

THON

THON GRUPPEN

HALVÅRSRAPPORT 2026



NØKKELTALL

Beløp i millioner kroner	Fotnote	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Driftsinntekter		7 713	7 045	14 987
Verdiendring/avskrivning eiendommer og finansielle instrumenter	1	951	136	165
Resultat før skattekostnad	2	2 849	2 135	3 948
Resultat før skattekostnad, verdiendring/avskrivning og valuta	3	1 510	2 088	3 985
Egenkapital		66 239	69 182	73 401
Egenkapitalandel		49 %	56 %	57 %
Netto kontantstrøm fra drift	4	2 133	2 109	4 044
Likviditetsreserver	5	22 430	12 392	20 745
Avdrag neste 12 mnd.		8 446	6 519	5 306
Rentebærende gjeld	6	46 738	35 270	35 369
Rente per balansedag		4,43 %	4,43 %	4,03 %
Belåningsgrad	7	34 %	29 %	27 %
Netto investeringer	8	1 885	2 693	4 939
Markedsverdi eiendommer	9	124 322	117 876	123 048
Annualisert leieinntektsnivå	10	8 200	7 730	8 090
Avkastningskrav (yield)	11	6,0 %	5,9 %	6,0 %
Omsetning eide kjøpesentre		40 083	38 822	85 780
RevPAR (Inntekt per tilgjengelig rom) (kroner)	12	789	796	820

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

2) Inkludert skattekostnad i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap.

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

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

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

6) Usikret del av rentebærende gjeld hhv. mnok 25 445 (30.06.2026) og 17 061 (30.06.2025).

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

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

9) Inkluderer markedsverdi av Investeringseiendommer og Eierbenyttede eiendommer. I tillegg eier konsernet gjennom felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap eiendommer med markedsverdi (konsernets andel) hhv. mnok 4 426 (30.06.2026) og 4 362 (30.06.2025).

10) Markedsleie utleide og ledige lokaler.

11) Sum investeringseiendom og eierbenyttet

12) Thon Hotels

HOVEDPUNKTER I FØRSTE HALVÅR:

DRIFTSINNTEKTER

- Samlede driftsinntekter beløp seg til 7 713 millioner kroner (7 045).

RESULTAT

- Resultat før skattekostnad ble 2 849 millioner kroner (2 135).
- Verdiendring/avskrivning eiendommer og finansielle instrumenter utgjorde 951 millioner kroner (136).
- Resultat før skattekostnad, verdiendring/avskrivning og valuta¹ ble 1 510 millioner kroner (2 088).

FINANSIELL POSISJON

- Ved halvårsskiftet var konsernets totale egenkapital 66 239 millioner kroner (69 182) og egenkapitalandelen 49 % (56 %).
- Egenkapitalen tilhørende Thon Gruppen utgjorde 65 453 millioner kroner (60 241), og egenkapitalandelen beløp seg til 49 % (49 %).
- Konsernets belåningsgrad var 34 % (29 %).
- Samlet likviditetsreserve var 22 430 (12 392) millioner kroner.

EIENDOMSPORTEFØLJEN

- Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen var 8 200 millioner kroner (7 730) ved halvårsskiftet og ledigheten var 4,7 % (4,1 %).

KJØPESENTEROMSETNING

- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet, var 40,1 milliarder (38,8). Ved halvårsskiftet eide konsernet 70 kjøpesentre og forvaltet 10 for andre eiere.

THON HOTELS

- Thon Hotel Vasa med 155 rom i Stockholm åpnet som Gruppens første egeneide hotell i Sverige.
- Ved halvårsskiftet hadde Thon Hotels 14 210 rom (14 061) fordelt på 95 hoteller (96) i Norge og utlandet.

STØRRE INVESTERINGER

- Thon Gruppen AS økte i januar 2026 eierandelen i Olav Thon Eiendom fra 75 % til 100 % etter å ha gjennomført et frivillig tilbud om tilbakekjøp av utestående aksjer i desember 2025. Aksjene ble deretter slettet fra notering på Oslo Børs.
- Konsernet inngikk i juni en avtale om å kjøpe selskapet Anthon Eiendom AS. Anthon Eiendom AS er et eiendomskonsern med 16 eiendommer på rundt 150 000 kvadratmeter i Oslo-området. Overtagelsen fant sted 1. juli 2026.

Bildet på forsiden: Thon Hotel Vasa

¹ Se side [2](#) for definisjon

RESULTAT- OG BALANSESAMMENDRAG

Finansiell stilling / Balanse per 30.06.26

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 134 005 millioner kroner (123 871), hvorav konsernets eiendomsportefølje utgjorde 118 961 millioner kroner (112 671).

Konsernets eiendomsportefølje bestod av investeringseiendommer med virkelig verdi på 101 837 millioner kroner (96 316) og eierbenyttede eiendommer med bokført verdi på 17 125 millioner kroner (16 355).

For ytterligere beskrivelse av investeringseiendommer og eierbenyttede eiendommer henvises det til senere avsnitt i halvårsrapporten og til notene 6 og 8 i Thon Gruppens årsrapport for 2025.

Konsernets samlede egenkapital var 66 239 millioner kroner (69 182), og egenkapitalandelen var 49 % (56 %).

Egenkapitalen tilhørende majoritetsaksjonæren beløp seg til 65 453 millioner kroner (60 241), og egenkapitalandelen var 49 % (49 %).

Konsernets rentebærende gjeld var 46 738 millioner kroner (35 270), og belåningsgraden var 34 % (29 %).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 3 230 millioner kroner (2 735). Egenkapitalen øker i hovedsak som følge av konsernet i 1. halvår overtok en 50 % eierandel i et boligprosjekt på Fornebu etter godkjent reguleringsplan.

Resultatsammendrag for 1. halvår

Resultat før skattekostnad ble 2 849 millioner kroner (2 135).

Verdiendring/avskrivning av eiendommer og finansielle instrumenter (inkludert FKV/TS) utgjorde totalt 951 millioner kroner (136)².

Resultat før skattekostnad, verdiendring/avskrivning og valuta³ utgjorde 1 510 millioner kroner (2 088).



Driftsinntekter

Konsernets samlede driftsinntekter i 1. halvår 2026 var 7 713 millioner kroner (7 045), og fordeler seg på følgende inntekter fra konsernets virksomhetsområder:

MNOK	30.06.26	30.06.25
Leieinntekter i Thon Eiendom	3 336	3 095
Boligsalg i Thon Eiendom	262	15
Losjiinntekter i Thon Hotels	1 596	1 568
Varesalg i Thon Hotels/ serveringssteder	586	526
Varesalg øvrige virksomheter/ industrivirksomhet	790	793
Forvaltningshonorarer	41	50
Andre driftsinntekter	1 102	997
Sum	7 713	7 045

Driftskostnader

Konsernets samlede driftskostnader i 1. halvår beløp seg til 5 574 millioner kroner (4 484), og kan splittes opp på følgende måte:

MNOK	30.06.26	30.06.25
Personalkostnader	1 199	1 147
Vedlikeholdskostnader	783	447
Fremmedytelser	607	489
Varekostnader utover boligsalg	678	632
Kostnader ved boligsalg i Thon Eiendom	223	6
Ordinære av- og nedskrivninger	505	405
Energikostnader	135	105
Andre driftskostnader	1 443	1 253
Sum	5 574	4 484

² Se side 2 for definisjon

³ Se side 2 for definisjon

Forvaltningsresultat

Konsernets forvaltningsresultat, som viser konsernets driftsresultat før verdiendringer av eiendomsporteføljen og finansielle instrumenter, beløp seg til 2 139 millioner kroner (2 561).

Verdiendringer av investeringseiendommer

Verdien av konsernets investeringseiendommer økte i 1. halvår med 1 159 millioner kroner (677).

Verdiøkningen forklares av en generell leievekst på eiendomsporteføljen, og av økte verdier på flere store enkelteiendommer i porteføljen.

Gjennomsnittlig avkastningskrav som er brukt ved verdivurdering av eiendomsporteføljen var 6,0 %, uendret fra årsskiftet.

For flere detaljer henvises det til senere avsnitt om eiendomsvirksomheten og til note [8](#) i årsrapporten for 2025.

Avskrivning av eierbenyttede eiendommer

Ved overgangen til forenklet IFRS i 2017 ble virkelig verdi benyttet som inngangsverdi for eierbenyttede eiendommer.

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

I 1. halvår 2026 utgjorde avskrivning av eierbenyttede eiendommer 217 millioner kroner (219).

Per 30.06.2026 ble markedsverdien på konsernets portefølje av eierbenyttede eiendommer vurdert til å være høyere enn balanseført verdi.

For ytterligere omtale av eierbenyttede eiendommer henvises til senere avsnitt i rapporten.

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

Konsernets andel av resultatet i FKV/TS beløp seg til 120 millioner kroner (19).

Økningen fra 2025 forklares i all hovedsak av at verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde 82 millioner kroner (-33).

Den samlede oversikten over resultat og balanse for disse selskapene finnes i notene [9](#), [10](#) og [11](#) i årsrapporten for 2025.

Finansinntekter og -kostnader

Konsernets netto finansposter utgjorde -568 millioner kroner (-1 122), hvorav verdiendringer på finansielle instrumenter utgjorde -57 millioner kroner (-265).

Netto rentekostnader var 893 millioner kroner (718),

hvorav rentekostnader for leieforpliktelser var 12 millioner kroner (15).

Økte netto rentekostnader forklares av en betydelig høyere rentebærende gjeld enn i 2025, blant annet knyttet til kjøp av utestående aksjer i Olav Thon Eiendom i januar 2026.

Netto valutagevinst var 418 millioner kroner (-87), og konsernet mottok utbytte på 1 million kroner (13).

Verdiendringer av finansielle instrumenter

Konsernets portefølje av finansielle instrumenter består av:

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

Konsernets finansielle instrumenter benyttes i hovedsak til å styre konsernets rente- og valutarisiko.

For en nærmere beskrivelse av de ulike finansielle instrumentene henvises det til note [14](#) i årsrapporten for 2025.

I 1. halvår sett under ett var det en økning i de langsiktige markedrentene i Norge, mens tilsvarende renter falt i Sverige.

Den norske kronen styrket seg både i forhold til euro og svenske kroner.

Verdien på konsernets finansielle instrumenter og børsnoterte aksjer ble redusert med 57 millioner kroner (-265).

Verdiendringene på de ulike finansielle instrumentene var som følger:

Verdiendring finansielle instrumenter (MNOK)	30.06.26	30.06.25
Renteswaper	-82	-272
Rente- og valutawaper	0	-6
Rentetak	4	0
Valutaterminkontrakter	6	-4
Børsnoterte aksjer	16	17
Sum	-57	-265

Kontantstrøm og likviditet

I 1. halvår 2026 var netto kontantstrøm fra konsernets drift 2 133 millioner kroner (2 109).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde 3 838 millioner kroner (1 024).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var

Thon Gruppen - Halvårsrapport 2026

-12 562 millioner kroner (-2 403), mens finansieringsaktivitetene økte likviditeten med 11 739 millioner kroner (1 228).

Valutakurseffekten på bankbeholdningen var -13 millioner kroner (6), og netto endringer i bankinnskudd i 1. halvår 2026 var dermed 3 001 millioner kroner (-145).

Ved halvårsskiftet var konsernets likviditetsreserve 22 430 millioner kroner (12 392).

Likviditetsreserven besto av kortsiktige plasseringer på 4 508 millioner kroner (1 298) og ubenyttede lang-siktige kredittrammer på 17 922 millioner kroner (11 094).



VIRKSOMHETSOMRÅDER

Markedet for næringseiendom i 1. halvår 2026

Transaksjonsmarkedet for næringseiendom var i 1. halvår sett under ett omtrent på samme nivå som i fjor, men markedsyieldene var svakt økende gjennom perioden.

Leieprisene på kontor- og handelseiendommer var i hovedsak stabile eller svakt økende.

Samlet sett vurderes verdiene på næringseiendom som relativt stabile i 1. halvår.

Eiendomsområdet

Samlede driftsinntekter i 1. halvår 2026 for eiendomsområdet var 5 077 millioner kroner (4 520), inkludert intern leie.

Økningen fra året før forklares både av økte inntekter fra boligsalg og leievekst.

Boligsalgssinntekter varierer i takt med ferdigstillelse av boliger for salg, og i 1. halvår 2026 økte salgssinntekter fra boligsalg til 262 millioner kroner (15).

Konsernets eksterne leieinntekter økte til 3 336 millioner kroner (3 095).

Eiendomsporteføljen per 30.06.26

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

- Investeringsseiendommer som benyttes for å generere leieinntekter.
- Eierbenyttede eiendommer som benyttes til egen virksomhet.

For ytterligere informasjon om verdsettelse av eiendomsporteføljen henvises det til note 8 i årsrapporten for 2025.

Investeringsseiendommer

Verdien av konsernets investeringsseiendommer var ved halvårsskiftet vurdert til 101 837 millioner kroner (96 316), basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 6,0 % (6,0 %).

Eierbenyttede eiendommer

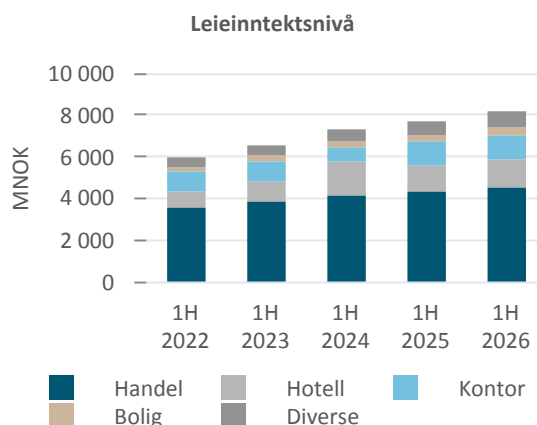
Denne kategorien består i hovedsak av porteføljen av hotelleiendommer som driftes av konsernets hotellkjede, Thon Hotels.

Ved halvårsskiftet var balanseført verdi av konsernets eierbenyttede eiendommer 17 125 millioner kroner (16 355).

Eiendomsporteføljens leieinntektsnivå per 30.06.26

Årlig leieinntektsnivå, som viser eiendomsporteføljens forventede markedsleie for utleide og ledige arealer, økte i 1. halvår 2026 med 110 millioner kroner til 8 200 millioner kroner (7 730).

Siden 30.06.25 har årlig leieinntektsnivå økt med 470 millioner kroner, noe som blant annet forklares av eiendomsporteføljen konsernet mottok i arv i 2. halvår 2025 i etterkant av Olav Thons bortgang i 2024. For ytterligere informasjon om den mottatte arven vises det til årsrapporten for 2025.



Thon Gruppen - Halvårsrapport 2026

Eiendomsporteføljen er fordelt på følgende segmenter:

- 56 % Handel
- 16 % Hotell
- 14 % Kontor
- 5 % Bolig
- 10 % Diverse

Ved halvårsskiftet var ledigheten i eiendomsporteføljen 4,7 % (4,1 %).

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

I tillegg til eiendomsporteføljen som bokføres i konsernets balanse, har konsernet eierandeler i eiendommer og tomteområder som eies gjennom FKV/TS.

Konsernets eierandeler i disse selskapene ligger mellom 20 % og 50 %, og bokføres etter egenkapitalmetoden.

Konsernets andel av leieinntektsnivået i disse selskapene var ved halvårsskiftet 235 millioner kroner (230), og verdien av eiendomsporteføljen ble vurdert til 4 426 millioner kroner (4 362).

Kjøpesenter

Ved halvårsskiftet eide Thon Gruppen helt eller delvis 70 kjøpesentre, hvorav 60 i Norge og 10 i Sverige. I tillegg forvalter konsernet 10 kjøpesentre for eksterne eiere.

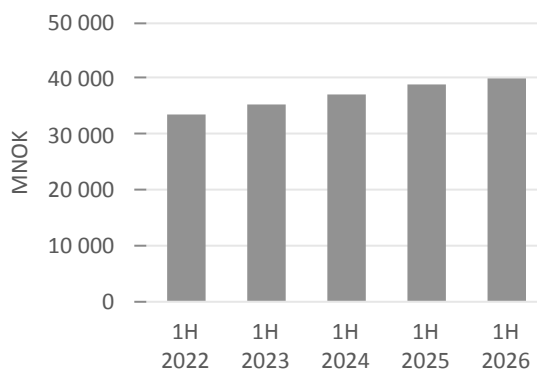
Kjøpesenterporteføljen omfatter blant annet Norges 5 største kjøpesentre og 1 av Sveriges største, målt etter butikkomsetning. Konsernet er Norges ledende kjøpesenteraktør med en solid markedsposisjon.

I 1. halvår hadde kjøpesentrene en samlet butikkomsetning på 40 083 millioner norske kroner, en økning på 3,2 % mot 1. halvår 2025. Konsernets samlede butikkomsetning i norske kroner ble påvirket av at den norske kronen styrket seg gjennom 1. halvår.

Fordelt på Norge og Sverige hadde kjøpesentrene følgende butikkomsetning i lokal valuta sammenliknet med 1. halvår 2025:

Millioner	1H 2026	1H 2025	Endring
Norge (NOK)	31 936	30 843	3,5 %
Sverige (SEK)	7 867	7 588	3,7 %

Kjøpesenteromsetning



HOTELL

Det norske hotellmarkedet i 1. halvår 2026⁴

Hotellmarkedet i Norge utviklet seg i hovedsak positivt i 1. halvår 2026, men ble påvirket av en 6 uker lang streik i hotell- og restaurantbransjen i 2. kvartal.

Etterspørselen etter hotellrom var relativt stabil, og antall overnattinger ved norske hoteller var 12,9 millioner, en økning på 1 % sammenliknet med samme periode i fjor.

Markedsveksten var i sin helhet drevet av utenlandske gjester, hvor antall overnattinger økte med 7 % fra 1. halvår i 2025. For norske gjester var det en nedgang på 1 % i antall overnattinger.

Gjennomsnittlig rompris økte med 4 % til 1 517 kroner, mens belegg økte til 55 %. Nøkkeltallet RevPAR (Revenue Per Available Room) økte dermed med 7 % til 839 kroner.

I Oslo var markedsutviklingen på linje med landsgjennomsnittet, og RevPAR for hotellene i Oslo økte med 7 % til 1 193 kroner.

Hotell- og restaurantområdet

Driftsinntektene innen hotell- og restaurantområdet, (inkludert internsalg) var 2 851 millioner kroner (2 724) i 1. halvår 2026. Av dette utgjorde driftsinntekter fra 18 frittstående serveringssteder 179 millioner kroner (135).

Thon Hotels

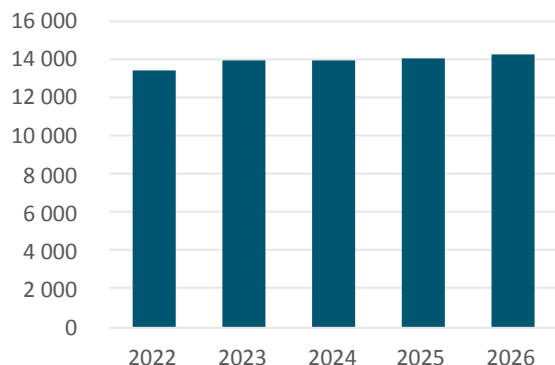
Ved utgangen av 1. halvår 2026 hadde Thon Hotels 14 210 rom, fordelt på 81 hoteller i Norge og 14 hoteller i utlandet.

I Norge er Thon Hotels en landsdekkende hotellkjede med 11 967 rom fordelt på 81 hoteller, hvorav 29 driftes av eksterne franchisetakere og partnerhoteller.

⁴ Kilde: Statistisk Sentralbyrå

Thon Gruppen - Halvårsrapport 2026

Hotellromkapasitet



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

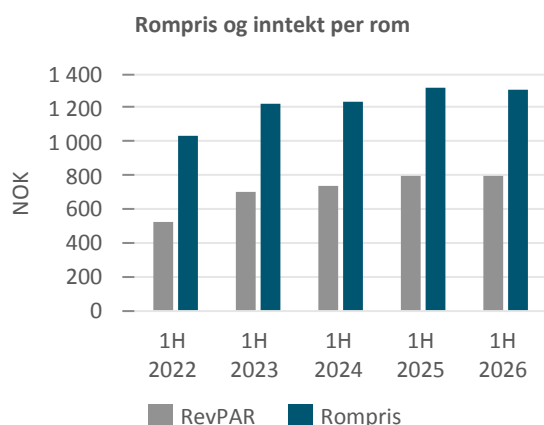
I utlandet har Thon Hotels 2 243 rom fordelt på 14 hoteller, hvorav 3 driftes av eksterne franchisetakere og partnerhoteller.

Utenfor Norge fordeler hotellene seg som følger:

- 5 hoteller og 2 appartementshoteller i Brussel, Belgia
- 1 hotell og 1 appartementshotell i Rotterdam, Nederland
- 1 hotell samt 2 franchise- og partnerhoteller i Sverige
- 2 franchise- og partnerhoteller i Danmark

Fordelt på de geografiske segmentene oppnådde Thon Hotels følgende nøkkeltall i 1. halvår 2026:

	Gjennomsn. Rompris	Beleggsprosent	RevPAR
TH Norge (NOK)	1 271	61 %	770 (769)
TH Brussel (EURO)	135	59 %	79 (84)
TH Sverige (SEK) ⁵	2 265	69 %	1 557 (0)
Total TH (NOK)	1 306	60 %	789 (796)



Hotellvirksomheten i Norge var rammet av streik i 2. kvartal.

I Belgia påvirkes hotellvirksomheten i større grad av den geopolitiske situasjonen i verden, og markedet har utviklet seg svakt.

I april åpnet Thon Hotels første egneide hotell i Stockholm.

Thon Hotels hadde i 1. halvår 2026 et noe lavere driftsresultat enn i samme periode i 2025.

Nedgangen forklares både av en relativt svak utvikling i RevPAR i Belgia, og av økte kostnader knyttet til åpning av nytt hotell i Stockholm samt hotellstreiken i Norge.

Øvrige virksomhetsområder

Bedriftene utenfor forretningsområdene eiendoms- og hotellvirksomhet inngår i øvrige virksomheter.

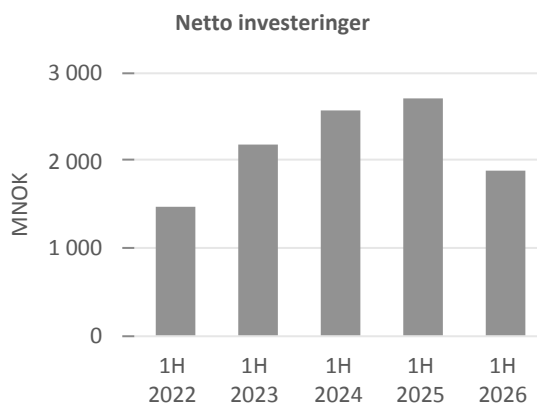
I 1. halvår 2026 var de samlede driftsinntektene 656 millioner kroner (664).

Den største virksomheten, Unger Fabrikker AS, hadde driftsinntekter på 492 millioner kroner (514), og resultatet før skattekostnad ble -17 millioner kroner (20).

Follo Fjernvarme AS hadde driftsinntekter på 52 millioner kroner (38) og et resultat før skattekostnad på -82 millioner kroner (-1). Resultatnedgangen forklares i hovedsak av at selskapets eiendeler ble nedskrevet med 87 millioner kroner (0) som følge av nedjusterte markedsutsikter for selskapet.

INVESTERINGER

Konsernets netto investeringer i 1. halvår 2026 var 1 885 millioner kroner (2 693) og omfatter eiendoms-kjøp, investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring samt rehabilitering av eksisterende eiendomsportefølje.



⁵ Thon Hotel Vasa i Sverige ble åpnet i april 2026

Større eiendomskjøp

Anthon Eiendom AS, Oslo

I juni ble det inngått avtale om å kjøpe 100 % av aksjene i Anthon Eiendom AS. Anthon Eiendom AS er et eiendomskonsern med 16 eiendommer på rundt 150 000 kvadratmeter i Oslo-området. Porteføljen består av eiendommer innenfor flere segmenter, med profilbygget Anthon B Nilsen-gården ved Rådhusplassen og Akershus festning som den største eiendommen. Overtakelsen fant sted 1. juli 2026.

Thon Senter Vestkanten, Bergen kommune

I 2. kvartal 2026 ble det inngått avtaler om å overta eierandeler på 11 % i kjøpesenteret i Bergen kommune. Etter overtakelsen av eierandelene i 2. kvartal er Olav Thon Eiendom eneeier av senteret.

Norra Hamngatan 6, Göteborg

I juli 2026 ble det inngått avtale om kjøp av eiendommen Norra Hamngatan 6. Eiendommen ligger sentralt i Göteborg. Eiendommen skal videreutvikles, og vil trolig ha et bruttoareal på rundt 10.000 kvadratmeter når den er ferdig utviklet. Overtakelsen er planlagt til 1. september 2026.

Større eiendomsprosjekter

Ferdigstilt

Thon Senter Jessheim, Ullensaker

Kjøpesenteret er blitt utvidet med et nybygg på 2 200 kvadratmeter i tillegg til en parkeringskjeller med 85 parkeringsplasser. Nybygget ble åpnet i mai.

Thon Senter Sandens, Kristiansand

I Sandenskvartalet tilknyttet kjøpesenteret oppføres det et nybygg med handels- og kontorlokaler på 2 200 kvadratmeter. I tillegg gjennomføres det totalrehabilitering av kjøpesenteret. Prosjektet ferdigstilles gradvis i 2026.

Thon Hotel Vasa, Stockholm

Hotell Terminus med 155 rom sentralt i Stockholm ble overtatt i desember 2023. Hotellet rett ved Stockholm sentralstasjon er blitt totalrehabilitert, og åpnet i april 2026 som Thon Hotel Vasa.

Under oppføring

Heggedal Hage (Underlandsveien 6-10), Asker

Boligprosjekt på totalt 7 300 BRA-S med 118 boliger for salg er igangsatt ved Heggedal jernbanestasjon i Asker kommune. Mer enn 70 % av boligene er solgt, og prosjektet planlegges ferdigstilt i 2027. Varebeholdningen knyttet til prosjektet er spesifisert på egen linje i balansen.

Skårerløkka, Lørenskog

Byggetrinn 2 og 3 av boligprosjektet omfatter totalt 289 leiligheter for salg, et parkeringshus med 320 parkeringsplasser samt en offentlig park og tilhørende uteområder. Første del av prosjektet ble ferdigstilt i 2. halvår 2025, mens siste del av prosjektet ferdigstilles i 2. halvår 2026.

Bolig- og næringseiendom på Triaden, Lørenskog

I umiddelbar nærhet til kjøpesenteret Triaden oppføres et nybygg på 9 000 kvadratmeter. Eiendommen består av handels- og kontorarealer samt 51 leiligheter for utleie. Kontorarealene er ferdigstilt og tatt i bruk, mens handelsarealene og leilighetene ferdigstilles i 3. kvartal 2026.

Brugata 3, Oslo

I Oslo sentrum øst oppføres det nybygg på 5 800 kvadratmeter, samtidig som deler av den eksisterende bebyggelse rehabiliteres. Eiendommen vil inneholde 61 leiligheter og et næringsareal for utleie, og prosjektet planlegges ferdigstilt i 2. halvår 2026.

Thon Hotel Oslo Airport, Gardermoen

Hotellet utvides med 110 nye hotellrom, som planlegges ferdigstilt i 2027.

Strandgata 19, Oslo

Konsernet overtok i 2025 en 50 % eierandel i utviklingseiendommen Strandgata 19, sentralt beliggende ved Oslo Sentralstasjon. På eiendommen oppføres en ny kontor- og handelseiendom på 17 000 kvadratmeter. Prosjektet planlegges ferdigstilt i 2029.

Teatergatakvartalet, Oslo

I Oslo sentrum ved det nye regjeringsskvartalet, er det igangsatt rehabilitering og ombygging av eksisterende bebyggelse og oppføring av et nybygg. Teatergatakvartalet vil få et samlet areal på om lag 16 100 kvadratmeter, fordelt på om lag 10 000 kontor- og handelsareal og om lag 6 200 kvadratmeter bolig for utleie. Prosjektet planlegges ferdigstilt i 2028 og 2029.

Fornyelse og oppgradering av eiendomsporteføljen

I tillegg til ovennevnte prosjekter er konsernet i gang med å fornye og oppgradere flere av konsernets hotelleiendommer i tillegg til flere større eiendommer i Oslo-området.

Under planlegging

Konsernet har flere eiendomsprosjekter under planlegging. Gjennomføring av prosjektene avhenger blant annet av offentlige tillatelser og markedsforhold.

FINANSIERING

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

Tilgangen på finansiering vurderes som svært god både i bank- og i kapitalmarkedene i 1. halvår 2026.

Rentebærende gjeld og gjeldsforfall

Ved halvårsskiftet var totale kredittrammer på 64 440 millioner kroner (46 364), hvorav ubenyttet del var 17 922 millioner kroner (11 094).

Thon Gruppen - Halvårsrapport 2026

Rentebærende gjeld var dermed 46 738 millioner kroner (35 270).

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

Ved halvårsskiftet var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 26 145 millioner kroner (17 186) fordelt på:

Norge: 25 125 millioner NOK (15 089)

Sverige: 1 000 millioner SEK (1 975)

Andelen av rentebærende gjeld opptatt i kapitalmarkedet var dermed 56 % (49 %).

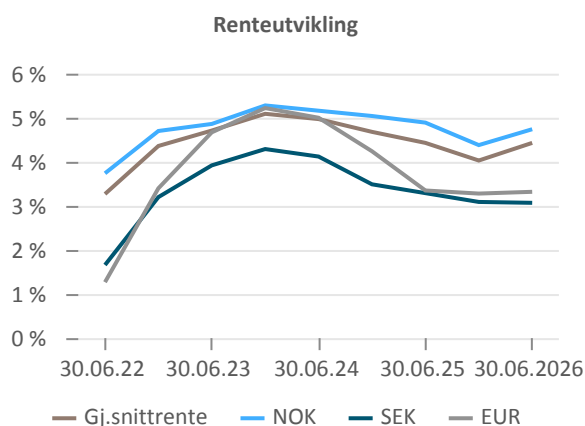
Avdragsprofil

Gjelden hadde ved halvårsskiftet en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,2 år (3,0), og 18 % (18 %) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

Gjennomsnittrente og renteforfall

Ved halvårsskiftet var konsernets gjennomsnittrente uendret og var 4,43 % (4,43 %).

Ved samme tidspunkt hadde konsernet en fastrenteandel på 44 % (60 %), med en gjennomsnittlig rentebinding på 2,3 år (2,8).



Valutafinansiering

Rentebærende gjeld på 46 738 millioner kroner (35 270) var ved halvårsskiftet fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Andel av gjeld 30.06.26	Rente 30.06.26	Rente 30.06.25
NOK	80 %	4,74 %	4,89 %
SEK	14 %	3,07 %	3,29 %
Euro	5 %	3,32 %	3,35 %

FREMTIDSUTSIKTER

Veksten i norsk økonomi forventes å bli lav i de nærmeste årene. Til tross for dette forventes arbeidsledigheten fortsatt å være lav og lønnsveksten vesentlig høyere enn prisstigningen.

Til tross for at prisveksten har falt betydelig siden 2023, er den fortsatt høyere enn Norges Banks inflasjonsmål. Ved starten av året var prisveksten høyere enn Norges Banks prognoser, men de seneste månedene har prisveksten falt noe tilbake og vært lavere enn Norges Banks prognoser.

I 2025 kuttet Norges Bank styringsrenten ned fra 4,50 % til 4,00 %, men på bakgrunn av økt prisvekst ble renten økt til 4,25 % i mai 2026. Norges Bank signaliserer at renten etter all sannsynlighet blir satt ytterligere opp i 2. halvår 2026.

Vedvarende og økt geopolitisk usikkerhet knyttet til krigen i Midtøsten i tillegg til klare signaler om renteøkninger i tiden fremover forsterker usikkerheten om den økonomiske utviklingen både i Norge og utlandet i tiden fremover.

Konsernets solide markedsposisjon og finansielle stilling forventes å kunne bidra til fortsatt god operativ resultatutvikling i tiden fremover, til tross for et høyt rentenivå og stor usikkerhet om den makro-økonomiske utviklingen.

Oslo, 2. september 2026
Styret i Thon Gruppen AS

THON GRUPPEN AS, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i millioner kroner	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Leieinntekter	3 336	3 095	6 291
Losjiinntekter	1 596	1 568	3 274
Varesalg	1 638	1 334	3 274
Andre driftsinntekter	1 143	1 047	2 147
Sum driftsinntekter	7 713	7 045	14 987
Varekostnad	-901	-638	-1 821
Lønnskostnad	-1 199	-1 147	-2 393
Avskrivninger og nedskrivninger	-505	-405	-745
Andre driftskostnader	-2 968	-2 294	-5 000
Sum driftskostnader	-5 574	-4 484	-9 960
Forvaltningsresultat	2 139	2 561	5 027
Verdiendring investeringseiendommer	1 159	677	772
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	120	19	16
Driftsresultat	3 417	3 257	5 816
Finansinntekter	653	274	420
Finanskostnader	-1 165	-1 131	-2 149
Verdiendring finansielle instrumenter	-57	-265	-139
Netto finansposter	-568	-1 122	-1 868
Resultat før skattekostnad	2 849	2 135	3 948
Endring utsatt skatt	-522	-285	-1 147
Betalbar skatt	-168	-179	-345
Skattekostnad	-690	-464	-1 492
Resultat	2 159	1 671	2 456
Andre inntekter og kostnader:			
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>			
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta	-565	173	348
Revaluering ved omklassifisering eiendommer	11	12	12
Skatt på utvidet resultat	-2	-3	-3
Totalresultat	1 602	1 853	2 813
Resultat tilordnet:			
Aksjonærer	2 074	1 397	1 921
Ikke-kontrollerende eierinteresser	85	274	535
Totalresultat tilordnet:			
Aksjonærer	1 569	1 545	2 206
Ikke-kontrollerende eierinteresser	33	308	607

THON GRUPPEN AS, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i millioner kroner	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
EIENDELER			
Investerings eiendommer	101 837	96 316	100 614
Eierbenyttede eiendommer	17 125	16 355	17 029
Rett til bruk eiendeler	131	233	80
Varige driftsmidler	1 467	1 427	1 608
Andeler i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper	3 230	2 735	2 742
Finansielle anleggsmidler	863	1 156	1 183
Sum anleggsmidler	124 652	118 222	123 255
Varer	1 253	1 479	1 166
Kundefordringer og andre fordringer	3 292	2 764	3 074
Finansielle omløpsmidler	299	246	202
Bankinnskudd	4 508	1 160	1 507
Sum omløpsmidler	9 353	5 649	5 948
Sum eiendeler	134 005	123 871	129 202
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	410	410	410
Annen Innskutt egenkapital	3 567	86	3 567
Annen egenkapital	61 476	59 745	60 451
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital	787	8 940	8 974
Sum egenkapital	66 239	69 182	73 401
Utsatt skatt	15 882	14 471	15 399
Leieforpliktelse	355	446	282
Langsiktig rentebærende gjeld	38 330	28 751	30 063
Annen langsiktig gjeld	382	335	307
Sum langsiktig gjeld	54 949	44 002	46 050
Betalbar skatt	135	161	308
Kortsiktig rentebærende gjeld	8 408	6 519	5 306
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	2 706	2 449	2 612
Mottatt, ikke opptjent leieinntekt	1 567	1 558	1 524
Sum kortsiktig gjeld	12 816	10 687	9 751
Sum gjeld	67 766	54 689	55 801
Sum egenkapital og gjeld	134 005	123 871	129 202

THON GRUPPEN AS, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV ENDRINGER I EGENKAPITAL

Beløp i millioner kroner	Aksje- kapital	Annen innskutt egenkapital	Omregnings- differanser	Opptjent egenkapital	Sikrings- og revaluerings- reserve	Majoritets- aksjonærenes andel av egenkapital	Ikke- kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.24	410	86	1 149	57 043	161	58 848	8 841	67 690
Resultat				1 397		1 397	274	1 671
Andre inntekter og kostnader			139		9	148	34	182
Aksjeutbytte				-150		-150	-209	-359
Andre endringer				-2		-2	-1	-2
Egenkapital 30.06.25	410	86	1 287	58 288	170	60 241	8 940	69 182
Resultat				525		525	261	785
Andre inntekter og kostnader			137		–	137	38	175
Aksjeutbytte				–		–	-1	-1
Ikke registrert kapitalforhøyelse		3 481				3 481		3 481
Andre endringer				44		44	-265	-221
Egenkapital 31.12.25	410	3 567	1 424	58 857	170	64 428	8 974	73 401
Resultat				2 074		2 074	85	2 159
Andre inntekter og kostnader			-513		8	-505	-52	-557
Aksjeutbytte				-200		-200	-10	-210
Andre endringer ¹				-344		-344	-8 210	-8 554
Egenkapital 30.06.26	410	3 567	911	60 387	179	65 453	787	66 239

¹Andre endringer består i hovedsak av kjøp av alle utestående aksjer i Olav Thon Eiendom AS, som økte eierandelen til 100 %.

THON GRUPPEN AS, KONSERNREGNSKAP

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i millioner kroner	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Resultat før skatt	2 849	2 135	3 948
Verdiendring investeringseiendom	-1 159	-677	-772
Verdiendring finansielle instrumenter	73	282	157
Verdiendring aksjeinvesteringer	-16	-17	-18
Kostnadsførte renter	1 127	991	1 872
Betalte renter	-1 012	-957	-1 751
Betalte skatter	-341	-350	-421
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	-120	-19	-16
Ordinære avskrivninger/nedskrivninger	505	405	745
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter	1 932	-769	-315
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	3 838	1 024	3 429
Innbetalinger ved salg av inv.eiendom og varige driftsmidler	–	–	112
Utbetalinger ved kjøp av inv.eiendom og varige driftsmidler	-1 256	-1 744	-3 525
Kjøp av og økt eierandel i datterselskaper og felleskontrollert virksomhet	-11 482	-615	-1 242
Innbetaling fra andre investeringer	176	-44	80
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-12 562	-2 403	-4 575
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	30 560	17 153	37 383
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-18 589	-15 691	-35 622
Avdrag leieforpliktelser	-22	-25	-51
Utbetaling av utbytte	-210	-209	-359
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	11 739	1 228	1 351
Valutakurseffekter bankbeholdning	-13	6	-3
Netto endringer i bankinnskudd	3 001	-145	202
Bankinnskudd ved periodens start	1 507	1 305	1 305
Bankinnskudd ved periodens slutt	4 508	1 160	1 507
Utrukne kommitterte lånefasiliteter	17 922	11 094	19 091

THON GRUPPEN AS

Stenersgata 2A
Postboks 489 Sentrum
0105 Oslo
Telefon: 23 08 00 00
E-post: firmapost@thon.no

thon.no