

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

ÅRSRAPPORT 2021

OLAV THON
EIENDOMSSKAP

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 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84



ARKITEKTONISKE PERLER

Eiendomsporteføljen til Olav Thon Eiendomsselskap er variert og inkluderer blant annet klassiske bygg slik som ikoniske Tostrupgården i Oslo (Karl Johans gate 25, avbildet), vis a vis Stortinget. Tostrupgården er en av Norges eldste bygårder med bærende konstruksjoner i stål, og har rike dekorasjoner samt et utsiktstårn med spir. Bygget har også en omfattende historie og har blant annet huset Norges første kino (Grand kinematograf 1907-1911), samt fungert som dekkontor for sentralledelsen for Milorg under andre verdenskrig.

Olav Thon Eiendomsselskap
Stenersgata 2A
Postboks 489 Sentrum
0105 Oslo

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

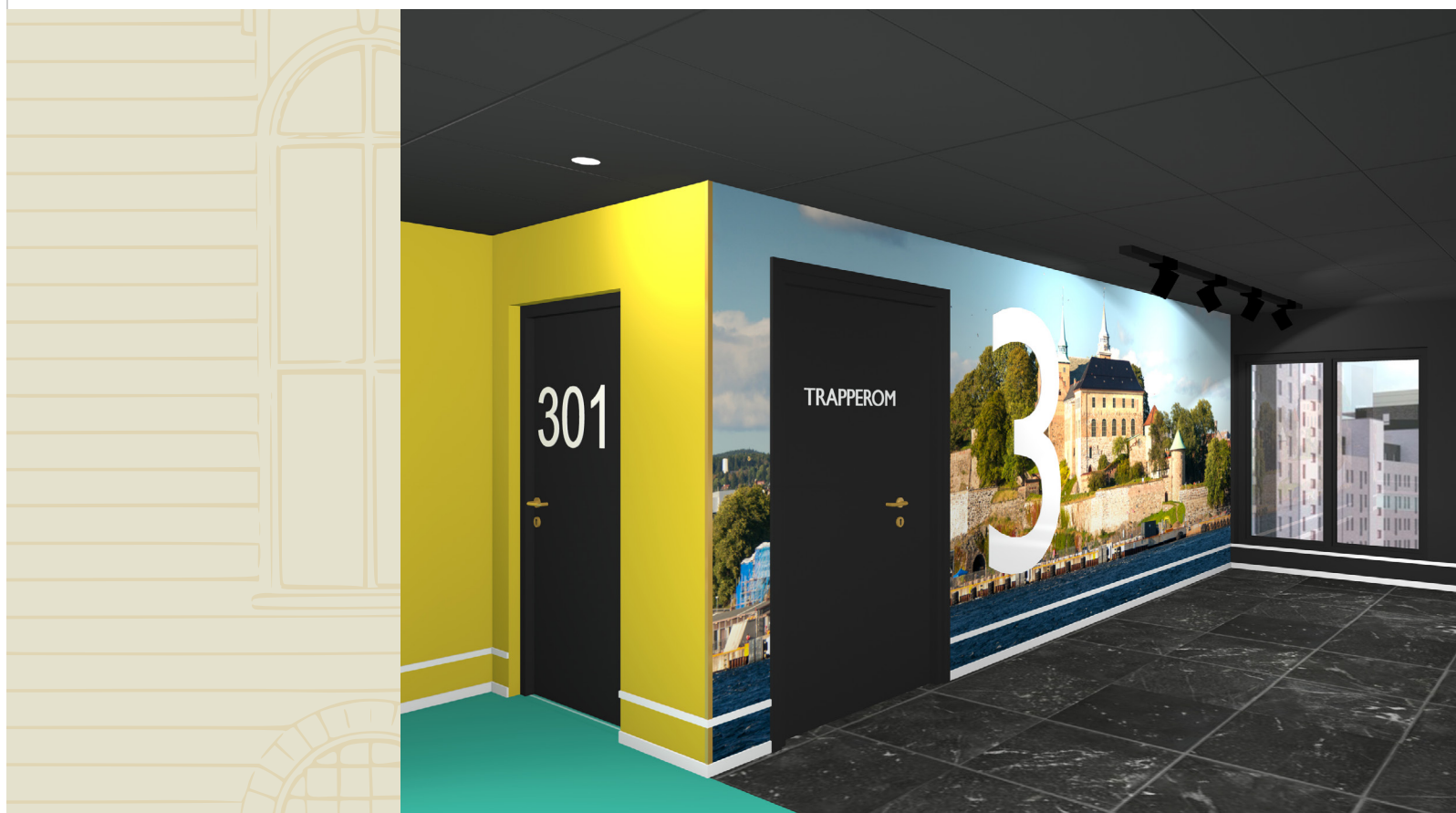
olt.no

Produsert av Bolt Communication AS

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

VARIERT PORTEFØLJE



Olav Thon Eiendomsselskap har en variert eiendomsporteføljeportefølje som består av de to hovedsegmentene *kjøpesentereiendom* og *næringseiendom*. Av totale eiendomsverdier består 73 % av eiendomsporteføljen av kjøpesentereiendom og 27 % av næringseiendom.

Kjøpesenterdelen består av 56 hel- eller deleide kjøpesentre fra Svalbard i nord, til Kristiansand i sør og 4 kjøpesentre i Sverige. Segmentet næringseiendom består av handels-, kontor-, logistikk- og 4 hotelleiendommer samt rundt 400 utleieboliger primært 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 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

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 3.270 millioner kroner ved inngangen til 2022. Selskapets børsverdi har i samme periode økt fra 200 millioner kroner til 20,3 milliarder kroner.

Fra tidlig på 1990-tallet har det viktigste satsingsområdet 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 mål 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
Elisabeth Holvik, styremedlem
Ole-Christian Hallerud, varamedlem/
konstituert administrerende direktør
Dag Tangevald-Jensen, administrerende direktør

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

Olav Thon Eiendomsselskap har besluttet å sertifisere konsernets kjøpesentre i henhold til Breeam in Use standarden. I tillegg er selskapet nå i ferd med å utarbeide en bærekrafts-strategi som vil inneholde tydelige målsettinger, ambisjoner og forventninger i forbindelse med konsernets bærekraftsarbeid.



MILJØSERTIFISERING AV KONSERNETS KJØPESENTRE

Olav Thon Eiendomsselskap
Stenersgata 2A
Postboks 489 Sentrum
0105 Oslo

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

olt.no

Produsert av Bolt Communication AS

INNHOOLD

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

HOVEDPUNKTER

Hovedpunktene i årsrapporten for 2021 er som følger:

- Resultat før skattekostnad beløp seg til 4.767 millioner kroner (338).
- Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta var 2.068 millioner kroner (1.936).
- Konsernets finansielle posisjon er solid, og ved årsskiftet var konsernets egenkapitalandel 51 % (47), og likviditetsreserven 8.214 millioner kroner (7.226).
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet var 54.999 millioner kroner, en økning på 3,8 % fra 2020.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84



AMFI Vågen skal forvandles fra tradisjonelt kjøpesenter til et opplevelsessenter med mathall, restaurantgate og opplevelser, som er spesialtilpasset den nye Byparken i Sandnes.

VIDEREUTVIKLING AV KJØPESENTRE

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 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

NØKKELTALL

	ARM ¹⁾	31.12.2021	31.12.2020
(Beløp i millioner kroner)			
Netto leieinntekter		2 774	2 707
Verdiendring inv.eiendommer og finansielle instrumenter	<u>1</u>	2 647	-1 548
Resultat før skattekostnad		4 767	338
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	<u>2</u>	2 068	1 936
Egenkapitalandel	<u>3</u>	51 %	47 %
Egenkapital per aksje (kroner)	<u>4</u>	298	268
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner)	<u>4</u>	351	318
Netto kontantstrøm fra drift	<u>5</u>	1 997	1 710
Likviditetsreserver	<u>6</u>	8 214	7 226
Avdrag neste 12 mnd.	<u>7</u>	3 335	5 533
Rentebærende gjeld	<u>8</u>	20 114	21 003
Rente per balansedag	<u>9</u>	3,16 %	3,06 %
Belåningsgrad	<u>8</u>	35 %	38 %
Netto investeringer	<u>10</u>	559	914
Markedsverdi eiendommer	<u>11</u>	56 734	54 656
Annualisert leieinntektsnivå	<u>12</u>	3 270	3 250
Avkastningskrav (netto yield)	<u>13</u>	4,97 %	5,19 %
Omsetning eide kjøpesentre		54 999	52 993
Børskurs (kroner)		195,6	183,5

¹⁾ Definisjon, beregning og forklaring på bruk av alternative resultatmål (ARM) er tatt inn på [s. 63](#) i rapporten.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

ÅRSBERETNING 2021

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. Regnskaps-prinsippene 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 2021 er utarbeidet i samsvar med dette.

Forutsetningen bygger på oppnådde resultater fra den underliggende driften og en forventning om at en usikker markedsituasjon er forbigående. Det henvises til [note 31](#) 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 31.12.21.

KORONAPANDEMIENS PÅVIRKNING PÅ OLAV THON EIENDOMSSELSKAP

Året 2021 ble, i likhet med 2020, preget av koronapandemien og smitteverntiltakene som ble innført. Olav Thon Eiendoms-selskap ble påvirket av dette.

Flere av selskapets leietakere ble rammet av perioder med forbud mot fysisk handel, forbud mot sosiale aktiviteter og andre smitteverntiltak. Smitteverntiltakene førte periodevis til lavere besøkstall på kjøpesentrene.

I 2021 oppnådde leietakere på kjøpesentrene totalt sett en betydelig omsetningsvekst, men med variasjoner mellom de ulike leietakerne.

Både norske og svenske myndigheter innførte støtteordninger for virksomheter som ble negativt påvirket av smitteverns-tiltakene, noe som en del av konsernets leietakere benyttet seg av.

For å avhjelpe situasjonen ytterligere ga konsernet tidsbegrensede leie-reduksjoner til leietakere som ble vesentlig berørt av smitteverntiltakene.

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

RESULTAT OG BALANSE-SAMMENDRAG

Finansiell stilling / Balanse per 31.12.21
Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 62.000 millioner kroner (59.958), hvorav investerings-eiendommene utgjorde 56.530 millioner kroner (54.453).

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

Egenkapitalen var 31.342 millioner kroner (28.136), og egenkapitalandelen 51 % (47).

Egenkapital per aksje (aksjonærenes andel) var 298 kroner (268), og "Langsiktig substansverdi per aksje" er beregnet til 351 kroner (318).

Rentebærende gjeld var 20.114 millioner kroner (21.003), og belåningsgraden var 35 % (38).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 3.004 millioner kroner (2.740).

Resultatsammendrag for 2021

Resultat før skattekostnad ble 4.767 millioner kroner (338).

Verdiendringer av investerings-eiendommer og finansielle instrumenter (inkludert felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper) utgjorde totalt 2.647 millioner kroner (-1.548).

Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta beløp seg til 2.068 millioner kroner (1.936).

Leieinntekter og eiendomsrelaterte kostnader

Leieinntektene beløp seg til 2.990 millioner kroner (2.962).

Leieinntektene påvirkes av at det er gitt midlertidige leiereduksjoner knyttet til koronapandemien på 25 millioner kroner (-53).

Eiendomsrelaterte inntekter var 939 millioner kroner (857), og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader beløp seg til 1.155 millioner kroner (1.112), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 756 millioner kroner (709).

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 111 millioner kroner (132).

Netto leieinntekter utgjorde 2.774 millioner kroner (2.707).

Verdiendring av investerings-eiendommer

Verdien av konsernets investerings-eiendommer økte 1.802 millioner kroner (-909).

Konsernets eiendomsportefølje består av eiendomssegmentene:

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

I 2021 hadde begge hovedsegmentene en positiv verdiutvikling.

Verdien på konsernets næringseiendom økte med 957 millioner kroner (1.051), mens verdien på kjøpesentereieendom økte med 845 millioner kroner (-1.960).

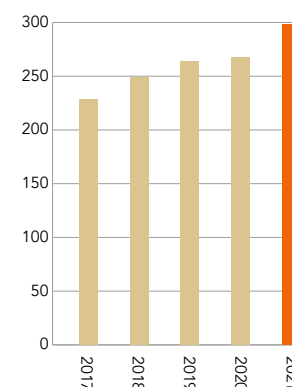
For ytterligere detaljer henvises det til senere avsnitt om eiendomsvirksomheten og til [note 14](#) i årsregnskapet.

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

Konsernets andel av resultat i FKV/TS utgjorde 283 millioner kroner (-22).

Økningen forklares i all hovedsak av at verdiendringer på kjøpesentereieendommer og finansielle instrumenter utgjorde 140 millioner kroner (-219) i disse selskapene, og at skattekostnaden beløp seg til 61 millioner kroner (-12).

EGENKAPITAL PER AKSJE
(Kroner)



INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

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

Andre driftsinntekter og kostnader

Andre driftsinntekter utgjorde 165 millioner kroner (148), og var i hovedsak salgsinntekter fra annen virksomhet på 125 millioner kroner (113) og honorarer fra forvaltning av eiendommer for eksterne eiere på 40 millioner kroner (36).

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 351 millioner kroner (341), mens ordinære avskrivninger beløp seg til 32 millioner kroner (35).

Finansinntekter og kostnader

Konsernets netto finanskostnader var 581 millioner kroner (792), mens netto rente-kostnader utgjorde 665 millioner kroner (705).

Netto valutagevinst knyttet til valutakursen for svenske kroner utgjorde 113 millioner kroner (-63).

Verdiendring av finansielle instrumenter

Verdien på konsernets finansielle instrumenter økte med 716 millioner kroner (-407), primært som følge av høyere langsiktige markedsrenter gjennom 2021.

Kontantstrøm og likviditet

I 2021 var netto kontantstrøm fra driften 1.997 millioner kroner (1.710).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 1.684 millioner kroner (1.373).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -492 millioner kroner (-410), mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten 1.226 millioner kroner (868).

Valutakurseffekten på konsernets bankbeholdning var -2 (4), og i 2021 ble likviditetsbeholdningen redusert med 36 millioner kroner (98).

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 8.214 millioner kroner (7.226), bestående av kortsiktige plasseringer på 448 millioner kroner (484) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 7.766 millioner kroner (6.742).

MORSELSKAPETS REGNSKAP OG DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

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

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

Morselskapets driftsinntekter utgjorde 0 (0), og resultat før skattekostnad beløp seg til 1.465 millioner kroner (1.693) som følge av utbytte fra datterselskaper.

Etter fradrag for skattekostnad ble årsresultatet 1.320 millioner kroner (1.823).

Styret foreslår følgende disponering av morselskapets årsresultat:

Avsatt til utbytte 6,50 kroner per aksje:	674 millioner kroner
Overført til annen egenkapital:	646 millioner kroner
Disponert resultat	1.320 millioner kroner

Morselskapets eiendeler hadde ved årsskiftet en bokført verdi på 22.808 millioner kroner (23.569). Bokført egenkapital var ved samme 2.827 millioner kroner (2.699), og egenkapitalandelen var 12,4 % (11,5).

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

EIENDOMSVIRKSOMHETEN

Eiendomsporteføljen per 31.12.21

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 vurdert til 56.530 millioner kroner (54.453), basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 4,97 % (5,19).

Årlig leieinntektsnivå, som viser eiendomsporteføljens forventede markedsleie for utleide og ledige arealer, økte i 2021 med 20 millioner kroner til 3.270 millioner kroner (3.250).

Eiendomsporteføljen fordeles på følgende hovedsegmenter:

Segment	Markedsverdi (Andel)	Leieinntektsnivå (Andel)	Yield
Kjøpesenter-eiendom	71 % (72)	77 % (77)	5,34 % (5,54)
Nærings-eiendom	29 % (28)	23 % (23)	4,08 % (4,31)

Per 31.12.2021 var ledigheten i eiendomsporteføljen 3,7 % (3,9).

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

I tillegg til eiendomsporteføljen som bokføres i konsernets balanse, har konsernet eierandeler i ytterligere 11 kjøpesentre, som eies gjennom FKV/TS. Eierandelen i disse selskapene er mellom 25 % og 50 %.

Konsernets andel av leieinntektsnivået, var ved årsskiftet 285 millioner kroner (275), og verdien av eiendomsporteføljen er vurdert til 4.421 millioner kroner (4.260).

KJØPESENTEROMRÅDET

Ved årsskiftet eide Olav Thon Eiendomsselskap helt eller delvis 60 kjøpesentre i Norge og Sverige. I tillegg forvalter konsernet 16 sentre for eksterne eiere.

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

I porteføljen inngår blant annet Norges største kjøpesenter målt etter omsetning; Lagunen storsenter i Bergen, og totalt 6 av landets 10 største kjøpesentre.

KJØPESENTERE SOM EIES AV KONSERNET

Leieinntektsnivået i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet var ved årsskiftet 2.802 millioner (2.830) (inkludert konsernets andel av deleide kjøpesentre).

Den samlede butikkomsetningen i 2021 var 54.999 millioner kroner (52.933).

Norge

I Norge var leieinntektsnivået i kjøpesentrene 2.584 millioner kroner (2.590) (inkludert andel av leieinntektene i deleide kjøpesentre), og butikkomsetningen var 51.447 millioner kroner (49.469).

Sverige

Leieinntektsnivået i konsernets svenske kjøpesentre utgjorde 224 millioner svenske kroner (230). Butikkomsetningen var 3.545 millioner svenske kroner (3.413).

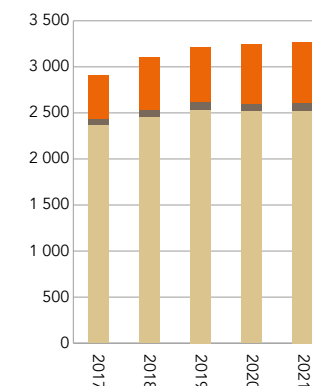
NÆRINGSEIENDOM

Leieinntektsnivået for konsernets næringseiendom økte til 753 millioner kroner (695), inkludert boligeiendom for utleie med rundt 75 millioner kroner.

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

LEIEINNTEKTSNIVÅ

Mill kr



■ Øvrig næringseiendom
■ Kjøpesenter
■ Bolig

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

INVESTERINGER

Konsernets netto investeringer i 2021 var 559 millioner kroner (914) og omfatter i hovedsak investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring og oppgradering av eksisterende eiendomsportefølje.

STØRRE EIENDOMSKJØP

Amfi Drøbak City, Frogn

Det ble i 3. kvartal 2021 inngått avtale om kjøp av eierselskapet til eiendommen som konsernet har disponert gjennom en leiekontrakt siden 1996. Amfi Drøbak City er en kjøpesentereieendom på ca. 20.000 kvadratmeter med 40 butikker i Frogn kommune, ca. 4 mil sør for Oslo. Eiendommen ble overtatt i 1. kvartal 2022.

STØRRE EIENDOMSSALG

Elveveien 65-75, 85 Bærum

Tomt på 19.000 kvadratmeter ved Lysaker Stasjon i Bærum kommune.

Familia Kjøpcentrum, Hillinge, Sverige

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

EIENDOMSUTVIKLING

Eiendomsutvikling er en viktig del av konsernets virksomhet, og ved utgangen av 2021 var følgende større eiendomsprosjekter under oppføring:

To logistikkeiendommer på totalt 47.000 kvadratmeter i Gardermoen Park, ved Oslo Lufthavn i Ullensaker kommune.

To nybygg på totalt 8.100 kvadratmeter med 68 boliger for utleie, sentralt i Oslo sentrum/Oslo øst.

Fornyelse av eiendomsporteføljen

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

Prosjekter under planlegging

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

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

FINANSIERING

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

Ved årsskiftet var samlede kredittrammer på 27.880 millioner kroner (27.745), hvorav ubenyttet del utgjorde 7.766 millioner kroner (6.742).

Rentebærende gjeld var dermed 20.114 millioner kroner (21.003).

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

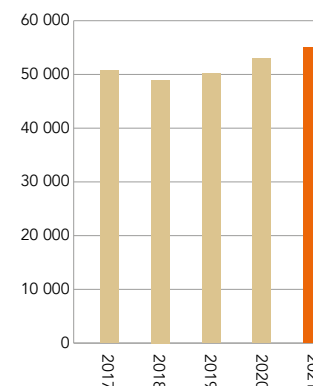
Ved årsskiftet var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 13.523 millioner kroner (10.914), fordelt på:

Norge:	11.230 millioner NOK (8.723)
Sverige:	2.250 millioner SEK (2.100)

Gjelden hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,0 år (2,6), og 17 % (26) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

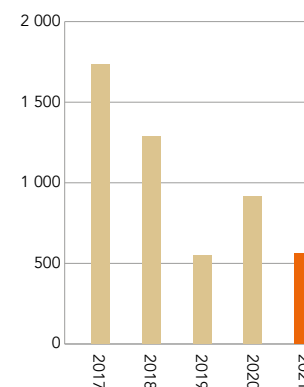
KJØPESENTEROMSETNING

Mill kr



NETTO INVESTERINGER

Mill kr



INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

Konsernets gjennomsnittrente var 3,16 % (3,06), fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Gjennomsnittrente	Andel av gjeld
NOK	3,50 %	86 %
SEK	1,04 %	14 %

Ved årsskiftet hadde konsernet en fastrente andel på 57 % (55), med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,9 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 2021 var det 391 årsverk (374) i konsernet. Morselskapet Olav Thon Eiendomsselskap hadde ved samme tidspunkt 1 årsverk (2).

Av konsernets ansatte er 44 % kvinner og 56 % menn. Konsernets sykefravær i 2021 var 3,8 % (3,4).

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

Selskapets styre består av tre kvinner og to menn.

På selskapets ordinære generalforsamling 22. juni 2021 ble Elisabeth Holvik innvalgt som nytt styremedlem i 2 år frem til 2023.

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

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

MILJØMESSIG STATUS

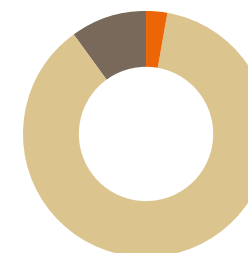
Olav Thon Eiendomsselskap følger Olav Thon Gruppens retningslinjer for bærekraftig verdiskaping og miljøvennlig drift av virksomheten.

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.

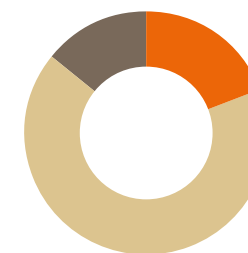
Virksomheten tilfredsstiller de krav som stilles med hensyn til å begrense forurensningen av det ytre miljø. For ytterligere informasjon om miljømessig og bærekraftig verdiskaping henvises det til selskapets nettside olt.no.

FORFALL UBENYTTETDE KREDITTRAMMER



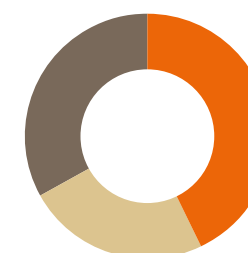
■ < 12 mnd. (3 %)
■ 1–5 år (87 %)
■ > 5 år (10 %)

AVDRAGSSTRUKTUR



■ < 12 mnd. (19 %)
■ 1–5 år (66 %)
■ > 5 år (14 %)

RENTEREGULERING



■ < 12 mnd. (43 %)
■ 1–5 år (24 %)
■ > 5 år (33 %)

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

BÆREKRAFT 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 med mål og tiltak, og dokumenteres i en årlig Bærekraftsrapport i henhold til det Global Rapporterings Initiativet (GRI) standarder.

Olav Thon Eiendomsselskap presenterte i 2021 for første gang et klimaregnskap for virksomheten, og vil i 2022 i tillegg til klimaregnskap også presentere en egen rapport for bærekraft i Olav Thon Eiendomsselskap.

For ytterligere informasjon om arbeidet med samfunnsansvar og bærekraft 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 2021 ble det avholdt fem styremøter i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

AKSJONÆRFORHOLD

Ved utgangen av 2021 var sluttkursen på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap 195,60 kroner, en økning fra 183,50 kroner ved årets begynnelse.

Selskapets børsverdi var ved årsskiftet 20,3 milliarder kroner (19,0).

De siste årene har aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap gitt følgende avkastning sammenliknet med utviklingen på Oslo Børs:

	Askjekurs og utbytte OLT	Hovedindeks Oslo Børs
2021	9 %	23 %
Siste 3 år	42 %	50 %
Siste 5 år	28 %	47 %

Aksjeomsetning

I 2021 ble det omsatt 5,3 millioner aksjer (7,6), og gjennomført 18.024 (27.051) handler av aksjer over Oslo Børs.

Høyeste og laveste notering i 2021 var henholdsvis 214 kroner (189,60) og 157 kroner (85,90).

Utbytte

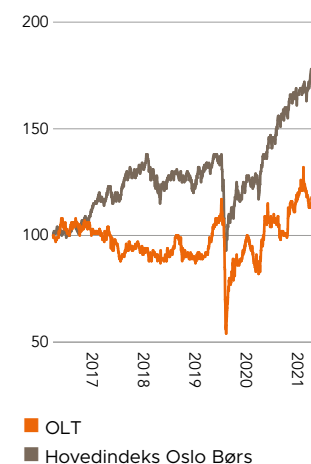
Selskapets utbyttepolitikk tilsier at aksjonærene skal motta et utbytte tilsvarende 30-40 % av konsernets resultat eksklusive verdiendringer, gitt tilfredsstillende soliditet og likviditet.

I 2021 ble det utbetalt utbytte for 2020 med 5 kroner per aksje til aksjonærene i selskapet per 31.08.2021.

Styret foreslår at det utbetales utbytte for 2021 med 6,50 kroner per aksje (5,00).

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

AKSJEKURSUUTVIKLING OG HOVEDINDEKS SISTE 5 ÅR



INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

OLAV THON EIENDOMSSKAP RISIKOFAKTORER

Konsernets risikofaktorer kan deles inn i hovedgruppene:

- Markedsrisiko
- Finansiell risiko
- Operasjonell risiko

Markedsrisiko

Konsernets markedsrisiko er knyttet til den generelle utviklingen i eiendoms-markedene, som påvirkes både av den generelle makroøkonomiske utviklingen og av etterspørselen etter næringseiendom som investeringsobjekt.

Markedsrisikoen er knyttet både til utviklingen i eiendommenes markedsverdi og leieprisutviklingen for handels-, kontor og boligeiendommer.

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 2021

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

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

Leieprisene på kjøpesenter eiendommer viste i hovedsak en stabil utvikling.

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

Konsernets markedsrisiko

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

Leieprisene viste en stabil eller svakt fallende utvikling for kjøpesenter-eiendommer og en stabil eller svakt økende leie for næringseiendom.

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 Eiendoms-selskap 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.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

Offisiell kredittrating

Olav Thon Eiendomsselskap ble i februar 2021 tildelt Investment Grade Rating Baa2 fra Moody's med *Stable outlook*.

Kredittratingen har økt konsernets tilgang til finansiering både i det norske og i de internasjonale kapitalmarkedene ytterligere.

Utvikling i finansieringsmarkedene

Tilgangen til finansiering vurderes som meget god i 2021, både som følge av positiv utvikling i finansieringsmarkedene og av den offisielle kredittratingen som selskapet ble tildelt i februar.

Renteutvikling

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

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

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

Kredittmarkedet

Kredittmarginen som indikeres for nye lån utstedt av konsernet, falt gradvis i de 3 første kvartalene av året, men økte noe tilbake i 4. kvartal. Ved årsskiftet var kredittmarginen for 5 års usikret obligasjonslån i Norge indikert til 0,95 % (1,05), mens 12 måneders usikret sertifikatlån ble indikert til 0,25 % (0,35).

Konsernets finansielle risikofaktorer

Konsernets virksomhet medfører ulike typer finansielle risikofaktorer:

- Likviditetsrisiko
- Renterisiko
- Valutarisiko
- Kredittrisiko

Beskrivelse av finansiell risikostyring og målsettinger for finansiell risiko finnes i [note 18](#) i årsrapporten for 2021. Nedenfor følger status for de ulike risikofaktorene ved årsskiftet.

Likviditetsrisiko

Ved årsskiftet var konsernets samlede likviditetsreserve 8.214 millioner kroner (7.226). Gjeldsporteføljen hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,0 år (2,6). 17 % (26) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

Per 31.12.2021 utgjør likviditetsreserven 240 % av gjeldsforfall de neste 12 månedene.

Renterisiko

Ved årsskiftet hadde konsernet en fastrenteandel med rentebinding utover 1 år på 57 % (55), med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,9 år (3,6).

Ved årsskiftet var gjennomsnittlig rentesats 3,16 % (3,06).

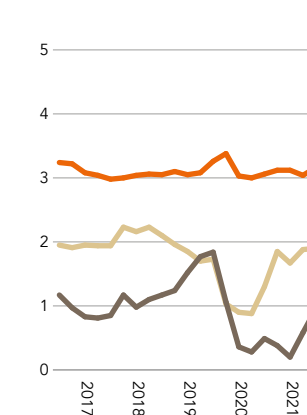
Rentesikringen i konsernet foretas i hovedsak ved bruk av finansielle instrumenter (renteswaper) på porteføljenivå.

Porteføljen av finansielle instrumenter var ved årsskiftet 18.087 millioner kroner (13.875), og hadde en markedsverdi på -988 millioner kroner (-1.748).

Markedsverdien påvirkes av endringer i det langsiktige rentenivået og av gjenværende løpetid på renteswapene.

RENTEUTVIKLING SISTE 5 ÅR

Prosent



- OLT snittrente
- 10 år swaprente
- 3 mnd. Nibor

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

En endring i rentenivået med ett prosentpoeng antas å endre porteføljens markedsverdi med ca. 600-700 millioner kroner.

Valutarisiko

Ved årsskiftet hadde konsernet en sikringsgrad på 96 %, som uttrykker at 96 % av konsernets eiendeler i Sverige er finansiert med Svenske kroner.

Ved årsskiftet var 86 % av konsernets rentebærende gjeld nominert i norske kroner, med en gjennomsnittrente på 3,50 %. 14 % av gjelden var opptatt i svenske kroner, og hadde en gjennomsnittrente på 1,04 %.

Kreditrisiko

Konsernets kreditrisiko er i hovedsak risikoen for å bli påført tap som følge av at leietakerne ikke betaler den avtalte leie. Det er innført rutiner som sikrer at utleie kun skjer til leietakere med tilfredsstillende kredittverdighet. Husleiebetaling sikres normalt med depositum eller bankgarantier.

En del av konsernets leietakere innenfor varehandel ble påvirket av koronapandemien, og avsetningen til tap på kundefordringer ble derfor økt i 2020. I 2021 er avsetningen holdt uendret, men usikkerheten er ved inngangen til 2022

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

Operasjonell risiko

Konsernets operasjonelle risiko er 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 i ferd med å normaliseres etter at samfunnet er gjenåpnet.

Norges Bank økte styringsrenten fra 0 % til 0,50 % i 2. halvår 2021, og signaliserer at renten vil bli økt videre i tråd med normalisering av norsk økonomi. Det forventes allikevel et moderat rentenivå de nærmeste årene.

Konsernets solide markedsposisjon og finansielle stilling antas å bidra til en fortsatt god resultatvikling i tiden fremover.

Oslo 23. mars 2022

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Olav Thon (styrets formann)

Stig O. Jacobsen

Sissel Berdal Haga Thon

Line Norbye

Elisabeth Holvik

Ole-Christian Hallerud
(konst. adm. direktør)

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

ERKLÆRING I HENHOLD TIL VERDIPAPIR- HANDELLOVENS §5-5

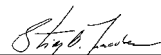
Vi bekrefter at selskapets årsregnskap for 2021 etter beste overbevisning er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettvise bilde av konsernet og selskapets eiendeler, gjeld, finansiell stilling og resultat som helhet.

Styrets årsberetning gir så langt styret kjenner til, en rettvise 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 23. mars 2022
Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA



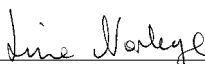
Olav Thon (styrets formann)



Stig O. Jacobsen



Sissel Berdal Haga Thon



Line Norbye



Elisabeth Holvik



Ole-Christian Hallerud
(konst. adm. direktør)

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

STYRET



OLAV THON
Styrets formann
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 31.12.21 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 styreleder i Olav Thon Stiftelsen og i Olav Thon Gruppen AS, styreleder i Olav Thons Legat, og styreleder i Olav Thons DNT-stiftelse.

Per 31.12.21 eide Sissel Berdal Haga Thon og nærstående 70.930 aksjer i selskapet. Hun hadde ingen opsjoner.

Styreleder 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 styreleder i bank og medlem av representantskapet i Oslosenteret for fred og menneskerettigheter.

Per 31.12.21 eide Stig O. Jacobsen og nærstående ingen aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner.

Styreleder siden 2005.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84



LINE NORBYE

Styremedlem
Født: 1971

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 næringsseiendom 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 31.12.21 eide Line Norbye indirekte 781.343 aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Styremedlem siden 2014.



ELISABETH HOLVIK

Styremedlem
Født: 1970

Elisabeth Holvik er utdannet sosialøkonom fra Universitetet i Bergen.

Elisabeth Holvik har lang erfaring fra finansbransjen, og har jobbet i Norges Bank, SEB Norge, Nordea, Glitnir/BN Bank og har siden 2009 vært sjeføkonom i SpareBank 1 Gruppen. Hun har jobbet som konsulent i McKinsey & Company, og på oppdrettsanlegg ved siden av skole og utdanning.

Elisabeth Holvik er medlem av arbeidsutvalget for Senter for Pengepolitikk ved BI, og sitter i styret i Viken Pensjonskasse og i Homely. Holvik var medlem av det regjeringsoppnevnte utvalget *Norge mot 2025*.

Per 31.12.21 eide Elisabeth Holvik og nærstående 500 aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner.

Styremedlem siden 2021.



DAG TANGEVALD-JENSEN

Administrerende direktør
Født: 1960

Dag Tangevald-Jensen er siviløkonom 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 31.12.2021 eide Dag Tangevald-Jensen og nærstående 2.300 aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner.

Administrerende direktør siden 2000.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84



OLE-CHRISTIAN HALLERUD

Varamedlem/Konstituert
administrerende direktør
Født: 1970

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 eiendomsmegler 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 31.12.2021 eide Ole-Christan Hallerud og nærstående 250 aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Varamedlem siden 2013.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

KONSERN

OPPSTILLING TOTALRESULTAT

	Note	2021	2020
(Beløp i millioner kroner)			
Leieinntekter		2 990	2 962
Eiendomsrelaterte inntekter	7	939	857
Eiendomsrelaterte kostnader	8, 9	-1 155	-1 112
Netto leieinntekter	1	2 774	2 707
Andre driftsinntekter	7	165	148
Andre driftskostnader	8, 10	-154	-151
Administrasjonskostnader	8, 11	-197	-190
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	13	-32	-35
Forvaltningsresultat	1	2 558	2 479
Verdiendring investeringseiendommer	14	1 802	-909
Verdiendring rett til bruk eiendeler	29	-12	-12
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	3, 4, 5	283	-22
Driftsresultat	1	4 631	1 537
Finansinntekter	12	118	10
Finanskostnader	12, 29	-699	-802
Verdiendring finansielle instrumenter	19	716	-407
Netto finansposter		136	-1 198
Resultat før skattekostnad		4 767	338
Endring utsatt skatt	25	-736	89
Betalbar skatt	25	-208	-170
Skattekostnad	25	-944	-81
Resultat		3 822	257
Andre inntekter og kostnader:			
Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:			
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		-103	165
Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet		0	-128
Skatt på utvidet resultat		0	28
Totalresultat		3 720	322
Resultat tilordnet:			
Aksjonærer		3 770	315
Ikke-kontrollerende eierinteresser		53	-57
Totalresultat tilordnet:			
Aksjonærer		3 667	379
Ikke-kontrollerende eierinteresser		53	-57
Resultat per aksje - basis og utvannet (i hele kroner)	27	36	3

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

KONSERN

OPPSTILLING FINANSIELL STILLING

	Note	31.12.2021	31.12.2020
(Beløp i millioner kroner)			
EIENDELER			
Utsatt skattefordel	25	0	326
Investerings eiendommer	14, 21	56 530	54 453
Rett til bruk eiendeler	29	337	347
Eierbenyttede eiendommer	13	187	189
Varige driftsmidler	13	58	73
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	3, 4, 5	3 004	2 740
Finansielle anleggsmidler	15, 21	445	440
Sum anleggsmidler		60 560	58 570
Kundefordringer og andre fordringer	16, 21	992	905
Bankinnskudd og kontanter	17, 21	448	484
Sum omløpsmidler		1 440	1 388
Sum eiendeler	1	62 000	59 958
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	26, 20	104	104
Overkurs	20	318	318
Annen egenkapital	20	30 484	27 331
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		436	385
Sum egenkapital		31 342	28 136
Utsatt skatt	25	7 493	7 138
Leieforpliktelse	29	341	347
Langsiktig rentebærende gjeld	21, 22, 24	16 780	15 470
Annen langsiktig gjeld	21, 22, 24	712	1 406
Sum langsiktig gjeld		25 325	24 360
Betalbar skatt	25	209	170
Kortsiktig rentebærende gjeld	21, 22, 24	3 335	5 533
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	21, 22, 24	1 790	1 759
Sum kortsiktig gjeld		5 333	7 462
Sum gjeld	1	30 658	31 822
Sum egenkapital og gjeld		62 000	59 958

Oslo 23. mars 2022
Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Olav Thon (styrets formann)

Stig O. Jacobsen

Sissel Berdal Haga Thon

Line Norbye

Elisabeth Holvik

Ole-Christian Hallerud
(konst. adm. direktør)

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

KONSERN

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	Note	2021	2020
(Beløp i millioner kroner)			
Resultat før skatt		4 767	338
Verdiendring investeringseiendom	14	-1 802	909
Verdiendring finansielle instrumenter	19	-716	407
Kostnadsførte renter	12	670	702
Betalte renter		-667	-731
Betalte skatter		-169	-251
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	3, 4, 5	-283	22
Ordinære avskrivninger/nedskrivninger	13	32	35
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningposter		-147	-57
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		1 684	1 373
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler		366	-
Utbetaling ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler	14	-873	-680
Utbetalinger ved kjøp av datterselskaper	6	-	-33
Andre investeringer		14	304
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-492	-410
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	23	14 550	10 257
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	23	-15 245	-11 099
Avdrag leieforpliktelser	23	-11	-13
Utbetaling av utbytte		-520	-13
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-1 226	-868
Valutakurseffekter bankbeholdning		-2	4
Netto endringer i kontanter og bankinnskudd		-36	98
Kontanter og bankinnskudd 1.1.		484	386
Kontanter og bankinnskudd 31.12.		448	484
Utrukne kommitterte lånefasiliteter		7 766	6 742

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

KONSERN

OPPSTILLING OVER ENDRINGER I EGENKAPITAL

	Aksje- kapital	Overkurs	Omregnings- differanser	Opptjent egenkapital	Sikrings- reserve	Majoritets- aksjonærenes andel av egenkapital	Ikke- kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
(Beløp i millioner kroner)								
Egenkapital 31.12.2019	106	318	-132	26 987	88	27 368	452	27 819
Resultat				315		315	-57	257
Andre inntekter og kostnader			165		-100	65		64
Kjøp 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
Resultat				3 770		3 770	53	3 822
Andre inntekter og kostnader			-103		0	-103		-103
Aksjeutbytte				-518		-518	-2	-520
Andre endringer				5		5	1	6
Egenkapital 31.12.2021	104	318	-70	30 567	-12	30 907	436	31 342

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

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 2021 ble vedtatt i styremøte den 23.03.22.

Konsernets virksomhet er erverv, utvikling og utleie av næringseiendommer 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.

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

- Investeringseiendommer 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 2021 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 betydelig innflytelse over foretaket
- er eksponert for eller har rettigheter til variabel avkastning fra sitt engasjement i foretaket
- har mulighet til å bruke sin makt over foretaket til å påvirke sin avkastning

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

Datterselskaper konsolideres fra og med det tidspunktet konsernet oppnår kontroll og utelates fra konsolidering når kontroll opphører. Oppkjøp av datterselskaper som tilfredsstiller kravene til en virksomhetssammenslutning, blir regnskapsført i samsvar med oppkjøpsmetoden. Overtatte eiendeler og gjeld ved virksomhetssammenslutninger balanseføres til virkelig verdi i konsernet. Ikke-kontrollerende eierinteresser beregnes basert på forholdsmessig andel av eiendeler og gjeld. Forskjellen mellom anskaffelseskost ved oppkjøp og virkelig verdi av netto identifiserbare eiendeler på oppkjøpstidspunktet vil klassifiseres som goodwill.

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

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

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

Tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter

Konsernet har investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter. Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll eller felles kontroll, over den finansielle og operasjonelle styringen.

Felleskontrollerte virksomheter er ordninger der de partene som har felles kontroll over ordningen har rett til ordningens netto eiendeler. Felles kontroll er den kontraktmessige avtalen om deling av kontroll over en ordning som bare foreligger når beslutninger om relevante aktiviteter krever enstemmighet mellom de partene som deler kontroll. Vurderingselementene som benyttes ved bestemmelse av om konsernet har felles kontroll eller betydelig innflytelse over et selskap er tilsvarende som vurderingene av kontroll av datterselskaper.

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

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

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/næringslokalet, 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 allokeres 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 inntektsføring 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 utleielokaler. Det er konsernet som har myndighet til å akseptere eller 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 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

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 eller til ikke eiendomsrelatert virksomhet, 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.

Investerings eiendom

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

Alle investerings eiendommer er verdsatt basert på neddiskontering av fremtidige leieinntekter (DCF modell), med et avkastningskrav som reflekterer risiko i netto kontantstrømmer. Verdsettelsen utføres av uavhengige eksterne rådgivere. Se ytterligere beskrivelse i [note 14](#).

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

Dersom konsernet videreutvikler en eksisterende investerings eiendom, forblir den en investerings eiendom som måles basert på virkelig verdi. Senere utgifter forbundet med fast eiendom aktiveres hvis påkostningen tilfredsstiller 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 bruksrette eiendel for alle sine leieavtaler, med unntak av kortsiktige leieavtaler og eiendeler med lav verdi. For disse leieavtalene innregner konsernet leiebetalingene som andre driftskostnader i resultatregnskapet når de påløper.

Leieforpliktelser

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

Bruksrette eiendeler

Konsernet har i hovedsak leieavtaler knyttet til festetomter og lokaler/seksjoner i forbindelse med kjøpesenterdrift. Bruksrettighetene er klassifisert som investerings eiendom og verdsettes til virkelig verdi etter til IAS 40. Bruksrette eiendeler som ikke er investerings eiendom 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 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

Finansielle instrumenter

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

Finansielle eiendeler

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

Konsernet klassifiserer sine finansielle eiendeler i følgende kategorier:

- Finansielle eiendeler målt til amortisert kost
- 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.

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.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

Omregningsdifferanser

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

Utbytte

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

Skattekostnad

Skattekostnaden omfatter periodens betalbare skatt og endringene i utsatt skatt/skattefordel. Betalbar skatt beregnes på grunnlag av årets skattemessige resultat. Netto utsatt skatt/ skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld med unntak av førstegangsinngregning av goodwill eller førstegangsinngregning 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 virksomheter og tilknyttede selskaper, bortsett fra når selskapet har kontroll over tidspunkt for reversering av de midlertidige forskjellene, og det er sannsynlig at de ikke blir reversert i overskuelig fremtid.

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

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

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

Innskuddsbasert pensjonsordning

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

Kontantstrømoppstilling

Konsernet utarbeider kontantstrøm etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, 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 2022 eller senere. Konsernet har ikke tidlig implementert noen slike endringer. Ingen vedtatte endringer i standarder eller fortolkninger med fremtidig ikrafttredelse, forventes å ha vesentlig effekt for konsernregnskapet.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

INNHoldSFORTEGNELSE

Note 1	Segmentinformasjon	33
Note 2	Datterselskaper (DS)	35
Note 3	Felleskontrollerte virksomheter (FKV)	37
Note 4	Tilknyttede selskaper (TS)	40
Note 5	Balanseførte verdier felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	41
Note 6	Oppkjøp	41
Note 7	Driftsinntekter fra kontrakter med kunder	42
Note 8	Lønnskostnader	43
Note 9	Eiendomsrelaterte kostnader	45
Note 10	Andre driftskostnader	45
Note 11	Administrasjonskostnader	45
Note 12	Finansinntekter og finanskostnader	45
Note 13	Varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer	46
Note 14	Investeringseiendom	47
Note 15	Finansielle anleggsmidler	49
Note 16	Kundefordringer, kontraktsforpliktelser og andre fordringer	49
Note 17	Bankinnskudd og kontanter	49
Note 18	Finansiell risikostyring	50
Note 19	Renteswapavtaler	52
Note 20	Kapitalstruktur og egenkapital	53
Note 21	Klassifisering og måling av finansielle eiendeler og finansielle forpliktelser	54
Note 22	Kortsiktig og langsiktig gjeld	55
Note 23	Avstemming av forpliktelser fra finansieringsaktiviteter	56
Note 24	Forfallsstruktur finansielle forpliktelser	56
Note 25	Skatt	57
Note 26	Aksjekapital og aksjonærinformasjon	59
Note 27	Resultat per aksje	60
Note 28	Nærstående parter	60
Note 29	Leieavtaler	61
Note 30	Betingede forpliktelser	62
Note 31	Vesentlige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger	62

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

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 2021

	Driftssegment			Geografiske områder			
	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter ¹	2 188	801		2 990	2 796	193	2 990
Eiendomsrelaterte inntekter	826	113		939	868	71	939
Eiendomsrelaterte kostnader	-851	-304		-1 155	-1 033	-121	-1 155
Netto leieinntekter	2 164	610	-	2 774	2 631	143	2 774
Andre driftsinntekter	91		74	165	165		165
Andre driftskostnader	-90		-63	-154	-154		-154
Administrasjonskostnader	-164	-33		-197	-184	-13	-197
Ordinære avskrivinger	-19	-12		-32	-32		-32
Forvaltningsresultat	1 982	565	11	2 558	2 428	130	2 558
Verdiendring investeringseiendommer	845	957		1 802	1 849	-47	1 802
Verdiendring rett til bruk eiendeler	-9	-3		-12	-12		-12
Andel resultat i FKV og TS	279	4		283	283		283
Driftsresultat	3 097	1 523	11	4 631	4 548	83	4 631

Driftssegmentresultat 2020

	Driftssegment			Geografiske områder			
	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter ¹	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 FKV og TS	-21	-1		-22	-22		-22
Driftsresultat	-38	1 570	4	1 537	1 854	-317	1 537

¹⁾ For å avhjelpe situasjonen for leietakere som i betydelig grad er rammet av koronapandemien, har konsernet valgt å gi leiereduksjoner på totalt 25 millioner kroner (53), som i sin helhet er innregnet i resultatet for 2021.

Transaksjoner mellom segmentene skjer til ordinære betingelser som ville ha vært de samme for uavhengige parter. Eliminering av inntekter mellom segmentene er 49 millioner kroner (45) for 2021.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

Segmenteiendeler og -gjeld per 31.12.2021 og tilgang for året

	Driftssegment			Geografiske områder			
	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Ikke allokert	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Investerings eiendom	40 036	16 494		56 530	53 413	3 117	56 530
Andre eiendeler			2 467	2 467	2 399	68	2 467
Felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	3 004			3 004	3 004		3 004
Sum eiendeler	43 040	16 494	2 467	62 000	58 816	3 184	62 000
Gjeld og forpliktelser	-	-	30 658	30 658	30 425	233	30 658
Tilgang (note 13 og 14)	451	53	-	504	456	47	504

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	-	-	31 822	31 822	31 628	195	31 822
Tilgang (note 13 og 14)	768	224	-	992	932	60	992

Segmenteiendeler består i all hovedsak av investeringseiendommer. Andre eiendeler og gjeld og forpliktelser er ikke allokert. Tilgang består av varige driftsmidler, investeringseiendommer og oppkjøp av virksomhet.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

NOTE 2 DATTERSELSKAPER (DS)

	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2021	Eierandel/ stemmerett 2020
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 %
Mitticity i Karlstad Fastighets AB	2014	Stockholm	100 %	100 %
Molde Storsenter AS	2008	Molde	100 %	100 %
OTE Eiendom AS	2019	Oslo	100 %	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	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	2020	Bergen	100 %	100 %
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 1 AS	2019	Surnadal	100 %	100 %
Brevika Næringspark AS	2015	Surnadal	100 %	100 %
Breviktunet 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 Brevika 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 %

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 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2021	Eierandel/ stemmerett 2020
Amfi Bolig AS ¹⁾	2021	Surnadal	100 %	0 %
Vålerveien 257 AS	2013	Surnadal	100 %	100 %
Eiendomsselskapet Bryggerikvartalet AS	2020	Surnadal	100 %	100 %
Eiendomsselskapet Triade AS	2020	Surnadal	100 %	100 %
Hustadgården Eiendom AS	2020	Surnadal	100 %	100 %
Hustadgården ANS	2020	Surnadal	100 %	100 %

¹⁾ Selskapet er stiftet i 2021.

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 43 millioner kroner (36), og er regnskapsført i konsernet.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

NOTE 3 FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER (FKV)

Som felleskontrollerte virksomheter defineres selskaper hvor konsernet har felles kontroll sammen med en annen part.

	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2021	Eierandel/ stemmerett 2020
Olav Thon Eiendomsselskap konsern				
Lagunen AS	1994	Bergen	42 %	42 %
Lagunen DA	2001	Bergen	50 %	50 %
Lagunen Eiendom AS	1995	Bergen	42 %	42 %
Sørlandssenteret DA konsern				
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				
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				
OTI-Senteret Eiendom AS	2016	Surnadal	50 %	25 %
Bårdshaug Nord AS	2012	Surnadal	50 %	25 %
Bårdshaug Vest Handelspark AS	2013	Surnadal	50 %	25 %
Laksøra Orkanger AS	2018	Surnadal	50 %	25 %
Orkangerveien AS	2019	Surnadal	50 %	50 %

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

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

2021	Lagunen DA	Lagunen Eiendom AS	Sørlands-senteret DA	Orkland Kjøpe-senter AS	Amco Eiendom AS	Øvrige selskaper	Sum
	50 %	42 %	50 %	50 %	50 %		
Driftsinntekter	46	8	91	35	95	11	287
Verdiendring investeringseiendom	27	-6	-20	34	90	4	129
Verdiendring finansielle instrumenter	-	-	-	5	12	-	17
Kostnader	-3	-2	-36	-17	-54	-10	-122
Skattekostnad	-	0	-8	-13	-31	-1	-54
Resultat	71	-0	26	45	112	5	258
Investeringseiendom	870	116	1 175	450	908	44	3 563
Øvrige eiendeler	18	23	76	32	95	14	259
Sum eiendeler	888	139	1 251	483	1 003	58	3 822
Egenkapital	555	86	1 175	204	427	12	2 458
Langsiktig gjeld	331	52	54	265	525	35	1 262
Kortsiktig gjeld	2	1	22	14	52	11	101
Sum egenkapital og gjeld	888	139	1 251	483	1 003	58	3 822

Det er ikke mottatt utbytte fra felleskontrollerte virksomheter i 2021.

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	23	301
Verdiendring investeringseiendom	-4	-7	-41	-39	-59	-25	-175
Verdiendring finansielle instrumenter	-	-	-	-8	-10	-2	-20
Kostnader	-8	-4	-34	-20	-70	-20	-155
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
Kortstiktig 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.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

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

2021	Lagunen DA	Lagunen Eiendom AS	Sørlands-senteret DA	Orkland Kjøpe-senter AS	Amco Eiendom AS
Driftsinntekter	93	18	182	71	190
Verdiendring investeringseiendom	54	-14	-41	68	179
Verdiendring finansielle instrumenter	-	-	-	9	25
Kostnader	-5	-6	-73	-33	-108
Skattekostnad	-	0	-16	-26	-63
Resultat	141	-1	53	89	223
Investeringseiendom	1 739	277	2 350	901	1 816
Øvrige eiendeler	37	55	152	65	190
Sum eiendeler	1 776	332	2 502	965	2 007
Egenkapital	1 109	205	2 351	408	853
Langsiktig gjeld	663	123	107	530	1 049
Kortsiktig gjeld	4	3	43	27	104
Sum egenkapital og gjeld	1 776	332	2 502	965	2 007
2020					
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

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

NOTE 4 TILKNYTTETE SELSKAPER (TS)

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2021	Eierandel/ stemmerett 2020	
	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
2021						
Driftsinntekter	127	38	43	15	1	59
Verdiendring investeringseiendom	-44	22	-15	9	1	-5
Verdiendring finansielle instrumenter	-	-	-	-	-	-
Kostnader	-58	-3	-20	-1	-0	-21
Skattekostnad	-5	-13	-2	-5	-0	-7
Resultat	19	45	7	18	1	25
Investeringseiendom	1 784	614	608	244	6	858
Øvrige eiendeler	272	191	93	76	1	169
Sum eiendeler	2 056	805	701	319	7	1 027
Egenkapital	793	684	270	271	3	545
Langsiktig gjeld	1 238	105	422	42	3	467
Kortsiktig gjeld	25	16	8	6	0	15
Sum egenkapital og gjeld	2 056	805	701	319	7	1 027

Mottatt utbytte fra Harald Kværner Eiendom AS på 18 millioner kroner i 2021.

	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.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

NOTE 5 BALANSEFØRTE VERDIER FELLESKONTROLLERTE OG TILKNYTTETE SELSKAPER

	2021	2020
Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter	2 458	2 201
Konsernets andel av egenkapitalen i tilknyttede selskaper	545	539
Balanseført verdi 31.12.	3 004	2 740
Balanseført verdi 01.01.	2 740	2 914
Konsernets andel resultater i felleskontrollerte virksomheter	258	-34
Konsernets andel resultater i tilknyttede selskaper	25	13
Mottatt utbytte fra felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper	-18	-125
Tilgang / avgang selskaper	-	-90
Andre endringer	-	62
Balanseført verdi 31.12.	3 004	2 740
Konsernets andel av resultatet i felleskontrollerte virksomheter	258	-34
Konsernets andel av resultatet i tilknyttede selskaper	25	13
Konsernets andel av resultatet	283	-22

NOTE 6 OPPKJØP

2021

Det er ikke gjennomført betydelige oppkjøp i 2021.

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					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	

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 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

NOTE 7 DRIFTSINNETEKTER FRA KONTRAKTER MED KUNDER

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

	2021	2020
Felleskostnader, viderebelastet leietaker	799	763
Eiendomsrelaterte inntekter	140	94
Sum eiendomsrelaterte inntekter	939	857
Forvaltningsinntekter	40	36
Øvrige driftsinntekter	125	113
Sum andre driftsinntekter	165	148

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

2021	Driftssegment			Konsern
	Kjøpesenter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	
Eiendomsrelaterte inntekter	826	113	-	939
Andre driftsinntekter	91	-	74	165
Sum	918	113	74	1 104
2020	Kjøpesenter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern
Eiendomsrelaterte inntekter	772	86	-	857
Andre driftsinntekter	84	-	64	148
Sum	856	86	64	1 006

Leveringsforpliktelser

Under gis en beskrivelse av konsernets leveringsforpliktelser og tilhørende regnskapsføring:

Eiendomsrelaterte inntekter

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

Konsernets vurdering er at tjenestene/elementene som dekkes av felleskostnader inngår som en samlet levering av en driftstjeneste som avtalt i kontrakten. Tjenesten er vurdert å være en serie av uavhengige tjenester til leietaker som har samme karakteristika og overføringsmønster. Overføring av tjenesten markedsføringsbidrag er spesifisert i eget avsnitt i avtalen, og 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 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

NOTE 8 LØNSSKOSTNADER

	2021	2020
Lønninger	249	234
Arbeidsgiveravgift	32	27
Pensjonskostnader	12	12
Andre ytelser	5	4
Viderefakturert	-137	-123
Sum	160	154

Lønnskostnadene fordeles på følgende poster i resultatregnskapet:

Eiendomsrelaterte kostnader	Note 9	59	47
Andre driftskostnader	Note 10	77	82
Administrasjonskostnader	Note 11	25	25
Sum		160	154

Antall årsverk	391	374
----------------	-----	-----

Lønn og godtgjørelse til ledende personer

Ledende personer (tall i hele tusen)	År	Fast lønn og godtgjørelse				Total godtgjørelse
		Fast lønn	Honorar	Naturalytelser	Pensjon	
Dag Tangevald-Jensen, Adm. direktør	2021	2 095	-	3	32	2 130
	2020	2 042	-	-	32	2 074
Olav Thon, Styrets formann	2021	-	100	-	-	100
	2020	-	100	-	-	100
Sissel Berdal Haga Thon, Styremedlem	2021	-	130	-	-	130
	2020	-	130	-	-	130
Line Norbye, Styremedlem og leder av revisjonsutvalg	2021	-	130	-	-	130
	2020	-	100	-	-	100
Stig O. Jacobsen, Styremedlem og medlem av revisjonsutvalg	2021	-	130	-	-	130
	2020	-	100	-	-	100
Elisabeth Holvik ¹⁾ , Styremedlem	2021	-	100	-	-	100

¹⁾ Styremedlem fra og med 2. kvartal 2021.

Tabellen viser lønn og godtgjørelse ledende personer har mottatt fra Olav Thon Eiendomsselskap konsernet i det enkelte regnskapsår. Konsernets daglige ledelse ivaretas hovedsakelig gjennom en forretningsføreravtale med søsterselskapet Thon Holding AS (se [note 28](#)). Lønn og godtgjørelse for ledende personer ut over adm. direktør dekkes i sin helhet gjennom forretningsføreravtalens administrasjonshonorar. Adm. direktør har ansettelsesforhold i både Olav Thon Eiendomsselskap ASA og Thon Holding AS.

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

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

Sammenligning av lønn og godtgjørelse de siste fem regnskapsårene

I tabellen under vises utviklingen i lønn og godtgjørelse for ledende personer og styremedlemmer, samt gjennomsnittlig godtgjørelse til øvrige ansatte for de siste fem årene.

	Årlig endring				
	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021
(tall i hele tusen og prosent)					
Lønn og godtgjørelse til ledende personer					
Dag Tangevald-Jensen, Adm. direktør	50 (3 %)	96 (5 %)	82 (4 %)	49 (2 %)	56 (3 %)
Gjennomsnittlig godtgjørelse til ansatte					
Olav Thon Eiendomsselskap ASA ¹	34 (5 %)	12 (2 %)	35 (5 %)	0 (0 %)	0 (0 %)
Olav Thon Eiendomsselskap konsern	21 (3 %)	-3 (0 %)	4 (1 %)	10 (2 %)	10 (2 %)

Honoraret til medlemmer av styret og revisjonsutvalget er uforandret de siste fem årene.

¹⁾ Fra 2020 er det kun administrerende direktør som er ansatt i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Retningslinjer for fastsettelse av lønn og godtgjørelse til ledende personer

Målsetningen med retningslinjene er å legge forholdene til rette for å rekruttere og beholde ledende personer som innehar den kompetanse, kapasitet og kvaliteter som kreves for å nå selskapets mål, iverksette selskapets forretningsstrategi og ivareta selskapets langsiktige interesser og økonomiske bæreevne.

Det overordnede mål for Olav Thon Eiendomsselskaps virksomhet er å oppnå maksimal vekst i egenkapital pr. aksje, slik at aksjonærene i et langsiktig perspektiv oppnår en avkastning som er konkurransedyktig i forhold til sammenlignbare investeringsalternativer. Selskapets strategi er å erverve, eie og å utvikle eiendommer, og det vektlegges at selskapet skal ha en ubetinget sterk finansiell stilling. Selskapet skal utvise samfunnsansvar og arbeide systematisk innenfor områdene menneskerettigheter, arbeidsforhold, miljø, antikorruptjon og sosialt ansvar.

Den enkeltes godtgjørelse og ansettelsesvilkår skal være markedsmessig og konkurransedyktig og reflektere kompetanse, ansvarsområde og prestasjon og derved bidra til å stimulere en resultatorientert kultur. Hovedkomponenten i godtgjørelsen skal være en fast lønn, som reguleres årlig. I tillegg kan det ytes naturalytelser og pensjonsinnskudd, hver ytelseskomponent med verdi inntil to tiendedeler av fast lønn. Oppsigelsestid skal ikke overstige seks måneder, og ved selskapets oppsigelse kan det etter godkjenning av styrets leder avtales et sluttvederlag begrenset til en årslønn. Ansettelsesvilkår knyttet til godtgjørelse gjelder for hele ansettelsesperioden, med mindre annet er avtalt.

Godtgjørelse til administrerende direktør fastsettes av styret, mens godtgjørelse til andre ledende personer fastsettes av administrerende direktør i samråd med styrets leder.

Retningslinjene skal midlertidig kunne fravikes helt eller delvis når det etter styrets vurdering foreligger særlige omstendigheter som gjør dette nødvendig for å ivareta selskapets langsiktige interesse og økonomiske bæreevne eller sikre selskapets levedyktighet.

De nye retningslinjene samstemmer med eksisterende godtgjørelses- og ansettelsesvilkår i selskapet. Styret har ikke mottatt synspunkter fra aksjeeiere på de gjeldende tilsvarende retningslinjene.

Retningslinjene etableres, revideres og gjennomføres av styret og skal godkjennes av generalforsamlingen ved vesentlige endringer og minst hvert fjerde år.

Revisjonshonorar/-tjenester:	2021	2020
(kostnadsførte beløp i hele tusen kroner, ekskl. mva)		
Lovpålagt revisjon	3 349	3 598
Andre attestasjonstjenester	225	81
Skatterådgivning	98	7
Andre tjenester utenfor revisjon	350	181
Sum	4 022	3 867

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

NOTE 9 EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER

	2021	2020
Vedlikeholdskostnader	111	132
Felleskostnader (viderebelastet leietakere)	756	709
Felleskostnader (utleiers andel)	98	88
Andre eiendomsrelaterte kostnader	130	135
Lønnskostnader (se note 8)	59	47
Sum	1 155	1 112

NOTE 10 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

	2021	2020
Leiekostnader	4	4
Varekostnader	37	36
Andre driftskostnader	36	29
Lønnskostnader (se note 8)	77	82
Sum	154	151

NOTE 11 ADMINISTRASJONSKOSTNADER

	2021	2020
Administrasjonshonorarer (se note 28)	137	133
Leiekostnader	1	1
Andre administrasjonskostnader	33	31
Lønnskostnader (se note 8)	25	25
Sum	197	190

NOTE 12 FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER

	2021	2020
Renteinntekter	5	10
Valutagevinst	113	0
Øvrige finansinntekter	0	0
Sum finansinntekter	118	10

Rentekostnader obligasjonslån (regnskapsført til amortisert kost)	160	146
Rentekostnader sertifikatlån (regnskapsført til amortisert kost)	8	19
Rentekostnader derivater (regnskapsført til virkelig verdi)	359	315
Annen rentekostnad (regnskapsført til amortisert kost)	118	197
Rentekostnader ved terminering av renteswap	-	13
Rentekostnader leieforpliktelser (se note 29)	25	26
Valutatap	0	63
Øvrige finanskostnader	29	24
Sum finanskostnader	699	802

Valutaposter

Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta (ført over OCI)	-103	165
Valutakurseffekter bankbeholdninger	-2	4
Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet (ført over OCI)	-	-128
Øvrige valutaposter	115	-66
Sum valutaeffekter	10	-26

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

NOTE 13 VARIGE DRIFTSMIDLER OG EIERBENYTTETE EIENDOMMER

2021	Eierbenyttede eiendommer	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.2021	191	7	303	501
Tilgang	-	-	14	14
Avgang	-	-	-2	-2
Omregningsdifferanser	-	-	-0	-0
Anskaffelseskost per 31.12.2021	191	7	315	513
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2021	-4	-1	-263	-268
Omregningsdifferanser	-	-	0	0
Balanseført verdi per 31.12.2021	187	6	52	245
Årets avskrivninger	-2	-0	-28	-30
Årets nedskrivninger	-	-	-	-
Sum av- og nedskrivninger varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer	-2	-0	-28	-30
Avskrivninger rett til bruk eiendeler, se note 29				-2
Sum av- og nedskrivninger i resultatet				-32
Økonomisk levetid	10–67 år	5–10 år	3–10 år	
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	
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	-	-	-	-
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 29				-2
Sum av- og nedskrivninger i resultatet				-35
Økonomisk levetid	10–67 år	5–10 år	3–10 år	
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

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. Det innhentes jevnlig verddivurderinger av konsernets investeringseiendommer fra to uavhengige rådgivere; Cushman & Wakefield og Newsec, som danner utgangspunkt for verdsettelsen. Eiendommene verdsettes hovedsakelig gjennom diskontering av fremtidige kontantstrømmer, både kontraktsfestede og forventede. Nøkkelfaktorer er løpende inntekter og utgifter ved eiendommen, markedsleie og avkastningskrav. Det legges til grunn 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.

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

Det henvises til [note 31](#) for omtale av koronapandemiens betydning på investeringseiendom.

Avkastningskravet bygges opp på følgende måte:

10 års swaprente
 - inflasjonsforventninger
 + kredittmargin
 + eiendomsrisiko
 = avkastningskrav

Oversikt bevegelser 2021	Næringseiendom	Kjøpesenter	Sum 2021
Virkelig verdi ved inngangen av året	15 448	39 005	54 453
Tilgang:			
-Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	328	531	859
-Tilgang og avgang selskaper/investeringseiendom	-275	-94	-369
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi	957	845	1 802
Valutaeffekter	-	-215	-215
Andre endringer	36	-36	0
Virkelig verdi ved utgangen av året	16 494	40 036	56 530

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

Oversikt bevegelser 2020	Næringseiendom	Kjøpesenter	Sum 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	-5
Virkelig verdi ved utgangen av året	15 448	39 005	54 453

Oversikt input til verdsettelse	2021		2020	
	Næringseiendom	Kjøpesenter	Næringseiendom	Kjøpesenter
Verdsettelsesnivå	3	3	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF	DCF	DCF
Virkelig verdi	16 494	40 036	15 448	39 005
Antall kvadratmeter	375 977	1 298 524	376 138	1 299 919
Faktisk leie per kvm (intervall)	800 - 17 000	550 - 12 000	800 - 17 000	550 - 12 000
Faktisk leie per kvm (snitt)	1 903	1 864	1 893	1 876
Lengde på eksisterende leiekontrakter (intervall)	1 - 15 år	1 - 10 år	1 - 15 år	1 - 10 år
Gjenværende lengde på eksisterende leiekontrakter (snitt)	5,2 år	4,1 år	5,0 år	4,0 år
Markedsleie per kvm (intervall)	800 - 17 000	550 - 12 000	800 - 17 000	550 - 12 000
Markedsleie per kvm (snitt)	2 013	1 952	1 992	1 969
Forventet prisstigning	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Faktisk ledighet	3,3 %	3,8 %	2,7 %	4,3 %
Avkastningskrav (intervall)	3,0 % - 7,9 %	4,5 % - 8,0 %	3,16 % - 9,15 %	5,10 % - 9,05 %
Avkastningskrav (snitt)	4,1 %	5,3 %	4,3 %	5,5 %

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

	2021	2020
Kostpris 31.12.	32 577	32 327
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.	-5 845	-5 251
Bokført verdi etter historisk kost 31.12.	26 732	27 076

Balanseført verdi av investeringseiendom som er pantsatt som sikkerhet for gjeld (se [note 24](#)): 29 213 36 575

Oppbyggingen av det gjennomsnittlige avkastningskravet for hovedsegmentene:

	2021		2020	
	Næringseiendom	Kjøpesentereiendom	Næringseiendom	Kjøpesentereiendom
10 års swaprente pr. 31.12.	1,9 %	1,9 %	1,0 %	1,0 %
Inflasjonsforventning	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Kredittmarginer	1,6 %	1,6 %	1,7 %	1,7 %
Eiendomsrisiko	2,6 %	3,8 %	3,7 %	4,9 %
Avkastningskrav	4,08 %	5,34 %	4,31 %	5,54 %

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

Estimerte verdier på investeringseiendom som følge av endring i avkastningskrav og/eller markedsleie:

Avkastningskrav	Leienivå		
	- 10 %	Uendret	+ 10 %
- 1,0 %-poeng	63 602	70 605	77 609
- 0,5 %-poeng	56 560	62 781	69 002
Uendret	50 934	56 530	62 125
+ 0,5 %-poeng	46 335	51 420	56 505
+ 1,0 %-poeng	42 506	47 165	51 824

NOTE 15 FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

	2021	2020
Lån til felleskontrollerte virksomheter	323	362
Andre fordringer	122	78
Sum	445	440

NOTE 16 KUNDEFORDRINGER, KONTRAKTSFORPLIKTELSE OG ANDRE FORDRINGER

	2021	2020
Kundefordringer	865	795
Andre kortsiktige fordringer	170	149
Sum	1 035	944
Avsetning til forventet kredittap	-42	-39
Sum	992	905

Aldersfordelte kundefordringer

Ikke forfalt	761	676
0-30	43	59
31-60	17	17
61-90	-	4
Over 90 dager	43	39
Sum	865	795

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 31.12.2021.

NOTE 17 BANKINNSKUD OG KONTANTER

	2021	2020
Kontanter og bankinnskudd	447	484
Bundne midler	1	0
Sum	448	484

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

NOTE 18 FINANSIELL RISIKOSTYRING

FINANSIELLE RISIKOFAKTORER

Konsernets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: kreditt risiko, 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.

Kreditt risiko

Kreditt risiko 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 økte i 2020 avsetningen til tap som følge av usikkerhet rundt konsernets leietakere som er betydelig rammet av koronapandemien. I 2021 er avsetningen til tap på krav holdt uendret gjennom året. Konsernet vurderer at det i første halvdel av 2022 fortsatt er noe usikkerhet knyttet til utviklingen for noen av konsernets leietakere, men usikkerheten er redusert gjennom 2021. Realiserte tap har ikke økt vesentlig gjennom året, og konsernet vurderer at oppnådde leieinntekter i 2021 og utviklingen av pandemien tilsier at betalingsevnen til leietakerne totalt sett vil opprettholdes. De senere år har husleietap utgjort under 0,5 % av konsernets leieinntekter. Kreditt risiko 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 kreditttrammer i store nordiske finansinstitusjoner og en betydelig portefølje av ubelånte eiendommer. Styret har fastsatt målsettinger for konsernets likviditetsreserver som både skal sikre finansiell handlefrihet til å kunne utnytte investeringsmuligheter raskt, og 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 24](#). Konsernets målsetting er at likviditetsreserven skal være 100 % av gjeldsforfall de neste 12 måneder. Per 31.12.2021 utgjør likviditetsreserven 240 % av gjeldsforfall de neste 12 måneder.

Det foreligger finansielle covenantskrav (låneforutsetninger) i noen av konsernets banklåneavtaler knyttet til egenkapitalandel, rentedekningsgrad og belåningsgrad. Per 31. desember 2021 oppfyller 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 også vurdert at det er svært 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 gjennomsnittlig rentebinding på hele gjeldsporteføljen skal være minimum 3,0 år. Per 31.12.2021 var gjenværende løpetid 3,9 år. Rentebesikringen i konsernet foretas i hovedsak ved bruk av finansielle instrumenter på porteføljenivå. Per 31.12.2021 utgjorde andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) 57 %, og gjenværende løpetid på porteføljen av renteinstrumenter 6,8 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 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

Sensitivitet

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

	Sensitivitet rentekostnader (før økonomisk sikring) 3 mnd. NIBOR/STIBOR		Sensitivitet løpende rentekostnader derivater 3 mnd. NIBOR/STIBOR		Sensitivitet netto rentekostnader (hensyntatt økonomisk sikring) 3 mnd. NIBOR/STIBOR	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Balanseført verdi	20 114	21 003	-988	-1 748	20 114	21 003
Fastrenteandel					57 %	55 %
Endring basispunkter						
+25	-50	-53	29	29	-21	-24
+50	-101	-106	58	58	-43	-48
+100	-201	-212	115	115	-86	-97
+200	-402	-424	231	231	-171	-193

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

	Sensitivitet rentekostnader (før økonomisk sikring) 3 mnd. NIBOR/STIBOR		Sensitivitet virkelig verdi derivater 5 års swaprenter		Sum resultat effekt	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Balanseført verdi	20 114	21 003	-988	-1 748	20 114	21 003
Fastrenteandel	57 %	55 %				
Endring basispunkter						
+25	-50	-53	159	220	109	167
+50	-101	-106	316	440	216	334
+100	-201	-212	623	880	422	668
+200	-402	-424	1 209	1 760	806	1 336

Valutarisiko

Konsernet har økonomisk risiko knyttet til omregning av svenske datterselskaper til presentasjonsvaluta. Konsernet valgte å avvikle sikringsbøker på investeringer i utenlandske datterselskaper fra og med 3. kvartal 2020. Sensitiviteten på netto eksponering i valuta er ikke vurdert betydelig for konsernet.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

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 starttidspunkt.

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.

	2021	2020
Virkelig verdi 01.01.	-1 748	-1 328
Netto endring ved trinnvise oppkjøp	-	14
Effekt terminering renteswapopsjon	-44	-
Virkelig verdi 31.12.	-988	-1 748
Verdiendring i året	716	-407

Under følger et sammendrag over konsernets renteswapavtaler.

Instrumenter per 31.12.2021	Utløpsår	Kontraktbeløp (hovedstol)	Snittrente
Renteswapavtaler			
Betaler fast – mottar flytende:			
	2024	400	4,69 %
	2024	500	1,58 % ¹⁾
	2025	3 325	3,88 %
	2025	500	0,89 % ¹⁾
	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 %
	2025	1 400	2,03 %
	2027	500	2,33 %
Forward renteswapavtaler			
Betaler fast - mottar flytende:			
	2024–2028	500	0,37 % ¹⁾
	2025–2028	500	1,58 %
	2025–2029	1 000	1,48 %
	2025–2030	500	1,99 %
	2026–2031	500	1,67 %
	2034–2041	500	1,62 %
	2035–2041	400	1,37 %
	2036–2041	500	1,58 %

Sum markedsverdi konsern

-988

¹⁾ Svenske kroner (SEK)

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

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 % ¹
	2025	3 325	3,88 %
	2025	500	0,89 % ¹
	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 % ¹
	2025–2028	500	1,58 %
	2025–2029	500	0,94 %
	2026–2031	500	1,67 %
Renteswapopsjoner (utstedte salgsoptionsjoner)			
Betaler fast - mottar flytende:			
	2021–2025	500	4,00 %
Sum markedsverdi konsern			-1 748

¹⁾ 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, dempe konsernets finansielle risiko og å sikre finansiell handlefrihet. Et bærende element er målsettingen om å opprettholde en solid finansiell posisjon, kjennetegnet ved en høy egenkapitalandel og betydelige langsiktige likviditetsreserver. Et sentralt nøkkeltall er gjeldsgrad, definert som netto rentebærende gjeld dividert på 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.

	2021	2020
Rentebærende gjeld	20 114	21 003
Bankinnskudd	-448	-484
Netto rentebærende gjeld	19 666	20 519
Egenkapital tilordnet aksjonærer i morselskapet	30 907	27 752
Sum egenkapital og netto rentebærende gjeld	50 573	48 271
Gjeldsgrad	39 %	43 %

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

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 verdsettelses-hierarkiet for finansielle instrumenter som måles til virkelig verdi. Tabellen viser også balanseførte verdier og virkelig verdi for konsernets finansielle instrumenter.

	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Finansielle instrumenter til amortisert kost	Sum balanseført verdi	Sum virkelig verdi	Verdsettelses nivå
31.12.2021					
Eiendeler					
Finansielle anleggsmidler		445	445	445	3
Kundefordringer og andre fordringer		992	992	992	3
Bankinnskudd og kontanter		448	448	448	3
Sum finansielle eiendeler	-	1 885	1 885	1 885	
Forpliktelser					
Obligasjonslån		11 798	11 798	11 774	1
Sertifikatlån		1 725	1 725	1 724	3
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 592	6 592	6 592	3
Leverandørgjeld og annen gjeld		1 514	1 514	1 514	3
Renteswaper (Derivater)	988		988	988	2
Sum finansielle forpliktelser	988	21 628	22 616	22 591	
Verdsettelsesnivå 1 (netto)			-		
Verdsettelsesnivå 2 (netto)	-988		-988		
Verdsettelsesnivå 3 (netto)		-19 743	-19 743		
31.12.2020					
Eiendeler					
Finansielle anleggsmidler		440	440	440	3
Kundefordringer og andre fordringer		905	905	905	3
Bankinnskudd og kontanter		484	484	484	3
Sum finansielle eiendeler	-	1 829	1 829	1 829	
Forpliktelser					
Obligasjonslån		9 988	9 988	10 027	1
Sertifikatlån		926	926	926	3
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 088	10 088	10 088	3
Leverandørgjeld og annen gjeld		1 417	1 417	1 417	3
Renteswaper (Derivater)	1 748		1 748	1 748	2
Sum finansielle forpliktelser	1 748	22 420	24 168	24 207	
Verdsettelsesnivå 1 (netto)			-		
Verdsettelsesnivå 2 (netto)	-1 748		-1 748		
Verdsettelsesnivå 3 (netto)		-20 591	-20 591		

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

Virkelig verdihierarkiet

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

Nivå 1: Bruk av noterte priser i aktive markeder.

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

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

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

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

Virkelig verdi av finansielle instrumenter målt til virkelig verdi i balansen

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

Virkelig verdi av finansielle instrumenter målt til amortisert kost i balansen

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

	2021			2020		
	Kortsiktig gjeld	Langsiktig gjeld	Sum	Kortsiktig gjeld	Langsiktig gjeld	Sum
Obligasjonslån	1 583	10 215	11 798	3 980	6 008	9 988
Sertifikatlån	1 725	-	1 725	926	-	926
Gjeld til kredittinstitusjoner	27	6 565	6 592	627	9 461	10 088
Sum rentebærende gjeld¹⁾	3 335	16 780	20 114	5 533	15 470	21 003
Virkelig verdi renteswapavtaler (note 19)	299	689	988	383	1 365	1 748
Leverandørgjeld	137	-	137	122	-	122
Leieforpliktelse (note 29)	9	-	9	9	-	9
Påløpte renter	31	-	31	28	-	28
Skyldige offentlige avgifter	115	-	115	83	-	83
Mottatt ikke opptjent leieinntekt	1 022	-	1 022	940	-	940
Annen gjeld	177	22	199	195	41	236
Sum ikke rentebærende gjeld	1 790	712	2 502	1 759	1 406	3 166

¹⁾ Vektet gjennomsnittlig rente per balansedag for konsernets rentebærende gjeld er 3,16 % (3,06), korrigert for inngåtte renteavtaler. Vektet gjennomsnittlig renteperiode er 3,9 år (3,6).

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

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

NOTE 23 AVSTEMMING AV FORPLIKTELSER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER

	Langsiktig gjeld			Kortsiktig gjeld			
	Obligasjonslån	Gjeld til kredittinstitusjoner	Leieforpliktelser (note 29)	Sertifikatlån	Obligasjonslån	Gjeld til kredittinstitusjoner	Sum
Forpliktelser 01.01.2020	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 ¹
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-	-3 795	-	-5 461	-1 842	-	-11 099 ¹
Økning av leieforpliktelser	-	-	-	-	-	-	-
Nedbetaling leieforpliktelser	-	-	-13	-	-	-	-13 ¹
Reklassifisering	-4 608	813	-	-	4 608	-813	-
Valutakurseffekter og annet	228	35	-	101	-	-	364
Forpliktelser 31.12.2020 (note 22)	6 008	9 461	347	926	3 980	627	21 350
Opptak av rentebærende gjeld	5 550	2 850	-	6 150	-	-	14 550 ¹
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-	-6 302	-	-5 300	-3 643	-	-15 245 ¹
Økning av leieforpliktelser	-	-	4	-	-	-	4
Nedbetaling leieforpliktelser	-	-	-11	-	-	-	-11 ¹
Reklassifisering	-1 246	600	-	-	1 246	-600	-
Valutakurseffekter og annet	-98	-45	-	-51	-	-	-194
Forpliktelser 31.12.2021 (note 22)	10 215	6 565	341	1 725	1 583	27	20 455

¹⁾ Avstembart mot kontantstrømoppstillingen under finansieringsaktiviteter.

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

NOTE 24 FORFALLSSTRUKTUR FINANSIELLE FORPLIKTELSER

Oversikt over forfallsstrukturen for konsernets finansielle forpliktelser, basert på gjenværende kontraktsregulerte forfall. Tabellen viser nominelle kontantstrømmer inkludert renter.

31.12.2021	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	Sum
Obligasjonslån	1 949	2 540	1 762	2 587	1 406	2 962	13 206
Sertifikatlån	1 728	-	-	-	-	-	1 728
Gjeld til kredittinstitusjoner	245	1 495	3 014	2 224	34	236	7 249
Leverandørgjeld og annen gjeld	1 492	-	-	-	-	22	1 514
Rentebytteavtaler (se note 19)	299	213	182	155	59	80	988
Sum	5 712	4 248	4 958	4 966	1 500	3 301	24 685
31.12.2020	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	Sum
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	7 842	3 960	6 408	2 416	3 331	1 830	25 786

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 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

Pantstillelser og garantier mv.

	2021	2020
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:		
Obligasjonslån	1 680	4 573
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 592	10 088
Sertifikatlån	-	-
Sum	8 272	14 661
Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler:		
Investeringseiendom	29 213	36 575

NOTE 25 SKATT

Utsatt skatt

Utsatt skatt nettoføres når konsernet har en juridisk rett til motregning, og dersom den utsatte skatten er til samme skattemyndighet. Følgende beløp er balanseført etter nettoføringen som nevnt over:

	2021	2020
Utsatt skatt	7 493	7 138
Utsatt skattefordel	0	326
Netto utsatt skatt	7 493	6 811
Endring i balanseført utsatt skatt:		
Balanseført verdi 01.01.	6 811	6 957
Resultatført i perioden	736	-89
Skatt ikke ført mot resultatet ¹	-55	-23
Tilgang og avgang datterselskaper	-	-5
Resultatført i utvidet resultat	-	-28
Balanseført verdi 31.12.	7 493	6 811

¹ Skatt ikke ført over resultatet består av valutaeffekter og justering av IB utsatt skatt på 46 millioner kroner mellom avlagt regnskap og ligningspapirer for et datterselskap i 2020. Justeringen har ingen resultateffekt.

Endring i balanseført netto utsatt skatt:

	Anleggs- midler	Virkelig verdi/ gevinster	Finansielle instrumenter	Omløps- midler	Avsetning for forpliktelser	Fremførbart underskudd	Sum
01.01.2020	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	-	-	-	0	-	-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
Resultatført i perioden	190	397	110	6	28	6	736
Skatt ikke ført mot resultatet	-55	-	-	-	-	-	-55
Tilgang og avgang datterselskaper	-	-	-	-	-	-	-
Resultatført i utvidet resultat	-	-	-	-	-	-	-
31.12.2021	2 056	5 569	-233	14	90	-2	7 493

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

Midlertidige forskjeller som ikke inngår i grunnlaget for beregning av utsatt skatt	2021	2020
Balanseført verdi 01.01.	2 253	2 460
Oppkjøp	-	23
Andre forskjeller	303	-230
Balanseført verdi 31.12.	2 556	2 253

Årets skattekostnad:	2021	2020
Betalbar skatt	208	170
Endring i utsatt skatt	736	-89
Årets totale skattekostnad	944	81

Anvendt skattesats 22 %

Avstemming mellom skattekostnad og regnskapsmessig overskudd	2021	2020
Resultat før skattekostnad	4 767	338
Regnskapsmessig resultat multiplisert med nominell skattesats 22 %	1 049	74
Justert skattesats Sverige	1	-5
Skatt på resultat av andeler i tilknyttede og felleskontrollerte virksomheter	-62	5
Skatt på andre endringer ¹⁾	-43	6
Bokført skattekostnad	945	81

Effektiv skattesats	19,81 %	23,96 %
---------------------	---------	---------

¹⁾ I 2. kvartal ble det solgt aksjer i datter som eide en eiendom. I konsernet har det vært avsatt utsatt skatt på 60 millioner kroner som knytter seg til verdiendringer på eiendommen. Salget er gjennomført som et aksjesalg, og har derfor ikke utløst skattemessig gevinst. Siden eiendommen er overført til et datterselskap som ledd i salgstransaksjonen, og eiendommen er datterselskapets eneste eiendel, er tidligere avsatt utsatt skatt resultatført som en del av skattekostnad.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

NOTE 26 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 17.06.2022 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 31.12.2021 ingen egne aksjer.

Styret har videre frem til 17.06.2022 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 31.12.2021.

	2021	2020
Aksjekapital 01.01.	103 623 171	106 445 320
Endring i aksjekapitalen i året	-	-2 822 149
Aksjekapital 31.12.	103 623 171	103 623 171

Transaksjoner egne aksjer

Inngående beholdning 01.01.	-	2 822 149
Kjøp av egne aksjer i perioden	-	-
Sletting av egne aksjer i perioden	-	-2 822 149
Sum egne aksjer 31.12.²	-	-

Aksjonærene i selskapet per 31.12.	Antall aksjer 2021	Antall aksjer 2020
Olav Thon Gruppen AS ¹	76 532 950	76 532 950
Folketrygdfondet	2 479 288	2 824 288
VPF Nordea Norge Verdi	2 297 769	2 621 460
MP Pensjon	1 862 556	2 297 769
Otto Olsen Invest AS	1 036 484	1 036 484
Øvrige eiere	19 414 124	18 310 220
Sum	103 623 171	103 623 171

Aksjer eiet av styremedlemmer og daglig leder per 31.12.2021

	Antall aksjer
Line Norbye (styremedlem) ¹	781 343
Olav Thon (styrets formann) ¹	70 930
Sissel Berdal Haga (styremedlem) ¹	70 930
Ole-Christian Hallerud (varamedlem/konst. adm. direktør)	250
Dag Tangevald-Jensen (adm. direktør)	2 300

¹ Aksjeinnehav inkluderer aksjer eid av nærstående.

² Sletting av selskapets egne aksjer er gjennomført den 30. januar 2020.

Utbytte:

Styret vil foreslå for selskapets ordinære generalforsamling at det utbetales utbytte for 2021 med 6,50 kroner per aksje.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

NOTE 27 RESULTAT PER AKSJE

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

	2021	2020
Utstedte ordinære aksjer per 01.01.	103 623 171	103 623 171
Aksjeemisjon	-	-
Egne aksjer	-	-
Utstedte ordinære aksjer pr 31.12.	103 623 171	103 623 171
Veid gjennomsnittlig antall aksjer	103 623 171	103 623 171
Resultat tilordnet aksjonærene	3 770	315
Resultat per aksje (i hele kroner)	36,38	3,04

NOTE 28 NÆRSTÅENDE PARTER

Olav Thon Stiftelsen eier indirekte 73,86 % av selskapets aksjekapital 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 almennyttige 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 2021 utgjorde totalt honorar kr 128,2 millioner kroner (126). 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 2021 kr 81,9 millioner kroner (86,9).

Under følger en tabell som viser hvordan konsernets resultat og balanse påvirkes av transaksjoner med felleskontrollerte og tilknyttede selskaper:

Transaksjoner prises på basis av armlengdes avstand.

		2021	2020
Inntekter:	Felleskontrollerte virksomheter	41	37
	Tilknyttede selskaper	-	-
	Sum	41	37
Kostnader:	Felleskontrollerte virksomheter	-	2
	Tilknyttede selskaper	-	-
	Sum	-	2
Fordringer:	Felleskontrollerte virksomheter	292	334
	Tilknyttede selskaper	-	-
	Sum	292	334
Gjeld:	Felleskontrollerte virksomheter	4	2
	Tilknyttede selskaper	1	0
	Sum	5	3

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

NOTE 29 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 12 millioner kroner (12).

Bevegelse rett til bruk eiendel	Lokaler kjøpesenter	Parkering	Tomt	Øvrige leieavtaler	Sum
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
Avskrivninger og verdiendringer	-7	-3	-1	-2	-13
Tilgang	2	-	1	0	3
Øvrige justeringer	-	-	-	-	-
Balanse 31.12.2021	248	19	64	6	337

Leieforpliktelser	2021	2020
-------------------	------	------

Forfallsanalyse - kontraktuelle forpliktelser på udiskontert kontantstrøm

Innen 1 år	34	34
Mellom 1 til 5 år	131	132
Mer enn 5 år	2 265	2 270
Sum udiskontert leieforpliktelse per 31.12.	2 430	2 436

Leieforpliktelse inkludert i balansen per 31.12.	350	356
Kortsiktig	9	9
Langsiktig	341	347

Beløp innregnet i resultatregnskapet

Renter på leieforpliktelsen	25	26
Avskrivning og verdiendring bruksretteieendeler	13	14
Gevinst og tap knyttet til termineringer, nedskrivninger og andre endringer	-	-1
Variable leiebetalinger som ikke er inkludert i beregningen av leieforpliktelsen	3	4

Tilleggsinformasjon

Diskontert leieforpliktelse for forlengelsesopsjoner hvor utøvelse ikke er rimelig sikker	20	19
Vektet gjennomsnittlig marginal lånerente per 31.12.	7,50 %	7,47 %
Sum kontantstrøm betalt for leieavtaler	34	34

Leieavtaler hvor konsernet er utleier

Konsernet har inngått avtaler for utleie av fast eiendom. Kontraktene har i gjennomsnitt en leieperiode på 5,5 år (4,5). Kjøpesenter har et gjennomsnitt på 5 år (4,2), mens næring har et gjennomsnitt på 6,5 år (5,2).

Konsernet har kun operasjonelle leieavtaler i sin portefølje.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

Forfallsanalyse - minimumsinntekt for leieavtaler på udiskontert kontantstrøm

	2021		2020	
	Kjøpesenter	Næring	Kjøpesenter	Næring
Innen 1 år	263	59	178	73
1-2 år	405	96	365	91
2-3 år	389	134	409	120
3-4 år	305	106	332	83
4-5 år	290	76	272	95
mer enn 5 år	605	373	558	320
Sum	2 258	844	2 113	782

Variable leiebetalinger som ikke avhenger av en indeks eller en rentesats utgjør 127 millioner kroner (122) i 2021.

NOTE 30 BETINGEDE FORPLIKTELSER

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

NOTE 31 VESENTLIGE REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNMESSIGE VURDERINGER

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

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

Markedet for næringseiendom utviklet seg godt i 2021, med en høy etterspørsel etter næringseiendom som investeringsobjekt. I 2021 har markedets avkastningskrav for de fleste eiendomssegmenter blitt redusert. Den positive omsetningsutviklingen for leietakere i kjøpesentrene har virket risikoreduserende for dette eiendomssegmentet, men det foreligger noe usikkerhet knyttet til leietakernes økonomi innenfor noen bransjer.

Koronapandemiens langsiktige effekt på leienivået er fremdeles noe usikker, men utviklingen i 2021 var stabil. Konsernet har lagt til grunn en forutsetning om at Koronapandemien avtar gradvis gjennom 2022, og at samfunnet langt på vei vil normaliseres i løpet av de første månedene av 2022. Estimater for det langsiktige leienivået er derfor ikke endret som følge av pandemien. For å reflektere redusert risiko er gjennomsnittlig avkastningskrav på den totale eiendomsporteføljen gjennom 2021 redusert fra 5,19 % til 4,97 %.

Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

KONSERN

ALTERNATIVE RESULTATMÅL

(Beløp i MNOK)

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 skatt både i konsernets regnskap og i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper. Disse resultatpostene vurderes å være mer eksogent bestemt enn de øvrige resultatpostene.

	2021	2020
Verdiendring investeringseiendommer i resultatregnskapet	1 802	-909
Verdiendring rett til bruk eiendeler i resultatregnskapet	-12	-12
Verdiendring investeringseiendommer i felleskontrollerte virksomheter	129	-175
Verdiendring investeringseiendommer i tilknyttede selskaper	-5	-24
Verdiendring finansielle instrumenter i resultatregnskapet	716	-407
Verdiendring finansielle instrumenter felleskontrollerte virksomheter	17	-20
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	2 647	-1 548

2. Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta

Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta vurderes å gi leserne en bedre forståelse av konsernets operative driftsutvikling.

	2021	2020
Resultat før skattekostnad	4 767	338
Skattekostnad i felleskontrollerte virksomheter	54	-16
Skattekostnad i tilknyttede selskaper	7	4
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-2 647	1 548
Valutagevinst	-113	-0
Valutatap	-0	63
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	2 068	1 936

3. Egenkapitalandel

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

	2021	2020
Sum egenkapital	31 342	28 136
Sum egenkapital og gjeld	62 000	59 958
Egenkapitalandel	51 %	47 %

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 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

4. Langsiktig substansverdi og egenkapital 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.

	2021	2020
Majoritetens andel av egenkapital	30 906	27 752
Utsatt skatt, eksklusiv utsatt skatt knyttet til omløpsmidler	7 493	7 120
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 %	-2 043	-1 942
Langsiktig substansverdi	36 355	32 930
Antall aksjer (egne aksjer ikke medregnet)	103 623 171	103 623 171
Langsiktig substansverdi per aksje i NOK	351	318
Egenkapital per aksje	298	268

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.

	2021	2020
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	1 684	1 373
Kostnadsførte / betalte renter	3	-29
Betalte skatter	-169	-251
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter	-147	-57
Netto kontantstrøm fra drift	1 997	1 710

6. Likviditetsreserver

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

	2021	2020
Utrukne kommitterte lånefasiliteter	7 766	6 742
Bankinnskudd og kontanter	448	484
Likviditetsreserver	8 214	7 226

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.

	2021	2020
Sertifikatlån	1 725	926
Obligasjonslån	1 583	3 980
Gjeld til kredittinstitusjoner	27	627
Avdrag neste 12 mnd.	3 335	5 533

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

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 konsernets belåningsgrad.

	2021	2020
Obligasjonslån, langsiktig	10 215	6 008
Obligasjonslån, kortsiktig	1 583	3 980
Sertifikatlån, kortsiktig	1 725	926
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	6 565	9 461
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	27	627
Rentebærende gjeld¹	20 114	21 003
Bankinnskudd og kontanter	-448	-484
Netto rentebærende gjeld	19 666	20 519
Markedsverdi eiendommer	56 734	54 656
Belåningsgrad	35 %	38 %
¹⁾ Usikret del av rentebærende gjeld (gjeld hvor konsernet ikke har stilt sikkerhet)	11 843	6 341

9. Rente per balansedag

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

	2021	2020
Annualiserte rentekostnader på rentebærende gjeld per balansedag	330	269
Annualiserte rentekostnader på løpende renteswapavtaler per balansedag	306	373
Annualiserte rentekostnader per balansedag	635	643
Rentebærende gjeld	20 114	21 003
Rente per balansedag	3,16 %	3,06 %

10. Netto investeringer

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

	2021	2020
Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	859	706
Kjøp av selskaper	-369	269
Kjøp av driftsmidler (kjøp og salg)	12	15
Andre investeringer (kjøp og salg)	57	-76
Netto investeringer	559	914

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

11. Markedsverdi eiendommer

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

	2021	2020
Markedsverdi Investeringseiendommer	56 530	54 453
Markedsverdi Eierbenyttede eiendommer	205	203
Markedsverdi eiendommer	56 734	54 656

I tillegg eier konsernet eiendommer gjennom felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper:

Markedsverdi eiendommer felleskontrollerte virksomheter (konsernets andel)	3 563	3 401
Markedsverdi eiendommer tilknyttede selskaper (konsernets andel)	858	859

12. Annualisert leieinntektsnivå

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

	2021	2020
Annualisert markedsleie utleide lokaler	3 150	3 122
Annualisert markedsleie ledige lokaler	120	128
Annualisert leieinntektsnivå	3 270	3 250

I tillegg eier konsernet eiendommer gjennom felleskontrollerte virksomheter (FKV) og tilknyttede selskaper (TS):

Annualisert markedsleie utleide lokaler FKV/TS (konsernets andel)	271	263
Annualisert markedsleie ledige lokaler FKV/TS (konsernets andel)	14	12
Annualisert leieinntektsnivå FKV/TS (konsernets andel)	285	275

Sum annualisert leieinntektsnivå	3 555	3 525
---	--------------	--------------

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.

	2021	2020
Annualisert leieinntektsnivå	3 270	3 250
Gårdeierkostnader	477	432
Annualisert netto leieinntektsnivå	2 793	2 818

Markedsverdi eiendommer	56 734	54 656
Justering markedsverdi for tomter o.a.	572	385
Markedsverdi eiendommer etter justering	56 163	54 271

Avkastningskrav (netto yield)	4,97 %	5,19 %
--------------------------------------	---------------	---------------

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84



FORNYELSE

I tillegg til de større eiendomsprosjektene som er listet opp på olt.no/Virksomheten/Prosjekter/ 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.

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 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA OPPSTILLING TOTALRESULTAT

	Note	2021	2020
(Beløp i tusen kroner)			
Andre driftsinntekter		66	-10
Driftsinntekter		66	-10
Varekostnad		-64	0
Lønnskostnader	1	-3 467	-3 197
Andre driftskostnader	1,2,3	-4 501	-3 787
Driftskostnader		-8 032	-6 984
Driftsresultat		-7 966	-6 993
Finansinntekter	4	2 411 168	3 176 400
Finanskostnader	4	-953 484	-1 179 728
Verdiendring finansielle instrumenter	5,6	15 036	-297 078
Netto finansposter		1 472 719	1 699 594
Resultat før skatter		1 464 753	1 692 600
Skattekostnad	7	-145 205	129 986
Resultat		1 319 548	1 822 586
Disponering av årets resultat:			
Avsatt til utbytte	8	673 551	0
Overført annen egenkapital	8	645 997	1 822 586
Sum disponeringer og overføringer		1 319 548	1 822 586

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA

OPPSTILLING FINANSIELL STILLING

	Note	31.12.2021	31.12.2020
(Beløp i tusen kroner)			
EIENDELER			
Utsatt skattefordel	<u>7</u>	25 424	83 682
Investeringer i datterselskaper og felleskontrollerte virksomheter	<u>9</u>	14 359 069	14 037 176
Langsiktig fordring/gjeld til konsernselskaper		2 725 500	5 730 000
Andre finansielle anleggsmidler	<u>10</u>	259 146	298 038
Anleggsmidler		17 369 140	20 148 896
Kundefordringer og andre fordringer	<u>11</u>	5 268 191	3 162 932
Bankinnskudd, kontanter og lignende		170 638	257 539
Omløpsmidler		5 438 829	3 420 471
Sum eiendeler		22 807 969	23 569 367
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	<u>12</u>	103 623	103 623
Overkurs		318 361	318 361
Annen egenkapital		2 405 047	2 277 166
Sum egenkapital	<u>8</u>	2 827 032	2 699 150
Pensjonsforpliktelser	<u>1</u>	870	870
Annen langsiktig gjeld	<u>6,13,14</u>	17 133 563	18 992 300
Sum langsiktig gjeld		17 134 433	18 993 170
Betalbar skatt	<u>7</u>	880	54 185
Annen kortsiktig gjeld	<u>15</u>	2 845 624	1 822 862
Sum kortsiktig gjeld		2 846 504	1 877 047
Sum gjeld		19 980 937	20 870 217
Sum egenkapital og gjeld		22 807 969	23 569 367

Oslo 23. mars 2022
Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Olav Thon (styrets formann)

Stig O. Jacobsen

Sissel Berdal Haga Thon

Line Norbye

Elisabeth Holvik

Ole-Christian Hallerud
(konst. 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 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

OLAV THON EIENDOMSELSKAP ASA

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	2021	2020
(Beløp i tusen kroner)		
Resultat før skattekostnad	1 464 753	1 692 600
Betalte skatter	-48 072	-56 713
Gevinst/tap anleggsmidler	-266 073	0
Nedskrivning	0	20
Gevist/tap valuta	-113 047	191 126
Urealisert verdiendring opsjoner	-73 563	269 294
Avskrivning renteswap	-71 584	-113 004
Periodiserte lånekostnader	14 335	1 581
Endring i kundefordringer	-26	186 111
Endring i leverandørgjeld	436	-34 240
Endring i pensjonsforpliktelser	0	-120
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningposter	1 037 416	-6 208 148
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	1 944 576	-4 071 492
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	271 000	277
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	0	-49 305
Innbetalinger tilknyttet andre investeringer	3 162 538	217 000
Utbetalinger tilknyttet andre investeringer	-100 146	-199 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	3 333 392	-31 028
Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld	6 303 600	4 620 020
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-7 900 425	-3 877 800
Innbetaling ved opptak av kortsiktig gjeld	4 262 510	3 970 460
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-3 395 110	-5 381 793
Reduksjon av konsernkonto bank	0	4 711 670
Økning av konsernkonto bank	-4 580 274	0
Innbetalinger av konsernbidrag	550 000	0
Utbetalinger av utbytte	-518 116	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-5 277 816	4 042 557
Netto endring i kontanter og bankinnskudd	153	-59 964
Kontanter og bankinnskudd per 01.01.	257 539	187 434
Valutagevinst/-tap bankinnskudd	-87 053	130 069
Kontanter og bankinnskudd per 31.12.	170 638	257 539

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

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 næringsseidommer og kjøpesenter gjennom operativ drift i datterselskaper.

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Valuta

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

Inntektsføring

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

Driftsinntekter består av viderebelasting av kostnader, hvor motposten er varekostnad.

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.

Kontanter

Kontanter inkluderer kontanter i kasse og bankbeholdning.

Fordringer

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

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

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

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 skattetrekkforpliktelse 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

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

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

INNHoldSFORTEGNELSE

Note 1	Lønnskostnader, godtgjørelser mv.	74
Note 2	Andre driftskostnader	76
Note 3	Nærstående parter	76
Note 4	Finansinntekter og finanskostnader	76
Note 5	Finansiell risikostyring	77
Note 6	Finansielle instrumenter (derivater)	77
Note 7	Skatt	78
Note 8	Egenkapital	78
Note 9	Datterselskaper (DS) og felleskontrollerte virksomheter (FKV)	79
Note 10	Andre finansielle anleggsmidler	79
Note 11	Kundefordringer og andre fordringer	80
Note 12	Aksjekapital og aksjonærinformasjon	80
Note 13	Langsiktig gjeld	81
Note 14	Sikringsbokføring - Renteswapavtaler	82
Note 15	Kortsiktig gjeld	83

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

NOTE 1 LØNSKOSTNADER, GODTGJØRELSE MV.

	2021	2020
Lønnskostnader	2 717	2 635
Arbeidsgiveravgift	386	334
Pensjonskostnader	364	228
Sum	3 467	3 197

Gjennomsnittlig antall årsverk i selskapet er 1.

Lønn og godtgjørelse til ledende personer

Ledende personer (tall i hele tusen)	År	Fast lønn og godtgjørelse				Total godtgjørelse
		Fast lønn	Honorar	Naturalytelser	Pensjon	
Dag Tangevald-Jensen, Adm. direktør	2021	2095	-	3	32	2130
	2020	2042	-	-	32	2074
Olav Thon, Styrets formann	2021	-	100	-	-	100
	2020	-	100	-	-	100
Sissel Berdal Haga Thon, Styremedlem	2021	-	130	-	-	130
	2020	-	130	-	-	130
Line Norbye, Styremedlem og leder av revisjonsutvalg	2021	-	130	-	-	130
	2020	-	100	-	-	100
Stig O. Jacobsen, Styremedlem og medlem av revisjonsutvalg	2021	-	130	-	-	130
	2020	-	100	-	-	100
Elisabeth Holvik ¹ , Styremedlem	2021	-	100	-	-	100

¹ Styremedlem fra og med 2. kvartal 2021.

Tabellen viser lønn og godtgjørelse ledende personer har mottatt fra Olav Thon Eiendomsselskap konsernet i det enkelte regnskapsår. Konsernets daglige ledelse ivaretas hovedsakelig gjennom en forretningsføreravtale med søsterselskapet Thon Holding AS (se [note 3](#)). Lønn og godtgjørelse for ledende personer ut over adm. direktør dekkes i sin helhet gjennom forretningsføreravtalens administrasjonshonorar. Adm. direktør har ansettelsesforhold i både Olav Thon Eiendomsselskap ASA og Thon Holding AS.

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

Sammenligning av lønn og godtgjørelse de siste fem regnskapsårene

I tabellen under vises utviklingen i lønn og godtgjørelse for ledende personer og styremedlemmer, samt gjennomsnittlig godtgjørelse til øvrige ansatte for de siste fem årene.

Tall i hele tusen og prosent	Årlig endring				
	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021
Lønn og godtgjørelse til ledende personer					
Dag Tangevald-Jensen, Adm. Direktør	50 (3 %)	96 (5 %)	82 (4 %)	49 (2 %)	56 (3 %)
Gjennomsnittlig godtgjørelse til ansatte					
Olav Thon Eiendomsselskap ASA ¹	34 (5 %)	12 (2 %)	35 (5 %)	0 (0 %)	0 (0 %)
Olav Thon Eiendomsselskap konsern	21 (3 %)	-3 (0 %)	4 (1 %)	10 (2 %)	10 (2 %)

Honoraret til medlemmer av styret og revisjonsutvalget er uforandret de siste fem årene.

¹ Fra 2020 er det kun administrerende direktør som er ansatt i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

Retningslinjer for fastsettelse av lønn og godtgjørelse til ledende personer

Måsetningen med retningslinjene er å legge forholdene til rette for å rekruttere og beholde ledende personer som innehar den kompetanse, kapasitet og kvaliteter som kreves for å nå selskapets mål, iverksette selskapets forretningsstrategi og ivareta selskapets langsiktige interesser og økonomiske bæreevne.

Det overordnede mål for Olav Thon Eiendomsselskaps virksomhet er å oppnå maksimal vekst i egenkapital pr. aksje, slik at aksjonærene i et langsiktig perspektiv oppnår en avkastning som er konkurransedyktig i forhold til sammenlignbare investeringsalternativer. Selskapets strategi er å erverve, eie og å utvikle eiendommer, og det vektlegges at selskapet skal ha en ubetinget sterk finansiell stilling. Selskapet skal utvise samfunnsansvar og arbeide systematisk innenfor områdene menneskerettigheter, arbeidsforhold, miljø, antikorrupsjon og sosialt ansvar.

Den enkeltes godtgjørelse og ansettelsesvilkår skal være markedsmessig og konkurransedyktig og reflektere kompetanse, ansvarsområde og prestasjon og derved bidra til å stimulere en resultatorientert kultur. Hovedkomponenten i godtgjørelsen skal være en fast lønn, som reguleres årlig. I tillegg kan det ytes naturalytelse og pensjonsinnskudd, hver ytelseskomponent med verdi inntil to tiendedeler av fast lønn. Oppsigelsestid skal ikke overstige seks måneder, og ved selskapets oppsigelse kan det etter godkjenning av styrets leder avtales et sluttvederlag begrenset til en årslønn. Ansettelsesvilkår knyttet til godtgjørelse gjelder for hele ansettelsesperioden, med mindre annet er avtalt.

Godtgjørelse til administrerende direktør fastsettes av styret, mens godtgjørelse til andre ledende personer fastsettes av administrerende direktør i samråd med styrets leder.

Retningslinjene skal midlertidig kunne fravikes helt eller delvis når det etter styrets vurdering foreligger særlige omstendigheter som gjør dette nødvendig for å ivareta selskapets langsiktige interesse og økonomiske bæreevne eller sikre selskapets levedyktighet.

De nye retningslinjene samstemmer med eksisterende godtgjørelses- og ansettelsesvilkår i selskapet. Styret har ikke mottatt synspunkter fra aksjeeiere på de gjeldende tilsvarende retningslinjene.

Retningslinjene etableres, revideres og gjennomføres av styret og skal godkjennes av generalforsamlingen ved vesentlige endringer og minst hvert fjerde år.

Revisjonshonorar/-tjenester:	2021	2020
Lovpålagt revisjon	427	445
Andre attestasjonstjenester	0	25
Skatterådgivning	69	7
Andre tjenester utenfor revisjon	188	460
Sum	684	937
Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser:	2021	2020
Utbetalte pensjoner	348	348
Endring i pensjonsforpliktelser	0	-120
Obligatorisk tjenestepensjon	16	0
Netto pensjonskostnader	364	228

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 (870 tusen kroner per 31.12.2020). Avtalen har løpende årlige utbetalinger.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

NOTE 2 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

	2021	2020
Forretningsførerhonorar	211	209
Markedsføringskostnader	895	50
Andre driftskostnader	3 395	3 528
Sum	4 501	3 787

NOTE 3 NÆRSTÅENDE PARTER

73,9 % 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 2021 utgjorde totalt honorar 211 tusen kroner (209 tusen 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.

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 %).

NOTE 4 FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER

	2021	2020
Finansinntekter		
Gevinst ved salg av aksjer	266 073	0
Konsernbidrag	0	550 000
Utbytte på investering i datterselskap	1 518 131	1 871 131
Utbytte på investering i felleskontrollert virksomhet	0	110 000
Renter fra konsernselskaper	124 701	262 328
Andre rente- og finansinntekter	135 622	155 435
Valutagevinst	366 641	227 506
Sum	2 411 168	3 176 400
Finanskostnader		
Renter til konsernselskaper	-45 623	-80 635
Andre rente- og finanskostnader	-654 267	-680 461
Valutatap	-253 594	-418 633
Sum	-953 484	-1 179 728

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

NOTE 5 FINANSIELL RISIKOSTYRING

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

Likviditetsrisiko

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

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

Renterisiko

Gjennom bruk av finansielle instrumenter tilpasses selskapets rentereguleringsprofil til renteforventninger og til definerte målsettinger for renterisiko. For å redusere resultateffekten av renteendringer i det kortsiktige rentemarkedet har selskapet en betydelig andel langsiktig rentebinding. For den delen av porteføljen med kortsiktig rentebinding, reduseres renterisikoen ved at tidspunktene for renteregulering balanseres. Selskapets gjeld opptas i hovedsak med flytende rente, og for å tilpasse gjeldsporteføljen til selskapets målsetting for renteprofil anvendes renteswapavtaler 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 6 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 det som er observerbart i markedet på balansedagen. Renteswapene inngår i selskapets sikringsbokføring, som tilsier at verdiendringer ikke resultatføres (se [note 14](#)). 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.

	2021		2020	
	Virkelig verdi	Balanseført verdi	Virkelig verdi	Balanseført verdi
Renteswapopsjoner ¹⁾	0	0	-59 471	-59 471
Renteswaper	-974 484	-314 061	-1 661 989	-444 171
Sum	-974 484	-314 061	-1 721 460	-503 642
Resultatført verdiendring	15 036		-297 078	

¹⁾ Renteswapopsjonen er terminert i Q4 2021.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

NOTE 7 SKATT

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt

	2021	2020
Forskjeller som utlignes:		
Omløpsmidler	2	999 134
Langsiktig fordring og gjeld i valuta	-335	-197 440
Andeler i selskap med deltakerfastsetting ¹	122 502	115 014
Avsetning for forpliktelser ¹	-236 865	-297 078
Sum	-114 696	619 630
Forskjeller som ikke utlignes:		
Pensjonsforpliktelser	-870	-870
Sum	-870	-870
Sum midlertidige forskjeller	-115 566	618 760
Herav forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt/skattefordel	0	999 134
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	-115 566	-380 374
Utsatt skatt	-25 424	-83 682

Betalbar skatt fremkommer slik:

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	1 464 753	1 692 600
Permanente forskjeller	-1 855 082	-1 681 701
Endring midlertidige forskjeller	802 027	192 718
Skattepl. resultat andeler i deltakerlign. selskap	11 301	42 676
Grunnlag betalbar skatt	423 000	246 293
Betalbar skatt i resultatet	93 060	54 185
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-92 180	0
Betalbar skatt i balansen	880	54 185

Årets skattekostnad fremkommer slik:

Betalbar skatt	93 060	54 185
Endring i utsatt skattefordel/skatt	58 258	-184 171
Korreksjon mellom betalbar og utsatt skatt fra forrige år ²	-6 113	0
Årets totale skattekostnad	145 205	-129 986

¹⁾ Inngår ikke i beregningen av endring midlertidige forskjeller

²⁾ Etter avlagt årsregnskap i 2020 ble det gjort en endring mellom betalbar skatt og utsatt skatt som knytter seg til skattemessig behandling av finansielle instrumenter. Endringen påvirket ikke skattekostnaden.

NOTE 8 EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital per 01.01.2021	103 623	318 361	2 277 166	2 699 150
Årets endring i egenkapital:				
Tilleggsutbytte			-518 116	-518 116
Årets resultat			1 319 548	1 319 548
Avsatt til utbytte			-673 551	-673 551
Egenkapital per 31.12.2021	103 623	318 361	2 405 047	2 827 032

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

NOTE 9 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 %	93 294	35 819	500
Gardermoen Park AS	2001	Oslo	100,0 %	249 234	27 892	131 174
Molde Storsenter AS	2008	Surnadal	100,0 %	71 815	10 575	40 473
Time Park Service AS	2007	Oslo	100,0 %	5 471	-3 823	510
Thon Åsane AS	2012	Oslo	100,0 %	98 850	8 037	254 371
Thon Storo AS	1994	Oslo	100,0 %	620 836	171 300	142 578
Bergen Storsenter AS	1996	Oslo	100,0 %	306 584	41 281	43 451
Info-Rama AS	1998	Oslo	100,0 %	722 312	52 545	380 187
Thon Straume AS	2015	Øygarden	100,0 %	14 686	3 164	32 838
Amfi AS ²	1996	Surnadal	100,0 %	7 598 365	17 235	8 595 575
Vestkanten AS ²	2010	Bergen	88,9 %	457 314	30 636	271 473
Thon Fastigheter AB ²	2014	Stockholm	100,0 %	847 685	-2 071	959 745
Thon Norheim Eiendom AS	2015	Oslo	100,0 %	13 365	462	13 238
Sartor Storsenter AS ²	2015	Øygarden	60,0 %	812 765	36 344	523 560
Åsane Storsenter DA ¹	2016	Bergen	50,1 %	1 661 185	-14 933	937 747
OTE Eiendom AS	2019	Oslo	100,0 %	1 451 356	604 733	822 190
Sum investering i datterselskaper						13 149 613
Felleskontrollerte virksomheter:						
Lagunen AS	1994	Bergen	42,0 %	3 619	1 808	42
Lagunen Eiendom AS	1995	Bergen	42,0 %	121 094	8 181	11 242
Lagunen DA	2001	Bergen	50,0 %	469 795	48 338	0
Sørlandssenteret DA ²	2009	Bergen	50,0 %	2 296 502	168 495	1 198 173
Sum investering i felleskontrollerte virksomheter						1 209 456
Sum investering i datterselskaper og felleskontrollerte virksomheter						14 359 069

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

²⁾ Disse selskapene er morselskap i konsern, her er bare morselskap med.

Morselskapet har en kjøpsopsjon og minoritetseier har en salgsoptions 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 10 ANDRE FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

	2021	2020
Lån til felleskontrollert virksomhet	259 000	298 000
Andre fordringer ¹	146	38
Sum	259 146	298 038

¹⁾ Herav forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt 146 tusen kroner (6 tusen kroner).

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

NOTE 11 KUNDEFORDRINGER OG ANDRE FORDRINGER

	2021	2020
Kundefordringer	0	0
Fordringer på konsernselskaper	5 267 969	3 162 841
Andre fordringer	222	90
Sum	5 268 191	3 162 932

Rentebærende fordringer på konsernselskaper er i hovedsak trekk på datterselskapenes underkonto i konsernkontosystemene til Olav Thon Eiendomsselskap etablert i to banker. Datterselskapene betaler en markedsmessig rente til Olav Thon Eiendomsselskap tilsvarende den selskapet betaler til de aktuelle bankene. Renten er fastsatt som NIBOR + margin.

NOTE 12 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 17.06.2022 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 31.12.2021.

Styret har videre frem til 17.06.2022 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 31.12.2021.

	2021	2020
Aksjekapital 01.01.	103 623 171	106 445 320
Endring i aksjekapitalen i året	0	-2 822 149
Aksjekapital 31.12.	103 623 171	103 623 171

Transaksjoner egne aksjer

Inngående beholdning 01.01.	-	2 822 149
Kjøp av egne aksjer i perioden	-	-
Sletting av egne aksjer i perioden	-	-2 822 149
Sum egne aksjer 31.12.	-	-

Aksjonærene i selskapet per 31.12.

	Antall aksjer 2021	Antall aksjer 2020
Olav Thon Gruppen AS ¹⁾	76 532 950	76 532 950
Folketrygdfondet	2 479 288	2 824 288
MP Pensjon	2 297 769	2 297 769
VPF Nordea Norge Verdi	1 862 556	2 621 460
Otto Olsen Invest AS	1 036 484	1 036 484
Øvrige eiere	19 414 124	18 310 220
Sum	103 623 171	103 623 171

¹⁾ Aksjeinnehav inkluderer aksjer eid av nærstående.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

Aksjer eiet av styremedlemmer, daglig leder og revisor per 31.12.

Antall aksjer

Line Norbye (styremedlem) ¹	781 343
Olav Thon (styrets formann) ¹	70 930
Sissel Berdal Haga (styremedlem) ¹	70 930
Elisabeth Holvik (styremedlem)	500
Ole-Christian Hallerud (varamedlem/konst. adm. direktør)	250
Dag Tangevald-Jensen (administrerende direktør)	2 300

¹ Aksjeinnehav inkluderer aksjer eid av nærstående.

Utbytte

Styret vil foreslå for selskapets ordinære generalforsamlingen at det utbetales utbytte for 2021 med 6,50 kr pr aksje.

NOTE 13 LANGSIKTIG GJELD

	2021	2020
Obligasjonslån ¹	11 798 125	9 988 250
Gjeld til kredittinstitusjoner ¹	4 983 425	8 453 275
Annen gjeld	37 952	47 133
Finansielle instrumenter (se note 6)	314 061	503 642
Sum	17 133 563	18 992 300

¹ Avdragsstrukturen for obligasjonslån og gjeld til kredittinstitusjoner:

År	2022	2023	2024	2025	2026	Senere	Sum
Beløp	1 583 425	3 464 700	3 083 425	4 550 000	1 300 000	2 800 000	16 781 550

Pantstillelser og garantier mv.

2021

2020

Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:

Obligasjonslån	1 680 000	4 573 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 983 425	8 453 275
Sum¹	6 663 425	13 026 275

¹ Selskapets gjeld er i sin helhet 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 1 822 millioner kroner på vegne av datterselskap.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

NOTE 14 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 31.12.2021	Utløpsår	Kontraktbeløp (hovedstol)	Snittrente
Renteswapavtaler			
Betaler fast – mottar flytende:			
	2024	400	4,69 %
	2024	500	1,58 % ¹⁾
	2025	3 075	3,93 %
	2025	500	0,89 % ¹⁾
	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 %
	2025	1 400	2,03 %
	2027	500	2,33 %
Forward renteswapavtaler			
Betaler fast - mottar flytende:			
	2024-2028	500	0,37 % ¹⁾
	2025-2028	500	1,58 %
	2025-2029	1 000	1,48 %
	2025-2030	500	1,99 %
	2026-2031	500	1,67 %
	2034-2041	500	1,62 %
	2035-2041	400	1,37 %
	2036-2041	500	1,58 %
Sum markedsverdi			-974 484
Ikke resultatført urealisert verdiendring - akkumulert			-825 704
Ikke resultatført urealisert verdiendring - periodens			687 505

¹⁾ Svenske kroner (SEK)

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

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 % ¹
	2025	3 075	3,93 %
	2025	500	0,89 % ¹
	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 % ¹
	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

¹⁾ Svenske kroner (SEK)

NOTE 15 KORTSIKTIG GJELD

	2021	2020
Sertifikatlån	1 724 500	926 100
Påløpt rente	25 951	23 129
Avsatt til utbytte	673 551	0
Leverandørgjeld	951	817
Skyldige offentlige avgifter	305	303
Gjeld til konsernselskap	419 535	871 473
Annen gjeld	831	1 041
Sum	2 845 624	1 822 862

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84

REVISORS BERETNING



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Uttalelse om årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

Vår konklusjon er konsistent med vår tilleggsrapport til revisjonsutvalget.

Grunnlag for konklusjonen

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

Vi er ikke kjent med at vi har levert tjenester som er i strid med forbudet i revisjonsforordningen (EU) No 537/2014 artikkel 5 nr. 1.

Vi har vært Olav Thon Eiendomsselskap ASAs revisor sammenhengende i over 20 år.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84



Sentrale forhold ved revisjonen

Sentrale forhold ved revisjonen er de forhold vi mener var av størst betydning ved revisjonen av årsregnskapet for 2021. 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.

Beskrivelse av forholdet	Revisjonen av forholdet
--------------------------	-------------------------

<i>Verdsettelse av investeringseiendommer</i>	
<p>Investeringseiendommer er konsernets viktigste aktiva og utgjør det vesentligste av konsernets eiendeler. 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 ved at det innhentes verddivurderinger fra to uavhengige verdsetterne. De eksterne ekspertene har basert sitt arbeid på kravene i IFRS 13 og anerkjente verdsettelsesmetoder. Verdsettelsen innebærer bruk av flere nøkkelfaktorer som fastsettes delvis skjønnsmessig.</p> <p>Skjønn benyttes blant annet for å estimere fremtidige leieinnbetalinger, avkastningskrav (Yield), ledighet og eierkostnader.</p> <p>Regnskapspostens størrelse og bruken av estimer 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 påsett at verdsettelsene er gjennomført i tråd med gjeldende verdsettelsesprinsipper, er hensiktsmessige for bruk til formålet og vurdert mot data vi har observert i markedet.</p> <p>Vi har gjennomgått og vurdert forutsetningene knyttet til fremtidige leieinnbetalinger og avkastningskrav.</p> <p>Vi har for et utvalgt testet at underliggende eiendomsdata som blant annet avtalt leie, varighet av leieperiode, eierkostnader og utleid areal, er i overensstemmelse med informasjonen i verdsettelsesrapportene.</p>

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84



Inntektsføring av leie og andre eiendomsrelaterte inntekter

Konsernets inntekter består i hovedsak av leieinntekter fra næringsseiendom. Konsernet har et høyt antall leiekontrakter hvor det skjer hyppige endringer i porteføljen. Det vises til regnskapets prinsippnote for en redegjørelse for konsernets inntektsføringsprinsipper.

Korrekt registrering av leiekontraktene i konsernets forvaltningssystem er nødvendig for å sikre nøyaktighet, gyldighet og korrekt periodisering av leieinntektene.

Opplysninger om leieinntekter i forvaltningssystemet benyttes også som input til vurderingen av verdiene på konsernets investeringseiendommer, og påvirker således de totale verdiene i regnskapet.

Feil registrering i konsernets forvaltningssystem vil kunne medføre feil i leieinntekter og verdier på investeringseiendommene.

Regnskapspostens størrelse i resultatet og påvirkningen det har for øvrig på regnskapet gjør at vi vurderer den som et sentralt forhold i revisjonen.

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.

Selve testingen er foretatt gjennom å se på et utvalg leiekontrakter og at data i disse kontraktene er nøyaktig registrert i konsernets forvaltningssystem. Dette underbygger gyldigheten, nøyaktigheten og tidsriktigheten av leieinntektene.

Vi har videre kontrollert at leiekontrakter registrert i forvaltningssystemet er fakturert.

Vi har også kontrollert at totale inntekter er korrekt overført fra forvaltningssystemet til regnskapssystemet.

Balanseføring av rentebærende gjeld og tilknyttede rentebytteavtaler

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.

Regnskapspostens størrelse og kompleksitet gjennom stor portefølje av lån fra finansinstitusjoner og noterte sertifikat- og obligasjonslån inkludert

Våre revisjonshandlinger knyttet til rentebærende gjeld har omfattet detaljert gjennomgåelse av konsernets totale låneportefølje. For alle vesentlige poster er opplysningene kontrollert mot eksterne bekreftelser eller eksterne dokumentasjon.

Videre er verdiene for renteswaper, omregning av lån i valuta og rentekostnader gjennomgått.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84



renteswapavtaler, gjør at vi vurderer dette som et sentralt forhold ved revisjonen.

Vi viser også til omtale i årsberetningen og note 0, 19, 22, 23 og 24.

Annen informasjon

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

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

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

Vår uttalelse om årsberetningen gjelder tilsvarende for redegjørelser om foretaksstyring og samfunnsansvar.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde, for selskapsregnskapet i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 avvike konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

INNHold

OTE I KORTE TREKK	4
HOVEDPUNKTER 2021	6
NØKKELTALL	8
ÅRSBERETNING	9
STYRET	20
ÅRSREGNSKAP KONSERN	23
NOTER KONSERN	32
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	63
ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP	68
NOTER MORSELSKAP	73
REVISORS BERETNING	84



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om etterlevelse av forskrift om elektronisk rapporteringsformat (ESEF)

Konklusjon

Vi har utført et attestasjonsoppdrag for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet med filnavn olavthonasa-2021-12-31-nb er utarbeidet i overensstemmelse med verdipapirhandelloven § 5-5 og tilhørende forskrift (ESEF-regelverket).

Etter vår mening er årsregnskapet i det alt vesentlige utarbeidet i overensstemmelse med kravene i ESEF-regelverket.

Ledelsens ansvar

Ledelsen er ansvarlig for at årsregnskapet utarbeides, merkes og offentliggjøres i det felles elektroniske rapporteringsformatet som kreves i ESEF-regelverket. Ansvaret omfatter en hensiktsmessig prosess, og slik intern kontroll ledelsen finner nødvendig for utarbeidelsen, merkingen og offentliggjøringen.

Revisors oppgaver og plikter

For beskrivelse av revisors oppgaver og plikter ved attestasjonen av ESEF-rapporteringen, vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 23.mars 2022
BDO AS

Erik H. Lie

Erik H. Lie
statsautorisert revisor