
Annen egenkapital	18	1 582 686	1 750 467
Sum egenkapital		1 883 661	2 051 443
Utsatt skatt	16	0	3 437
Andre forpliktelser			
Langsiktig gjeld	10,12,13	9 392 141	7 274 670
Kortsiktig gjeld	14,15	75 233	91 552
Sum gjeld		9 467 374	7 369 659
Sum egenkapital og gjeld		11 351 034	9 421 101

Oslo, 29.04.2021
Styret i Thon Holding AS



Olav Thon
Styrets Formann



Dag Tangevald-Jensen
Styremedlem
adm. direktør



Ole-Christian Hallerud
Styremedlem

THON HOLDING AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i tusen kroner	2020	2019
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Netto kontantstrøm fra drift	-212 129	30 627
Kostnadsførte renter	266 181	310
Betalte renter	-276 106	-31 958
Betalte skatter	-60	-11
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter (endring i arbeidskapital)	-910 014	-645 925
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-1 132 128	-646 957
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-16 240	-23 082
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	338	263
Netto kontantstrøm fra andre investeringer	-89 854	8 247
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-105 756	-14 572
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Opptak av ny rentebærende gjeld	1 983 625	1 500 130
Nedbetaling av rentebærende gjeld	0	-712 527
Nettoeffekt av andre kapitalendringer	-755 392	-164 959
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1 228 233	622 644
Netto endring i kontantstrøm	-9 651	-38 885
Kontanter og ekvivalenter ved periodens start	69 823	108 707
Kontanter og ekvivalenter ved periodens slutt	60 170	69 823
Ubenyttet del av kassekreditt og andre trekkrettigheter	1 691 393	1 951 982

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

Selskapet har mottatt offentlig støtte som kompensasjon for omsetningsfall i forbindelse med koronapandemien. Offentlige tilskudd resultatføres når det er sannsynlig at vilkårene for tilskuddet er eller vil bli oppfylt. Tilskuddet er ført 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 Olav Thon Gruppens 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.

THON HOLDING AS

NOTER TIL REGNSKAPET

(alle beløp i tusen kroner)

1 Datterselskap/konsernselskap

Datterselskap	Virksomhet	Ervervs- år	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital	Balanseført verdi
Conrad Langaard AS	Øvrige	1985	Oslo	100	9 479	8 080	13 500
Follo Fjernvarme AS	Øvrige	2005	Oslo	100	1 408	61 206	89 296
Investhon AS	Øvrige	1986	Oslo	100	1 663	1 977 763	147 015
Norsk Pantelotteri AS	Øvrige	2011	Oslo	60	8 103	12 748	2 582
Norsk Underholdningsspill AS	Øvrige	1996	Oslo	100	4 709	61 440	5 152
Resthon AS	Øvrige	1984	Oslo	100	-8 250	5 391	2 182
Thon Eiendomsdrift AS	Eiendom	1985	Oslo	100	-112	5 179 136	3 950 000
Thon Hotels AS	Hotelldrift	2005	Oslo	100	-30 388	51 879	48 000
Time Park AS	Øvrige	2007	Oslo	100	675	-1 060	510
Unger Fabrikker AS	Øvrige	1991	Oslo	100	108 779	251 586	12 500
Thon Gjenbruk AS	Øvrige	2020	Oslo	100	-421	623	1 050
							<u>4 271 786</u>

Tilknyttede selskap	Virksomhet	Ervervs- år	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital	Balanseført verdi
Angvik Areal AS	Eiendom	2012	Gjemnes	27	607	273 794	52 391
Angvik Eiendom AS	Eiendom	2015	Molde	24	901	5 588	1 166
							<u>53 557</u>
Sum investering i datterselskaper og tilknyttede selskaper							<u><u>4 325 343</u></u>

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

2 Andre driftsinntekter

	2020	2019
Administrasjonshonorar	304 002	350 432
Gevinst ved avgang anleggsmidler	212	214
Offentlige tilskudd*	8 841	0
Andre driftsinntekter	38 750	41 456
Sum	351 804	392 102

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

3 Lønnskostnader, godtgjørelser mv.

	2020	2019
Lønninger	184 658	179 177
Arbeidsgiveravgift	26 840	27 301
Pensjonskostnader *	11 194	9 675
Andre ytelser	4 423	8 066
Viderefakturerte personalkostnader	-198	102
Sum	226 917	224 320

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

	2020	2019
Antall årsverk	265	252

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:

	2020	2019
Lønn	2 042	1 993
Betalte pensjoner og andre ytelser	417	415
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	2020	2019
Lovpålagt revisjon	390	382
Andre attestasjonstjenester	11	0
Skatterådgivning	11	0
Andre tjenester utenfor revisjonen	1 087	1 102
Sum	1 499	1 484

Pensjonskostnader	2020	2019
Obligatorisk tjenstepensjon	11 194	9 675
Netto pensjonskostnader	11 194	9 675

4 Andre driftskostnader

	2020	2019
Vedlikeholdskostnader	662	731
Leiekostnader	65 602	29 523
Tap ved avgang av varige driftsmidler	0	50
Fremmedtjenester/innleid arbeidshjelp	36 688	59 379
Øvrige driftskostnader	52 643	92 473
Sum	155 595	182 157

5 Finansinntekter og finanskostnader

	2020	2019
Finansinntekter		
Renter fra konsernselskaper	71 404	115 004
Konsernbidrag	363 100	276 000
Andre renteinntekter	327	24 208
Valutagevinster	435 635	174 939
Andre finansinntekter	3 150	4 039
Sum	873 615	594 191

Finanskostnader

Renter til konsernselskaper	27 793	75 087
Andre rentekostnader	238 388	234 944
Valutatap	749 828	184 012
Nedskrivning/tilbakeført nedskrivning aksjer i tilknyttede selskaper	0	0
Nedskrivning/tilbakeført nedskrivning av andre finansielle omløpsmidler	13 353	11 165
Andre finanskostnader	9 536	33 797
Sum	1 038 898	539 006

6 Varige driftsmidler

	Varige driftsmidler				Immaterielle eiendeler
	Fast eiendom	Løsøre	Anlegg under utførelse	Sum	Rettigheter
Anskaffelseskost per 01.01	5 969	85 654	247	91 870	38 187
Tilgang	32	550		582	14 758
Avgang		-1 116	-247	-1 363	
Anskaffelseskost per 31.12	6 001	85 088	0	91 089	52 945
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	-28	-71 239		-71 267	-28 311
Samlede nedskrivninger per 31.12					
Balanseført verdi per 31.12	5 973	13 849	0	19 821	24 634
Årets avskrivninger	-28	-6 161		-6 189	-12 100
Årets nedskrivninger					
Årlig leie, ikke balanseførte driftsmidler	-23 974	-1 114		-25 088	
Økonomisk levetid	100 år	3-7 år			3-7 år
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær			Lineær

7 Andre finansielle anleggsmidler

	2020	2019
Andre fordringer	96 000	0
Investeringer i tilknyttede virksomheter	53 557	53 557
Investeringer i aksjer	4 881	4 881
Sum	154 438	58 439

8 Kortsiktige fordringer

	2020	2019
Kundefordringer	2 112	4 027
Fordringer på konsernselskaper	6 746 077	4 880 801
Forskuddsbetalte kostnader	14 196	15 402
Opptjent ikke fakturert inntekt	9 283	43 818
Andre fordringer	49	9 601
Sum	6 771 717	4 953 648

9 Finansielle omløpsmidler

	Balanseført verdi	Markeds verdi
Omløpsaksjer:		
Norske aksjer (hver under 10% eierandel)	7 493	7 493
Sum	7 493	7 493

10 Langsiktig gjeld

	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner ¹⁾	5 869 600	3 074 670
Obligasjonslån ¹⁾	3 350 000	4 200 000
Annen langsiktig gjeld	172 540	
Sum	9 392 141	7 274 670

Avdragsstrukturen for gjeld til kredittinstitusjoner og obligasjonslån gjeld er:

År		
2021		0
2022		3 313 050
2023		3 506 550
2024		650 000
2025		1 050 000
Senere		700 000
Sum		9 219 600

	2020	2019
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 869 600	3 074 670
Obligasjonslån	2 450 000	4 200 000
Sum	8 319 600	7 274 670

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	16 322 078	15 495 745
Løsøre	0	0
Sum	16 322 078	4 459 796

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 518 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 sikringsbøkføring.

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 gjeldsoptak 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 sikringsbøkføring i selskapsregnskapet. Virkelig verdi er fastsatt i henhold til som er observerbart i markedet på balansedagen.

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

	2020	
	Virkelig verdi	Balanseført verdi
Valutaterminkontrakter	-959	-959
Rente- og valutaswap*	185 541	185 541
Renteswaper	-604 560	0
Sum	<u>-419 978</u>	<u>184 582</u>
Resultatført verdiendring	<u>-225 310</u>	

* Oppdatert vurdering av regnskapsføringen tilsier at rente- og valutaswapene som tidligere ikke er balanseført, nå skal regnskapsføres til virkelig verdi. Effekten er i sin helhet ført over resultatet i 2020, og utgjør 186 millioner kroner.

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 31.12.2020	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 %
	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 %
Sum markedsverdi***			-604 560
Ikke resultatført urealisert verdiendring- periodens			-80 004

Sikringsbokføring - Renteswapavtaler (forts.)

Instrumenter per 31.12.2019	Utløpsår	Kontraksbeløp (hovedstol)	Snittrente
Renteswapavtaler	Betaler fast - mottar flytende:		
	2023	30	2,48 % **
	2024	2 300	3,84 %
	2028	400	3,94 %
	2029	950	4,33 %
	2029	700	2,56 % *
	Betaler flytende - mottar fast:		
	2020	350	1,94 %
	2027	700	2,86 %
Forward renteswapavtale	Betaler fast - mottar flytende:		
	2021 - 2031	250	2,35 % *
Sum markedsverdi***			-524 556
Ikke resultatført urealisert verdiendring- periodens			68 877
* Svenske kroner (SEK)			
** Euro (EUR)			
*** Markedsverdi tilsvarer ikke resultatført urealisert verdiendring akkumulert			

14 Kortsiktig gjeld

	2020	2019
Betalbar skatt	30	61
Påløpt rente	12 346	22 271
Leverandørgjeld	9 239	18 943
Skyldige offentlige avgifter	18 508	21 704
Annen gjeld	35 110	28 573
Sum	75 233	91 552

15 Mellomværende med foretak i samme konsern

	2020	2019
Fordringer på datterselskap	6 746 077	4 880 801
Kortsiktig gjeld til konsernselskaper	596	3 065

16 Skatt

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt	2020	2019
Anleggsmidler	-2 073	-1 265
Gjeld	0	-24 540
Andre forskjeller	-184 024	41 426
Sum	-186 097	15 621
Sum midlertidige forskjeller	-186 097	15 621
Herav:		
Forskjeller som inngår i endring midlertidige forskjeller	-1 515	-25 107
Utsatt skatt	0	3 437
Utsatt skattefordel	-40 941	0
Betalbar skatt fremkommer slik:	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	-212 129	30 627
Permanente forskjeller	235 856	-55 922 *
Endring midlertidige forskjeller	-23 592	25 571 *
Grunnlag betalbar skatt	135	276
Betalbar skatt	30	61
Årets skattekostnad fremkommer slik:	2020	2019
6 Betalbar skatt	30	61
Endring i utsatt skatt	-44 378	14 998
Årets totale skattekostnad	-44 348	15 060

* 2019-tall er justert. Grunnlag betalbar skatt er uendret.

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 31.12.2010 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 31.12.2019	300 125	850	1 750 467	2 051 443
Årets resultat			-167 781	-167 781
Avsatt utbytte				
Egenkapital per 31.12.2020	300 125	850	1 582 686	1 883 661

19 Bankinnskudd og kontanter

	2020	2019
Kontanter og bankinnskudd	60 170	69 823
Bundne midler	0	0
Sum	60 170	69 823

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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Thon Holding AS.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og• Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter.• Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Thon Holding AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.• Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Thon Holding AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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

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

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

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde, for selskapsregnskapet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge, og for konsernregnskapet i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000

«Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets og konsernets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 29.april 2021
BDO AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Erik H. Lie'.

Erik H. Lie
statsautorisert revisor



THON HOLDING AS

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

olavthon.no