



**OLAV THON GRUPPEN**

# **ÅRSRAPPORT**

# **2021**

---

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

## NØKKELTALL

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

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 13.363 (31.12.21) og 7.979 (31.12.20)

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

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

9) Inkluderer markedsverdi av Investeringseiendommer og Eierbenyttede eiendommer. I tillegg eier konsernet gjennom felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap eiendommer med markedsverdi (konsernets andel) hhv. mnok 7.096 (31.12.21) og 6.586 (31.12.20)

10) Markedsleie utleide og ledige lokaler

11) Thon Hotels

# ÅRSBERETNING 2021

## HOVEDPUNKTER I KONSERNETS ÅRSBERETNING

### DRIFTSINNETEKTER

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

### RESULTAT

Resultat før skattekostnad ble 7.815 millioner kroner (139).

### EGENKAPITAL

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

### EIENDOMSPORTEFØLJEN

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

### KJØPESENTEROMSETNING

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

### THON HOTELS

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

### LIKVIDITETSRESERVE

Konsernets likviditetsreserve var 11.589 millioner kroner (9.320).

## REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

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

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er utarbeidet i samsvar med dette.

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

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

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

## KORONAPANDEMIENS PÅVIRKNING PÅ OLAV THON GRUPPEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## RESULTAT- OG BALANSESAMMENDRAG

### Finansiell stilling / Balanse per 31.12.21

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

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

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

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

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

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

### Resultatsammendrag for 2021

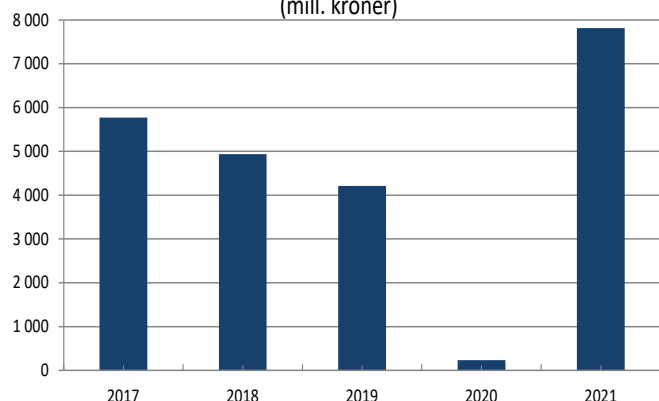
Resultat før skattekostnad ble 7.815 millioner kroner (139).

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

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

**Resultat før skattekostnad**

(mill. kroner)

**Driftsinntekter**

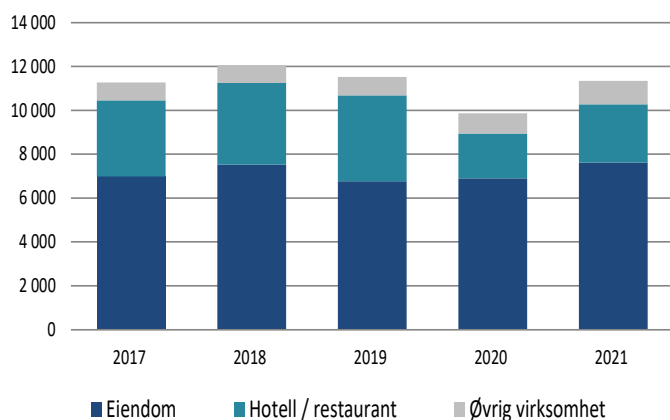
Konsernets samlede driftsinntekter i 2021 utgjorde 10.282 millioner kroner (8.995), og dreier seg i hovedsak om følgende inntekter fra konsernets virksomhetsområder:

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

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

**Driftsinntekter (inkl. internsalg)**

(mill. kroner)

**Driftskostnader**

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

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

**Forvaltningsresultat**

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

**Verdiendringer av investeringseiendommer**

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

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

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

**Avskrivning og nedskrivning av eierbenyttede eiendommer**

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

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

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

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

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

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

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

#### Finansinntekter og kostnader

Konsernets netto finanskostnader utgjorde 860 millioner kroner (1.293).

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

Netto valutagevinst utgjorde 158 millioner kroner (-228).

#### Verdiendringer av finansielle instrumenter

Konsernets portefølje av finansielle instrumenter består av:

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

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

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

Verdiendringene på de ulike finansielle instrumentene var som følger:

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

\* Medregnet i verdiendringer fra og med 2020.

#### Kontantstrøm og likviditet

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

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

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

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

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

## MORSELSKAPETS REGNSKAP OG DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

Regnskapet til morselskapet Olav Thon Gruppen AS er utarbeidet i samsvar med norske regnskapsregler (NGAAP).

Morselskapets driftsinntekter består av netto finansinntekter, og aksjeutbytte fra datterselskap.

Fratrukket driftskostnader fremkommer resultat før skattekostnad på 344.028.000 kroner (132.000).

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

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

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

## VIRKSOMHETSOMRÅDER

#### Eiendomsområdet

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

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

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

## Eiendomsporteføljen per 31.12.2021

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

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

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

## Investerings eiendommer

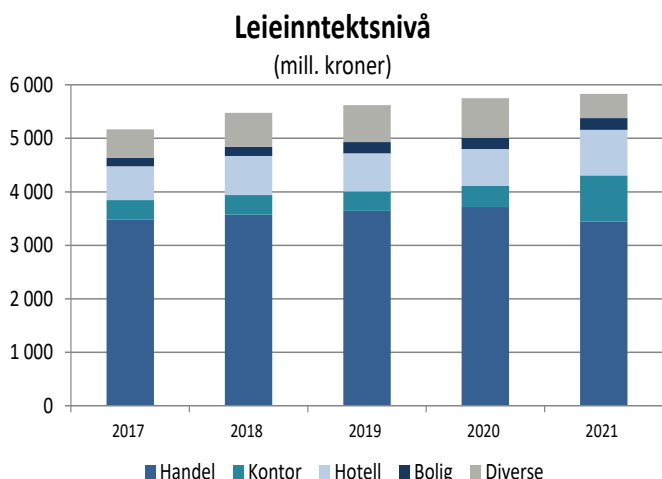
Verdien av konsernets investerings eiendommer var ved årsskiftet vurdert til 89.899 millioner kroner (86.200).

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

## Eierbenyttede eiendommer

I denne kategorien inngår i hovedsak porteføljen av hotelleiendommer som driftes av konsernets hotellkjede Thon Hotels.

Ved årsskiftet var balanseført verdi av konsernets eierbenyttede eiendommer 15.247 millioner kroner (14.920).



## Leieinntektsnivå per 31.12.2021

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

Eiendomsporteføljen er fordelt på følgende segmenter:

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

Leieinntektene kommer fra følgende geografiske områder:

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

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

## Kjøpesenterområdet

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

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

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

Kjøpesentre som eies av konsernet

### Norge

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

### Sverige

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

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

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

I tillegg til eiendomsporteføljen som bokføres direkte i konsernets balanse, har konsernet eierandeler i kjøpesentre, hoteller, boligeiendommer og øvrige næringseiendommer gjennom FKV/TS.

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

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

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

## HOTELL

### Hotell- og restaurantområdet

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

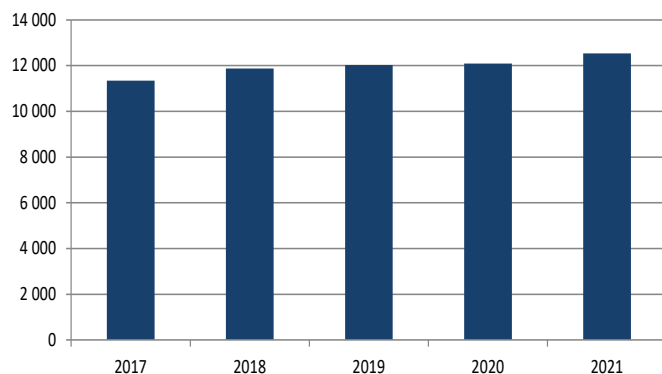
Driftsinntektene er økt fra 2020, men også i 2021 ble hotell- og restaurantområdet betydelig påvirket av koronapandemien og de ulike smittevernstiltakene som gjaldt i store deler av året.

### Thon Hotels

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

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

### Hotellromkapasitet



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

Thon Hotels er ledende aktør i storbyregionene Oslo og Bergen.

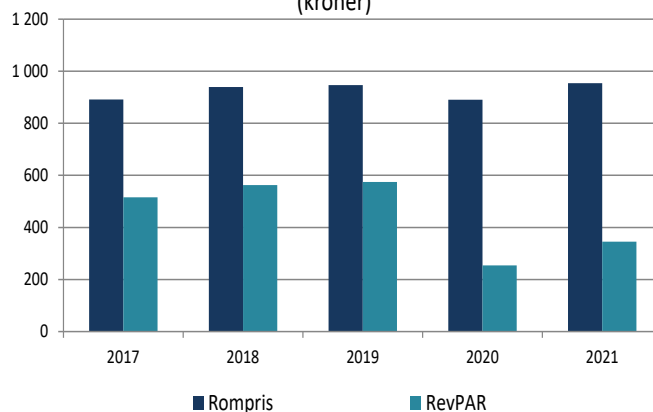
I utlandet har Thon Hotels 1.581 rom, fordelt på 5 hoteller og 2 appartementshoteller i Brussel, Belgia og 1 hotell i Rotterdam, Nederland.

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

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

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

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



### Øvrige virksomhetsområder

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

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

## INVESTERINGER

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



## Større eiendomskjøp

### Amfi Drøbak City, Frogn

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

## Større eiendomssalg

### Elveveien 65-75,85

Tomt på 19.000 kvadratmeter ved Lysaker Stasjon i Bærum kommune.

### Familia Kjøpcentrum, Hyllinge, Sverige

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

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

I tillegg til de større eiendomsprosjektene gjennomføres det mindre oppgraderinger og fornyelser ved flere av konsernets kjøpesentre.

## FINANSIERING

Konsernets gjeldsportefølje består av langsiktige kredittrammer i nordiske banker og gjeld opptatt i kapitalmarkedene i Norge og Sverige.

Ved årsskiftet var samlede kredittrammer på 41.631 millioner kroner (40.791), hvorav ubenyttet del utgjorde 10.780 millioner kroner (8.434).

Rentebærende gjeld var dermed 30.850 millioner kroner (32.356).

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

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

Norge: 14.580 millioner NOK (12.073)

Sverige: 2.250 millioner SEK (2.100)

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

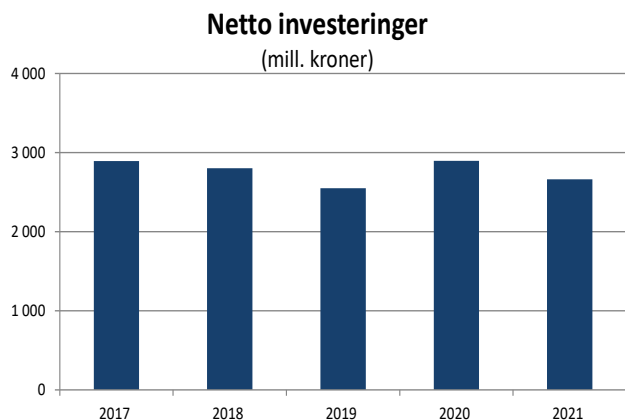
Gjelden hadde ved årsskiftet en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,8 år (2,6), og 18 % (19) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

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

## ORGANISASJON OG ARBEIDSMILJØ

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

Alle medarbeidere har krav på en lik og rettferdig behandling uavhengig av alder, etnisitet,



## EIENDOMSUTVIKLING

### Større eiendomsprosjekter

#### Ferdigstilt

I løpet av året ble følgende større prosjekter ferdigstilt:

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

#### Under oppføring

Ved inngangen til 2022 er følgende prosjekter under oppføring:

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

funksjonsnedsettelse, hudfarge, nasjonalitet, politisk oppfatning og religion/ livssyn.

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

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

Styret vurderer ovennevnte forhold og det generelle arbeidsmiljøet som tilfredsstillende.

Ved utgangen av 2021 var det 2.390 årsverk i Olav Thon Gruppen konsernet. Morselskapet Olav Thon Gruppen AS hadde ved samme tidspunkt ingen ansatte.

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

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

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

Selskapets styre består av 5 menn og 1 kvinne.

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

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

## MILJØMESSIG STATUS

Olav Thon Gruppen har retningslinjer for bærekraftig verdiskaping og miljøvennlig drift av virksomheten.

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

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

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

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

## BÆREKRAFTIG VERDISKAPING OG SAMFUNNSANSVAR

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

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

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

For ytterligere informasjon om arbeidet med bærekraftig verdiskaping og samfunnsansvar henvises til nettsiden olavthon.no.

## REDEGJØRELSE OM FORETAKSSTYRING

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

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

## OLAV THON GRUPPENS RISIKOFAKTORER

Konsernets risikofaktorer kan deles inn i hovedgruppene:

- Markedsrisiko
- Finansiell risiko
- Operasjonell risiko

### Markedsrisiko

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

### Markedet for næringseiendom i 2021

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

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

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

### Konsernets markedsrisiko

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

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

Markedsrisikoen i hotellmarkedet omtales i senere avsnitt.

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

### Det norske hotellmarkedet i 2021

2021 var nok et svakt år for reiselivsnæringen.

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

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

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

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

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

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

Kilde: SSB

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

### Markedsrisiko knyttet til Hotellområdet

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

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

### Finansiell risiko

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

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

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

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

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

### Utviklingen i finansieringsmarkedene

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

### Renteutviklingen

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

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

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

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

### Kredittmarkedet

I kapitalmarkedet er Olav Thon Gruppens låntakere Olav Thon Eiendomsselskap ASA og Thon Holding AS.

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

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

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

### Konsernets finansielle risiko

Den finansielle risikoen kan igjen deles inn i:

- Likviditetsrisiko
- Rente- og valutarisiko
- Kredittrisiko

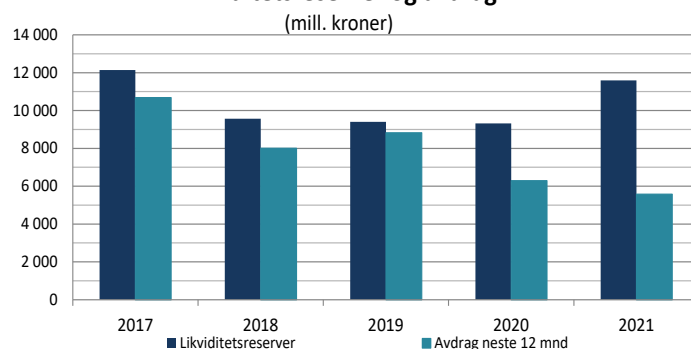
Beskrivelse av finansielle risikofaktorer og finansiell styring finnes i note 18 i årsrapporten. Nedenfor følger status ved årsskiftet for de ulike risikogrupperne.

#### Likviditetsrisiko

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

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

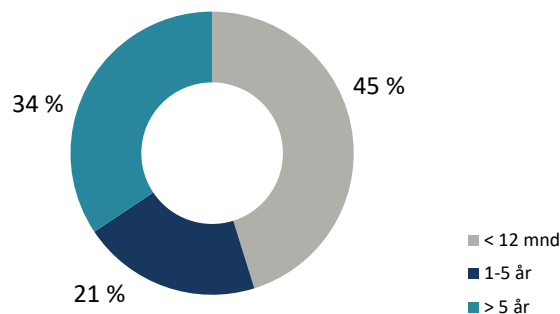
### Likviditetsreserver og avdrag



### Renterisiko

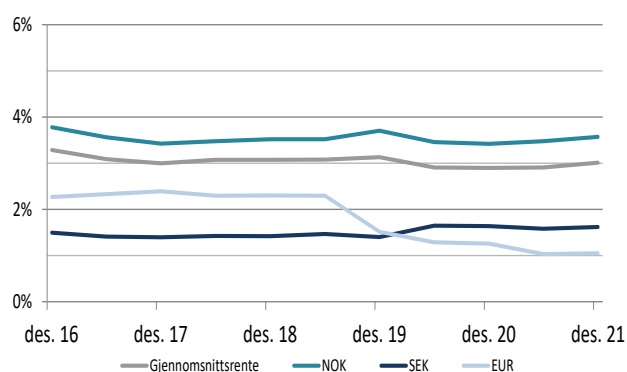
Ved årsskiftet hadde konsernet en fastrenteandel med rentebinding utover 1 år på 55 % (52) med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,6 år (3,6).

### Renteforfall



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

### Renteutvikling siste 5 år



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

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

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

#### Valutarisiko

Olav Thon Gruppen har også økonomisk risiko knyttet til valutakursutviklingen i de land som konsernet har virksomhet.

Som følge av at konsernregnskapet avlegges i norske kroner, påvirkes både konsernets resultat og egenkapital av valutakursen mellom norske kroner og den lokale valuta.

Konsernet demper valutarisikoen ved gjeldsoptak i valuta og valutasikringsavtaler.

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

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

#### Kreditrisiko

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

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

Husleiebetaling sikres normalt med depositum eller bankgarantier.

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

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

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

#### Operasjonell risiko

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

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

## FREMTIDSUTSIKTER

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

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

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

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

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

Oslo, 10.05.2022,

Styret i Olav Thon Gruppen AS



Sissel Berdal Haga Thon  
Styremedlem



Olav Thon  
Styrets Formann



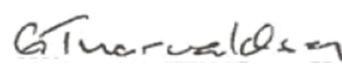
Ole-Christian Hallerud  
Styremedlem



Thomas E. Rønning  
Styremedlem



Dag Tangevald-Jensen  
Styrets nestleder/adm. direktør



Geir Thorvaldsen  
Styremedlem

Olav Thon Gruppen AS, KONSERNREGNSKAP

**OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT**

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

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

Olav Thon Gruppen AS, KONSERNREGNSKAP

# OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

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


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


Oslo, 10.05.2022  
Styret i Olav Thon Gruppen AS

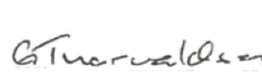
  
Sissel Berdal Haga Thon  
Styremedlem

  
Olav Thon  
Styrets Formann

  
Ole-Christian Hallerud  
Styremedlem

  
Thomas E. Rønning  
Styremedlem

  
Dag Tangevald-Jensen  
Styrets nestleder/adm. direktør

  
Geir Thorvaldsen  
Styremedlem

Olav Thon Gruppen AS, KONSERNREGNSKAP

**KONTANTSTRØMOPPSTILLING**

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

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



Olav Thon Gruppen AS, KONSERNREGNSKAP

**OPPSTILLING OVER ENDRINGER I EGENKAPITAL**

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

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

## OLAV THON GRUPPEN, KONSERNREGNSKAP

# NOTER

*(i talloppstillingene er alle beløp i hele millioner kroner)*

## GENERELT

Olav Thon Gruppen AS er et aksjeselskap registrert i Norge. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Stenersgata 2A i Oslo. Olav Thon Gruppen AS konsernregnskap for regnskapsåret 2021 ble vedtatt i styremøte den 10.05.2022.

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

## GRUNNLAG FOR UTARBEIDELSE AV ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

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

## NYE OG ENDREDE STANDARDER

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

## VESENTLIGE REGNSKAPSPRINSIPPER

### Funksjonell valuta og presentasjonsvaluta

Konsernets presentasjonsvaluta er NOK. Dette er også morselskapets funksjonelle valuta.

Selskap med annen funksjonell valuta, omregnes til balansedagens kurs for balanseposter, og til transaksjonskurs for resultatposter. Omregningsdifferanser føres mot andre inntekter og kostnader.

### Konsolidering

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

Konsernet kontrollerer foretak som det er investert i dersom konsernet:

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

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

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

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

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

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

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

## Tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter

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

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

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

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

## Prinsipper for inntektsføring

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

### *Leieinntekter*

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

### *Driftsinntekter fra kontrakter med kunder*

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

Konsernet vurderer ved kontraktsinngåelse om leveransen består av flere særskilte leveringsforpliktelser. Transaksjonsprisen allokteres i så fall til de ulike leveringsforpliktelsene i henhold til relative frittstående salgspriser for de ulike leveransene. Kontrakten

angir normalt salgspriser for de ulike leveranseforpliktelsene, og normalt anses kontraktsprisene å representeres frittstående salgspriser. Variable vederlag medtas i transaksjonsprisen når det er svært sannsynlig at en betydelig reversering av innregnede inntekter ikke vil finne sted når usikkerheten knyttet til det variable vederlaget opphører.

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

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

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

Inntekter fra varer som leveres på et bestemt tidspunkt:

- Inntekter solgte boliger
- Varesalg i hovedsak knyttet til såpeproduksjon

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

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

#### *Agent- prinspal vurdering*

Konsernet har vurdert hvorvidt det er agent eller prinspal ved levering av tjenester som betales via felleskostnader i utleieavtalene. Konsernet benytter i de fleste tilfeller underleverandører for å oppfylle forpliktelsene overfor leietakerne som spesifisert i leieavtalen. Tjenestene som leveres gjelder utelukkende bygget som helhet/fellesskapet og er ikke knyttet opp til enkelte 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 prinspal.

## Offentlige tilskudd

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

## Varer og varekostnader

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

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

## Driftskostnader

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

## Lånekostnader

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

## Avsetninger

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

## Investerings eiendom

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

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

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

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

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

## Varige driftsmidler

Varige driftsmidler består hovedsakelig av eierbenyttet eiendom og driftsløse. 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 vurderes kun dersom det foretas endringer i vilkår og betingelser i kontrakten.

### *Innregning av leieavtaler og innregningsunntak*

På iverksettelsestidspunktet for en leieavtale innregner konsernet en leieforpliktelse og en tilsvarende bruksrette eiendel for alle sine leieavtaler, med unntak av kortsiktige leieavtaler og eiendeler med lav verdi. For disse leieavtalene innregner konsernet leiebetalingene som andre driftskostnader i resultatregnskapet når de påløper.

### *Leieforpliktelser*

Konsernet måler leieforpliktelser på iverksettelsestidspunktet til nåverdien av alle faste leiebetalinger over leieperioden.

Leieperioden representerer den uoppsigelige perioden av leieavtalen, i tillegg til forlengelsesopsjoner og termineringsrettigheter dersom det er rimelig sikkert at disse vil utøves. Konsernet inkluderer ikke variable leiebetalinger i leieforpliktelser, men innregner dette i resultatregnskapet.

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

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

### *Bruksretteiendeler*

Konsernet har i hovedsak leieavtaler knyttet til hotellbygg, og festing av tomter og lokaler/seksjoner i forbindelse med kjøpesenterdrift. Konsernet måler bruksretteiendeler til anskaffelseskost, som representerer verdien av leieforpliktelser justert for eventuelle forskuddsbetalinger. Bruksretteiendelene som ikke er investeringseiendom avskrives lineært over leieperioden, og inngår i ordinære avskrivninger i resultatet. Konsernet anvender IAS 36 «Verdifall på eiendeler» for å fastslå om bruksretteiendelene er verdiforringet og for å regnskapsføre eventuelle påviste tap ved verdifall. Bruksrettighetene som er klassifisert som investeringseiendom verdsettes til virkelig verdi etter til IAS 40.

### *Revurdering og endring av leieavtaler*

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

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

## Finansielle instrumenter

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

### *Finansielle eiendeler*

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

Konsernet klassifiserer sine finansielle eiendeler i følgende kategorier:

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

### *Finansielle eiendeler målt til amortisert kost*

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

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

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

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

*Egenkapitalinstrumenter målt til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet*

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

*Finansielle eiendeler til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet*

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

*Avsetninger for tap på finansielle eiendeler*

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

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

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

*Finansielle forpliktelser*

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

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

*Lån og forpliktelser*

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

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

*Fraregning av finansielle forpliktelser*

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

*Put og call opsjon minoritet*

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

**Omregningsdifferanser**

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

## Utbytte

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

## Skattekostnad

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

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

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

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

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

## Innskuddsbasert pensjonsordning

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

## Kontantstrømoppstilling

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

## Hendelser etter balansedagen

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

## ENDRINGER I STANDARDER OG FORTOLKNINGER MED FREMTIDIG IKRAFTTREDELSE

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



**INNHOLDSFORTEGNELSE NOTER**

- Note 1 Datterselskaper (DS)
- Note 2 Felleskontrollert virksomhet (FKV)
- Note 3 Tilknyttede selskaper (TS)
- Note 4 Balanseførte verdier felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper
- Note 5 Oppkjøp
- Note 6 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder
- Note 7 Salg av boliger
- Note 8 Lønnskostnader
- Note 9 Andre driftskostnader
- Note 10 Finansinntekter og finanskostnader
- Note 11 Verdiendring finansielle instrumenter
- Note 12 Varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer
- Note 13 Investeringseiendom
- Note 14 Finansielle anleggsmidler
- Note 15 Varer
- Note 16 Kundefordringer og andre fordringer
- Note 17 Bankinnskudd
- Note 18 Finansiell risikostyring
- Note 19 Rente- og valutaderivater
- Note 20 Kapitalstruktur og egenkapital
- Note 21 Klassifisering og måling av finansielle eiendeler og finansielle forpliktelser
- Note 22 Kortsiktig og langsiktig gjeld
- Note 23 Avstemming av forpliktelser fra finansieringsaktiviteter
- Note 24 Forfallsstruktur finansielle forpliktelser
- Note 25 Skatt
- Note 26 Aksjekapital og aksjonærinformasjon
- Note 27 Nærstående parter
- Note 28 Leieavtaler
- Note 29 Betingede forpliktelser
- Note 30 Offentlige tilskudd og leiereduksjoner
- Note 31 Vesentlige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger
- Note 32 Korreksjon av feil tidligere perioder
- Note 33 Hendelser etter balansedagen

## Note 1 Datterselskaper (DS)

|   | Virksomhet          | Ervervsår | Forretnings-<br>kontor | Eierandel/<br>stemmerett<br>2021 | Eierandel/<br>stemmerett<br>2020 |
|---|---------------------|-----------|------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Thon Holding konsern</b>                           |                     |           |                        |                                  |                                  |
| Thon Holding AS                                       | Holdingselskap      | 1985      | Oslo                   | 100 %                            | 100 %                            |
| Bergen Hotel- & Restaurantdrift AS                    | Hotelldrift         | 1985      | Oslo                   | 100 %                            | 100 %                            |
| Blålyng AS  | Hotelldrift         | 1984      | Oslo                   | 100 %                            | 100 %                            |
| Bränneriängen 13 AB <sup>2)</sup>                     | Eiendom             | 2019      | Sverige                | 0 %                              | 55 %                             |
| Centralteateret AS                                    | Eiendom             | 2013      | Oslo                   | 100 %                            | 100 %                            |
| Charlottenberg Shopping Center AB                     | Eiendom             | 2004      | Sverige                | 100 %                            | 100 %                            |
| Conrad Langaard AS                                    | Øvrige              | 1985      | Oslo                   | 100 %                            | 100 %                            |
| Cooly AS  | Hotelldrift         | 1995      | Oslo                   | 100 %                            | 100 %                            |
| Easy AS   | Hotelldrift         | 1984      | Oslo                   | 100 %                            | 100 %                            |
| Fastighets AB i Nordby                                | Eiendom             | 2010      | Sverige                | 55 %                             | 55 %                             |
| Fastighets Aktiebolaget Uddevallatorpet <sup>2)</sup> | Eiendom             | 2016      | Sverige                | 0 %                              | 100 %                            |
| Follo Fjernvarme AS                                   | Øvrige              | 2005      | Oslo                   | 100 %                            | 100 %                            |
| Godisbolaget Bränneriängen AB <sup>2)</sup>           | Eiendom             | 2019      | Sverige                | 0 %                              | 55 %                             |
| Hallingdal Hotelldrift AS                             | Hotelldrift         | 2009      | Oslo                   | 100 %                            | 100 %                            |
| Hausmannskvartalet Eiendom AS                         | Eiendom             | 2004      | Oslo                   | 100 %                            | 100 %                            |
| Hotel Bristol AS                                      | Hotelldrift         | 1978      | Oslo                   | 100 %                            | 100 %                            |
| Hotel Bristol Stephanie SA                            | Hotelldrift/Eiendom | 1988      | Belgia                 | 100 %                            | 100 %                            |
| Hotel Scandia Rotterdam BV                            | Hotelldrift         | 1987      | Nederland              | 100 %                            | 100 %                            |
| Hotelthon AS  | Hotelldrift         | 1993      | Oslo                   | 100 %                            | 100 %                            |
| Hulstkamp Property BV                                 | Eiendom             | 1987      | Nederland              | 100 %                            | 100 %                            |
| Investhon AS  | Øvrige              | 1986      | Oslo                   | 100 %                            | 100 %                            |
| Kaffestugan Töckfors Handelsbolag                     | Eiendom             | 2004      | Sverige                | 100 %                            | 100 %                            |
| Kaikanten Eiendom AS                                  | Eiendom             | 2018      | Oslo                   | 100 %                            | 100 %                            |
| Kybir Fastigheter AB <sup>2)</sup>                    | Eiendom             | 2015      | Sverige                | 0 %                              | 55 %                             |
| Lillestrøm By og Næringsutvikling AS                  | Eiendom             | 2013      | Oslo                   | 60 %                             | 60 %                             |
| Mäss Center Torp AB                                   | Eiendom             | 2016      | Sverige                | 100 %                            | 100 %                            |
| Mecca AS  | Hotelldrift         | 1985      | Oslo                   | 100 %                            | 100 %                            |
| Nordby Köpcenter Aktiebolag                           | Eiendom             | 2007      | Sverige                | 55 %                             | 55 %                             |
| Nordby Motell AB                                      | Hotelldrift         | 2016      | Sverige                | 55 %                             | 55 %                             |
| Norsk Pantelotteri AS                                 | Øvrige              | 2011      | Oslo                   | 60 %                             | 60 %                             |
| Norsk Underholdningsspill AS                          | Øvrige              | 1996      | Oslo                   | 100 %                            | 100 %                            |
| North Man Sverige Aktiebolag                          | Eiendom             | 2016      | Sverige                | 100 %                            | 100 %                            |
| Nye Hotellbygg Ålesund AS                             | Eiendom             | 2020      | Ålesund                | 100 %                            | 100 %                            |
| Olav Thon Eiendom Sør AS                              | Eiendom             | 2007      | Kristiansand           | 70 %                             | 70 %                             |
| Oppen Fastighets AB                                   | Eiendom             | 2017      | Sverige                | 55 %                             | 55 %                             |
| Orvelin Shopping Center AB                            | Eiendom             | 2004      | Sverige                | 55 %                             | 55 %                             |
| PKM Fastigheter AB                                    | Eiendom             | 2016      | Sverige                | 100 %                            | 100 %                            |
| Polar Hotel- & Restaurantdrift AS                     | Hotelldrift         | 1984      | Oslo                   | 100 %                            | 100 %                            |
| Rainbow Hotels AS                                     | Hotelldrift         | 1991      | Oslo                   | 100 %                            | 100 %                            |
| Resthon AS  | Øvrige              | 1984      | Oslo                   | 100 %                            | 100 %                            |
| Rosenkrantzgaten 5 AS                                 | Eiendom             | 2018      | Oslo                   | 100 %                            | 100 %                            |
| Sameiet Karl Johans gate 2                            | Eiendom             | 1999      | Oslo                   | 55 %                             | 55 %                             |
| Semb AS   | Hotelldrift         | 1996      | Oslo                   | 100 %                            | 100 %                            |
| Sentrumsveien 1 Vestby AS                             | Eiendom             | 2017      | Oslo                   | 60 %                             | 60 %                             |
| Sinsenterrassen 2-4 AS                                | Eiendom             | 1992      | Oslo                   | 100 %                            | 100 %                            |
| Skarvet AS  | Hotelldrift         | 1998      | Oslo                   | 100 %                            | 100 %                            |
| Snøporten Hotell AS                                   | Eiendom             | 2019      | Oslo                   | 100 %                            | 100 %                            |
| Stormgård AS  | Eiendom             | 1989      | Oslo                   | 100 %                            | 100 %                            |
| Strömstad Köpcenter AB                                | Eiendom             | 2019      | Sverige                | 55 %                             | 55 %                             |
| Svenska Retailfastigheter 1 AB                        | Eiendom             | 2016      | Sverige                | 100 %                            | 100 %                            |
| Tanum Sport & Fritid AB                               | Øvrige              | 2018      | Sverige                | 55 %                             | 55 %                             |
| Thon Belgium SA                                       | Hotelldrift/Eiendom | 1988      | Belgia                 | 100 %                            | 100 %                            |
| Thon Eiendomsservice AS                               | Øvrige              | 1984      | Oslo                   | 100 %                            | 100 %                            |
| Thon Eiendomsdrift AS                                 | Eiendom             | 1985      | Oslo                   | 100 %                            | 100 %                            |
| Thon Flex AS  | Eiendom             | 2018      | Oslo                   | 100 %                            | 100 %                            |
| Thon Gardermoen AS                                    | Hotelldrift         | 2006      | Oslo                   | 100 %                            | 100 %                            |
| Thon Gjenbruk AS                                      | Øvrige              | 2020      | Oslo                   | 100 %                            | 100 %                            |

**Note 1 Datterselskaper (DS) (forts.)**

|  | Virksomhet          | Ervervsår | Forretnings-<br>kontor | Eierandel/<br>stemmerett<br>2021 | Eierandel/<br>stemmerett<br>2020 |
|--|---------------------|-----------|------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Thon Hotellbygg AS                         | Eiendom             | 1990      | Oslo                   | 100 %                            | 100 %                            |
| Thon Hotels AB                             | Hotelldrift         | 2007      | Sverige                | 100 %                            | 100 %                            |
| Thon Hotels AS                             | Hotelldrift         | 2005      | Oslo                   | 100 %                            | 100 %                            |
| Thon Hotels Salg AS                        | Hotelldrift         | 2015      | Oslo                   | 100 %                            | 100 %                            |
| Thon Hotelleiendom Bergen AS <sup>1)</sup> | Eiendom             | 2021      | Bergen                 | 100 %                            | 0 %                              |
| Thon Netherland Holding BV                 | Hotelldrift/Eiendom | 1994      | Nederland              | 100 %                            | 100 %                            |
| Thon Nordlys AS                            | Hotelldrift         | 2004      | Oslo                   | 100 %                            | 100 %                            |
| Thon Property AB                           | Eiendom             | 2014      | Sverige                | 100 %                            | 100 %                            |
| Thon Ski AS                                | Eiendom             | 1993      | Oslo                   | 100 %                            | 100 %                            |
| Thon Stanhope SA                           | Hotelldrift/Eiendom | 1995      | Belgia                 | 100 %                            | 100 %                            |
| Thon Sverige AB                            | Eiendom             | 2004      | Sverige                | 100 %                            | 100 %                            |
| Thon Eiendomsprosjekt AS                   | Øvrige              | 2019      | Oslo                   | 100 %                            | 100 %                            |
| Thon Vica AS                               | Eiendom             | 2008      | Oslo                   | 100 %                            | 100 %                            |
| Thongård AS                                | Eiendom             | 1988      | Oslo                   | 100 %                            | 100 %                            |
| Time Park AS                               | Øvrige              | 2007      | Oslo                   | 100 %                            | 100 %                            |
| Torp Handel Fastighets AB                  | Eiendom             | 2015      | Sverige                | 100 %                            | 100 %                            |
| Torval AS                                  | Hotelldrift         | 1997      | Oslo                   | 100 %                            | 100 %                            |
| Töckfors Shopping Center AB                | Eiendom             | 2004      | Sverige                | 100 %                            | 100 %                            |
| Unger Fabrikker AS                         | Øvrige              | 1991      | Oslo                   | 100 %                            | 100 %                            |
| Vats AS                                    | Eiendom             | 2007      | Oslo                   | 100 %                            | 100 %                            |
| Vestre Strandgate 36 ANS                   | Eiendom             | 2008      | Kristiansand           | 100 %                            | 100 %                            |
| Vidda AS                                   | Hotelldrift         | 2004      | Oslo                   | 100 %                            | 100 %                            |
| Youngstorget 3 AS                          | Eiendom             | 1997      | Oslo                   | 100 %                            | 100 %                            |
| Åmte Fastighetsaktiebolag                  | Eiendom             | 2006      | Sverige                | 100 %                            | 100 %                            |
| Østerås Kjøpesenter AS                     | Eiendom             | 2014      | Oslo                   | 100 %                            | 100 %                            |
| Østerås Tomteselskap AS                    | Eiendom             | 2014      | Oslo                   | 100 %                            | 100 %                            |

**Olav Thon Eiendomsselskap konsern**

|                                    |         |      |           |       |       |
|------------------------------------|---------|------|-----------|-------|-------|
| Olav Thon Eiendomsselskap ASA      | Eiendom | 1983 | Oslo      | 72 %  | 72 %  |
| AS Åsane Senter                    | Eiendom | 2016 | Ulset     | 100 % | 100 % |
| Bergen Storsenter AS               | Eiendom | 1996 | Oslo      | 100 % | 100 % |
| Bowling 1 Vestkanten AS            | Øvrige  | 2010 | Bergen    | 89 %  | 89 %  |
| Detaljhandelshuset i Hyllinge AB   | Eiendom | 2014 | Stockholm | 100 % | 100 % |
| Fastighets AB Hageby Centrum       | Eiendom | 2014 | Stockholm | 100 % | 100 % |
| Fastighets AB Lantmäteribacken     | Eiendom | 2014 | Stockholm | 100 % | 100 % |
| Fastighets AB Sollentuna Centrum   | Eiendom | 2014 | Stockholm | 100 % | 100 % |
| Fastighets AB Överby Köpcentrum    | Eiendom | 2014 | Stockholm | 100 % | 100 % |
| Fastighets AB Överby Köpcentrum 2  | Eiendom | 2015 | Stockholm | 100 % | 100 % |
| Gardermoen Park AS                 | Eiendom | 2001 | Oslo      | 100 % | 100 % |
| Info-Rama AS                       | Eiendom | 1998 | Oslo      | 100 % | 100 % |
| Jessheim Storsenter AS             | Eiendom | 1998 | Oslo      | 100 % | 100 % |
| Mitticity i Karlstad Fastighets AB | Eiendom | 2014 | Stockholm | 100 % | 100 % |
| Molde Storsenter AS                | Eiendom | 2008 | Molde     | 100 % | 100 % |
| OTE Eiendom AS                     | Eiendom | 2019 | Oslo      | 100 % | 100 % |
| Sartor Storsenter AS               | Eiendom | 2015 | Fjell     | 60 %  | 60 %  |
| Straume Restaurantdrift AS         | Øvrige  | 2019 | Fjell     | 60 %  | 60 %  |
| Thon Fastigheter AB                | Eiendom | 2014 | Stockholm | 100 % | 100 % |
| Thon Norheim Eiendom AS            | Eiendom | 2015 | Oslo      | 100 % | 100 % |
| Thon Storo AS                      | Eiendom | 1994 | Oslo      | 100 % | 100 % |
| Thon Straume AS                    | Eiendom | 2015 | Fjell     | 100 % | 100 % |
| Thon Åsane AS                      | Eiendom | 2012 | Oslo      | 100 % | 100 % |
| Time Park Service AS               | Øvrige  | 2007 | Oslo      | 100 % | 100 % |
| Vannkanten Badeland AS             | Øvrige  | 2010 | Bergen    | 89 %  | 89 %  |
| Vestkanten AS                      | Eiendom | 2010 | Bergen    | 89 %  | 89 %  |
| Åsane Storsenter DA                | Eiendom | 2016 | Ulset     | 100 % | 100 % |
| Nygårdstangen Utvikling AS         | Eiendom | 2020 | Bergen    | 100 % | 100 % |

**Note 1 Datterselskaper (DS) (forts.)**

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

<sup>1)</sup> Selskapet er kjøpt i 2021, viser til note 5

<sup>2)</sup> Selskapet er stiftet/likvidert i 2021

Morselskapet Olav Thon Eiendomsselskap ASA har en kjøpsopsjon og minoritetsseier har en salgsopsjon vedrørende 6 % eierandel i et datterselskap. Opsjonene kan innløses i perioden 2025-27. Innløsningsforpliktelse estimeres per balansedato til å utgjøre 43 millioner kroner (36), og er regnskapsført i konsernet.

**Note 2 Felleskontrollert virksomhet (FKV)**

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

|  | Virksomhet  | Ervervsår | Forretnings-<br>kontor | Eierandel/<br>stemmerett<br>2021 | Eierandel/<br>stemmerett<br>2020 |
|--|-------------|-----------|------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Thon Holding konsern</b>              |             |           |                        |                                  |                                  |
| A9 Palékaia AS                           | Eiendom     | 2013      | Oslo                   | 50 %                             | 50 %                             |
| Linne Hotel AS                           | Hotelldrift | 2007      | Oslo                   | 50 %                             | 50 %                             |
| Morast Fastighets AB                     | Eiendom     | 2012      | Sverige                | 50 %                             | 50 %                             |
| Statsråd Mathiesensvei 10 AS             | Eiendom     | 2010      | Oslo                   | 50 %                             | 50 %                             |
| Statsråd Mathiesensvei 8 AS              | Eiendom     | 2010      | Oslo                   | 50 %                             | 50 %                             |
| Storsenter Bingodrift AS                 | Øvrige      | 2005      | Oslo                   | 50 %                             | 50 %                             |
| TOL eiendom AS                           | Eiendom     | 2013      | Oslo                   | 50 %                             | 50 %                             |
| Vestheimgaten 2 AS                       | Eiendom     | 2005      | Oslo                   | 50 %                             | 50 %                             |
| Vettre Hotell Drift AS                   | Hotelldrift | 2000      | Oslo                   | 50 %                             | 50 %                             |
| Vettre Hotell Eiendom AS                 | Eiendom     | 2000      | Oslo                   | 50 %                             | 50 %                             |
| Vårsøg Hotell Eiendom AS                 | Eiendom     | 2015      | Oslo                   | 50 %                             | 50 %                             |
| Turufjell AS <sup>1)</sup>               | Eiendom     | 2017      | Flå                    | 50 %                             | 20 %                             |
| Turufjell Drift AS <sup>1)</sup>         | Eiendom     | 2018      | Flå                    | 50 %                             | 20 %                             |
| Turutunet AS <sup>1)</sup>               | Eiendom     | 2019      | Flå                    | 50 %                             | 20 %                             |
| Gotaas Utvikling AS <sup>2)</sup>        | Eiendom     | 2021      | Jessheim               | 50 %                             | 0 %                              |
| <b>Olav Thon Eiendomsselskap konsern</b> |             |           |                        |                                  |                                  |
| Lagunen AS                               | Eiendom     | 1994      | Bergen                 | 42 %                             | 42 %                             |
| Lagunen DA                               | Eiendom     | 2001      | Bergen                 | 50 %                             | 50 %                             |
| Lagunen Eiendom AS                       | Eiendom     | 1995      | Bergen                 | 42 %                             | 42 %                             |
| <b>Sørlandssenteret DA Konsern</b>       |             |           |                        |                                  |                                  |
| Sørlandssenteret DA                      | Eiendom     | 2009      | Bergen                 | 50 %                             | 50 %                             |
| Sørlandssenteret DA                      | Eiendom     | 2009      | Bergen                 | 50 %                             | 50 %                             |
| Sørlandssenteret Eiendom AS              | Eiendom     | 2009      | Bergen                 | 50 %                             | 50 %                             |
| <b>Amfi AS Konsern</b>                   |             |           |                        |                                  |                                  |
| Elvegaten Eiendom AS                     | Eiendom     | 2012      | Surnadal               | 50 %                             | 50 %                             |
| <b>AmCo Eiendom AS Konsern</b>           |             |           |                        |                                  |                                  |
| Amfi Bygg Fauske AS                      | Eiendom     | 2007      | Surnadal               | 50 %                             | 50 %                             |
| Amfi Bygg Årnes AS                       | Eiendom     | 2007      | Surnadal               | 50 %                             | 50 %                             |
| Amfi Bygg Elverum AS                     | Eiendom     | 2007      | Surnadal               | 50 %                             | 50 %                             |
| Amfi Bygg Eidsvoll AS                    | Eiendom     | 2007      | Surnadal               | 50 %                             | 50 %                             |
| Sogningen Storsenter AS                  | Eiendom     | 2007      | Surnadal               | 50 %                             | 50 %                             |
| Dølastugu Eiendom AS                     | Eiendom     | 2009      | Surnadal               | 25 %                             | 25 %                             |
| AmCo Bygg Nærbø AS                       | Eiendom     | 2008      | Surnadal               | 25 %                             | 25 %                             |
| AmCo Bygg 2 Nærbø AS                     | Eiendom     | 2008      | Surnadal               | 25 %                             | 25 %                             |
| Coop Rørvik Eiendom AS                   | Eiendom     | 2011      | Surnadal               | 25 %                             | 25 %                             |
| Skippergata 1 AS                         | Eiendom     | 2013      | Surnadal               | 25 %                             | 25 %                             |
| <b>Orkland Kjøpesenter AS Konsern</b>    |             |           |                        |                                  |                                  |
| OTI-Senteret Eiendom AS                  | Eiendom     | 2016      | Surnadal               | 50 %                             | 50 %                             |
| Bårdshaug Nord AS                        | Eiendom     | 2012      | Surnadal               | 50 %                             | 50 %                             |
| Bårdshaug Vest Handelpark AS             | Eiendom     | 2013      | Surnadal               | 50 %                             | 50 %                             |
| Laksøra Orkanger AS                      | Eiendom     | 2018      | Surnadal               | 50 %                             | 50 %                             |
| Orkangerveien AS                         | Eiendom     | 2019      | Surnadal               | 50 %                             | 50 %                             |

<sup>1)</sup> Trinnvis oppkjøp fra 20 % til 50 % 1. januar 2021.

<sup>2)</sup> 50 % av selskapet ble kjøpt 1. oktober 2021.

**Note 2 Felleskontrollert virksomhet (FKV) (forts.)**

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

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

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

| <b>2020</b>                           | A9 Palekaia AS | Morast Fastigheter AB | Sørlands-senteret DA | Orkland Kjøpesenter AS | Amco Eiendom AS | Øvrige selskaper | Sum          |
|---------------------------------------|----------------|-----------------------|----------------------|------------------------|-----------------|------------------|--------------|
|                                       | 50 %           | 50 %                  | 50 %                 | 50 %                   | 50 %            |                  |              |
| Driftsinntekter                       | 63             | 21                    | 92                   | 34                     | 105             | 210              | 525          |
| Verdiendring investeringseiendom      | 49             | -13                   | -41                  | -39                    | -59             | -51              | -155         |
| Verdiendring finansielle instrumenter | -13            | -                     | -                    | -8                     | -10             | -5               | -36          |
| Kostnader                             | -29            | -10                   | -34                  | -20                    | -70             | -178             | -340         |
| Skattekostnad                         | -15            | -5                    | -4                   | 6                      | 7               | 12               | 1            |
| <b>Resultat</b>                       | <b>55</b>      | <b>-7</b>             | <b>13</b>            | <b>-26</b>             | <b>-27</b>      | <b>-12</b>       | <b>-5</b>    |
| Investeringseiendom                   | 1 452          | 271                   | 1 192                | 411                    | 805             | 1 059            | 5 189        |
| Eierbenyttet eiendom                  | -              | -                     | -                    | -                      | -               | 278              | 278          |
| Øvrige eiendeler                      | 51             | 32                    | 32                   | 38                     | 97              | 91               | 341          |
| <b>Sum eiendeler</b>                  | <b>1 502</b>   | <b>303</b>            | <b>1 224</b>         | <b>449</b>             | <b>901</b>      | <b>1 428</b>     | <b>5 808</b> |
| Egenkapital                           | 565            | 150                   | 1 149                | 159                    | 315             | 664              | 3 002        |
| Langsiktig gjeld                      | 908            | 144                   | 53                   | 270                    | 524             | 735              | 2 634        |
| Kortstiktig gjeld                     | 30             | 9                     | 23                   | 19                     | 61              | 29               | 171          |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>       | <b>1 502</b>   | <b>303</b>            | <b>1 224</b>         | <b>449</b>             | <b>901</b>      | <b>1 428</b>     | <b>5 808</b> |

Mottatt utbytte fra FKV på totalt 61 millioner kroner i 2020.

**Note 2 Felleskontrollert virksomhet (FKV) (forts.)**

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

| <b>2021</b>                           | A9 Palekaia<br>AS | Morast<br>Fastigheter<br>AB | Sørlands-<br>senteret DA | Orkland<br>Kjøpesenter AS | Amco<br>Eiendom AS |
|---------------------------------------|-------------------|-----------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------|
| Driftsinntekter                       | 128               | 40                          | 182                      | 71                        | 190                |
| Verdiendring investeringseiendom      | 390               | 45                          | -41                      | 68                        | 179                |
| Verdiendring finansielle instrumenter | 10                | -                           | -                        | 9                         | 25                 |
| Kostnader                             | -55               | -5                          | -73                      | -33                       | -108               |
| Skattekostnad                         | -104              | -17                         | -16                      | -26                       | -63                |
| <b>Resultat</b>                       | <b>369</b>        | <b>62</b>                   | <b>53</b>                | <b>89</b>                 | <b>223</b>         |
| Investeringseiendom                   | 3 299             | 549                         | 2 350                    | 901                       | 1 816              |
| Øvrige eiendeler                      | 138               | 63                          | 152                      | 65                        | 190                |
| <b>Sum eiendeler</b>                  | <b>3 437</b>      | <b>613</b>                  | <b>2 502</b>             | <b>965</b>                | <b>2 007</b>       |
| Egenkapital                           | 1 499             | 324                         | 2 351                    | 408                       | 853                |
| Langsiktig gjeld                      | 1 909             | 265                         | 107                      | 530                       | 1 049              |
| Kortsiktig gjeld                      | 29                | 23                          | 43                       | 27                        | 104                |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>       | <b>3 437</b>      | <b>613</b>                  | <b>2 502</b>             | <b>965</b>                | <b>2 007</b>       |
| <b>2020</b>                           | A9 Palekaia<br>AS | Morast<br>Fastigheter<br>AB | Sørlands-<br>senteret DA | Orkland<br>Kjøpesenter AS | Amco<br>Eiendom AS |
| Driftsinntekter                       | 127               | 41                          | 183                      | 69                        | 209                |
| Verdiendring investeringseiendom      | 98                | -26                         | -83                      | -79                       | -117               |
| Verdiendring finansielle instrumenter | -26               | -                           | -                        | -16                       | -20                |
| Kostnader                             | -58               | -19                         | -67                      | -40                       | -140               |
| Skattekostnad                         | -30               | -9                          | -8                       | 13                        | 15                 |
| <b>Resultat</b>                       | <b>110</b>        | <b>-14</b>                  | <b>25</b>                | <b>-53</b>                | <b>-54</b>         |
| Investeringseiendom                   | 2 903             | 541                         | 2 384                    | 821                       | 1 609              |
| Øvrige eiendeler                      | 102               | 65                          | 64                       | 76                        | 193                |
| <b>Sum eiendeler</b>                  | <b>3 005</b>      | <b>606</b>                  | <b>2 449</b>             | <b>898</b>                | <b>1 802</b>       |
| Egenkapital                           | 1 129             | 300                         | 2 298                    | 319                       | 631                |
| Langsiktig gjeld                      | 1 816             | 288                         | 106                      | 541                       | 1 049              |
| Kortstiktig gjeld                     | 60                | 18                          | 45                       | 38                        | 123                |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>       | <b>3 005</b>      | <b>606</b>                  | <b>2 449</b>             | <b>898</b>                | <b>1 802</b>       |

## Note 3 Tilknyttede selskaper (TS)

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

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

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

|                                 | 100 % av vesentlige TS-er |                           | Konsernets andel i tilknyttede selskaper |                           |                             |                           |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|--|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|
|                                 | Angvik Areal AS           | Harald Kværner Eiendom AS | Angvik Areal AS                          | Harald Kværner Eiendom AS | Andre tilknyttede selskaper | Sum tilknyttede selskaper |
| <b>2021</b>                     |                           |                           |  |                           |                             |                           |
| Driftsinntekter                 | 33                        | 127                       | 9  | 43                        | 56                          | 108                       |
| Verdiendring inv.eiendom        | -7                        | -44                       | -2                                       | -15                       | -12                         | -29                       |
| Verdiendring finansielle instr. | -                         | -                         | -  | -                         | -                           | -                         |
| Kostnader                       | -20                       | -58                       | -5                                       | -20                       | -39                         | -64                       |
| Skattekostnad                   | -1                        | -5                        | -0                                       | -2                        | -2                          | -4                        |
| <b>Resultat</b>                 | <b>4</b>                  | <b>19</b>                 | <b>1</b>                                 | <b>7</b>                  | <b>3</b>                    | <b>11</b>                 |
| Investeringseiendom             | 551                       | 1 784                     | 148                                      | 608                       | 345                         | 1 101                     |
| Øvrige eiendeler                | 200                       | 272                       | 54                                       | 93                        | 97                          | 244                       |
| <b>Sum eiendeler</b>            | <b>751</b>                | <b>2 056</b>              | <b>202</b>                               | <b>701</b>                | <b>442</b>                  | <b>1 345</b>              |
| Egenkapital                     | 260                       | 793                       | 70                                       | 270                       | 349                         | 689                       |
| Langsiktig gjeld                | 475                       | 1 238                     | 128                                      | 422                       | 69                          | 619                       |
| Kortsiktig gjeld                | 16                        | 25                        | 4  | 8                         | 24                          | 37                        |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b> | <b>751</b>                | <b>2 056</b>              | <b>202</b>                               | <b>701</b>                | <b>442</b>                  | <b>1 345</b>              |

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

|                                 | 100 % av vesentlige TS-er |                           | Konsernets andel i tilknyttede selskaper |                           |                             |                           |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|--|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|
|                                 | Angvik Areal AS           | Harald Kværner Eiendom AS | Angvik Areal AS                          | Harald Kværner Eiendom AS | Andre tilknyttede selskaper | Sum tilknyttede selskaper |
| <b>2020</b>                     |                           |                           |  |                           |                             |                           |
| Driftsinntekter                 | 32                        | 132                       | 9  | 45                        | 96                          | 150                       |
| Verdiendring inv.eiendom        | -14                       | -49                       | -4                                       | -17                       | -2                          | -22                       |
| Verdiendring finansielle instr. | -                         | -                         | -  | -                         | -                           | -                         |
| Kostnader                       | -20                       | -53                       | -5                                       | -18                       | -69                         | -92                       |
| Skattekostnad                   | 1                         | -7                        | 0  | -2                        | -10                         | -12                       |
| <b>Resultat</b>                 | <b>-1</b>                 | <b>24</b>                 | <b>-0</b>                                | <b>8</b>                  | <b>15</b>                   | <b>23</b>                 |
| Investeringseiendom             | 559                       | 1 830                     | 150                                      | 624                       | 349                         | 1 123                     |
| Øvrige eiendeler                | 183                       | 264                       | 49                                       | 90                        | 150                         | 290                       |
| <b>Sum eiendeler</b>            | <b>742</b>                | <b>2 095</b>              | <b>199</b>                               | <b>714</b>                | <b>499</b>                  | <b>1 413</b>              |
| Egenkapital                     | 256                       | 828                       | 69                                       | 282                       | 369                         | 720                       |
| Langsiktig gjeld                | 472                       | 1 241                     | 127                                      | 423                       | 89                          | 639                       |
| Kortsiktig gjeld                | 14                        | 25                        | 4  | 9                         | 41                          | 54                        |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b> | <b>742</b>                | <b>2 095</b>              | <b>199</b>                               | <b>714</b>                | <b>499</b>                  | <b>1 413</b>              |

Mottatt utbytte fra TS på totalt 20 millioner kroner i 2020.



**Note 4 Balanseførte verdier felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper**

|  | 2021         | 2020         |
|--|--------------|--------------|
| Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollert virksomhet | 3 652        | 3 002        |
| Konsernets andel av egenkapitalen i tilknyttede selskaper        | 689          | 720          |
| <b>Balanseført verdi 31.12.</b>                                  | <b>4 342</b> | <b>3 723</b> |

|   |              |              |
|---|--------------|--------------|
| Balanseført verdi 01.01.  | 3 723        | 3 947        |
| Konsernets andel resultater i felleskontrollert virksomhet                | 517          | -5           |
| Konsernets andel resultater i tilknyttede selskaper                       | 11           | 23           |
| Mottatt utbytte fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper | -42          | -176         |
| Tilgang/avgang selskaper  | 137          | -127         |
| Andre endringer   | -4           | 61           |
| <b>Balanseført verdi 31.12.</b>   | <b>4 342</b> | <b>3 723</b> |

|   |            |           |
|---|------------|-----------|
| Konsernets andel av resultatet i felleskontrollert virksomhet | 517        | -5        |
| Konsernets andel av resultatet i tilknyttede selskaper        | 11         | 23        |
| <b>Konsernets andel av resultatet</b>                         | <b>528</b> | <b>18</b> |

**Note 5 Oppkjøp****2021**

Følgende oppkjøp i datterselskaper er foretatt:

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

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

**Note 5 Oppkjøp (forts.)****2020**

Følgende oppkjøp i datterselskaper er foretatt:

| Navn   | Virksomhet   | Eierandel/ |          | Dato for overtagelse | Anskaffelses-<br>kost | Driftsinntekt<br>innregnet | Resultat<br>innregnet |
|--|--------------|------------|----------|----------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|
|  |              | stemmerett | Kommune  |                      |                       |                            |                       |
| Hustadgården Eiendom AS                              | Kjøpesenter  | 100 %      | Surnadal | 01.01.2020           | 44                    | 2                          | -0                    |
| Hustadgården ANS                                     | Kjøpesenter  | 100 %      | Surnadal | 01.01.2020           | -                     | -                          | -                     |
| Eiendomsselskapet Bryggerikvartalet AS (Amfi Larvik) | Kjøpesenter  | 100 %      | Surnadal | 19.11.2020           | 1                     | 4                          | 10                    |
| Eiendomsselskapet Triade AS (Amfi Larvik)            | Kjøpesenter  | 100 %      | Surnadal | 19.11.2020           | -                     | -0                         | -4                    |
| Nye Hotellbygg Ålesund AS                            | Hotell drift | 100 %      | Ålesund  | 07.10.2020           | 77                    | 5                          | -22                   |
| <b>Sum oppkjøp</b>                                   |              |            |          |                      | <b>122</b>            | <b>12</b>                  | <b>-15</b>            |

|   | Bokførte verdier<br>i selskapene | Merverdi<br>ved oppkjøp | Balanseførte<br>verdier |
|---|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Anleggsmidler                                   | 279                              | 75                      | 354                     |
| Finansielle anleggsmidler                       | -                                |                         | -                       |
| Omløpsmidler                                    | 4                                |                         | 4                       |
| Bankinnskudd                                    | 21                               |                         | 21                      |
| Utsatt skatt                                    | -0                               |                         | -0                      |
| Rentebærende lån og kreditter                   | 244                              |                         | 244                     |
| Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld       | 13                               |                         | 13                      |
| <b>Netto identifiserbare eiendeler og gjeld</b> | <b>47</b>                        | <b>75</b>               | <b>122</b>              |

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| Vederlag                              | 122        |
| Bankinnskudd overdratt                | 21         |
| <b>Netto utgående kontantstrømmer</b> | <b>101</b> |

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

**Note 6 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder**

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

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

**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.

**Note 6 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder (forts.)****Inntekter solgte boliger**

Konsernet har virksomhet knyttet til oppføring av boliger på egne tomter (egenregi). Leveranseforpliktelsen er salgobjektet (leilighet eller seksjon). Tomt med bolig overleveres samlet etter ferdigstillelse av boligen. Egenregi boligprosjekter innebærer at kunden betaler en del av avtalt pris som betalingsforskudd. Det er vurdert at vilkårene for inntektsføring over tid ikke er oppfylt. Inntektsføring foretas når boligen leveres til kunde.

**Eiendomsrelaterte inntekter**

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

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

Tjenesten er vurdert å være en serie av uavhengige tjenester til leietaker som har samme karakteristika og overføringsmønster. Overføring av tjenesten markedsføringsbidrag er spesifisert i eget avsnitt i avtalen, og anses som adskilt fra de andre tjenestene i kontrakten.

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

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

**Øvrige inntekter**

Inntekter fra konsernets øvrige virksomhetsområder består av:

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

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

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

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

**Resterende leveringsforpliktelser**

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

|   | 2021       | 2020       |
|---|------------|------------|
| Resterende leveringsforpliktelser ved årets slutt | 453        | 623        |
| <b>Sum</b>  | <b>453</b> | <b>623</b> |

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

**Note 7 Salg av boliger**

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

**Note 8 Lønnskostnader**

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

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

**Samlet lønn og annen godtgjørelse til administrerende direktør og ledende ansatte**

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

|  |             |               |
|--|-------------|---------------|
| Administrerende direktør har mottatt følgende ytelser (i hele tusen kroner): | <b>2021</b> | <b>2020 *</b> |
| Lønn   | 4 213       | 4 084         |
| Pensjon  | 342         | 299           |
| Annen godtgjørelse   | 191         | 182           |
| Godtgjørelse til styret (i hele tusen kroner):                               | 350         | 350           |

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

**Erklæring om fastsettelse av lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte**

Det foreligger ikke avtaler vedrørende kompensasjoner ved fratreden eller avtaler vedrørende pensjon for styrefomann eller styremedlemmer. Det foreligger for konsernet ingen form for bonusavtaler, aksjeopsjonsordninger eller incentivavtaler.

**Revisjonshonorar/-tjenester**

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

**Note 9 Andre driftskostnader**

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

**Note 10 Finansinntekter og finanskostnader**

|                            | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Renteinntekter             | 11          | 17          |
| Valutagevinst              | 158         | 0           |
| Utbytte                    | 4           | 3           |
| Andre finansinntekter      | 6           | 0           |
| <b>Sum finansinntekter</b> | <b>178</b>  | <b>19</b>   |

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

**Valutaposter**

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

**Note 11 Verdiendring finansielle instrumenter**

|  | <b>2021</b>  | <b>2020</b> |
|--|--------------|-------------|
| Verdiendring rente- og valutaderivater | 1 248        | -710        |
| Verdiendring aksjeinvesteringer        | 7            | 25          |
| <b>Sum</b>                             | <b>1 255</b> | <b>-685</b> |

## Note 12 Varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer

| 2021   | Eierbenyttede eiendommer        | Immatrielle eiendeler        | Løsøre        | Sum           |
|--|---------------------------------|------------------------------|---------------|---------------|
| Anskaffelseskost per 01.01.2021  | 16 402                          | 221                          | 3 687         | 20 310        |
| Tilgang  | 1 166                           | 36                           | 459           | 1 661         |
| Avgang   | -212                            | -1                           | -32           | -245          |
| Omregningsdifferanser  | -165                            | 0                            | -49           | -214          |
| <b>Anskaffelseskost per 31.12.2021</b>   | <b>17 190</b>                   | <b>257</b>                   | <b>4 064</b>  | <b>21 511</b> |
| Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2021   | -1 974                          | -175                         | -2 957        | -5 106        |
| Omregningsdifferanser  | 31                              | 0                            | 47            | 78            |
| <b>Balanseført verdi per 31.12.2021</b>  | <b>15 247</b>                   | <b>82</b>                    | <b>1 155</b>  | <b>16 484</b> |
| Årets avskrivninger  | -312                            | -44                          | -295          | -651          |
| Årets nedskrivninger   | 0                               | -                            | -             | 0             |
| Sum av- og nedskrivninger varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer                | -312                            | -44                          | -295          | -651          |
| Avskrivninger rett til bruk eiendeler, se note 28  |                                 |                              |               | -57           |
| Sum av- og nedskrivninger i resultatet   |                                 |                              |               | <b>-707</b>   |
| 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        |               |
| <b>2020</b>  | <b>Eierbenyttede eiendommer</b> | <b>Immatrielle eiendeler</b> | <b>Løsøre</b> | <b>Sum</b>    |
| Anskaffelseskost per 01.01.2020  | 15 487                          | 182                          | 3 383         | 19 051        |
| Tilgang  | 743                             | 41                           | 257           | 1 041         |
| Avgang   | -76                             | -1                           | -18           | -95           |
| Omregningsdifferanser  | 248                             | -0                           | 66            | 313           |
| <b>Anskaffelseskost per 31.12.2020</b>   | <b>16 402</b>                   | <b>221</b>                   | <b>3 687</b>  | <b>20 310</b> |
| Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2020   | -1 418                          | -137                         | -2 686        | -4 240        |
| Omregningsdifferanser  | -65                             | -0                           | -62           | -126          |
| <b>Balanseført verdi per 31.12.2020</b>  | <b>14 919</b>                   | <b>85</b>                    | <b>940</b>    | <b>15 944</b> |
| Årets avskrivninger  | -367                            | -38                          | -265          | -671          |
| Årets nedskrivninger*  | -189                            | -                            | -6            | -195          |
| Sum av- og nedskrivninger varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer                | -557                            | -38                          | -271          | -866          |
| Avskrivninger rett til bruk eiendeler, se note 28  |                                 |                              |               | -56           |
| Sum av- og nedskrivninger i resultatet   |                                 |                              |               | <b>-922</b>   |
| Balanseført verdi av varige driftsmidler, pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 24). | 4 513                           | -                            | -             | 4 513         |
| Økonomisk levetid  | 10-100 år                       | 5-10 år                      | 3-10 år       |               |
| Valgt avskrivningsplan   | Lineær                          | Lineær                       | Lineær        |               |

## \*Nedskrivning eierbenyttede eiendommer

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

## Note 13 Investeringseiendom

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

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Fremtidige leieinnbetalinger:</b> | 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. |
| <b>Avkastningskrav (yield):</b>      | Avkastningskravet fastsettes basert på eksisterende markedsrente, justert for estimert usikkerhet i forhold til størrelse og tidspunkt på de fremtidige kontantstrømmene.   |
| <b>Estimert ledighet:</b>            | Denne fastsettes med utgangspunkt i faktiske markedsforhold og forventede markedsforhold ved utgangen av eksisterende leieavtaler.  |
| <b>Eierkostnader:</b>                | Eierkostnader estimeres basert på estimerte vedlikeholdskostnader for å opprettholde bygningens kapasitet over den økonomiske levetiden.  |

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

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

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

### Avkastningskravet bygges opp på følgende måte:

|                           |
|---------------------------|
| 10 års swaprente          |
| - inflasjonsforventninger |
| + kredittmargin           |
| + eiendomsrisiko          |
| = avkastningskrav         |

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

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

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

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

|                            |               |               |
|----------------------------|---------------|---------------|
| 10 års swaprente pr 31.12. | 1,9 %         | 1,0 %         |
| Inflasjonsforventning      | 2,0 %         | 2,0 %         |
| Kredittmarginer            | 1,6 %         | 1,7 %         |
| Eiendomsrisiko             | 3,3 %         | 4,3 %         |
| <b>Avkastningskrav</b>     | <b>4,79 %</b> | <b>5,00 %</b> |

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

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

**Note 14 Finansielle anleggsmidler**

|                      | 2021       | 2020       |
|----------------------|------------|------------|
| Investering i aksjer | 133        | 136        |
| Lån til FKV og TS    | 326        | 365        |
| Andre fordringer     | 177        | 106        |
| <b>Sum</b>           | <b>636</b> | <b>607</b> |

**Note 15 Varer**

|                            | 2021       | 2020       |
|----------------------------|------------|------------|
| Råvarer                    | 81         | 51         |
| Egentilvirkede ferdigvarer | 85         | 69         |
| Varer for videresalg       | 69         | 74         |
| Boliger under bygging      | 559        | 787        |
| <b>Sum</b>                 | <b>795</b> | <b>980</b> |

**Note 16 Kundefordringer og andre fordringer**

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

**Aldersfordelte kundefordringer**

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

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

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

Konsernet har ikke kontraktseideler per 31.12.2021



**Note 17 Bankinnskudd**

|               | 2021       | 2020       |
|---------------|------------|------------|
| Bankinnskudd  | 703        | 787        |
| Bundne midler | 2          | 1          |
| <b>Sum</b>    | <b>704</b> | <b>788</b> |

**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 leiekrav, og risikoen for at konsernet skal bli påført betydelige tap som følge av konkurser blant leietakerne, vurderes som moderat. Konsernet økte i 2020 avsetningen til tap som følge av usikkerhet rundt konsernets leietakere som var betydelig rammet av koronapandemien. Konsernet vurderer at det i første halvdel av 2022 fortsatt er noe usikkerhet knyttet til utviklingen for noen av konsernets leietakere, men usikkerheten er betydelig redusert gjennom 2021. Realiserte tap har ikke økt vesentlig gjennom året, og konsernet vurderer at oppnådde leieinntekter i 2021 og utviklingen av pandemien tilsier at betalingsevnen til leietakerne totalt sett vil opprettholdes. De senere år har husleietap utgjort under 0,5 % av konsernets leieinntekter. Kredittisiko oppstår også i transaksjoner med banker og finansinstitusjoner i forbindelse med inngåelse av avtaler om finansielle instrumenter og finansielle plasseringer. Motparter ved inngåelse av finansielle instrumenter og finansielle plasseringer er begrenset til anerkjente finansinstitusjoner med høy kredittverdighet.

**Likviditetsrisiko**

Likviditetsrisikoen knyttes til konsernets evne til å betjene gjeldsforpliktelse etter hvert som de forfaller. Likviditetsrisikoen dempes ved å ha store tilgjengelige likviditetsreserver, en moderat belåningsgrad, langsiktige låneavtaler og ved å anvende ulike finansieringskilder og -markeder. Likviditetsreserven består av likvide omløpsmidler og ubenyttede langsiktige kredittrammer i store nordiske finansinstitusjoner, og en betydelig portefølje av ubelånte eiendommer. Styret har fastsatt målsettinger for konsernets likviditetsreserver som både skal sikre finansiell handlefrihet til å kunne utnytte investeringsmuligheter raskt, og å bidra til å redusere den finansielle risikoen vesentlig. Konsernets målsetting er at likviditetsreserven skal kunne dekke 100 % av gjeldsforfall de neste 12 månedene. Per 31.12.21 er denne målsettingen oppfylt. Det foreligger finansielle covenantskrav (låneforutsetninger) i noen av konsernets banklåneavtaler knyttet til egenkapitalandel, rentedekningsgrad og belåningsgrad. Per 31. 12.2021 oppfyller konsernet samtlige krav i låneavtalene. Konsernet har svært høy margin i forhold til de definerte covenants krav, og risikoen for brudd på disse kravene vurderes som særdeles lav de nærmeste 12 måneder. Det er ikke covenantskrav knyttet til konsernets obligasjons- eller sertifikatlån.

**Renterisiko**

Med renterisiko menes risiko for endringer i konsernets kontantstrøm, resultat eller egenkapital som følge av endringer i det kort- og langsiktige rentemarkedet. Risikoen styres blant annet ved å ha en betydelig andel langsiktig rentebinding. Styret fastsetter bl.a. målsettinger for andel fastrente, og renteposisjoner og renteprofil rapporteres til styret på jevnlig basis. Konsernets målsetting er at fastrenteandelen skal være betydelig, og normalt ligge mellom 40 % og 60 % av konsernets rentebærende gjeld. Det er videre et mål at gjenværende løpetid på konsernets rentebinding skal være minimum 3,0 år. Per 31.12.21 var gjenværende løpetid 3,6 år. Rentesisikringen i konsernet foretas normalt ved bruk av finansielle instrumenter på porteføljenivå. Per 31.12.21 utgjorde andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) 55 %, og gjenværende løpetid på porteføljen av renteinstrumenter var 6,3 år. De siste 10 år har andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) variert mellom 48 % og 69 %, og gjenværende løpetid på porteføljen av renteinstrumenter har variert mellom 6 og 9 år.

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

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

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

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

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

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

**Valutarisiko**

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

**Note 19 Rente- og valutaderivater**

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

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <b>Renteswapavtale:</b>            | Avtale om å bytte rentebetingelser for et bestemt nominelt beløp over et bestemt antall perioder.   |
| <b>Forward renteswapavtale:</b>    | Renteswapavtale med et avtalt fremtidig starttidspunkt  |
| <b>Rente- og valutaswapavtale:</b> | Renteswapavtale, men hvor rentebetingelsene avtales i ulik valuta og hvor vekslingskurs for hovedstol ved start og utløp av avtale blir fastsatt ved inngåelse. |
| <b>Renteswapopsjon:</b>            | En rett, men ikke plikt, til å kjøpe eventuelt selge en renteswapavtale på et avtalt tidspunkt.   |
| <b>Valutaterminkontrakt:</b>       | Avtale om kjøp eller salg av et valutabeløp på et fremtidig tidspunkt.  |

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

|                                    | 2021         | 2020        |
|------------------------------------|--------------|-------------|
| Virkelig verdi 01.01.              | -2 678       | -1 982      |
| Virkelig verdi 31.12.              | -1 377       | -2 678      |
| Effekt terminering renteswapopsjon | -44          | 14          |
| Omregningsdifferanser              | 8            | 28          |
| <b>Verdiendring i året</b>         | <b>1 248</b> | <b>-710</b> |

Under følger et sammendrag over konsernets renteswapavtaler.

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

## Note 19 Rente- og valutaderivater (forts.)

| Instrumenter per 31.12.2020       | Utløpsår                                      | Kontraktbeløp<br>(hovedstol)    | Snittrente    |        |
|-----------------------------------|---|---------------------------------|---------------|--------|
| Renteswapavtaler                  | Betaler fast - mottar flytende:               |                                 |               |        |
|                                   | 2021  | 500                             | 3,86 %        |        |
|                                   | 2023  | 30                              | 2,48 % **     |        |
|                                   | 2024  | 2 700                           | 3,97 %        |        |
|                                   | 2024  | 500                             | 1,58 % *      |        |
|                                   | 2025  | 3 325                           | 3,88 %        |        |
|                                   | 2025  | 500                             | 0,89 % *      |        |
|                                   | 2026  | 3 200                           | 3,60 %        |        |
|                                   | 2027  | 1 400                           | 3,19 %        |        |
|                                   | 2027  | 500                             | 0,21 % *      |        |
|                                   | 2028  | 1 100                           | 3,66 %        |        |
|                                   | 2029  | 950                             | 4,33 %        |        |
|                                   | 2029  | 700                             | 2,56 % *      |        |
|                                   | 2030  | 1 300                           | 3,99 %        |        |
|                                   |   | Betaler flytende - mottar fast: |               |        |
|                                   |   | 2024                            | 500           | 2,62 % |
|                                   | 2027  | 700                             | 2,86 %        |        |
| Forward renteswapavtaler          | Betaler fast - mottar flytende:               |                                 |               |        |
|                                   | 2021-2031                                     | 250                             | 2,35 % *      |        |
|                                   | 2024-2027                                     | 700                             | 0,84 %        |        |
|                                   | 2024-2028                                     | 500                             | 0,37 % *      |        |
|                                   | 2024-2029                                     | 500                             | 1,50 %        |        |
|                                   | 2025-2028                                     | 500                             | 1,58 %        |        |
|                                   | 2025-2029                                     | 500                             | 0,94 %        |        |
| 2026-2031                         | 500   | 1,67 %                          |               |        |
| Rente- og valutaswapavtaler       | Mottar rente i NOK - betaler rente i SEK/EUR: |                                 |               |        |
|                                   | 2021  | 400 3m nibor/stibor*            |               |        |
|                                   | 2021  | 100 3m nibor/euribor**          |               |        |
|                                   | 2022  | 50 3m nibor/euribor**           |               |        |
|                                   | 2023  | 100 3m nibor/euribor**          |               |        |
| Renteswapopsjoner (salgsopsjoner) | 2021 - 2025                                   | 500                             | 4,00 %        |        |
| Valutaterminkontrakter            | 2021  | 1 850                           | *             |        |
|                                   | 2021  | 115                             | **            |        |
| <b>Sum markedsverdi konsern</b>   |   |                                 | <b>-2 678</b> |        |

\* Svenske kroner (SEK)

\*\* Euro (EUR)

## Note 20 Kapitalstruktur og egenkapital

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

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

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

**Note 21 Klassifisering og måling av finansielle eiendeler og finansielle forpliktelser**

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

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

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

**Note 21 Klassifisering og måling av finansielle eiendeler og finansielle forpliktelser (forts.)****Virkelig verdi hierarkiet**

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

Nivå 1: Bruk av noterte priser i aktive markeder.

Nivå 2: Bruk av verdsettelsesmetoder med observerbare markedsdata som input.

Nivå 3: Bruk av verdsettelsesmetoder hvor input er basert på vesentlig grad av ikke-observerbare markedsdata.

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

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

**Virkelig verdi av finansielle instrumenter målt til virkelig verdi i balansen**

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

**Virkelig verdi av finansielle instrumenter målt til amortisert kost i balansen**

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

**Note 22 Kortsiktig og langsiktig gjeld**

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

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

Se note 18 for forklaring av konsernets finansielle risikostyring.

**Note 23 Avstemming av forpliktelser fra finansieringsaktiviteter**

|                                    | Langsiktig gjeld |                                     |                   | Kortsiktig gjeld |                |                                     | Sum           |               |
|------------------------------------|------------------|-------------------------------------|-------------------|------------------|----------------|-------------------------------------|---------------|---------------|
|                                    | Obligasjonslån   | Gjeld kredittinstitusjoner og andre | Leieforpliktelser | Sertifikatlån    | Obligasjonslån | Gjeld kredittinstitusjoner og andre |               |               |
| <b>Forpliktelser 01.01.2020</b>    | <b>9 987</b>     | <b>12 170</b>                       | <b>758</b>        | <b>2 258</b>     | <b>2 964</b>   | <b>3 598</b>                        | <b>31 736</b> |               |
| Opptak av rentebærende gjeld       | 3 750            | 8 067                               | -                 | 4 028            | -              | 136                                 | 15 981 *      |               |
| Nedbetaling av rentebærende gjeld  | -                | -4 653                              | -                 | -5 461           | -3 592         | -1 541                              | -15 248 *     |               |
| Økning av leieforpliktelser        | -                | -                                   | 6                 | -                | -              | -                                   | 6             |               |
| Nedbetaling leieforpliktelser      | -                | -                                   | -54               | -                | -              | -                                   | -54 *         |               |
| Reklassifisering fra lang til kort | -4 608           | 812                                 | -                 | -                | 4 608          | -812                                | -             |               |
| Valutakurseffekter                 | 228              | 311                                 | -                 | 101              | -              | 5                                   | 645           |               |
| <b>Forpliktelser 31.12.2020</b>    | <b>Note 22</b>   | <b>9 358</b>                        | <b>16 707</b>     | <b>710</b>       | <b>926</b>     | <b>3 980</b>                        | <b>1 385</b>  | <b>33 066</b> |
| Opptak av rentebærende gjeld       | 5 550            | 5 650                               | -                 | 8 200            | -              | -262                                | 19 138 *      |               |
| Nedbetaling av rentebærende gjeld  | -                | -9 402                              | -                 | -7 350           | -3 643         | 155                                 | -20 240 *     |               |
| Økning av leieforpliktelser        | -                | -                                   | -30               | -                | -              | -                                   | -30           |               |
| Nedbetaling leieforpliktelser      | -                | -                                   | -57               | -                | -              | -                                   | -57 *         |               |
| Reklassifisering fra lang til kort | -2 346           | 102                                 | -                 | -                | 2 346          | -102                                | -             |               |
| Valutakurseffekter                 | -97              | -244                                | -                 | -51              | -              | -11                                 | -403          |               |
| <b>Forpliktelser 31.12.2021</b>    | <b>Note 22</b>   | <b>12 465</b>                       | <b>12 812</b>     | <b>623</b>       | <b>1 725</b>   | <b>2 683</b>                        | <b>1 165</b>  | <b>31 474</b> |

\* Avstembart mot kontantstrømoppstillingen under finansieringsaktiviteter.

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

**Note 24 Forfallsstruktur finansielle forpliktelser**

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

Tabellen viser nominelle kontantstrømmer inkludert renter.

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

| 31.12.2020                       | Gjenværende periode |              |               |              |              |              | Sum           |
|----------------------------------|---------------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
|                                  | 0-1 år              | 1-2 år       | 2-3 år        | 3-4 år       | 4-5 år       | Mer enn 5 år |               |
| <b>Finansielle forpliktelser</b> |                     |              |               |              |              |              |               |
| Gjeld til kredittinstitusjoner   | 4 324               | 2 971        | 1 905         | 1 570        | 1 571        | 2 044        | 14 385        |
| Sertifikatlån                    | 929                 | -            | -             | -            | -            | -            | 929           |
| Obligasjonslån                   | 1 192               | 4 265        | 7 935         | 2 541        | 2 620        | 262          | 18 816        |
| Annen rentebærende gjeld         | 707                 | -            | -             | -            | -            | -            | 707           |
| Leverandørgjeld og annen gjeld   | 3 056               | -            | -             | -            | -            | 47           | 3 103         |
| Rentebytteavtaler (se note 19)   | 668                 | 530          | 479           | 361          | 270          | 368          | 2 678         |
| <b>Sum</b>                       | <b>10 876</b>       | <b>7 766</b> | <b>10 319</b> | <b>4 473</b> | <b>4 461</b> | <b>2 721</b> | <b>40 617</b> |

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

**Note 25 Skatt****Utsatt skatt**

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

|                           | <b>2021</b>   | <b>2020</b>   |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Utsatt skatt              | 14 280        | 13 488        |
| Utsatt skattefordel       | 0             | 396           |
| <b>Netto utsatt skatt</b> | <b>14 280</b> | <b>13 093</b> |

**Endring i balanseført utsatt skatt:**

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

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

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

|                        | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|------------------------|-------------|-------------|
| Ved inngangen til året | 910         | 901         |
| Oppkjøp                | -           | 75          |
| Andre forskjeller      | -303        | -66         |
| <b>Sum</b>             | <b>606</b>  | <b>910</b>  |

**Årets skattekostnad:**

|                                   | <b>2021</b>  | <b>2020</b> |
|-----------------------------------|--------------|-------------|
| Betalbar skatt                    | 339          | 139         |
| Endring i utsatt skatt            | 1 272        | -68         |
| <b>Årets totale skattekostnad</b> | <b>1 611</b> | <b>71</b>   |

Anvendt skattesats 22 %

**Avstemming mellom skattekostnad og regnskapsmessig overskudd**

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



**Note 26 Aksjekapital og aksjonærinformasjon**

Aksjekapitalen i selskapet utgjør kr 410 000 000 fordelt på 410 000 aksjer, hver pålydende kr. 1 000.

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

|   | <b>2021</b>          | <b>2020</b>          |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>Aksjonærene i selskapet per 31.12.</b> | <b>Antall aksjer</b> | <b>Antall aksjer</b> |
| Olav Thon Stiftelsen                      | 410 000<br>100 %     | 410 000<br>100 %     |
| <br>(Beløp i hele kroner)                 | <br><b>2021</b>      | <br><b>2020</b>      |
| Aksjekapital 01.01.                       | 410 000 000          | 410 000 000          |
| Endring i aksjekapitalen i året           | -                    | -                    |
| <b>Aksjekapital 31.12.</b>                | <b>410 000 000</b>   | <b>410 000 000</b>   |

**Note 27 Nærstående parter**

Olav Thon Stiftelsen eier 100 % av selskapets aksjekapital.

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

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

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

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

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

| Leieforpliktelse  | 2021  | 2020  |
|---|-------|-------|
| <b>Forfallsanalyse - kontraktuelle forpliktelse på udiskontert kontantstrøm</b> |       |       |
| Innen 1 år  | 101   | 104   |
| Mellom 1 til 5 år   | 315   | 356   |
| Mer enn 5 år  | 2 440 | 2 512 |
| Sum udiskontert leieforpliktelse per 31.12.                                     | 2 856 | 2 973 |

|  |     |     |
|--|-----|-----|
| Leieforpliktelse inkludert i balansen per 31.12. | 682 | 768 |
| Kortsiktig                                       | 59  | 58  |
| Langsiktig                                       | 623 | 710 |

**Beløp innregnet i resultatregnskapet**

|  |    |    |
|--|----|----|
| Renter på leieforpliktelsen  | 46 | 49 |
| Avskrivning og verdiendring bruksretteeiendeler                                  | 68 | 69 |
| Gevinst og tap knyttet til termineringer, nedskrivninger og andre endringer      | -2 | -1 |
| Variable leiebetalinger som ikke er inkludert i beregningen av leieforpliktelsen | 6  | 13 |

**Tilleggsinformasjon**

|   |        |        |
|---|--------|--------|
| Diskontert leieforpliktelse for forlengelsesopsjoner hvor utøvelse ikke er rimelig sikker | 215    | 201    |
| Vektet gjennomsnittlig marginal lånerente per 31.12.                                      | 6,66 % | 6,53 % |
| Sum kontantstrøm betalt for leieavtaler   | 104    | 103    |

**Leieavtaler hvor konsernet er utleier**

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

**Forfallsanalyse - minimumsinntekt for leieavtaler på udiskontert kontantstrøm**

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

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

**Note 29 Betingede forpliktelser**

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

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

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

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

**Norge**

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

**Utland**

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

**Leiereduksjoner**

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

**Note 31 Vesentlige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger**

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

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

**Virkelig verdi av investeringseiendommer**

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

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

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

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

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

Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår.

**Note 32 Korreksjon av feil tidligere perioder**

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

Under følger en oversikt over omarbeiding av sammenligningstallene:

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

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

**Note 33 Hendelser etter balansedagen**

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

**ÅRSREGNSKAP**  
**FOR**  
**OLAV THON GRUPPEN AS**

OLAV THON GRUPPEN AS

# RESULTATREGNSKAP

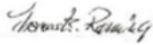
| Beløp i tusen kroner              | Note | 2021           | 2020          |
|-----------------------------------|------|----------------|---------------|
| <b>Driftsinntekter</b>            |      | <b>0</b>       | <b>0</b>      |
| Lønnskostnader                    | 2    | -399           | -385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

## BALANSE


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

Oslo, 10.05.2022  
Styret i Olav Thon Gruppen AS

  
Sissel Berdal Haga Thon  
Styremedlem

  
Thomas E. Rønning  
Styremedlem

  
Olav Thon  
Styrets Formann

  
Dag Tangevald-Jensen  
Styrets nestleder/  
adm. direktør

  
Ole-Christian Hallerud  
Styremedlem

  
Geir Thorvaldsen  
Styremedlem

OLAV THON GRUPPEN AS

**KONTANTSTRØMOPPSTILLING**

| Beløp i tusen kroner  | 2021            | 2020          |
|---|-----------------|---------------|
| <b>KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>                     |                 |               |
| Netto kontantstrøm fra drift  | 344 028         | 132           |
| Betalte skatter   | -29             | -29           |
| Endring i kundefordringer   | 1               | -1            |
| Endring i leverandørgjeld   | 0               | 0             |
| Endring i andre tidsavgrensninger                                     | -1 167          | -1 425        |
| <b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>               | <b>342 833</b>  | <b>-1 323</b> |
| <b>KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>                       |                 |               |
| Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler  | 0               | 0             |
| Innbetaling ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 0               | 0             |
| Netto kontantstrøm fra andre investeringer                            | 0               | 0             |
| <b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>                 | <b>0</b>        | <b>0</b>      |
| <b>KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>                      |                 |               |
| Opptak av ny rentebærende gjeld                                       | 0               | 0             |
| Netto endring konsernkonto bank                                       | -262 833        | 134 781       |
| Utbetaling av utbytte   | 0               | -50 000       |
| Nedbetaling av rentebærende gjeld                                     | -80 000         | -80 000       |
| <b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>                | <b>-342 833</b> | <b>4 781</b>  |
| <b>Netto endring i kontantstrøm</b>                                   | <b>0</b>        | <b>3 458</b>  |
| Kontanter og ekvivalenter ved periodens start                         | 0               | 0             |
| Kontanter og ekvivalenter ved periodens slutt                         | 0               | 3 458         |
| Ubenyttet del av kassekreditt og andre trekkrettigheter               | 0               | 0             |

## OLAV THON GRUPPEN AS

**NOTER**

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

**GENERELT**

Olav Thon Gruppen er et aksjeselskap registrert i Norge. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Stenersgata 2A i Oslo. Selskapet er et eierselskap som i hovedsak har investeringer i datterselskaper.

**Regnskapsprinsipper**

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

**Klassifisering og vurdering av balanseposter**

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

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

**Datterselskaper**

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

**Utbytte**

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

**Skatt**

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt. Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag føres direkte mot betalbar skatt i balansen.

**Kontantstrøm**

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

**Hendelser etter balansedagen**

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



OLAV THON GRUPPEN AS

# NOTER TIL REGNSKAPET

(alle beløp i tusen kroner)

## 1 Datterselskap/konsernselskap

| Datterselskap                            | Virksomhet | Ervervs-<br>år | Forretnings-<br>kontor | Eierandel/<br>stemmerett | Selskapets<br>resultat | Selskapets<br>egenkapital | Balanseført<br>verdi |
|--|------------|----------------|------------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------|----------------------|
| Thon Holding AS                          | Eiendom    | 2005           | Oslo                   | 100 %                    | 243 239                | 2 126 900                 | 300 125              |
| Olav Thon Eiendomsselskap ASA            | Eiendom    | 2005           | Oslo                   | 71,9 %                   | 1 319 548              | 2 827 032                 | 65 405               |
| <b>Sum investering i datterselskaper</b> |            |                |                        |                          |                        |                           | <b>365 530</b>       |

## 2 Lønnskostnader, godtgjørelser mv.

|                    | 2021       | 2020       |
|--------------------|------------|------------|
| Styregodtgjørelse  | 350        | 350        |
| Arbeidsgiveravgift | 49         | 35         |
| <b>Sum</b>         | <b>399</b> | <b>385</b> |

|                | 2021 | 2020 |
|----------------|------|------|
| Antall årsverk | 0    | 0    |

Det foreligger ingen forpliktelser av noen art og det er ikke ytet lån eller stilt sikkerhet for lån til styrets leder eller daglig leder. Det foreligger for selskapet ingen form for bonusavtaler, aksjeopsjonsordninger eller incentivavtaler.

Det foreligger ingen avtaler vedrørende kompensasjon ved fratredelse eller avtaler vedrørende pensjon for styreformann eller styremedlemmer.

| Revisjonshonorar/-tjenester        | 2021       | 2020       |
|------------------------------------|------------|------------|
| Lovpålagt revisjon                 | 450        | 208        |
| Andre attestasjonstjenester        | 16         | 337        |
| Skatterådgivning                   | 0          | 0          |
| Andre tjenester utenfor revisjonen | 0          | 0          |
| <b>Sum</b>                         | <b>466</b> | <b>545</b> |

**3 Andre driftskostnader**

|                                       | <b>2 021</b> | <b>2019</b>  |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Fremmedtjenester/innleid arbeidshjelp | 996          | 1 054        |
| Øvrige driftskostnader                | 15           | 252          |
| <b>Sum</b>                            | <b>1 011</b> | <b>1 306</b> |

**4 Finansinntekter og -kostnader**

|                             | <b>2 021</b>   | <b>2020</b>  |
|-----------------------------|----------------|--------------|
| <b>Finansinntekter</b>      |                |              |
| Renter fra konsernselskaper | 4 324          | 7 004        |
| Andre finansinntekter       | 343 370        | 0            |
| <b>Sum</b>                  | <b>347 694</b> | <b>7 004</b> |
| <b>Finanskostnader</b>      |                |              |
| Renter til konsernselskaper | 720            | 3 144        |
| Andre rentekostnader        | 915            | 1 440        |
| Andre finanskostnader       | 621            | 597          |
| <b>Sum</b>                  | <b>2 256</b>   | <b>5 181</b> |

**5 Kortsiktig gjeld**

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

**6 Mellomværende med foretak i samme konsern**

|                                       | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Fordringer på konsernselskaper        | 1 345 076   | 1 082 243   |
| Leverandørgjeld til konsernselskap    | 0           | 0           |
| Kortsiktig gjeld til konsernselskaper | 225 000     | 71 143      |

## 7 Skatt

|   |              |             |
|---|--------------|-------------|
| <b>Årets skattekostnad fremkommer slik:</b> | <b>2021</b>  | <b>2020</b> |
| Betalbar skatt                              | 2 411        | 29          |
| Endring i utsatt skatt                      | 0            | 0           |
| <b>Årets totale skattekostnad</b>           | <b>2 411</b> | <b>29</b>   |

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

## 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet utgjør 410.000.000 kroner fordelt på 410.000 aksjer, hver pålydende kr. 1.000,-. Vedtektene inneholder ingen bestemmelser om stemmerett eller rettigheter om utstedelse av nye aksjer.

Per 31.12.2021 var samtlige aksjer eiet av Olav Thon Stiftelsen.

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

Selskapet utarbeider konsernregnskap for Olav Thon Gruppen. Ved henvendelse til selskapet vil man få utlevert konsernregnskap.

## 9 Egenkapital

|                                   | Aksje-<br>kapital | Innskutt<br>egenkapital | Annen<br>egenkapital | Sum              |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital per 31.12.2020        | 410 000           | 85 829                  | 809 920              | 1 305 749        |
| Årets resultat                    |                   |                         | 341 617              | 341 617          |
| Avsatt utbytte                    |                   |                         | -225 000             | -225 000         |
| <b>Egenkapital per 31.12.2021</b> | <b>410 000</b>    | <b>85 829</b>           | <b>926 536</b>       | <b>1 422 366</b> |

## 10 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 Olav Thon Gruppen AS

### Konklusjon

---

Vi har revidert Olav Thon Gruppen AS sitt årsregnskap.

|   |  |
|---|--|
| <p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og</li><li>• Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul> | <p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,</li><li>• Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis i Norge.</li><li>• Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.</li></ul> |
|---|--|

### Grunnlag for konklusjonen

---

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

### Annen informasjon

---

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

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

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

### Konklusjon om årsberetningen

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

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

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

---

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Erik Lie  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

**OLAV THON GRUPPEN AS**

Stenersgata 2a | Postboks 489 Sentrum | 0105 Oslo  
+47 23 08 00 00 | [firmapost@olavthon.no](mailto:firmapost@olavthon.no) | [olavthon.no](http://olavthon.no)