

The image shows a modern hotel lobby. In the foreground, there is a large, patterned carpet in shades of green and blue. To the left, there are several armchairs with blue and white striped upholstery. In the center, there is a reception desk with a white counter and a dark, patterned wall behind it. The ceiling is high and features several large, circular, illuminated light fixtures. The overall atmosphere is bright and contemporary.

THON

2025

Årsrapport
THON HOLDING

INNHOOLD

<u>4</u>	Hovedpunkter 2025
<u>5</u>	Nøkkeltall
<u>6</u>	Styrets beretning 2025
<u>16</u>	Erklæring i henhold til verdipapirhandelloven
<u>17</u>	Årsregnskap konsern
<u>22</u>	Noter konsern
<u>56</u>	Årsregnskap morselskap
<u>59</u>	Noter morselskap
<u>72</u>	Revisors beretning

Thon Holding Konsern



HOVEDPUNKTER I 2025:

- Samlede driftsinntekter utgjorde 10 338 millioner kroner (9 407)
- Resultat før skattekostnad beløp seg til 2 415 millioner kroner (1 374)
- Verdiendring/avskrivning eiendommer og finansielle instrumenter utgjorde 683 millioner kroner (-351)
- Resultat før skattekostnad, verdiendring/avskrivning og valuta utgjorde 1 825 millioner kroner (2 004)
- Konsernets egenkapital beløp seg til 40 487 millioner kroner (35 236), og egenkapitalandelen var 61 % (59 %)
- Konsernets egenkapital økte med 3 481 millioner kroner ved en kapitalforhøyelse i tilknytning til mottatt arv i etterkant av Olav Thons bortgang
- Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen var 3 815 millioner kroner (3 500) og ledigheten var 3,9 % (3,6 %)
- Thon Hotels hadde 13 877 rom (13 799) fordelt på 94 (94) hoteller i Norge og utlandet
- Konsernets likviditetsreserve var 11 725 millioner kroner (4 551)

NØKKELTALL

Beløp i millioner kroner	Fotnote	31.12.2025	31.12.2024
Driftsinntekter		10 338	9 407
Verdiendring/avskrivning eiendommer og finansielle instrumenter	1	683	-351
Resultat før skattekostnad	2	2 415	1 374
Resultat før skattekostnad, verdiendring/avskrivning og valuta	3	1 825	2 004
Egenkapital		40 487	35 236
Egenkapitalandel		61 %	59 %
Netto kontantstrøm fra drift	4	2 095	2 076
Likviditetsreserver	5	11 725	4 551
Avdrag neste 12 mnd.		3 359	4 127
Rentebærende gjeld	6	15 765	14 668
Rente per balansedag		3,60 %	4,31 %
Belåningsgrad	7	23 %	24 %
Netto investeringer	8	2 752	3 440
Markedsverdi eiendommer	9	62 111	56 589
Annualisert leieinntektsnivå	10	3 815	3 500
Avkastningskrav (yield)		5,7 %	5,7 %
Omsetning eide kjøpesentre ¹		22 439	20 691
RevPAR (Inntekt per tilgjengelig rom) (kroner)	11	820	774

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

2) Inkludert skattekostnad i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap.

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

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

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

6) Usikret del av rentebærende gjeld hhv. mnok 3 235 (31.12.2025) og 3 449 (31.12.2024).

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 1 483 (31.12.2025) og 1 022 (31.12.2024).

10) Markedsleie utleide og ledige lokaler.

11) Thon Hotels.

¹Sammenligningstall korrigert

ÅRSBERETNING 2025

REDEGJØRELSE FOR REGNSKAPET

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

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og at årsregnskapet for 2025 er utarbeidet i samsvar med dette.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som vurderes å være av betydning for bedømmelsen av konsernets stilling og resultat per 31.12.25.

RESULTAT- OG BALANSESAMMENDRAG

Finansiell stilling / Balanse per 31.12.25

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 66 741 millioner kroner (60 138) hvorav eiendomsporteføljen beløp seg til 56 796 millioner kroner (51 520).

Eiendomsporteføljen består av investeringseiendommer med en virkelig verdi på 41 378 millioner kroner (37 091), og eierbenyttede eiendommer med bokført verdi på 15 418 millioner kroner (14 429).

For ytterligere beskrivelse av investeringseiendommer og eierbenyttede eiendommer henvises det til senere avsnitt i årsberetningen og til note [6](#) og [8](#) i årsrapporten.

Egenkapitalen var 40 487 millioner kroner (35 236), og egenkapitalandelen var 61 % (59 %).

Konsernet ble tilført 3 481 millioner kroner i ny egenkapital gjennom en kapitalforhøyelse. Beløpet fremkommer som nettoverdiene i selskapet Thon Hallingdal AS, som konsernet mottok som arv etter Olav Thon. Arven består også av en mindre eiendomsportefølje i Sverige med en vurdert markedsverdi på 43 millioner kroner. Det henvises til note [8](#) og [27](#) og [oppstilling av endringer i egenkapital](#) i konsernregnskapet.

Konsernets rentebærende gjeld var 15 765 millioner kroner (14 668), og belåningsgraden 23 % (24 %).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 965 millioner kroner (521).

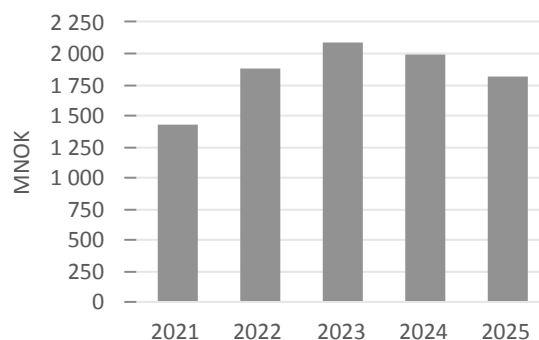
Resultatsammendrag 2025

Resultat før skattekostnad ble 2 415 millioner kroner (1 374).

Verdiendring/avskrivning eiendommer og finansielle instrumenter (inkludert FKV/TS) utgjorde totalt 683 millioner kroner (-351)².

Resultat før skattekostnad, verdiendring/avskrivning og valuta¹ utgjorde 1 825 millioner kroner (2 004).

Resultat før skattekostnad, verdiendring/
avskrivninger og valuta



Driftsinntekter

Konsernets samlede driftsinntekter i 2025 utgjorde 10 338 millioner kroner (9 407), og fordeler seg på følgende inntekter fra konsernets virksomhetsområder:

MNOK	2025	2024
Leieinntekter i Thon Eiendom	2 402	2 245
Boligsalg i Thon Eiendom	604	35
Losjiinntekter i Thon Hotels	3 274	3 108
Varesalg i Thon Hotels/ serveringssteder	1 145	1 034
Varesalg øvrige virksomheter/ industrivirksomhet	1 610	1 584
Forvaltningshonorarer	347	316
Andre driftsinntekter	956	1 085
Sum	10 338	9 407

Driftskostnader

Totale driftskostnader i 2025 beløp seg til 8 433 millioner kroner (7 082), og kan splittes opp på følgende måte:

² Se side [6](#) for definisjon

MNOK	2025	2024
Personalkostnader	2 327	2 208
Vedlikeholdskostnader	713	536
Varekostnader	1 256	1 173
Kostnader ved boligsalg i Thon Eiendom	527	17
Ordinære av- og nedskrivninger	794	587
Energikostnader	181	163
Andre driftskostnader	2 635	2 397
Sum	8 433	7 082

Forvaltningsresultat

Konsernets forvaltningsresultat, som viser konsernets driftsresultat før verdiendringer av eiendomsporteføljen og finansielle instrumenter, beløp seg til 1 906 millioner kroner (2 325).

Verdiendringer av investeringseiendommer

Verdien av konsernets investeringseiendommer økte med 282 millioner kroner (-675) i 2025.

Verdien på konsernets eiendomsportefølje var relativt stabil i 2025, og avkastningskravet som benyttes i verddivurderingen av eiendomsporteføljen var uendret på 5,7 %.

For flere detaljer henvises det til senere avsnitt om eiendomsvirksomheten og til note 8 i årsrapporten for 2025.

Avskrivning av eierbenyttede eiendommer

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

I 2025 utgjorde avskrivning av eierbenyttede eiendommer 424 millioner kroner (408).

Per 31.12.2025 ble markedsverdien på konsernets portefølje av eierbenyttede eiendommer vurdert til å være høyere enn balanseført verdi.

For ytterligere beskrivelse 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 -22 millioner kroner (-3).

Finansinntekter og kostnader

Konsernets netto finansposter utgjorde 249 millioner kroner (-273), hvorav verdiendringer på finansielle instrumenter utgjorde 854 millioner kroner (564).

Netto rentekostnader utgjorde 538 millioner kroner

(578), hvorav rentekostnader for leieforpliktelser var 32 millioner kroner (38).

Som følge av nedgang i konsernets gjennomsnittrente ble rentekostnadene redusert i 2025 til tross for en vesentlig høyere gjennomsnittlig rentebærende gjeld enn i 2024.

Netto valutatap utgjorde 86 millioner kroner (-271), og mottatt utbytte beløp seg til 71 millioner kroner (63).

Verdiendringer av finansielle instrumenter

Konsernets portefølje av finansielle instrumenter består av:

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

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

For forklaring av de ulike finansielle instrumentene henvises det til note 14 i årsrapporten.

I 2025 sett under ett var det en økning i de langsiktige markedsrentene både i Norge og Sverige.

Verdien på den norske kronen svekket seg både i forhold til euro og svenske kroner.

Kursen på konsernets aksjer i Olav Thon Eiendoms-selskap ASA (7,9 millioner aksjer) økte med 48 %, og verdien økte dermed med 849 millioner kroner i 2025. Kursøkningen på 48 % forklares av at Thon Gruppen AS i desember presenterte et frivillig tilbud på de utestående aksjene i Olav Thon Eiendoms-selskap ASA.

Verdien på konsernets finansielle instrumenter og børsnoterte aksjer økte samlet sett med 854 millioner kroner (564).

Verdiendringene på de ulike finansielle instrumentene var som følger:

Verdiendring finansielle instrumenter (MNOK)	2025	2024
Renteswaper	-54	135
Rente- og valutawaper	24	93
Valutaterminkontrakter	1	-22
Børsnoterte aksjer (inkl. Olav Thon Eiendoms-selskap ASA)	883	357
Sum	854	564

Kontantstrøm og likviditet

I 2025 var netto kontantstrøm fra konsernets drift 2 095 millioner kroner (2 076).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter

utgjorde 2 882 millioner kroner (285).

Økningen fra i fjor kan i stor grad forklares av arv etter Olav Thons bortgang (jfr. tidligere omtale).

Kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -3 887 millioner kroner (-2 400), mens finansieringsaktivitetene økte likviditeten med 1 165 millioner kroner (2 192).

Valutakurseffekten på bankbeholdningen var 7 millioner kroner (8), og i 2025 var dermed netto endringer i bankinnskudd 166 millioner kroner (85).

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 11 725 millioner kroner (4 551).

Likviditetsreserven besto av kortsiktige plasseringer på 1 537 millioner kroner (1 345) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 10 188 millioner kroner (3 207).



MORSELSKAPETS REGNSKAP OG DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

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

Morselskapets driftsinntekter utgjorde 846 millioner kroner (740), og resultat før skattekostnad beløp seg til 40 millioner kroner (68).

Årsresultatet ble 33 millioner kroner (54), og styret foreslår at årsresultatet overføres til annen egenkapital.

Morselskapets eiendeler hadde ved årsskiftet en bokført verdi på 19 077 millioner kroner (13 395).

Bokført egenkapital var 7 478 millioner kroner (3 964), og egenkapitalandelen var 39 % (30 %).

Økningen i morselskapets eiendeler og egenkapital kan i stor grad forklares av arv etter Olav Thons bortgang (jfr. tidligere omtale).

VIRKSOMHETSOMRÅDER

Eiendomsområdet

Samlede driftsinntekter i eiendomsområdet i 2025 var 4 662 millioner kroner (4 028) (inkl. internleie).

Økningen fra i fjor forklares både av økte boligsalgssinntekter og leievekst.

I forbindelse med at konsernet økte eierandelen i A9 Palekaia AS fra 50 % til 100 % ble det i 2024 inntektsført en gevinst på 132 millioner kroner.

Boligsalgssinntekter varierer i tråd med ferdigstilling av boliger for salg, og i 2025 økte boligsalgssinntekter til 604 millioner kroner (35).

Konsernets eksterne leieinntekter økte til 2 402 millioner kroner (2 245).

Eiendomsporteføljen per 31.12.25

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

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

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

Investerings eiendommer

Verdien av konsernets investerings eiendommer var ved årsskiftet vurdert til 41 378 millioner kroner (37 091).

Verdivurderingen var basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,7 % (5,7 %).

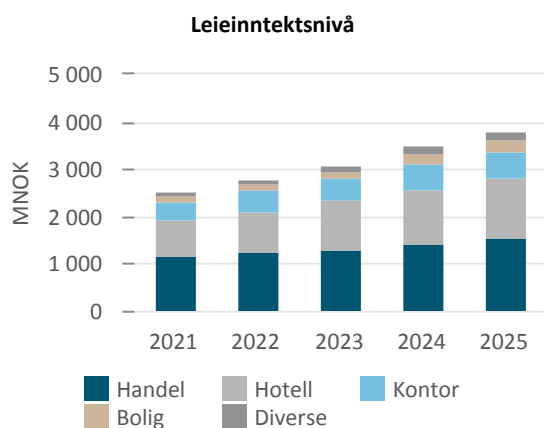
Eierbenyttede eiendommer

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

Ved årsskiftet var balanseført verdi av konsernets eierbenyttede eiendommer 15 418 millioner kroner (14 429).

Eiendomsporteføljens leieinntektsnivå per 31.12.25

Årlig leieinntektsnivå, som viser eiendomsporteføljens forventede markedsleie for utleide og ledige arealer, økte i 2025 med 315 millioner kroner til 3 815 millioner kroner (3 500).

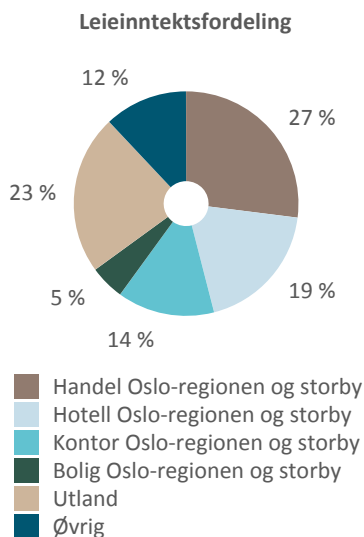


Eiendomsporteføljen er fordelt på følgende segmenter:

- 41 % Handel
- 33 % Hotell
- 15 % Kontor
- 6 % Bolig
- 5 % Diverse

Leieinntektene kommer fra følgende geografiske områder:

- 64 % Oslo-regionen
- 6 % Øvrig storby
- 7 % Øvrige byer i Norge
- 23 % Utland



Ved årsskiftet var ledigheten i eiendomsporteføljen 3,9 % (3,6 %).

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.

Eierandelene i disse selskapene er mellom 20 % og 50 %, og bokføres etter egenkapitalmetoden.

Konsernets andel av leieinntektsnivået var ved årsskiftet 50 millioner kroner (50), og verdien av eiendomsporteføljen er vurdert til 1 483 millioner kroner (1 022).

Verdien av eiendomsporteføljen eiet av FKV/TS påvirkes i betydelig grad av at konsernet i 2025 kjøpte 50 % av utviklingseiendommen Strandgata 19 i Oslo.

Kjøpesenter

Ved årsskiftet eide konsernet 12 kjøpesentre, hvorav 6 i Norge og 6 i Sverige.

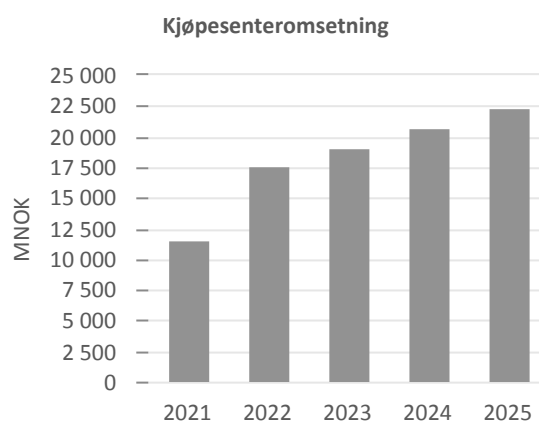
De norske sentrene er lokalisert i Oslo-området, mens de svenske sentrene er i hovedsak lokalisert nær grensen til Norge.

I porteføljen inngår både et av Norges største kjøpesentre; Strømmen Storsenter i Lillestrøm kommune, og et av Sveriges største kjøpesentre; Nordby Shopping Center (55 % eierandel) på Svinesund ved grensen til Norge.

I 2025 hadde kjøpesentrene en samlet butikk-omsetning på 22 439 millioner norske kroner (20 691).

Fordelt på Norge og Sverige hadde kjøpesentrene følgende butikkomsetning sammenliknet med 2024:

Millioner	2025	2024 ³	Endring
Norge (NOK)	9 241	8 459	9,2 %
Sverige (SEK)	12 461	12 026	3,6 %



HOTELL

Hotell- og restaurantområdet

Driftsinntektene i hotellområdet (inkl. internsalg) var 5 687 millioner kroner (5 361), inkludert 300 millioner kroner (230) i driftsinntekter fra 17 frittstående serveringssteder.

³ Sammenligningstall korrigert

Thon Hotels

Ved utgangen av 2025 hadde Thon Hotels 13 877 rom fordelt på 81 hoteller i Norge og 13 i utlandet.

I Norge er Thon Hotels en landsdekkende hotellkjede med 11 778 rom fordelt på 81 hoteller, hvorav 28 driftes av eksterne franchisetakere og partner-hoteller.

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

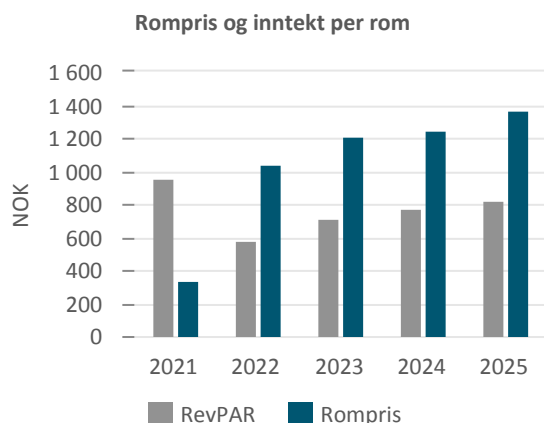
I utlandet har Thon Hotels 2 099 rom fordelt på 13 hoteller, hvorav 4 driftes av eksterne franchisetakere og partner-hoteller.

Utenfor Norge fordeler hotellene seg som følger:

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

Fordelt på de geografiske segmentene oppnådde Thon Hotels følgende nøkkeltall i 2025:

	Gjennomsn. Rompris	Beleggsprosent	RevPAR
TH Norge (NOK)	1 337	59,5 %	795 (747)
TH Brussel (EURO)	138	61,3 %	85 (83)
Total TH (NOK)	1 374	59,7 %	820 (774)



Som følge av økt rompris og beleggsprosent oppnådde Thon Hotels økt driftsresultat også i 2025.

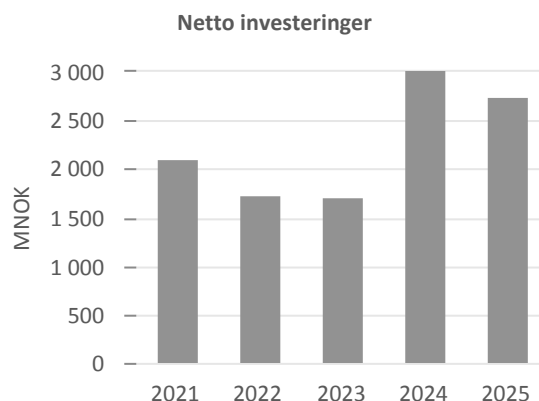
Øvrige virksomhetsområder

Bedriftene utenfor forretningsområdene eiendoms- og hotellvirksomhet inngår i øvrige virksomheter. I 2025 var de samlede driftsinntektene 1 264 millioner kroner (1 222).

Den største virksomheten, Unger Fabrikker AS, hadde driftsinntekter på 952 millioner kroner (920), og resultatet før skattekostnad ble 14 millioner kroner (70).

INVESTERINGER

Konsernets netto investeringer i 2025 var 2 752 millioner kroner (3 440), og omfatter eiendomskjøp, investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring og rehabilitering av eksisterende eiendomsportefølje.



Større investeringer

Strandgata 19, Oslo (50 %)

I 1. kvartal overtok konsernet en 50 % eierandel i utviklingseiendommen Strandgata 19, sentralt i Oslo, rett ved Oslo Sentralstasjon. På eiendommen skal det oppføres en ny kontor- og handelseiendom på 17 000 kvadratmeter. Prosjektet planlegges ferdigstilt i 2029.

Vasagatan 50, Stockholm

I 1. kvartal overtok konsernet eiendommen Vasagatan 50 i Stockholm. Vasagatan 50 er en klassisk kontoreiendom på 2 700 kvadratmeter sentralt beliggende i Stockholm, i nærheten av Thon Hotel Vasa, som åpnes i april 2026.

Boligprosjekter på Fornebu (50 % eierandeler)

I 2. kvartal ble det inngått avtaler med OBOS om kjøp av 50 % eierandeler i 2 boligprosjekter på Fornebu i Bærum kommune. Prosjektene Oksenøya Bruk og Flytårnet Stasjon inneholder totalt 650 boliger for salg. Eierandelene skal overtas når endelig reguleringsplan for prosjektene foreligger i 2026.

Moloveien 12, Bodø

En tomt på 2 600 kvadratmeter ved siden av Thon Hotel Nordlys i Bodø sentrum ble overtatt i 4. kvartal. På tomten kan det bygges inntil 3 700 kvadratmeter leiligheter eller en kombinasjon av leiligheter og hotell.

Større eiendomsprosjekter

Ferdigstilt

Thon Hotel Oslo Airport - Congresshall 2

Kongresshallen på 9 000 kvm ble åpnet i 4. kvartal, og Thon Hotel Oslo Airport er etter åpningen blitt Norges største konferansehotell.

Under oppføring

Thon Hotel Vasa, Stockholm

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

Skårerløkka, Lørenskog

Byggetrinn 2 og 3 av boligprosjektet med totalt 289 leiligheter for salg, et P-hus med 320 parkeringsplasser og en offentlig park og uteområder. Første del av prosjektet ble ferdigstilt i 2. halvår 2025, mens siste del av prosjektet planlegges ferdigstilt i 2. halvår 2026.

Bolig- og næringseiendom på Triaden, Lørenskog

I umiddelbar nærhet til kjøpesenteret Triaden oppføres det et nybygg på 9 000 kvadratmeter. Eiendommen skal bestå av handels- og kontorarealer og 51 leiligheter for utleie og planlegges ferdigstilt sommeren 2026.

Brugata 3, Oslo

I Oslo sentrum øst oppføres det nybygg på 5 800 kvadratmeter, i tillegg til at deler av eldre bebyggelse rehabiliteres. Eiendommen vil inneholde 61 leiligheter og et næringsareal for utleie og vil bli ferdigstilt i 2. halvår 2026.

Thon Hotel Oslo Airport

Hotellet utvides med 110 nye hotellrom, som ferdigstilles i 2027.

Fornyelse og oppgradering av hotellporteføljen

I tillegg til ovennevnte prosjekter er konsernet i ferd med å fornye og oppgradere flere av de største hotelleiendommene.

Under planlegging

Konsernet har flere eiendomsprosjekter under planlegging. Prosjektene er blant annet knyttet til videreutvikling av egen eiendomsportefølje. Gjennomføringen avhenger blant annet av offentlige tillatelser og markedsforhold.

FINANSIERING

Konsernets gjeldsportefølje består av langsiktige kredittrammer i nordiske banker og gjeld opptatt i det norske kapitalmarkedet.

Tilgangen på finansiering vurderes som svært god både i bank- og kapitalmarkedet i 2025.

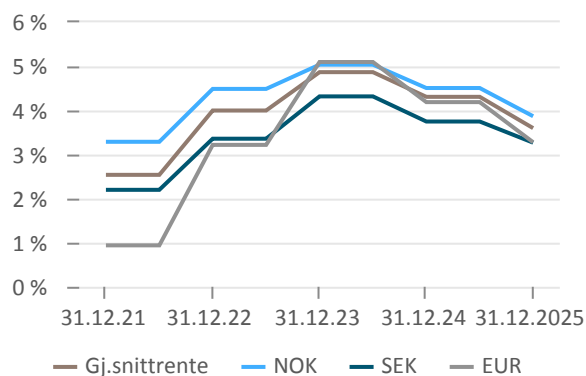
Ved årsskiftet var samlede kredittrammer på 25 953 millioner kroner (17 874), hvorav ubenyttet del utgjorde 10 188 millioner kroner (3 207).

Rentebærende gjeld var dermed 15 765 millioner kroner (14 668).

Ved årsskiftet var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 950 millioner kroner (1 200).

Ved årsskiftet hadde gjelden en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,3 år (1,6), og 21 % (28 %) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

Ved årsskiftet var konsernets gjennomsnittrente 3,60 % (4,31 %).

Renteutvikling Thon Holding

Konsernet hadde ved halvårsskiftet en fastrenteandel på 54 % (48 %), med en gjennomsnittlig rentebinding på 2,1 år (2,4).

Rentebærende gjeld er fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Andel av gjeld 31.12.25	Rente 31.12.25	Rente 31.12.24
NOK	55 %	3,87 %	4,51 %
SEK	26 %	3,27 %	3,75 %
Euro	19 %	3,28 %	4,19 %

ORGANISASJON OG ARBEIDSMILJØ

Thon Holding konsernet praktiserer likestilling, og tolererer ingen form for diskriminering eller trakassering av medarbeidere.

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

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

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

Styret vurderer ovennevnte forhold og det generelle arbeidsmiljøet som tilfredsstillende.

Ved utgangen av 2025 var det 3 305 årsverk (3 280) i Thon Holding konsernet. Morselskapet Thon Holding AS hadde ved samme tidspunkt 379 årsverk (335).

Antall årsverk fordelte seg med 2 855 (2 827) i Norge, 344 (358) i Belgia, 28 (26) i Nederland og 78 (69) i Sverige.

Av konsernets ansatte er 49 % (50 %) kvinner og 51 % (50 %) menn.

I 2025 utgjorde konsernets sykefravær 6,9 % (7,0 %), mens tilsvarende tall i morselskapet var 4,2 % (5,1 %).

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

Selskapets styre består av to menn og en kvinne.

Thon Holding har tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder mot personlig ansvar ved feil, uaktsomhet eller manglende beslutninger i styrearbeidet. Forsikringen dekker krav fra kreditorer, ansatte eller tredjepersoner uansett om saken ender i retten eller ikke.

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

BÆREKRAFT OG SAMFUNNSANSVAR

Thon Holding følger Thon Gruppens strategi, handlingsplaner, retningslinjer, rutiner og organisering av arbeidet med bærekraftig utvikling og samfunnsansvar.

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

Thon Gruppen har utarbeidet en bærekraftstrategi som tydeliggjør konsernets ambisjoner, mål og planer for bærekraftarbeidet frem til 2030.

For ytterligere informasjon om dette arbeidet og bærekraftrapporten for 2025 henvises det til konsernets nettside thon.no.

ÅPENHETSLOVEN

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

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

«Redegjørelse for aktsomhetsvurderingene knyttet til åpenhetsloven» er publisert på konsernets nettside thon.no.

THON HOLDING KONSERNETS RISIKOFAKTORER

Konsernets risikofaktorer kan deles inn i hovedgruppene:

- Markedsrisiko
- Finansiell risiko
- Operasjonell risiko

Markedsrisiko

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

Markedet for næringseiendom i 2025

Markedet for næringseiendom var relativt svakt i 2025, blant annet som følge av et relativt høyt rentenivå.

Omsetningsvolumet for næringseiendom i 2025, var noenlunde på linje med 2024, med det var tildels store forskjeller mellom ulike eiendomssegmenter og geografiske områder.

Markedsyieldene viste i hovedsak en stabil utvikling, og i 2025 vurderes derfor verdiene på nærings-eiendom som relativt stabil.

Leieprisene på kjøpesentereieendommer viste i hovedsak en stabil utvikling.

I kontorleiemarkedet var leieprisene i hovedsak stabile eller svakt økende i Oslo-området, men med noe varierende utvikling i andre deler av landet.

Konsernets markedsrisiko

I 2025 var det en flat verdiutvikling på konsernets investeringseiendommer, men en moderat leievekst bidro til en samlet verdiøkning på denne delen av eiendomsporteføljen.

Verdien på konsernets hotelleiendommer, kategorisert som eierbenyttede eiendommer, hadde en positiv verdiutvikling i 2025.

Leieprisene viste en stabil utvikling for kjøpesentereieendom og en stabil eller svakt økt leie for nærings-eiendom.

Markedsrisikoen i hotellmarkedet omtales i senere avsnitt.

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

Sensitivitet knyttet til hvordan endring i avkastningskrav og leieinntekter påvirker eiendomsverdier, er omtalt i note [8](#).

Det norske hotellmarkedet i 2025

Hotellmarkedet i Norge utviklet seg godt i 2025.

Etterspørselen etter hotellrom økte også i 2025 og antall overnattinger ved norske hoteller var 28,2 millioner, en økning med 5 % fra 2024.

Gjennomsnittlig rompris i Norge økte med 7 % til 1 471 kroner, mens belegget var uendret på 56 %.

Nøkkeltallet RevPAR (Revenue Per Available Room) økte med 7 % til 824 kroner. I 2025 var markedsutviklingen i Oslo noe sterkere enn resten av Norge, og RevPAR for Oslo-hotellene økte med 12 % til 1 159 kroner.

De tre hovedsegmentene som hotellmarkedet deles inn i, hadde en noe ulik utvikling i 2025:

Segment	Andel av totalmarkedet	Endring fra 2024 (prosentpoeng)
Ferie- og fritidsmarkedet	59,8 %	1,4 %
Individuelle yrkesreisende	30,3 %	-1,2 %
Kurs- og konferansemarkedet	9,9 %	-0,2 %

Kilde: SSB

Markedsrisiko knyttet til hotellområdet

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

Som følge av vedvarende økonomisk usikkerhet både i Norge og internasjonalt forventes det et stabilt eller noe svekket hotellmarked i tiden fremover.

Finansiell risiko

Finansiell risiko for Thon Holding konsernet vurderes i hovedsak både å være tilgang til finansiering og ulike finansielle risikofaktorer som beskrives nedenfor.

Tilgangen til finansiering avhenger både av utviklingen i finansmarkedene og av konsernets kredittverdighet. Risikoen dempes ved lav belåningsgrad, balansert gjeldsportefølje og betydelige likviditetsreserver.

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

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

Utviklingen i finansieringsmarkedene

Tilgangen til finansiering vurderes som svært god i 2025, med fallende kredittmarginer både i bank- og i kapitalmarkedet.

Renteutviklingen

I 2025 reduserte Norges Bank styringsrenten fra 4,50 % til 4,00 %.

Den korte norske pengemarkedsrenten (3 mnd. NIBOR) falt fra 4,68 % til 4,07 % ved utgangen av året. Den lange pengemarkedsrenten (10 års swaprente) økte fra 4,05 % til 4,15 % ved årsslutt.

Riksbanken i Sverige reduserte renten i 2025 fra 2,75 % til 1,75 %. Dette medførte at den korte pengemarkedsrenten (3 mnd. STIBOR) falt fra 2,54 % til 1,96 % ved årsslutt. Den lange pengemarkedsrenten (10 års swaprente) økte fra 2,71 % til 2,93 %.

Den Europeiske Sentralbanken (ESB) reduserte styringsrenten i euroområdet fra 3,00 % til 2,00 %, og den kortsiktige markedsrenten (3 mnd. EURIBOR) falt fra 2,71 % til 2,03 %. Den langsiktige markedsrenten (10 års swaprente) steg fra 2,71 % til 2,92 %.

Kredittmarkedet

Kredittmarginen som indikeres for nye lån utstedt av konsernet, falt gradvis i 2025.

Ved årsskiftet var kredittmarginen for 5 års obligasjonslån i Norge indikert til 0,90 % (1,10), mens 12 måneders sertifikatlån ble indikert til 0,37 % (0,45).

Konsernets finansielle risikofaktorer

Konsernets virksomhet medfører ulike typer finansielle risikofaktorer:

- Likviditetsrisiko
- Rente- og valutarisiko
- Kredittrisiko

Beskrivelse av finansiell risikostyring og målsettinger for finansiell risiko finnes i note [26](#) i årsrapporten.

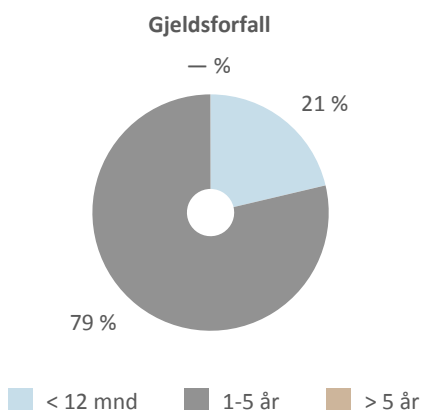
Nedenfor følger status for de ulike risikofaktorene ved årsskiftet.

Likviditetsrisiko

Ved årsskiftet var konsernets samlede likviditetsreserve 11 725 millioner kroner (4 551).

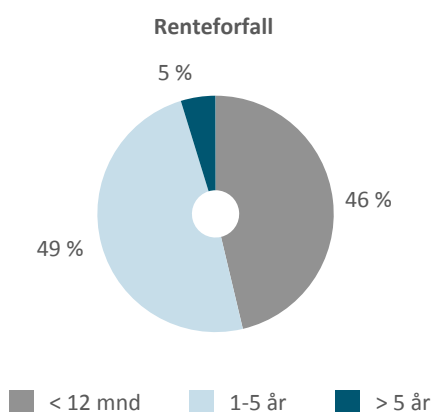
Gjeldsporteføljen hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,3 år (1,6), og 21 % (28 %) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

Per 31.12.2025 utgjør likviditetsreserven 349 % av gjeldsforfallet de neste 12 månedene.



Renterisiko

Ved årsskiftet hadde konsernet en fastrenteandel med rentebinding utover 1 år på 54 % (48 %) med en gjennomsnittlig rentebinding på 2,1 år (2,4).



Ved årsskiftet var konsernets gjennomsnittrente 3,60 % (4,31 %).

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

Porteføljen av renteswaper inngått for å oppnå langsiktig rentebinding utgjorde ved årsskiftet 10 180 millioner kroner (8 677), og hadde en markedsverdi på 202 millioner kroner (272).

Markedsverdien på renteswapene påvirkes av endringer i det langsiktige rentenivået og av volatiliteten i finansmarkedene. En endring i rentenivået med ett prosentpoeng antas å endre porteføljens markedsverdi med 200 - 250 millioner kroner.

Valutarisiko

Ved årsskiftet var konsernets rentebærende gjeld på 15 765 millioner kroner (14 668) fordelt på følgende valutaer:

	Andel av gjeld	Gj.snittsrente 31.12.25	Gj.snittsrente 31.12.24
NOK	55 %	3,9 %	4,5 %
SEK	26 %	3,3 %	3,8 %
EURO	19 %	3,3 %	4,2 %
SUM	100 %	3,6 %	4,3 %

Kreditrisiko

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 leietakere eller større hotellkunder, vurderes som moderat.

Realiserte kreditttap har de senere år utgjort under 0,5 % av konsernets leieinntekter.

Operasjonell risiko

Konsernets operasjonelle risiko er primært knyttet til at medarbeidere og systemer for forvaltning av virksomheten ikke 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

Veksten i norsk økonomi forventes å bli lav i de nærmeste årene. Til tross for at arbeidsledigheten økte noe i 2025, forventes den å være lav i årene fremover. Det forventes at lønnsveksten vil dempes i 2026, men fortsatt være høyere enn prisstigningen.

Til tross for at prisveksten har falt betydelig siden 2023, er den fortsatt høyere enn Norges Banks inflasjonsmål. De seneste månedene har prisveksten vært noe høyere enn hva Norges Bank forventet.

I 2025 kuttet Norges Bank styringsrenten ned fra 4,50 % til 4,00 %, og signaliserer at renten mest sannsynlig blir satt videre ned i løpet av 2026.

Vedvarende geopolitisk usikkerhet, globale handelskonflikter og et relativt høyt rentenivå forsterker usikkerheten om den økonomiske utviklingen, både i Norge og i 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, 25. mars 2026
Styret i Thon Holding AS



Kjetil Nilsen
Styreleder/Adm. direktør



Arne B. Sperre
Styremedlem



Annette Hofgaard
Styremedlem

ERKLÆRING FRA STYRET OG DAGLIG LEDER

Vi bekrefter at konsernets regnskap for 2025 etter beste overbevisning er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernet og selskapets eiendeler, gjeld, finansiell stilling og resultat som helhet.


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

Oslo, 25. mars 2026

Styret i Thon Holding AS



Kjetil Nilsen
Styreleder/Adm. direktør



Arne B. Sperre
Styremedlem



Annette Hofgaard
Styremedlem

THON HOLDING AS, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i millioner kroner	Note	2025	2024
Leieinntekter	1, 2	2 402	2 245
Losjiinntekter	1, 3	3 274	3 108
Varesalg	1, 3, 4	3 358	2 653
Andre driftsinntekter	1, 3	1 304	1 401
Sum driftsinntekter		10 338	9 407
Varekostnad	4	-1 783	-1 191
Lønnskostnad	5	-2 327	-2 208
Avskrivninger og nedskrivninger	2, 6	-794	-587
Andre driftskostnader	5, 7	-3 529	-3 096
Sum driftskostnader		-8 433	-7 082
Forvaltningsresultat		1 906	2 325
Verdiendring investeringseiendommer	8	282	-675
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	9, 10, 11	-22	-3
Driftsresultat		2 166	1 647
Finansinntekter	12	262	276
Finanskostnader	12	-867	-1 113
Verdiendring finansielle instrumenter	13, 14	854	564
Netto finansposter		249	-273
Resultat før skattekostnad		2 415	1 374
Endring utsatt skatt	15	-839	-77
Betalbar skatt	15	-121	-110
Skattekostnad	15	-960	-187
Resultat		1 456	1 187
Andre inntekter og kostnader:			
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>			
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta	12	228	227
Revaluering ved omklassifisering eiendommer		12	-
Skatt på utvidet resultat		-3	-
Totalresultat		1 693	1 414
Resultat tilordnet:			
Aksjonærer		1 399	1 046
Ikke-kontrollerende eierinteresser		56	141
Totalresultat tilordnet:			
Aksjonærer		1 593	1 264
Ikke-kontrollerende eierinteresser		99	150

THON HOLDING AS, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i millioner kroner	Note	2025	2024
EIENDELER			
Investerings eiendommer	8	41 378	37 091
Eierbenyttede eiendommer	6	15 418	14 429
Rett til bruk eiendeler	2	350	590
Varige driftsmidler	6	1 550	1 379
Andeler i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper	9, 10, 11	965	521
Finansielle anleggsmidler	16, 17	3 072	2 252
Sum anleggsmidler		62 733	56 262
Varer	18	876	1 196
Kundefordringer og andre fordringer	19	1 675	1 349
Finansielle omløpsmidler	16, 17	69	109
Bankinnskudd	16, 20	1 389	1 222
Sum omløpsmidler		4 009	3 877
Sum eiendeler		66 741	60 138
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	21	300	300
Annen Innskutt egenkapital		3 482	1
Annen egenkapital		35 915	34 227
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		790	709
Sum egenkapital	22	40 487	35 236
Utsatt skatt	15	7 521	6 631
Leieforpliktelse	2	297	544
Langsiktig rentebærende gjeld	16, 23, 25	12 406	10 541
Annen langsiktig gjeld	16, 23, 25	90	193
Sum langsiktig gjeld		20 314	17 908
Betalbar skatt	15	84	64
Kortsiktig rentebærende gjeld	16, 23, 25	3 359	4 127
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	16, 23, 25	1 835	1 885
Mottatt, ikke opptjent leieinntekt		663	918
Sum kortsiktig gjeld		5 940	6 994
Sum gjeld		26 254	24 902
Sum egenkapital og gjeld		66 741	60 138

Konsernet har tatt inn følgende regnskapslinjer i 2025 og endret sammenligningstallene: Finansielle omløpsmidler og mottatt, ikke opptjent leieinntekt.

Oslo 25. mars 2026
Styret i Thon Holding AS



Kjetil Nilsen
Styreleder/Adm. direktør



Arne B. Sperre
Styremedlem



Annette Hofgaard
Styremedlem

THON HOLDING AS, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV ENDRINGER I EGENKAPITAL

Beløp i millioner kroner	Aksje- kapital	Annen innskutt egenkapital	Omregnings- differanser	Opptjent egenkapital	Verdi- reserve	Majoritets- aksjonærens andel av egenkapital	Ikke- kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.23	300	1	780	32 065	106	33 251	562	33 813
Resultat				1 046		1 046	141	1 187
Andre inntekter og kostnader			218		–	218	9	227
Aksjeutbytte				–		–	–	–
Andre endringer				12		12	-2	9
Egenkapital 31.12.24	300	1	998	33 122	106	34 527	709	35 236
Resultat				1 399		1 399	56	1 456
Andre inntekter og kostnader			185		9	194	43	237
Aksjeutbytte				–		–	-21	-21
Ikke registrert kapitalforhøyelse ¹		3 481		–		3 481	–	3 481
Andre endringer ^{2/3}				96		96	2	98
Egenkapital 31.12.25	300	3 482	1 183	34 618	115	39 697	790	40 487

¹Olav Thon Stiftelsen har mottatt aksjene i Thon Hallingdal AS som arv etter Olav Thons bortgang, og har gitt dette videre som tingsinnskudd til Thon Eiendomsdrift AS. Verdiene i Thon Hallingdal AS består primært av eiendommer, fordringer/kontanter og aksjer i selskapene Flå Senter AS og Olav Thon Holding AS. Sistnevnte eier aksjene i Austlid Eiendom AS. Virkelig verdi av Thon Hallingdal AS justert for virkelig verdi-beregning av utsatt skatt på eiendomsporteføljen, utgjør 3,481 milliarder kroner på linjen "Ikke registrert kapitalforhøyelse". Konsernet har vurdert at risiko og kontroll er overført ved signert aksjeeierbok, selv om kapitalforhøyelsen ikke er godkjent i Foretaksregisteret per 31.12.

²Arven etter Olav Thon består også av en eiendomsportefølje i Sverige. Olav Thon Stiftelsen har solgt eiendommene til Thon Lervik AB, som er et datterselskap av Thon Sverige AB. I den forbindelse er det oppstått en kontinuitetsgjennomskjæring på 30 millioner kroner ført mot egenkapitalen, som følge av svenske skatteregler.

³Gjeldsettergivelse på 65 millioner kroner mot tidligere eier der kravet er foreldet.

THON HOLDING AS, KONSERNREGNSKAP

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i millioner kroner	Note	2025	2024
Resultat før skattekostnad		2 415	1 374
Verdiendring investeringseiendom	8	-282	675
Verdiendring finansielle instrumenter	14	29	-206
Verdiendring aksjeinvesteringer	13	-883	-357
Kostnadsførte renter	12	729	804
Betalte renter		-709	-789
Betalte skatter		-154	-245
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	9 , 10 , 11	22	3
Ordinære avskrivninger/nedskrivninger	6	794	587
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter		920	-1 562
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		2 882	285
Innbetalinger ved salg av inv.eiendom og varige driftsmidler		108	–
Utbetalinger ved kjøp av inv.eiendom og varige driftsmidler		-2 285	-1 639
Salg av datterselskaper		–	–
Kjøp av datterselskaper og felleskontrollert virksomhet	29	-801	-751
Innbetalinger fra andre investeringer		–	–
Utbetaling fra andre investeringer		-909	-9
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-3 887	-2 400
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	24	12 585	8 029
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	24	-11 279	-5 722
Avdrag leieforpliktelser	24	-121	-115
Utbetaling av utbytte		-21	–
Utbetaling ved kjøp av egne aksjer		–	–
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		1 165	2 192
Valutakurseffekter bankbeholdning		7	8
Netto endringer i bankinnskudd		166	85
Bankbeholdning ved periodens start		1 222	1 137
Bankbeholdning ved periodens slutt	20	1 389	1 222
Ubenyttet del av kassekreditt og andre trekkfasiliteter		10 188	3 207

KONSERN NOTER

(I talloppstillingene er alle beløp i hele millioner kroner)

GENERELT

Thon Holding AS er et aksjeselskap registrert i Norge. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Stenersgata 2A i Oslo. Thon Holding AS konsernregnskap for regnskapsåret 2025 ble vedtatt i styremøte den 25. mars 2026.

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

GRUNNLAG FOR UTARBEIDELSE AV ÅRSREGNSKAPET

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

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

- Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi. Verdiendringer resultatføres.
- Enkelte finansielle instrumenter vurderes til virkelig verdi, og verdiendringer resultatføres.
- Eierbenyttede eiendommer er vurdert til virkelig verdi ved oppjustert kost på implementeringstidspunktet for overgang til forenklet IFRS 1.1.2017.

NYE OG ENDREDE STANDARDER

Endringer i standarder og fortolkninger med ikrafttredelse 1. januar 2025 har ikke hatt vesentlig betydning for konsernregnskapet til Thon Holding AS.

VESENTLIGE REGNSKAPSPRINSIPPER

Funksjonell valuta og presentasjonsvaluta

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

Datterselskaper, tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter

Konsernregnskapet for Thon Holding AS omfatter regnskapet til morselskapet og selskaper som konsernet har kontroll over på balansedagen. Datterselskaper konsolideres fra og med det tidspunktet konsernet oppnår kontroll og utelates fra konsolidering når kontroll opphører.

Konsernet vurderer om hvert enkelt oppkjøp er kjøp av virksomhet eller kjøp av enkelteideler. Kjøp av virksomhet foreligger når det erverves et integrert sett av eiendeler og aktiviteter som kan utføres og styres med henblikk på å generere inntekter. En virksomhet består av innsatsfaktorer og prosesser som anvendes på disse innsatsfaktorene, og som kan bidra til å skape produkter. Oppkjøp av datterselskaper som tilfredsstillende kravene til en virksomhetssammenslutning, blir regnskapsført i samsvar med oppkjøpsmetoden. Det er særlig innsatsfaktorer og prosesser i virksomhetsdefinisjonen som er de mest relevante vurderingskriteriene for konsernet ved eiendoms kjøp, herunder hvorvidt kjøpet inkluderer en arbeidsstyrke med vesentlige prosesser som drift og forvaltning av eiendommene. Oppkjøp som ikke tilfredsstillende kravene til en virksomhetssammenslutning, blir regnskapsført som eiendelskjøp. Ved eiendelskjøp innregnes ikke goodwill eller utsatt skatt. Viser til note 29 for oversikt over oppkjøp og klassifisering.

Konsernet har investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter, som 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.

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

Konsernet har kun operasjonelle utleieavtaler, ved at leietaker får bruksrett over leieobjektet uten at eierskapet og den økonomiske risikoen overføres.

Driftsinntekter fra kontrakter med kunder

Inntekter fra varer og tjenester som forbrukes løpende 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).
- Øvrige driftsinntekter, viser til note 3.
- Forvaltningshonorarer.
- Losjiinntekter knytter seg til konsernets inntekter fra utleie av hotellrom i hotellvirksomheten.
- Varesalg knyttet til konsernets inntekter fra mat og drikke fra hotell- og restaurantvirksomheten, samt varesalg fra konsernets øvrige virksomheter.

Inntekter fra varer som leveres på et bestemt tidspunkt:

- Inntekter solgte boliger.
- Varesalg i hovedsak knyttet til såpeproduksjon.
- Inntekter og gebyrer knyttet til eiendom- og parkeringsvirksomhet.

For varer og tjenester som inntektsføres løpende over tid er det fordi kunden/leietaker mottar tjenester i en løpende leveranseforpliktelse, og forbruker disse simultant. For varer som inntektsføres på et spesifikt tidspunkt er dette fordi leveranseforpliktelsen anses innfridd ved ferdigstilling og overlevering.

Driftsinntekter måles til virkelig verdi av vederlaget fratrukket merverdiavgift og rabatter.

I note 3 gis ytterligere informasjon om leveringsforpliktelsene for konsernets ulike inntektsstrømmer.

Agent- prinsipal vurdering

Konsernet har vurdert hvorvidt det er agent eller prinsipal 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. Det er ingen leietakere som forvalter en bestilling mot leverandør, eller har beslutningsmyndighet om hva som skal prioriteres. Videre har konsernet anledning til å forhandle priser (som belastes felleskostnadene) for tjenestene.

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 prinsipal, og felleskostnadene presenteres dermed brutto på regnskapslinjene andre driftsinntekter og andre driftskostnader.

Varer og varekostnader

Varer, herunder råvarer, egentilvirkede ferdigvarer og varer for videresalg regnskapsføres til det laveste av anskaffelseskost og netto salgspris, og består i hovedsak av varelager knyttet til bolig for salg og såpeproduksjon. Varekostnader regnskapsføres i samme periode som tilhørende inntekt. Bolig for salg regnes som varelager i den tiden prosjektet er under utvikling. Leveranseforpliktelsen anses innfridd ved ferdigstilling og overlevering, og det er først på dette tidspunktet boligen går fra å være varelager til å bli salgsinntekt.

Driftskostnader

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

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 resultatføres.

Alle investerings eiendommer er verdsatt basert på neddiskontering av fremtidige leieinntekter (DCF modell), med et avkastningskrav som reflekterer risikoen i netto kontantstrømmer. Verdsettelsen utføres av uavhengige eksterne rådgivere. Se ytterligere beskrivelse i note 8.

Overføring til eller fra kategorien investerings eiendom gjennomføres kun som følge av endret bruk av eiendommen. Ved overføring fra eierbenyttet eiendom til investerings eiendom vil differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifiseringen føres over andre inntekter ved gevinst. Kostnader 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.

Eiendommer som både faller under definisjonen av investeringseiendom og eierbenyttet eiendom er definert som flerbruksbygg. Flerbruksbygg kan seksjoneres, og konsernet benytter virkelig verdi på seksjoner som defineres som investeringseiendom og virkelig verdi som estimert anskaffelseskost for seksjoner som defineres som eierbenyttet eiendom. Eierbenyttet eiendom videreføres deretter etter kostmetoden, og oppjustert kost avskrives over samme levetid som bygget.

Konsernet som leietaker

Leieavtaler som overfører retten til å kontrollere bruken av en identifisert eiendel ved at leietaker bestemmer bruk og mottar de økonomiske fordelene regnskapsføres etter IFRS 16.

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

Konsernet har i hovedsak leieavtaler knyttet til hotellbygg i forbindelse med hotellvirksomheten. Konsernet måler bruksretteeiendeler til anskaffelseskost, som representerer verdien av leieforpliktelsen justert for eventuelle forskuddsbetalinger. Bruksretteeiendelene avskrives lineært over leieperioden, og inngår i ordinære avskrivninger i resultatet.

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

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 eiendeler

Konsernets finansielle eiendeler består av utlån og bankinnskudd, fordringer som stammer fra den ordinære driften, samt derivater dersom virkelig verdi er høyere enn null. Klassifiseringen av finansielle eiendeler ved førstegangsinnregning avhenger av karakteristika ved de kontraktsmessige kontantstrømmene til eiendelen, og hvilken

forretningsmodell konsernet legger til grunn i styringen av sine finansielle eiendeler.

Konsernet klassifiserer sine finansielle eiendeler i følgende kategorier:

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

Finansielle eiendeler målt til amortisert kost

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

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

Konsernets finansielle eiendeler til amortisert kost inkluderer utlån til felleskontrollert virksomhet og bankinnskudd, samt fordringer som stammer fra den ordinære driften. Kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement er målt til transaksjonsprisen.

Egenkapitalinstrumenter målt til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet

Konsernet har investeringer i egenkapitalinstrumenter som er målt til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet, presentert som finansielle anleggsmidler i balansen. Denne kategorien inneholder aksjeinvesteringer.

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. Konsernet anvender en forenklet metode, for beregning av tapsavsetninger for kundefordringer. Det benyttes en avsetningsmatrise basert på historisk erfaring med kredittap.

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. Etter førstegangsinnregning vil lån og forpliktelser bli målt til amortisert kost ved bruk av effektiv rentes-metode.

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.

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 førstegangsinngning av en eiendel eller forpliktelse i en transaksjon som ikke er en virksomhetssammenslutning, og som på transaksjonstidspunktet verken påvirker regnskapsmessig overskudd eller skattepliktig inntekt.

ENDRINGER I STANDARDER OG FORTOLKNINGER MED FREMTIDIG IKRAFTTREDELSE

IASB har vedtatt flere endringer i standarder og fortolkninger med ikrafttredelse fra 1. januar 2026 eller senere. Konsernet har ikke tidlig implementert noen slike endringer. Ingen vedtatte endringer i standarder eller fortolkninger med fremtidig ikrafttredelse, forventes å ha vesentlig effekt for konsernregnskapet.

INNHALDSFORTEGNELSE NOTER

Note 1	Driftsinntekter per land	<u>27</u>
Note 2	Leieavtaler	<u>27</u>
Note 3	Driftsinntekter fra kontrakter med kunder	<u>28</u>
Note 4	Salg av boliger	<u>29</u>
Note 5	Lønnskostnader og andre godtgjørelser	<u>30</u>
Note 6	Varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer	<u>31</u>
Note 7	Andre driftskostnader	<u>32</u>
Note 8	Investeringseiendom	<u>32</u>
Note 9	Felleskontrollerte virksomheter	<u>34</u>
Note 10	Tilknyttede selskaper	<u>35</u>
Note 11	Balanseførte verdier felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper	<u>37</u>
Note 12	Finansinntekter og finanskostnader	<u>37</u>
Note 13	Verdiendring finansielle instrumenter	<u>38</u>
Note 14	Rente- og valutaderivater	<u>38</u>
Note 15	Skatt	<u>41</u>
Note 16	Klassifisering og måling av finansielle eiendeler og forpliktelser	<u>42</u>
Note 17	Finansielle omløps- og anleggsmidler	<u>44</u>
Note 18	Varer	<u>44</u>
Note 19	Kundefordringer, kontraktsforpliktelser og andre fordringer	<u>44</u>
Note 20	Bankinnskudd	<u>45</u>
Note 21	Aksjekapital og aksjonærinformasjon	<u>45</u>
Note 22	Kapitalstruktur og egenkapital	<u>45</u>
Note 23	Kortsiktig og langsiktig gjeld	<u>46</u>
Note 24	Avstemming av forpliktelser fra finansieringsaktiviteter	<u>46</u>
Note 25	Forfallsstruktur finansielle forpliktelser	<u>47</u>
Note 26	Finansiell risikostyring	<u>47</u>
Note 27	Datterselskaper	<u>49</u>
Note 28	Nærstående parter	<u>52</u>
Note 29	Oppkjøp	<u>52</u>
Note 30	Betingede forpliktelser	<u>53</u>
Note 31	Hendelser etter balansedagen	<u>54</u>

Note 1 Driftsinntekter per land

2025	Norge	Belgia	Sverige	Nederland	Totalt
Leieinntekter	1 882	14	501	5	2 402
Losjiinntekter	2 664	563	9	38	3 274
Varesalg	3 122	157	66	12	3 358
Andre driftsinntekter	1 006	114	185	0	1 304
Sum driftsinntekter	8 674	849	762	55	10 338

2024	Norge	Belgia	Sverige	Nederland	Totalt
Leieinntekter	1 754	15	471	5	2 245
Losjiinntekter	2 525	540	9	34	3 108
Varesalg	2 424	160	59	11	2 653
Andre driftsinntekter	1 108	118	175	0	1 401
Sum driftsinntekter	7 812	832	714	49	9 407

Note 2 Leieavtaler**Leieavtaler hvor konsernet er utleier**

Konsernet har inngått avtaler for utleie av fast eiendom. Kontraktene har i gjennomsnitt en leieperiode på 3,9 år (4,3). Konsernet har kun operasjonelle leieavtaler i sin portefølje.

Forfallsanalyse - minimumsinntekt for leieavtaler på udiskontert kontantstrøm

	2025	2024
Innen 1 år	180	195
1-2 år	416	265
2-3 år	492	372
3-4 år	322	266
4-5 år	195	203
mer enn 5 år	780	693
Sum	2 384	1 995

Variable leiebetalinger som ikke avhenger av en indeks eller en rentesats utgjør 197 millioner kroner (158) i 2025.

Leieavtaler hvor konsernet er leietaker

Konsernet har i hovedsak leieavtaler knyttet til hotellbygg i forbindelse med hotellvirksomheten. Utleier av hotellbygg knyttet til Thon Hotel Storo, Thon Hotel Oslofjord, Thon Hotel Munch og Thon Hotell Vika Atrium er selskaper innenfor Olav Thon Eiendomskonsernet. Leieavtalene knytter seg ikke til leie av eiendommer som klassifiseres som investeringseiendom i Thon Holding, og avskrivningene er derfor ført som ordinære avskrivninger i resultatet.

Bevegelse rett til bruk eiendel	Leie lokaler	Lokaler hotellbygg	Parkering	Øvrige leieavtaler	Sum
Balanse 01.01.24	55	507	62	11	636
Avskrivninger	-20	-87	-12	-1	-120
Tilgang	30	-	-	-	30
Øvrige justeringer	2	38	3	-	43
Balanse 31.12.24	68	458	54	10	590
Avskrivninger	-19	-87	-12	-	-118
Tilgang	1	-	-	-	1
Øvrige justeringer ¹	-23	-99	1	-	-121
Balanse 31.12.25	27	271	42	10	351

¹Noen Thon Holding selskaper leier lokaler fra Austlid Eiendom AS og Thon Hallingdal AS som i 2025 har blitt en del av Thon Holding konsernet som en følge av arven fra Olav Thon. Dermed blir de regnskapsmessige effektene av disse leiekontraktene eliminert i konsernregnskapet.

Leieforpliktelser		2025	2024
Forfallsanalyse - kontraktuelle forpliktelser på udiskontert kontantstrøm			
Innen 1 år		124	149
Mellom 1 til 5 år		289	486
Mer enn 5 år		47	147
Sum udiskontert leieforpliktelse per 31.12		460	783
Leieforpliktelse inkludert i balansen per 31. 12		402	661
Kortsiktig	Note 23	105	118
Langsiktig		297	544
Beløp innregnet i resultatregnskapet			
Renter på leieforpliktelsen		32	38
Avskrivning og verdiendring bruksretteiendeler		119	120
Gevinst- og tap knyttet til termineringer, nedskrivninger og andre endringer		-19	-
Variable leiebetalinger som ikke er inkludert i beregningen av leieforpliktelsen		14	25
Tilleggsinformasjon			
Diskontert leieforpliktelse for forlengelsesopsjoner hvor utøvelse ikke er rimelig		27	94
Vektet gjennomsnittlig marginal lånerente per 31.12		5,45 %	5,46 %
Sum kontantstrøm betalt for leieavtaler		152	154

Note 3 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder

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

	2025	2024
Losjiinntekter	3 274	3 108
Inntekt solgte boliger (se note 4)	604	35
Inntekter fra hotell- og restaurantvirksomhet	1 145	1 034
Varesalg industri	952	920
Varesalg øvrig	658	664
Sum varesalg	3 358	2 653
Forvaltningshonorarer	347	316
Eiendomsrelaterte inntekter (felleskostnader, viderebelastet leietaker)	424	406
Øvrige driftsinntekter	533	679
Sum andre driftsinntekter	1 304	1 401

Leveringsforpliktelser

Under gis en beskrivelse av konsernets leveringsforpliktelser og tilhørende regnskapsføring:

Losjiinntekter og inntekter fra hotell og restaurantvirksomhet

Inntekter fra hotell og restaurantvirksomheten består av inntekter fra hotellvirksomhetens utleie av hotellrom, samt salg av mat/drikke, leie av kurs og konferansefasiliteter med tilhørende tilleggstjenester.

Det er identifisert to leveranseforpliktelse for utleie av hotellrom, som er vurdert å være 1) Kundens tilgang til bruk av hotellrom og hotellets fasiliteter, og 2) Frokost. For øvrige tjenester knyttet til hotell- og restaurantvirksomheten, består leveranseforpliktelsene av 1) Leie av møterom/konferansesal, og 2) mat i tilknytning til leie av møterom/konferansesal eller separate matbestillinger som en del av bar- og restaurantvirksomheten. Inntektsføringen skjer over tid, dvs. over kundens opphold, siden kunden løpende mottar og forbruker fordelene av sitt hotellopphold.

Inntekter solgte boliger

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

Eiendomsrelaterte inntekter

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

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

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

Øvrige inntekter

Inntekter fra konsernets øvrige virksomhetsområder består av:

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

Resterende leveringsforpliktelser

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

	2025	2024
Resterende leveringsforpliktelser ved årets slutt	209	684
Sum	209	684

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

Note 4 Salg av boliger

	2025	2024
Inntekter solgte boliger	604	35
Kostnader solgte boliger	-527	-17
Netto inntekt	77	18
Balanseførte tilvirkningskostnader som varer (se note 18)	524	874

Note 5 Lønnskostnader og andre godtgjørelser

	2025	2024
Lønninger	1 954	1 848
Arbeidsgiveravgift	304	293
Pensjonskostnader	94	96
Andre ytelser	63	62
Viderefakturert som en del av felleskostnader ¹	-89	-91
Sum	2 327	2 208

¹Består av lønnskostnader som dekkes av konsernets leietakere gjennom felleskostnader. Henviser til note 3 og note 7.

Antall årsverk	3 305	3 280
----------------	-------	-------

Samlet lønn og annen godtgjørelse til administrerende direktør og ledende ansatte

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

Administrerende direktør har mottatt følgende ytelser (i hele tusen kroner):

	2025	2024
Lønn	6 383	5 386
Pensjon	436	398
Annen godtgjørelse	307	255

Godtgjørelse til styret (i hele tusen kroner):	-	-
--	---	---

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

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

Revisjonshonorar/-tjenester

(kostnadsførte beløp i hele tusen kroner, ekskl.mva.)

	2025	2024
Lovpålagt revisjon	5 798	5 813
Andre attestasjonstjenester	537	388
Skatterådgivning	7	22
Andre tjenester utenfor revisjon	835	569
Sum	7 178	6 793

Note 6 Varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer

2025	Eierbenyttede eiendommer	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.25	17 027	508	4 944	22 478
Tilgang ¹	1 281	48	496	1 826
Avgang	-13	-	-72	-85
Omregningsdifferanser	51	-	23	74
Anskaffelseskost per 31.12.25	18 346	556	5 391	24 293
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.25	-2 919	-431	-3 944	-7 294
Omregningsdifferanser	-9	-	-22	-31
Balanseført verdi per 31.12.25	15 418	126	1 425	16 968
Årets avskrivninger	-423	-70	-282	-775
Årets nedskrivninger ²	100	-	-	100
Sum av- og nedskrivninger	-323	-70	-282	-675
Avskrivninger rett til bruk eiendeler (note 2)				-119
Sum av- og nedskrivninger i resultatet				-794
Balanseført verdi av varige driftsmidler pantsatt som sikkerhet for gjeld (note 25)	8 091	-	-	8 091
Økonomisk levetid	10 - 100 år	5 - 10 år	3 - 10 år	
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	
¹ Tilgang inkluderer arvet eiendomsporteføljen etter Olav Thon på 372 millioner kroner.				
2024	Eierbenyttede eiendommer	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.24	16 399	439	4 627	21 465
Tilgang	462	69	278	809
Avgang	-44	-	-2	-45
Omregningsdifferanser	209	-	41	249
Anskaffelseskost per 31.12.24	17 027	508	4 944	22 478
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.24	-2 537	-360	-3 674	-6 571
Omregningsdifferanser	-61	-	-38	-99
Balanseført verdi per 31.12.24	14 429	147	1 232	15 808
Årets avskrivninger	-412	-66	-274	-752
Årets nedskrivninger ²	285	-	-1	284
Sum av- og nedskrivninger	-127	-66	-274	-468
Avskrivninger rett til bruk eiendeler (note 2)				-120
Sum av- og nedskrivninger i resultatet				-587
Balanseført verdi av varige driftsmidler pantsatt som sikkerhet for gjeld (note 25)	7 269	-	-	7 269
Økonomisk levetid	10 - 100 år	5 - 10 år	3 - 10 år	
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

²Nedskrivning og reversering nedskrivning eierbenyttede eiendommer

Konsernets hotellvirksomhet driftes i hovedsak gjennom eierbenyttede eiendommer. I 2025 er det gjort nedskrivninger på 71 millioner kroner. I tillegg er tidligere års nedskrivninger reversert med 171 millioner kroner (285), med bakgrunn i at hotellene som var gjenstand for nedskrivning under konorpanpandemien og tidligere år har hatt betydelig verdistigning.

Note 7 Andre driftskostnader

	2025	2024
Vedlikeholdskostnader	713	536
Fremmedytelser	1 023	867
Felleskostnader (viderebelastet leietaker)	424	443
Felleskostnader (utleiers andel)	72	75
Leiekostnader	104	76
Energikostnader	181	163
Gebyr hotell- og restaurant	201	183
Salgs- og markedsføringskostnader	220	209
Andre driftskostnader	591	543
Sum	3 529	3 096

Note 8 Investeringseiendom

Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi. I all hovedsak verdsettes eiendommer av eksterne verdsettere. Det innhentes jevnlig verdivurderinger fra to uavhengige rådgivere; Cushman & Wakefield og Newsec. Virkelig verdi fastsettes som gjennomsnittet av de to eksterne verdsettelsene. Eiendommene verdsettes gjennom diskontering av både kontraktsmessige og forventede fremtidige kontantstrømmer (DCF-modellen). Sentrale parametere som inngår ved verdsettelse av den enkelte eiendom er kontraktsfestede leieinntekter, markedsleie, forventede eierkostnader og avkastningskrav. For fastsettelse av avkastningskravet vurderes eiendomsspesifikke forhold som type eiendom, beliggenhet, teknisk standard og eksisterende leiekontrakter, samt makrospesifikke forhold som rente, tilgang og pris på kreditt. I vurderingen av avkastningskravet tas det utgangspunkt i sammenliknbare referansetransaksjoner i markedet.

I verdsettelsen anvendes en rekke ikke observerbare parametre, og det er en nivå 3 verdsettelse i henhold til virkelig verdi hierarkiet. Disse parametrene inkluderer følgende:

Fremtidige leieinnbetalinger: Tar utgangspunkt i kontraktsfestede leieavtaler og estimeres basert på beliggenhet, type eiendom og teknisk standard for den aktuelle eiendommen. Dette vurderes opp mot nylig inngåtte leieavtaler for lignende eiendommer i samme område.

Avkastningskrav (yield): Konsernets eksterne verdsettere benytter ulik tilnærming for fastsettelse av avkastningskravet.

Den ene verdsetteren benytter samme avkastningskrav både for prognoseperioden og residualverdien. Leietakers kredittrisiko og leieavtalens lengde hensyntas ved fastsetting av diskonteringsrenten.

Den andre verdsetteren har ulike verdsettelsesmodeller for næringseiendom og kjøpesenter. For næringseiendom benyttes et avkastningskrav som reflekterer motpartsrisiko for alle kjente kontantstrømmer, og et annet avkastningskrav (exit yield) for kontantstrømmer etter utløpet av leiekontraktene og for residualverdien. For kjøpesenter benyttes det samme avkastningskrav for alle kontantstrømmer, da dynamikken i senteret, fleksibiliteten i leietakermiksen og senterets utvikling anses styrende for yieldnivået, og ikke leieavtalens lengde og leietakers kredittrisiko.

Avkastningskravet opplyst om i rapporten fremkommer som eiendommens netto markedsleie delt på eiendommens markedsverdi. Netto markedsleie er konsernets estimerte markedsleie fratrukket konsernets estimerte gårdeierkostnader.

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

Eierkostnader: Eierkostnader estimeres i et livsløpsperspektiv ut fra erfaringstall for den aktuelle eiendommen og tilsvarende eiendommer med mange fellestrekk.

Verdsettelsen av investeringseiendom består av estimater og skjønnsmessige vurderinger som nevnt over, noe som innebærer sannsynlighet for vesentlige endringer i balanseført verdi i løpet av neste regnskapsår. Disse vurderingene evalueres løpende av styret og konsernledelsen, og er basert på historisk erfaring og forutsetninger knyttet til fremtiden.

For konsernet innebærer klimarisiko i hovedsak risiko for skader på bygg og eiendommer som følge av klimaendringer. Det er en generell risiko i eiendomsbransjen knyttet til ekstremværhendelser som kan resultere i skade på bygg og infrastruktur. Blant annet kan snøsmelting, ras og mer nedbør føre til økt risiko for flom som kan gi skader på bygg. Risiko for klimarelatert skade på bygg kan resultere i økte kostnader for å redusere eksponering og bli forberedt på potensiell fremtidig klimaskade.

Som et element i arbeidet med bærekraftstrategien, er det gjennomført en klimarisikoanalyse. Analysen innebærer fremtidsrettede klimascenarier som hensyntar identifiserte risikoer og muligheter innenfor ulike tidshorisonter. Konsernets eiendommer viser eksponering for ekstremnedbør/snø og flom når det gjelder fysisk klimarisiko.

Det er gjort analyser per eiendom for risikoområdene, men konsernet har ikke kvantifisert den finansielle effekten av risikoen som er identifisert, og klimarisiko er derfor ikke hensyntatt ved fastsettelsen av virkelig verdi. Konsernet har ikke identifisert overgangsrisiko, f.eks forsikringspoliser eller sikring av bygg, som vil gi en betydelig finansiell effekt.

Oversikt bevegelser	2025	2024
Virkelig verdi 01.01	37 091	33 803
Tilgang:		
-Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	1 001	881
-Tilgang selskaper/investeringseiendom	303	3 006
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi	282	-675
Overføringer til/fra eierbenyttet eiendom	-110	-28
Valutaeffekter	384	105
Andre endringer ¹	2 427	–
Sum virkelig verdi investeringseiendom 31.12	41 378	37 091

Balanseført verdi av investeringseiendom som er pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 25).	30 065	19 944
--	--------	--------

¹Andre endringer består av arvet eiendomsportefølje etter Olav Thon i Austlid Eiendom AS, Thon Hallingdal AS, Flå Senter AS og Thon Lervik AB.

Oversikt input til verdsettelse - investeringseiendom	2025	2024
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Virkelig verdi	41 378	37 091
Antall kvadratmeter	1 025 732	973 070
Faktisk leie per kvm (intervall)	500 - 14 500	500 - 14 000
Faktisk leie per kvm (vektet snitt)	2 323	2 261
Lengde på eksisterende leiekontrakter (år) (intervall)	1 - 15 år	1 - 15 år
Gjenværende lengde eksisterende leiekontrakter (år) (vektet snitt)	4,9	5,4
Markedsleie per kvm (intervall)	500 - 14 500	500 - 14 000
Markedsleie per kvm (vektet snitt)	2 504	2 415
Forventet prisstigning	2,2 %	2,2 %
Estimert ledighet	5,6 %	5,2 %
Avkastningskrav (intervall)	3,8 % - 9,2 %	3,7 % - 9,0 %
Avkastningskrav (vektet snitt)	5,6 %	5,6 %

Porteføljen er geografisk lokalisert i Norge og utland, med 83,0 % (83,3 %) av virkelig verdi i Norge og 17,0 % (16,7 %) i utland.

Tabellen nedenfor viser hvordan verdien på konsernets investeringseiendommer (eiet) påvirkes av endringer i avkastningskrav og/eller markedsleie, under forutsetning av at andre variabler er konstante. Det er imidlertid grunn til

å anta at det er samvariasjon mellom variablene, og det er derfor grunn til å anta at endringer i en variabel kan påvirke den andre.

Avkastningskrav	Markedsleie		
	- 10%	Uendret	+ 10%
- 1,0 %-poeng	45 187	50 061	54 934
- 0,5 %-poeng	40 897	45 295	49 692
Uendret	37 372	41 378	45 383
+ 0,5 %-poeng	34 423	38 101	41 779
+ 1,0 %-poeng	31 921	35 321	38 720

Note 9 Felleskontrollerte virksomheter

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

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2025	Eierandel/ stemmerett 2024
	Angvik Ekornes Eiendom AS	2022	Molde	50 %	50 %
	Gotaas Utvikling AS	2021	Jessheim	50 %	50 %
	Morast Fastighets AB	2012	Stockholm	50 %	50 %
	Månsgården Fastighets AB	2024	Stockholm	50 %	50 %
	Palehaven AS ¹	2025	Oslo	50 %	– %
	Storsenter Bingodrift AS	2005	Oslo	50 %	50 %
	Turufjell AS ²	2017	Flå	50 %	50 %
	Vestheimgaten 2 AS	2005	Oslo	50 %	50 %
	Vettre Hotell Eiendom AS ²	2000	Oslo	50 %	50 %

¹Kjøpt 50% av selskapet i 2025.

²Selskapet er morselskap i konsern, her er bare morselskapet med.

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

	100 % av vesentlige FKV-er			Konsernets andel i felleskontrollert virksomhet				
	Vettre Hotell- eiendom AS	Paléhaven AS	Morast Fastigheter AB	Vettre Hotell- eiendom AS	Paléhaven AS	Morast Fastighet er AB	Øvrige selskaper	Sum
2025								
Driftsinntekter	168	–	56	84	–	28	36	148
Verdiendring	–	11	–	–	6	–	-16	-10
Verdiendring finansielle instr.	-3	–	–	-2	–	–	–	-2
Kostnader	-167	-7	-23	-83	-3	-12	-55	-153
Skattekostnad	-11	-1	-6	-5	–	-3	3	-6
Resultat	-13	3	26	-6	2	13	-31	-23
Investeringseiendom	–	1 114	606	–	557	303	208	1 068
Eierbenyttet eiendom	532	–	–	266	–	–	8	274
Øvrige eiendeler	58	7	33	29	4	17	193	242
Sum eiendeler	590	1 121	639	295	561	320	409	1 584
Egenkapital	92	992	281	46	496	140	222	906
Langsiktig gjeld	466	69	336	233	34	168	160	594
Kortsiktig gjeld	31	60	23	16	30	11	27	84
Sum egenkapital og gjeld	590	1 121	639	295	561	320	409	1 584

Det er mottatt utbytte på 0,5 millioner kroner fra felleskontrollerte virksomheter i 2025.

	100 % av vesentlige FKV-er			Konsernets andel i felleskontrollert virksomhet				
	Vette Hotell-eiendom AS	Turufjell AS	Morast Fastigheter AB	Vette Hotell-eiendom AS	Turufjell AS	Morast Fastigheter AB	Øvrige selskaper	Sum
2024								
Driftsinntekter	148	54	52	74	27	26	42	169
Verdiendring inv.eiendom	–	1	5	–	–	3	-1	2
Verdiendring finansielle instr.	10	–	–	5	–	–	–	5
Kostnader	-160	-95	-26	-80	-47	-13	-33	-173
Skattekostnad	–	-3	-7	–	-2	-4	-1	-6
Resultat	-2	-44	24	-1	-22	12	8	-3
Investeringseiendom	–	259	570	–	129	285	83	497
Eierbenyttet eiendom	537	–	–	268	–	–	3	271
Øvrige eiendeler	79	335	35	39	167	17	57	281
Sum eiendeler	615	594	605	308	297	303	143	1 050
Egenkapital	104	285	239	52	143	119	83	397
Langsiktig gjeld	482	250	324	241	125	162	58	586
Kortsiktig gjeld	30	58	42	15	29	21	3	67
Sum egenkapital og gjeld	615	594	605	308	297	303	143	1 050

Det er mottatt utbytte på 23 millioner kroner fra felleskontrollerte virksomheter i 2024.

Note 10 Tilknyttede selskaper

	Virksomhet	Ervervsår	Forretningskontor	Eierandel/ stemmerett 2025	Eierandel/ stemmerett 2024
Angvik Eiendom AS	Eiendom	2015	Molde	32 %	32 %
Angvik Gruppen AS	Eiendom	2022	Molde	20 %	20 %
Arcticconcepts AS ¹	Øvrige	2019	Harstad	– %	27 %
AS Kristiania Byggeselskap for Smaaleiligheter	Eiendom	2005	Oslo	22 %	22 %
Berlin Property Invest 2 AS ²	Eiendom	2017	Oslo	– %	32 %
Recycling Lottery International AS	Øvrige	2014	Sandefjord	33 %	33 %
Kron & Mynt AS	Øvrige	2015	Drammen	33 %	33 %
Molde Eiendomsinvest AS ³	Eiendom	2022	Molde	25 %	25 %
Molde Utvikling AS	Eiendom	2022	Molde	33 %	33 %

¹Selskapet er avviklet i 2025.

²Andel i selskapet ble solgt i 2025.

³Selskapet er morselskap i konsern, her er bare morselskapet med.

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

	100 % av vesentlig TS		Konsernets andel i tilknyttede selskaper		
	Molde Eiendoms- invest AS		Molde Eiendoms- invest AS	Andre tilknyttede selskaper	Sum
2025					
Driftsinntekter	43		11	37	47
Verdiendring investeringseiendom	3		1	3	4
Kostnader	-44		-11	-38	-49
Skattekostnad	-1		-	-1	-1
Resultat	-		-	1	1
Investeringseiendom	412		103	8	111
Øvrige eiendeler	188		47	8	55
Sum eiendeler	599		150	16	166
Egenkapital	192		48	11	59
Langsiktig gjeld	397		99	1	100
Kortsiktig gjeld	11		3	3	6
Sum egenkapital og gjeld	599		150	16	166

Det er mottatt utbytte på 6 millioner kroner fra tilknyttede selskaper i 2025.

	100 % av vesentlige TS-er		Konsernets andel i tilknyttede selskaper			
	Molde Eiendoms- invest AS	Berlin Property Invest 2 AS	Molde Eiendoms- invest AS	Berlin Property Invest 2 AS	Andre tilknyttede selskaper	Sum
2024						
Driftsinntekter	43	6	11	2	48	61
Verdiendring investeringseiendom	-15	2	-4	1	3	-
Kostnader	-16	-20	-4	-6	-48	-59
Skattekostnad	-3	-1	-1	-	-1	-2
Resultat	9	-12	2	-4	1	-
Investeringseiendom	414	256	104	82	9	195
Øvrige eiendeler	189	32	47	10	13	70
Sum eiendeler	603	288	151	92	22	265
Egenkapital	196	190	49	61	15	125
Langsiktig gjeld	383	73	96	23	1	120
Kortsiktig gjeld	23	25	6	8	6	20
Sum egenkapital og gjeld	603	288	151	92	22	265

Det er mottatt utbytte på 7 millioner kroner fra tilknyttede selskaper i 2024.

Note 11 Balanseførte verdier felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper

	2025	2024
Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter	906	397
Konsernets andel av egenkapitalen i tilknyttede selskaper	59	125
Balanseført verdi 31.12	965	521
Balanseført verdi 01.01	521	1 168
Konsernets andel resultater i felleskontrollerte virksomheter	-23	-3
Konsernets andel resultater i tilknyttede selskaper	1	-
Mottatt utbytte fra felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper	-7	-30
Tilgang / avgang selskaper	434	-613
Andre endringer (gjeldskonvertering og valuta)	39	-1
Balanseført verdi 31.12	965	521
Konsernets andel av resultatet i felleskontrollerte virksomheter	-23	-3
Konsernets andel av resultatet i tilknyttede selskaper	1	-
Konsernets andel av resultatet	-22	-3

Note 12 Finansinntekter og finanskostnader

	2025	2024
Renteinntekter	82	104
Utbytte	71	63
Renteinntekter derivater (regnskapsført til virkelig verdi)	109	105
Andre finansinntekter	-	2
Sum finansinntekter	262	276
Rentekostnader obligasjonslån (regnskapsført til amortisert kost)	35	63
Rentekostnader sertifikatlån (regnskapsført til amortisert kost)	30	33
Rentekostnader derivater (regnskapsført til virkelig verdi)	19	21
Annen rentekostnad (regnskapsført til amortisert kost)	612	632
Rentekostnader leieforpliktelser (note 2)	32	38
Terminering renteswap	-	18
Valutatap ¹	86	271
Øvrige finanskostnader	51	37
Sum finanskostnader	867	1 113
Valutaposter		
Omregningsdifferanser valuta (ført over OCI)	228	227
Valutakurseffekter bankbeholdninger ¹	7	8
Øvrige valutaposter ¹	-93	-280
Sum valutaeffekter	142	-44

¹ Posten inngår som en del av "Valutatap" i sum finanskostnader.

Note 13 Verdiendring finansielle instrumenter

	2025	2024
Verdiendring rente- og valutaderivater	-29	206
Verdiendring aksjeinvesteringer	883	357
Sum	854	564

Note 14 Rente- og valutaderivater

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

Renteswapavtale:

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

Renteswapavtaler med fremtidig start:

Renteswapavtale med et avtalt fremtidig starttidspunkt.

Rente- og valutaswapavtale:

Renteswapavtale, men hvor rentebetingelsene avtales i ulik valuta og hvor vekslingskurs for hovedstol ved start og utløp av avtale blir fastsatt ved inngåelse.

Valutaterminkontrakt:

Avtale om kjøp eller salg av et valutabeløp på et fremtidig tidspunkt.

De finansielle instrumentene er vurdert til virkelig verdi på balansedagen. Verdiendring i løpet av regnskapsperioden resultatføres. Viser til note 17.

	2025	2024
Virkelig verdi 01.01	199	-44
Netto endring ved trinnvise oppkjøp	–	37
Virkelig verdi 31.12	170	199
Verdiendring i året	-29	206

Oversikt over virkelig verdi på konsernets rente- og valutaderivater		2025	2024
Renteswapper, positiv virkelig verdi, langsiktig	Note 17	140	178
Renteswapper, positiv virkelig verdi, kortsiktig	Note 17	69	109
Renteswapper, negativ virkelig verdi, langsiktig	Note 23	14	30
Renteswapper, negativ virkelig verdi, kortsiktig	Note 23	25	57
Sum virkelig verdi på konsernets rente- og valutaderivater		170	199

Under følger et sammendrag over konsernets rente- og valutaswapavtaler.

Instrumenter per 31.12.25	Utløpsår	Kontraktsbeløp (hovedstol)	Valuta	Snittrente
Renteswapavtaler				
Betaler fast - mottar flytende:				
	2026	1 750	NOK	2,53 %
	2027	823	NOK	0,84 %
	2027	500	SEK	0,21 %
	2028	400	NOK	3,94 %
	2028	30	EUR	2,07 %
	2029	604	NOK	1,49 %
	2029	1 200	SEK	2,28 %
	2029	30	EUR	2,19 %
	2030	500	NOK	3,16 %
	2030	500	SEK	2,08 %
	2030	60	EUR	1,98 %
	2031	250	SEK	2,35 %
	2032	500	NOK	2,81 %
Betaler flytende - mottar fast:				
	2027	700	NOK	2,86 %
Renteswapavtaler med fremtidig start				
Betaler fast - mottar flytende:				
	2026-2029	500	NOK	3,39 %
	2040-2043	250	NOK	3,10 %
	2039-2044	500	NOK	2,80 %
Valutaterminkontrakter				
	2026	400	SEK	
	2026	25	EUR	
Sum markedsverdi konsern				170

Instrumenter per 31.12.24	Utløpsår	Kontraktbeløp (hovedstol)	Valuta	Snittrente
Renteswapavtaler				
Betaler fast - mottar flytende:				
	2026	1 750	NOK	2,53 %
	2027	832	NOK	0,84 %
	2027	500	SEK	0,21 %
	2028	400	NOK	3,94 %
	2029	612	NOK	1,49 %
	2029	700	SEK	2,56 %
	2029	30	EUR	2,19 %
	2031	250	SEK	2,35 %
	2032	500	NOK	2,81 %
Betaler flytende - mottar fast:				
	2027	700	NOK	2,86 %
Renteswapavtaler med fremtidig start				
Betaler fast - mottar flytende:				
	2025 - 2028	30	EUR	2,07 %
	2025 - 2029	500	SEK	1,90 %
	2025 - 2030	500	NOK	3,16 %
	2025 - 2030	500	SEK	2,08 %
	2025 - 2030	30	EUR	1,91 %
	2039 - 2044	500	NOK	2,80 %
Rente- og valutaswapavtaler				
Mottar rente i NOK - betaler rente i EUR:				
	2025	50	EUR 3m nibor/euribor	
Valutaterminkontrakter				
	2025	950	SEK	
	2025	75	EUR	
Sum markedsverdi konsern				199

Note 15 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:

	2025	2024
Utsatt skatt	7 521	6 631
Utsatt skattefordel	–	–
Netto utsatt skatt	7 521	6 631

Endring i balanseført utsatt skatt:	2025	2024
Balanseført verdi 01.01	6 631	6 440
Resultatført i perioden	839	77
Skatt ikke ført mot resultatet	30	24
Tilgang og avgang datterselskaper	17	90
Resultatført i utvidet resultat	3	–
Balanseført verdi 31.12	7 521	6 631

Endring i balanseført netto utsatt skatt:

	Anleggs- midler	Virkelig verdi/ gevinster	Finansielle instrumen- ter	Omløps- midler	Avsetning for forpliktelse	Fremførbart underskudd	Sum
01.01.24	1 279	5 410	-92	-31	-21	-106	6 440
Resultatført i perioden	51	-1	30	-9	-1	7	77
Skatt ikke ført mot resultatet	24	–	–	–	–	–	24
Tilgang og avgang datterselskaper	90	–	–	–	–	–	90
Resultatført i utvidet resultat	–	–	–	–	–	–	–
31.12.24	1 445	5 409	-62	-40	-22	-99	6 631
Resultatført i perioden	807	3	-12	24	3	13	839
Skatt ikke ført mot resultatet	30	–	–	–	–	–	30
Tilgang og avgang datterselskaper	17	–	–	–	–	–	17
Resultatført i utvidet resultat	3	–	–	–	–	–	3
31.12.25	2 303	5 412	-73	-16	-19	-86	7 521

Midlertidige forskjeller som ikke inngår i grunnlaget for beregning av utsatt skatt	2025	2024
Sum 01.01	-187	-408
Oppkjøp	250	779
Andre forskjeller	-253	-557
Sum 31.12	-189	-187

Årets skattekostnad	2025	2024
Betalbar skatt	121	110
Endring i utsatt skatt	839	77
Årets totale skattekostnad	960	187

Anvendt skattesats 22 %

Avstemming mellom skattekostnad og resultat multiplisert med nominell skattesats	2025	2024
Resultat før skattekostnad	2 415	1 374
Regnskapsmessig resultat multiplisert med nominell skattesats 22 %	531	302
Justert skattesats utenlandske enheter	2	6
Skatt på resultat av andeler i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper	5	1
Skatt på permanente forskjeller ¹	-188	-116
Skatt på andre endringer ¹	610	-6
Bokført skattekostnad	960	187
Effektiv skattesats	39,74 %	13,61 %

¹Skatt på permanente forskjeller består i hovedsak av verdiendring på aksjeinvesteringer med -197 millioner kroner (-79). Skatt på andre endringer er utsatt skatt på eiendomsporteføljen som ble arvet etter Olav Thons bortgang. Justert for nevnte effekter er effektiv skattsats 22 %.

Note 16 Klassifisering og måling av finansielle eiendeler og forpliktelser

Tabellen under gir en oversikt over klassifiseringen av konsernets finansielle eiendeler og forpliktelser, og viser verdsettelseshierarkiet for finansielle instrumenter som måles til virkelig verdi. 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	Verdsettelsesnivå
31.12.25					
Eiendeler					
Finansielle anleggsmidler	140	2 931	3 072	3 072	2/3
Kundefordringer og andre fordringer	–	1 675	1 675	1 675	3
Finansielle omløpsmidler	69	–	69	69	2
Bankinnskudd	–	1 389	1 389	1 389	3
Sum finansielle eiendeler	209	5 995	6 204	6 204	
Forpliktelser					
Obligasjonslån	–	700	700	679	1
Sertifikatlån	–	250	250	250	3
Gjeld til kredittinstitusjoner	–	11 830	11 830	11 830	3
Leverandørgjeld og annen gjeld	–	4 542	4 542	4 542	3
Renteswaper/Derivater (Note 23)	39	–	39	39	2
Sum finansielle forpliktelser	39	17 322	17 361	17 341	
Verdsettelsesnivå 1 (netto)				-679	
Verdsettelsesnivå 2 (netto)				170	
Verdsettelsesnivå 3 (netto)				-10 628	

31.12.24	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Finansielle instrumenter til amortisert kost	Sum balanseført verdi	Sum virkelig verdi	Verdsettelsesnivå
Eiendeler					
Finansielle anleggsmidler	178	2 183	2 361	2 361	2/3
Kundefordringer og andre fordringer	–	1 240	1 240	1 240	3
Finansielle omløpsmidler	109	–	109	109	2
Bankinnskudd	–	1 222	1 222	1 222	3
Sum finansielle eiendeler	287	4 645	4 932	4 932	
Forpliktelser					
Obligasjonslån	–	1 200	1 200	1 162	1
Gjeld til kredittinstitusjoner	–	10 520	10 520	10 519	3
Leverandørgjeld og annen gjeld ¹	–	4 585	4 585	4 585	3
Renteswaper/Derivater (Note 23)	87	–	87	87	2
Sum finansielle forpliktelser	87	16 305	16 392	16 354	
Verdsettelsesnivå 1 (netto)				-1 162	
Verdsettelsesnivå 2 (netto)				199	
Verdsettelsesnivå 3 (netto) ¹				-10 459	

¹ Sammenlikningstillene er endret da mottatt, ikke opptjent inntekt er skilt ut på egen regnskapslinje

Virkelig verdi hierarkiet

Konsernet klassifiserer virkelig verdi målinger ved å bruke et virkelig verdi hierarki som kategoriserer eksternt observerbar inndata som benyttes til måling av virkelig verdi. Virkelig verdi hierarkiet har følgende nivåer:

Nivå 1: Bruk av noterte priser i aktive markeder.

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

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

Verdsettelse av finansielle instrumenter foretas av konsernets finansavdeling, i samråd med eksternt 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 2025 slik at verdsettelsesmetode har endret seg. Det er heller ingen overføringer mellom nivåene i virkelig verdi hierarkiet i 2025.

Virkelig verdi av finansielle instrumenter målt til virkelig verdi i balansen

Måling av virkelig verdi av konsernets renteswaper og egenkapitalinstrumenter er verdsatt basert på kilder i nivå 1 og nivå 2. Virkelig verdi av egenkapitalinstrumenter klassifisert under finansielle anleggsmidler er verdsatt basert på børskurs 31.12. Virkelig verdi av renteswaper er estimert basert på observerbare terminrenter og rentekurver, og bekreftet av den finansinstitusjon som selskapet har inngått avtalene med. Se note 14.

Virkelig verdi av finansielle instrumenter målt til amortisert kost i balansen

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

Note 17 Finansielle omløps- og anleggsmidler

	2025	2024
Investering i aksjer	2 843	1 976
Lån til felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap	70	31
Andre finansielle anleggsmidler	18	67
Renteswapper - positiv virkelig verdi, langsiktig (Note 14)	140	178
Sum finansielle anleggsmidler¹	3 072	2 252
Renteswapper - positiv virkelig verdi, kortsiktig (Note 14)	69	109
Sum finansielle omløpsmidler	69	109

¹ Sammenlikningstallene er endret grunnet endringer i oppstilling finansiell stilling.

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

Note 18 Varer

	2025	2024
Råvarer	114	101
Egentilvirkede ferdigvarer	123	112
Varer for videresalg	114	109
Boliger under bygging	524	874
Sum	876	1 196

Note 19 Kundefordringer, kontraktsforpliktelser og andre fordringer

	2025	2024
Kundefordringer	1 037	1 029
Andre kortsiktige fordringer	673	357
Sum	1 709	1 387
Avsetning til forventet kredittap	-34	-38
Sum	1 675	1 349
Aldersfordelte kundefordringer		
Ikke forfalt	846	829
0-30	95	124
31-60	18	20
61-90	4	5
Over 90 dager	74	52
Sum	1 037	1 029

Konsernet har ikke vesentlige avsetninger for tap på kundefordringer fra kontrakter med kunder. Avsetning for forventet kredittap knytter seg til utleievirksomheten og beregnes basert på en avsetningsmatrise. De fleste selskapene benytter historikk for utestående kundefordringer og realiserte tap de siste 5 årene, til å beregne en avsetningsprosent på selskapsnivå. Det legges til et risikopåslag per forfallskategori, i tillegg til at det tas hensyn til unormalheter i kundefordringer og realiserte tap.

	2025	2024
Kontraktsforpliktelser		
Forskudd knyttet til salg av boliger	5	24
Forskudd for losjiiinntekter og inntekter fra hotell- og restaurantvirksomheten	43	42
Sum	48	66

Konsernet har ikke kontraktseiendeler per 31.12.2025.

Note 20 Bankinnskudd

	2025	2024
Bankinnskudd	1 388	1 222
Bundne midler	1	1
Sum	1 389	1 222

Note 21 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

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

	2025	2024
Aksjonærene i selskapet per 31.12.		
Olav Thon Gruppen AS, antall aksjer	300 125	300 125
Olav Thon Gruppen AS, eierandel	100 %	100 %
(Beløp i hele kroner)		
Aksjekapital 01.01.	300 125 000	300 125 000
Endring i aksjekapitalen i året	–	–
Aksjekapital 31.12.	300 125 000	300 125 000

Note 22 Kapitalstruktur og egenkapital

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

Et sentralt nøkkeltall er gjeldsgraden, definert som netto rentebærende gjeld dividert på egenkapitalen pluss rentebærende gjeld. Netto rentebærende gjeld er definert som rentebærende gjeld (kortsiktig og langsiktig) minus bankinnskudd. Egenkapitalen omfatter majoritetens egenkapital, innskutt og opptjent. Konsernets gjeldsgrad bør normalt ikke overstige 50%. Per 31.12.2025 var beregnet gjeldsgrad 27 %.

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

	2025	2024
Rentebærende gjeld	15 765	14 668
Bankinnskudd	-1 389	-1 222
Netto rentebærende gjeld	14 376	13 445
Egenkapital tilordnet aksjonærer i morselskapet	39 697	34 527
Sum egenkapital og netto gjeld	54 073	47 973
Gjeldsgrad	27 %	28 %

Note 23 Kortsiktig og langsiktig gjeld

	2025			2024		
	Kortsiktig gjeld	Langsiktig gjeld	Sum	Kortsiktig gjeld	Langsiktig gjeld	Sum
Obligasjonslån	–	700	700	500	700	1 200
Sertifikatlån	250	–	250	–	–	–
Gjeld til kredittinstitusjoner	124	11 706	11 830	679	9 841	10 520
Annen rentebærende gjeld	2 985	–	2 985	2 948	–	2 948
Sum rentebærende gjeld¹	3 359	12 406	15 765	4 127	10 541	14 668
Virkelig verdi rente- og valutaderivater (note 14)	25	14	39	57	30	87
Leverandørgjeld	746	–	746	817	–	817
Leieforpliktelse (note 2)	105	–	105	118	–	118
Påløpte renter	78	–	78	58	–	58
Skyldige offentlige avgifter	224	–	224	236	–	236
Annen gjeld	657	76	733	600	162	762
Sum ikke rentebærende gjeld²	1 835	90	1 925	1 885	193	2 078

¹Vektet gjennomsnittlig rente per balansedag for konsernets rentebærende gjeld er 3,6 % (4,31 %), korrigert for inngåtte renteaftaler. Vektet gjennomsnittlig renteperiode er 2,1 år (2,4).

²Sammenlikningstallene for ikke rentebærende gjeld er endret ettersom mottatt, ikke opptjent inntekt er skilt ut på egen regnskapslinje i 2025 regnskapet.

Se note 26 for forklaring av konsernets finansielle risikostyring.

Note 24 Avstemming av forpliktelser fra finansieringsaktiviteter

	Langsiktig gjeld			Kortsiktig gjeld			Sum
	Obligasjonslån	Gjeld til kredittinstitusjoner	Leieforpliktelser (note 2)	Sertifikatlån	Obligasjonslån	Gjeld til kredittinstitusjoner	
Forpliktelser 01.01.24	1 200	5 095	598	–	550	5 410	12 853
Opptak av rentebærende gjeld	–	6 029	–	2 000	–	–	8 029 ¹
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-550	-3 582	–	-2 000	–	410	-5 722 ¹
Netto endring leieforpliktelser	–	–	61	–	–	–	61
Nedbetaling leieforpliktelser	–	–	-115	–	–	–	-115 ¹
Reklassifisering	50	2 195	–	–	-50	-2 195	–
Valutakurseffekter og annet	–	104	–	–	–	2	106
Forpliktelser 31.12.24 (note 23)	700	9 841	544	–	500	3 627	15 212
Opptak av rentebærende gjeld	–	9 421	–	2 740	–	424	12 585 ¹
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-500	-8 269	–	-2 490	–	-20	-11 279 ¹
Netto endring leieforpliktelser	–	–	-126	–	–	–	-126
Nedbetaling leieforpliktelser	–	–	-121	–	–	–	-121 ¹
Reklassifisering	500	538	–	–	-500	-925	-387 ²
Valutakurseffekter og annet	–	175	–	–	–	–	175
Forpliktelser 31.12.25 (note 23)	700	11 706	297	250	–	3 106	16 059

¹Avstembart mot kontantstrømoppstillingen under finansieringsaktiviteter.

²Linjen inneholder reklassifisering av et lån på 388 millioner kroner som i 2025 ble internt som følge av arven etter Olav Thon.

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

Note 25 Forfallsstruktur finansielle forpliktelser

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

31.12.25	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	Sum
Obligasjonslån	31	715	–	–	–	–	746
Sertifikatlån	254	–	–	–	–	–	254
Gjeld til kredittinstitusjoner	636	3 252	5 359	2 128	1 842	–	13 217
Annen rentebærende gjeld	2 990	–	–	–	–	–	2 990
Leverandørgjeld og annen gjeld	1 843	–	–	–	–	43	1 887
Renteswapper (negativ markedsverdi)	5	3	–	-1	–	–	6
Renteswapper (positiv markedsverdi)	-74	-42	-30	-22	-12	-28	-209
Rente- og valutaswapper (negativ markedsverdi)	–	–	–	–	–	–	–
Rente- og valutaswapper (positiv markedsverdi)	–	–	–	–	–	–	–
Valutaterminer (negativ markedsverdi)	6	–	–	–	–	–	6
Valutaterminer (positiv markedsverdi)	–	–	–	–	–	–	–
Sum	5 689	3 928	5 329	2 105	1 830	16	18 897

31.12.24	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	Sum
Obligasjonslån	545	31	715	–	–	–	1 290
Sertifikatlån	–	–	–	–	–	–	–
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 157	5 863	4 256	128	–	–	11 404
Annen rentebærende gjeld	2 962	–	–	–	–	–	2 962
Leverandørgjeld og annen gjeld	1 852	–	–	–	–	139	1 991
Renteswapper (negativ markedsverdi)	1	2	1	–	-1	–	5
Renteswapper (positiv markedsverdi)	-99	-72	-40	-23	-15	-28	-277
Rente- og valutaswapper (negativ markedsverdi)	24	–	–	–	–	–	24
Rente- og valutaswapper (positiv markedsverdi)	–	–	–	–	–	–	–
Valutaterminer (negativ markedsverdi)	17	–	–	–	–	–	17
Valutaterminer (positiv markedsverdi)	-10	–	–	–	–	–	-10
Sum	6 448	5 824	4 932	105	-16	111	17 405

Pantstillelser	2025	2024
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:		
Obligasjonslån	700	700
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 830	10 519
Sum	12 530	11 219

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler:		
Eierbenyttet eiendom	8 091	7 269
Investeringsseiendom	30 065	19 944

Note 26 Finansiell risikostyring**Finansielle risikofaktorer**

Konsernets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: kredittrisiko, 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.

Kredittrisiko

Kredittrisiko 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 husleiedeposium eller betalingsgarantier fra banker med høy kredittverdighet. Konsernet har de senere år hatt relativt lave tap på leiekra, og risikoen for at konsernet skal bli påført betydelige tap som følge av konkurser blant leietakerne, vurderes som moderat. Konsernet vurderer at oppnådde leieinntekter i 2025 tilsier at betalingsevnen til leietakerne totalt sett vil opprettholdes. De senere år har husleietap utgjort under 0,5 % av konsernets leieinntekter. Kredittrisiko 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 gjeldsforpliktelsener etter hvert som de forfaller. Likviditetsrisikoen dempes ved å ha store tilgjengelige likviditetsreserver, en moderat belåningsgrad, langsiktige låneavtaler og ved å anvende ulike finansieringskilder og -markeder. Likviditetsreserven består av likvide omløpsmidler og ubenyttede langsiktige kredittrammer i store nordiske finansinstitusjoner, og en betydelig portefølje av ubelånte eiendommer. Styret har fastsatt målsettinger for konsernets likviditetsreserver som både skal sikre finansiell handlefrihet til å kunne utnytte investeringsmuligheter raskt, og å bidra til å redusere den finansielle risikoen vesentlig. Likviditetsrisikoen som knyttes til refinansiering av konsernets gjeld dempes ved at ulike finansieringskilder anvendes og at refinansieringsbehovet innenfor 12 måneder balanseres i forhold til konsernets likviditetsreserve. Konsernets målsetting er at likviditetsreserven skal kunne dekke 100 % av gjeldsforfall de neste 12 månedene. Per 31.12.2025 er denne målsettingen oppfylt. Det foreligger finansielle covenantskrav (låneforutsetninger) i noen av konsernets banklåneavtaler knyttet til egenkapitalandel, rentedekningsgrad, og belåningsgrad. Per 31.12.2025 oppfylder konsernet samtlige krav i låneavtalene. Konsernet har svært høy margin i forhold til de definerte covenantskrav, og risikoen for brudd på disse vurderes som særdeles lav de neste 12 månedene. Det er ikke covenantskrav knyttet til konsernets obligasjons- eller sertifikatlån. Det vises til note 25.

Renterisiko

Med renterisiko menes risiko for endringer i konsernets kontantstrøm, resultat eller egenkapital som følge av endringer i det kort- og langsiktige rentemarkedet. Risikoen styres blant annet ved å ha en betydelig andel langsiktig rentebinding. Styret fastsetter bl.a. målsettinger for andel fastrente, renteposisjoner og renteprofil, som rapporteres til styret på jevnlig basis. Konsernets målsetting er at fastrenteandelen skal være betydelig, og normalt ligge mellom 40 % og 60 % av konsernets rentebærende gjeld. Rentesikringen i konsernet foretas normalt ved bruk av finansielle instrumenter på porteføljenivå. Per 31.12.2025 utgjorde andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) 54 %, og gjenværende løpetid på porteføljen av renteinstrumenter var 2,1 år. De siste 10 år har andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) variert mellom 40 % og 66 %, og gjenværende løpetid på porteføljen av renteinstrumenter har variert mellom 5,5 og 9 år. For den delen av gjeldsporteføljen med kortsiktig rentebinding, reduseres dessuten renterisikoen ytterligere ved at tidspunktene for renteregulering balanseres.

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	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Balanseført verdi	-15 765	-14 668	176	230	-15 765	-14 668
Fastrenteandel					54 %	48 %
Endring basispunkter						
+25	-39	-37	29	18	-11	-19
+50	-79	-73	57	36	-22	-38
+100	-158	-147	115	71	-43	-76
+200	-315	-293	229	142	-86	-151

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

	Sensitivitet rentekostnader (før økonomisk sikring) 3 mnd NIBOR		Sensitivitet virkelig verdi derivater 5 års swaprenter		Sum resultateffekt	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Balanseført verdi	-15 765	-14 668	176	230	-15 765	-14 668
Fastrenteandel	54 %	46 %				
Endring basispunkter						
+25	-39	-37	64	66	25	29
+50	-79	-73	132	137	53	63
+100	-158	-147	257	258	99	111
+200	-315	-293	513	503	198	209

Valutarisiko

Konsernet har økonomisk risiko knyttet til omregning av utenlandske datterselskaper til presentasjonsvaluta. Sensitiviteten på netto eksponering i valuta er ikke vurdert som betydelig for konsernet.

Note 27 Datterselskaper

	Virksomhet	Ervervsår	Forretningskontor	Eierandel/ Stemmerett 2025	Eierandel/ Stemmerett 2024
A9 Palékaia AS	Eiendom	2013/2024	Oslo	100 %	100 %
Amfi Drift AS	Eiendom	2022	Oslo	100 %	100 %
Amfi Drift Storebrand AS	Eiendom	2022	Surnadal	100 %	100 %
Angvik Areal AS	Eiendom	2022	Molde	100 %	100 %
Angvik Gårdene AS	Eiendom	2022	Molde	100 %	100 %
AS Storgata 44	Eiendom	2022	Molde	100 %	100 %
Austlid Eiendom AS ¹	Eiendom	2025	Oslo	100 %	– %
Bergen Hotel- & Restaurantdrift AS	Hotelldrift	1985	Oslo	100 %	100 %
Bjørnsonhuset AS	Eiendom	2022	Molde	51 %	51 %
Bjørnsonhusets Venner AS	Eiendom	2022	Molde	51 %	51 %
Blålyng AS	Hotelldrift	1984	Oslo	100 %	100 %
Bryggekanalen Bodø AS ²	Eiendom	2025	Oslo	100 %	– %
Centralteateret AS	Eiendom	2013	Oslo	100 %	100 %
Charlottenberg Shopping Center AB	Eiendom	2004	Stockholm	100 %	100 %
Conrad Langaard AS	Øvrige	1985	Oslo	100 %	100 %
Cooly AS	Hotelldrift	1995	Oslo	100 %	100 %
Easy AS	Hotelldrift	1984	Oslo	100 %	100 %
Eikrem Næringspark AS	Eiendom	2022	Molde	100 %	100 %
EN2 Molde AS	Eiendom	2022	Molde	100 %	100 %
EN3 Molde AS	Eiendom	2022	Molde	100 %	100 %
Fastighets AB i Nordby	Eiendom	2010	Stockholm	55 %	55 %
Flå Senter AS ¹	Eiendom	2025	Oslo	100 %	– %
Follo Fjernvarme AS	Øvrige	2005	Oslo	100 %	100 %
Hallingdal Hotelldrift AS	Hotelldrift	2009	Oslo	100 %	100 %
Hausmannskvartalet Eiendom AS	Eiendom	2004	Oslo	100 %	100 %
Hotel Bristol AS	Hotelldrift	1978	Oslo	100 %	100 %
Hotel Bristol Stephanie SA	Hotelldrift/Eiendom	1988	Brussel	100 %	100 %
Hotel Scandia Rotterdam BV	Hotelldrift	1987	Rotterdam	100 %	100 %
Hotelthon AS	Hotelldrift	1993	Oslo	100 %	100 %
Hulstkamp Property BV	Eiendom	1987	Rotterdam	100 %	100 %
Investhon AS	Øvrige	1986	Oslo	100 %	100 %

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ Stemmerett 2025	Eierandel/ Stemmerett 2024
Kaffestugan Töckfors Handelsbolag	Eiendom	2004	Stockholm	100 %	100 %
Kirkebakken 5 Molde AS	Eiendom	2022	Molde	100 %	100 %
Kålviks Hamn AB	Eiendom	2024	Stockholm	70 %	70 %
Lagern 7 AB ²	Eiendom	2025	Stockholm	100 %	– %
Lillestrøm By og Næringsutvikling AS	Eiendom	2013	Oslo	60 %	60 %
Mecca AS	Hotelldrift	1985	Oslo	100 %	100 %
Mäss Center Torp AB	Eiendom	2016	Stockholm	100 %	100 %
Moloveien 12 AS ²	Eiendom	2025	Oslo	100 %	– %
Møre og Romsdal Eiendom AS	Eiendom	2022	Molde	51 %	51 %
Nordby Köpcenter Aktiebolag	Eiendom	2007	Stockholm	55 %	55 %
Nordby Motell AB	Hotelldrift	2016	Stockholm	55 %	55 %
Nordmøre og Romsdal Eiendom AS	Eiendom	2022	Molde	51 %	51 %
Norsk Pantelotteri AS	Øvrige	2011	Oslo	60 %	60 %
Norsk Underholdningsspill AS	Øvrige	1996	Oslo	100 %	100 %
North Man Sverige Aktiebolag	Eiendom	2016	Stockholm	100 %	100 %
Nye Hotellbygg Ålesund AS	Eiendom	2020	Ålesund	100 %	100 %
Olav Thon Eiendom Sør AS	Eiendom	2007	Kristiansand	70 %	70 %
Olav Thon Holding AS ¹	Øvrige	2025	Oslo	100 %	– %
Oppen Fastighets AB	Eiendom	2017	Stockholm	55 %	55 %
Orvelin Shopping Center AB	Eiendom	2004	Stockholm	55 %	55 %
Outzen Hjørnet AS	Eiendom	2022	Molde	100 %	100 %
Parkgården AS	Eiendom	2022	Molde	100 %	100 %
Polar Hotel- & Restaurantdrift AS	Hotelldrift	1984	Oslo	100 %	100 %
Rainbow Hotels AS	Hotelldrift	1991	Oslo	100 %	100 %
Resthon AS	Øvrige	1984	Oslo	100 %	100 %
Seilet Hotell Eiendom AS	Eiendom	2022	Molde	100 %	100 %
Semb AS	Hotelldrift	1996	Oslo	100 %	100 %
Sentrumsveien 1 Vestby AS	Eiendom	2017	Oslo	60 %	60 %
Sinsenterrassen 2-4 AS	Eiendom	1992	Oslo	100 %	100 %
Skarvet AS	Hotelldrift	1998	Oslo	100 %	100 %
Snøporten Hotell AS	Eiendom	2019	Oslo	100 %	100 %
Storgata 22 Molde AS	Eiendom	2022	Molde	100 %	100 %
Storgata 24 Molde AS	Eiendom	2022	Molde	100 %	100 %
Storgata 3 Kristiansund AS ³	Eiendom	2022	Molde	51 %	51 %
Storgata 42 AS	Eiendom	2022	Molde	51 %	51 %
Stormgård AS	Eiendom	1989	Oslo	100 %	100 %
Strömstad Köpcenter AB	Eiendom	2019	Stockholm	55 %	55 %
Tanum Sport & Fritid AB	Øvrige	2018	Stockholm	55 %	55 %
Thon Belgium SA	Hotelldrift/Eiendom	1988	Brussel	100 %	100 %
Thon Eiendomsdrift AS	Eiendom	1985	Oslo	100 %	100 %
Thon Eiendomsprosjekt AS	Øvrige	2019	Oslo	100 %	100 %
Thon Eiendomsservice AS	Øvrige	1984	Oslo	100 %	100 %
Thon Flex AS	Eiendom	2018	Oslo	100 %	100 %
Thon Gardermoen AS	Hotelldrift	2006	Oslo	100 %	100 %
Thon Gjenbruk AS	Øvrige	2020	Oslo	100 %	100 %
Thon Hallingdal AS ¹	Eiendom	2025	Oslo	100 %	– %
Thon Hotellbygg AS	Eiendom	1990	Oslo	100 %	100 %
Thon Hotellfastigheter AB	Hotelldrift	2023	Stockholm	100 %	100 %
Thon Hotels AB	Hotelldrift	2007	Stockholm	100 %	100 %
Thon Hotels AS	Hotelldrift	2005	Oslo	100 %	100 %
Thon Hotels Salg AS	Hotelldrift	2015	Oslo	100 %	100 %
Thon Hotels Stockholm AB	Hotelldrift	2024	Stockholm	100 %	100 %
Thon Lervik AB ¹	Eiendom	2025	Stockholm	100 %	– %
Thon Netherland Holding BV	Hotelldrift/Eiendom	1994	Rotterdam	100 %	100 %

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ Stemmerett 2025	Eierandel/ Stemmerett 2024
Thon Nordlys AS	Hotelldrift	2004	Oslo	100 %	100 %
Thon Property AB	Eiendom	2014	Stockholm	100 %	100 %
Thon Ski AS	Eiendom	1993	Oslo	100 %	100 %
Thon Stanhope SA	Hotelldrift/Eiendom	1995	Brussel	100 %	100 %
Thon Sverige AB	Eiendom	2004	Stockholm	100 %	100 %
Thongård AS	Eiendom	1988	Oslo	100 %	100 %
Time Park AS	Øvrige	2007	Oslo	100 %	100 %
Torget 4 Molde AS	Eiendom	2022	Molde	100 %	100 %
Torp Handel Fastighets AB	Eiendom	2015	Stockholm	100 %	100 %
Torval AS	Hotelldrift	1997	Oslo	100 %	100 %
Töckfors Shopping Center AB	Eiendom	2004	Stockholm	100 %	100 %
Unger Fabrikker AS	Øvrige	1991	Oslo	100 %	100 %
Vats AS	Eiendom	2007	Oslo	100 %	100 %
Vestre Strandgate 36 AS	Eiendom	2008	Kristiansand	70 %	70 %
Vidda AS	Hotelldrift	2004	Oslo	100 %	100 %
Youngstorget 3 AS	Eiendom	1997	Oslo	100 %	100 %
Ämte Fastighetsaktiebolag	Eiendom	2006	Stockholm	100 %	100 %
Østerås Kjøpesenter AS	Eiendom	2014	Oslo	100 %	100 %

¹Selskapet er en del av arveoppgjøret etter Olav Thon.

²Selskapet ble kjøpt i 2025.

³Selskapet ble solgt i 2025.

Note 28 Nærstående parter

Olav Thon Stiftelsen eier indirekte 100 % av selskapets aksjekapital gjennom stiftelsens heleide datterselskap Olav Thon Gruppen AS. Olav Thon Stiftelsen har som formål å utøve et stabilt og langsiktig eierskap i Olav Thon Gruppen AS og dets underliggende virksomheter, samt utdele midler til allmennyttige formål.

Thon Holding er forretningsfører for søsterselskapet Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Gjennom avtalen sikres Olav Thon Eiendomsselskap ASA tilgang på Olav Thon Gruppen AS sine ressurser innen eiendomsforvaltning og generell forretningsdrift. Forvaltningshonoraret utgjør 5 % av oppdragsgivers driftsinntekter, eksklusivt ikke driftsrelaterte inntekter som f.eks salgsgvinster, med mulighet for tilleggsgodtgjørelse for eventuelle særskilte oppgaver forretningsfører pålegges. For 2025 utgjorde totalt honorar 216 millioner kroner (184).

Det foreligger avtaler om utleie av lokaler til selskaper i Olav Thon Gruppen AS, hvor leiebetingelsene er basert på generelle markedsbetingelser på avtaletidspunktet. Samlede leiekostnader fra selskaper i Olav Thon Gruppen AS utgjorde 120 millioner kroner (119) i 2025.

Oversikt over transaksjoner med nærstående parter:

Kategori	Motpart	2025	2024
Leiekostnader			
	Selskaper i Olav Thon Eiendomsselskap ASA	120	119
Eiendomsrelaterte inntekter			
	Selskaper i Olav Thon Eiendomsselskap ASA	50	40
	Felleskontrollerte virksomheter	2	–
Administrasjonshonorarer			
	Selskaper i Olav Thon Eiendomsselskap ASA	216	184
	Felleskontrollerte virksomheter	1	–
Fordringer			
	Felleskontrollerte virksomheter	63	22

Note 29 Oppkjøp

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.

Eiendelskjøp**2025**

Følgende oppkjøp av datterselskaper er foretatt:

Navn	Virksomhet	Eierandel/		Dato for overtagelse	Anskaffelseskost	Driftsinntekt innregnet	Resultat innregnet
		stemmerett	Kommune				
Lageren 7 AB	Eiendom	100 %	Stockholm	07.02.2025	187	7	-5
Moloveien AS	Eiendom	100 %	Bodø	15.10.2025	39	–	–
Bryggekannten AS	Eiendom	100 %	Bodø	16.10.2025	27	–	–
Sum oppkjøp					253	7	-5

	Bokførte verdier i selskapene	Merverdi ved oppkjøp	Balanseførte verdier
Anleggsmidler	53	250	303
Finansielle anleggsmidler	–		–
Omløpsmidler	2		2
Bankinnskudd	3		3
Utsatt skatt	–		–
Langsiktig gjeld	–		–
Kortsiktig gjeld	55		55
Netto identifiserbare eiendeler og gjeld	3	250	253
Herav betalt	253		
Bankinnskudd overdratt	3		
Netto utgående kontantstrømmer	250		

2024

Følgende oppkjøp av datterselskaper er foretatt:

Navn	Virksomhet	Eierandel/ stemmerett	Kommune	Dato for overtagelse	Anskaffelses- kost	Driftsinntekt innregnet	Resultat innregnet
A9 Palekaia AS	Eiendom	100 %	Oslo	30.04.2024	785	247	169
Sum oppkjøp					785	247	169

	Bokførte verdier i selskapene	Merverdi ved oppkjøp	Balanseførte verdier
Anleggsmidler	708	779	1 486
Finansielle anleggsmidler	1		1
Omløpsmidler	19		19
Bankinnskudd	34		34
Utsatt skatt	21		21
Langsiktig gjeld	700		700
Kortsiktig gjeld	34		34
Netto identifiserbare eiendeler og gjeld	6	779	785
Herav betalt	785		
Bankinnskudd overdratt	34		
Netto utgående kontantstrømmer	751		

Note 30 Betingede forpliktelser

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

Note 31 Hendelser etter balansedagen

Thon Holding konsernet eide 7 907 870 børsnoterte aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Majoritetseier, Thon Gruppen AS lanserte høsten 2025 et tilbud om å kjøpe ut minoritetsaksjonærene for 335 kroner per aksje. Tilbudet ble akseptert av aktuelle selskaper i Thon Holding konsernet, og oppgjøret ble gjennomført i januar 2026.

Thon Hotels har inngått avtale om kjøp av et selskap som eier et sentralt beliggende hotell i Brussel, og vil overta selskapet og driften 1. januar 2027. Det er betalt et forskudd per 31.12 på 7,75 millioner euro, som er klassifisert som "Kundefordringer og andre fordringer" i balansen, og under investeringsaktiviteter i kontantstrømmen.

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

**ÅRSREGNSKAP
THON HOLDING AS**

Thon Holding AS

OPPSTILLING AV RESULTAT

Beløp i tusen kroner	Note	2025	2024
Leieinntekter	1	1 310	1 482
Varesalg	1	4 135	3 897
Andre driftsinntekter	1	840 212	734 735
Driftsinntekter	1	845 657	740 115
Varekostnader		-4 938	-4 469
Lønnskostnader	2	-463 434	-417 335
Ordinære avskrivninger	3	-27 026	-25 881
Andre driftskostnader	2, 4	-475 988	-363 671
Driftskostnader		-971 386	-811 356
Driftsresultat		-125 729	-71 242
Finansinntekter	5	1 287 317	1 386 461
Finanskostnader	5	-1 146 675	-1 318 506
Verdiendring finansielle instrumenter	6, 7	24 979	70 962
Netto finansposter		165 621	138 917
Resultat før skattekostnad		39 892	67 675
Skattekostnad	8	-6 556	-14 016
Resultat		33 335	53 659

Thon Holding AS

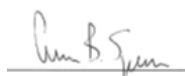
OPPSTILLING AV BALANSE

Beløp i tusen kroner	Note	2025	2024
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler	3	33 534	40 248
Utsatt skattefordel	8	293	6 832
Varige driftsmidler	3	35 985	27 064
Investering i datterselskaper	9	8 208 332	4 697 427
Finansielle anleggsmidler	9, 10	58 241	44 204
Sum anleggsmidler		8 336 385	4 815 776
Varer		100	282
Fordringer	11, 12	10 233 675	7 851 111
Finansielle omløpsmidler	13	18 692	11 245
Bankinnskudd	14	487 756	716 773
Sum omløpsmidler		10 740 222	8 579 410
Sum eiendeler		19 076 607	13 395 186
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	15, 16	300 125	300 125
Annen innskutt egenkapital	16	3 481 896	850
Annen egenkapital	16	3 696 382	3 663 046
Sum egenkapital		7 478 403	3 964 022
Pensjonsforpliktelser	17	10 628	7 053
Langsiktig gjeld	7, 18, 19	10 993 949	7 732 100
Betalbar skatt	8	17	4 874
Kortsiktig gjeld	12, 20	593 610	1 687 138
Sum gjeld		11 598 204	9 431 164
Sum egenkapital og gjeld		19 076 607	13 395 186

Oslo 25. mars 2026
Styret i Thon Holding AS



Kjetil Nilsen
Styreleder/Adm.
direktør



Arne B. Sperre
Styremedlem



Annette Hofgaard
Styremedlem

Thon Holding AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i tusen kroner	2025	2024
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Netto kontantstrøm fra drift	39 892	67 675
Kostnadsførte renter	695 470	770 042
Betalte renter	-678 311	-753 788
Betalte skatter	-4 874	-20 090
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter (endring i arbeidskapital)	-425 251	-56 415
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-373 074	7 425
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2 235	1 550
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-30 657	-33 189
Netto kontantstrøm fra andre investeringer	-25 571	31 504
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-53 993	-135
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Opptak av rentebærende gjeld	2 413 301	562 474
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-2 535 851	-857 274
Nettoeffekt av andre kapitalendringer	320 600	370 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	198 050	75 200
Netto endring i kontantstrøm	-229 017	82 490
Konter og ekvivalenter ved periodens start	716 773	634 280
Konter og ekvivalenter ved periodens slutt	487 756	716 773
Ubenyttet del av kassekreditt og andre trekkrettigheter	10 187 943	3 206 579

THON HOLDING AS

NOTER

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

GENERELT

Thon Holding AS er et aksjeselskap registrert i Norge. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Stenersgata 2A i Oslo. Selskapet driver innen fast eiendom, hotell- og restaurantdrift, varehandel og industrivirksomhet gjennom operativ drift i heleide datterselskaper.

Regnskapsprinsipper

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

Valuta

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

Inntektsføring

Inntekter regnskapsføres når det er sannsynlig at transaksjonene vil generere fremtidige økonomiske fordeler som vil tilflyte selskapet, og når beløpets størrelse kan estimeres pålitelig. Inntekter fra salg av varer resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og kontroll er overført.

Driftsinntekter fra administrative tjenester til datterselskaper utgjør hovedvirksomheten.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Finansielle instrumenter (derivater)

Renteswaper- sikringsbokføring

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

Valutaderivater (Valutaterminkontrakter og rente- og valutaderivater)

Selskapet har økonomisk risiko knyttet til valutakursen for EURO og SEK, ved at verdien av egenkapitalen i de utenlandske datterselskapene påvirkes av valutakursen ved omregning til NOK. Instrumentene brukes i hovedsak for å oppnå en gjeldseksposering i en annen valuta for å redusere effekten av endringer i valutakurs for konsernet, og det er valutakomponenten som er dominerende for instrumentenes verdi.

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

Varige driftsmidler

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

Bankinnskudd

Bankinnskudd består av bankbeholdning.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer vurderes til pålydende med fradrag for avsetning til dekning av forventede tap. Selskapet anvender en forenklet metode, for beregning av tapsavsetninger for kundefordringer. Det benyttes en avsetningsmatrise basert på historisk erfaring med kredittap.

Datterselskaper og tilknyttede selskaper

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

Utbytte

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

Skatt

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

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

Skattetrekk

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

Lån

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

Innskuddsbaserte pensjoner

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

Kontantstrøm

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

Hendelser etter balansedagen

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

INNHALDSFORTEGNELSE NOTER

Note 1	Driftsinntekter	<u>62</u>
Note 2	Lønnskostnader, godtgjørelser mv.	<u>62</u>
Note 3	Varige driftsmidler	<u>63</u>
Note 4	Andre driftskostnader	<u>63</u>
Note 5	Finansinntekter og finanskostnader	<u>64</u>
Note 6	Finansiell risikostyring	<u>64</u>
Note 7	Finansielle instrumenter (derivater)	<u>64</u>
Note 8	Skatt	<u>65</u>
Note 9	Datterselskaper	<u>66</u>
Note 10	Andre finansielle anleggsmidler	<u>66</u>
Note 11	Kortsiktige fordringer	<u>67</u>
Note 12	Mellomværende med foretak i samme konsern	<u>67</u>
Note 13	Finansielle omløpsmidler	<u>67</u>
Note 14	Bankinnskudd og kontanter	<u>67</u>
Note 15	Aksjekapital og aksjonærinformasjon	<u>67</u>
Note 16	Egenkapital	<u>68</u>
Note 17	Pensjonsforpliktelser	<u>68</u>
Note 18	Langsiktig gjeld	<u>68</u>
Note 19	Sikringsbokføring - Renteswapavtaler	<u>69</u>
Note 20	Kortsiktig gjeld	<u>71</u>

THON HOLDING AS

NOTER TIL REGNSKAPET

(alle beløp i tusen kroner)

Note 1 Driftsinntekter

	2025	2024
Administrasjonshonorar	712 300	603 277
Gevinst ved avgang anleggsmidler	880	717
Andre driftsinntekter	127 032	130 740
Sum Andre driftsinntekter	840 212	734 735

Selskapets driftsinntekter består i all hovedsak av levering av administrative tjenester til konsernforetak.

Geografisk fordeling av driftsinntekter	2025	2024
Norge	808 956	717 678
Sverige	15 618	11 370
Belgia	18 715	9 613
Nederland	1 372	–
Andre	996	1 454
Sum Driftsinntekter	845 657	740 115

Note 2 Lønnskostnader, godtgjørelser mv.

	2025	2024
Lønninger	371 610	330 348
Arbeidsgiveravgift	56 200	53 239
Pensjonskostnader ¹	21 463	19 651
Andre ytelser	14 162	14 097
Sum	463 434	417 335

¹ Konsernet har innskuddsbaserte pensjonsordninger og ivaretar de gjeldende norske og svenske reglene på området.

	2025	2024
Antall årsverk	379	335

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

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

Oversikt over ytelser til administrerende direktør:

	2025	2024
Lønn	6 383	5 386
Pensjon	436	398
Andre ytelser	307	255

Godtgjørelse til styret (i hele tusen kroner):

–	–
---	---

Det foreligger ikke avtaler vedrørende kompensasjon ved fratreden eller avtaler utover ordinær OTP og innskuddspensjonsordningen som omtalt i note 17 for administrerende direktør, styreleder eller styremedlemmer.

Det foreligger for selskapet ingen form for bonusavtaler, aksjeopsjonsordninger eller incentivavtaler. Samlede lån og sikkerhetsstillelser til fordel for ansatte i selskapet utgjør kr. 0,-.

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapet har etablert en innskuddsbasert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

Revisjonshonorar/-tjenester

(kostnadsførte beløp i hele tusen kroner, ekskl.mva.)

	2025	2024
Lovpålagt revisjon	628	711
Andre attestasjonstjenester	103	23
Skatterådgivning	–	17
Andre tjenester utenfor revisjonen	66	2
Sum	797	753

	2025	2024
Pensjonskostnader		
Obligatorisk tjenstepensjon	17 017	16 427
Annen tjenstepensjon	4 446	3 224
Netto pensjonskostnader	21 463	19 651

Note 3 Varige driftsmidler

	Varige driftsmidler			Immaterielle eiendeler
	Fast eiendom	Løsøre	Sum	Rettigheter
Anskaffelseskost per 01.01.	6 101	105 545	111 646	139 578
Tilgang	872	16 873	17 745	12 911
Avgang	–	-4 518	-4 518	–
Anskaffelseskost per 31.12.	6 973	117 900	124 873	152 489
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12.	-437	-88 454	-88 891	-118 955
Samlede nedskrivninger per 31.12.	–	–	–	–
Balanseført verdi per 31.12.	6 536	29 446	35 982	33 534
Årets avskrivninger	-82	-7 318	-7 400	-19 625
Årets nedskrivninger	–	–	–	–
Årlig leie, ikke balanseførte driftsmidler	-36 109	-454	-36 563	–
Økonomisk levetid	100 år	3-7 år		3-7 år
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær		Lineær

Note 4 Andre driftskostnader

	2025	2024
Vedlikeholdskostnader	1 941	987
Leiekostnader	111 690	92 896
Fremmedtjenester/innleid arbeidshjelp	197 709	113 159
Øvrige driftskostnader	164 647	156 629
Sum	475 988	363 671

Note 5 Finansinntekter og finanskostnader

	2025	2024
Finansinntekter		
Renter fra konsernselskaper	576 546	608 160
Konsernbidrag	169 600	320 600
Andre renteinntekter	141 824	162 885
Valutagevinster	388 835	290 773
Verdiendring verdipapirer	7 970	3 447
Utbytte	2 542	595
Sum	1 287 317	1 386 461
Finanskostnader		
Renter til konsernselskaper	219 926	242 408
Andre rentekostnader	475 544	527 635
Valutatap	397 956	481 027
Andre finanskostnader	53 248	67 436
Sum	1 146 675	1 318 506

Note 6 Finansiell risikostyring

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

Likviditetsrisiko

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

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

Renterisiko

Gjennom bruk av finansielle instrumenter tilpasses selskapets rentereguleringsprofil til renteforventninger og til definerte målsetninger 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 19 for ytterligere informasjon om sikringsbokføring.

Valutarisiko

Selskapet har balanseposter i SEK og EURO som følge av investering i datterselskap i , og har dermed økonomisk risiko knyttet til utvikling i valutakursen.

Note 7 Finansielle instrumenter (derivater)

Valutaterminkontrakter og rente- og valutaderivater er regnskapsført til virkelig verdi. Instrumentene er inngått for sikring av investering i utenlandsk virksomhet i konsernet, men det benyttes ikke sikringsbokføring i selskapsregnskapet. Virkelig verdi er fastsatt i henhold til som er observerbart i markedet på balansedagen. Renteswapene inngår i selskapets sikringsbokføring, som tilsier at verdiendringer ikke resultatføres (se note 19).

	2025		2024	
	Virkelig verdi	Balanseført verdi	Virkelig verdi	Balanseført verdi
Valutaterminkontrakter	-5 679	-5 679	-7 088	-7 088
Rente- og valutaswap	–	–	-23 570	-23 570
Renteswaper	156 698		184 147	
Sum	151 020	-5 679	153 489	-30 658
Resultatført verdiendring	24 979		70 962	

Note 8 Skatt

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt	2025	2024
<u>Forskjeller som utlignes:</u>		
Anleggsmidler	807	-845
Omløpsmidler	-138	-187
Gjeld	-10 628	-7 053
Andre forskjeller	8 629	-22 968
Sum midlertidige forskjeller	-1 330	-31 053
Herav:		
Forskjeller som inngår i endring midlertidige forskjeller	4 347	-395
Forskjeller som inngår i utsatt skatt	–	–
Utsatt skattefordel	-294	-6 832
Betalbar skatt fremkommer slik:	2025	2024
Ordinært resultat før skattekostnad	39 892	67 675
Permanente forskjeller	-35 070	-75 159
Endring midlertidige forskjeller	-4 743	7 513
Grunnlag betalbar skatt	79	29
Betalbar skatt	17	6
Betalbar skatt tidligere år	–	4 867
Betalbar skatt totalt	17	4 874
Årets skattekostnad fremkommer slik:	2025	2024
Betalbar skatt	17	6
Skatt tidligere år	–	51
Endring i utsatt skatt	6 538	13 958
Årets totale skattekostnad	6 556	14 016

Note 9 Datterselskaper

Datterselskap	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital	Balanseført verdi
Conrad Langaard AS	Øvrige	1985	Oslo	100%	3 747	15 609	13 500
Follo Fjernvarme AS	Øvrige	2005	Oslo	100%	-4 151	92 339	89 296
Investhon AS	Øvrige	¹ 1986	Oslo	100%	83 509	608 292	147 015
Norsk Pantelotteri AS	Øvrige	2011	Oslo	60%	10 428	41 701	2 582
Norsk Underholdningsspill AS	Øvrige	¹ 1996	Oslo	100%	19 176	92 960	5 152
Resthon AS	Øvrige	1984	Oslo	100%	-63 133	60 443	2 182
Thon Eiendomsdrift AS	Eiendom	¹ 1985	Oslo	100%	2 843	9 650 541	7 431 045
Thon Hotels AS	Hotelldrift	¹ 2005	Oslo	100%	-62 997	91 874	48 000
Time Park AS	Øvrige	2007	Oslo	100%	2 339	15 248	510
Unger Fabrikker AS	Øvrige	1991	Oslo	100%	11 052	371 620	12 500
Thon Gjenbruk AS	Øvrige	2020	Oslo	100%	-381	1 541	400
Amfi Drift AS	Øvrige	¹ 2022	Surnadal	100%	5 835	169 767	191 000
Angvik Areal AS	Eiendom	¹ 2012/2025	Molde	100%	4 100	264 865	265 150
Sum datterselskaper							8 208 332
Tilknyttede selskap	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital	Balanseført verdi
Angvik Eiendom AS	Eiendom	2015/2023	Molde	32%	840 942	6 400 631	1 415
Sum tilknyttede selskaper							1 415
Sum investering i datterselskaper og tilknyttede selskaper							8 209 747

¹ Disse selskapene er morselskap i konsern, her er bare morselskap med.

² Konsernet har økt sin eierandel i Angvik Areal AS fra 90 % til 100 % i 2025.

Nedskrivning

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

Note 10 Andre finansielle anleggsmidler

	2025	2024
Andre fordringer	45 750	35 289
Investeringer i tilknyttede virksomheter	1 415	1 415
Investeringer i aksjer	447	447
Investering i fond (se note 17)	10 628	7 053
Sum	58 241	44 204

Note 11 Kortsiktige fordringer

	2025	2024
Kundefordringer	8 849	47 381
Fordringer på konsernselskaper	10 164 896	7 770 943
Forskuddsbetalte kostnader	50 876	28 348
Opptjent ikke fakturert inntekt	3 277	326
Andre fordringer	5 776	4 113
Sum	10 233 675	7 851 111

Note 12 Mellomværende med foretak i samme konsern

	2025	2024
Fordringer på konsernselskap	10 164 896	7 770 943
Kortsiktig gjeld til konsernselskaper	34 794	22 223

Note 13 Finansielle omløpsmidler

	Balansført verdi	Markedsverdi
Omløpsaksjer		
Norske aksjer (hver under 10 % eierandel)	18 692	18 692
Sum	18 692	18 692

Note 14 Bankinnskudd og kontanter

	2025	2024
Kontanter og bankinnskudd	487 756	716 773
Bundne midler	-	-
Sum	487 756	716 773

Note 15 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet utgjør 300.125.000 kroner fordelt på 300.125 aksjer, hver pålydende kr. 1.000,-. Vedtektene inneholder ingen bestemmelser om stemmerett eller rettigheter om utstedelse av nye aksjer. Per 31.12.2025 var samtlige aksjer eiet av Olav Thon Gruppen AS. Forretningsadressen er Stenersgata 2A, P.b.489 Sentrum, 0105 Oslo. Selskapet utarbeider konsernregnskap for Thon Holding konsernet, som publiseres på konsernets nettside (thon.no).

Note 16 Egenkapital

	Aksje- kapital	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital per 31.12.2024	300 125	850	3 663 046	3 964 022
Årets resultat			33 337	33 337
Ikke registrert kapitalforhøyelse ¹		3 481 045		3 481 045
Egenkapital per 31.12.2025	300 125	3 481 896	3 696 382	7 478 403

¹ Olav Thon Stiftelsen har mottatt aksjene i Thon Hallingdal AS som arv etter Olav Thons bortgang, og har gitt dette videre som kapitalforhøyelse til Thon Eiendomsdrift AS, via Thon Holding AS. Konsernet har vurdert at risiko og kontroll er overført ved signert aksjeeierbok, selv om kapitalforhøyelsen ikke er godkjent i Foretaksregisteret per 31.12, og utgjør 3 481 045 kroner på linjen "Ikke registrert kapitalforhøyelse".

Note 17 Pensjonsforpliktelser

Enkelte ansatte har en avtale om opptjening av en supplerende pensjon som har likhetstrekk med en innskuddspensjon, med opptjening så lenge vedkommende er ansatt. Årlig opptjening innbetales på et verdipapirfond som står i selskapets navn. Arbeidsgivers forpliktelser er begrenset til innskuddet, og arbeidstakers rettigheter tilsvarer til enhver tid verdien av innestående på fondet. Verdipapirfondet og forpliktelsen, som begge utgjør 10 628 tusen kr. pr 31.12.2025, er presentert brutto i balansen. Årets kostnad knyttet til denne ordningen utgjør 3 575 tusen kroner.

Note 18 Langsiktig gjeld

	2025	2024
Gjeld til kredittinstitusjoner ¹	10 288 270	7 001 442
Obligasjonslån ¹	700 000	700 000
Annen langsiktig gjeld	5 679	30 658
Sum	10 993 949	7 732 100

Avdragsstrukturen for gjeld til kredittinstitusjoner og obligasjonslån er: (1. års avdrag, se note 20)	År	
	2026	–
	2027	2 221 265
	2028	4 967 005
	Senere	3 800 000
	Sum	10 988 270

	2025	2024
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler: ¹		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 238 270	7 001 442
Obligasjonslån	700 000	700 000
Sum	10 938 270	7 701 442

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

Selskapet har i forbindelse med konsernkontoavtaler med samlet kredittramme på 100 millioner kroner stillet garanti på vegne av datterselskaper. Selskapet har stillet garanti på tilsammen 509 millioner kroner på vegne av datterselskaper.

Note 19 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. 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 konsernets renteswapavtaler som inngår i sikringsbokføringen.

Instrumenter per 31.12.2025	Utløpsår	Kontraksbeløp (hovedstol)	Valuta	Snittrente
Renteswapavtaler				
Betaler fast - mottar flytende:				
	2026	1 000	NOK	3,19 %
	2027	700	NOK	0,84 %
	2027	500	SEK	0,21 %
	2028	400	NOK	3,94 %
	2028	30	EUR	2,07 %
	2029	500	NOK	1,50 %
	2029	500	SEK	1,90 %
	2029	30	EUR	2,19 %
	2030	500	NOK	3,16 %
	2030	500	SEK	2,08 %
	2030	60	EUR	1,98 %
	2031	250	SEK	2,35 %
	2032	500	NOK	2,81 %
Betaler flytende - mottar fast:				
	2027	700		2,86 %
Betaler fast - mottar flytende (fremtidig start):				
	2026 - 2029	500	NOK	3,39 %
	2040 - 2043	250	NOK	3,10 %
	2039 - 2044	500	NOK	2,80 %
Sum markedsverdi ¹				156 698
Ikke resultatført urealisert verdiendring - periodens				-27 449
¹ Markedsverdi tilsvarer ikke resultatført urealisert verdiendring akkumulert				

Instrumenter per 31.12.2024	Utløpsår	Kontraksbeløp (hovedstol)	Valuta	Snittrente
Renteswapavtaler				
Betaler fast - mottar flytende:				
	2026	1 000	NOK	3,19 %
	2027	700	NOK	0,84 %
	2027	500	SEK	0,20 %
	2028	400	NOK	3,94 %
	2029	500	NOK	1,50 %
	2029	30	EUR	0,19 %
	2031	250	SEK	2,28 %
	2032	500	NOK	2,81 %
Betaler flytende - mottar fast:				
	2027	700		2,86 %
Betaler fast - mottar flytende (fremtidig start):				
	2025 - 2028	30	EUR	2,07 %
	2025 - 2029	500	SEK	1,90 %
	2025 - 2030	500	NOK	3,16 %
	2025 - 2030	500	SEK	2,08 %
	2025 - 2030	30	EUR	1,91 %
	2039 - 2044	500	NOK	2,80 %
Sum markedsverdi ¹				184 147

Ikke resultatført urealisert verdiendring - periodens

137 921

¹ Markedsverdi tilsvarer ikke resultatført urealisert verdiendring akkumulert

Note 20 Kortsiktig gjeld

	2025	2024
Påløpt rente	60 651	43 492
Leverandørgjeld	88 685	67 517
Skyldige offentlige avgifter	33 411	34 804
Avdrag langsiktig gjeld	–	1 089 750
Gjeld gavekort	103 357	401 184
Annen gjeld	307 505	50 390
Sum	593 609	1 687 138

Til generalforsamlingen i Thon Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Thon Holding AS sitt årsregnskap.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,• Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen per 31. desember 2025 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 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.
---	---

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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

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

Konklusjon om årsberetningen

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

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

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Erik Lie
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

THON HOLDING AS

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

thon.no