









BRUKERVEILEDNING

Dette dokumentet er en interaktiv PDF-fil (iPDF). Dokumentet er designet for Adobe Reader/Acrobat Pro DC. Enkelte funksjoner vil ikke virke i nettlesere som støtter PDF plug-ins. Har du vanskeligheter med visning i nettleser kan du laste ned filen og åpne PDF-en i Adobe Reader/Acrobat. Menyknappene fungerer i de fleste PDF-lesere for nettbrett som støtter hyperlenker.

-  Høyre-pil: bla én side frem (eller bruk piltastene/ skrollehjulet)
-  Venstre-pil: bla én side tilbake (eller bruk piltastene/ skrollehjulet)
-  Forrige visning: tilbake til tidligere viste sider
-  Neste visning: fram til tidligere viste sider
-  Tilpass høyde
-  Skru av/på fullskjermmodus
-  Tilpass bredde
-  Avansert søk

START

OLAV THON EIENDOMSSKAP



ÅRSRAPPORT 2020

Olav Thon Eiendomsselskap
Stenersgata 2A
Postboks 489 Sentrum
0105 Oslo

Telefon: 23 08 00 00
E-post: firmapost.olt@olavthon.no

www.olt.no

Produsert av Bolt Communication AS

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87



LOGISTIKKEIENDOMMER VED OSLO LUFTHAVN

Det oppføres to logistikkbygg på henholdsvis 23.600 og 23.000 kvadratmeter. Byggene er utleid og planlegges ferdigstilt i 1. halvår 2022.

Olav Thon Eiendomsselskap
Stenersgata 2A
Postboks 489 Sentrum
0105 Oslo

Telefon: 23 08 00 00
E-post: firmapost.olt@olavthon.no

olt.no

Produsert av Bolt Communication AS

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87



Olav Thon Eiendomsselskap eier flere flotte næringsbygg i Oslo sentrum. Vika Atrium og Tostrupgården er to av de mest kjente eiendommene.



NÆRINGSEIENDOM

Olav Thon Eiendomsselskap
Stenersgata 2A
Postboks 489 Sentrum
0105 Oslo

Telefon: 23 08 00 00
E-post: firmapost.olt@olavthon.no

olt.no

Produsert av Bolt Communication AS

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

OLAV THON EIENDOMSSKAP I KORTE TREKK

HISTORIKK

Olav Thon Eiendomsselskap ASA ble etablert i 1982, og aksjene ble notert på Oslo Børs i 1983.

Siden starten har selskapet vokst betydelig, og årlig leieinntektsnivå for selskapets eiendommer har økt fra opprinnelig 27 millioner kroner til 3.250 millioner ved inngangen til 2021. Selskapets børsverdi har i samme periode økt fra 200 millioner kroner til 19,0 milliarder kroner.

Fra tidlig på 1990-tallet har det viktigste satsningsområdet vært kjøpesentereieendom, og Olav Thon Eiendomsselskap er i dag Norges ledende kjøpesenteraktør og en betydelig aktør også i det svenske kjøpesentermarkedet.

Selskapet inngår i Olav Thon Gruppen, som er Norges største private eiendomsaktør og en av Norges største hotelloperatører (Thon Hotels). Olav Thon Gruppen eies av Olav Thon Stiftelsen.

HOVEDSTRATEGI ERVERVE - UTVIKLE - EIE

Selskapets strategi er å investere i eiendommer med utviklingspotensial innenfor ulike eiendomssegmenter.

Utviklingspotensialet i eiendomsporteføljen søkes realisert både ved aktiv videreutvikling, effektiv forvaltning og høy leietakertilfredshet. I en kapitalintensiv næring vektlegges det at selskapet skal ha en ubetinget sterk finansiell posisjon.

Kombinasjonen av høy løpende avkastning på eiendomsporteføljen og verdiskaping som følge av aktiv eiendomsutvikling, forventes å bidra til maksimal verdistigning både i et kort- og langsiktig perspektiv.

FORRETNINGSMESSIG MÅL

Det overordnede målet for Olav Thon Eiendomsselskaps virksomhet er å oppnå maksimal vekst i egenkapital per aksje, slik at aksjonærene i et langsiktig perspektiv skal oppnå en avkastning som er konkurransedyktig i forhold til sammenlignbare investeringsalternativer.

STYRE OG ADMINISTRASJON

Olav Thon, styrets formann
Sissel Berdal Haga Thon, styremedlem
Stig O. Jacobsen, styremedlem
Line Norbye, styremedlem
Dag Tangevald-Jensen, administrerende direktør
Ole-Christian Hallerud, Varamedlem

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87



BOLIGEIENDOM

Olav Thon Eiendomsselskap har de senere år oppført flere boligeiendommer sentralt i Oslo.

Konsernet har 400 boliger for utleie i Oslo-området.

Olav Thon Eiendomsselskap
Stenersgata 2A
Postboks 489 Sentrum
0105 Oslo

Telefon: 23 08 00 00
E-post: firmapost.olt@olavthon.no

olt.no

Produsert av Bolt Communication AS

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

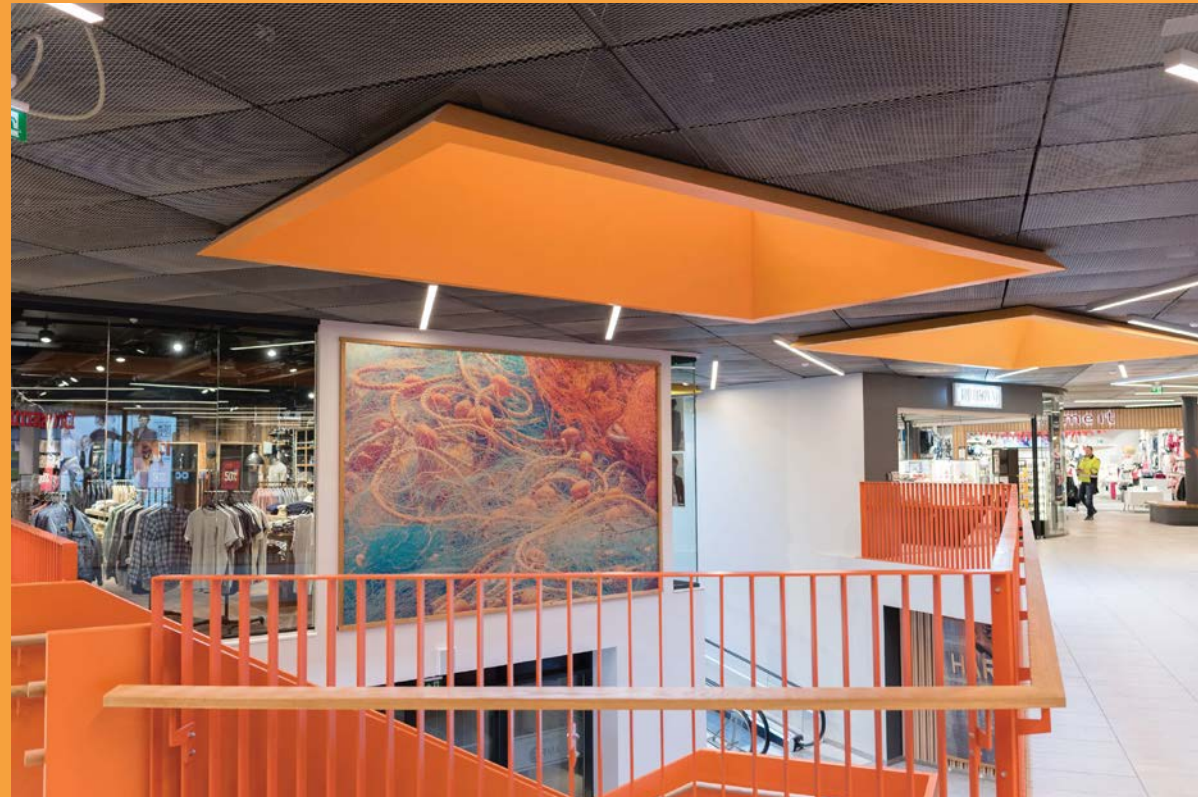
HOVEDPUNKTER

Hovedpunktene i årsberetningen for 2020 er som følger:

- Konsernet oppnådde et resultat før skattekostnad på 338 millioner kroner (2.336).
- Resultat før skattekostnad og verdiendringer var 1.874 millioner kroner (1.941).
- Konsernets finansielle posisjon er solid, og ved årsskiftet var konsernets egenkapitalandel 47 % (46), og likviditetsreserven 7.226 millioner kroner (6.796).
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet var 52.951 millioner kroner, en økning på 5,5 % fra 2019.
- Konsernet startet oppføring av to logistikkbygg på til sammen 47.000 kvm. på Gardermoen ved Oslo Lufthavn.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87



KJØPESENTER

Det gjennomføres fortløpende oppgraderinger og fornyelser ved flere av konsernets kjøpesentre, som her på Amfi Rørvik og Amfi Kanebogen.

Olav Thon Eiendomsselskap
Stenersgata 2A
Postboks 489 Sentrum
0105 Oslo

Telefon: 23 08 00 00
E-post: firmapost.olt@olavthon.no

olt.no

Produsert av Bolt Communication AS

INNHOLD

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

NØKKELTALL

	ARM*	31.12.20	31.12.19
(Beløp i millioner kroner)			
Netto leieinntekter		2 707	2 684
Verdiendring inv.eiendommer og finansielle instrumenter	<u>1</u>	-1 548	424
Resultat før skattekostnad		338	2 336
Resultat før skattekostnad og verdiendring	<u>2</u>	1 874	1 941
Egenkapitalandel	<u>3</u>	47 %	46 %
Egenkapital per aksje (kroner)	<u>4</u>	268	264
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner)	<u>4</u>	318	315
Netto kontantstrøm fra drift	<u>5</u>	1 710	1 765
Likviditetsreserver	<u>6</u>	7 226	6 796
Avdrag neste 12 mnd	<u>7</u>	5 533	4 913
Rentebærende gjeld	<u>8</u>	21 003	21 481
Rente per balansedag	<u>9</u>	3,06 %	3,27 %
Belåningsgrad	<u>8</u>	38 %	39 %
Netto investeringer	<u>10</u>	914	548
Markedsverdi eiendommer	<u>11</u>	54 656	54 257
Annualisert leieinntektsnivå	<u>12</u>	3 250	3 215
Avkastningskrav (netto yield)	<u>13</u>	5,19 %	5,13 %
Omsetning eide kjøpesentre		52 951	50 211
Børskurs (kroner)		183,5	167,8

* Definisjon, beregning og forklaring på bruk av alternative resultatmål (ARM) er tatt inn på s. 66 i rapporten.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

ÅRSBERETNING 2020

REDEGJØRELSE FOR REGNSKAPET

Konsernets årsregnskap er utarbeidet i samsvar med internasjonale standarder for finansiell rapportering (IFRS) som er utstedt av IASB og vedtatt av EU. Regnskapsprinsippene er benyttet konsistent i alle perioder som er presentert.

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og at årsregnskapet for 2020 er utarbeidet i samsvar med dette. Forutsetningen bygger på oppnådde resultater fra den underliggende driften og en forventning om at en usikker markedssituasjon er forbigående. Det henvises til [note 18](#) og [33](#) for omtale av usikkerheten og effekter på konsernets regnskap rundt koronapandemien.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som vurderes å være av betydning for bedømmelsen av konsernets stilling og resultat per 31.12.20.

KORONAPANDEMIENS PÅVIRKNING PÅ OLAV THON EIENDOMSSKAP

Året 2020 ble sterkt påvirket av koronapandemien og de omfattende smitteverntiltakene som ble innført. Olav Thon Eiendomsselskap ble i betydelig grad påvirket av dette.

Konsernets virksomhet ble påvirket blant annet ved at leietakere måtte stenge virksomheten i deler av året, og omfattende smittevernstiltak medførte lavere besøkstall på kjøpesentrene.

Totalt sett hadde konsernets kjøpesenterleietakere en betydelig omsetningsvekst i 2020, men med store bransjeforskjeller. Bransjer som mat og drikke, hus hjem og hobby hadde omsetningsvekst, mens bransjer som klær, sko og servering hadde en omsetningsnedgang.

Norske og svenske myndigheter innførte støtteordninger for virksomheter som ble vesentlig berørt av koronapandemien, noe som mange av konsernets leietakere dro nytte av. For ytterligere å avhjelpe situasjonen innvilget konsernet leiereduksjoner og betalingsutsettelse for mange leietakere.

På tross av pandemien ble det oppnådd operative resultater på nivå med 2019. Konsernets avsetning til tap på krav er betydelig økt i 2020.

Etter årsskiftet har muterte varianter av Koronaviruset bidratt til økt smitte i store deler av landet, og det er innført en rekke nye strenge smittevernstiltak. Dette har medført at en stor del av konsernets leietakere innen varehandel og servering har måttet stenge ned virksomheten i lengre perioder.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

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

Ytterligere vurderinger og beskrivelse av koronapandemiens konsekvenser for Olav Thon Eiendomsselskap fremgår under omtalen av fremtidsutsikter, og regnskapsnotene [18](#) og [33](#).

RESULTAT OG BALANSESAMMENDRAG

Finansiell stilling / Balanse per 31.12.20

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 59.958 millioner kroner (59.869), hvorav investeringseiendommene utgjorde 54.453 millioner kroner (54.037).

Egenkapitalen var 28.136 millioner kroner (27.819) og egenkapitalandelen 47 % (46).

Egenkapital per aksje (aksjonærenes andel) var 268 kroner (264), men "Langsiktig substansverdi per aksje" er beregnet til 318 kroner (315).

Rentebærende gjeld var 21.003 millioner kroner (21.481), og belåningsgraden ("Loan to Value") 38 % (39).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 2.740 millioner kroner (2.914).

Resultatsammendrag for 2020

Resultat før skattekostnad ble 338 millioner kroner (2.336).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter (inkludert felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper) utgjorde totalt -1.548 millioner kroner (424).

Resultat før skattekostnad og verdiendringer ble dermed 1.874 millioner kroner (1.941).

LEIEINTEKTER OG EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER

Leieinntektene i 2020 var 2.962 millioner kroner (2.984). Leieinntektene er netto redusert med 43 millioner kroner som følge av at deler av inntektene fra leietakerne er vurdert som en "ikke-leiekomponent", og derfor klassifisert som eiendomsrelaterte inntekter (IFRS 15). Endringen påvirker ikke netto leieinntekter.

I 2020 ble det gitt midlertidige leiereduksjoner på 53 millioner kroner (0), som følge av koronapandemien.

Eiendomsrelaterte inntekter var 857 millioner kroner (900), og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader beløp seg til 1.112 millioner kroner (1.201), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 709 millioner kroner (796).

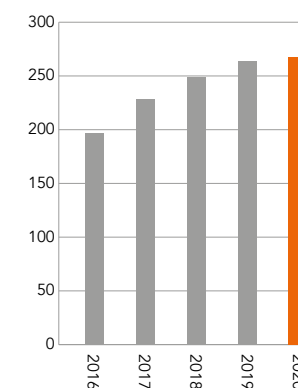
Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 132 millioner kroner (140).

Netto leieinntekter utgjorde 2.707 millioner kroner (2.684).

VERDIENDRING AV INVESTERINGS- EIENDOMMER

Verdien av konsernets investeringseiendommer falt med 909 millioner kroner (218).

EGENKAPITAL PER AKSJE
(Kroner)



INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

Konsernets eiendomsportefølje består av eiendomssegmentene:

- Kjøpesentereiendom i Norge og Sverige
- Næringseiendom inkludert utleieboliger, primært i Oslo-området

Som følge av markedsutviklingen i de norske og svenske eiendomsmarkedene hadde eiendomssegmentene en ulik verdiutvikling også i 2020.

Verdien på konsernets næringseiendom, som inkluderer utleieboliger, økte med 1.051 millioner kroner (792), mens verdien på kjøpesentereiendom ble redusert med 1.960 millioner kroner (-574).

For ytterligere detaljer henvises det til senere avsnitt om eiendomsvirksomheten og til [note 14](#) i årsregnskapet.

ANDEL RESULTAT I FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER (FKV/TS)

Konsernets andel av resultat i FKV/TS utgjorde - 22 millioner kroner (213).

Nedgangen forklares i all hovedsak av at verdiendringer på kjøpesentereiendommer og finansielle instrumenter utgjorde - 219 millioner kroner (57) i disse selskapene.

Den samlede oversikt over resultat og balanse for disse selskapene finnes i [note 3](#), [4](#) og [5](#).

ANDRE DRIFTSINNEKTER OG KOSTNADER

Andre driftsinntekter utgjorde 148 millioner kroner (167), og var salgsinntekter fra annen virksomhet på 113 millioner kroner (127) og honorarer fra forvaltning av eiendommer for eksterne eiere på 35 millioner kroner (40).

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 342 millioner kroner (346), mens ordinære avskrivninger beløp seg til 35 millioner kroner (24).

FINANSINNEKTER OG KOSTNADER

Konsernets netto finanskostnader var 792 millioner kroner (725), mens netto rentekostnader utgjorde 667 millioner kroner (672).

Netto valutatap knyttet til valutakursen for svenske kroner utgjorde 63 millioner kroner (-3).

VERDIENDRING AV FINANSIELLE INSTRUMENTER

Verdien på konsernets finansielle instrumenter falt med 407 millioner kroner (164), primært som følge av nedgang i langsiktige markedsrenter i 2020.

Kontantstrøm og likviditet

I 2020 var netto kontantstrøm fra driften 1.710 millioner kroner (1.765).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 1.373 millioner kroner (1.497).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var - 410 millioner kroner (-573), mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten 868 millioner kroner (-847).

Valutakurseffekten på konsernets bankbeholdning var 4 (2), og i 2020 økte dermed likviditetsbeholdningen med 98 millioner kroner (80).

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 7.226 millioner kroner (6.796), bestående av kortsiktige plasseringer på 484 millioner kroner (386) og ubenyttede langsiktige kreditt-rammer på 6.742 millioner kroner (6.410).

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

MORSELSKAPETS REGNSKAP OG DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

Morselskapet Olav Thon Eiendomsselskap ASAs regnskap er utarbeidet i samsvar med norske regnskapsregler (NGAAP).

Regnskapet for 2020 påvirket av at morselskapet etter en omorganisering i januar 2020 ble rendyrket som et holdingselskap, og at konsernets eiendomsportefølje nå eies indirekte gjennom datterselskap. Det henvises til omtale av dette senere i beretningen.

Morselskapets driftsinntekter utgjorde 0 (1.002), og resultat før skattekostnad beløp seg til 1.693 millioner kroner (181).

Etter fradrag for skattekostnad ble årsresultatet 1.823 millioner kroner (102).

Styret foreslår følgende disponering av morselskapets årsresultat:

Overført til annen egenkapital:	1.823 millioner kroner
Disponert resultat	1.823 millioner kroner

Morselskapets eiendeler hadde ved årsskiftet en bokført verdi på 23.569 millioner kroner (21.537). Bokført egenkapital var ved samme tidspunkt 2.699 millioner kroner (755), og egenkapitalandelen var 11,5 % (3,5).

EIENDOMSVIRKSOMHETEN

Eiendomsporteføljen per 31.12.20

Konsernets portefølje av investeringseiendommer bokføres til virkelig verdi. For informasjon om verdsettelsesmodellen og variablene som inngår i verddivurderingen, henvises det til [note 14](#).

Verdien av eiendomsporteføljen var ved årsskiftet vurdert til 54.453 millioner kroner (54.037), basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,19 % (5,13).

Årlig leieinntektsnivå, som er dagens leie tillagt markedsleie på ledige arealer, økte i 2020 med 35 millioner kroner til 3.250 millioner kroner (3.215).

Målt etter leienivå, er eiendomsporteføljen fordelt på følgende eiendomssegmenter:

Segment	Netto Andel av avkastningsporteføljen	avkastningskrav
Kjøpesenter-eiendom	77 % (79)	5,57 % (5,36)
Nærings-eiendom	23 % (21)	4,31 % (4,43)

Per 31.12.2020 var ledigheten i eiendomsporteføljen 3,9 % (2,7).

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

I tillegg til eiendomsporteføljen som bokføres i konsernets balanse, har konsernet eierandeler i ytterligere 12 kjøpesentre, som eies gjennom FKV/TS. Eierandelen i disse selskapene er mellom 25 % og 50 %.

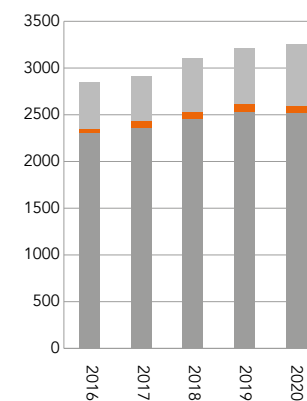
Konsernets andel av leieinntektsnivået, som er dagens leie tillagt markedsleie på ledige arealer, var ved årsskiftet 275 millioner kroner (280), og verdien av eiendomsporteføljen er vurdert til 4.260 millioner kroner (4.519).

KJØPESENTEROMRÅDET

Ved årsskiftet omfattet kjøpesenterområdet 78 kjøpesentre, hvorav 17 forvaltes for eksterne eiere.

LEIEINNTEKTSNIVÅ

Mill kr



INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

Olav Thon Eiendomsselskap er Norges ledende kjøpesenteraktør og har en solid markedsposisjon.

I kjøpesenterporteføljen inngår blant annet Norges største kjøpesenter målt etter omsetning; Lagunen storsenter i Bergen, samt 7 av landets 10 største kjøpesentre.

Kjøpesentre som eies av konsernet

Leieinntektsnivået i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet økte i 2020 til 2.830 millioner (2.815) (inkludert konsernets andel av deleide kjøpesentre).

I 2020 var den samlede butikkomsetningen i kjøpesentrene 52.951 millioner kroner (50.211).

Norge

I Norge var leieinntektsnivået i kjøpesentrene 2.590 millioner kroner (2.585) (inkludert andel av leieinntektene i deleide kjøpesentre), og samlet butikkomsetning var 49.459 millioner kroner (46.745).

Sverige

Leieinntektsnivået i konsernets svenske kjøpesentre utgjorde 230 millioner svenske kroner (245). Butikkomsetningen var 3.413 millioner svenske kroner (3.725).

NÆRINGSEIENDOM

Leieinntektsnivået for konsernets næringseiendom var 695 millioner kroner (680), inkludert boligeiendom for utleie med rundt 60 millioner kroner.

For ytterligere informasjon om eiendomsvirksomheten henvises til selskapets nettside olt.no.

Investeringer

Konsernets netto investeringer i 2020 var 914 millioner kroner (548) og omfatter både investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring, oppgradering av

eksisterende eiendomsportefølje og eiendomskjøp.

STØRRE EIENDOMSKJØP OG SALG

Oscar Hanssens veg 1-3, Molde
Handels- og kontoreiendom på 4.100 kvadratmeter ved konsernets kjøpesentre i Molde ble overtatt i 1. kvartal.

Amfi Larvik

Konsernets eierandel i Amfi Larvik ble i 4. kvartal økt fra 50 % til 100 %. Amfi Larvik er en kombinert kjøpesenter- og kontoreiendom på 14.700 kvadratmeter i sentrum av Larvik i Vestfold og Telemark fylke

EIENDOMSUTVIKLING

Eiendomsutvikling er en viktig del av konsernets virksomhet, og flere nye eiendomsprosjekter ble igangsatt i 2020.

Ved utgangen av 2020 var to logistikkbygg på totalt 47.000 kvadratmeter under oppføring i Gardermoen Park, ved Oslo Lufthavn i Ullensaker kommune.

I Oslo sentrum øst er det under oppføring en eiendom på 4.600 kvadratmeter med 46 boliger for utleie.

Fornyelse av eiendomsporteføljen

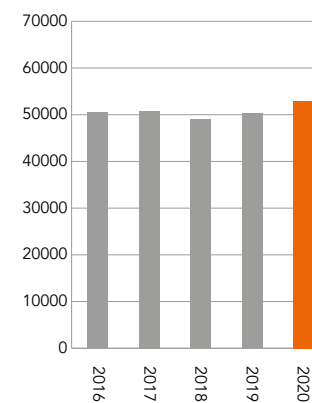
I tillegg til de større eiendomsprosjektene gjennomføres det mindre oppgraderinger og fornyelser ved flere av konsernets kjøpesentre og næringseiendommer.

Prosjekter under planlegging

Olav Thon Eiendomsselskap arbeider med flere større eiendomsprosjekter knyttet til videreutvikling av egen eiendomsportefølje. Gjennomføring av disse prosjektene avhenger blant annet av offentlige tillatelser og markedsforhold.

KJØPESENTEROMSETNING

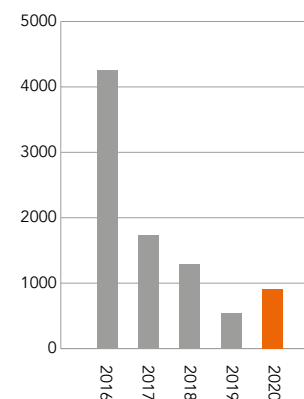
Mill kr



■ Hel- og deleide

NETTO INVESTERINGER

Mill kr



INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

For informasjon om konsernets eiendomsprosjekter, henvises det til selskapets nettside olt.no.

FINANSIERING

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

Ved årsskiftet var samlede kreditttrammer på 27.745 millioner kroner (27.891), hvorav ubenyttet del utgjorde 6.742 millioner kroner (6.410).

Rentebærende gjeld var dermed 21.003 millioner kroner (21.481).

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

Ved årsskiftet var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 10.914 millioner kroner (11.010), fordelt på:

Norge:	8.723 millioner NOK (7.880)
Sverige:	2.100 millioner SEK (3.315)

Gjelden hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,6 år (2,4), og 23 % (26) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

Ved årsskiftet hadde konsernet en fastrente andel på 55 % (51), med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,6 år (3,6).

For ytterligere informasjon om finansielle forhold henvises til selskapets nettside olt.no.

ORGANISASJON OG ARBEIDSMILJØ

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

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

Olav Thon Eiendomsselskap 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 også kan benyttes av personer med redusert funksjonsevne.

Styret vurderer ovennevnte forhold og det generelle arbeidsmiljøet som tilfredsstillende.

Ved utgangen av 2020 var det 467 årsverk (468) i konsernet. Morselskapet Olav Thon Eiendomsselskap hadde ved samme tidspunkt 2 årsverk (28).

Av konsernets ansatte er 46 % kvinner og 54 % menn. Konsernets sykefravær i 2020 var 3,4 % (3,7).

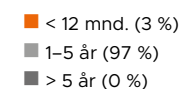
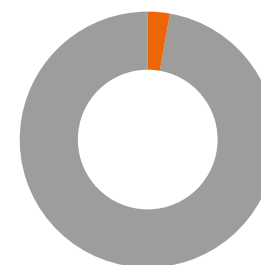
Det er i perioden ikke oppstått vesentlige skader eller ulykker med tilknytning til virksomheten. Det er heller ikke avdekket svakheter ved de ansattes sikkerhet eller arbeidsmiljøet for øvrig.

Selskapets styre består av to kvinner og to menn.

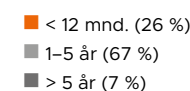
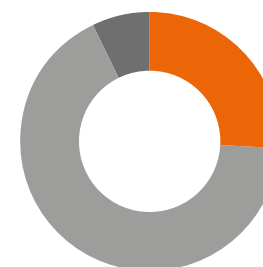
Kristian Leer-Salvesen gikk bort brått og uventet i januar 2021. Som styremedlem siden 2003 har han bidratt betydningsfullt til selskapets utvikling.

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

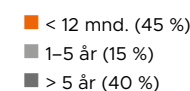
FORFALL UBENYTTETDE KREDITTRAMMER



AVDRAGSSTRUKTUR



RENTEREGULERING



INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

MILJØMESSIG STATUS

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

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

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

Virksomheten tilfredstiller de krav som stilles med hensyn til å begrense forurensningen av det ytre miljø.

For ytterligere informasjon om miljømessig og bærekraftig verdiskaping henvises det til selskapets nettside olt.no.

BÆREKRAFTIG VERDISKAPING OG SAMFUNNSANSVAR

Olav Thon Eiendomsselskap følger Olav Thon Gruppens retningslinjer for arbeidet med bærekraftig utvikling og samfunnsansvar.

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

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

For ytterligere informasjon om arbeidet med samfunnsansvar og bærekraftig verdiskaping henvises til selskapets nettside olt.no.

REDEGJØRELSE OM FORETAKSSTYRING

Olav Thon Eiendomsselskap ønsker å opprettholde høy tillit blant investorer, 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.

Utfyllende redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse finnes på selskapets hjemmeside olt.no.

I løpet av 2020 ble det avholdt fem styremøter i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

AKSJONÆRFORHOLD

Ved utgangen av 2020 var sluttkursen på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap 183,50 kroner, en økning fra 167,80 kroner ved årets begynnelse.

I 2020 steg dermed aksjekursen 9 %, mens hovedindeksen ved Oslo Børs steg 6 %.

Selskapets børsverdi var ved årsskiftet 19,0 milliarder kroner (17,9).

Aksjeomsetning

I 2020 ble det omsatt 7,6 millioner aksjer (6,6), og gjennomført 27.051 (16.223) handler av aksjen over Oslo Børs.

Høyeste og laveste notering i 2020 var henholdsvis 189,60 kroner (167,80) og 85,90 (139,00).

Utbytte

Selskapets utbyttepolitikk tilsier at aksjonærene skal motta et utbytte tilsvarende 30 – 40 % av konsernets resultat eksklusive verdiendringer, gitt tilfredsstillende soliditet og likviditet.

AKSJEKURSUUTVIKLING OG HOVEDINDEKS SISTE 5 ÅR



INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

I lys av den pågående pandemien og smittevernstiltakene som rammer konsernets virksomhet, foreslår styret at det foreløpig ikke betales utbytte for 2020.

Styret vil imidlertid be general-forsamlingen om fullmakt til å vedta utbyttebetaling for 2020 på et senere tidspunkt.

For ytterligere informasjon om aksjonærforhold henvises det til selskapets nettside olt.no.

Omorganisering av Olav Thon Eiendomsselskap konsern

I ekstraordinær generalforsamling i november 2019 ble det besluttet å omorganisere konsernet for å rendyrke morselskapet som et holdingselskap.

Etter omorganiseringen eies konsernets eiendomsportefølje indirekte gjennom datterselskap, noe som bidrar til større finansiell fleksibilitet i konsernet. Omorganisering ble gjennomført i januar 2020.

OLAV THON EIENDOMSSELSKAPS RISIKOFAKTORER

Konsernets risikofaktorer kan deles inn i hovedgruppene:

- Markedsrisiko
- Finansiell risiko
- Operasjonell risiko

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

MARKEDSRISIKO

Konsernets markedsrisiko er knyttet til den generelle utviklingen i eiendomsmarkedene, som påvirkes både av den generelle makroøkonomiske utviklingen og av etterspørselen etter

næringseiendom som investeringsobjekt. Markedsrisikoen er knyttet til leieprisutviklingen for handels-, kontor og boligeiendommer og utviklingen i markedsverdien på konsernets eiendomsportefølje.

Eiendommenes markedsverdi og leieprisutvikling påvirkes av makroøkonomiske variabler som endringer i bruttonasjonalproduktet, arbeidsledighet, inflasjon og renteutviklingen.

Endringer i markedets avkastningskrav som benyttes ved omsetning av næringseiendom og endringer i markedsleie for eiendommene, påvirker eiendomsverdiene direkte. Beregninger av dette finnes i [note 14](#) i årsrapporten.

MARKEDET FOR NÆRINGSEIENDOM I 2020

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

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

Leieprisene i kjøpesentrene viste i hovedsak en svakt fallende utvikling.

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

KONSERNETS MARKEDSRISIKO

77 % av konsernets leieinntekter kommer fra kjøpesentre, med tyngdepunkt i de store byene i Norge og Sverige. En betydelig del av leietakerne er butikker knyttet til varegrupper med stabil etterspørsel. Totalt sett har kjøpesentrene hatt en god utvikling gjennom pandemien, selv om det har

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

vært betydelige forskjeller mellom de ulike varegruppene på sentrene.

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

Privatkonsumet antas å øke utover i 2021 i takt med utbredt vaksinerings. Utviklingen med større forskjeller mellom ulike bransjer og aktører innenfor detaljhandel forventes å vedvare i tiden fremover. Moderniseringen av kjøpesentrene bidrar til at rammebetingelsene for kjøpesentereiendom totalt sett vurderes som tilfredsstillende.

23 % av leieinntektene kommer fra næringseiendommer i Oslo-området, hvorav kontor-eiendommer utgjør den største andelen. Eiendommene er utleid til et stort antall leietakere fra ulike bransjer, og leiekontraktene har en balansert forfallsstruktur også i dette eiendomssegmentet.

Risikoen for betydelig økt ledighet og nedgang i konsernets leieinntekter vurderes som moderat. Sensitivitet knyttet til hvordan endring i avkastningskrav og leieinntekter påvirker eiendomsverdier og soliditet er omtalt i [note 14](#) og på selskapets nettside olt.no.

Finansiell risiko

Finansiell risiko for Olav Thon Eiendomsselskap vurderes i hovedsak å være konsernets tilgang til finansiering i bank- og kapitalmarkedene 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 kredittmarkedet.

Utvikling i finansieringsmarkedene

Tilgang til finansiering var god både i bank- og kapitalmarkedet største delen av året. Unntak er en periode i mars, da utbruddet av koronapandemien begrenset finansieringsmuligheter i kapitalmarkedet. Fra om med juni har både bank- og kapitalmarkedet utviklet seg positivt.

Renteutvikling

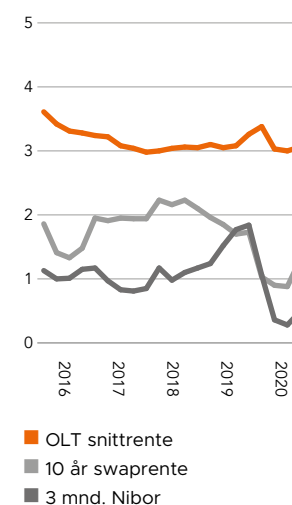
Som følge av koronapandemien kuttet Norges Bank renten med 1,50 % til 0 %, og den korte norske pengemarkedsrenten (3 mnd. NIBOR) falt til 0,49 % (1,86) ved årsslutt. Den lange pengemarkedsrenten (10 års swaprente) falt fra 2,06 % til 1,30 % ved årsslutt.

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

Kredittmarkedet

Kredittmarginen som indikeres for nye lån utstedt av konsernet, steg betydelig i 1. halvår, men sank gradvis tilbake i 2. halvår. Ved årsskiftet var kredittmarginen for 5 års usikret obligasjonslån i Norge

RENTEUTVIKLING SISTE 5 ÅR



INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

indikert til 1,05 % (0,85), mens 12 måneders usikret sertifikatlån ble indikert til 0,35 % (0,32).

Konsernets finansielle risikofaktorer

Den finansielle risikoen knyttet til konsernet kan igjen deles i:

- Likviditetsrisiko
- Renterisiko
- Valutarisiko
- Kredittrisiko

Beskrivelse av finansielle risikofaktorer og finansiell risikostyring finnes i [note 18](#) i års rapporten for 2020. Nedenfor følger status ved årsskiftet for de ulike risikogrupperne.

Likviditetsrisiko

Ved årsskiftet var konsernets samlede likviditetsreserve 7.226 millioner kroner (6.796). Gjeldsporteføljen hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,6 år (2,4).

26 % (23) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år, og refinansieringsbehovet det neste året vil kunne dekkes av eksisterende likviditetsreserver.

Renterisiko

Ved årsskiftet hadde konsernet en fastrenteandel med rentebinding utover 1 år på 55 % (51), med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,6 år (3,6).

Ved årsskiftet var gjennomsnittlig rentesats 3,06 % (3,27).

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

Porteføljen av renteswaper inngått for dette formålet var ved årsskiftet 13.875 millioner kroner (11.539), og hadde en markedsverdi på -1.748 millioner kroner (- 1.328).

Markedsverdien påvirkes av endringer i det langsiktige rentenivået og av volatiliteten i finans markedene i Norge og Sverige. En endring i rentenivået med ett prosentpoeng antas å endre porteføljens markedsverdi med ca. 750 - 850 millioner kroner.

Valutarisiko

Ved årsskiftet var 86 % av konsernets rentebærende gjeld nominert i norske kroner, med en gjennomsnittrente på 3,35 %. 14 % av gjelden var opptatt i svenske kroner, og hadde en gjennomsnittrente på 1,20 %.

Kredittrisiko

Konsernets kredittrisiko er i hovedsak risikoen for å bli påført tap som følge av at leietakerne ikke betaler den avtalte leie. Eiendommene er utleid til et stort antall leietakere fra forskjellige bransjer, og konsernet vurderes å ha gode rutiner i forbindelse med forvaltningen av leieavtalene.

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

Operasjonell risiko

Konsernets operasjonelle risiko er i hovedsak knyttet til at medarbeidere og systemer for forvaltning av virksomheten ikke skal 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 fremdeles inne i en lavkonjunktur forårsaket av koronapandemien.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

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

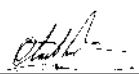
Norges Bank kuttet renten til 0 % våren 2020, og signaliserer at renten vil bli liggende på dagens nivå en god stund fremover.

På bakgrunn av strenge smittevernstiltak, og vaksineringsen av befolkningen, er det usikkerhet om den økonomiske utviklingen i tiden fremover. Det

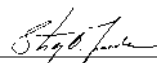
forventes likevel at veksten i norsk økonomi vil øke utover året i takt med utbredelse av vaksinen.

På bakgrunn av konsernets finansielle posisjon med høy egenkapital og solide likviditetsreserver, vurderes konsernet å være godt rustet til å kunne møte de økonomiske konsekvensene av koronapandemien også i tiden fremover.

Oslo 24. mars 2021
Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA



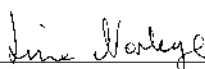
Olav Thon (styrets formann)



Stig O. Jacobsen



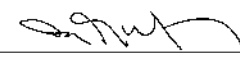
Sissel Berdal Haga Thon



Line Norbye



Ole-Christian Hallerud (varamedlem)



Dag Tangevald-Jensen (adm. direktør)

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87



THON FLEX

Fleksibel kontorleie i Oslo med felles moderne fasiliteter.

Olav Thon Eiendomsselskap
Stenersgata 2A
Postboks 489 Sentrum
0105 Oslo

Telefon: 23 08 00 00
E-post: firmapost.olt@olavthon.no

olt.no

Produsert av Bolt Communication AS

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

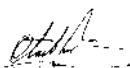
ERKLÆRING I HENHOLD TIL VERDIPAPIR- HANDELLOVENS §5-5

Vi bekrefter at selskapets årsregnskap for 2020 etter beste overbevisning er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernet og selskapets eiendeler, gjeld, finansiell stilling og resultat som helhet.

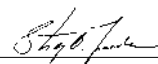
Styrets årsberetning gir så langt styret kjenner til, en rettviseende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til konsernet og selskapet, sammen med en beskrivelse av de meste sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer konsernet står overfor.

Oslo 24. mars 2021

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA



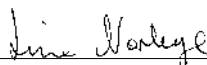
Olav Thon (styrets formann)



Stig O. Jacobsen



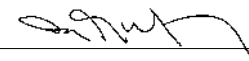
Sissel Berdal Haga Thon



Line Norbye



Ole-Christian Hallerud (varamedlem)



Dag Tangevald-Jensen (adm. direktør)

Olav Thon Eiendomsselskap
Stenersgata 2A
Postboks 489 Sentrum
0105 Oslo

Telefon: 23 08 00 00
E-post: firmapost.olt@olavthon.no

olt.no

Produsert av Bolt Communication AS

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87



TRYGG HANDEL

Vi er opptatt av sikkerheten til våre kunder og ansatte. Vi har innført mange smittevern- og hygienetiltak på våre kjøpesentre for å skape en trygg handleopplevelse. Thon Eiendom følger situasjonen nøye, og følger helsemyndighetenes råd og anbefalinger.

Olav Thon Eiendomsselskap
Stenersgata 2A
Postboks 489 Sentrum
0105 Oslo

Telefon: 23 08 00 00
E-post: firmapost.olt@olavthon.no

olt.no

Produsert av Bolt Communication AS

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

STYRET



OLAV THON
Styreformann
Født: 1923

Olav Thon er grunnlegger av Olav Thon Eiendomsselskap ASA og har vært styrets leder siden etableringen av selskapet i 1982. Olav Thon har siden 1940-tallet drevet en omfattende næringsvirksomhet. Den er nå samlet i Olav Thon Gruppen, som i dag er Norges ledende aktør innen eiendoms- og hotellvirksomhet.

I desember 2013 ble Olav Thon Stiftelsen opprettet, og samtlige aksjer i Olav Thon Gruppen AS ble gitt i gave fra Olav Thon til stiftelsen.

Olav Thon er konsernsjef i Olav Thon Gruppen, og er i tillegg styreleder i Olav Thon Stiftelsen, Olav Thon Gruppen AS og Thon Holding AS.

Per 31.12.2020 eide Olav Thon og nærstående 70.930 aksjer i selskapet. Olav Thon hadde ved samme tidspunkt ingen opsjoner i selskapet.



SISSEL BERDAL HAGA THON
Styremedlem
Født: 1940

Sissel Berdal Haga Thon er utdannet cand.jur. fra Universitetet i Oslo. Sissel Berdal Haga Thon har vært dommerfullmektig i Drammen og ved Oslo byfogdembete, byråsjef i Justisdepartementet, konstituert dommer i Eidsivating / Borgarting lagmannsrett, og fra 1985 til 2010 dommer i Oslo byrett / Oslo tingrett. Hun var i perioden 1991 - 2010 leder for Klagenemnden for Verdipapirsentralen.

Sissel Berdal Haga Thon arbeider aktivt som designansvarlig for alle Olav Thon Gruppens eiendommer.

Sissel Berdal Haga Thon er styremedlem i Olav Thon Stiftelsen og i Olav Thon Gruppen AS, styreleder i Olav Thons Legat, og styremedlem i Olav Thons DNT-stiftelse.

Per 31.12.2020 eide Sissel Berdal Haga Thon og nærstående 70.930 aksjer i selskapet. Hun hadde ingen opsjoner

Styremedlem siden 2010.



STIG O. JACOBSEN
Styremedlem
Født: 1955

Stig O. Jacobsen har handelsutdannelse fra blant annet Varehandelens Høyskole.

Stig O. Jacobsen har siden begynnelsen av 1980-tallet vært medeier og leder i Berg Jacobsen Gruppen i Molde, hvor kjernevirksomheten var dagligvarehandel og eiendom. Han har også vært eier og styreleder i kjøpesenterselskapet Møresentrene AS i 20 år, og har utviklet de største kjøpesentrene i Møre og Romsdal.

I dag har Stig O. Jacobsen en rekke styreverv tilknyttet egen

næringsvirksomhet, blant annet som styreleder i Angvik-selskapene, Berg Jacobsen AS og Angvik Ekornes Eiendom AS. Han har i en årrekke hatt flere tillitsverv, blant annet som styremedlem i bank og medlem av representantskapet i Oslosenteret for fred og menneskerettigheter.

Per 31.12.2020 eide Stig O. Jacobsen og nærstående ingen aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner.

Styremedlem siden 2005.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

Line Norbye er utdannet siviløkonom fra Norges Handelshøyskole, og har tilleggsutdannelse som Autorisert Finansanalytiker fra samme lærested. Line Norbye er daglig leder i E6 Eiendom AS, som eier og forvalter næringseiendom i Norge, spesialisert innen servicebygg som lager, verksted og handel. Hun har tillitsverv i en rekke selskaper, hovedsakelig selskaper med eiendomsutvikling og eiendomsdrift som formål.

Per 31.12.2020 eide Line Norbye indirekte 781.343 aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Styremedlem siden 2014.



LINE NORBYE
Styremedlem
Født: 1971

Dag Tangevald-Jensen er civiløkonom fra Copenhagen Business School.

Han har vært ansatt i ulike ledende stillinger i Olav Thon Gruppen siden 1990 og siden 1992 i konsernledelsen.

Dag Tangevald-Jensen innehar en rekke tillits- og styreverv, blant annet er han styremedlem i Olav Thon Stiftelsen og Handelsbanken Norge.

Per 31.12.2020 eide Dag Tangevald-Jensen og nærstående 2.300 aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner.

Administrerende direktør siden 2000.



DAG TANGEVALD-JENSEN
Administrerende direktør
Født: 1960

Ole-Christian Hallerud jobber som visekonsernsjef i Olav Thon Gruppen. Hallerud har jobbet i Olav Thon Gruppen siden 1998 i ulike stillinger, og har vært en del av konsernledelsen siden 2014. Han har bred erfaring innen forskjellige virksomhetsområder, blant annet boligsalg, næringseiendom, kjøpesenter, logistikkbygg, hotell og byutviklingsprosjekter. Hallerud er utdannet Sivilmarkedsfører og eiendomsmepler fra NMH/BI.

Ole-Christan Hallerud innehar en rekke tillits- og styreverv, blant annet er han styremedlem i Olav Thon Gruppen AS og Olav Thon Stiftelsen.

Per 31.12.2020 eide Ole-Christan Hallerud og nærstående 250 aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Varamedlem siden 2013.



OLE-CHRISTIAN HALLERUD
Varamedlem
Født: 1970

INNHOLD

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

KONSERN OPPSTILLING TOTALRESULTAT

	Note	2020	2019
(Beløp i millioner kroner)			
Leieinntekter		2 962	2 984
Eiendomsrelaterte inntekter	<u>7</u>	857	900
Eiendomsrelaterte kostnader	<u>8, 9</u>	-1 112	-1 201
Netto leieinntekter	<u>14</u>	2 707	2 684
Andre driftsinntekter	<u>7</u>	148	167
Andre driftskostnader	<u>8, 10</u>	-151	-157
Administrasjonskostnader	<u>8, 11</u>	-190	-189
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	<u>13</u>	-35	-24
Forvaltningsresultat		2 479	2 481
Verdiendring investeringseiendommer	<u>14</u>	-909	218
Verdiendring rett til bruk eiendeler	<u>31</u>	-12	-14
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	<u>1, 3, 4, 5</u>	-22	213
Driftsresultat	<u>1</u>	1 537	2 898
Finansinntekter	<u>12</u>	10	12
Finanskostnader	<u>12, 31</u>	-802	-737
Verdiendring finansielle instrumenter	<u>19</u>	-407	164
Netto finansposter		-1 198	-561
Resultat før skattekostnad		338	2 336
Endring utsatt skatt	<u>27</u>	89	-259
Betalbar skatt	<u>27</u>	-170	-239
Skattekostnad	<u>27</u>	-81	-498
Resultat		257	1 838
Andre inntekter og kostnader:			
Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:			
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		165	-46
Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet	<u>25</u>	-128	39
Skatt på utvidet resultat	<u>27</u>	28	-8
Totalresultat		322	1 822
Resultat tilordnet:			
Aksjonærer		315	1 857
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-57	-20
Totalresultat tilordnet:			
Aksjonærer		379	1 842
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-57	-20
Resultat per aksje - basis og utvannet (i hele kroner)	<u>29</u>	3	18

INNHOLD

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

KONSERN

OPPSTILLING FINANSIELL STILLING

	Note	2020	2019
(Beløp i millioner kroner)			
EIENDELER			
Utsatt skattefordel	27	326	294
Investerings eiendommer	14, 21	54 453	54 037
Rett til bruk eiendeler	31	347	365
Eierbenyttede eiendommer	13	189	191
Varige driftsmidler	13	73	88
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	3, 4, 5	2 740	2 914
Finansielle anleggsmidler	15, 21	440	592
Sum anleggsmidler		58 570	58 481
Kundefordringer og andre fordringer	16, 21	905	1 001
Bankinnskudd og kontanter	17, 21	484	386
Sum omløpsmidler		1 388	1 387
Sum eiendeler	1	59 958	59 869
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	28	104	106
Overkurs		318	318
Annen egenkapital		27 331	26 942
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		385	452
Sum egenkapital	20	28 136	27 819
Utsatt skatt	27	7 138	7 250
Leieforpliktelse	31	347	360
Langsiktig rentebærende gjeld	21, 22, 26	15 475	16 568
Annen langsiktig gjeld	19, 21, 22, 26	1 406	1 112
Sum langsiktig gjeld		24 365	25 291
Betalbar skatt	27	170	240
Kortsiktig rentebærende gjeld	21, 23, 26	5 528	4 913
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	21, 23, 26	1 759	1 607
Sum kortsiktig gjeld		7 457	6 759
Sum gjeld	1	31 822	32 050
Sum egenkapital og gjeld		59 958	59 869

Oslo 24. mars 2021
Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Olav Thon (styrets formann)

Stig O. Jacobsen

Sissel Berdal Haga Thon

Line Norbye

Ole-Christian Hallerud (varamedlem)

Dag Tangevald-Jensen (adm. direktør)

INNHOLD

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

KONSERN KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	2020	2019
(Beløp i millioner kroner)		
Resultat før skatt	338	2 336
Verdiendring investeringseiendom	909	-218
Verdiendring finansielle instrumenter	407	-164
Kostnadsførte renter	702	710
Betalte renter	-731	-707
Betalte skatter	-251	-215
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	22	-213
Ordinære avskrivninger/nedskrivninger	35	23
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter	-57	-55
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	1 373	1 497
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	-	-
Utbetaling ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler	-680	-672
Utbetalinger ved kjøp av datterselskap	-33	-55
Andre investeringer	304	155
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-410	-573
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	10 257	19 051
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-11 099	-19 071
Avdrag leieforpliktelser	-13	-6
Utbetaling av utbytte	-13	-481
Utbetaling ved kjøp av egne aksjer	-	-341
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-868	-847
Valutakurseffekter bankbeholdning	4	2
Netto endringer i kontanter og bankinnskudd	98	80
Kontanter og bankinnskudd 1.1	386	305
Kontanter og bankinnskudd 31.12	484	386
Utrukne kommitterte lånefasiliteter	6 742	6 410

INNHOLD

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

KONSERN OPPSTILLING OVER ENDRINGER I EGENKAPITAL

	Aksje- kapital	Overkurs	Omregnings- differanser	Opptjent egenkapital	Sikrings- reserve	Majoritets- aksjonærenes andel av egenkapital	Ikke- kontrollerende eierinteresser	Sum
(Beløp i millioner kroner)								
Egenkapital 31.12.2018	106	318	-87	25 935	58	26 331	496	26 827
Resultat				1 857		1 857	-20	1 838
Andre inntekter og kostnader			-46		30	-15		-15
Kjøp egne aksjer				-341		-341		-341
Aksjeutbytte				-456		-456	-25	-481
Andre endringer				-9		-9	0	-9
Egenkapital 31.12.2019	106	318	-132	26 987	88	27 368	452	27 819
Resultat				315		314	-57	257
Andre inntekter og kostnader			165		-100	64		64
Sletting egne aksjer	-3			3		0		0
Aksjeutbytte						0	-13	-13
Andre endringer				5		5	3	9
Egenkapital 31.12.2020	104	318	32	27 310	-12	27 752	385	28 136

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

KONSERN NOTER

(i talloppstillingene er alle beløp i hele millioner kroner)

GENERELT

Olav Thon Eiendomsselskap ASA er et allmennaksjeselskap registrert i Norge og notert på Oslo Børs. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Stenersgata 2A i Oslo. Olav Thon Eiendomsselskap ASAs konsernregnskap for regnskapsåret 2020 ble vedtatt i styremøte den 24.03.21.

Konsernets virksomhet er erverv, utvikling og utleie av næringsseiendommer og kjøpesenter i Norge og Sverige, samt noe tilknyttet virksomhet.

GRUNNLAG FOR UTARBEIDELSE AV ÅRSREGNSKAPET

Konsernregnskapet til Olav Thon Eiendomsselskap ASA er avlagt i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) som er vedtatt av EU, samt norske opplysningskrav som følger av regnskapsloven per 31.12.20.

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

- Investeringsseiendommer vurderes til virkelig verdi
- Enkelte finansielle instrumenter vurderes til virkelig verdi over resultatet

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

NYE OG ENDREDE STANDARDER

Endringer i standarder og fortolkninger med ikrafttredelse 1. januar 2020 har ikke hatt vesentlig betydning på konsernregnskapet til Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

VESENTLIGE REGNSKAPSPRINSIPPER

Funksjonell valuta og presentasjonsvaluta

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

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

Konsolidering

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

Konsernet kontrollerer foretak som det er investert i dersom konsernet:

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

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

Datterselskaper konsolideres fra og med det tidspunktet konsernet oppnår kontroll og utelates fra konsolidering når kontroll opphører. Oppkjøp av datterselskaper som 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 kontraktsmessige avtalen om deling av kontroll over en ordning som bare foreligger når beslutninger om relevante aktiviteter krever enstemmighet mellom de partene som deler kontroll. Vurderingselementene som benyttes ved bestemmelse av om konsernet har felles kontroll eller betydelig innflytelse over et selskap er tilsvarende som vurderingene av kontroll av datterselskaper.

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

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

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 tilknyttet selskap eller felleskontrollert virksomhet 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.

Driftssegmenter

For ledelsesformål er konsernet organisert i to strategiske driftssegmenter, henholdsvis "Kjøpesenter" og "Nærings-eiendom". De to driftssegmentene representerer ulike leietakerbehov og er derfor styrt delvis uavhengig av hverandre. Konsernet har virksomhet i to geografiske områder, Norge og Sverige.

Rapportering på driftssegmentene er i samsvar med konsernets interne rapportering. Nærmere om de to driftssegmentene og tilhørende finansiell informasjon og geografisk fordeling, er presentert i [note 1](#).

Prinsipper for inntektsføring

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

Leieinntekter

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

Driftsinntekter fra kontrakter med kunder

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

Konsernet vurderer ved kontraktsinngåelse om leveransen består av flere særskilte leveringsforpliktelser. Transaksjonsprisen allokteres i så fall til de ulike leveringsforpliktelsene i henhold til relative frittstående salgspriser for de ulike leveransene. Kontrakten angir normalt salgspriser for de ulike leveranseforpliktelsene, og normalt anses kontraktsprisene å representere frittstående salgspriser. Variable vederlag medtas i transaksjonsprisen når det er svært sannsynlig at en betydelig reversering av innregnede inntekter ikke vil finne sted når usikkerheten knyttet til det variable vederlaget opphører.

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

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

- Inntekter fra viderebelastning av felleskostnader, som er vurdert å være en ikke-leiekomponent i utleieavtalene (presentert som eiendomsrelaterte inntekter)
- Salg av markedsføringstjenester, som er vurdert å være en ikke-leiekomponent i utleieavtalene (presentert som eiendomsrelaterte inntekter)
- Forvaltningshonorarer (presentert som Andre driftsinntekter)
- Øvrige driftsinntekter (presentert som Andre driftsinntekter)

Tjenestene inntektsføres løpende over tid fordi kunden/leietaker mottar tjenester i en løpende leveranseforpliktelse, og forbruker disse simultant. Driftsinntekter måles til virkelig verdi av vederlaget fratrukket merverdiavgift og rabatter.

I [note 7](#) gis ytterligere informasjon om leveringsforpliktelsene for konsernets ulike inntektsstrømmer.

Agent- prinsippal vurdering

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

Offentlige tilskudd

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

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

Driftskostnader

Eiendomsrelaterte kostnader inkluderer kostnader knyttet til forvaltning av eiendommene, kostnader knyttet til utleie, markedsføring av eiendommene, eiers andel av felleskostnader samt drifts- og vedlikeholdskostnader.

Andre driftskostnader inkluderer kostnader knyttet til aktiviteter i ikke eiendomsrelatert virksomhet.

Administrasjonskostnader gjelder kostnader som ikke direkte er knyttet til drift og utleie av eiendommene, og inkluderer kostnader knyttet til overordnede eier- og konsernfunksjoner.

Lånekostnader

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

Avsetninger

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

Investeringseiendom

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

Verdsettelsen utføres av konsernets administrasjon og godkjennes av selskapets styre. Alle investeringseiendommer er verdsatt basert på neddiskontering av fremtidige leieinntekter (DCF modell), med et avkastningskrav som reflekterer risiko i netto kontantstrømmer. Verdsettelsen kvalitetssikres av uavhengige eksterne rådgivere. Se ytterligere beskrivelse i [note 14](#).

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

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler består hovedsakelig av driftsløse og eierbenyttet eiendom. 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.

Konsernet som leietaker

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

Innregning av leieavtaler og innregningsunntak

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

Leieforpliktelser

Konsernet måler leieforpliktelser på iverksettelsestidspunktet til nåverdien av alle faste leiebetalinger over leieperioden. Leieperioden representerer den uoppsigelige perioden av leieavtalen, i tillegg til forlengelsesopsjoner og termineringsrettigheter dersom det er rimelig sikkert at disse vil utøves. Variable leiebetalinger som ikke avhenger av en indeks inkluderer ikke i leieforpliktelsen, men innregnes i resultatregnskapet.

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

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

Bruksretteiendeler

Konsernet har i hovedsak leieavtaler knyttet til festetomter og lokaler/seksjoner i forbindelse med kjøpesenterdrift. Bruksrettighetene er klassifisert som investeringseiendom og verdsettes til virkelig verdi etter til IAS 40. Bruksretteiendeler som ikke er investeringseiendom avskrives lineært over leieperioden.

Revurdering og endring av leieavtaler

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

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

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

Finansielle instrumenter

Et finansiell 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
- 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 resultatet 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.

Finansielle eiendeler til virkelig verdi med verdiendringer over resultat

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

Avsetninger for tap på finansielle eiendeler

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

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

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

Finansielle forpliktelser

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

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

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

Morselskapet 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.

Sikring av netto investering i utenlandsk virksomhet

Konsernet har utviklet sikringsbokføring fra og med Q3 2020. Tidligere er sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet gjennomført ved at konsernet har tatt opp valutalån utpekt som sikringsinstrument tilsvarende konsernets nettoeiendeler i den utenlandske virksomhetens valuta. Sikring av en nettoinvestering i en utenlandsk virksomhet ble regnskapsført som følger:

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

- a) Den delen av gevinsten eller tapet på sikringsinstrumentet som vurderes til å være en effektiv sikring, innregnes i andre inntekter og kostnader
- b) Den ikke-effektive delen innregnes i resultatet

Akkumulerte effekter av sikringen frem til opphør av sikringsbokføringen, er innregnet som sikringsreserve i egenkapitalen. Ved avgang av den utenlandske enheten føres den akkumulerte verdien av alle valutagevinster eller -tap som tidligere var ført over andre inntekter og kostnader (sikringsreserven) tilbake over resultatet.

Egne aksjer

Ved tilbakekjøp av egne aksjer føres kjøpspris inklusiv direkte henførbare kostnader som endring i egenkapital. Egne aksjer presenteres som reduksjon av egenkapital. Tap eller gevinst på transaksjoner med egne aksjer blir ikke resultatført.

Omregningsdifferanser

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

Utbytte

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

Skattekostnad

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

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

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

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

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

Innskuddsbasert pensjonsordning

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

Kontantstrømoppstilling

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

Hendelser etter balansedagen

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

ENDRINGER I STANDARDER OG FORTOLKNINGER MED FREMTIDIG IKRAFTTREDELSE

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

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

INNHoldSFORTEGNELSE

Note 1	Segmentinformasjon	35
Note 2	Datterselskaper (DS)	37
Note 3	Felleskontrollerte virksomheter (FKV)	39
Note 4	Tilknyttede selskaper (TS)	42
Note 5	Balanseførte verdier felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	43
Note 6	Oppkjøp	43
Note 7	Driftsinntekter fra kontrakter med kunder	45
Note 8	Lønnskostnader	46
Note 9	Eiendomsrelaterte kostnader	47
Note 10	Andre driftskostnader	47
Note 11	Administrasjonskostnader	47
Note 12	Finansinntekter og finanskostnader	47
Note 13	Varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer	48
Note 14	Investeringseiendom	49
Note 15	Finansielle anleggsmidler	51
Note 16	Kundefordringer, kontraktsforpliktelser og andre fordringer	51
Note 17	Bankinnskudd og kontanter	51
Note 18	Finansiell risikostyring	52
Note 19	Renteswapavtaler	54
Note 20	Kapitalstruktur og egenkapital	55
Note 21	Klassifisering og måling av finansielle eiendeler og finansielle forpliktelser	56
Note 22	Langsiktig gjeld	57
Note 23	Kortsiktig gjeld	58
Note 24	Avstemming av forpliktelser fra finansieringsaktiviteter	58
Note 25	Sikring av netto investering i utenlandsk virksomhet	59
Note 26	Forfallsstruktur finansielle forpliktelser	59
Note 27	Skatt	60
Note 28	Aksjekapital og aksjonærinformasjon	61
Note 29	Resultat per aksje	62
Note 30	Nærstående parter	63
Note 31	Leieavtaler	64
Note 32	Betingede forpliktelser	65
Note 33	Vesentlige regnskapsestimer og skjønnsmessige vurderinger	65

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

NOTE 1 SEGMENTINFORMASJON

Konsernet har aktiviteter innenfor to strategiske driftssegmenter og to geografiske områder. Inndelingen i driftssegmenter samsvarer med styringsstrukturen og den interne rapporteringen til konsernets beslutningstakere, definert som styret. Inndelingen gjenspeiler en inndeling basert på virksomhetstype.

Driftssegmentresultat 2020

	Driftssegment			Konsern	Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet		Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter*	2 169	794		2 962	2 752	210	2 962
Eiendomsrelaterte inntekter	772	86		857	794	63	857
Eiendomsrelaterte kostnader	-802	-310		-1 112	-1 008	-104	-1 112
Netto leieinntekter	2 138	569	-	2 707	2 538	169	2 707
Andre driftsinntekter**	84		64	148	148		148
Andre driftskostnader	-90		-60	-151	-151		-151
Administrasjonskostnader	-158	-33		-190	-176	-14	-190
Ordinære avskrivinger	-22	-13		-35	-35		-35
Forvaltningsresultat	1 952	523	4	2 479	2 324	155	2 479
Verdiendring investeringseiendommer	-1 960	1 051		-909	-436	-472	-909
Verdiendring rett til bruk eiendeler	-9	-3		-12	-12		-12
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	-21	-1		-22	-22		-22
Driftsresultat	-38	1 570	4	1 537	1 854	-317	1 537

Driftssegmentresultat 2019

	Driftssegment			Konsern	Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet		Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	2 218	766		2 984	2 782	203	2 984
Eiendomsrelaterte inntekter	817	83		900	831	69	900
Eiendomsrelaterte kostnader	-907	-293		-1 201	-1 085	-116	-1 201
Netto leieinntekter	2 128	556	-	2 684	2 528	156	2 684
Andre driftsinntekter	81		86	167	167		167
Andre driftskostnader	-78		-79	-157	-157		-157
Administrasjonskostnader	-158	-31		-189	-175	-14	-189
Ordinære avskrivinger	-12	-12		-24	-24		-24
Forvaltningsresultat	1 961	513	7	2 481	2 339	143	2 481
Verdiendring investeringseiendommer	-574	792		218	404	-187	218
Verdiendring rett til bruk eiendeler	-9	-5		-14	-14		-14
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	213			213	213		213
Driftsresultat	1 590	1 300	7	2 898	2 942	-44	2 898

*For å avhjelpe situasjonen for leietakere som i betydelig grad er rammet av koronapandemien, har konsernet i 2020 valgt å gi leiereduksjoner på totalt 53 millioner kroner, som i sin helhet er innregnet i resultatet for 2020.

**Konsernet har mottatt offentlige tilskudd som kompensasjon for inntektsreduksjon knyttet til Covid-19 på 9 millioner kroner for månedene mars til desember.

Transaksjoner mellom segmentene skjer til ordinære betingelser som ville ha vært de samme for uavhengige parter. Eliminering av inntekter mellom segmentene er 45 millioner kroner for 2020 og 55 millioner kroner for 2019.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

Segmenteiendeler og gjeld per 31.12.2020 og tilgang for året

	Driftssegment			Geografiske områder			
	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Ikke allokert	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Investerings eiendom	39 005	15 448	-	54 453	51 023	3 430	54 453
Andre eiendeler	-	-	2 765	2 765	2 684	81	2 765
Felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2 740	-	-	2 740	2 740	-	2 740
Sum eiendeler	41 744	15 448	2 765	59 958	56 447	3 511	59 958
Gjeld og forpliktelser	-	-	31 882	31 882	31 628	195	31 882
Tilgang (<u>note 15</u> og <u>16</u>)	768	224	-	992	932	60	992

Segmenteiendeler og -gjeld per 31.12.2019 og tilgang for året

	Driftssegment			Geografiske områder			
	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Ikke allokert	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Investerings eiendom	40 084	13 953	-	54 037	50 545	3 492	54 037
Andre eiendeler	-	-	2 918	2 918	2 852	66	2 918
Felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2 914	-	-	2 914	2 914	-	2 914
Sum eiendeler	42 998	13 953	2 918	59 869	56 311	3 558	59 869
Gjeld og forpliktelser	-	-	32 050	32 050	31 804	245	32 050
Tilgang (<u>note 13</u> og <u>14</u>)	692	82	-	774	719	56	774

Segmenteiendeler består i all hovedsak av investeringseiendommer. Øvrige eiendeler ekskl. investeringer i tilknyttede selskaper er ikke allokert. Gjeld og forpliktelser er ikke allokert. Tilgang består av tilgang av varige driftsmidler, investeringseiendommer og oppkjøp av virksomhet.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

NOTE 2 DATTERSELSKAPER (DS)

	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2020	Eierandel/ stemmerett 2019
AS Åsane Senter	2016	Ulset	100 %	100 %
Bergen Storsenter AS	1996	Oslo	100 %	100 %
Bowling 1 Vestkanten AS	2010	Bergen	89 %	89 %
Detaljhandelshuset i Hyllinge AB	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Hageby Centrum	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Lantmäteribacken	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Sollentuna Centrum	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Överby Köpcentrum	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Överby Köpcentrum 2	2015	Stockholm	100 %	100 %
Gardermoen Park AS	2001	Oslo	100 %	100 %
Info-Rama AS	1998	Oslo	100 %	100 %
Jessheim Storsenter AS	1998	Oslo	100 %	100 %
KS Lagunen ²⁾	1994	Oslo	0 %	100 %
Litor KS ²⁾	2004	Fjell	0 %	100 %
Mitticity i Karlstad Fastighets AB	2014	Stockholm	100 %	100 %
Molde Storsenter AS	2008	Molde	100 %	100 %
OTE Eiendom AS	2019	Oslo	100 %	100 %
OTE Transit 1 AS ³⁾	2019	Oslo	0 %	100 %
Sartor Storsenter AS	2015	Fjell	60 %	60 %
Straume Restaurantdrift AS	2019	Fjell	60 %	60 %
Thon Fastigheter AB	2014	Stockholm	100 %	100 %
Thon Norheim Eiendom AS	2015	Oslo	100 %	100 %
Thon Storo AS ²⁾	1994	Oslo	100 %	100 %
Thon Straume AS	2015	Fjell	100 %	100 %
Thon Åsane AS	2012	Oslo	100 %	100 %
Time Park Service AS	2007	Oslo	100 %	100 %
Vannkanten Badeland AS	2010	Bergen	89 %	89 %
Vestkanten AS	2010	Bergen	89 %	89 %
Åsane Storsenter DA	2016	Ulset	100 %	100 %
Nygårdstangen Utvikling AS ¹⁾	2020	Bergen	100 %	0 %

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

Amfi AS	1996	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Longyearbyen AS	2013	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Moa AS	2003	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Drift AS	1993	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Drift Storebrand AS	2010	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Fannestrand AS	2018	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Kreativ AS	2005	Surnadal	100 %	100 %
Axess Eiendom AS	2019	Surnadal	100 %	100 %
Axess Basecamp AS	2019	Surnadal	100 %	100 %
Breivika Næringspark AS	2015	Surnadal	100 %	100 %
Breiviktunet AS	2015	Surnadal	100 %	100 %
Drøbak City AS	1998	Surnadal	100 %	100 %
Komsa Parkering AS	2007	Surnadal	65 %	65 %
L.A. Meyer Eiendom AS	2001	Surnadal	100 %	100 %
Moa Vest AS	2003	Surnadal	78 %	78 %
Portalen AS	2010	Surnadal	100 %	100 %
Sentrum Breivika AS	2014	Surnadal	100 %	100 %
Solco AS	2019	Surnadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Midt AS	2005	Surnadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Nord AS	1999	Surnadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Sør AS	2005	Surnadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Vest AS	1993	Surnadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Øst AS	2013	Surnadal	100 %	100 %
Vålerveien 257 AS	2013	Surnadal	100 %	100 %
Eiendomsselskapet Bryggerikvartalet AS ¹⁾	2020	Surnadal	100 %	50 %
Eiendomsselskapet Triade AS ¹⁾	2020	Surnadal	100 %	50 %
Hustadgården Eiendom AS ¹⁾	2020	Surnadal	100 %	0 %
Hustadgården ANS ¹⁾	2020	Surnadal	100 %	0 %

¹⁾ Selskapet er stiftet / anskaffet / økt eierandel i 2020.

²⁾ Selskapet er omdannet fra ANS til AS i 2020. KS Lagunen og Litor KS er fusjonert inn i Thon Storo AS.

³⁾ Selskapet er fusjonert inn i OTE Eiendom AS ifm en omorganisering i konsernet for å rendyrke morselskapet som holdingselskap.

Morselskapet har en kjøpsopsjon og minoritetseier har en salgsopsjon vedrørende 6 % eierandel i et datterselskap. Opsjonene kan innløses i perioden 2025-27. Innløsningsforpliktelse estimeres per balansedato til å utgjøre 36 millioner kroner, og er regnskapsført i konsernet.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

NOTE 3 FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER (FKV)

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

	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2020	Eierandel/ stemmerett 2019
Lagunen AS	1994	Bergen	42 %	42 %
Lagunen DA	2001	Bergen	50 %	50 %
Lagunen Eiendom AS	1995	Bergen	42 %	42 %
Sørlandssenteret DA Konsern	2009	Bergen	50 %	50 %
Sørlandssenteret DA	2009	Bergen	50 %	50 %
Sørlandssenteret Eiendom AS	2009	Bergen	50 %	50 %
Amfi AS Konsern				
Elvegaten Eiendom AS	2012	Surnadal	50 %	50 %
AmCo Eiendom AS Konsern	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Fauske AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Årnes AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Elverum AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Eidsvoll AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Sogningen Storsenter AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Dølastugu Eiendom AS	2009	Surnadal	25 %	25 %
AmCo Bygg Nærbø AS	2008	Surnadal	25 %	25 %
AmCo Bygg 2 Nærbø AS	2008	Surnadal	25 %	25 %
Coop Rørvik Eiendom AS	2011	Surnadal	25 %	25 %
Skippergata 1 AS	2013	Surnadal	25 %	25 %
Orkland Kjøpesenter AS Konsern ¹⁾	2016	Surnadal	50 %	25 %
OTI-Senteret Eiendom AS	2016	Surnadal	50 %	25 %
Bårdshaug Nord AS	2012	Surnadal	50 %	25 %
Bårdshaug Vest Handespark AS	2013	Surnadal	50 %	25 %
Laksøra Orkanger AS	2018	Surnadal	50 %	25 %
Orkangerveien AS	2019	Surnadal	50 %	50 %

¹⁾ Selskapet har endret navn fra LotCom AS i august 2020.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

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

2020	Lagunen DA	Lagunen Eiendom AS	Sørlands-senteret DA	Orkland Kjøpe-senter AS	Amco Eiendom AS	Øvrige selskaper	Sum
	50 %	42 %	50 %	50 %	50 %		
Driftsinntekter	41	6	92	34	105	102	379
Verdiendring investeringseiendom	-4	-7	-41	-39	-59	-25	-175
Verdiendring finansielle instrumenter	-	-	-	-8	-10	-2	-20
Kostnader	-8	-4	-34	-20	-70	-99	-234
Skattekostnad	-	1	-4	6	7	5	16
Resultat	28	-4	13	-26	-27	-18	-34
Investeringseiendom	838	116	1 192	411	805	39	3 401
Øvrige eiendeler	20	26	32	38	97	12	225
Sum eiendeler	858	142	1 224	449	901	52	3 626
Egenkapital	484	87	1 149	159	315	7	2 201
Langsiktig gjeld	370	55	53	270	524	35	1 308
Kortsiktig gjeld	3	1	23	19	61	10	117
Sum egenkapital og gjeld	858	142	1 224	449	901	52	3 626

Mottatt utbytte fra Sørlandssenteret DA på 110 millioner kroner i 2020.

2019	Lagunen DA	Lagunen Eiendom AS	Sørlands-senteret DA	Orkland Kjøpe-senter AS	Amco Eiendom AS	Øvrige selskaper	Sum
	50 %	42 %	50 %	50 %	50 %		
Driftsinntekter	31	7	102	35	88	115	378
Verdiendring investeringseiendom	10	-1	29	42	-50	2	32
Verdiendring finansielle instrumenter	-	-	-	5	1	1	8
Kostnader	-7	-3	-45	-22	-54	-105	-236
Skattekostnad	-	-1	-	-14	3	-4	-15
Resultat	35	2	85	47	-11	9	167
Investeringseiendom	832	117	1 229	448	838	173	3 637
Øvrige eiendeler	66	32	82	27	95	39	342
Sum eiendeler	898	149	1 311	475	934	212	3 979
Egenkapital	456	90	1 282	185	342	18	2 373
Langsiktig gjeld	437	58	24	276	523	161	1 478
Kortstiktig gjeld	5	1	6	14	69	33	127
Sum egenkapital og gjeld	898	149	1 311	475	934	212	3 979

Mottatt utbytte fra Sørlandssenteret DA på 30 millioner kroner i 2019.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

Felleskontrollerte virksomheter - Enkelte selskaper presentert med 100 % av resultat og balanse (ihht IFRS).

2020	Lagunen DA	Lagunen Eiendom AS	Sørlands-senteret DA	Orkland Kjøpe-senter AS	Amco Eiendom AS
Driftsinntekter	81	14	183	69	209
Verdiendring investeringseiendom	-9	-16	-83	-79	-117
Verdiendring finansielle instrumenter	-	-	-	-16	-20
Kostnader	-16	-10	-67	-40	-140
Skattekostnad	-	3	-8	13	15
Resultat	57	-9	25	-53	-54
Investeringseiendom	1 675	277	2 384	821	1 609
Øvrige eiendeler	40	61	64	76	193
Sum eiendeler	1 716	338	2 449	898	1 802
Egenkapital	968	206	2 298	319	631
Langsiktig gjeld	741	130	106	541	1 049
Kortsiktig gjeld	7	1	45	38	123
Sum egenkapital og gjeld	1 716	338	2 449	898	1 802

2019	Lagunen AS	Lagunen DA	Lagunen Eiendom AS	Sørlands-senteret DA	LOT Eiendom AS
Driftsinntekter	62	17	204	70	177
Verdiendring investeringseiendom	20	-2	57	84	-100
Verdiendring finansielle instrumenter	-	-	-	11	2
Kostnader	-13	-8	-90	-43	-108
Skattekostnad	-	-1	-	-27	6
Resultat	69	5	171	95	-23
Investeringseiendom	1 663	280	2 459	895	1 676
Øvrige eiendeler	133	76	164	54	191
Sum eiendeler	1 796	355	2 622	949	1 867
Egenkapital	911	215	2 563	371	685
Langsiktig gjeld	875	138	48	551	1 045
Kortsiktig gjeld	10	2	12	28	137
Sum egenkapital og gjeld	1 796	355	2 622	949	1 867

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

NOTE 4 TILKNYTTETE SELSKAPER (TS)

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2020	Eierandel/ stemmerett 2019
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 %

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

	100 % av vesentlige TS-er		Konsernets andel i tilknyttede selskaper			
	Harald Kværner Eiendom AS	Møre-Sentrene Moa Syd AS	Harald Kværner Eiendom AS	Møre-Sentrene Moa Syd AS	Andre tilknyttede selskaper	Sum tilknyttede selskaper
2020						
Driftsinntekter	132	37	45	15	1	60
Verdiendring investeringseiendom	-49	-19	-17	-8	-	-24
Verdiendring finansielle instrumenter	-	-	-	-	-	-
Kostnader	-53	-5	-18	-2	-0	-20
Skattekostnad	-7	-3	-2	-1	-0	-4
Resultat	24	10	8	4	0	13
Investeringseiendom	1 830	579	624	230	6	859
Øvrige eiendeler	264	174	90	69	1	159
Sum eiendeler	2 095	753	714	299	6	1 019
Egenkapital	828	639	282	254	3	539
Langsiktig gjeld	1 241	98	423	39	1	463
Kortsiktig gjeld	25	15	9	6	3	17
Sum egenkapital og gjeld	2 095	753	714	299	6	1 019

Mottatt utbytte fra Harald Kværner Eiendom AS på 15 millioner kroner i 2020.

	100 % av vesentlige TS-er		Konsernets andel i tilknyttede selskaper			
	Harald Kværner Eiendom AS	Møre-Sentrene Moa Syd AS	Harald Kværner Eiendom AS	Møre-Sentrene Moa Syd AS	Andre tilknyttede selskaper	Sum tilknyttede selskaper
2019						
Driftsinntekter	174	39	59	15	0	75
Verdiendring investeringseiendom	22	24	8	9	0	17
Verdiendring finansielle instrumenter	-	-	-	-	-	-
Kostnader	-93	-2	-32	-1	-0	-33
Skattekostnad	-23	-13	-8	-5	-0	-13
Resultat	80	47	27	19	0	46
Investeringseiendom	1 876	597	639	237	6	881
Øvrige eiendeler	252	152	86	60	0	147
Sum eiendeler	2 128	749	725	297	6	1 028
Egenkapital	848	629	289	250	3	541
Langsiktig gjeld	1 246	102	424	40	1	465
Kortsiktig gjeld	34	18	12	7	3	22
Sum egenkapital og gjeld	2 128	749	725	297	6	1 028

Mottatt utbytte fra Harald Kværner Eiendom AS på 13,6 millioner kroner i 2019.

Olav Thon Eiendomsselskap
Stenersgata 2A
Postboks 489 Sentrum
0105 Oslo

Telefon: 23 08 00 00
E-post: firmapost.olt@olavthon.no

olt.no

Produsert av Bolt Communication AS

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

NOTE 5 BALANSEFØRTE VERDIER FELLESKONTROLLERTE OG TILKNYTTETE SELSKAPER

	2020	2019
Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter	2 201	2 373
Konsernets andel av egenkapitalen i tilknyttede selskaper	539	541
Balanseført verdi 31.12.	2 740	2 914
Balanseført verdi 01.01.	2 914	2 854
Konsernets andel resultater i felleskontrollerte virksomheter	-34	167
Konsernets andel resultater i tilknyttede selskaper	13	46
Mottatt utbytte fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	-125	-44
Tilgang / avgang selskaper	-90	-96
Andre endringer	62	-13
Balanseført verdi 31.12.	2 740	2 914
Konsernets andel av resultatet i felleskontrollerte virksomheter	-34	167
Konsernets andel av resultatet i tilknyttede selskaper	13	46
Konsernets andel av resultatet	-22	213

NOTE 6 OPPKJØP

2020

Følgende oppkjøp i datterselskaper er foretatt:

Navn	Segment	Eierandel/ stemmerett	Kommune	Dato for overtagelse	Anskaffelses- kost	Driftsinntekt innregnet	Resultat innregnet
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
Sum oppkjøp					45	6	6

	Bokførte verdier i selskapene	Merverdi ved oppkjøp	Balanseførte verdier
Anleggsmidler	246	23	269
Finansielle anleggsmidler	-		-
Omløpsmidler	4		4
Bankinnskudd og kontanter	12		12
Utsatt skatt	0		0
Rentebærende lån og kreditter	234		234
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	5		5
Netto identifiserbare eiendeler og gjeld	22	23	45
Herav betalt kontant	45		
Kontanter overdratt	12		
Netto utgående kontantstrømmer	33		

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

2019

Følgende oppkjøp i datterselskaper er foretatt:

Navn	Segment	Eierandel/ stemmerett	Kommune	Dato for overtagelse	Anskaffelses- kost	Driftsinntekt innregnet	Resultat innregnet
Solco AS	Kjøpesenter	100 %	Surnadal	01.05.2019	38	4	7
Axess Eiendom AS	Kjøpesenter	100 %	Surnadal	15.08.2019	20	2	6
Sum oppkjøp					58	6	13

	Bokførte verdier i selskapene	Merverdi ved oppkjøp	Balanseførte verdier
Anleggsmidler	59	42	100
Finansielle anleggsmidler	-		-
Omløpsmidler	1		1
Bankinnskudd og kontanter	2		2
Utsatt skatt	2		2
Rentebærende lån og kreditter	42		42
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	1		1
Netto identifiserbare eiendeler og gjeld	16	42	58
Herav betalt kontant	58		
Kontanter overdratt	2		
Netto utgående kontantstrømmer	55		

Oppstillingen viser oppkjøp av datterselskaper. Aktiviteten i de oppkjøpte selskapene tilfredsstiller ikke kriteriene i IFRS 3 til virksomhet, 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.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

NOTE 7 DRIFTSINNETEKTER FRA KONTRAKTER MED KUNDER

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

	2020	2019
Felleskostnader, viderebelastet leietaker	763	795
Eiendomsrelaterte inntekter	94	106
Sum eiendomsrelaterte inntekter	857	900
Forvaltningsinntekter	36	40
Øvrige driftsinntekter	113	127
Sum andre driftsinntekter	148	167

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

2020	Driftssegment			Konsern
	Kjøpesenter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	
Eiendomsrelaterte inntekter	772	86	-	857
Andre driftsinntekter	84	-	64	148
Sum	856	86	64	1 006
2019	Kjøpesenter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern
Eiendomsrelaterte inntekter	817	83	-	900
Andre driftsinntekter	81	-	86	167
Sum	898	83	86	1 067

Leveringsforpliktelser

Under gis en beskrivelse av konsernets leveringsforpliktelser og tilhørende regnskapsføring:

Eiendomsrelaterte inntekter

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

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

Inntekter fra viderebelastning av felleskostnader og salg av markedsføringsbidrag faktureres a-konto per leietaker basert på estimat/avregning fra året før. Transaksjonsprisen er variabel. Inntektsføring foretas basert på a-konto faktureringen da dette anses å være beste estimat på det variable vederlaget, og det er lite sannsynlig med en vesentlig reversering av a-kontofaktureringen. Inntektsføringen skjer over tid siden leietaker mottar tjenestene i løpende leveranseforpliktelser, og forbruker disse simultant, ved at tjenestene direkte berører det leide butikklokale/kontoret eller tilhørende fellesarealer.

Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består i hovedsak av 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.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

NOTE 8 LØNNSKOSTNADER

	2020	2019
Lønninger	234	246
Arbeidsgiveravgift	27	31
Pensjonskostnader	12	12
Andre ytelser	4	-5
Viderefakturert	-123	-121
Sum	154	163

Lønnskostnadene fordeles på følgende poster i resultatregnskapet:

Eiendomsrelaterte kostnader	<u>Note 9</u>	47	51
Andre driftskostnader	<u>Note 10</u>	82	85
Administrasjonskostnader	<u>Note 11</u>	25	27
Sum		154	163

Antall årsverk	467	468
----------------	-----	-----

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	2020	2019*
(I hele tusen kroner)		
Lønn	2 042	1 993
Pensjon	32	32
Annen godtgjørelse	-	-

*Beløpene er justert etter avlagt regnskap i 2019.

Det er ingen ledende ansatte utover administrerende direktør i Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Øvrige ledende ansatte er innleid og dekkes gjennom administrasjonshonoraret.

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

Lønn og annen godtgjørelse til administrerende direktør fastsettes av styret, mens godtgjørelse til eventuelle andre ledende ansatte fastsettes av administrerende direktør, i samråd med styrets leder.

Det søkes å legge forholdene til rette for å rekruttere og holde medlemmer av ledelsen som innehar de kvaliteter som kreves for å drive selskapet, og ikke minst fremme verdiskapingen. Den enkelte ansattes godtgjørelse skal være konkurransedyktig og reflektere vedkommendes ansvarsområde og utførelse av arbeidet. Godtgjørelsen kan bestå av en kombinasjon av fast løpende ytelse og andre godtgjørelser, herunder:

- Naturalytelser som fremgår av arbeidsavtaler (for eksempel telefon/IKT-løsninger, bilhold og forsikringsordninger).
- Kollektive og individuelle pensjonsordninger.

Godtgjørelsen skal ikke omfatte aksje- og aksjeverdibaserte ordninger uten at dette på forhånd er godkjent av selskapets generalforsamling. Styret vil for øvrig ikke fastsette noen beløpsmessige eller andre rammer og vilkår for godtgjørelse i tillegg til basislønn. For 2020 er det ført en lederlønnspolitik i tråd med de retningslinjer som ble fastsatt på ordinær generalforsamling i 2020, og det er ikke inngått eller endret avtaler om godtgjørelse til ledende ansatte med vesentlig virkning for selskapet og aksjeeierne.

Revisjonshonorar/-tjenester:	2020	2019
(kostnadsførte beløp i hele tusen kroner, ekskl. mva)		
Lovpålagt revisjon	3 598	2 556
Andre attestasjonstjenester	81	-
Skatterådgivning	7	198
Andre tjenester utenfor revisjon	181	-
Sum	3 867	2 754

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

NOTE 9 EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER

	2020	2019
Vedlikeholdskostnader	132	140
Felleskostnader (viderebelastet leietakere)	709	796
Felleskostnader (utleiers andel)	88	90
Andre eiendomsrelaterte kostnader	135	125
Lønnskostnader (se note 8)	47	51
Sum	1 112	1 201

NOTE 10 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

	2020	2019
Leiekostnader	4	4
Varekostnader	36	30
Andre driftskostnader	29	37
Lønnskostnader (se note 8)	82	85
Sum	151	157

NOTE 11 ADMINISTRASJONSKOSTNADER

	2020	2019
Administrasjonshonorarer (se note 30)	133	133
Leiekostnader	1	2
Andre administrasjonskostnader	31	28
Lønnskostnader (se note 8)	25	27
Sum	190	189

NOTE 12 FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER

	2020	2019
Renteinntekter	10	11
Valutagevinst	0	-0
Øvrige finansinntekter	0	0
Sum finansinntekter	10	12
Rentekostnader obligasjonslån	146	174
Rentekostnader sertifikatlån	19	31
Annen rentekostnad	512	478
Rentekostnader ved terminering av renteswap	13	-
Rentekostnader leieforpliktelser (se note 31)	26	26
Valutatap	63	3
Øvrige finanskostnader	24	24
Sum finanskostnader	802	737

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

Valutaposter

Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta (ført over OCI)	165	-46
Valutakurseffekter bankbeholdninger	4	2
Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet (ført over OCI)	-128	39
Øvrige valutaposter	-66	-5
Sum valutaeffekter	-26	-10

NOTE 13 VARIGE DRIFTSMIDLER OG EIERBENYTTETE EIENDOMMER

2020	Eierbenyttede eiendommer	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.2020	191	7	288	486
Tilgang		-	17	17
Avgang		-0	-2	-2
Omregningsdifferanser		-	0	0
Anskaffelseskost per 31.12.2020	191	7	303	501
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2020	-2	-0	-236	-239
Omregningsdifferanser	-	-	-0	-0
Balanseført verdi per 31.12.2020	189	6	67	262
Årets avskrivninger	-2	-0	-25	-27
Årets nedskrivninger	-	-	-6	-6
Sum av- og nedskrivninger varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer	-2	-0	-31	-33
Avskrivninger rett til bruk eiendeler, se note 31				-2
Sum av- og nedskrivninger i resultatet				-35
Økonomisk levetid	10 - 67 år	5 - 10 år	3 - 10 år	
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	
2019	Eierbenyttede eiendommer	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.2019	193	7	264	463
Tilgang		1	28	29
Avgang		-	-4	-4
Omregningsdifferanser		-	-0	-0
Anskaffelseskost per 31.12.2019	193	7	288	488
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2019	-1	-0	-206	-208
Omregningsdifferanser		-	-	-
Balanseført verdi per 31.12.2019	191	7	81	280
Årets avskrivninger	-1	-0	-22	-24
Årets nedskrivninger	-	-	-	-
Økonomisk levetid	10 - 100 år	5 - 10 år	3 - 10 år	
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

NOTE 14 INVESTERINGSEIENDOM

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

Fremtidige leieinnbetalinger

Disse estimeres basert på faktisk lokasjon, type og tilstand på den aktuelle bygningen. Estimaten underbygges av eksisterende leieavtaler, samt nylig inngåtte leieavtaler for lignende eiendommer i det samme området.

Avkastningskrav (Yield)

Avkastningskravet fastsettes basert på eksisterende markedsrente, justert for estimert usikkerhet i forhold til størrelse og tidspunkt på de fremtidige kontantstrømmene.

Estimert ledighet

Denne fastsettes med utgangspunkt i faktiske markedsforhold og forventede markedsforhold ved utgangen av eksisterende leieavtaler.

Eierkostnader

Eierkostnader estimeres basert på estimerte vedlikeholdskostnader for å opprettholde bygningens kapasitet over den økonomiske levetiden.

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

Det henvises til [note 33](#) for omtale av koronapandemiens betydning på investeringseiendom.

Avkastningskravet bygges opp på følgende måte:

10 års swaprente
 - inflasjonsforventninger
 + kredittmargin
 + eiendomsrisiko
 = avkastningskrav

Oversikt bevegelser 2020	Næringseiendom	Kjøpesenter	Totalt 2020
Virkelig verdi ved inngangen av året	13 952	40 084	54 036
Tilgang:			
-Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	224	482	706
-Kjøp av selskaper	-	269	269
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi	1 051	-1 960	-909
Valutaeffekter	-	357	357
Andre endringer	222	-227	-6
Virkelig verdi ved utgangen av året	15 448	39 005	54 453

Oversikt bevegelser 2019	Næringseiendom	Kjøpesenter	Totalt 2019
Virkelig verdi ved inngangen av året	13 078	40 096	53 174
Tilgang:			
-Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	82	564	646
-Kjøp av selskaper	-	100	100
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi	792	-574	218
Valutaeffekter	-	-101	-101
Andre endringer	-	-0	-0
Virkelig verdi ved utgangen av året	13 952	40 084	54 037

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

	2020		2019	
	Næringseiendom	Kjøpesenter	Næringseiendom	Kjøpesenter
Oversikt input til verdsettelse				
Verdsettelsesnivå	3	3	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF	DCF	DCF
Virkelig verdi	15 448	39 005	13 953	40 084
Antall kvadratmeter	376 138	1 257 919	311 244	1 242 164
Faktisk leie per kvm. (intervall)	800 - 17 000	550 - 12 000	800 - 17 000	550 - 12 000
Faktisk leie per kvm. (snitt)	1 893	1 939	2 111	1 975
Lengde på eksisterende leiekontrakter (intervall)	1 - 15 år	1 - 10 år	1 - 15 år	1 - 10 år
Gjenværende lengde på eksisterende leiekontrakter (snitt)	4,0 år	3,6 år	4,0 år	3,6 år
Markedsleie per kvm (intervall)	800 - 17 000	550 - 12 000	800 - 17 000	550 - 12 000
Markedsleie per kvm (snitt)	1 992	2 035	2 210	2 033
Forventet prisstigning	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Faktisk ledighet	2,7 %	4,3 %	1,9 %	2,9 %
Avkastningskrav (intervall)	3,16 % - 9,15 %	5,10 % - 9,05 %	3,2 % - 9,0 %	4,16 % - 9,5 %
Avkastningskrav (snitt)	4,31 %	5,54 %	4,43 %	5,36 %

Regnskapsføring av disse eiendommene etter historisk kost prinsippet, hadde gitt følgende verdier:

	2020	2019
Kostpris 31.12	32 327	31 261
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	-5 251	-4 070
Bokført verdi etter historisk kost 31.12	27 076	27 191

Balanseført verdi av investeringseiendom som er pantsatt som sikkerhet for gjeld (se [note 26](#)): 36 575 37 569

Oppbyggingen av det gjennomsnittlige avkastningskravet for hovedsegmentene:

	2020		2019	
	Næringseiendom	Kjøpesentereieendom	Næringseiendom	Kjøpesentereieendom
10 års swaprente pr 31.12	1,0 %	1,0 %	2,1 %	2,1 %
Inflasjonsforventning	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Kredittmarginer	1,7 %	1,7 %	1,6 %	4,6 %
Eiendomsrisiko	3,7 %	4,9 %	2,7 %	3,7 %
Avkastningskrav	4,31 %	5,54 %	4,43 %	5,36 %

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

Avkastningskrav	Leienivå		
	- 10 %	Uendret	+ 10 %
- 1,0 %-poeng	60 677	67 398	74 120
- 0,5 %-poeng	54 231	60 236	66 241
Uendret	49 026	54 453	59 880
+ 0,5 %-poeng	44 736	49 686	54 636
+ 1,0 %-poeng	41 138	45 689	50 239

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

NOTE 15 FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

	2020	2019
Lån til felleskontrollerte selskaper	362	473
Andre fordringer	78	119
Sum	440	592

NOTE 16 KUNDEFORDRINGER, KONTRAKTSFORPLIKTELSE OG ANDRE FORDRINGER

	2020	2019
Kundefordringer	795	829
Andre kortsiktige fordringer	149	187
Sum	944	1 017
Avsetning til forventet kredittap	-39	-15
Sum	905	1 001

Aldersfordelte kundefordringer

Ikke forfalt	676	738
0-30	59	58
31-60	17	8
61-90	4	-
Over 90 dager	39	25
Sum	795	829

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

Som grunnlag for beregning av avsetning til tap på kundefordringer, benytter konsernet en avsetningsmatrise med dager over forfall som felles risikokategori. Koronapandemien har resultert i at fremadrettede faktorer og den generelle økonomiske situasjonen som ligger til grunn for estimatet, har endret seg betydelig. Historiske tapsrater har derfor ikke vært lagt til grunn i beregningen.

Konsernet har ikke kontraktsforpliktelser og kontraktseiendeler per 31.12.2020.

NOTE 17 BANKINNSKUD OG KONTANTER

	2020	2019
Kontanter og bankinnskudd	484	386
Bundne midler	0	0
Sum	484	386

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

NOTE 18 FINANSIELL RISIKOSTYRING

FINANSIELLE RISIKOFAKTORER

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

Kredittisiko

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

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisikoen knyttes til konsernets evne til å betjene gjeldsforpliktelser etter hvert som de forfaller. Likviditetsrisikoen dempes ved å ha store tilgjengelige likviditetsreserver, en moderat belåningsgrad, langsiktige låneavtaler og ved å anvende ulike finansieringskilder og -markeder. Likviditetsreserven består av likvide omløpsmidler og ubenyttede langsiktige kredittrammer i store nordiske finansinstitusjoner og en betydelig portefølje av ubelånte eiendommer. Styret har fastsatt målsettinger for konsernets likviditetsreserver som både skal sikre finansiell handlefrihet til å kunne utnytte investeringsmuligheter raskt, og å bidra til å redusere den finansielle risikoen vesentlig. Likviditetsrisikoen som knyttes til refinansiering av konsernets gjeld dempes ved at ulike finansieringskilder anvendes, og at refinansieringsbehovet innenfor de neste 12 måneder balanseres i forhold til konsernets likviditetsreserve. Det vises til [note 26](#). Konsernets målsetting er at likviditetsreserven skal være 100 % av gjeldsforfall de neste 12 måneder. Per 31.12.2020 utgjør likviditetsreserven 130 % av gjeldsforfall de neste 12 måneder.

Det foreligger finansielle covenantskrav (låneforutsetninger) i noen av konsernets banklån avtaler knyttet til egenkapitalandel, rentedekningsgrad og belåningsgrad. Per 31. desember 2020 oppfylder konsernet samtlige krav i låneavtalene. Konsernet har svært høy margin i forhold til de definerte covenantskrav, og risikoen for brudd på disse kravene vurderes som særdeles lav de nærmeste 12 måneder. Konsernet har vurdert at det er lav sannsynlighet for at koronapandemien vil påvirke konsernets evne til å betjene gjeldsforpliktelsene de neste 12 månedene. I enkelte av konsernets låneavtaler for gjeld opptatt i kapitalmarkedene, er det visse krav knyttet til størrelsen på konsernets pantefrie eiendeler, som konsernet tilfredsstiller med god margin.

Renterisiko

Med renterisiko menes risiko for endringer i konsernets resultat, kontantstrøm 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 andelen fastrente 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 på hele gjeldsporteføljen skal være minimum 2,5 år. Per 31.12.2020 var gjenværende løpetid 3,6 år. Rentesikringen i konsernet foretas i hovedsak ved bruk av finansielle instrumenter på porteføljenivå. Per 31.12.2020 utgjorde andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) 55 %, og gjenværende løpetid på porteføljen av renteinstrumenter 6,5 år. Siden 2008 har andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) variert mellom 52 % 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.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

Sensitivitet

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

	Sensitivitet rentekostnader (før økonomisk sikring) 3 mnd NIBOR		Sensitivitet løpende rentekostnader derivater 3 mnd NIBOR		Sensitivitet netto rentekostnader (hensyntatt økonomisk sikring) 3 mnd NIBOR	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Balanseført verdi	21 003	21 481	-1 748	-1 328	21 003	21 481
Fastrenteandel					55 %	51 %
Endring basispunkter						
+25	-53	-54	29	29	-24	-25
+50	-106	-108	58	59	-48	-49
+100	-212	-216	115	117	-97	-99
+200	-424	-432	231	234	-193	-198

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

	Sensitivitet rentekostnader (før økonomisk sikring) 3 mnd NIBOR		Sensitivitet virkelig verdi derivater 5 års swaprenter		Sum resultateffekt	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Balanseført verdi	21 003	21 481	-1 748	-1 328	21 003	21 481
Fastrenteandel	55 %	51 %				
Endring basispunkter						
+25	-53	-54	220	200	167	146
+50	-106	-108	440	400	334	292
+100	-212	-216	880	800	668	584
+200	-424	-432	1 760	1 600	1 336	1 168

Valutarisiko

Konsernet har økonomisk risiko knyttet til omregning av svenske datterselskaper til presentasjonsvaluta. Til og med 2. kvartal 2020 benyttet konsernet sikringsbokføring på investeringer i utenlandske datterselskaper. Sikringseffektiviteten ble vurdert periodisk ved å sammenligne endringer i balanseført verdi på lån i utenlandsk valuta mot endringer i investeringer i datterselskapet knyttet til endringer i valutakurs. Konsernet har fra og med 3. kvartal 2020 valgt å avvike sikringsbokføring. Det vises også til [note 25](#). Sensitiviteten på netto eksponering i valuta er ikke vurdert betydelig for konsernet.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

NOTE 19 RENTESWAPAVTALER

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

Renteswapavtale

Avtale om å bytte rentebetingelser for et bestemt nominelt beløp over et bestemt antall perioder.

Forward renteswapavtale

Renteswapavtale med et avtalt fremtidig start-tidspunkt.

Renteswapopsjon

En rett, men ikke plikt til å kjøpe, eventuelt selge en renteswapavtale på et avtalt tidspunkt.

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

	2020	2019
Virkelig verdi 31.12.	-1 328	-1 492
Netto endring ved trinnvise oppkjøp	14	-
Virkelig verdi 01.01.	-1 748	-1 328
Verdiendring i året	-407	164

Under følger et sammendrag over konsernets renteswapavtaler.

Instrumenter per 31.12.2020	Utløpsår	Kontraktbeløp (hovedstol)	Snittrente
Renteswapavtaler			
Betaler fast – mottar flytende:			
	2021	500	3,86 %
	2024	400	4,69 %
	2024	500	1,58 % *
	2025	3 325	3,88 %
	2025	500	0,89 % *
	2026	3 200	3,60 %
	2027	1 400	3,19 %
	2028	700	3,51 %
	2030	1 300	3,99 %
Betaler flytende – mottar fast:			
	2024	500	2,62 %
Forward renteswapavtaler			
Betaler fast - mottar flytende:			
	2024 - 2028	500	0,37 % *
	2025 - 2028	500	1,58 %
	2025 - 2029	500	0,94 %
	2026 - 2031	500	1,67 %
Renteswapopsjoner (salgsopsjoner)			
	2021 - 2025	500	4,00 %
Sum markedsverdi konsern			-1 748

* Svenske kroner (SEK)

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

Instrumenter per 31.12.2019	Utløpsår	Kontraktbeløp (hovedstol)	Snittrente
Renteswapavtaler			
Betaler fast – mottar flytende:			
	2020	1 245	3,49 %
	2021	500	3,86 %
	2024	400	4,69 %
	2024	500	1,58 % *
	2025	2 600	3,65 %
	2025	500	0,89 % *
	2026	2 450	3,20 %
	2027	1 400	3,19 %
	2028	700	3,51 %
	2030	1 300	3,99 %
Betaler flytende – mottar fast:			
	2020	300	0,76 % *
	2024	500	2,62 %
Forward renteswapavtaler			
Betaler fast - mottar flytende:			
	2025 - 2028	500	1,58 %
Renteswapopsjoner (salgsopsjoner)			
Betaler fast - mottar flytende:			
	2020 - 2025	725	4,74 %
	2020 - 2026	750	4,92 %
	2021 - 2025	500	4,00 %
Sum markedsverdi konsern			-1 328

* Svenske kroner (SEK).

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 eierne og å opprettholde en god kapitalstruktur for å redusere kapitalkostnadene, redusere konsernets finansielle risiko og å sikre finansiell handlefrihet. Et bærende element er målsettingen om å opprettholde en solid finansiell posisjon, kjennetegnet ved en høy egenkapitalandel og betydelige langsiktige likviditetsreserver. Et sentralt nøkkeltall er gjeldsgrad, definert som netto rentebærende gjeld dividert på egenkapital pluss netto rentebærende gjeld. Netto rentebærende gjeld er definert som rentebærende gjeld (kortsiktig og langsiktig) minus bankinnskudd. Egenkapital omfatter majoritetens egenkapital, innskutt og opptjent. Konsernets gjeldsgrad bør normalt ikke overstige 50 %.

Beslutning om utdeling av utbytte fastsettes av generalforsamlingen etter forslag fra selskapets styre. Med tilfredsstillende soliditet og likviditet vektlegges det at aksjonærene skal motta et utbytte tilsvarende 30 – 40 % av konsernets resultat eksklusive verdiendringer.

	2020	2019
Rentebærende gjeld	21 003	21 481
Bankinnskudd	-484	-386
Netto rentebærende gjeld	20 519	21 095
Egenkapital tilordnet aksjonærer i morselskapet	27 752	27 368
Sum egenkapital og netto rentebærende gjeld	48 270	48 463
Gjeldsgrad	43 %	44 %

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

NOTE 21 KLASSIFISERING OG MÅLING AV FINANSIELLE EIENDELER OG FINANSIELLE FORPLIKTELSE

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

	Verdsettelsesnivå	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Finansielle instrumenter til amortisert kost	Finansielle derivater som sikringsinstrumenter	Sum balanseført verdi	Sum virkelig verdi
31.12.2020						
Eiendeler						
Finansielle anleggsmidler			440		440	440
Kundefordringer og andre fordringer			905		905	905
Bankinnskudd og kontanter			484		484	484
Sum finansielle eiendeler		-	1 829	-	1 829	1 829
Forpliktelser						
Obligasjonslån			9 988		9 988	10 027
Sertifikatlån			926		926	926
Gjeld til kredittinstitusjoner			10 088		10 088	10 088
Leverandørgjeld og annen gjeld			1 417		1 417	1 417
Renteswaper (Derivater)	2	1 748			1 748	1 748
Sum finansielle forpliktelser		1 748	22 420	-	24 168	24 207
Verdsettelsesnivå 1 (netto)					-	-
Verdsettelsesnivå 2 (netto)		1 748			1 748	1 748
Verdsettelsesnivå 3 (netto)					-	-
31.12.2019						
Eiendeler						
Finansielle anleggsmidler			592		592	592
Kundefordringer og andre fordringer			1 001		1 001	1 001
Bankinnskudd og kontanter			386		386	386
Sum finansielle eiendeler		-	1 979	-	1 979	1 979
Forpliktelser						
Obligasjonslån	2		6 580	2 172	8 752	8 783
Sertifikatlån	2		1 442	817	2 258	2 258
Gjeld til kredittinstitusjoner	2		10 140	330	10 471	10 471
Leverandørgjeld og annen gjeld			1 391		1 391	1 391
Renteswaper (Derivater)	2	1 328			1 328	1 328
Sum finansielle forpliktelser		1 328	19 553	3 319	24 199	24 230
Verdsettelsesnivå 1 (netto)					-	-
Verdsettelsesnivå 2 (netto)		1 328		3 319	4 647	4 647
Verdsettelsesnivå 3 (netto)					-	-

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

Virkelig verdi hierarkiet

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

Nivå 1: Bruk av noterte priser i aktive markeder.

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

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

Verdsettelse av finansielle instrumenter foretas av konsernets finansavdeling, i samråd med ekstern rådgiver.

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

Det er ingen finansielle eiendeler eller forpliktelser som har blitt reklassifisert i 2020 slik at verdsettelsesmetode har endret seg. Det er heller ingen overføringer mellom nivå 1 eller nivå 2 virkelig verdi målinger i 2020.

Virkelig verdi av finansielle instrumenter målt til virkelig verdi i balansen

Måling av virkelig verdi av konsernets renteswaper og sikringsinstrumenter er verdsatt basert på kilder i nivå 2. Virkelig verdi av renteswaper og sikringsinstrumenter er estimert basert på observerbare terminrenter og rentekurver, og bekreftet av den finansinstitusjon som selskapet har inngått avtalene med. Se forøvrig [note 19](#) og [25](#).

Virkelig verdi av finansielle instrumenter målt til amortisert kost i balansen

Utover ovennevnte finansielle eiendeler og gjeld som er balanseført til virkelig verdi er konsernets øvrige finansielle eiendeler og gjeld (finansielle instrumenter) balanseført til amortisert kost. Virkelig verdi av disse finansielle instrumentene som vist i tabellen over forventes å være tilnærmet lik bokført verdi (amortisert kost). Balanseført verdi av bankinnskudd og kontanter er tilnærmet lik virkelig verdi på grunn av at disse instrumentene har kort 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. desember og banklån til virkelig verdi av fremtidige kontantstrømmer hvor det tas hensyn til antatt forskjell mellom dagens margin og markedsmessige vilkår.

NOTE 22 LANGSIKTIG GJELD

	2020	2019
Obligasjonslån	6 008	7 538
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 466	9 030
Sum langsiktig rentebærende gjeld ¹⁾	15 475	16 568
Annen langsiktig gjeld	41	75
Virkelig verdi renteswapavtaler (note 19 og 23)*	1 365	1 037
Sum langsiktig ikke rentebærende gjeld	1 406	1 112

* Fordelingen mellom kortsiktig og langsiktig del av renteswaper er justert siden avlagte rapporter i 2019.

¹⁾ Vektet gjennomsnittlig rente per balansedag for konsernets rentebærende gjeld er 3,06 %, korrigert for inngåtte renteavtaler. Vektet gjennomsnittlig renteperiode er 3,6 år.

Se [note 18](#) for forklaring av konsernets finansielle risikostyring.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

NOTE 23 KORTSIKTIG GJELD

	2020	2019
Obligasjonslån kortsiktig del	3 980	1 214
Sertifikatlån	926	2 258
Gjeld til kredittinstitusjoner	622	1 440
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	5 528	4 913
Virkelig verdi renteswapavtaler, kortsiktig del (note 19 og note 22)*	383	291
Leverandørgjeld	122	117
Leieforpliktelse, kortsiktig del (note 31)	9	9
Påløpte renter	28	57
Skyldige offentlige avgifter	83	70
Mottatt ikke opptjent leieinntekt	940	829
Annen kortsiktig gjeld	195	234
Sum kortsiktig ikke rentebærende gjeld	1 759	1 607

* Fordelingen mellom kortsiktig og langsiktig del av renteswaper er justert siden avlagte rapporter i 2019.

NOTE 24 AVSTEMMING AV FORPLIKTELSER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER

	Langsiktig gjeld			Kortsiktig gjeld			Sum
	Obligasjonslån	Gjeld til kredittinstitusjoner	Leieforpliktelser (note 31)	Sertifikatlån	Obligasjonslån	Gjeld til kredittinstitusjoner	
Forpliktelser 31.12.2018	5 771	9 688	-	3 118	2 960	60	21 597
Opptak av rentebærende gjeld	3 005	6 000	-	10 047	-	-	19 051 *
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-	-5 267	-	-10 866	-2 938	-	-19 071 *
Økning av leieforpliktelser	-	-	366	-	-	-	366
Nedbetaling leieforpliktelser	-	-	-6	-	-	-	-6 *
Reklassifisering fra lang til kort	-1 192	-1 381	-	-	1 192	1 381	-
Valutakurseffekter og annet	-47	-10	-	-41	-	-	-97
Forpliktelser 31.12.2019 (note 22 og 23)	7 538	9 030	360	2 258	1 214	1 440	21 841
Opptak av rentebærende gjeld	2 850	3 378	-	4 028	-	-	10 257 *
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-	-3 795	-	-5 461	-1 842	-	-11 099 *
Nedbetaling leieforpliktelser	-	-	-13	-	-	-	-13 *
Reklassifisering fra lang til kort	-4 608	818	-	-	4 608	-818	-
Valutakurseffekter og annet	228	35	-	101	-	-	364
Forpliktelser 31.12.2020 (note 22 og 23)	6 008	9 466	347	926	3 980	622	21 350

* Avstembart mot kontantstrømoppstillingen under finansieringsaktiviteter.

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

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

NOTE 25 SIKRING AV NETTO INVESTERING I UTENLANDSK VIRKSOMHET

Konsernet har økonomisk risiko knyttet til valutakursen mellom norske og svenske kroner, som påvirker egenkapitalen i konsernregnskapet. Konsernet søker å redusere valutarisikoen i hovedsak ved gjeldsopptak i valuta. Konsernet har fra og med 3. kvartal 2020 valgt å avvikle sikringsbokføringen.

Sikringsinstrumenter ved slutten av rapporteringsperioden:

	2020	2019
Obligasjonslån	-	2 172
Sertifikatlån	-	817
Lån fra kredittinstitusjoner	-	330
Sum	-	3 319

NOTE 26 FORFALLSSTRUKTUR FINANSIELLE FORPLIKTELSER

Oversikt over forfallsstrukturen for konsernets finansielle forpliktelser, basert på gjenværende kontraktsregulerte forfall.

Tabellen viser nominelle kontantstrømmer inkludert renter.

31.12.2020	Gjenværende periode						Sum
	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	
Finansielle forpliktelser							
Obligasjonslån	4 226	1 788	1 444	880	1 050	1 315	10 704
Sertifikatlån	929	-	-	-	-	-	929
Gjeld til kredittinstitusjoner	928	1 819	4 651	1 264	2 064	262	10 988
Leverandørgjeld og annen gjeld	1 376	-	-	-	-	41	1 417
Rentebytteavtaler (se note 19)	383	353	312	272	217	211	1 748
Sum	7 847	3 960	6 408	2 416	3 331	1 830	25 786

31.12.2019	Gjenværende periode						Sum
	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	
Finansielle forpliktelser							
Obligasjonslån	1 491	2 714	3 276	880	822	265	9 447
Sertifikatlån	2 288	-	-	-	-	-	2 288
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 772	2 050	2 162	3 182	98	2 306	11 571
Leverandørgjeld og annen gjeld	1 316	-	-	-	-	75	1 391
Rentebytteavtaler (se note 19)	291	268	237	206	165	161	1 328
Sum	7 158	5 032	5 675	4 268	1 085	2 807	26 024

Pantstillelser og garantier mv.	2020	2019
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:		
Obligasjonslån	4 573	5 580
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 088	10 471
Sertifikatlån	-	-
Sum	14 661	16 051

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler:

Investeringseiendom	36 575	37 569
---------------------	--------	--------

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

NOTE 27 SKATT

Utsatt skatt

Utsatt skatt nettopføres 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 balanseført etter nettoføringen som nevnt over:

	2020	2019
Utsatt skatt	7 138	7 250
Utsatt skattefordel	326	294
Netto utsatt skatt	6 811	6 957

Endring i balanseført utsatt skatt:

	2020	2019
Balanseført verdi 01.01	6 957	6 692
Resultatført i perioden	-89	259
Skatt ikke ført mot resultatet	-23	-5
Tilgang og avgang datterselskaper	-5	2
Resultatført i utvidet resultat	-28	8
Balanseført verdi 31.12	6 811	6 957

Endring i balanseført netto utsatt skatt:

	Anleggs- midler	Virkelig verdi/ gevinster	Finansielle instrumenter	Omløps- midler	Avsetning for forpliktelser	Fremførbart underskudd	Sum
31.12.2018	1 596	5 287	-328	15	122	0	6 692
Resultatført i perioden	175	50	58	3	-26	-1	259
Skatt ikke ført mot resultatet	-5	-	-	-	0	-	-5
Tilgang og avgang datterselskaper	2	-	-	-	-	-	2
Resultatført i utvidet resultat	8	-	-	-	-	-	8
31.12.2019	1 777	5 337	-270	18	96	-1	6 957
Resultatført i perioden	200	-165	-73	-10	-34	-7	-89
Skatt ikke ført mot resultatet	-23	-	-	-	-	-	-23
Tilgang og avgang datterselskaper	-5	-	-	-	-	-	-5
Resultatført i utvidet resultat	-28	-	-	-	-	-	-28
31.12.2020	1 920	5 172	-343	8	62	-8	6 811

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

	2020	2019
Balanseført verdi 01.01.	2 460	2 414
Oppkjøp	23	42
Andre forskjeller	-230	4
Balanseført verdi 31.12.	2 253	2 460

Årets skattekostnad:

	2020	2019
Betalbar skatt	170	239
Endring i utsatt skatt	-89	259
Årets totale skattekostnad	81	498

Anvendt skattesats 22 %

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

Avstemming mellom skattekostnad og regnskapsmessig overskudd	2020	2019
Resultat før skattekostnad	338	2 336
Regnskapsmessig resultat multiplisert med nominell skattesats 22 %	74	514
Justert skattesats Sverige 20,6 % (21,4 %)	-5	-1
Skatt på resultat av andeler i tilknyttede og felleskontrollerte selskaper	5	-47
Skatt på andre endringer	6	32
Bokført skattekostnad	81	498
Effektiv skattesats	23,96 %	21,32 %

NOTE 28 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen i selskapet utgjør kr 103 623 171 fordelt på 103 623 171 aksjer, hver pålydende kr. 1,-.

Styret har frem til 17.06.2021 fullmakt til å kjøpe selskapets egne aksjer på tilsvarende 10 % av selskapets aksjekapital. Den høyeste kjøpesum som skal betales per aksje er 250 kroner og den laveste 10 kroner. Styret står fritt med hensyn til å avgjøre på hvilken måte erverv og avhendelse av egne aksjer skal skje. Selskapet eier per 31.12.2020 ingen egne aksjer.

Styret har videre frem til 17.06.2021 fullmakt til å forhøye aksjekapitalen med inntil 10 millioner kroner gjennom utstedelse av aksjer tilhørende selskapets eksisterende aksjeklasse. Fullmakten omfatter kapitalforhøyelse mot innskudd i andre eiendeler enn penger og rett til å pådra selskapet særlige plikter. Dersom aksjeinnskuddet skal gjøres opp i annet enn penger, kan styret bestemme at slike verdier kan overføres til datterselskap mot at avregning skjer tilsvarende mellom datterselskap og Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Fullmakten omfatter beslutning om fusjon. Fullmakten er ikke benyttet per 31.12.2020.

	2020	2019
Aksjekapital 01.01	106 445 320	106 445 320
Endring i aksjekapitalen i året	-2 822 149	0
Aksjekapital 31.12.	103 623 171	106 445 320

Transaksjoner egne aksjer

Inngående beholdning 01.01	2 822 149	700 000
Kjøp av egne aksjer i perioden		2 122 149
Sletting av egne aksjer i perioden	-2 822 149	0
Sum egne aksjer 31.12. **	0	2 822 149

Aksjonærene i selskapet per 31 12.:

	Antall aksjer 2020	Antall aksjer 2019
Olav Thon Gruppen AS *	76 532 950	76 532 950
Folketrygdfondet	2 824 288	2 824 288
VPF Nordea Norge Verdi	2 621 460	2 852 152
MP Pensjon	2 297 769	2 294 769
Otto Olsen Invest AS	1 036 484	1 503 957
VPF Nordea Kapital	973 438	771 438
Olav Thon Eiendomsselskap ASA, egne aksjer **	0	2 822 149
Øvrige eiere	17 336 782	16 843 617
Sum	103 623 171	106 445 320

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

Aksjer eiet av styremedlemmer og daglig leder per 31.12.2020:

Antall aksjer

Line Norbye (styremedlem) *	781 343
Olav Thon (styrets formann) *	70 930
Sissel Berdal Haga Thon (styremedlem) *	70 930
Ole-Christian Hallerud (varamedlem)	250
Dag Tangevald-Jensen (adm.direktør)	2 300

* Aksjeinnehav inkluderer aksjer eid av nærstående.

** Sletting av selskapets egne aksjer er gjennomført den 30. januar 2020.

Utbytte:

I lys av den pågående pandemien og smittevernstiltakene som rammer konsernets virksomhet, foreslår styret at det foreløpig ikke utbetales utbytte for 2020.

Styret vil imidlertid be generalforsamlingen om fullmakt til å vedta utbyttebetaling for 2020 på et senere tidspunkt.

NOTE 29 RESULTAT PER AKSJE

Basis for beregning av resultat per aksje og utvannet resultat per aksje:

	2020	2019
Utstedte ordinære aksjer per 01.01.	103 623 171	105 745 320
Aksjeemisjon	0	0
Egne aksjer	0	-2 122 149
Utstedte ordinære aksjer pr 31.12.	103 623 171	103 623 171
Veid gjennomsnittlig antall aksjer	103 623 171	104 210 396
Resultat tilordnet aksjonærene	315	1 857
Resultat per aksje (i hele kroner)	3,04	17,82

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

NOTE 30 NÆRSTÅENDE PARTER

73,86 % av selskapets aksjekapital er indirekte eid av Olav Thon Stiftelsen gjennom stiftelsens heleide selskap Olav Thon Gruppen AS. Olav Thon Stiftelsen har som formål å utøve et stabilt og langsiktig eierskap i Olav Thon Gruppen AS og dets underliggende virksomheter, samt utdele midler til almenntilgunnede formål.

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

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har en forretningsføreravtale med Thon Eiendomsdrift AS som i likhet med Olav Thon Eiendomsselskap ASA er et datterselskap av Olav Thon Gruppen AS. Gjennom avtalen sikres konsernet tilgang på Olav Thon Gruppen AS sine ressurser innen eiendomsforvaltning og generell forretningsdrift.

Honoraret utgjør 4 % av brutto leieinntekter, med mulighet for tilleggsgodtgjørelse for eventuelle særskilte oppgaver forretningsfører pålegges. For 2020 utgjorde totalt honorar kr 126 mill. (for 2019 kr 125,5 mill.). Se også [note 11](#). Avtalen som ble inngått før den offentlige emisjonen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA i 1983, løper med 6 måneders gjensidig oppsigelsesvarsel. Olav Thon Eiendomsselskap ASA har videre en ensidig rett til å kreve avtalen forlenget med ytterligere 6 måneder. Avtalen er forelagt Oslo Børs.

Det foreligger avtaler om utleie av lokaler til selskaper i Olav Thon Gruppen AS, hvor leiebetingelsene er basert på generelle markedsbetingelser på avtaletidspunktet. Samlede leieinntekter fra selskaper i Olav Thon Gruppen AS utgjorde i 2020 kr 86,9 mill. (i 2019 kr 121,8 mill.).

Transaksjoner med felleskontrollerte (FKV) og tilknyttede (TS) selskaper:

Transaksjoner prises på basis av armlengdes avstand.

		2020	2019
Inntekter :	Felleskontrollerte virksomheter	3	1
	Tilknyttede selskaper	-	5
	Sum	3	6
Kostnader:	Felleskontrollerte virksomheter	43	39
	Tilknyttede selskaper	-	1
	Sum	43	41
Fordringer:	Felleskontrollerte virksomheter	334	479
	Tilknyttede selskaper	-	0
	Sum	334	479
Gjeld:	Felleskontrollerte virksomheter	2	-
	Tilknyttede selskaper	0	-
	Sum	3	-

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

NOTE 31 LEIEAVTALER

Leieavtaler hvor konsernet er leietaker

Konsernet har i hovedsak leieavtaler knyttet til festing av tomter og lokaler/seksjoner i forbindelse med kjøpesenterdrift. Leieavtalene knytter seg til leie av eiendommer som klassifiseres som investeringseiendom. Verdiendringer på rett til bruk eiendeler som måles etter IAS 40 er tatt inn i resultatet, og utgjør MNOK 14.

	Lokaler kjøpesenter	Parkering	Tomt	Øvrige leieavtaler	Sum
Bevegelse rett til bruk eiendel 2020					
Balanse 01.01.2020	256	30	62	17	365
Avskrivninger og verdiendringer	-7	-4	-1	-2	-14
Tilgang	1	0	2	8	11
Øvrige justeringer	3	-4	1	-16	-15
Balanse 31.12.2020	254	22	64	8	347

	Lokaler kjøpesenter	Parkering	Tomt	Øvrige leieavtaler	Sum
Bevegelse rett til bruk eiendel 2019					
Balanse 01.01.2019	262	34	60	21	377
Avskrivninger og verdiendringer	-7	-4	-1	-2	-14
Tilgang	-	-	3	2	5
Øvrige justeringer	2	-	-	-3	-2
Balanse 31.12.2019	256	30	62	17	365

Leieforpliktelser

Forfallsanalyse - kontraktuelle forpliktelser på udiskontert kontantstrøm

	2020	2019
Innen 1 år	34	35
Mellom 1 til 5 år	132	137
Mer enn 5 år	2 270	2 268
Sum udiskontert leieforpliktelse per 31.desember	2 436	2 439

Leieforpliktelse inkludert i balansen per 31. desember	356	369
Kortsiktig	Note 23 9	9
Langsiktig	347	360

Beløp innregnet i resultatregnskapet

Renter på leieforpliktelsen	26	26
Verdiendring av bruksretteieendeler	14	14
Gevinst- og tap knyttet til termineringer, nedskrivninger og andre endringer	-1	-0
Variable leiebetalinger som ikke er inkludert i beregningen av leieforpliktelsen	4	4

Tilleggsinformasjon /sensitivetsanalyse

Diskontert leieforpliktelse for forlengelsesopsjoner hvor utøvelse ikke er rimelig sikker	19	17
Vektet gjennomsnittlig marginal lånerente per 31.desember	7,47 %	7,43 %
Sum kontantstrøm betalt for leieavtaler	34	35

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

Leieavtaler hvor konsernet er utleier

Konsernet har inngått avtaler for utleie av fast eiendom. Kontraktene har i gjennomsnitt en leieperiode på 4,5 år. Kjøpesenter har et gjennomsnitt på 4,2 år, mens næring har et gjennomsnitt på 5,2 år.

Konsernet har kun operasjonelle leieavtaler i sin portefølje.

Forfallsanalyse - minimumsinntekt for leieavtaler på udiskontert kontantstrøm

	2020		2019	
	Kjøpesenter	Næring	Kjøpesenter	Næring
Innen 1 år	178	73	126	76
1-2 år	365	91	305	87
2-3 år	409	120	326	95
3-4 år	332	83	399	101
4-5 år	272	95	289	68
mer enn 5 år	558	320	640	320
Sum	2 113	782	2 086	748

Variable leiebetalinger som ikke avhenger av en indeks eller en rentesats utgjør 122 millioner kroner i 2020 og 127 millioner kroner i 2019.

NOTE 32 BETINGEDE FORPLIKTELSER

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

NOTE 33 VESENTLIGE REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNMESSIGE 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. Konsernet har ingen andre estimater som er betydelig berørt av koronapandemien.

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 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.

Som følge av koronapandemien er virkelig verdi av investeringseiendom betydelig påvirket gjennom året og ved årsslutt. Markedet for næringseiendom utviklet seg positivt gjennom året, og rentenedgangen har bidratt til økt transaksjonsvolum i dette markedet. Annet halvår 2020 har markedets avkastningskrav for kontor- og sentrumseiendommer i Oslo-området falt med i størrelsesorden 0,30 % - 0,40 %, mens det for kjøpesenter/handelseiendom i hovedsak har vært uendret. Den generelt positive omsetningsutviklingen for leietakere i kjøpesentrene har virket risikoreduserende for dette eiendomssegmentet, men det foreligger fortsatt betydelig usikkerhet knyttet til leietakernes økonomi innenfor en del utsatte bransjer.

Koronapandemiens langsiktige effekt på leienivået vurderes fortsatt å inneholde betydelige usikkerhetsmomenter. Konsernet har lagt til grunn en forutsetning om at koronapandemien avtar gradvis gjennom 2021, og at samfunnet langt på vei vil normaliseres innen utgangen av året. Estimater for det langsiktige leienivået er derfor ikke endret som følge av pandemien. For å reflektere økt risiko og usikkerhet er gjennomsnittlig avkastningskrav på den totale eiendomsporteføljen økt fra 5,13 % til 5,19 % i løpet av året.

Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår.

INNHOLD

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

KONSERN

ALTERNATIVE RESULTATMÅL

(Beløp i millioner kroner)

Olav Thon Eiendomsselskap ASA utarbeider finansiell informasjon i samsvar med internasjonale standarder for finansiell rapportering (IFRS).

I tillegg ønsker selskapet å presentere alternative resultatmål for å gi leserne en bedre forståelse av de underliggende økonomiske resultatene i selskapet.

1. Verdiendringer investeringseiendommer og finansielle instrumenter

Verdiendringer investeringseiendommer og finansielle instrumenter påvirker selskapets resultat før skatter både i konsernets regnskap og i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper. Disse resultatpostene vurderes å være mer eksogent bestemt enn de øvrige resultatpostene.

	2020	2019
Verdiendring investeringseiendommer i resultatregnskapet	-909	218
Verdiendring rett til bruk eiendeler i resultatregnskapet	-12	-14
Verdiendring investeringseiendommer i felleskontrollerte selskaper	-175	32
Verdiendring investeringseiendommer i tilknyttede selskaper	-24	17
Verdiendring finansielle instrumenter i resultatregnskapet	-407	164
Verdiendring finansielle instrumenter felleskontrollert virksomhet	-20	8
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-1 548	424

2. Resultat før skattekostnad og verdiendringer

Resultat før verdiendringer investeringseiendommer og finansielle instrumenter vurderes å gi leserne en bedre forståelse av konsernets operative driftsutvikling.

	2020	2019
Resultat før skattekostnad	338	2 336
Skattekostnad i felleskontrollerte virksomheter	-16	15
Skattekostnad i tilknyttede selskaper	4	13
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	1 548	-424
Resultat før skattekostnad og verdiendringer	1 874	1 941

3. Egenkapitalandel

Egenkapitalandel er konsernets samlede bokførte egenkapital dividert på konsernets samlede egenkapital og gjeld på balansedagen, og viser hvor stor del av eiendelene som er finansiert med egenkapital.

	2020	2019
Sum egenkapital	28 136	27 819
Sum egenkapital og gjeld	59 958	59 869
Egenkapitalandel	47 %	46 %

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

4. Langsiktig substansverdi per aksje

Langsiktig substansverdi per aksje basert på en markedsmessig vurdering av gjeldsforpliktelsen utsatt skatt. Egenkapital per aksje beregnes som majoritetens andel av egenkapitalen dividert på antall aksjer.

	2020	2019
Majoritetens andel av egenkapital	27 752	27 367
Utsatt skatt, eksklusiv utsatt skatt knyttet til omløpsmidler	7 120	7 250
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 %	-1 942	-1 977
Langsiktig substansverdi	32 930	32 640
Antall aksjer (egne aksjer ikke medregnet)	103 623 171	103 623 171
Langsiktig substansverdi per aksje i NOK	318	315
Egenkapital per aksje	268	264

5. Netto kontantstrøm fra drift

Netto kontantstrøm fra driften vurderes å gi leserne en bedre forståelse av hvilken likviditet som genereres fra konsernets operative virksomhet. Dette er av betydning for vurdering av selskapets finansielle resultater og finansielle posisjon.

	2020	2019
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	1 373	1 497
Kostnadsførte / betalte renter	-29	3
Betalte skatter	-251	-215
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter	-57	-55
Netto kontantstrøm fra drift	1 710	1 765

6. Likviditetsreserver

Beregning av likviditetsreserver vurderes å gi leseren en bedre forståelse av konsernets evne til å betjene kortsiktige likviditetsbehov.

	2020	2019
Utrukne kommitterte lånefasiliteter	6 742	6 410
Bankinnskudd og kontanter	484	386
Likviditetsreserver	7 226	6 796

7. Avdrag neste 12 mnd

Avdrag neste 12 mnd viser rentebærende gjeld som forfaller de neste 12 månedene, og gir et bilde av konsernets kommende forpliktelser.

	2020	2019
Sertifikatlån	926	2 258
Obligasjonslån	3 980	1 214
Gjeld til kredittinstitusjoner	627	1 440
Avdrag neste 12 mnd.	5 533	4 913

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

8. Netto rentebærende gjeld og belåningsgrad

Oppdeling av konsernets samlede gjeld i rentebærende og ikke-rentebærende gjeld vurderes å gi leserne en bedre forståelse av konsernets gjeldssituasjon og konsernets finansielle stilling. Netto rentebærende gjeld fremkommer ved å trekke konsernets bankinnskudd fra rentebærende gjeld. Netto rentebærende gjeld benyttes blant annet i beregning av konsernet belåningsgrad.

	2020	2019
Obligasjonslån, langsiktig	6 008	7 538
Obligasjonslån, kortsiktig	3 980	1 214
Sertifikatlån, kortsiktig	926	2 258
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	9 466	9 030
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	622	1 440
Rentebærende gjeld	21 003	21 481
Bankinnskudd og kontanter	-484	-386
Netto rentebærende gjeld	20 519	21 095
Markedsverdi eiendommer	54 656	54 257
Belåningsgrad	38 %	39 %

9. Rente per balansedag

Rente per balansedag er regnskapsførte rentekostnader på balansedagen omregnet til annualiserte renter dividert på rentebærende gjeld på balansedagen.

	2020	2019
Annualiserte rentekostnader på rentebærende gjeld per balansedag	269	512
Annualiserte rentekostnader på løpende renteswapavtaler per balansedag	373	190
Annualiserte rentekostnader per balansedag	643	702
Rentebærende gjeld*	21 003	21 481
Rente per balansedag	3,06 %	3,27 %
* Usikret del av rentebærende gjeld (gjeld hvor konsernet ikke har stilt sikkerhet)	6 341	5 430

10. Netto investeringer

Netto investeringer er virkelig verdi av kjøp og salg av investeringseiendom, samt øvrige netto investeringer.

	2020	2019
Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	706	646
Kjøp av selskaper	269	100
Kjøp av driftsmidler (kjøp og salg)	15	25
Andre investeringer (kjøp og salg)	-76	-223
Netto investeringer	914	548

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

11. Markedsverdi eiendommer

Markedsverdi eiendommer viser summen av markedsverdi for investeringseiendommer og eierbenyttede eiendommer, som regnskapsføres etter ulike regnskapsprinsipper i konsernets balanse.

	2020	2019
Markedsverdi Investeringseiendommer	54 453	54 037
Markedsverdi Eierbenyttede eiendommer	203	220
Markedsverdi eiendommer	54 656	54 257

I tillegg eier konsernet eiendommer gjennom felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper:

Markedsverdi eiendommer felleskontrollert virksomhet (konsernets andel)	3 401	3 638
Markedsverdi eiendommer tilknyttede selskaper (konsernets andel)	859	881

12. Annualisert leieinntektsnivå

Annualisert leieinntektsnivå viser eiendomsporteføljens forventede markedsleie for utleide og ledige lokaler, og gir et bilde av konsernets inntjeningspotensiale.

	2020	2019
Annualisert markedsleie utleide lokaler	3 122	3 129
Annualisert markedsleie ledige lokaler	128	86
Annualisert leieinntektsnivå	3 250	3 215

13. Avkastningskrav (netto yield)

Avkastningskrav (netto yield) er annualisert leieinntektsnivå fratrukket normaliserte (over tid) gårdeierkostnader dividert på markedsverdi eiendommer justert for tomter og aktuelle ikke leieinntektsinnbringende del av eiendommer.

	2020	2019
Annualisert leieinntektsnivå	3 250	3 215
Gårdeierkostnader	432	459
Annualisert netto leieinntektsnivå	2 818	2 756

Markedsverdi eiendommer	54 656	54 257
Justering markedsverdi for tomter o.a.	385	497
Markedsverdi eiendommer etter justering	54 271	53 760

Avkastningskrav (netto yield)	5,19 %	5,13 %
--------------------------------------	---------------	---------------

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87



VIKA ATRIUM

Holder kurs og konferanse med servering, overnatting og leie kontor, alt på ett sted.

Olav Thon Eiendomsselskap
Stenersgata 2A
Postboks 489 Sentrum
0105 Oslo

Telefon: 23 08 00 00
E-post: firmapost.olt@olavthon.no

olt.no

Produsert av Bolt Communication AS

INNHOLD

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA

RESULTATREGNSKAP

	Note	2020	2019
(Beløp i tusen kroner)			
Leieinntekter	17	0	838 847
Gevinst ved avgang anleggsmidler		0	24
Andre driftsinntekter	2	-10	163 215
Driftsinntekter		-10	1 002 087
Varekostnad		0	-2 862
Lønnskostnader	3	-3 197	-8 221
Ordinære avskrivninger	6	0	-35 343
Nedskriv. på varige driftsmidler og immater. eiendeler	6	0	0
Tap ved avgang anleggsmidler		0	-1 202
Andre driftskostnader	3,4,17	-3 787	-412 892
Driftskostnader		-6 984	-460 521
Driftsresultat		-6 993	541 566
Finansinntekter	5	3 176 400	667 727
Finanskostnader	5	-1 179 728	-1 028 752
Verdiendring finansielle instrumenter	10,11	-297 078	0
Netto finansposter		1 699 594	-361 025
Resultat før skatter		1 692 600	180 541
Skattekostnader	14	129 986	-78 838
Årsresultat		1 822 586	101 703
Disponering av årets resultat:			
Avsatt til utbytte	16	0	0
Overført annen egenkapital	16	1 822 586	101 703
Sum disponeringer og overføringer		1 822 586	101 703

INNHOLD

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA

BALANSE PR. 31.12.2020

	Note	2020	2019
(Beløp i tusen kroner)			
EIENDELER			
Immatrielle eiendeler	6	0	5 998
Utsatt skattefordel	14	83 682	0
Varige driftsmidler	6	0	3 333 358
Investeringer i datterselskaper og felleskontrollerte virksomheter	1	14 037 176	13 488 167
Langsiktig fordring/gjeld til konsernselskaper	7	5 730 000	0
Andre finansielle anleggsmidler	7	298 038	416 233
Anleggsmidler		20 148 896	17 243 756
Kundefordringer og andre fordringer	8	3 162 932	4 106 012
Bankinnskudd, kontanter og lignende		257 539	187 453
Omløpsmidler		3 420 471	4 293 465
Sum eiendeler		23 569 367	21 537 221
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	15,16	103 623	106 445
Egne aksjer	15,16	0	-2 822
Overkurs	16	318 361	318 361
Annen egenkapital	16	2 277 166	332 929
Sum egenkapital		2 699 150	754 913
Pensjonsforpliktelser	3	870	990
Utsatt skatt	14	0	320 298
Annen langsiktig gjeld	9,11,12	18 992 300	17 880 436
Sum langsiktig gjeld		18 993 170	18 201 724
Betalbar skatt	14	54 185	56 713
Annen kortsiktig gjeld	13	1 822 862	2 523 871
Sum kortsiktig gjeld		1 877 047	2 580 584
Sum gjeld		20 870 217	20 782 308
Sum egenkapital og gjeld		23 569 367	21 537 221

Oslo 24. mars 2021

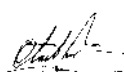
Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

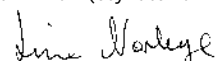
Olav Thon Eiendomsselskap
Stenersgata 2A
Postboks 489 Sentrum
0105 Oslo

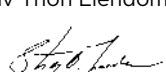
Telefon: 23 08 00 00
E-post: firmapost.olt@olavthon.no

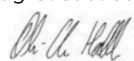
olt.no


Produsert av Bolt Communication AS

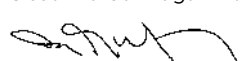

Olav Thon (styrets formann)


Line Norbye


Stig O. Jacobsen


Ole-Christian Hallerud (varamedlem)


Sissel Berdal Haga Thon


Dag Tangevald-Jensen (adm. direktør)

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	2020	2019
(Beløp i tusen kroner)		
Resultat før skattekostnad	1 692 600	180 541
Betalte skatter	-56 713	-54 822
Gevinst/tap anleggsmidler	0	1 178
Nedskrivning	20	0
Ordinære avskrivninger	0	35 343
Gevist/tap valuta	191 126	-36 503
Urealisert verdiendring opsjoner	269 294	0
Avskrivning renteswap	-113 004	-127 265
Periodiserte lånekostnader	1 581	-181
Endring i kundefordringer	186 111	-5 673
Endring i leverandørgjeld	-34 240	-9 807
Endring i pensjonsforpliktelser	-120	-130
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter	-6 208 148	-32 367
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-4 071 492	-49 684
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	75
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	-61 214
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	277	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-49 305	-100
Innbetalinger tilknyttet andre investeringer	217 000	0
Utbetalinger tilknyttet andre investeringer	-199 000	-3 240
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-31 028	-64 480
Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld	4 620 020	7 027 420
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-3 877 800	-6 178 282
Innbetaling ved opptak av kortsiktig gjeld	3 970 460	11 072 288
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-5 381 793	-11 904 409
Reduksjon av konsernkonto bank	4 711 670	1 017 897
Utbetalinger av utbytte og konsernbidrag	0	-455 942
Kjøp av egne aksjer	0	-340 562
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	4 042 557	238 410
Netto endring i kontanter og bankinnskudd	-59 964	124 246
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	187 434	120 625
Valutagevinst/-tap bankinnskudd	130 069	-57 418
Kontanter og bankinnskudd per 31.12	257 539	187 453

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

MORSELSKAP NOTER

(i talloppstillingene er alle beløp i hele tusen kroner)

GENERELT

Olav Thon Eiendomsselskap ASA er et allmennaksjeselskap registrert i Norge og notert på Oslo Børs. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Stenersgata 2 i Oslo.

Selskapet driver erverv, utvikling og utleie av næringseiendommer og kjøpesenter i Norge.

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

I 2020 ble det gjennomført en reorganisering i konsernet ved at den direkteide eiendomsporteføljen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA ble overdratt til det heleide datterselskapet OTE Transit 1 AS gjennom en dropdown-fisjon, hvoretter OTE Transit 1 AS ble fusjonert inn i OTE Eiendom AS med regnskaps- og skattemessig effekt fra 1.1.2020.

Driftssegmenter

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har sin virksomhet i Norge og er organisert i to driftssegmenter, «kjøpesentereieendom» og «næringseiendom». Driftssegmentene representerer ulike leietakerbehov, og styres til dels uavhengig av hverandre.

Valuta

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

Inntektsføring

Inntekter regnskapsføres når det er sannsynlig at transaksjonene vil generere fremtidige økonomiske fordeler som vil tilflyte selskapet, og når beløpets størrelse kan estimeres pålitelig.

Inntekter fra salg av varer resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og kontroll er overført.

Driftsinntekter består hovedsakelig av leieinntekter, men også felleskostnader som viderebelastes leietakere inntektsføres. Fast- og minimumsleie fra investeringseiendommer inntektsføres lineært over leieperioden.

Finanskostnader knyttet til prosjekt under oppføring

Finanskostnader som kan henføres til byggeprosjekter under utførelse er inkludert i aktivert verdi for den aktuelle eiendel.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt

poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Finansielle instrumenter (derivater)

Renteswaper- sikringsbokføring

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

Renteswapopsjoner

Selskapet har utstedt renteswapopsjoner. Disse er ikke ansett inngått for sikringsformål, og regnskapsføres etter laveste verdis prinsipp. Det vil si at urealisert tap på renteswapopsjonen resultatføres (og renteswapopsjonen balanseføres), mens urealiserte gevinster ikke resultatføres (og renteswapopsjonen balanseføres ikke). Renteswapen vil på innløsningsstidspunktet inngå som en del av sikringsporteføljen, og balanseført verdi av opsjonen avskrives over løpetiden til tilhørende renteswap

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene.

Selskapets eiendommer er bokført til avskrevet verdi iht. en avskrivningsplan etter bedriftsøkonomiske prinsipper. Ved varig verdifall bokføres eiendommene til antatt markedsverdi. Vedlikeholdskostnader kostnadsføres når de oppstår, hvilket vurderes å innebære tilfredsstillende inntekts- og kostnadssammenstilling samlet for selskapets eiendomsportefølge. Påkostninger tillegges eiendommens kostpris og avskrives i takt med eiendommen.

Selskapets overordnede målsetting er knyttet til verdiutviklingen for selskapets eiendomsportefølge som helhet. Selskapet innehar en diversifisert eiendoms-portefølge utleied til et stort antall leietagere og spredt på et antall ulike leieførmål. Forholdet antas å innebære risikoreduksjon i relasjon til spesifikke risikofaktorer (usystematisk risiko).

Kontanter

Kontanter inkluderer kontanter i kasse og bankbeholdning.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

Fordringer

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

Egne aksjer

Ved tilbakekjøp av egne aksjer føres kjøpspris, inklusiv direkte tilknyttede kostnader, som endring i egenkapital. Egne aksjer presenteres som reduksjon av egenkapital. Tap eller gevinst på transaksjoner med egne aksjer blir ikke resultatført.

DS og FKV

Investeringer i datter- og felleskontrollerte virksomheter 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 aksjonærer. Utbytte blir vedtatt av generalforsamlingen.

Skatt

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

som kan balanseføres oppføres netto i balansen. Utsatt skatt/skattefordel balanseføres til nominelt beløp.

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

Skattetrekk

Selskapets skattetreksforpliktelser er dekket med bankgaranti.

Lån

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

Pensjoner

Selskapet har en innskuddsplan samt ytelsespensjon for 1 person. Ytelsesbaserte pensjonsordninger vurderes til nåverdien av fremtidige pensjonsytelser som regnskapsmessig anses opptjent på balansedagen.

Innskudd til den innskuddsbaserte pensjonsordningen regnskapsføres som lønnskostnad når de forfaller.

Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt.

Kontantstrøm

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

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

INNHoldSFORTEGNELSE

Note 1	Datterselskaper (DS) og felleskontrollerte virksomheter (FKV)	77
Note 2	Andre driftsinntekter	77
Note 3	Lønnskostnader, godtgjørelser mv.	77
Note 4	Andre driftskostnader	79
Note 5	Finansinntekter og -kostnader	79
Note 6	Varige driftsmidler	79
Note 7	Andre finansielle anleggsmidler	80
Note 8	Kundefordringer og andre fordringer	80
Note 9	Langsiktig gjeld	80
Note 10	Finansiell risikostyring	81
Note 11	Finansielle instrumenter (derivater)	81
Note 12	Sikringsbokføring - Renteswapavtaler	82
Note 13	Kortsiktig gjeld	83
Note 14	Skatt	84
Note 15	Aksjekapital og aksjonærinformasjon	85
Note 16	Egenkapital	86
Note 17	Nærstående parter	86

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

NOTE 1 DATTERSELSKAPER (DS) OG FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER (FKV)

	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets egenkap.	Selskapets resultat	Balanseført verdi
Datterselskaper:						
Jessheim Storsenter AS	1998	Oslo	100,0 %	57 475	35 232	500
Gardermoen Park AS	2001	Oslo	100,0 %	221 342	17 955	131 174
Molde Storsenter AS	2008	Surnadal	100,0 %	61 240	4 412	40 473
Time Park Service AS	2007	Oslo	100,0 %	4 614	-1 917	510
Thon Åsane AS	2012	Oslo	100,0 %	90 835	9 496	254 371
Thon Storo AS ¹⁾	1994	Oslo	100,0 %	476 212	83 270	142 578
Bergen Storsenter AS	1996	Oslo	100,0 %	265 304	45 838	43 451
Info-Rama AS	1998	Oslo	100,0 %	727 175	55 372	380 187
Thon Straume AS	2015	Øygarden	100,0 %	11 522	4 345	32 838
Amfi AS ³⁾	1996	Surnadal	100,0 %	7 581 129	21 674	8 595 575
Vestkanten AS ³⁾	2010	Bergen	88,9 %	426 757	40 555	271 473
Thon Fastigheter AB ³⁾	2014	Stockholm	100,0 %	909 730	-2 262	959 745
Thon Norheim Eiendom AS	2015	Oslo	100,0 %	12 904	613	13 238
Sartor Storsenter AS ³⁾	2015	Øygarden	60,0 %	772 648	-81 826	523 560
Åsane Storsenter DA ²⁾	2016	Bergen	50,1 %	1 676 118	55 146	937 747
OTE Eiendom AS	2019	Oslo	100,0 %	440 646	268 689	500 297
						12 827 719
Felleskontrollerte virksomheter:						
Lagunen AS	1994	Bergen	42,0 %	1 811	300	42
Lagunen Eiendom AS	1995	Bergen	42,0 %	112 913	2 159	11 242
Lagunen DA	2001	Bergen	50,0 %	421 457	27 939	0
Sørlandssenteret DA ³⁾	2009	Bergen	50,0 %	2 128 007	-212 216	1 198 173
						1 209 456
Sum investering i datterselskaper og felleskontrollerte virksomheter						14 037 176

¹⁾ Selskapet ble omdannet fra ANS til AS i 2020.

²⁾ Selskapet er 50,1 % eiet av morselskapet og 49,9 % eiet av datterselskap.

³⁾ Disse selskapene er morselskap i konsern, her er bare morselskap med.

Morselskapet har en kjøpsopsjon og minoritetseier har en salgsopsjon vedrørende 6 % eierandel i et datterselskap. Opsjonene kan innløses i perioden 2025-27. Estimert verdi av opsjonen er vurdert som ubetydelig, og er ikke innregnet i regnskapet.

NOTE 2 ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2020	2019
Felleskostnader, viderebelastet leietaker	0	115 690
Øvrige driftsinntekter	-10	47 525
Sum	-10	163 215

NOTE 3 LØNSKOSTNADER, GODTGJØRELSER MV.

	2020	2019
Lønnskostnader	2 635	18 356
Arbeidsgiveravgift	334	2 717
Pensjonskostnader	228	949
Viderefakturerte kostnader til leietakerne	0	-13 894
Andre ytelser	0	93
Sum	3 197	8 221

Gjennomsnittlig antall årsverk i selskapet er 2.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

Samlet lønn og annen godtgjørelse til administrerende direktør og styrets medlemmer.

Selskapet har ingen bonusavtaler, opsjoner, tegningsretter, eller andre former for godtgjørelse til administrerende direktør eller styrets medlemmer som er avhengig av verdiutvikling i selskapet. Det foreligger ingen forpliktelser av noen art, og det er ikke ytet lån eller sikkerhetsstillelser for lån til noen av disse.

Videre har selskapet ingen avtaler om garantilønn utover oppsigelsestiden.

Administrerende direktør har mottatt følgende ytelser:	2020	2019
Lønn	2 042	1 993
Pensjon	32	32
Annen godtgjørelse	0	0

Det er ingen ledende ansatte utover administrerende direktør. Øvrige ledende ansatte er innleid og dekkes gjennom administrasjonshonoraret.

Styrets medlemmer har mottatt følgende ytelser:	Styrehonorar	Honorar revisjonsutvalget
Olav Thon (styreformann)	100	
Kristian Leer-Salvesen (styremedlem)	100	30
Sissel Berdal Haga (styremedlem)	100	30
Line Norbye (styremedlem)	100	
Stig Jacobsen (styremedlem)	100	
Ole Christian Hallerud (varamedlem)	30	

Lønn og annen godtgjørelse til administrerende direktør fastsettes av styret, mens godtgjørelse til eventuelle andre ledende ansatte fastsettes av administrerende direktør i samråd med styrets leder.

Det søkes å legge forholdene til rette for å rekruttere og holde medlemmer av ledelsen som innehar de kvaliteter som kreves for å drive selskapet og fremme verdiskapingen. Den enkelte ansattes godtgjørelse skal være konkurransedyktig og reflektere vedkommendes ansvarsområde og utførelse av arbeidet. Godtgjørelsen skal ikke være av en art eller ha et omfang som kan skade selskapets rennomé.

Godtgjørelsen kan bestå av en kombinasjon av fast løpende ytelse og andre godtgjørelser, herunder:

- Naturalytelser som fremgår av arbeidsavtaler (for eksempel telefon/IKT-løsninger, bilhold og forsikringsordninger).
- Kollektive og individuelle pensjonsordninger.

Godtgjørelsen skal ikke omfatte ordninger som nevnt i Allmennaksjelovens § 6-16 a, uten at dette eventuelt på forhånd er godkjent av selskapets generalforsamling.

Styret vil for øvrig ikke fastsette noen beløpsmessige eller andre rammer og vilkår for godtgjørelse i tillegg til basislønn for det kommende regnskapsåret.

Revisjonshonorar/-tjenester:	2020	2019
Lovpålagt revisjon	445	544
Andre attestasjonstjenester	25	85
Skatterådgivning	7	
Andre tjenester utenfor revisjon	460	
Sum	937	630

Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser:	2020	2019
Utbetalte pensjoner	348	348
Endring i pensjonsforpliktelser	-120	-130
Obligatorisk tjenestepensjon	0	687
Annen tjenestepensjon	0	45
Netto pensjonskostnader	228	949

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

I tillegg har man ytelsespensjon for 1 person, der nåverdien av forpliktelsen er 870 tusen kroner (990 tusen kroner per 31.12.2019). Avtalen er effektiv og har løpende årlige utbetalinger.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

NOTE 4 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

	2020	2019
Vedlikeholdskostnader	0	90 632
Forretningsførerhonorar	209	41 098
Felleskostnader (viderebelastet leietakere)	0	116 412
Felleskostnader (utleiers andel)	0	16 486
Markedsføringskostnader	50	42 817
Andre driftskostnader	3 528	105 448
Sum	3 787	412 892

NOTE 5 FINANSINTEKTER OG -KOSTNADER

	2020	2019
Finansinntekter		
Konsernbidrag	550 000	0
Utbytte på investering i datterselskap	1 871 131	42 131
Utbytte på investering i felleskontrollertvirksomhet	110 000	30 000
Renter fra konsernselskaper	262 328	198 002
Andre rente- og finansinntekter	155 435	141 309
Valutagevinst	227 506	256 286
Sum	3 176 400	667 727
Finanskostnader		
Renter til konsernselskaper	-80 635	-133 129
Andre rente- og finanskostnader	-680 461	-675 840
Valutatap	-418 633	-219 783
Sum	-1 179 728	-1 028 752

NOTE 6 VARIGE DRIFTSMIDLER

	Fast eiendom	Anlegg u/ utførelse	Løsøre	Sum	Immaterielle eiendeler
Anskaffelseskost pr 01.01 *)	4 068 445	72 799	23 303	4 164 547	5 998
- Utfisjonert pr 01.01 **)	-4 068 445	-72 799	-23 303	-4 164 547	-5 998
Anskaffelseskost pr 31.12	0	0	0	0	0
Oppskrevet før 01.01	116 216			116 216	
- Utfisjonert pr 01.01 **)	-116 216			-116 216	
Oppskrevet pr 31.12	0			0	
Akkumulerte avskrivninger pr 01.01	920 602		19 621	940 223	
- Utfisjonert pr 01.01 **)	-920 602		-19 621	-940 223	
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	0		0	0	
Balanseført verdi pr 31.12	0	0	0	0	0

*) Herav balanseførte lånekostnader fast eiendom:

Anskaffelseskost pr 01.01	20 740
---------------------------	--------

**)I 2020 ble det gjennomført en reorganisering i konsernet ved at den direkteide eiendomsporteføljen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA ble overdratt til det heleide datterselskapet OTE Transit 1 AS gjennom fisjon, hvoretter OTE Transit 1 AS ble fusjonert inn i OTE Eiendom AS med regnskapsmessig virkning fra 01.01.2020.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

NOTE 7 ANDRE FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

	2020	2019
Lån til konsernselskap	5 730 000	0
Lån til felleskontrollert virksomhet	298 000	365 000
Andre fordringer ¹⁾	38	51 233
Sum	6 028 038	416 233

¹⁾ Herav forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt 6 tusen kroner (34.717 tusen kroner).

NOTE 8 KUNDEFORDRINGER OG ANDRE FORDRINGER

	2020	2019
Kundefordringer	0	178 624
Fordringer på konsernselskaper	3 162 841	3 881 047
Andre fordringer	90	46 340
Sum	3 162 932	4 106 012

Rentebærende fordringer på konsernselskaper og felleskontrollerte virksomheter renteberegnes med satser mellom 1,25 % og 2,50 %. Rentene er satt til markedsmessig vilkår.

NOTE 9 LANGSIKTIG GJELD

	2020	2019
Obligasjonslån ¹⁾	9 988 250	8 751 660
Gjeld til kredittinstitusjoner ¹⁾	8 453 275	8 705 470
Annen gjeld	47 133	75 954 *
Finansielle instrumenter (se note 11)	503 642	347 352 *
Sum	18 992 300	17 880 436

¹⁾ Endret klassifisering. Sum uendret.

¹⁾ Avdragsstrukturen for obligasjonslån og gjeld til kredittinstitusjoner:

År	2021	2022	2023	2024	2025	Senere	Sum
Beløp	4 579 975	3 153 275	4 508 275	1 950 000	3 000 000	1 250 000	18 441 525

Pantstillelser og garantier mv.

	2020	2019
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:		
Obligasjonslån	4 573 000	5 580 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 453 275	8 705 470
Sum ¹⁾	13 026 275	14 285 470

Balanseført verdi av de pantsatte verdier

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	0	1 906 349
---	---	-----------

¹⁾ 13 026 millioner kroner av selskapets gjeld er sikret med pant i bygninger og tomter eiet av datterselskap.

Selskapet har i forbindelse med konsernkontoavtale med kredittramme på 210 millioner kroner stillet garanti på vegne av de deltakende datterselskaper. I tillegg har selskapet stillet garanti for 1 889 millioner kroner på vegne av et datterselskap.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

NOTE 10 FINANSIELL RISIKOSTYRING

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

Kredittrisiko

Selskapets kredittrisiko relaterer seg i hovedsak til risikoen for at selskapet blir påført tap som følge av at leietakere/kunder ikke betaler avtalt leie/forpliktelse. Selskapets eiendommer er leid til et stort antall leietakere fra ulike bransjer. Selskapet vurderes å ha solide leietakere i tillegg til at både betalings- og sikkerhetsprosedyrene vurderes som konservative.

Likviditetsrisiko

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

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

Renterisiko

Gjennom bruk av finansielle instrumenter tilpasses selskapets rentereguleringsprofil til renteforventninger og til definerte målsettinger for renterisiko. For å redusere resultateffekten av renteendringer i det kortsiktige rentemarkedet har selskapet en betydelig andel langsiktig rentebinding. For den delen av porteføljen med kortsiktig rentebinding, reduseres renterisikoen ved at tidspunktene for renteregulering balanseres. Selskapets gjeld opptas i hovedsak med flytende rente, og for å tilpasse gjeldsporteføljen til selskapets målsetting for renteprofil anvendes renteswapavtaler og renteswapopsjoner. Se [note 12](#) for ytterligere informasjon om sikringsbokføring.

Valutarisiko

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

NOTE 11 FINANSIELLE INSTRUMENTER (DERIVATER)

Valutaterminkontrakter og rente- og valutaderivater er regnskapsført til virkelig verdi. Instrumentene er inngått for sikring av investering i utenlandsk virksomhet i konsernet, men det benyttes ikke sikringsbokføring i selskapsregnskapet. Virkelig verdi er fastsatt i henhold til som er observerbart i markedet på balansedagen. Renteswapopsjoner er balanseført til laveste verdis prinsipp. Renteswapene inngår i selskapets sikringsbokføring, som tilsier at verdiendringer ikke resultatføres (se [note 12](#)). Renteswapene har balanseført verdi knyttet til overførte renteswaper fra Amfi som avskrives, samt renteswaper som har vært en del av renteswapopsjoner som er utøvd og periodiseres.

	2020	
	Virkelig verdi	Balanseført verdi
Renteswapopsjoner*	-59 471	-59 471
Renteswaper	-1 661 989	-444 171
Sum	-1 721 460	-503 642
Resultatført verdiendring	-297 078	

*) Oppdatert vurdering av regnskapsføringen tilsier at renteswapopsjonene som tidligere ikke er balanseført, nå skal regnskapsføres til laveste verdis prinsipp. Effekten er i sin helhet ført over resultatet i 2020, og utgjør samlet -297 millioner kroner.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

NOTE 12 SIKRINGSBOKFØRING - RENTESWAPAVTALER

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

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

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

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

Instrumenter per 31.12.2020	Utløpsår	Kontraktbeløp (hovedstol)	Snittrente
Renteswapavtaler			
Betaler fast – mottar flytende:			
	2021	500	3,86 %
	2024	400	4,69 %
	2024	500	1,58 % *
	2025	3 075	3,93 %
	2025	500	0,89 % *
	2026	3 200	3,60 %
	2027	1 400	3,19 %
	2028	700	3,51 %
	2030	1 300	3,99 %
Betaler flytende – mottar fast:			
	2024	500	2,62 % *
Forward renteswapavtaler			
Betaler fast - mottar flytende:			
	2024-2028	500	0,37 % *
	2025-2028	500	1,58 %
	2025-2029	500	0,94 %
	2026-2031	500	1,67 %
Sum markedsverdi			-1 661 989
Ikke resultatført urealisert verdiendring - akkumulert			-1 513 209
Ikke resultatført urealisert verdiendring - periodens			-472 912

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

Instrumenter per 31.12.2019	Utløpsår	Kontraktbeløp (hovedstol)	Snittrente
Renteswapavtaler			
Betaler fast - mottar flytende:			
	2020	1 225	3,47 %
	2021	500	3,86 %
	2024	400	4,69 %
	2024	500	1,58 % *
	2025	2 025	3,68 %
	2025	500	0,89 % *
	2026	2 450	3,20 %
	2027	1 400	3,19 %
	2028	700	3,51 %
	2030	1 300	3,99 %
Betaler flytende - mottar fast:			
	2020	300	0,76 % *
	2024	500	2,62 %
Forward renteswapavtaler			
Betaler fast - mottar flytende:			
	2025 - 2028	500	1,58 %
Sum markedsverdi			-1 040 297
Ikke resultatført urealisert verdiendring- akkumulert			-778 513
Ikke resultatført urealisert verdiendring- periodens			433 417

*) Svenske kroner (SEK)

NOTE 13 KORTSIKTIG GJELD

	2020	2019
Sertifikatlån	926 100	2 258 363
Påløpt rente	23 129	52 578
Forskudd fra kunder	0	155 909
Leverandørgjeld	817	30 016
Skyldige offentlige avgifter	303	1 586
Gjeld til konsernselskap	871 473	5 608
Annen gjeld	1 041	19 809
Sum	1 822 862	2 523 871

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

NOTE 14 SKATT

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt	2020	2019
Forskjeller som utlignes:		
Anleggsmidler	115 014	1 324 648
Omløpsmidler	999 134	1 024 562
Langsiktig fordring og gjeld i valuta	-197 440	-2 220
Avsetning for forpliktelser	-297 078	0
Sum	619 630	2 346 990
Forskjeller som ikke utlignes:		
Oppskrivninger	0	109 034
Pensjonsforpliktelser	-870	-990
Sum	-870	108 044
Sum midlertidige forskjeller	618 760	2 455 034
Herav forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt/skattefordel	999 134	999 134
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	-380 374	1 455 899
Utsatt skatt	-83 682	320 298
Betalbar skatt fremkommer slik	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	1 692 600	180 541
Permanente forskjeller	-1 681 701	-69 354
Endring midlertidige forskjeller	540 061	-100 568
Endring i andeler deltakerlign. selskap	-347 343	53 666
Skattepl. resultat andeler i deltakerlign. selskap	42 676	193 501
Grunnlag betalbar skatt	246 293	257 786
Betalbar skatt i resultatet	54 185	56 713
Betalbar skatt	54 185	56 713
Årets skattekostnad fremkommer slik		
Betalbar skatt	54 185	56 713
Endring i utsatt skattefordel/skatt	-184 171	22 125
Årets totale skattekostnad	-129 986	78 838

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

NOTE 15 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen i selskapet utgjør kr 103 623 171 fordelt på 103 623 171 aksjer, hver pålydende kr. 1,-.

Styret har frem til 17.06.2021 fullmakt til å kjøpe selskapets egne aksjer på tilsvarende 10 % av selskapets aksjekapital. Den høyeste kjøpesum som skal betales per aksje er 250 kroner og den laveste 10 kroner. Styret står fritt med hensyn til å avgjøre på hvilken måte erverv og avhendelse av egne aksjer skal skje. Selskapet eier ingen egne aksjer per 31.12.2020.

Styret har videre frem til 17.06.2021 fullmakt til å forhøye aksjekapitalen med inntil 10 millioner kroner gjennom utstedelse av aksjer tilhørende selskapets eksisterende aksjeklasse. Fullmakten omfatter kapitalforhøyelse mot innskudd i andre eierdeler enn penger og rett til å pådra selskapet særlig plikter. Dersom aksjeinnskudd skal gjøres opp i annet enn penger, kan styret bestemme at slike verdier kan overføres til datterselskap mot at avregning skjer tilsvarende mellom datterselskap og Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Fullmakten omfatter beslutning om fusjon. Fullmakten er ikke benyttet per 31.12.2020.

	2020	2019
Aksjekapital 01.01	106 445 320	106 445 320
Endring i aksjekapitalen i året	-2 822 149	0
Aksjekapital 31.12	103 623 171	106 445 320

Transaksjoner egne aksjer

Inngående beholdning 01.01	2 822 149	700 000
Kjøp av egne aksjer i perioden	0	2 122 149
Sletting av egne aksjer i perioden	-2 822 149	0
Sum egne aksjer 31.12	0	2 822 149

Aksjonærene i selskapet per 31.12:

	Antall aksjer 2020	Antall aksjer 2019
Olav Thon Gruppen AS *)	76 532 950	76 532 950
Folketrygdfondet	2 824 288	2 824 288
VPF Nordea Norge Verdi	2 621 460	2 852 152
MP Pensjon	2 297 769	2 294 769
Otto Olsen Invest AS	1 036 484	1 503 957
VPF Nordea Kapital	973 438	771 438
Olav Thon Eiendomsselskap ASA **)	0	2 822 149
Øvrige eiere	17 336 782	16 843 617
Sum	103 623 171	106 445 320

Aksjer eiet av styremedlemmer, daglig leder og revisor per 31.12

	Antall aksjer
Line Norbye (styremedlem) *)	781 343
Olav Thon (styrets formann) *)	70 930
Sissel Berdal Haga (styremedlem) *)	70 930
Dag Tangevald-Jensen (administrerende direktør)	2 300
Ole-Christian Hallerud (varamedlem)	250

*) Aksjeinnehav inkluderer aksjer eid av nærstående.

**Sletting av selskapets egne aksjer er gjennomført den 30. januar 2020.

Utbytte

I lys av den pågående pandemien og smittevernstiltakene som rammer konsernets virksomhet, foreslår styret at det foreløpig ikke utbetales utbytte for 2020. Styret vil imidlertid be generalforsamlingen om fullmakt til å vedta utbyttebetaling for 2020 på et senere tidspunkt.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

NOTE 16 EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital per 01.01.2020	106 445	-2 822	318 361	332 929	754 913
Årets endring i egenkapital:					
Kontinuitetsdifferanse ved fisjon				121 651	121 651
Årets resultat				1 822 586	1 822 586
Sletting av egne aksjer	-2 822	2 822			0
Egenkapital per 31.12.2020	103 623	0	318 361	2 277 166	2 699 150

NOTE 17 NÆRSTÅENDE PARTER

71,9 % av selskapets aksjekapital er indirekte eid av Olav Thon Stiftelsen gjennom stiftelsens heleide selskap Olav Thon Gruppen AS. Olav Thon Stiftelsen har som formål å utøve et stabilt og langsiktig eierskap i Olav Thon Gruppen AS og dets underliggende virksomheter, samt utdele midler til allmenntilgitt formål.

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

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har en forretningsføreravtale med Thon Holding AS, som i likhet med Olav Thon Eiendomsselskap ASA, er et datterselskap av Olav Thon Gruppen AS. Gjennom avtalen sikres morselskapet og konsernet tilgang på Olav Thon Gruppen AS sine ressurser innen eiendomsforvaltning og generell forretningsdrift. Honoraret er fastsatt til 200 tusen kroner per år, med mulighet for tilleggsgodtgjørelse for eventuelle særskilte oppgaver forretningsfører pålegges. For 2020 utgjorde totalt honorar 209 tusen kroner (41,1 millioner kroner) for selskapet.

Avtalen som ble inngått før den offentlige emisjonen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA i 1983, løper med 6 måneders gjensidig oppsigelsesvarsel. Olav Thon Eiendomsselskap ASA har videre en ensidig rett til å kreve avtalen forlenget med ytterligere 6 måneder. Avtalen er forelagt Oslo Børs.

Det foreligger avtaler om utleie av lokaler til selskaper i Olav Thon Gruppen, hvor leiebetingelsene er basert på generelle markedsbetingelser på avtaletidspunktet. Samlede leieinntekter fra selskaper i Olav Thon Gruppen utgjorde i 2020 0 millioner kroner (94,2 millioner kroner).

Selskapet har eierandeler i og deltar i felles kontroll av følgende selskap:
Sørlandssenteret DA (50 %), Lagunen DA (50 %), Lagunen AS (42 %), Lagunen Eiendom AS (42 %).

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87

REVISORS BERETNING



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter.
- Gir selskapsregnskapet et rettvise bilde av den finansielle stillingen til Olav Thon Eiendomsselskap ASA per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.
- Gir konsernregnskapet et rettvise bilde av den finansielle stillingen til konsernet Olav Thon Eiendomsselskap ASA per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

Grunnlag for konklusjonen

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

Sentrale forhold ved revisjonen

Sentrale forhold ved revisjonen er de forhold vi mener var av størst betydning ved revisjonen av årsregnskapet for 2020. Disse forholdene ble håndtert ved revisjonens utførelse og da vi dannet oss vår mening om årsregnskapet som helhet. Vi konkluderer ikke særskilt på disse forholdene.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87



Beskrivelse av forholdet

Revisjonen av forholdet

<i>Verdsettelse av investeringseiendommer</i>	
<p>Investeringseiendommer er konsernets viktigste aktiva og utgjør det vesentligste av konsernets balanse. Verdsettelsen av investeringseiendom er således av vesentlig betydning for fastsettelsen av konsernets egenkapital. Verdiendringer av investeringseiendom påvirker dessuten tidvis resultatregnskapet vesentlig.</p> <p>Verdsettelsen utføres av konsernet selv og kvalitetssikres ved at det innhentes verdvurderinger fra to uavhengige verdsetterne. Konsernet og de eksterne ekspertene har basert sitt arbeid på kravene i IFRS 13 og anerkjente verdsettelsesmetoder. Verdsettelsen innebærer bruk av flere nøkkelfaktorer som er gjenstand for skjønnsanvendelse.</p> <p>Skjønn benyttes blant annet for å estimere fremtidige leieinnbetalinger, avkastningskrav (Yield), ledighet og eierkostnader.</p> <p>Regnskapspostens størrelse og bruken av estimater for fastsettelsen av den, gjør at vi vurderer dette som et sentralt forhold i revisjonen.</p> <p>Vi viser også til omtale i styrets årsberetning og notene 0 og 14.</p>	<p>Våre revisjonshandlinger knyttet til investeringseiendommer har omfattet en detaljert gjennomgåelse av konsernets verdsettelse av investeringseiendommene.</p> <p>Vi har vurdert de eksterne verdsetternes kvalifikasjoner, kompetanse og objektivitet.</p> <p>Vi har sammenlignet verdsettelsen og forutsetningene som er lagt til grunn i den, med verdsettelsen fra de to eksterne verdsetterne, samt vurdert mot data vi har observert i markedet.</p> <p>Vi har påsett at verdsettelsene er gjennomført i tråd med gjeldende verdsettelsesprinsipper og er hensiktsmessige for bruk til formålet</p> <p>Vi har gjennomgått og vurdert forutsetningene knyttet til fremtidige leieinnbetalinger og avkastningskrav.</p> <p>Vi har fokusert våre handlinger på de største eiendommene og testet at underliggende eiendomsdata som blant annet avtalt markedsleie, varighet av leieperiode, eierkostnader og utleid areal, er i overensstemmelse med informasjonen i verdsettelsesrapportene.</p>

Inntektsføring av leie og andre eiendomsrelaterte inntekter

<p>Konsernets inntekter består i hovedsak av leieinntekter fra næringseiendom. Konsernet har et høyt antall leiekontrakter hvor det skjer hyppige endringer i porteføljen. Det vises til regnskapets prinsippnote for en redegjørelse for konsernets inntektsføringsprinsipper.</p> <p>Korrekt registrering av leiekontraktene i konsernets forvaltningssystem er nødvendig</p>	<p>Vi har kartlagt konsernets kontrollmiljø og etablerte internkontroll knyttet til leieinntektene. Vi har vurdert kontrollenes utforming og testet effektiviteten for å kunne bygge på de etablerte kontrollene i vår revisjon.</p> <p>Selve testingen er foretatt gjennom å se på et utvalg leiekontrakter og at data i disse er nøyaktig registrert i konsernets forvaltningssystem. Dette underbygger</p>
---	---

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87



<p>for å sikre nøyaktighet, gyldighet og korrekt periodisering av leieinntektene.</p> <p>Opplysninger om leieinntekter i forvaltningssystemet benyttes også som input til vurderingen av verdiene på konsernets investeringseiendommer, og påvirker således de totale verdiene i regnskapet.</p> <p>Feil registrering i konsernets forvaltningssystem vil kunne medføre feil i leieinntekter og verdier på investeringseiendommene.</p> <p>Regnskapspostens størrelse i resultatet og påvirkningen det har for øvrig på regnskapet gjør at vi vurderer den som et sentralt forhold i revisjonen.</p>	<p>gyldigheten, nøyaktigheten og tidsriktigheten av leieinntektene.</p> <p>Vi kontrollerer videre at leiekontrakter registrert i forvaltningssystemet er fakturert.</p> <p>Vi avstemmer også at totale inntekter er korrekt overført fra forvaltningssystemet til regnskapssystemet.</p>
--	--

Balanseføring av rentebærende gjeld og tilknyttede rentebytteavtaler

<p>Rentebærende gjeld med tilknyttede rentebytteavtaler er vesentlige gjeldsposter i konsernets balanse. Gjelden består av lån fra finansinstitusjoner samt sertifikat- og obligasjonslån opptatt i hhv. det norske og svenske kapitalmarkedet. Verdiendringer av finansielle instrumenter påvirker tidvis resultatregnskapet vesentlig.</p> <p>Regnskapspostens størrelse og kompleksitet gjennom stor portefølje av lån fra finansinstitusjoner og noterte sertifikat- og obligasjonslån inkludert renteswapavtaler, gjør at vi vurderer dette som et sentralt forhold ved revisjonen.</p> <p>Vi viser også til omtale i årsberetningen og note 0, 19, 22, 23 og 26.</p>	<p>Våre revisjonshandlinger knyttet til rentebærende gjeld har omfattet detaljert gjennomgang av konsernets totale låneportefølje. For alle vesentlige poster er det foretatt avstemming mot eksterne bekreftelse eller eksternt dokumentasjon.</p> <p>Videre er verdi renteswaper, omregning av lån i valuta og rentekostnader gjennomgått.</p>
--	--

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87



Annen informasjon

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

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

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

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

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde, for selskapsregnskapet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for konsernregnskapet i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2020	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	23
ÅRSREGNSKAP KONSERN	25
NOTER KONSERN	29
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	66
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	71
NOTER MORSELSKAP	74
REVISORS BERETNING	87



Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen og redegjørelsene om foretaksstyring og samfunnsansvar

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets og konsernets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 6. april 2021
BDO AS

Erik H. Lie
statsautorisert revisor