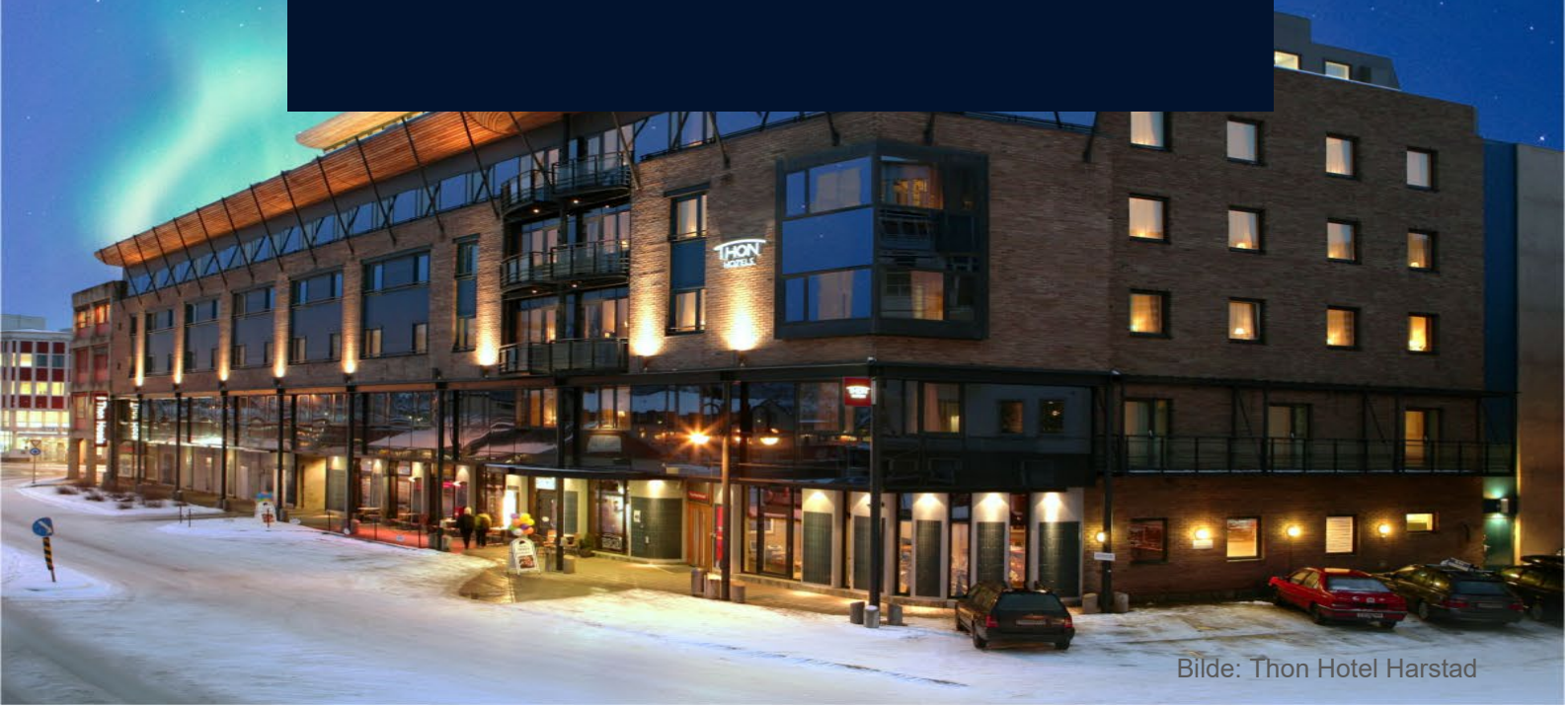


2022

Årsrapport
THON HOLDING



OLAV THON GRUPPEN



HOVEDPUNKTER 2022

Hovedpunktene i 2022 er som følger:

- Samlede driftsinntekter utgjorde 8.183 millioner kroner (6.444)
- Resultat før skattekostnad beløp seg til 1.121 millioner kroner (3.318)
- Resultat før skattekostnad, verdiendring/avskrivninger og valuta utgjorde 1.863 millioner kroner (1.442)
- Konsernets egenkapital beløp seg til 35.269 millioner kroner (34.211), og egenkapitalandelen var 61 % (61)
- Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen var 2.755 millioner kroner (2.560) og ledigheten var 5 % (5)
- Thon Hotels hadde 13.386 rom (12.537) fordelt på 89 (83) hoteller i Norge og utlandet
- Konsernets likviditetsreserve var 5.243 millioner kroner (3.375)

INNHOOLD

04	Nøkkeltall
05	Årsberetning
16	Årsregnskap konsern
20	Noter konsern
51	Årsregnskap morselskap
55	Noter morselskap
67	Revisors beretning



Beløp i MNOK	31.12.22	31.12.21
Driftsinntekter	8 183	6 444
Verdiendring/avskrivninger eiendommer og finansielle instrumenter ¹⁾	-746	1 901
Resultat før skattekostnad ²⁾	1 121	3 318
Resultat før skattekostnad, verdiendring/avskrivninger og valuta ³⁾	1 890	1 442
Egenkapital	35 269	34 211
Egenkapitalandel	61 %	61 %
Netto kontantstrøm fra drift ⁴⁾	2 133	1 679
Likviditetsreserver ⁵⁾	5 243	3 375
Avdrag neste 12 mnd	2 611	3 524
Rentebærende gjeld ⁶⁾	12 289	12 022
Rente per balansedag	4,00 %	2,54 %
Belåningsgrad ⁷⁾	21 %	23 %
Netto investeringer ⁸⁾	1 729	2 102
Markedsverdi eiendommer ⁹⁾	53 499	51 745
Leieinntektsnivå eiendommer ¹⁰⁾	2 755	2 560
Avkastningskrav eiendommer (yield)	4,75 %	4,53 %
Omsetning eide kjøpesentre	18 600	11 620
RevPAR (Inntekt per tilgjengelige rom) (kroner) ¹¹⁾	597	345

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

2) Inkludert skattekostnad i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap.

3) Fratrukket skattekostnad i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap og netto valutagevinst.

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

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

6) Usikret del av rentebærende gjeld hhv. mnok 2.983 (31.12.22) og 2.805 (31.12.21).

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

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

9) Inkluderer markedsverdi av Investeringseiendommer og Eierbenyttede eiendommer. I tillegg eier konsernet gjennom felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap eiendommer med markedsverdi (konsernets andel) hhv. mnok 2.635 (31.12.22) og 2.675 (31.12.21).

10) Markedsleie utleide og ledige lokaler.

11) Thon Hotels

REDEGJØRELSE FOR REGNSKAPET

Konsernets årsregnskap er avlagt i henhold til Regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 3. november 2017.

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og at årsregnskapet for 2022 er utarbeidet i samsvar med dette.

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

RESULTAT- OG BALANSESAMMENDRAG

Finansiell stilling / Balanse per 31.12.22

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 57.985 millioner kroner (56.365) hvorav konsernets eiendomsportefølje beløp seg til 49.782 millioner kroner (48.785).

Eiendomsporteføljen består av investeringseiendommer med en virkelig verdi på 36.451 millioner kroner (35.313), og eierbenyttede eiendommer med en bokført verdi på 13.331 millioner kroner (13.472).

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

Egenkapitalen var 35.269 millioner kroner (34.211), og egenkapitalandelen var 61 % (61).

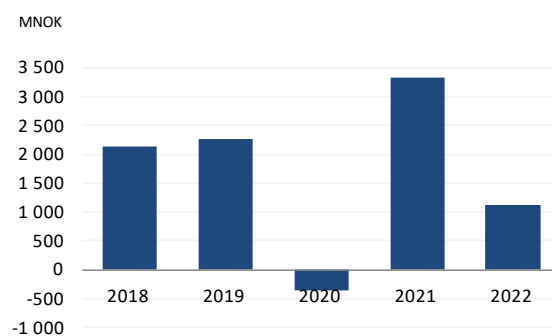
Konsernets rentebærende gjeld var 12.289 millioner kroner (12.022), og belåningsgraden 21 % (23).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 1.310 millioner kroner (1.338).

Resultatsammendrag for 2022

Resultat før skattekostnad ble 1.121 millioner kroner (3.318).

RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD



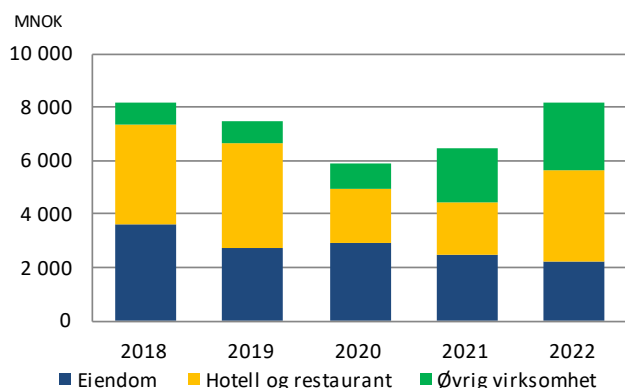
Verdiendringer av eiendommer og finansielle instrumenter (inkludert FKV/TS) utgjorde totalt -742 millioner kroner (1.903). (Se side 6 for definisjoner)

Resultat før skattekostnad, verdiendring/avskrivninger og valuta utgjorde 1.890 millioner kroner (1.442).

Driftsinntekter

Konsernets samlede driftsinntekter i 2022 utgjorde 8.183 millioner kroner (6.444), og fordeler seg på følgende inntekter fra konsernets virksomhetsområder:

MNOK	2022	2021
Leieinntekter i Thon Eiendom	1.757	1.570
Boligsalg i Thon Eiendom	443	926
Losjiinntekter i Thon Hotels	2.503	1.319
Varesalg i Thon Hotels/ serveringssteder	894	547
Varesalg øvrige virksomheter/ industrivirksomhet	1.380	1.159
Forvaltingshonorarer	263	200
Andre driftsinntekter	943	724
SUM	8.183	6.444

DRIFTSINNEKTER (INKL. INTERNSALG)**Driftskostnader**

Samlede driftskostnader i 2022 beløp seg til 6.538 millioner kroner (5.209), og kan splittes opp på følgende måte:

MNOK	2022	2021
Personalkostnader	1.660	1.175
Vedlikeholdskostnader	381	244
Varekostnader	1.061	806
Kostnader ved boligsalg i Thon Eiendom	383	700
Ordinære av- og nedskrivninger	850	713
Energikostnader	252	149
Andre driftskostnader	1.951	1.422
SUM	6.538	5.209

Forvaltningsresultat

Konsernets forvaltningsresultat, som viser konsernets driftsresultat før verdiendringer av eiendomsporteføljen og finansielle instrumenter, beløp seg til 1.645 millioner kroner (1.235).

Verdiendringer av investeringseiendommer

Verdien av konsernets investeringseiendommer ble redusert med 398 millioner kroner (1.473).

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

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

Avskrivning av eierbenyttede eiendommer

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

I 2022 utgjorde avskrivning av eierbenyttede eiendommer 384 millioner kroner (284).

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

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

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

Konsernets andel av resultatet i FKV/TS beløp seg til 60 millioner kroner (246). Nedgangen fra 2021 forklares i all hovedsak av at verdiendringer på investeringseiendommer og finansielle instrumenter i disse selskapene utgjorde -1 millioner (202).

Finansinntekter og -kostnader

Konsernets netto finansposter utgjorde -185 millioner kroner (364), hvorav verdiendringer på finansielle instrumenter utgjorde 180 millioner kroner (634).

Netto rentekostnader utgjorde 403 millioner kroner (360), hvorav rentekostnader for leieforpliktelser var 44 millioner kroner (48).

Netto valutagevinst beløp seg til -4 millioner kroner (45), og mottatt utbytte beløp seg til 56 millioner kroner (43).

Verdiendringer av finansielle instrumenter

Konsernets portefølje av finansielle instrumenter består av:

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

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

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

Kursen på konsernets aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA (7,9 millioner aksjer) falt i 2022 med 10 %.

Verdien på konsernets finansielle instrumenter og børsnoterte aksjer økte samlet sett med 180 millioner kroner (634).

Verdiendringene på de ulike finansielle instrumentene var som følger:

Verdiendring finansielle instrumenter	2022	2021
Renteswaper	487	306
Rente- og valutaderivater	-91	187
Valutaterminkontrakter	-37	39
Børsnoterte aksjer (inkludert Olav Thon Eiendomsselskap ASA)	-179	102
SUM	180	634

Kontantstrøm og likviditet

I 2022 var netto kontantstrøm fra konsernets drift 2.133 millioner kroner (1.679).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde 1.968 millioner kroner (2.368).

Kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var - 1.394 millioner kroner (-2.226) mens finansieringsaktivitetene økte likviditeten med 237 millioner kroner (-183).

Valutakurseffekten på bankbeholdningen var 7 millioner kroner (-7), og i 2022 var dermed netto endringer i bankinnskudd 817 millioner kroner (-48).

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 5.243 millioner kroner (3.375).

Likviditetsreserven besto av kortsiktige plasseringer på 1.162 millioner kroner (257) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 4.081 millioner kroner (3.013).

MORSELSKAPETS REGNSKAP OG DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

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

Morselskapets driftsinntekter utgjorde 517 millioner kroner (407), og resultat før skattekostnad beløp seg til 1.686 millioner kroner (295).

Årsresultatet ble 1.711 millioner kroner (243), og styret foreslår at årsresultatet overføres til annen egenkapital.

Morselskapets eiendeler hadde ved årsskiftet en bokført verdi på 12.922 millioner kroner (11.096).

Bokført egenkapital var 3.838 millioner kroner (2.127), og egenkapitalandelen var 30% (19).

VIRKSOMHETSOMRÅDER

Eiendomsområdet

Samlede driftsinntekter i eiendomsområdet i 2021 var 3.571 millioner kroner (3.526) (inkl. internsalg).

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

Konsernets eksterne leieinntekter beløp seg til 1.757 millioner kroner (1.570).

Eiendomsporteføljen per 31.12.22

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

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

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

Investerings eiendommer

Verdien av konsernets investerings eiendommer var ved årsskiftet vurdert til 36.451 millioner kroner (35.313).

Verdivurderingen var basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 4,69 % (4,46).

Eierbenyttede eiendommer

Ved årsskiftet var balanseført verdi av konsernets eierbenyttede eiendommer 13.331 millioner kroner (13.472).

Leieinntektsnivå per 31.12.22

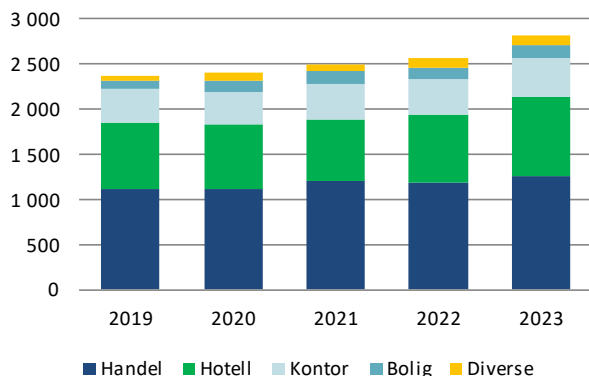
Konsernets eiendomsportefølje hadde ved årsskiftet et leieinntektsnivå på 2.755 millioner kroner (2.560) (inkludert markedsleie på ledige lokaler).

Eiendomsporteføljen er fordelt på følgende segmenter:

- 45 % Handel
- 31 % Hotell
- 15 % Kontor
- 5 % Bolig
- 4 % Diverse

LEIEINNTEKTSNIVÅ

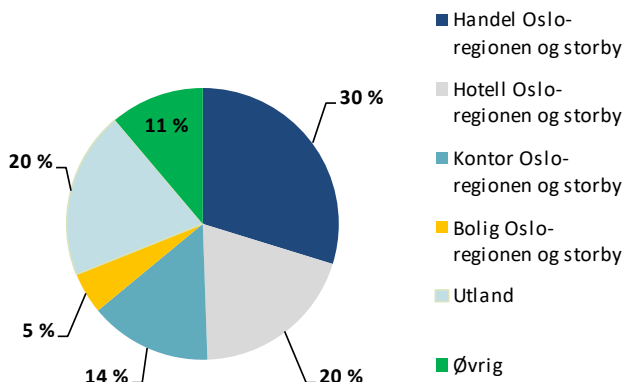
MNOK



Leieinntektene kommer fra følgende geografiske områder:

- 65 % Oslo regionen
- 15 % Øvrige byer i Norge
- 20 % Utland

LEIEINNTEKTSFORDELING



Kjøpesenter

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

I porteføljen inngår både et av Norges største kjøpesentre; Strømmen Storsenter i Lillestrøm kommune og et av

Sveriges største kjøpesentre; Nordby Shopping Center (55% eierandel) på Svinesund ved grensen til Norge.

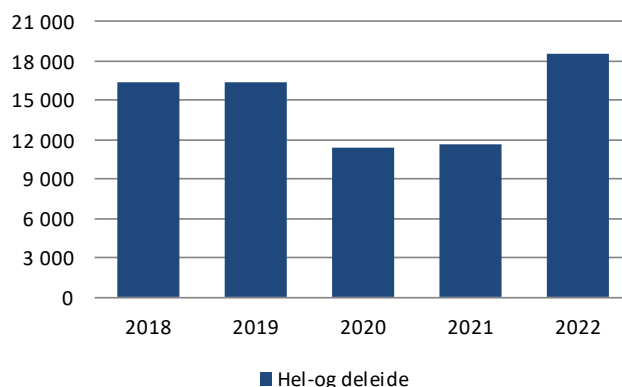
Kjøpesentrene hadde en samlet butikkomsætning på 18,6 milliarder norske kroner (11,6).

I Norge var butikkomsætningen på 7,5 milliarder kroner (6,8), mens den i Sverige var 10,6 milliarder svenske kroner (4,9).

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

KJØPESENTEROMSETNING

MNOK



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

I tillegg til eiendomsporteføljen som bokføres i konsernets balanse, har konsernet eierandeler i kjøpesentre, 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 115 millioner kroner (100), og verdien av eiendomsporteføljen er vurdert 2.563 millioner kroner (2.643).

HOTELL

Hotell- og restaurantområdet

Driftsinntektene i hotellområdet (inkl. internsalg) var 4.306 millioner kroner (2.667), inkludert 196 millioner kroner (90) i driftsinntekter fra frittstående serveringssteder.

Thon Hotels

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

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

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

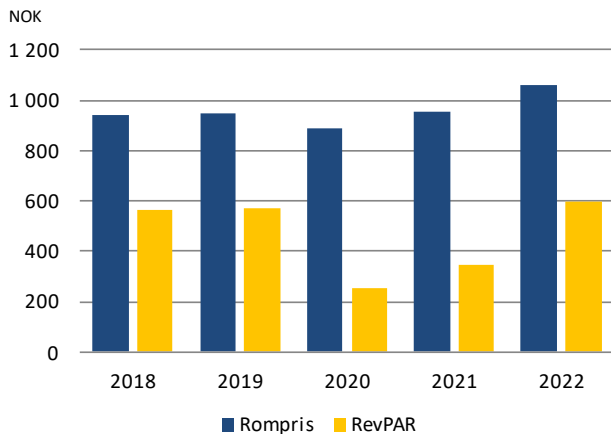
I utlandet har Thon Hotels 1.581 rom, fordelt på 5 hoteller og 2 appartementshoteller i Brussel, Belgia og 1 hotell i Rotterdam, Nederland.

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

	Gjennomsn. Rompris	Beleggsprosent	RevPAR
Thon Hotels Norge (NOK)	1057	56,6%	598 (+60,8%)
Thon Hotels Brussel (EURO)	108	54,2%	58 (+262,5%)
Total Thon Hotels (NOK)	1.061	56,2%	597 (+73,0%)

Thon Hotels oppnådde en betydelig resultatfremgang i 2022.

ROMPRIS OG INNTEKT PER ROM



Øvrige virksomhetsområder

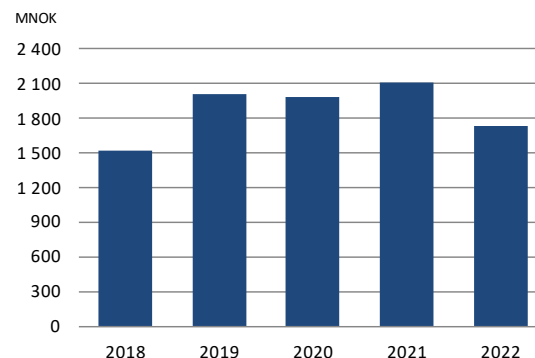
Bedriftene utenfor forretningsområdene eiendoms- og hotellvirksomhet inngår i øvrige virksomheter. I 2022 var de driftsinntektene 1.278 millioner kroner (1.073).

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

INVESTERINGER

Konsernets netto investeringer i 2022 var 1.729 millioner kroner (2.102), og omfatter både eiendomskjøp, investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring og rehabilitering av eksisterende eiendomsportefølje.

NETTO INVESTERINGER



Større investeringer

Kjøp av forvaltningsselskapet Amfi Drift AS

Thon Holding AS kjøpte i 2. kvartal forvaltningsselskapet Amfi Drift AS fra Amfi AS, et datterselskap i Olav Thon Eiendomsselskap konsernet. Thon Holding AS er nærstående til Amfi AS ved at selskapets eier Olav Thon Gruppen AS eier 74 % aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Kjøpet ble gjennomført for å samle administrasjon og forvaltning av Olav Thon Gruppens eiendomsportefølje i ett selskapet som allerede forvalter en vesentlig del av konsernets eiendomsportefølje. Mer informasjon i note 5.

Angvik Areal AS

I 2. halvår økte Thon Holding AS eierandelen i Angvik Areal AS fra 27 % til 70 %. Angvik Areal er et regionalt eiendomsselskap med en portefølje av hel- og deleide næringseiendommer sentralt i Molde med et samlet areal på ca. 60.000 kvadratmeter i tillegg til et betydelig tomteareal. Mer informasjon i note 5.

Karl Johans gate 2, Oslo

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

Større eiendomsprosjekter

Ferdigstilt

Wessel Park, Vestby (60 % eierandel)

Boligeiendom med 106 leiligheter for salg. Eiendommen ble ferdigstilt sommeren 2022

Under oppføring

Lørenskog Storsenter, Lørenskog

Senteret utvides med 26.000 kvm handelsareal og i tillegg rehabiliteres 15.000 kvm. Planlagt ferdigstilling av siste byggetrinn er 2023.

Thon Hotel Snø, Lørenskog

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

Strømmen Verksted, Strømmen

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

FINANSIERING

Konsernets gjeldsportefølje består av langsiktige kreditt-rammer i nordiske banker og gjeld opptatt i det norske kapitalmarkedet.

Ved årsskiftet var samlede kreditttrammer på 16.370 millioner kroner (15.035), hvorav ubenyttet del utgjorde 4.081 millioner kroner (3.013).

Rentebærende gjeld var dermed 12.289 millioner kroner (12.022).

Ved årsskiftet var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 2.046 millioner kroner (3.350).

Gjelden hadde ved årsskiftet en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 1,9 år (2,7), og 21 % (29) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

Ved årsskiftet hadde konsernet en fastrente andel på 41 % (45), med en gjennomsnittlig rentebinding på 2,3 år (2,7).

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 2022 var det 2.411 årsverk (1.997) i Thon Holding konsernet. Morselskapet Thon Holding AS hadde ved samme tidspunkt 216 årsverk (197).

Antall årsverk fordelt seg med 2.006 i Norge, 315 i Belgia, 25 i Nederland og 65 i Sverige. Av konsernets ansatte er 49 % kvinner og 51 % menn.

I 2022 utgjorde konsernets sykefravær 6,6 % (5,2), mens tilsvarende tall i morselskapet var 4,8 % (4,0).

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

Selskapets styre består av fire menn.

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

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

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 med mål og tiltak, og dokumenteres i en årlig Bærekraftsrapport som utarbeides i

henhold til rammeverket fastsatt i det Globale Rapporterings Initiativet (GRI).

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

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

ÅPENHETSLOVEN

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

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

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

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

REDEGJØRELSE OM FORETAKSSTYRING

Thon Holding ønsker å opprettholde høy tillit blant långivere, leietakere og i samfunnet for øvrig, og tilstreber derfor god eierstyring og selskapsledelse.

Styringen av konsernet bygger i hovedsak på prinsipper som er gitt i "Norsk anbefaling - eierstyring og selskapsledelse", utgitt av Norsk utvalg for eierstyring og selskapsledelse.

THON HOLDING KONSERNETS RISIKOFAKTORER

Konsernets risikofaktorer kan deles inn i hovedgruppene:

- Markedsrisiko
- Finansiell risiko
- Operasjonell risiko

Markedsrisiko

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

Markedet for næringseiendom i 2022

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

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

Leieprisene på kjøpesentereidommer viste i hovedsak en stabil utvikling.

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

Konsernets markedsrisiko

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

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

Markedsrisikoen i hotellmarkedet omtales i senere avsnitt.

Risikoen for betydelig økt ledighet og en vesentlig nedgang i konsernets leieinntekter vurderes som moderat.

Sensitivitet knyttet til hvordan endring i avkastningskrav og leieinntekter påvirker eiendomsverdier er omtalt i note 13.

Det norske hotellmarkedet i 2022

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

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

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

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

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

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

Kilde: SSB

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

Markedsrisiko knyttet til Hotellområdet

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

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

Finansiell risiko

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

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

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

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

Utviklingen i finansieringsmarkedene

Tilgangen til finansiering vurderes som tilfredsstillende i 2022, på tross av relativt svake kredittmarkeder.

Renteutviklingen

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

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

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

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

Kredittmarkedet

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

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

Konsernets finansielle risiko

Den finansielle risikoen kan igjen deles inn i:

- Likviditetsrisiko
- Rente- og valutarisiko
- Kredittrisiko

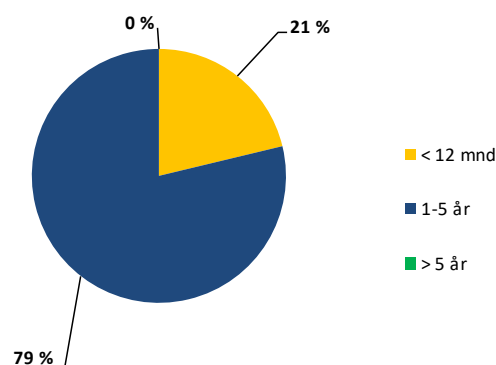
Beskrivelse av finansielle risikofaktorer og målsettinger for finansiell risiko finnes i note 18 i årsrapporten. Nedenfor følger status ved årsskiftet for de ulike risikogrupperne.

Likviditetsrisiko

Ved årsskiftet var konsernets samlede likviditetsreserve 5.243 millioner kroner (3.375). Gjeldsporteføljen hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 1,9 år (2,1), og 21 % (29) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år

Per 31.12.2022 utgjør likviditetsreserven 201 % av gjeldsforfallet de neste 12 månedene.

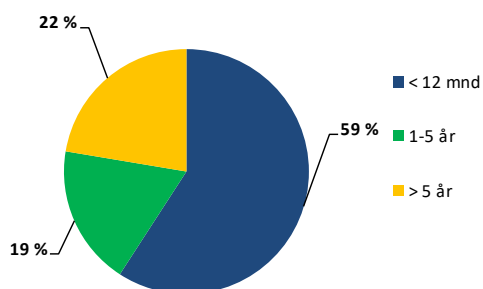
AVDRAG



Renterisiko

Ved årsskiftet hadde konsernet en fastrenteandel med rentebinding utover 1 år på 41 % (45) med en gjennomsnittlig rentebinding på 2,3 år (2,7).

RENTEFORFALL



Ved årsskiftet var konsernets gjennomsnittrente 3,97 % (2,54).

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

Porteføljen av renteswaper inngått for å oppnå langsiktig rentebinding utgjorde ved årsskiftet 5.315 millioner kroner (4.877), og hadde en markedsverdi på -33 millioner kroner (-430).

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

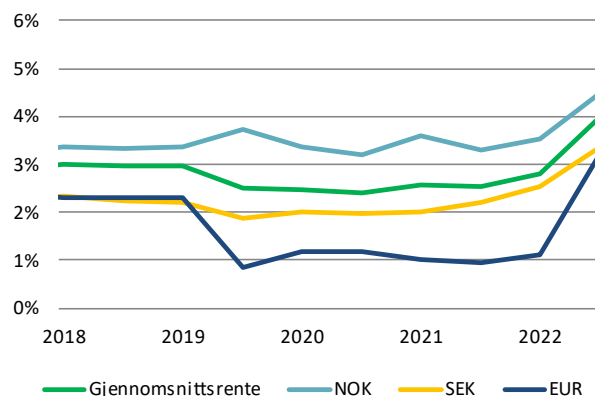
En endring i rentenivået med ett prosentpoeng antas å endre porteføljens markedsverdi med 250 - 300 millioner kroner.

Valutarisiko

Ved årsskiftet var konsernets rentebærende gjeld på 12.289 millioner kroner (12.022) er fordelt på følgende valutaer:

	Andel av gjeld	Gjennomsnittsrente 31.12.22	Gjennomsnittsrente 31.12.21
Norske kroner	59 %	4,5 %	3,4%
Svenske kroner	20 %	3,4 %	2,2 %
Euro	21 %	3,2 %	0,9 %
SUM	100 %	3,97 %	2,54%

RENTEUTVIKLING



Kredittrisiko

Avsetningen til tap for utleievirksomheten har vært tilnærmet uendret gjennom 2022. Realiserte kredittap har de senere år utgjort under 0,5 % av konsernets leieinntekter.

Operasjonell risiko

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

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

FREMTIDSUTSIKTER

Norsk økonomi er i inne i en høykonjunktur og arbeidsledigheten har falt til lave nivåer, men det er tegn til lavere vekst i økonomien. Prisveksten har økt betydelig, og er vesentlig høyere enn Norges Banks inflasjonsmål.

For å dempe inflasjonen økte Norges Bank i 2022 styringsrenten fra 0,5 % til 2,75 %, og har økt renten videre til 3,0 % i mars 2023. Norges Bank signaliserer at renten vil bli økt videre i 2023 for å dempe inflasjonen.


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

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

Oslo, 31.03.2023
Styret i Thon Holding AS



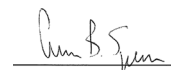
Olav Thon
(Styrets formann)



Geir T. Thorvaldsen
(Styremedlem)



Kjetil Nilsen
(Styremedlem/
Adm. Direktør)



Arne B. Sperre
(Styremedlem)

ERKLÆRING FRA STYRET OG DAGLIG LEDER

Vi bekrefter at konsernets årsrapport for 2022 etter beste overbevisning er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernet og selskapets eiendeler, gjeld, finansiell stilling og resultat som helhet.

Styret bekrefter at årsberetningen gir en rettviseende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til konsernet og selskapet, sammen med en beskrivelse av de meste sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer konsernet står overfor.

Oslo 31.03.2023

Styret i Thon Holding AS



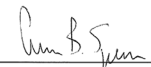
Olav Thon
(Styrets formann)



Geir T. Thorvaldsen
(Styremedlem)



Kjetil Nilsen
(Styremedlem/
Adm. Direktør)



Arne B. Sperre
(Styremedlem)

THON HOLDING AS, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i millioner kroner	Note	2022	2021
Leieinntekter	30	1 757	1 570
Losjiiinntekter	6	2 503	1 319
Varesalg	6, 7	2 717	2 631
Andre driftsinntekter	6, 30	1 206	924
Sum driftsinntekter		8 183	6 444
Varekostnad	7	-1 444	-1 506
Lønnskostnad	8, 30	-1 660	-1 175
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	12, 28	-850	-713
Andre driftskostnader	8, 9	-2 584	-1 815
Sum driftskostnader		-6 538	-5 209
Forvaltningsresultat		1 645	1 235
Verdiendring investeringseiendom	13	-398	1 473
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2, 3, 4	60	246
Driftsresultat		1 306	2 954
Finansinntekter	10	86	99
Finanskostnader	10	-450	-369
Verdiendring finansielle instrumenter	11	180	634
Netto finansposter		-185	364
Resultat før skattekostnad		1 121	3 318
Endring utsatt skatt	25	-111	-568
Betalbar skatt	25	-131	-128
Skattekostnad	25	-242	-696
Resultat		880	2 622
Andre inntekter og kostnader:			
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>			
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		97	-301
Revaluering ved omklassifisering av eiendommer		135	-
Skatt på utvidet resultat		-30	-
Totalresultat		1 082	2 321
Resultat tilordnet:			
Aksjonærer		850	2 585
Ikke-kontrollerende eierinteresser		29	37
Totalresultat tilordnet:			
Aksjonærer		1 070	2 323
Ikke-kontrollerende eierinteresser		13	-2

THON HOLDING AS, KONSERNREGNSKAP


OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i millioner kroner	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
Investerings eiendommer	13	36 451	35 313
Eierbenyttede eiendommer	12	13 331	13 472
Rett til bruk eiendeler	28	709	778
Våre driftsmidler	12	1 291	1 179
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2, 3, 4	1 310	1 338
Finansielle anleggsmidler	14, 21	1 579	1 729
Sum anleggsmidler		54 672	53 809
Varer	15	889	780
Kundefordringer og andre fordringer	16, 21, 30	1 351	1 519
Bankinnskudd	17, 21	1 074	257
Sum omløpsmidler		3 314	2 555
Sum eiendeler		57 985	56 365
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	26	300	300
Annen innskutt egenkapital		1	1
Annen egenkapital		34 295	33 209
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		673	701
Sum egenkapital	20	35 269	34 211
Utsatt skatt	25	7 031	6 866
Leieforpliktelse	28	659	726
Langsiktig rentebærende gjeld	21, 22, 24	9 678	8 498
Annen langsiktig gjeld	19, 21, 22, 24	188	405
Sum langsiktig gjeld		17 557	16 495
Betalbar skatt	25	106	126
Kortsiktig rentebærende gjeld	21, 22, 24	2 611	3 524
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	19, 21, 22, 24	2 443	2 009
Sum kortsiktig gjeld		5 160	5 659
Sum gjeld		22 717	22 154
Sum egenkapital og gjeld		57 985	56 365

Oslo, 31.03.2023
Styret i Thon Holding AS



Olav Thon
(Styrets formann)



Geir T. Thorvaldsen
(Styremedlem)



Kjetil Nilsen
(Styremedlem/
Adm. Direktør)



Arne B. Sperre
(Styremedlem)

THON HOLDING AS, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING OVER ENDRINGER I EGENKAPITAL

Beløp i millioner kroner	Aksje- kapital	Annen innskutt egen- kapital	Omregnings- differanser	Opptjent egenkapital	Verdireserve	Majoritets- aksjonærens andel av egenkapital	Ikke- kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2020	300	1	597	30 264		31 162	713	31 875
Resultat				2 585		2 585	37	2 622
Andre inntekter og kostnader			-262		-	-262	-39	-301
Aksjeutbytte						-	-6	-6
Andre endringer				25		25	-5	20
Egenkapital 31.12.2021	300	1	335	32 874	-	33 510	701	34 211
Resultat				850		850	29	880
Andre inntekter og kostnader			114		106	219	-17	203
Aksjeutbytte						-	-5	-5
Andre endringer				17		17	-36	-19
Egenkapital 31.12.2022	300	1	449	33 742	106	34 597	673	35 269

THON HOLDING AS, KONSERNREGNSKAP

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i millioner kroner	Note	2022	2021
Resultat før skatt		1 121	3 318
Verdiendring investeringseiendom	13	398	-1 473
Verdiendring finansielle instrumenter	19	-359	-532
Verdiendring aksjeinvesteringer	11	179	-102
Kostnadsførte renter	10	436	365
Betalte renter		-423	-363
Betalte skatter		-151	-12
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2, 3, 4	-60	-246
Ordinære avskrivninger/nedskrivninger	12	850	713
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter		-24	700
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		1 968	2 368
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler		-	6
Utbetaling ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler		-1 336	-1 880
Kjøp av datterselskap	5	-348	-122
Utbetalinger til andre investeringer		289	-229
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-1 394	-2 226
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	23	5 183	4 850
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	23	-4 829	-4 925
Avdrag leieforpliktelser	23	-113	-103
Utbetaling av utbytte		-5	-6
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		237	-183
Valutakurseffekter bankbeholdninger		7	-7
Netto endringer i bankinnskudd		817	-48
Bankinnskudd 1.1.		257	304
Bankinnskudd 31.12.		1 074	257
Utrukne kommitterte lånefasiliteter		4 081	3 013

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 2022 ble vedtatt i styremøte den 31.03.2023.

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

GRUNNLAG FOR UTARBEIDELSE AV ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

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

NYE OG ENDREDE STANDARDER

Endringer i standarder og fortolkninger med ikrafttredelse 1. januar 2022 har ikke hatt vesentlig betydning på konsernregnskapet til Thon Holding AS.

VESENTLIGE REGNSKAPSPRINSIPPER

Funksjonell valuta og presentasjonsvaluta

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

Konsolidering

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

Konsernet kontrollerer foretak som det er investert i dersom konsernet:

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

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

Datterselskaper konsolideres fra og med det tidspunktet konsernet oppnår kontroll og utelates fra konsolidering når kontroll opphører. Konserninterne transaksjoner og konsernmellomværende, samt gevinster og tap som er oppstått ved transaksjoner mellom selskaper i konsernet er eliminert.

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.

Virksomhetskjøp

Oppkjøp av datterselskaper som tilfredsstillir kravene til en virksomhetssammenslutning, blir regnskapsført i samsvar med oppkjøpsmetoden. Ved kjøp av virksomhet balanseføres alle overtatte eiendeler og gjeld til virkelig verdi i åpningsbalansen i konsernet. Ikke-kontrollerende eierinteresser beregnes til de ikke-kontrollerende eierinteressenes andel av identifiserbare eiendeler og gjeld eller til virkelig verdi. Ved trinnvise oppkjøp måles tidligere eierandeler til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet, og eventuelle tilknyttede gevinster eller tap innregnes i resultatet.

Goodwill beregnes som summen av vederlaget og regnskapsført verdi av ikke-kontrollerende eierinteresse og virkelig verdi av tidligere eide eierandeler, med fradrag for nettoverdien av identifiserbare eiendeler og forpliktelser beregnet på overtakelsestidspunktet. Goodwill avskrives ikke, men testes minst årlig for verdifall. Dersom virkelig verdi av netto eiendeler i virksomhetssammenslutningen overstiger vederlaget (negativ goodwill) inntektsføres differansen umiddelbart på oppkjøpstidspunktet.

Eiendelskjøp

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.

Tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter

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

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

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

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

Prinsipper for inntektsføring

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

Leieinntekter

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

Driftsinntekter fra kontrakter med kunder

Innregning av inntekter reflekterer overføring av varer eller tjenester til kunden, på det tidspunktet kunden oppnår kontroll over en vare eller tjeneste, og dermed har muligheten til å bestemme bruken av og kan motta fordelene fra varen eller tjenesten.

Driftsinntekter fra kontrakter med kunder innregnes med det beløp som reflekterer hva konsernet forventer å motta for varen eller tjenesten. Konsernet har konkludert med at det er 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 representere frittstående salgspriser. Variable vederlag medtas i transaksjonsprisen når det er svært sannsynlig at en betydelig reversering av innregnede inntekter ikke vil finne sted når usikkerheten knyttet til det variable vederlaget opphører.

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

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

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

Inntekter fra varer som leveres på et bestemt tidspunkt:

- Inntekter solgte boliger
- Varesalg i hovedsak knyttet til såpeproduksjon

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

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

Agent- prinsippal vurdering

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

Offentlige tilskudd

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

Varer og varekostnader

Varer, herunder råvarer, egentilvirkede ferdigvarer og varer for videresalg regnskapsføres til det laveste av anskaffelseskost og netto salgspris. Netto salgspris er estimert salgspris ved ordinær drift fratrukket estimerte utgifter til ferdigstilling, markedsføring og distribusjon. Anskaffelseskost tilordnes ved bruk av FIFO metoden og inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende tilstand og plassering. Egentilvirkede varer inkluderer variable kostnader og faste

kostnader som kan allokteres basert på normal kapasitetsutnyttelse. Varekostnader regnskapsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

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

Driftskostnader

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

Lånekostnader

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

Avsetninger

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

Investeringseiendom

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

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

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

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

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

Varige driftsmidler

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

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

Konsernet som leietaker

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

Innregning av leieavtaler og innregningsunntak

På iverksettelsestidspunktet for en leieavtale innregner konsernet en leieforpliktelse og en tilsvarende bruksretteiendel for alle sine leieavtaler, med unntak av kortsiktige leieavtaler og eiendeler med lav verdi. For disse leieavtalene innregner konsernet leiebetalinger 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.

Konsernet klassifiserer sine finansielle eiendeler i følgende kategorier:

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

Finansielle eiendeler målt til amortisert kost

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

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

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

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

Egenkapitalinstrumenter målt til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet

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

Finansielle eiendeler til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet

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

Avsetninger for tap på finansielle eiendeler

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

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

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

Finansielle forpliktelser

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

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

Lån og forpliktelser

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

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

Fraregning av finansielle forpliktelser

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

Omregningsdifferanser

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

Utbytte

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

Skattekostnad

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

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

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

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

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

Innskuddsbasert pensjonsordning

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

Kontantstrømoppstilling

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

Hendelser etter balansedagen

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

ENDRINGER I STANDARDER OG FORTOLKNINGER MED FREMTIDIG IKRAFTTREDELSE

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

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	Investerings eiendom
Note 14	Finansielle anleggsmidler
Note 15	Varer
Note 16	Kundefordringer og andre fordringer
Note 17	Bankinnskudd
Note 18	Finansiell risikostyring
Note 19	Rente- og valutaderivater
Note 20	Kapitalstruktur og egenkapital
Note 21	Klassifisering og måling av finansielle eiendeler og finansielle forpliktelser
Note 22	Kortsiktig og langsiktig gjeld
Note 23	Avstemming av forpliktelser fra finansieringsaktiviteter
Note 24	Forfallsstruktur finansielle forpliktelser
Note 25	Skatt
Note 26	Aksjekapital og aksjonærinformasjon
Note 27	Nærstående parter
Note 28	Leieavtaler
Note 29	Betingede forpliktelser
Note 30	Offentlige tilskudd og leiereduksjoner
Note 31	Vesentlige regnskapestimater og skjønsmessige vurderinger
Note 32	Hendelser etter balansedagen

Note 1 Datterselskaper (DS)

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

Note 1 Datterselskaper (DS) (forts.)

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Eierandel/ stemmerett
				2022	2021
Thon Eiendomsservice AS	Øvrige	1984	Oslo	100 %	100 %
Thon Eiendomsdrift AS	Eiendom	1985	Oslo	100 %	100 %
Thon Flex AS	Eiendom	2018	Oslo	100 %	100 %
Thon Gardermoen AS	Hotelldrift	2006	Oslo	100 %	100 %
Thon Gjenbruk AS	Øvrige	2020	Oslo	100 %	100 %
Thon Hotellbygg AS	Eiendom	1990	Oslo	100 %	100 %
Thon Hotels AB	Hotelldrift	2007	Sverige	100 %	100 %
Thon Hotels AS	Hotelldrift	2005	Oslo	100 %	100 %
Thon Hotels Salg AS	Hotelldrift	2015	Oslo	100 %	100 %
Thon Hotelleiendom Bergen AS	Eiendom	2021	Bergen	100 %	100 %
Thon Netherland Holding BV	Hotelldrift/Eiendom	1994	Nederland	100 %	100 %
Thon Nordlys AS	Hotelldrift	2004	Oslo	100 %	100 %
Thon Property AB	Eiendom	2014	Sverige	100 %	100 %
Thon Ski AS	Eiendom	1993	Oslo	100 %	100 %
Thon Stanhope SA	Hotelldrift/Eiendom	1995	Belgia	100 %	100 %
Thon Sverige AB	Eiendom	2004	Sverige	100 %	100 %
Thon Eiendomsprosjekt AS	Øvrige	2019	Oslo	100 %	100 %
Thon Vica AS	Eiendom	2008	Oslo	100 %	100 %
Thongård AS	Eiendom	1988	Oslo	100 %	100 %
Torget 4 Molde AS ²⁾	Eiendom	2022	Molde	90 %	27 %
Time Park AS	Øvrige	2007	Oslo	100 %	100 %
Torp Handel Fastighets AB	Eiendom	2015	Sverige	100 %	100 %
Torval AS	Hotelldrift	1997	Oslo	100 %	100 %
Töckfors Shopping Center AB	Eiendom	2004	Sverige	100 %	100 %
Unger Fabrikker AS	Øvrige	1991	Oslo	100 %	100 %
Vats AS	Eiendom	2007	Oslo	100 %	100 %
Vestre Strandgate 36 ANS	Eiendom	2008	Kristiansand	100 %	100 %
Vidda AS	Hotelldrift	2004	Oslo	100 %	100 %
Youngstorget 3 AS	Eiendom	1997	Oslo	100 %	100 %
Ämte Fastighetsaktiebolag	Eiendom	2006	Sverige	100 %	100 %
Østerås Kjøpesenter AS	Eiendom	2014	Oslo	100 %	100 %
Østerås Tomteselskap AS	Eiendom	2014	Oslo	100 %	100 %
Årø Næringspark AS ²⁾	Eiendom	2022	Molde	90 %	27 %

¹⁾ Selskapene er kjøpt i 2022, viser til note 5

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

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 2022	Eierandel/ stemmerett 2021
A9 Palékaia AS	Eiendom	2013	Oslo	50 %	50 %
Angvik Ekornes Eiendom AS ¹⁾	Eiendom	2022	Molde	50 %	0 %
Linne Hotel AS	Hotelldrift	2007	Oslo	50 %	50 %
Morast Fastighets AB	Eiendom	2012	Sverige	50 %	50 %
Statsråd Mathiesensvei 10 AS	Eiendom	2010	Oslo	50 %	50 %
Statsråd Mathiesensvei 8 AS	Eiendom	2010	Oslo	50 %	50 %
Storsenter Bingodrift AS	Øvrige	2005	Oslo	50 %	50 %
TOL eiendom AS	Eiendom	2013	Oslo	50 %	50 %
Vestheimgaten 2 AS	Eiendom	2005	Oslo	50 %	50 %
Vettre Hotell Drift AS	Hotelldrift	2000	Oslo	50 %	50 %
Vettre Hotell Eiendom AS	Eiendom	2000	Oslo	50 %	50 %
Vårsøg Hotell Eiendom AS	Eiendom	2015	Oslo	50 %	50 %
Turufjell AS	Eiendom	2017	Flå	50 %	50 %
Turufjell Drift AS	Eiendom	2018	Flå	50 %	50 %
Turutunet AS	Eiendom	2019	Flå	50 %	50 %
Gotaas Utvikling AS	Eiendom	2021	Jessheim	50 %	50 %

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

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

	100 % av vesentlige FKV-er			Konsernets andel i felleskontrollert virksomhet				Sum
	Vettre Hotell-eiendom AS	A9 Palékaia AS	Morast Fastigheter AB	Vettre Hotell-eiendom AS	A9 Palékaia AS	Morast Fastigheter AB	Øvrige selskaper	
2022								
Driftsinntekter	156	136	42	78	68	21	117	284
Verdiendring inv.eiendom	-	-27	22	-	-13	11	-6	-8
Verdiendring finansielle instr.	12	24	-	6	12	-	-	18
Kostnader	-152	-68	-16	-76	-34	-8	-94	-212
Skattekostnad	-4	-14	-10	-2	-7	-5	-4	-18
Resultat	12	50	38	6	25	19	12	62
Investeringseiendom	-0	3 275	558	-0	1 637	279	190	2 107
Eierbenyttet eiendom	544	-	-	272	-	-	-	272
Øvrige eiendeler	83	168	58	41	84	29	165	320
Sum eiendeler	626	3 443	616	313	1 721	308	355	2 698
Egenkapital	102	1 511	332	51	756	166	224	1 198
Langsiktig gjeld	499	1 900	256	250	950	128	67	1 394
Kortsiktig gjeld	25	31	27	13	16	14	64	106
Sum egenkapital og gjeld	626	3 443	616	313	1 721	308	355	2 698
Mottatt utbytte fra FKV på totalt 56 millioner kroner i 2022.								
2021								
Driftsinntekter	113	128	40	56	64	20	136	276
Verdiendring inv.eiendom	-	390	45	-	195	22	2	219
Verdiendring finansielle instr.	3	10	-	1	5	-	-	7
Kostnader	-111	-55	-5	-55	-28	-3	-84	-169
Skattekostnad	-1	-104	-17	-1	-52	-9	-12	-73
Resultat	3	369	62	2	185	31	42	260
Investeringseiendom	-0	3 299	549	-0	1 650	275	199	2 124
Eierbenyttet eiendom	550	-	-	275	-	-	-	275
Øvrige eiendeler	77	138	63	38	69	32	135	274
Sum eiendeler	627	3 437	613	313	1 718	306	334	2 672
Egenkapital	90	1 499	324	45	749	162	238	1 194
Langsiktig gjeld	516	1 909	265	258	955	133	62	1 407
Kortstiktig gjeld	21	29	23	11	14	11	35	71
Sum egenkapital og gjeld	627	3 437	613	313	1 718	306	334	2 672
Mottatt utbytte fra FKV på totalt 17 millioner kroner i 2021.								

Note 3 Tilknyttede selskaper (TS)

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2022	Eierandel/ stemmerett 2021
Angvik Eiendom AS	Eiendom	2015	Molde	24 %	24 %
Angvik Gruppen AS ¹⁾	Eiendom	2022	Molde	20 %	0 %
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 %
Deutsche Pfandlotterie GmbH	Øvrige	2014	Tyskland	33 %	33 %
Kron & Mynt AS	Øvrige	2015	Drammen	33 %	33 %
Molde Eiendomsinvest AS ¹⁾	Eiendom	2022	Molde	25 %	0 %
Molde Utvikling AS ¹⁾	Eiendom	2022	Molde	33 %	0 %
Pettersonhjørnet ¹⁾	Eiendom	2022	Molde	20 %	0 %

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

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

	100 % av vesentlige TS-er		Konsernets andel i tilknyttede selskaper			
	Molde Eiendoms- invest AS	Berlin Property Invest 2 AS	Molde Eiendoms- invest AS	Berlin Property Invest 2 AS	Andre tilknyttede selskaper	Sum
2022						
Driftsinntekter	43	5	11	2	52	64
Verdiendring inv.eiendom	-12	-24	-3	-8	0	-11
Kostnader	-9	-19	-2	-6	-48	-57
Skattekostnad	-5	7	-1	2	-1	0
Resultat	17	-31	4	-10	3	-3
Investeringseiendom	353	252	88	80	15	184
Øvrige eiendeler	160	30	40	10	9	59
Sum eiendeler	513	282	128	90	25	243
Egenkapital	140	200	35	64	14	113
Langsiktig gjeld	341	49	85	16	4	105
Kortstiktig gjeld	31	32	8	10	6	24
Sum egenkapital og gjeld	513	282	128	90	25	243

Mottatt utbytte fra TS på totalt 5 millioner kroner i 2022.

	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
2021						
Driftsinntekter	33	6	9	2	39	49
Verdiendring inv.eiendom	-7	-65	-2	-21	-1	-24
Kostnader	-20	0	-5	0	-38	-43
Skattekostnad	-1	11	-0	4	0	3
Resultat	4	-48	1	-15	-0	-14
Investeringseiendom	551	294	148	94	1	243
Øvrige eiendeler	200	49	54	16	5	75
Sum eiendeler	751	342	202	109	7	318
Egenkapital	260	232	70	74	-0	144
Langsiktig gjeld	475	74	128	24	1	152
Kortstiktig gjeld	16	36	4	12	6	22
Sum egenkapital og gjeld	751	342	202	109	7	318

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

Note 4 Balanseførte verdier felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper

	2022	2021
Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter	1 198	1 194
Konsernets andel av egenkapitalen i tilknyttede selskaper	113	144
Balanseført verdi 31.12.	1 310	1 338
Balanseført verdi 01.01.	1 338	983
Konsernets andel resultater i felleskontrollerte virksomheter	62	260
Konsernets andel resultater i tilknyttede selskaper	-3	-14
Mottatt utbytte fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	-62	-24
Tilgang/avgang selskaper	-29	137
Andre endringer	4	-4
Balanseført verdi 31.12.	1 310	1 338
Konsernets andel av resultatet i felleskontrollerte virksomheter	62	260
Konsernets andel av resultatet i tilknyttede selskaper	-3	-14
Konsernets andel av resultatet	60	246

Note 5 Oppkjøp**Eiendelskjøp****2022**

Følgende oppkjøp av datterselskaper er foretatt:

Navn	Virksomhet	Eierandel/ stemmerett	Kommune	Dato for overtagelse	Anskaffelses- kost	Driftsinntekt innregnet	Resultat innregnet
Sameiet Karl Johansgt 2	Eiendom	100 %	Oslo	15.12.2022	141	7	30
Sum oppkjøp					141	7	30

	Bokførte verdier i selskapene	Merverdi ved oppkjøp	Balanseførte verdier
Anleggsmidler	1	139	140
Omløpsmidler	1		1
Bankinnskudd	1		1
Kortsiktig gjeld	1		1
Netto identifiserbare eiendeler og gjeld	2	139	141
Vederlag		141	
Bankinnskudd overdratt		1	
Netto utgående kontantstrømmer		140	

2021

Følgende oppkjøp av datterselskaper er foretatt:

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

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

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

Note 5 Oppkjøp (forts.)

Virksomhetskjøp

Angvik Areal konsern

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

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

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

Allokering av mindreverdien knyttet til oppkjøpet fordeler seg slik:

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

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

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

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

Amfi Drift konsern

Amfi Drift AS med datterselskapene Amfi Kreativ AS og Amfi Drift Storebrand AS ble kjøpt 1. april 2022 fra søsterkonsernet Olav Thon Eiendomsselskap ASA, for 191 millioner kroner. Salget er gjennomført for å samle driften av konsernets eiendomsportefølje. Thon Holding AS forvalter fra før en vesentlig del av konsernets eiendomsportefølje og ivaretar den overordnede ledelse av forvaltningen.

Kjøpet resulterte i en merverdi i Thon Holding på 69 millioner kroner. Konsernets vurdering er at merverdien knytter seg til forvaltningskontraktene, og innregnes derfor som immaterielle eiendeler med avskrivning over 6 år. Kjøp av virksomheten har utover dette ingen betydelig effekt på balanse eller fremtidig resultat for Thon Holding konsern.

Note 6 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder

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

	2022	2021
Losjiinntekter	2 503	1 319
Inntekt solgte boliger (se note 7)	443	926
Inntekter fra hotell- og restaurantvirksomhet	894	547
Varesalg industri	874	731
Varesalg øvrig	505	428
Sum varesalg	2 717	2 631
Forvaltningshonorarer	263	200
Eiendomsrelaterte inntekter (felleskostnader, viderebelastet leietaker)	379	304
Øvrige driftsinntekter	564	419
Sum andre driftsinntekter	1 206	924

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.

Eiendomsrelaterte inntekter

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

Konsernets vurdering er at tjenestene/elementene som dekkes av felleskostnader inngår som en samlet levering av en driftstjeneste som avtalt i kontrakten. Tjenesten er vurdert å være en serie av uavhengige tjenester til leietaker som har samme karakteristika og overføringsmønster. Overføring av tjenesten markedsføringsbidrag er spesifisert i eget avsnitt i avtalen og i vedlegget, og anses som adskilt fra de andre tjenestene i kontrakten.

Inntekter fra viderebelastning av felleskostnader og salg av markedsføringsbidrag faktureres a-konto per leietaker basert på estimat/avregning fra året før.

Transaksjonsprisen er variabel. Inntektsføring foretas basert på a-konto faktureringen da dette anses å være beste estimat på det variable vederlaget, og det er lite sannsynlig med en vesentlig reversering av a-kontofaktureringen. Inntektsføringen skjer over tid siden leietaker mottar tjenestene i løpende leveranseforpliktelser, og forbruker disse simultant, ved at tjenestene direkte berører det leide lokalet eller tilhørende fellesarealer.

Øvrige inntekter

Inntekter fra konsernets øvrige virksomhetsområder består av:

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

Resterende leveringsforpliktelser

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

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

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

Note 7 Salg av boliger

	2022	2021
Inntekter solgte boliger	443	926
Kostnader solgte boliger	-383	-700
Netto inntekt	60	226
Balansførte tilvirkningskostnader som varer (se note 15)	568	546

Note 8 Lønnskostnader

	2022	2021
Lønninger	1 405	999
Arbeidsgiveravgift	218	150
Pensjonskostnader	59	42
Andre ytelser	45	25
Viderefakturert	-68	-42
Sum	1 660	1 175
Antall årsverk	2 411	1 997

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):				2022*	2021
	01.jan- 15.mars	16.mars- 16.sept	17.sept- 31.des	01.jan- 31.des	
Lønn	440	1 621	880	2 941	2 118
Pensjon	64	151	62	276	310
Annen godtgjørelse	33	97	55	185	188
Godtgjørelse til styret (i hele tusen kroner):				-	-

*Administrerende direktør er endret i løpet av 2022, som spesifisert i tabellen over.

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		2022	2021
(kostnadsførte beløp i hele tusen kroner, ekskl. mva.)	Lovpålagt revisjon	4 123	3 986
	Andre attestasjonstjenester	552	1 391
	Skatterådgivning	12	4
	Andre tjenester utenfor revisjon	579	381
	Sum	5 266	5 762

Note 9 Andre driftskostnader

	2022	2021
Vedlikeholdskostnader	381	244
Fremmedytelser	679	466
Felleskostnader (viderebelastet leietaker)	372	309
Felleskostnader (utleiers andel)	80	56
Leiekostnader	59	43
Energikostnader	252	149
Andre driftskostnader	762	549
Sum	2 584	1 815

Note 10 Finansinntekter og finanskostnader

	2022	2021
Renteinntekter	26	5
Valutagevinst	-0	45
Utbytte	56	43
Gevinst ved avhendelse aksjer	0	5
Andre finansinntekter	4	0
Sum finansinntekter	86	99

Rentekostnader obligasjonslån (regnskapsført til amortisert kost)	71	61
Rentekostnader sertifikatlån (regnskapsført til amortisert kost)	9	2
Rentekostnader derivater (regnskapsført til virkelig verdi)	55	109
Annen rentekostnad (regnskapsført til amortisert kost)	250	145
Rentekostnader leieforpliktelser (se note 28)	44	48
Valutatap	4	-0
Andre finanskostnader	17	4
Sum finanskostnader	450	369

Valutaposter

Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta (ført over OCI)	97	-301
Valutakurseffekter bankbeholdninger	7	-7
Øvrige valutaposter	-11	51
Sum valutaeffekter	92	-256

Note 11 Verdiendring finansielle instrumenter

	2022	2021
Verdiendring rente- og valutaderivater	359	532
Verdiendring aksjeinvesteringer	-179	102
Sum	180	634

Note 12 Varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer

2022	Eierbenyttede eiendommer*	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.2022	14 971	253	3 825	19 049
Tilgang	368	125	365	858
Avgang	-228	-	-10	-238
Omregningsdifferanser	183	-0	24	206
Anskaffelseskost per 31.12.2022	15 294	377	4 203	19 875
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2022	-1 919	-237	-3 031	-5 187
Omregningsdifferanser	-44	0	-22	-67
Balanseført verdi per 31.12.2022	13 331	141	1 150	14 622
Årets avskrivninger	-384	-51	-272	-707
Årets nedskrivninger	-16	-1	-3	-19
Sum av- og nedskrivninger varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer	-400	-53	-274	-727
Avskrivninger rett til bruk eiendeler, se note 28				-123
Sum av- og nedskrivninger i resultatet				-850
Balanseført verdi av varige driftsmidler pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 24)	6 532	-	-	6 532
Økonomisk levetid	10 - 100 år	5 - 10 år	3 - 10 år	
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

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

Note 12 Varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer (forts.)

2021	Eierbenyttede eiendommer	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.2021	14 658	217	3 386	18 260
Tilgang	1 080	37	519	1 637
Avgang	-212	-1	-30	-244
Omregningsdifferanser	-165	-0	-49	-214
Anskaffelseskost per 31.12.2021	15 361	253	3 825	19 439
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2021	-1 920	-177	-2 686	-4 783
Omregningsdifferanser	31	0	-36	-5
Balanseført verdi per 31.12.2021	13 472	76	1 103	14 651
Årets avskrivninger	-284	-44	-267	-594
Årets nedskrivninger	-0	-	-	-0
Sum av- og nedskrivninger varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer	-284	-44	-267	-595
Avskrivninger rett til bruk eiendeler, se note 28				-119
Sum av- og nedskrivninger i resultatet				-713
Balanseført verdi av varige driftsmidler pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 24)	5 660	-	-	5 660
Økonomisk levetid	10 - 100 år	5 - 10 år	3 - 10 år	
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

Note 13 Investeringseiendom

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

Fremtidige leieinnbetalinger:	Disse estimeres basert på faktisk lokasjon, type og tilstand på den aktuelle bygningen. 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. Der det finnes sammenliknbare referansetransaksjoner tas det utgangspunkt i disse i vurdering av eiendommens avkastningskrav.
Estimert ledighet:	Denne fastsettes med utgangspunkt i faktiske markedsforhold og forventede markedsforhold ved utgangen av eksisterende leieavtaler.
Eierkostnader:	Eierkostnader estimeres basert på gjennomsnittlig årlige estimerte vedlikeholdskostnader og eierkostnader over den økonomiske levetiden.

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

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

Note 13 Investeringseiendom (forts.)

Oversikt bevegelser	2022	2021
Virkelig verdi ved inngangen av året	35 313	33 478
Tilgang:		
- Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	540	740
- Kjøp av selskaper	815	123
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi	-398	1 473
Valutaeffekter	-178	-446
Overføringer til/fra eierbenyttet eiendom	356	-82
Andre endringer	2	27
Virkelig verdi ved utgangen av året	36 451	35 313
Balanseført verdi av investeringseiendom som er pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 24)	18 211	15 228

Oversikt input til verdsettelse	2022	2021
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Antall kvadratmeter	915 255	867 254
Faktisk leie per kvm (intervall)	500 - 14 000	500-15 000
Faktisk leie per kvm (snitt)	1 952	1 874
Lengde på eksisterende leiekontrakter (intervall)	1-15 år	1-15 år
Gjenværende lengde på eksisterende leiekontrakter (snitt)	4,2 år	4,3 år
Markedsleie per kvm (intervall)	500 - 14 000	500-15 000
Markedsleie per kvm (snitt)	2 069	2 024
Forventet prisstigning	2,2 %	2,0 %
Faktisk ledighet	5,2 %	6,2 %
Avkastningskrav (intervall)	3,1 %-8,45 %	3,1 %-7,9 %
Avkastningskrav (snitt)	4,69 %	4,46 %

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

Avkastningskrav	Leienivå		
	- 10%	Uendret	+ 10%
- 1,0 %-poeng	41 486	45 931	50 376
- 0,5 %-poeng	36 711	40 625	44 540
Uendret	32 954	36 451	39 948
+ 0,5 %-poeng	29 921	33 081	36 241
+ 1,0 %-poeng	27 421	30 304	33 186

Note 14 Finansielle anleggsmidler

	2022	2021
Investering i aksjer	1 502	1 669
Lån til FKV og TS	7	3
Andre fordringer	69	57
Sum	1 579	1 728

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

Note 15 Varer

	2022	2021
Råvarer	113	81
Egentilvirkede ferdigvarer	120	85
Varer for videresalg	89	67
Boliger under bygging	568	546
Sum	889	780

Note 16 Kundefordringer og andre fordringer

	2022	2021
Kundefordringer	955	812
Andre kortsiktige fordringer	437	755
Sum	1 393	1 567
Avsetning til forventet kredittap	-42	-48
Sum	1 351	1 519

Aldersfordelte kundefordringer

Ikke forfalt	792	617
0-30	101	114
31-60	17	16
61-90	8	8
Over 90 dager	37	57
Sum	955	812

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

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

Konsernet har ikke kontraktseiendeler per 31.12.2022

Note 17 Bankinnskudd

	2022	2021
Bankinnskudd	1 073	256
Bundne midler	1	1
Sum	1 074	257

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 husleiedeposittum eller betalingsgarantier fra banker med høy kredittverdighet. Konsernet har de senere år hatt relativt lave tap på leiekraft, og risikoen for at konsernet skal bli påført betydelige tap som følge av konkurser blant leietakerne, vurderes som moderat. Konsernet økte i pandemien avsetningen til tap som følge av usikkerhet rundt konsernets leietakere som ble rammet av koronapandemien. Konsernet vurderer at det i første halvdel av 2023 er noe usikkerhet knyttet til utviklingen for noen av konsernets leietakere pga usikre markedsforhold. Realiserte tap har ikke økt vesentlig gjennom året, og konsernet vurderer at oppnådde leieinntekter i 2022 tilsier at betalingsevnen til leietakerne totalt sett vil opprettholdes. De senere år har husleietap utgjort under 0,5 % av konsernets leieinntekter. 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 kredittammer i store nordiske finansinstitusjoner, og en betydelig portefølje av ubelånte eiendommer. Styret har fastsatt målsettinger for konsernets likviditetsreserver som både skal sikre finansiell handlefrihet til å kunne utnytte investeringsmuligheter raskt, og å bidra til å redusere den finansielle risikoen vesentlig. Konsernets målsetting er at likviditetsreserven skal kunne dekke 100 % av gjeldsforfall de neste 12 månedene. Per 31.12.22 er denne målsettingen oppfylt. Det foreligger finansielle covenantskrav (låneforutsetninger) i noen av konsernets banklåneavtaler knyttet til egenkapitalandel, rentedeckningsgrad, og belåningsgrad. Per 31.12.22 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.

Det vises til note 24.

Renterisiko

Med renterisiko menes risiko for endringer i konsernets kontantstrøm, resultat eller egenkapital som følge av endringer i det kort- og langsiktige rentemarkedet. Risikoen styres blant annet ved å ha en betydelig andel langsiktig rentebinding. Styret fastsetter bl.a. målsettinger for andel fastrente, renteposisjoner og renteprofil, som rapporteres til styret på jevnlig basis. Konsernets målsetting er at fastrenteandelen skal være betydelig, og normalt ligge mellom 40 % og 60 % av konsernets rentebærende gjeld. Rentesikringen i konsernet foretas normalt ved bruk av finansielle instrumenter på porteføljenivå. Per 31.12.22 utgjorde andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) 40 %, og gjenværende løpetid på porteføljen av renteinstrumenter var 5,5 år. De siste 10 år har andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) variert mellom 40 % og 66 %, og gjenværende løpetid på porteføljen av renteinstrumenter har variert mellom 5,5 og 9 år.

For den delen av gjeldsporteføljen med kortsiktig rentebinding, reduseres dessuten renterisikoen ytterligere ved at tidspunktene for renteregulering balanseres.

Note 18 Finansiell risikostyring (forts.)**Sensitivitet**

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

	Sensitivitet rentekostnader (før økonomisk sikring) 3 mnd NIBOR/STIBOR		Sensitivitet løpende rentekostnader rentederivater 3 mnd NIBOR/STIBOR		Sensitivitet netto rentekostnader (hensyntatt økonomisk sikring) 3 mnd NIBOR/STIBOR	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Balanseført verdi	-12 289	-12 022	-58	-430	-12 289	-12 022
Fastrenteandel					41 %	45 %
Endring basispunkter						
+25	-31	-30	18	13	-13	-17
+50	-61	-60	36	27	-25	-33
+100	-123	-120	72	54	-51	-67
+200	-246	-240	144	107	-102	-133

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

	Sensitivitet rentekostnader (før økonomisk sikring) 3 mnd NIBOR/STIBOR		Sensitivitet virkelig verdi rentederivater 5 års swaprenter		Sum resultateffekt	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Balanseført verdi	-12 289	-12 022	-58	-430	-12 289	-12 022
Fastrenteandel	41 %	45 %				
Endring basispunkter						
+25	-31	-30	58	71	27	41
+50	-61	-60	116	141	55	81
+100	-123	-120	228	278	105	158
+200	-246	-240	445	540	199	300

Valutarisiko

Konsernet har økonomisk risiko knyttet til omregning av utenlandske datterselskaper til presentasjonsvaluta. Sensitiviteten på netto eksponering i valuta er ikke vurdert som 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.
Renteswapavtale med fremtidig start:	Renteswapavtale med et avtalt fremtidig starttidspunkt.
Rente- og valutaswapavtale:	Renteswapavtale, men hvor rentebetingelsene avtales i ulik valuta og hvor vekslingskurs for hovedstol ved start og utløp av avtale blir fastsatt ved inngåelse.
Valutaterminkontrakt:	Avtale om kjøp eller salg av et valutabeløp på et fremtidig tidspunkt.

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

	2022	2021
Virkelig verdi 01.01.	-389	-929
Virkelig verdi 31.12.	-28	-389
Omregningsdifferanser	2	8
Verdiendring i året	359	532

Under følger et sammendrag over konsernets renteswapavtaler.

Instrumenter per 31.12.2022	Utløpsår	Kontraktbeløp (hovedstol)	Snittrente
Renteswapavtaler			
	Betaler fast - mottar flytende:		
	2023	30	2,48 % **
	2024	2 300	3,84 %
	2027	169	0,86 %
	2027	500	0,21 % *
	2028	400	3,94 %
	2029	1 076	3,99 %
	2029	700	2,56 % *
	2031	250	2,35 % *
	Betaler flytende - mottar fast:		
	2027	700	2,86 %
Renteswapavtale med fremtidig start			
	Betaler fast - mottar flytende:		
	2024 - 2027	700	0,84 %
	2024 - 2029	500	1,50 %
Rente- og valutaswapavtaler			
	Mottar rente i NOK - betaler rente i EUR:		
	2023	100 3m nibor/euribor**	
	2024	100 3m nibor/euribor**	
Valutaterminkontrakter			
	2023	850	*
	2023	85	**
Sum markedsverdi konsern			-28

Note 19 Rente- og valutaderivater (forts.)

Instrumenter per 31.12.2021	Utløpsår	Kontraktbeløp (hovedstol)	Snittrente
Renteswapavtaler	Betaler fast - mottar flytende:		
	2023	30	2,48 % **
	2024	2 300	3,84 %
	2027	500	0,21 % *
	2028	400	3,94 %
	2029	950	4,33 %
	2029	700	2,56 % *
	2031	250	2,35 % *
	Betaler flytende - mottar fast:		
	2027	700	2,86 %
Forward renteswapavtale	Betaler fast - mottar flytende:		
	2024-2027	700	0,84 %
	2024-2029	500	1,50 %
Rente- og valutaswapavtaler	Mottar rente i NOK - betaler rente i EUR:		
	2022	50 3m nibor/euribor**	
	2023	100 3m nibor/euribor**	
	2024	100 3m nibor/euribor**	
Valutaterminkontrakter	2022	1 400	*
	2022	65	**
	Sum markedsverdi konsern		
			-389

* Svenske kroner (SEK)

** Euro (EUR)

Note 20 Kapitalstruktur og egenkapital

Konsernet opererer i en kapitalintensiv bransje, hvor valg av finansiell strategi er av stor betydning. Konsernets mål knyttet til kapitalforvaltning er å trygge selskapets drift, sikre avkastning for eier og å opprettholde en god kapitalstruktur for å redusere kapitalkostnadene, dempe konsernets finansielle risiko og å sikre finansiell handlefrihet. Et bærende element er målsettingen om å opprettholde en solid finansiell posisjon, kjennetegnet ved en høy egenkapitalandel og betydelige langsiktige likviditetsreserver. Et sentralt nøkkeltall er gjeldsgrad, definert som netto rentebærende gjeld dividert på egenkapitalen pluss netto rentebærende gjeld.

Netto rentebærende gjeld er definert som rentebærende gjeld (kortsiktig og langsiktig) minus bankinnskudd.

Egenkapitalen omfatter majoritetens egenkapital, innskutt og opptjent. Konsernets gjeldsgrad bør normalt ikke overstige 50%.

Per 31.12.2022 var beregnet gjeldsgrad 24 %.

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

	2022	2021
Rentebærende gjeld	12 289	12 022
Bankinnskudd	-1 074	-257
Netto rentebærende gjeld	11 215	11 765
Egenkapital tilordnet aksjonærer i morselskapet	34 596	33 510
Sum egenkapital og netto gjeld	45 811	45 275
Gjeldsgrad	24 %	26 %

Note 21 Klassifisering og måling av finansielle eiendeler og finansielle forpliktelser

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

31.12.2022	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Finansielle instrumenter til amortisert kost	Sum balanseført verdi	Sum virkelig verdi	Verdsettelsesnivå
Eiendeler					
Finansielle anleggsmidler	1 502	76	1 579	1 579	1,3
Kundefordringer og andre fordringer		1 351	1 351	1 351	3
Bankinnskudd		1 074	1 074	1 074	3
Sum finansielle eiendeler	1 502	2 501	4 003	4 003	
Forpliktelser					
Obligasjonslån		2 046	2 046	1 966	1
Sertifikatlån		-	-	0	3
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 044	8 044	7 997	3
Leverandørgjeld og annen gjeld		4 496	4 496	4 496	3
Rente- og valutaderivater	28		28	28	2
Sum finansielle forpliktelser	28	14 586	14 615	14 487	
Verdsettelsesnivå 1 (netto)	1 502	-2 046	-544		
Verdsettelsesnivå 2 (netto)	-28		-28		
Verdsettelsesnivå 3 (netto)	-	-10 040	-10 040		

31.12.2021	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Finansielle instrumenter til amortisert kost	Sum balanseført verdi	Sum virkelig verdi	Verdsettelsesnivå
Eiendeler					
Finansielle anleggsmidler	1 669	59	1 728	1 729	1,3
Kundefordringer og andre fordringer		1 519	1 519	1 519	3
Bankinnskudd		257	257	257	3
Sum finansielle eiendeler	1 669	1 835	3 504	3 504	
Forpliktelser					
Obligasjonslån		3 350	3 350	3 368	1
Sertifikatlån		-	-	-	3
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 796	6 796	6 796	3
Leverandørgjeld og annen gjeld		3 603	3 603	3 603	3
Rente- og valutaderivater	389		389	389	2
Sum finansielle forpliktelser	389	13 749	14 138	14 157	
Verdsettelsesnivå 1 (netto)	1 669	-3 350	-1 681		
Verdsettelsesnivå 2 (netto)	-389		-389		
Verdsettelsesnivå 3 (netto)	-	-8 564	-8 564		

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 2022 slik at verdsettelsesmetoden har endret seg. Det er heller ingen overføringer mellom nivå 1 eller nivå 2 virkelig verdi målinger i 2022.

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

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

Virkelig verdi av finansielle instrumenter målt til amortisert kost i balansen

Utover ovennevnte finansielle eiendeler og gjeld som er balanseført til virkelig verdi er konsernets øvrige finansielle eiendeler og gjeld (finansielle instrumenter) balanseført til amortisert kost. Virkelig verdi av disse finansielle instrumentene som vist i tabellen over forventes å være tilnærmet lik bokført verdi (amortisert kost). Balanseført verdi av bankinnskudd er tilnærmet lik virkelig verdi på grunn av at disse instrumentene har kort 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 Kortsiktig og langsiktig gjeld

	2022			2021		
	Kortsiktig gjeld	Langsiktig gjeld	Sum	Kortsiktig gjeld	Langsiktig gjeld	Sum
Obligasjonslån ¹⁾	256	1 790	2 046	1 100	2 250	3 350
Sertifikatlån	-	-	0	-	-	0
Gjeld til kredittinstitusjoner ¹⁾	156	7 888	8 044	548	6 248	6 796
Annen rentebærende gjeld	2 199	-	2 199	1 875	-	1 875
Sum rentebærende gjeld¹⁾	2 611	9 678	12 289	3 524	8 498	12 022
Virkelig verdi rente- og valutaderivater (note 19)	22	6	28	103	286	389
Leverandørgjeld	572	-	572	531	-	531
Leieforpliktelse (note 28)	115	-	115	107	-	107
Påløpte renter	31	-	31	18	-	18
Skyldige offentlige avgifter	190	-	190	190	-	190
Annen gjeld	1 512	182	1 694	1 059	120	1 178
Sum ikke rentebærende gjeld	2 443	188	2 631	2 009	405	2 414

¹⁾ Vektet gjennomsnittlig rente per balansedag for konsernets rentebærende gjeld er 4,00 % (2,54), korrigert for inngåtte renteaftaler. Vektet gjennomsnittlig rentebindingsperiode 2,3 år (2,7).

Se note 18 for forklaring av konsernets finansielle risikostyring.

Note 23 Avstemming av forpliktelser fra finansieringsaktiviteter

	Langsiktig gjeld			Kortsiktig gjeld			Sum	
	Obligasjonslån	Gjeld kredittinstitusjoner og andre	Leieforpliktelser	Sertifikatlån	Obligasjonslån	Gjeld kredittinstitusjoner og andre		
Forpliktelser 01.01.2021	3 350	7 245	871	-	-	1 701	13 167	
Opptak av rentebærende gjeld	-	2 800	-	2 050	-	0	4 850 *	
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-	-3 100	-	-2 050	-	225	-4 925 *	
Endring leieforpliktelser	-	-	-42	-	-	-	-42	
Nedbetaling leieforpliktelser	-	-	-103	-	-	-	-103 *	
Reklassifisering fra lang til kort	-1 100	-498	-	-	1 100	498	0	
Valutakurseffekter og annet	-	-199	-	-	-	0	-199	
Forpliktelser 31.12.2021	Note 22	2 250	6 248	726	0	1 100	2 424	12 748
Opptak av rentebærende gjeld	-	-	3 377	-	1 000	806	5 183 *	
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-1 304	-2 455	-	-1 000	-	-70	-4 829 *	
Endring leieforpliktelser	-	-	46	-	-	-	46	
Nedbetaling leieforpliktelser	-	-	-113	-	-	-	-113 *	
Reklassifisering fra lang til kort	844	802	-	-	-844	-802	0	
Valutakurseffekter og annet	-	-83	-	-	-	-3	-86	
Forpliktelser 31.12.2022	Note 22	1 790	7 889	659	0	256	2 355	12 949

* Avstembart mot kontantstrømoppstillingen under finansieringsaktiviteter.

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

Note 24 Forfallsstruktur finansielle forpliktelser

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

Tabellen viser nominelle kontantstrømmer inkludert renter.

31.12.2022	Gjenværende periode						Sum
	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	
Finansielle forpliktelser							
Obligasjonslån	342	652	535	26	713	-	2 268
Sertifikatlån	-	-	-	-	-	-	-
Gjeld til kredittinstitusjoner	513	3 050	4 646	21	578	-	8 808
Annen rentebærende gjeld	2 208	-	-	-	-	-	2 208
Leverandørgjeld og annen gjeld	1	-	-	-	-	-65	-64
Rente- og valutaderivater (se note 19)	14	33	-16	-11	-1	1	20
Sum	3 078	3 735	5 165	36	1 290	-64	13 240

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

	2022	2021
Pantstillelser og garantier mv.		
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:		
Obligasjonslån	1 290	2 450
Sertifikatlån	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 016	6 767
Annen rentebærende gjeld	0	0
Sum	9 306	9 217

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler:

Eierbenyttet eiendom	6 532	5 660
Investerings eiendom	18 211	15 228

Note 25 Skatt

Utsatt skatt

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

Følgende beløp er blitt nettoført:

	2022	2021
Utsatt skatt	7 031	6 866
Utsatt skattefordel	-	-0
Netto utsatt skatt	7 031	6 866

Endring i balanseført utsatt skatt:	2022	2021
Balanseført verdi 01.01.	6 866	6 328
Resultatført i perioden	111	568
Skatt ikke ført mot resultat	-2	-30
Tilgang og avgang datterselskaper	26	-
Resultatført i utvidet resultat	30	-
Balanseført verdi 31.12.	7 032	6 866

Endring i balanseført netto utsatt skatt:

	Anleggs- midler	Virkelig verdi /gevinster	Finansielle instrumenter	Omløpsmidler	Avsetning for forpliktelser	Fremførbart underskudd	Sum
01.01.2021	1 332	5 407	-264	-43	-18	-85	6 328
Resultatført i perioden	479	4	67	2	2	15	568
Skatt ikke ført mot resultatet	-30						-30
Tilgang og avgang datterselskaper	-						-
31.12.2021	1 781	5 411	-197	-42	-17	-70	6 866
Resultatført i perioden	52	2	104	-24	-4	-19	111
Skatt ikke ført mot resultatet	-2						-2
Tilgang og avgang datterselskaper	26						26
Resultatført i utvidet resultat	30						30
31.12.2022	1 887	5 414	-93	-65	-21	-89	7 032

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

	2022	2021
Ved inngangen til året	-214	-214
Oppkjøp	139	-
Andre forskjeller	-132	-
Sum	-208	-214

Årets skattekostnad:

	2022	2021
Betalbar skatt	131	128
Endring i utsatt skatt	111	568
Årets totale skattekostnad	242	696

Anvendt skattesats 22 %

Avstemming mellom skattekostnad og resultat multiplisert med nominell skattesats

	2022	2021
Resultat før skattekostnad	1 121	3 318
Regnskapsmessig resultat multiplisert med nominell skattesats 22 %	247	730
Justert skattesats Sverige 20,6 %, Belgia 25 %, Nederland 25,8 %	3	3
Skatt på resultat av andeler i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	-13	-54
Skatt på andre endringer	5	18
Bokført skattekostnad	242	696
Effektiv skattesats	21,56 %	20,98 %

Note 26 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

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

	2022	2021
Aksjonærene i selskapet per 31.12.		
Olav Thon Gruppen AS, antall aksjer	300 125	300 125
Olav Thon Gruppen AS, eierandel	100 %	100 %
 (Beløp i hele kroner)		
Aksjekapital 01.01.	300 125 000	300 125 000
Endring i aksjekapitalen i året	-	-
Aksjekapital 31.12.	300 125 000	300 125 000

Note 27 Nærstående parter

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

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

Thon Holding er forretningsfører for søsterselskapet Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Gjennom avtalen sikres Olav Thon Eiendomsselskap ASA tilgang på Olav Thon Gruppen AS sine ressurser innen eiendomsforvaltning og generell forretningsdrift. Honoraret utgjør 4 % av brutto leieinntekter, med mulighet for tilleggsgodtgjørelse for eventuelle særskilte oppgaver forretningsfører pålegges. For 2022 utgjorde totalt honorar 154 millioner kroner (128).

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 2022 94 millioner kroner (82).

Viser til note 5 for beskrivelse av kjøpet av Amfi Drift AS fra søsterkonsernet Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

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

Konsernet har i hovedsak leieavtaler knyttet til hotellbygg i forbindelse med hotellvirksomheten. Utleier av hotellbygg knyttet til Thon Hotel Storo, Thon Hotel Oslofjord, Thon Hotel Munch og Thon Hotell Vika Atrium er selskaper innenfor Olav Thon 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	Lokaler			Øvrige		Sum
	Leie lokaler	hotellbygg	Parkering	leieavtaler		
Balanse 01.01.2021	102	726	89	16		933
Avskrivninger	-24	-82	-11	-1		-119
Tilgang	-	4	-	-		4
Øvrige justeringer	2	-42	0	0		-40
Balanse 31.12.2021	80	606	78	15		778
Avskrivninger	-24	-86	-12	-1		-123
Tilgang	14	-	2	-		16
Øvrige justeringer	-4	42	2	-3		37
Balanse 31.12.2022	66	562	70	11		709

Leieforpliktelser	2022	2021
Forfallsanalyse - kontraktuelle forpliktelser på udiskontert kontantstrøm		
Innen 1 år	152	148
Mellom 1 til 5 år	496	498
Mer enn 5 år	300	393
Sum udiskontert leieforpliktelse per 31.12.	949	1 039
Leieforpliktelse inkludert i balansen per 31.12.	774	833
Kortsiktig	Note 22	115
Langsiktig		659
		726
Beløp innregnet i resultatregnskapet		
Renter på leieforpliktelsen	44	48
Avskrivning av bruksretteieideler	123	119
Gevinst og tap knyttet til termineringer, nedskrivninger og andre endringer	-1	-2
Variable leiebetalinger som ikke er inkludert i beregningen av leieforpliktelsen	18	3
Tilleggsinformasjon		
Diskontert leieforpliktelse for forlengelsesopsjoner hvor utøvelse ikke er rimelig sikker	231	196
Vektet gjennomsnittlig marginal lånerente per 31.12.	5,49 %	5,50 %
Sum kontantstrøm betalt for leieavtaler	156	151

Leieavtaler hvor konsernet er utleier

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

Konsernet har kun operasjonelle leieavtaler i sin portefølje.

Forfallsanalyse - minimumsinntekt for leieavtaler på udiskontert kontantstrøm

	2022	2021
Innen 1 år	149	129
1-2 år	311	257
2-3 år	327	314
3-4 år	197	223
4-5 år	243	140
mer enn 5 år	1 363	1 259
Sum	2 590	2 323

Variable leiebetalinger som ikke avhenger av en indeks eller en rentesats utgjør 239 millioner kroner (153) i 2022.

Note 29 Betingede forpliktelser

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

Note 30 Offentlige tilskudd og leiereduksjoner**Offentlige tilskudd**

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

Leiereduksjoner

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

Note 31 Vesentlige regnskapestimater og skjønnsmessige vurderinger

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

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

For informasjon om investeringseiendommer henvises det til note 13.

Note 32 Hendelser etter balansedagen

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

**ÅRSREGNSKAP
FOR
THON HOLDING AS**

THON HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i tusen kroner	Note	2022	2021
Leieinntekter		1 316	1 231
Varesalg		4 581	1 512
Andre driftsinntekter	1	511 322	404 376
Driftsinntekter		517 219	407 119
Varekostnader		-3 776	-1 424
Lønnskostnader	2	-271 164	-226 410
Ordinære avskrivninger	3	-21 394	-21 225
Nedskrivninger	3	-2 746	0
Andre driftskostnader	2, 4	-235 440	-174 714
Driftskostnader		-534 520	-423 773
Driftsresultat		-17 301	-16 654
Finansinntekter	5	2 589 029	819 782
Finanskostnader	5	-767 000	-733 259
Verdiendring finansielle instrumenter	6, 7	-119 076	225 025
Netto finansposter		1 702 953	311 548
Resultat før skattekostnad		1 685 652	294 894
Skattekostnad	8	25 794	-51 655
Resultat		1 711 446	243 239

THON HOLDING AS


BALANSE

Beløp i tusen kroner	Note	2022	2021
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler	3	39 170	24 267
Utsatt skattefordel	8	15 093	0
Varige driftsmidler	3	18 014	15 916
Investering i datterselskaper	9	4 655 727	4 271 136
Finansielle anleggsmidler	9, 10	59 370	368 475
Sum anleggsmidler		4 787 374	4 679 794
Varer		1 685	51
Fordringer	11, 12	7 556 203	6 359 282
Finansielle omløpsmidler	13	8 693	10 812
Bankinnskudd	14	567 891	45 967
Sum omløpsmidler		8 134 472	6 416 112
Sum eiendeler		12 921 847	11 095 907
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	15, 16	300 125	300 125
Annen innskutt egenkapital	16	850	850
Annen egenkapital	16	3 537 374	1 825 925
Sum egenkapital		3 838 349	2 126 900
Utsatt skatt	8	0	10 702
Langsiktig gjeld	7, 17, 18	8 558 805	8 859 200
Betalbar skatt	8	1	12
Kortsiktig gjeld	12, 19	524 690	99 091
Sum gjeld		9 083 496	8 969 005
Sum egenkapital og gjeld		12 921 847	11 095 907

Oslo, 31.03.2023
Styret i Thon Holding AS



Olav Thon
(Styrets formann)



Geir T. Thorvaldsen
(Styremedlem)



Kjetil Nilsen
(Styremedlem/
Adm. Direktør)



Arne B. Sperre
(Styremedlem)

THON HOLDING AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i tusen kroner	2022	2021
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Netto kontantstrøm fra drift	1 685 652	294 894
Kostnadsførte renter	402 489	280 957
Betalte renter	-395 973	-279 589
Betalte skatter	-12	-30
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter (endring i arbeidskapital)	-1 695 058	125 588
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-2 902	421 820
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-373 644	-17 356
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	820	826
Netto kontantstrøm fra andre investeringer	216 700	-158 357
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-156 124	-174 887
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Opptak av ny rentebærende gjeld	645 154	1 926 392
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-225 904	-2 550 628
Nettoeffekt av andre kapitalendringer	261 700	363 100
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	680 950	-261 136
Netto endring i kontantstrøm	521 924	-14 203
Kontanter og ekvivalenter ved periodens start	45 967	60 170
Kontanter og ekvivalenter ved periodens slutt	567 891	45 967
Ubenyttet del av kassekreditt og andre trekkrettigheter	4 081 217	3 013 000

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 gjeldseksponering i en annen valuta for å redusere effekten av endringer i valutakurs for konsernet, og det er valutakomponenten som er dominerende for instrumentenes verdi.

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

Varige driftsmidler

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

Bankinnskudd

Bankinnskudd består av bankbeholdning.

Fordringer

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

Offentlige tilskudd

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

Datterselskaper og tilknyttede selskaper

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

Utbytte

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

Skatt

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer, eller kan reversere i samme periode, er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen. Utsatt skatt/skattefordel balanseføres til nominelt beløp.

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

Skattetrekk

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

Lån

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

Innskuddsbasert pensjoner

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

Kontantstrøm

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

Hendelser etter balansedagen

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

THON HOLDING AS

NOTER TIL REGNSKAPET

(alle beløp i tusen kroner)

1 Andre driftsinntekter

	2022	2021
Administrasjonshonorar	446 268	368 171
Gevinst ved avgang anleggsmidler	537	427
Offentlige tilskudd*	83	-308
Andre driftsinntekter	64 433	36 086
Sum	511 322	404 376

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

2 Lønnskostnader, godtgjørelser mv.

	2022	2021
Lønninger	217 124	183 441
Arbeidsgiveravgift	32 481	28 045
Pensjonskostnader *	13 384	10 538
Andre ytelser	8 175	4 738
Viderefakturerte personalkostnader	0	-352
Sum	271 164	226 410

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

	2022	2021
Antall årsverk	215	197

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 (i hele tusen kroner):

	01.jan- 15.mars	16.mars- 16.sept	17.sept- 31.des	2022* 01.jan- 31.des	2021
Lønn	440	1 621	880	2 941	2 118
Pensjon	64	151	62	276	310
Annen godtgjørelse	33	97	55	185	188
Godtgjørelse til styret (i hele tusen kroner):				-	-

*Administrerende direktør er endret i løpet av 2022, som spesifisert i tabellen over.

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	2022	2021
Lovpålagt revisjon	429	585
Andre attestasjonstjenester	13	40
Andre tjenester utenfor revisjonen	0	150
Sum	442	775

Pensjonskostnader	2022	2021
Obligatorisk tjenstepensjon	10 870	7 952
Annen tjenstepensjon	2 514	2 586
Netto pensjonskostnader	13 384	10 538

3 Varige driftsmidler

	Varige driftsmidler			Immaterielle eiendeler
	Fast eiendom	Løsøre	Sum	Rettigheter
Anskaffelseskost per 01.01.	6 001	84 817	90 818	68 485
Tilgang	0	9 758	9 758	31 664
Avgang		-3 654	-3 654	
Anskaffelseskost per 31.12.	6 001	90 921	96 922	100 149
			0	
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12.	-191	-76 125	-76 316	-60 825
Samlede nedskrivninger per 31.12.		-2 592	-2 592	-153
Balanseført verdi per 31.12.	5 810	12 204	18 014	39 170
			0	
Årets avskrivninger	-82	-4 703	-4 785	-16 608
Årets nedskrivninger		-2 592	-2 592	-153
Årlig leie, ikke balanseførte driftsmidler	-23 911	-594	-24 505	
Økonomisk levetid	100 år	3-7 år		3-7 år
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær		Lineær

4 Andre driftskostnader

	2022	2021
Vedlikeholdskostnader	782	539
Leiekostnader	72 627	69 589
Tap ved avgang av varige driftsmidler	0	4
Fremmedtjenester/innleid arbeidshjelp	53 943	31 809
Øvrige driftskostnader	108 088	72 773
Sum	235 440	174 714

5 Finansinntekter og finanskostnader

	2022	2021
Finansinntekter		
Renter fra konsernselskaper	181 234	70 315
Konsernbidrag	191 400	261 700
Andre renteinntekter	17 067	2 657
Valutagevinster	393 563	427 381
Gevinst ved avhendelse verdipapirer	0	4 630
Utbytte	1 805 764	53 100
Sum	2 589 029	819 782
Finanskostnader		
Renter til konsernselskaper	102 256	22 244
Andre rentekostnader	293 180	258 713
Valutatap	329 654	440 406
Nedskrivning/tilbakeført nedskrivning aksjer i datterselskaper	0	650
Verdiendring finansielle omløpsmidler	2 119	-3 319
Andre finanskostnader	39 793	14 566
Sum	767 000	733 259

6 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 18 for ytterligere informasjon om sikringsbokføring.

Valutarisiko

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

7 Finansielle instrumenter (derivater)

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

Renteswapene inngår i selskapets sikringsbokføring, som tilsier at verdiendringer ikke resultatføres (se note 18).

	2022		2021	
	Virkelig verdi	Balanseført verdi	Virkelig verdi	Balanseført verdi
Valutaterminkontrakter	4 591	4 591	39 075	39 075
Rente- og valutaswap	-83 224	-83 224	1 367	1 367
Renteswaper	11 588	0	-343 527	0
Sum	-67 045	-78 633	-303 085	40 442
Resultatført verdiendring	-119 076		225 025	

8 Skatt

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt	2022	2021
<u>Forskjeller som utlignes:</u>		
Anleggsmidler	-4 745	-2 868
Omløpsmidler	0	0
Gjeld	0	0
Underskudd til fremføring	0	0
Andre forskjeller	-63 861	51 514
Sum	-68 606	48 646
<u>Forskjeller som ikke utlignes:</u>		
Oppskrivninger	0	0
Avskåret rentefradrag	0	0
Sum	0	0
Sum midlertidige forskjeller	-68 606	48 646
Herav:		
Forskjeller som inngår i endring midlertidige forskjeller	10 027	8 204
Forskjeller som inngår i utsatt skatt	0	0
Utsatt skatt		10 702
Utsatt skattefordel	-15 093	
Betalbar skatt fremkommer slik:	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	1 685 652	294 894
Permanente forskjeller	-1 683 823	-285 123
Endring midlertidige forskjeller	-1 824	-9 719
Grunnlag betalbar skatt	5	52
Betalbar skatt	1	12
Årets skattekostnad fremkommer slik:	2022	2021
Betalbar skatt	1	12
Endring i utsatt skatt	-25 795	51 643
Årets totale skattekostnad	-25 794	51 655

9 Datterselskap/konsernselskap

Datterselskap	Virksomhet	Ervervs- år	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital	Balanseført verdi
Conrad Langaard AS	Øvrige	1985	Oslo	100	5 543	10 428	13 500
Follo Fjernvarme AS	Øvrige	2005	Oslo	100	579	74 913	89 296
Investhon AS	Øvrige	1986	Oslo	100	60 709	385 493	147 015
Norsk Pantelotteri AS	Øvrige	2011	Oslo	60	6 273	10 993	2 582
Norsk Underholdningsspill AS	Øvrige	1996	Oslo	100	14 533	40 061	5 152
Resthon AS	Øvrige	1984	Oslo	100	-33 076	27 757	2 182
Thon Eiendomsdrift AS	Eiendom	1985	Oslo	100	1 503 094	5 237 690	3 950 000
Thon Hotels AS	Hotelldrift	2005	Oslo	100	10 646	59 401	48 000
Time Park AS	Øvrige	2007	Oslo	100	5 572	9 903	510
Unger Fabrikker AS	Øvrige	1991	Oslo	100	35 484	306 520	12 500
Thon Gjenbruk AS	Øvrige	2020	Oslo	100	-526	1 354	400
Amfi Drift AS	Øvrige	2022	Surnadal	100	33 780	153 772	191 000
Amfi Kreativ AS	Øvrige	2022	Surnadal	100	-1 390	4 712	13 000
Angvik Areal AS	Eiendom	2012/2022	Molde	70*	391	276 349	180 591
							<u>4 655 727</u>

* Thon Holding AS har opsjon på kjøp av ytterligere 20%

Tilknyttede selskap	Virksomhet	Ervervs- år	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital	Balanseført verdi
Angvik Eiendom AS	Eiendom	2015	Molde	24	1 262	4 560	1 166
							<u>1 166</u>
Sum investering i datterselskaper og tilknyttede selskaper							<u><u>4 656 893</u></u>

Investering i Thon Gjenbruk AS, Angvik Eiendom AS og Conrad Langaard AS er tidligere nedskrevet med hhv. 650, 1 234 og 30 000 tusen kroner.

Oppkjøp

Amfi Drift AS med datterselskapene Amfi Kreativ AS og Amfi Drift Storebrand AS ble kjøpt 1. april 2022 fra søsterkonsernet Olav Thon Eiendomsselskap ASA, for 191 millioner kroner. Salget er gjennomført for å samle aktiviteten knyttet til administrasjon av eksterne og interne forvaltningskunder, herunder også håndtering av dittgavekort.no i Olav Thon Gruppen.

Det ble gjennomført et innmatsalg fra Amfi Drift AS til Thon Holding AS 1. oktober 2022. Dette resulterte i at det ble balanseført immaterielle eiendeler på 16 millioner kroner knyttet til forvaltningskontraktene, med avskrivning over 6 år. Som en del av transaksjonen ble også aksjene i Amfi Kreativ AS solgt fra Amfi Drift AS til Thon Holding AS.

10 Andre finansielle anleggsmidler

	2022	2021
Andre fordringer	57 757	314 493
Lån til datterselskaper	0	0
Investeringer i tilknyttede virksomheter	1 166	53 557
Lån til tilknyttede og felleskontrollerte selskaper	0	0
Investeringer i aksjer	447	425
Sum	59 370	368 475

11 Kortsiktige fordringer

	2022	2021
Kundefordringer	59 654	7 984
Fordringer på konsernselskaper	7 469 502	6 336 032
Forskuddsbetalte kostnader	24 329	14 525
Opptjent ikke fakturert inntekt	827	580
Andre fordringer	1 891	161
Sum	7 556 203	6 359 282

12 Mellomværende med foretak i samme konsern

	2022	2021
Fordringer på konsernselskap	7 469 502	6 336 032
Kortsiktig gjeld til konsernselskaper	24 837	19 410

13 Finansielle omløpsmidler

	Balansført- verdi	Markeds- verdi
Omløpsaksjer		
Norske aksjer (hver under 10 % eierandel)	8 693	8 693
Sum	8 693	8 693

14 Bankinnskudd og kontanter

	2022	2021
Kontanter og bankinnskudd	567 891	45 967
Bundne midler	0	0
Sum	567 891	45 967

15 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 31.12.2022 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).

16 Egenkapital

	Aksje- kapital	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital per 31.12.2021	300 125	850	1 825 925	2 126 900
Årets resultat			1 711 446	1 711 446
Egenkapital per 31.12.2022	300 125	850	3 537 374	3 838 349

17 Langsiktig gjeld

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner ¹⁾	6 429 580	5 509 200
Obligasjonslån ¹⁾	2 046 000	3 350 000
Annen langsiktig gjeld	83 225	0
Sum	8 558 805	8 859 200

Avdragsstrukturen for gjeld til kredittinstitusjoner og obligasjonslån er:

År	2023	2024	2025	2026	2027	Senere	Sum
		256 000					
			2 065 385				
				4 887 015			
					0		
					1 267 180		
						0	
							8 475 580

	2022	2021
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler: ¹⁾		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 429 580	5 509 200
Obligasjonslån	1 290 000	2 450 000
Sum	7 719 580	7 959 200

Balansført verdi av pantsatte eiendeler i Thon Holding AS:

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

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

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

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

18 Sikringsbokføring - Renteswapavtaler

Selskapet benytter sikringsbokføring til styring av konsernets renterisiko, hvor flytende rentebærende gjeld sikres med renteswaper. Selskapets

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

Instrumenter per 31.12.2022		Utløpsår	(hovedstol)	Snittrente
Renteswapavtaler				
Betaler fast - mottar flytende:				
	2023	30	2,48 %	**
	2024	2 300	3,84 %	
	2027	500	0,21 %	*
	2028	400	3,94 %	
	2029	950	4,33 %	
	2031	250	2,35 %	
Betaler flytende - mottar fast:				
	2027	700	2,86 %	
Forward renteswapavtale				
Betaler fast - mottar flytende:				
	2024-2027	700	0,84 %	
	2024-2029	500	1,50 %	
Sum markedsverdi***				11 588
Ikke resultatført urealisert verdiendring- periodens				355 115
Instrumenter per 31.12.2021		Utløpsår	(hovedstol)	Snittrente
Renteswapavtaler				
Betaler fast - mottar flytende:				
	2023	30	2,48 %	**
	2024	2 300	3,84 %	
	2027	500	0,21 %	*
	2028	400	3,94 %	
	2029	950	4,33 %	
	2031	250	2,35 %	
Betaler flytende - mottar fast:				
	2 027	700	2,86 %	
Forward renteswapavtale				
Betaler fast - mottar flytende:				
	2024-2027	700	0,84 %	
	2024-2029	500	1,50 %	
Sum markedsverdi***				-343 527
Ikke resultatført urealisert verdiendring- periodens				261 033

* Svenske kroner (SEK)

** Euro (EUR)

*** Markedsverdi tilsvarende ikke resultatført urealisert verdiendring akkumulert

19 Kortsiktig gjeld

	2022	2021
Påløpt rente	20 230	13 714
Leverandørgjeld	49 623	28 523
Skyldige offentlige avgifter	27 598	17 842
Annen gjeld	427 240	39 012
Sum	524 690	99 091

20 Hendelser etter balansedagen

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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Thon Holding AS

Konklusjon

Vi har revidert Thon Holding AS sitt årsregnskap.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og• Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,• Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskaps-skikk i Norge, og• Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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

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

Konklusjon om årsberetningen

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

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

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Erik Lie
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

THON HOLDING AS

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

olavthon.no