

THON GRUPPEN

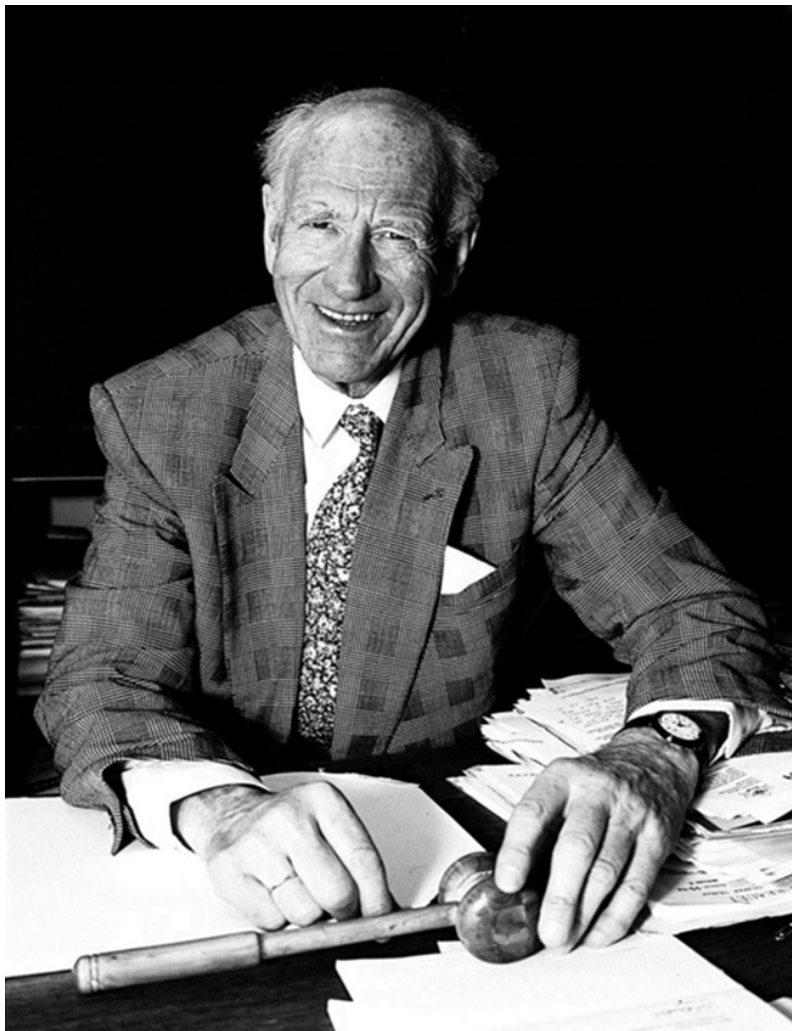
Årsrapport 2024



INNHold

<u>3</u>	Minneord Olav Thon
<u>4</u>	Nøkkeltall
<u>5</u>	Hovedpunkter 2024
<u>6</u>	Årsberetning 2024
<u>17</u>	Årsregnskap konsern
<u>21</u>	Noter konsern
<u>57</u>	Årsregnskap morselskap
<u>60</u>	Noter morselskap
<u>64</u>	Revisors beretning

Olav Thon 1923 - 2024



Olav Thon gikk bort i 2024, 101 år gammel.

Olav Thon viste tidlig forretningssans da han allerede i tenårene begynte med kjøp og salg av skinn, først i hjembygda og så i Oslo.

Olav Thon fortsatte med en variert næringsvirksomhet og etter hvert eiendomsinvesteringer. Han bygget opp det som senere ble Norges største privateide eiendomskonsern, Thon Gruppen. I tillegg til eiendom inkluderer konsernets virksomhet hotell- og restaurant både i Norge og i utlandet, samt andre virksomheter.

Frem til 2022 var Olav Thon konsernsjef og styreleder i Thon Gruppen og han forble et aktivt styremedlem frem til sin død.

I 2013 opprettet han Olav Thon Stiftelsen, som sørger for langsiktig og stabilt eierskap i Thon Gruppen. Olav Thon overførte mesteparten av midlene sine til stiftelsen, og årlig deles det ut inntil 100 millioner til forskning, allmennyttige og samfunnsnyttige formål.

Olav Thon etterlater seg betydelige verdier. Han vil bli husket for sitt enestående engasjement, sin arbeidskapasitet og sitt store bidrag som samfunnsbygger. Olav Thon minnes med stor takknemlighet og glede for alt han har betydd for sine medarbeidere, for sine kunder, og for familie og nære venner.

NØKKELTALL

Beløp i millioner kroner	Fotnote	31.12.2024	31.12.2023
Driftsinntekter		13 919	13 625
Verdiendring/avskrivning eiendommer og finansielle instrumenter	1	111	-8 337
Resultat før skattekostnad	2	3 903	-4 359
Resultat før skattekostnad, verdiendring/avskrivning og valuta	3	4 112	4 333
Egenkapital		67 690	64 500
Egenkapitalandel		56 %	56 %
Netto kontantstrøm fra drift	4	4 005	4 135
Likviditetsreserver	5	11 112	10 731
Avdrag neste 12 mnd.		5 142	5 553
Rentebærende gjeld	6	33 618	31 319
Rente per balansedag		4,68 %	5,09 %
Belåningsgrad	7	28 %	27 %
Netto investeringer	8	5 190	3 732
Markedsverdi eiendommer	9	115 201	109 048
Annualisert leieinntektsnivå	10	7 625	6 900
Avkastningskrav (yield)		5,9 %	5,7 %
Omsetning eide kjøpesentre		83 249	79 665
RevPAR (Inntekt per tilgjengelig rom) (kroner)	11	774	713

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

2) Inkludert skattekostnad i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap.

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

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

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

6) Usikret del av rentebærende gjeld hhv. mnok 14 001 (31.12.2024) og 12 914 (31.12.2023).

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 3 835 (31.12.2024) og 5 791 (31.12.2023).

10) Markedsleie utleide og ledige lokaler.

11) Thon Hotels. Sammenlikningstallene for 2023 er korrigert p.g.a. feil tall.

HOVEDPUNKTER I 2024:

DRIFTSINNTEKTER

- Samlede driftsinntekter beløp seg til 13 919 millioner kroner (13 625).

RESULTAT

- Resultat før skattekostnad ble 3 903 millioner kroner (-4 359).
- Verdiendring/avskrivning eiendommer og finansielle instrumenter utgjorde 111 millioner kroner (-8 337).
- Resultat før skattekostnad, verdiendring/avskrivning og valuta utgjorde 4 112 millioner kroner (4 333)¹⁾.

FINANSIELL POSISJON

- Ved årsskiftet var konsernets egenkapital 67 690 millioner kroner (64 500) og egenkapitalandelen 56 % (56 %).
- Konsernets belåningsgrad var 28 % (27 %).
- Samlet likviditetsreserve var 11 112 (10 731) millioner kroner.

EIENDOMSPORTEFØLJEN

- Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen var 7 625 millioner kroner (6 900) ved utgangen av 2024 og ledigheten var 3,7 % (3,7 %).

KJØPESENTEROMSETNING

- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet, var 83,2 milliarder (79,7). Ved årsskiftet eide konsernet 73 kjøpesentre og forvaltet 16 for andre eiere.

THON HOTELS

- Thon Hotels hadde ved årsskiftet 13 799 rom (14 057) fordelt på 94 hoteller (94) i Norge og utlandet.

1) Se side [4](#) for definisjon.

ÅRSBERETNING 2024

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 2024 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 31.12.24.

Olav Thon Gruppen er blitt til Thon Gruppen

Styret i Olav Thon Gruppen AS besluttet i mars 2025 å endre morselskapets navn til Thon Gruppen AS og konsernets navn til Thon Gruppen.

Navneendringen er gjennomført for å tydeliggjøre skillet mellom konsernets eier; Olav Thon Stiftelsen, som utøver allmennnyttig virksomhet, og Thon Gruppens kommersielle virksomhet.

RESULTAT- OG BALANSESAMMENDRAG

Finansiell stilling / Balanse per 31.12.24

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 120 805 millioner kroner (114 189) hvorav konsernets eiendomsportefølje beløp seg til 110 106 millioner kroner (104 299).

Eiendomsporteføljen består av investeringseiendommer med en virkelig verdi på 94 064 millioner kroner (88 529), og eierbenyttede eiendommer med en bokført verdi på 16 043 millioner kroner (15 769).

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

Egenkapitalen var 67 690 millioner kroner (64 500), og egenkapitalandelen var 56 % (56 %).

Konsernets rentebærende gjeld var 33 618 millioner kroner (31 319), og belåningsgraden var 28 % (27 %).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 2 291 millioner kroner (3 068).

Resultatsammendrag 2024

Resultat før skattekostnad ble 3 903 millioner kroner (-4 359).

Verdiendring/avskrivning av eiendommer og finansielle instrumenter (inkludert FKV/TS) utgjorde totalt 111 millioner kroner (-8 337)¹.

Resultat før skattekostnad, verdiendring/avskrivning og valuta¹ utgjorde 4 112 millioner kroner (4 333).



Driftsinntekter

Konsernets samlede driftsinntekter i 2024 utgjorde 13 919 millioner kroner (13 625), og fordeler seg på følgende inntekter fra konsernets virksomhetsområder:

MNOK	31.12.24	31.12.23
Leieinntekter i Thon Eiendom	5 933	5 625
Boligsalg i Thon Eiendom	35	542
Losjiinntekter i Thon Hotels	3 108	2 979
Varesalg i Thon Hotels/ serveringssteder	1 039	992
Varesalg øvrige virksomheter/ industrivirksomhet	1 489	1 374
Forvaltningshonorarer	97	102
Andre driftsinntekter	2 217	2 011
Sum	13 919	13 625

¹ Se side [4](#) for definisjon

Driftskostnader

Samlede driftskostnader i 2024 beløp seg til 8 513 millioner kroner (8 560), og kan splittes opp på følgende måte:

MNOK	31.12.24	31.12.23
Personalkostnader	2 271	2 114
Vedlikeholdskostnader	798	569
Fremmedytelser	923	832
Varekostnader utover boligsalg	1 193	1 150
Kostnader ved boligsalg i Thon Eiendom	17	388
Ordinære av- og nedskrivninger	538	823
Energikostnader	178	227
Andre driftskostnader	2 594	2 456
Sum	8 513	8 560

Forvaltningsresultat

Konsernets forvaltningsresultat, som viser konsernets driftsresultat før verdiendringer av eiendomsporteføljen og finansielle instrumenter, beløp seg til 5 406 millioner kroner (5 065).

Verdiendringer av investeringseiendommer

Verdien av konsernets investeringseiendommer ble i 2024 nedjustert med 359 millioner kroner (-7 723).

Verdiendringen forklares i hovedsak av at gjennomsnittlig avkastningskrav som er brukt ved verddivurdering av eiendomsporteføljen økte fra 5,7 % til 5,9 %.

Økningen i leieinntektene, bl.a. som følge av konsumprisjustering demper verdinedgangen betydelig.

For flere detaljer henvises det til senere avsnitt om eiendomsvirksomheten og til note [13](#) i årsrapporten.

Avskrivning av eierbenyttede eiendommer

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

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

I 2024 utgjorde avskrivning av eierbenyttede eiendommer 436 millioner kroner (408).

Som følge av koronapandemiens negative påvirkning på konsernets hotellvirksomhet, ble verdien av hotell-eiendommene betydelig nedskrevet i 2021.

Som følge av en vesentlig verdiøkning på hotell-eiendommene i etterkant av pandemien, ble nedskrivninger på 285 millioner kroner reversert i 2024.

Per 31.12.2024 ble markedsverdien på konsernets samlede 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 134 millioner kroner (-122).

Økningen fra 2023 forklares i hovedsak av at verdiendringer på investeringseiendommer og finansielle instrumenter i disse selskapene utgjorde 6 millioner (-320), men resultatet er avdempet av at eierandelen i Diagonale-eiendommene i Oslo ble økt fra 50 % til 100 % i første halvår 2024.

Finansinntekter og kostnader

Konsernets netto finansposter utgjorde -1 277 millioner kroner (-1 579), hvorav verdiendringer på finansielle instrumenter utgjorde 663 millioner kroner (174).

Netto rentekostnader utgjorde 1 527 millioner kroner (1 368), hvorav rentekostnader for leieforpliktelser var 29 millioner kroner (30).

I 2023 ble det inntektsført renteinntekter på 117 millioner kroner, som var opptjent tidligere år, jf. note [10](#) i årsregnskapet.

Økte netto rentekostnader forklares både av ovennevnte renteinntekter i 2023 og økt rentebærende gjeld. Økningen er avdempet av redusert gjennomsnittsrente gjennom 2024.

Netto valutatap utgjorde 295 millioner kroner (-363), og mottatt utbytte beløp seg til 8 millioner kroner (5).

Verdiendringer av finansielle instrumenter

Konsernets portefølje av finansielle instrumenter består av:

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

Konsernets finansielle instrumenter benyttes for å styre konsernets rente- og valutarisiko. For forklaring av de ulike finansielle instrumentene henvises det til note [19](#) i årsrapporten.

I 2024 økte de langsiktige markedsrentene både i Norge, Sverige og i eurosonen.

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

Verdien på konsernets finansielle instrumenter og børssnoterte aksjer økte samlet sett med 663 millioner kroner (174).

Verdiendringene på de ulike finansielle instrumentene var som følger:

Verdiendring finansielle instrumenter (MNOK)	31.12.24	31.12.23
Renteswaper	565	183
Rente- og valutaswaper	93	-25
Valutaterminkontrakter	-22	11
Børssnoterte aksjer	27	7
Sum	663	176

Kontantstrøm og likviditet

I 2024 var netto kontantstrøm fra konsernets drift 4 005 millioner kroner (4 135).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde 1 676 millioner kroner (4 108).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -3 572 millioner kroner (-3 681), mens finansieringsaktivitetene økte likviditeten med 1 825 millioner kroner (-416).

Valutakurseffekten på bankbeholdningen var 14 millioner kroner (24), og i 2024 var dermed netto endringer i bankinnskudd -57 millioner kroner (35).

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 11 112 millioner kroner (10 731).

Likviditetsreserven besto av kortsiktige plasseringer på 1 428 millioner kroner (1 486) og ubenyttede lang-siktige kredittrammer på 9 685 millioner kroner (9 245).



MORSELSKAPETS REGNSKAP OG DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

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

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

Samlede driftsinntekter utgjorde 590 millioner kroner (521), og resultat før skattekostnad beløp seg til 575 millioner kroner (509).

Årsresultatet ble 551 millioner kroner (492), og styret foreslår følgende disponering av morselskapets årsresultat:

Foreslått utbytte:	150 millioner kroner
Overført til annen egenkapital:	401 millioner kroner
Disponert resultat:	551 millioner kroner

Morselskapets eiendeler hadde ved årsskiftet en bokført verdi på 2 926 millioner kroner (2 499).

Bokført egenkapital var 2 576 millioner kroner (2 175), og egenkapitalandelen var 88 % (87 %).

VIRKSOMHETSOMRÅDER

Eiendomsområdet

Samlede driftsinntekter i eiendomsområdet i 2024 var 8 991 millioner kroner (8 920) (inkl. internsalg).

Økningen fra i fjor forklares av økte leieinntekter, men er avdempet av nedgang i inntekt fra boligsalg. I 2024 var boligsalgsinntekter 35 millioner kroner (542).

Konsernets eksterne leieinntekter beløp seg til 5 933 millioner kroner (5 625).

Eiendomsporteføljen per 31.12.24

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

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

For ytterligere informasjon om verdsettelse av eiendomsporteføljen henvises det til note [13](#) i årsrapporten.

Investeringseiendommer

Verdien av konsernets investeringsseiendommer var ved årsskiftet vurdert til 94 064 millioner kroner (88 529).

Verdivurderingen var basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,9 % (5,7 %).

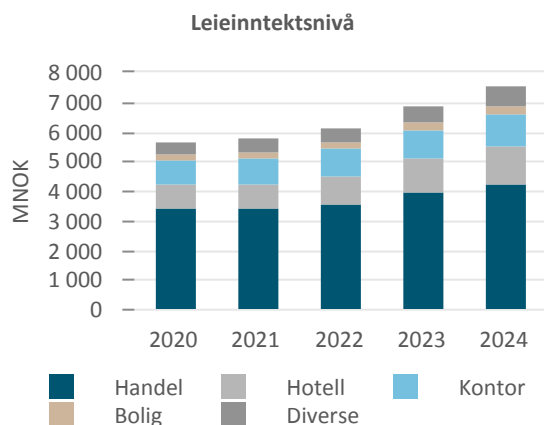
Eierbenyttede eiendommer

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 16 043 millioner kroner (15 769).

Eiendomsporteføljens leieinntektsnivå per 31.12.24

Årlig leieinntektsnivå, som viser eiendomsporteføljens forventede markedsleie for utleide og ledige arealer, økte i 2024 med 725 millioner kroner til 7 625 millioner kroner (6 900).



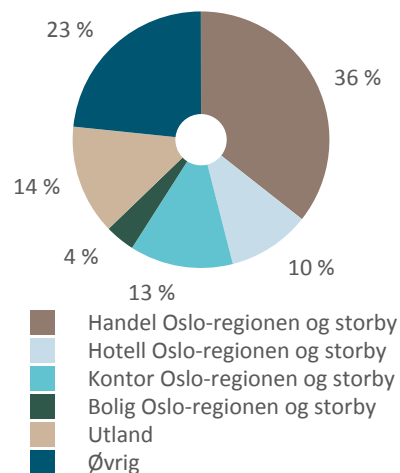
Eiendomsporteføljen er fordelt på følgende segmenter:

- 56 % Handel
- 17 % Hotell
- 15 % Kontor
- 4 % Bolig
- 9 % Diverse

Leieinntektene kommer fra følgende geografiske områder:

- 53 % Oslo-regionen
- 33 % Øvrige byer i Norge
- 14 % Utland

Leieinntektsfordeling



Ved årsskiftet var ledigheten i eiendomsporteføljen 3,7 % (3,7 %).

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 12,5 % og 50 %, og bokføres etter egenkapitalmetoden. Dette medfører at det er konsernets andel av selskapenes egenkapital som inngår i konsernets balanse.

Konsernets andel av leieinntektsnivået i denne delen av eiendomsporteføljen var ved årsskiftet 235 millioner kroner (350), og verdien av eiendomsporteføljen er vurdert til 3 835 millioner kroner (5 791).

Både eiendomsverdiene og leieinntektsnivået påvirkes i stor grad av konsernets eierandel i Diagonale-eiendommene i Oslo sentrum ble økt fra 50 % til 100 % i første halvår 2024.

Kjøpesenter

Ved årsskiftet eide Thon Gruppen helt eller delvis 73 kjøpesentre, hvorav 63 i Norge og 10 i Sverige. I tillegg ble 16 kjøpesentre forvaltet for eksterne eiere.

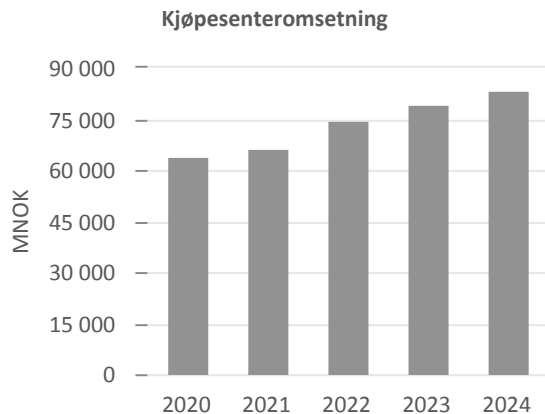
Markedsposisjonen er sterk, og i kjøpesenterporteføljen inngår blant annet Norges 6 største kjøpesentre, og et av Sveriges største, målt etter butikkomsetning.

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

I 2024 hadde kjøpesentrene en samlet butikkomsetning på 83 249 millioner norske kroner, en økning på 4,5 % mot 2023.

Fordelt på Norge og Sverige hadde kjøpesentrene følgende butikkomsetning sammenliknet med 2023.

Millioner	2024	2023	Endring
Norge (NOK)	67 041	64 685	3,6 %
Sverige (SEK)	15 936	15 030	6,0 %



HOTELL

Hotell- og restaurantområdet

Driftsinntektene i hotellområdet (inkl. internsalg) var 5 361 millioner kroner (5 086), inkludert 230 millioner kroner (229) i driftsinntekter fra 15 frittstående serveringssteder.

Thon Hotels

Ved utgangen av 2024 hadde Thon Hotels 13 799 rom fordelt på 81 hoteller i Norge og 13 utlandet.

I Norge er Thon Hotels en landsdekkende hotellkjede med 11 699 rom fordelt på 81 hoteller, hvorav 32 driftes av eksterne franchisetakere og partnerhoteller.



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 2 100 rom fordelt på 13 hoteller, hvorav 4 driftes av eksterne franchisetakere og partnerhoteller.

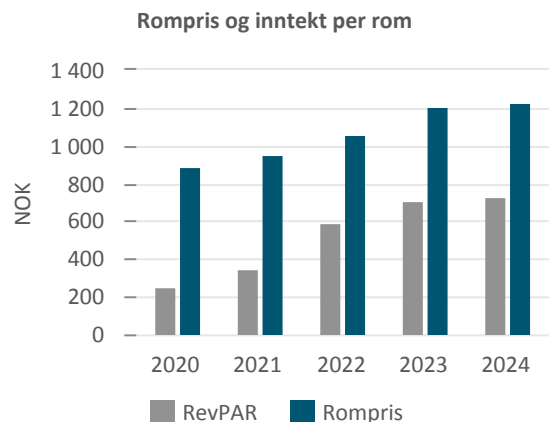
Utenfor Norge fordeler hotellene seg som følger:

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

Fordelt på de geografiske segmentene oppnådde Thon Hotels følgende nøkkeltall i 2024:

	Gjennomsn. Rompris	Beleggsprosent	RevPAR
TH Norge (NOK)	1 200	62 %	747 (682)
TH Brussel (EURO)	135	62 %	83 (82)
Total TH (NOK)	1 245	62 %	774 (713)

Som følge av økt rompris og beleggsprosent oppnådde Thon Hotels økt driftsresultat også i 2024.



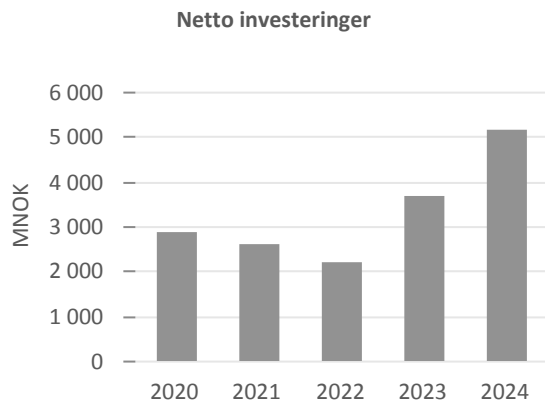
Øvrige virksomhetsområder

Bedriftene utenfor forretningsområdene eiendoms- og hotellvirksomhet inngår i øvrige virksomheter. I 2024 var de samlede driftsinntektene 1 222 millioner kroner (1 165).

Den største virksomheten, Unger Fabrikker AS, hadde driftsinntekter på 920 millioner kroner (835), og resultatet før skattekostnad ble 70 millioner kroner (14).

INVESTERINGER

Konsernets netto investeringer i 2024 var 5 190 millioner kroner (3 732), og omfatter både eiendoms-kjøp, investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring og rehabilitering av eksisterende eiendomsportefølje.



Større investeringer

Diagonale, Oslo

I 2. kvartal overtok konsernet resterende 50 % av aksjene i selskapet A9 Palekaia AS, som eier Diagonale-eiendommen i Bjørvika. Eiendommen består av to bygg på totalt 41 700 kvadratmeter med kontor, butikk og serveringslokaler samt 308 studentboliger.

Strandgata 19, Oslo

I 4. kvartal inngikk konsernet en avtale om kjøp av 50 % i utviklingseiendommen Strandgata 19, sentralt i Oslo rett ved Oslo Sentralstasjon.

På eiendommen som i dag bl.a. består av handelsarealer og et parkeringshus, skal det oppføres en ny kontor- og handelseiendom på 17 000 kvadratmeter. Eierandel ble overtatt i januar 2025.

Porteføljeendring - deleide selskap

I forbindelse med en restrukturering av det felleskontrollerte selskapet Amco Eiendom AS (50 % eierandel), overtok konsernet 100 % av kjøpesentrene Amfi Sogningen i Vestland fylke, og Amfi Eidsvoll i Akershus fylke.

Samtidig overtok Coop Norge Eiendom Amcos eierandeler i kjøpesentrene Amfi Årnes i Akershus fylke, Amfi Nærbø i Rogaland fylke, Amfi Otta i Innlandet fylke og Amfi Rørvik i Trøndelag fylke.

Transaksjonen ble gjennomført i 4. kvartal.

EIENDOMSUTVIKLING

Ferdigstilt

I løpet av året ble følgende større prosjekter ferdigstilt:

Arnliot Gellines vei 1, Oslo

Eiendom sentralt i Oslo øst med et samlet areal på 2 500 kvadratmeter. Eiendommen inneholder 22 boliger for utleie.

Amfi Elverum, Elverum (50 %)

Kjøpesentereiendommen er blitt utvidet med et nytt tilbygg på ca. 4 500 kvadratmeter.

Under oppføring

Gardermoen Park, Brages vei 3

Lager- og logistikkbygget ved siden av Oslo Lufthavn på Gardermoen utvides med 10 500 kvadratmeter, og er i sin helhet utleid. Bygget ferdigstilles i 2. halvår 2025.

Lagunen Storsenter, Bergen (42 % eierandel)

Kjøpesenteret utvides med et 15 100 kvadratmeter stort nybygg i tillegg til at eksisterende senter utvides med 2 400 kvadratmeter. Utvidelsen som bl.a vil inneholde nye arealer for handel, servering og kontorer, er planlagt ferdigstilt i 4. kvartal 2025.

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 1.halvår 2026 som Thon Hotel Vasa.

Skårerløkka, Lørenskog

Byggetrinn 2 og 3 av boligprosjektet består av totalt 289 leiligheter for salg, et P-hus med 320 parkeringsplasser samt en offentlig park og uteområder. Prosjektet ferdigstilles i 2. halvår 2025.

Sandens kjøpesenter, Kristiansand

I Sandenskvarialet i tilknytning til kjøpesenteret oppføres det et nybygg på 2 200 kvadratmeter med handels- og kontorlokaler. I tillegg gjennomføres det en totalrehabilitering av kjøpesenteret. Prosjektet planlegges ferdigstilt i 2026.

Bolig- og næringseiendom på Triaden, Lørenskog

I umiddelbar nærhet til kjøpesenteret Triaden oppføres et nybygg på 9 000 kvm. Eiendommen skal bestå av handels- og kontorarealer og 51 leiligheter for utleie. Prosjektet planlegges ferdigstilt 2. halvår 2025.

Thon Hotel Oslo Airport - Kongresshall 2

Hotellet utvides med en ny kongresshall på ca. 9 000 kvadratmeter, og Thon Hotel Oslo Airport vil etter ferdigstillelsen bli Norges største konferansehotell. Prosjektet planlegges ferdigstilt 2. halvår 2025.

Fornyelse og oppgradering av hotellporteføljen

I tillegg til ovennevnte prosjekter er konsernet i ferd med å fornye og å oppgradere flere av konsernets hotelleiendommer.

Under planlegging

Thon Gruppen har flere eiendomsprosjekter under planlegging. Prosjektene er i hovedsak 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 kapitalmarkedene i Norge og Sverige.

Rentebærende gjeld og gjeldsforfall

Ved årsskiftet var totale kredittrammer på 43 303 millioner kroner (40 564), hvorav ubenyttet del utgjorde 9 685 millioner kroner (9 245).

Rentebærende gjeld var dermed 33 618 millioner kroner (31 319).

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

Ved årsskiftet var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 14 143 millioner kroner (13 559) fordelt på:

Norge: 12 239 millioner NOK (12 839)
Sverige: 1 850 millioner SEK (700)

Andelen av rentebærende gjeld opptatt i kapitalmarkedet var dermed 42 % (43 %).

Ved årsskiftet hadde gjelden en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,0 år (2,9), og 15 % (18 %) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

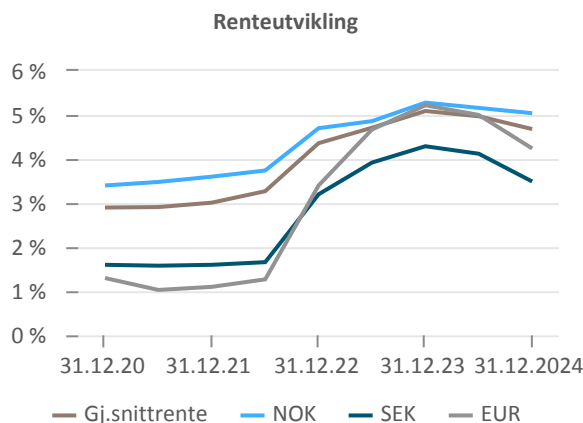
Gjennomsnittrente og renteforfall

Ved årsskiftet var konsernets gjennomsnittrente 4,68 % (5,09 %) fordelt på følgende valutaer:

Rentebærende gjeld er fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Andel av gjeld 31.12.24	Rente 31.12.24	Rente 31.12.23
NOK	74 %	5,04 %	5,28 %
SEK	17 %	3,49 %	4,29 %
Euro	9 %	4,24 %	5,22 %

Ved årsskiftet hadde konsernet en fastrenteandel på 57 % (57 %), med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,0 år (3,3).



ORGANISASJON OG ARBEIDSMILJØ

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

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

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

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

Styret vurderer ovennevnte forhold og det generelle arbeidsmiljøet som tilfredsstillende.

Ved utgangen av 2024 var det 3 545 årsverk (3 009) i Thon Gruppen konsernet. Morselskapet Thon Gruppen AS hadde ved samme tidspunkt ingen ansatte.

Antall årsverk fordelte seg med 3 076 (2 543) i Norge, 358 (354) i Belgia, 26 (26) i Nederland og 84 (86) i Sverige. Av konsernets ansatte er 49 % (49 %) kvinner og 51 % (51 %) menn.

Antall årsverk i Norge øker som følge av at det er innført en ny metode for beregning av antall årsverk knyttet til deltids- og midlertidig ansatte.

I 2024 utgjorde konsernets sykefravær 6,9 % (6,5 %).

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 fire menn og tre kvinner.

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

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

BÆREKRAFTIG 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 bærekraftsarbeidet frem til 2030.

For ytterligere informasjon om dette arbeidet og bærekraftsrapporten for 2024 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.

REDEGJØRELSE OM FORETAKSSTYRING

Thon Gruppen ønsker å opprettholde høy tillit blant konsernets samarbeidspartnere, medarbeidere, leietakere, långivere og i samfunnet forøvrig, og tilstreber derfor god eierstyring og selskapsledelse.

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

THON GRUPPENS RISIKOFAKTORER

Konsernets risikofaktorer kan deles inn i hovedgruppene:

- Markedsrisiko
- Finansiell risiko
- Operasjonell risiko

Markedsrisiko

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

Markedet for næringseiendom i 2024

Markedet for næringseiendom bedret seg i 2024, og etterspørselen etter næringseiendom var generelt økende.

Markedsyieldene ved investeringer i næringseiendom viste en stabil eller svakt fallende utvikling, og eiendomsverdiene viste dermed i hovedsak en stabil utvikling.

Omsetningsvolumet i transaksjonsmarkedet for næringseiendom i Norge økte i 2024, og det samlede

transaksjonsvolumet endte betydelig høyere enn bunnoteringen fra 2023.

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 Norge.

Konsernets markedsrisiko

I 2024 var det en moderat verdinedgang på konsernets portefølje av investeringseiendommer.

Verdinedgangen forklares i hovedsak av økt avkastningskrav som er benyttet ved verdivurdering av eiendomsporteføljen, men nedgangen er i betydelig grad dempet av vekst i leieinntektene.

Verdien på konsernets hotelleiendommer, kategorisert som eierbenyttede eiendommer, hadde en positiv verdiutvikling i 2024.

Leieprisene viste en stabil utvikling for kjøpesentereieendom og en stabil eller svakt økt leie for andre segmenter innen næringseiendom.

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 [13](#).

Det norske hotellmarkedet i 2024

Hotellmarkedet i Norge utviklet seg godt i 2024.

Etterspørselen etter hotellrom økte og antall overnattinger ved norske hoteller var 26,7 millioner, en økning med 6 % fra 2023.

Gjennomsnittlig rompris i Norge økte med 6 % til 1.377 kroner, mens belegget økte med 2 prosentpoeng til 56 %.

Nøkkeltallet RevPAR (Revenue Per Available Room) økte med 10 % til 771 kroner.

I 2024 var markedsutviklingen i Oslo på linje med resten av Norge, og RevPAR for Oslo-hotellene økte med 10 % til 1 034 kroner.

Hotellmarkedet deles inn i følgende tre hoved-segmenter, som hadde en noe ulik utvikling i 2024:

Segment	Andel av total-markedet	Endring fra 2023 (prosentpoeng)
Ferie- og fritids-markedet	58,4 %	1 %
Individuelle yrkesreisende	31,5 %	0 %
Kurs- og konferanse	10,1 %	-1 %

Kilde: SSB

Markedsrisiko knyttet til hotellområdet

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

På bakgrunn 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 Gruppen vurderes i hovedsak å være konsernets tilgang til, og prisen på, finansiering i bank- og kapitalmarkedet.

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 2024, med fallende kredittmarginer både i bank- og i kapitalmarkedet.

Renteutviklingen

I 2024 holdt Norges Bank styringsrenten uendret på 4,50 %.

Den korte norske pengemarkedsrenten (3 mnd. NIBOR) falt marginalt fra 4,72 % til 4,68 % ved utgangen av året. Den lange pengemarkedsrenten (10 års swaprente) økte fra 3,33 % til 4,05 % ved årsslutt.

I 2024 redusert Riksbanken i Sverige renten fra 4,00 % til 2,75 %. Dette medførte at den korte pengemarkedsrenten (3 mnd. STIBOR) falt fra 4,06 % til 2,54 % ved årsslutt. Den lange pengemarkedsrenten (10 års swaprente) økte fra 2,36 % til 2,71 %.

Den Europeiske Sentralbanken (ESB) reduserte styringsrenten i euroområdet fra 4,00 % til 3,00 %, og den kortsiktige markedsrenten (3 mnd. EURIBOR) falt fra 3,94 % til 2,71 %. Den langsiktige markedsrenten (10 års swaprente) steg fra 2,50 % til 2,71 %.

Kredittmarkedet

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

Kredittmarginen som indikeres for nye lån utstedt av konsernet, falt gradvis gjennom 2024.

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

Ved årsskiftet var kredittmarginen for 5 års usikret obligasjonslån i Norge indikert til 1,10 % (1,80 %), mens 12 måneders usikret sertifikatlån ble indikert til 0,40 % (0,85).

Konsernets finansielle risiko

Den finansielle risikoen kan igjen deles inn i:

- Likviditetsrisiko
- Rente- og valutarisiko
- Kredittrisiko

Beskrivelse av finansielle risikofaktorer og målsettinger for finansiell risiko finnes i note [18](#) i årsrapporten.

Nedenfor følger status for de ulike risikofaktorene ved årsskiftet.

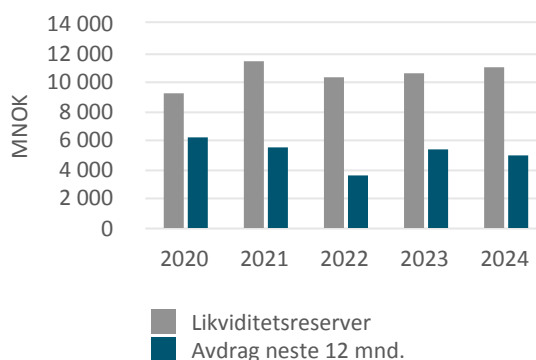
Likviditetsrisiko

Ved årsskiftet var konsernets samlede likviditetsreserve 11 112 millioner kroner (10 731).

Gjeldsporteføljen hadde ved årsskiftet en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,0 år (2,9), og 15 % (18 %) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

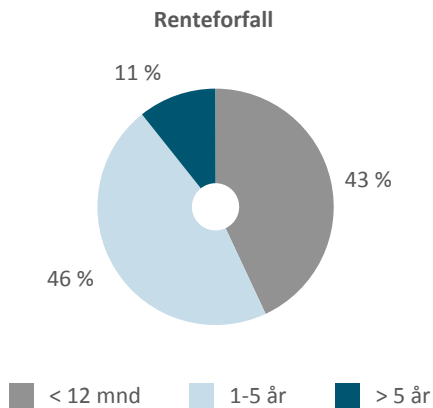
Per 31.12.2024 utgjorde likviditetsreserven 216 % (193 %) av gjeldsforfallet de neste 12 månedene.

Likviditetsreserver og avdrag

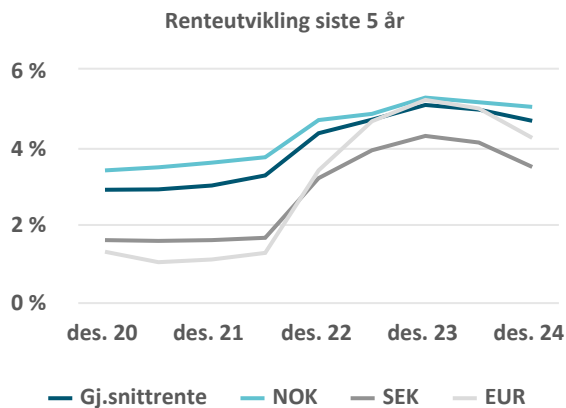


Renterisiko

Ved årsskiftet hadde konsernet en fastrenteandel med rentebinding utover 1 år på 57 % (54 %) med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,0 år (3,3).



Ved årsskiftet var konsernets gjennomsnittrente 4,68 % (5,09 %).



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

Porteføljen av finansielle instrumenter for å oppnå langsiktig rentebinding var ved årsskiftet 28 012 millioner kroner (29 334), og hadde en markedsverdi på 854 millioner kroner (268).

Markedsverdien påvirkes av endringer i det langsiktige rentenivået og av gjenværende løpetid på de finansielle instrumentene. En endring i rentenivået med ett prosentpoeng antas å endre porteføljens markedsverdi med 800 - 900 millioner kroner.

Valutarisiko

Ved årsskiftet var konsernets rentebærende gjeld på 33 618 millioner kroner (31 319) fordelt på følgende valutaer:

	Andel av gjeld	Gj.snittsrente 31.12.24	Gj.snittsrente 31.12.23
Norske	74 %	5,0 %	5,3 %
Svenske	17 %	3,5 %	4,3 %
Euro	9 %	4,2 %	5,2 %
SUM	100 %	4,7 %	5,1 %

Kredittrisiko

Avsetningen til tap for utleievirksomheten har økt med 5 millioner kroner gjennom 2024. 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 skulle fungere som forutsatt.

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

FREMTIDSUTSIKTER

Veksten i norsk økonomi er fortsatt relativt lav, men viste en økende tendens gjennom fjoråret. Til tross for en svak økning er arbeidsledigheten fortsatt lav og lønnsveksten relativt høy.

Prisveksten har falt betydelig gjennom 2024, men er fortsatt høyere enn Norges Banks inflasjonsmål.

Norges Bank holdt styringsrenten uendret på 4,50 % gjennom 2024, og signaliserer at styringsrenten trolig blir satt ned i 2025.

Økende geopolitisk usikkerhet, vedvarende prisvekst høyere enn Norges Banks inflasjonsmål og et høyere rentenivå, medfører usikkerhet om den økonomiske utviklingen både i Norge og globalt 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 høyere rentenivå og vedvarende usikkerhet om den makroøkonomiske utviklingen.

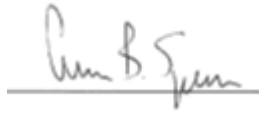
Oslo, 23. april 2025
Styret i Thon Gruppen AS



Kjetil Nilsen
Styrets leder/Adm. Direktør



Dag Tangevald-Jensen
Styremedlem



Arne B. Sperre
Styremedlem



Sissel Berdal Haga Thon
Styremedlem



Geir T. Thorvaldsen
Styremedlem



Annette Hofgaard
Styremedlem



Merete Alfstad
Styremedlem

THON GRUPPEN AS, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i millioner kroner	Note	2024	2023
Leieinntekter	28	5 933	5 625
Losjiinntekter	6	3 108	2 979
Varesalg	6, 7	2 563	2 908
Andre driftsinntekter	6	2 314	2 113
Sum driftsinntekter		13 919	13 625
Varekostnad	7	-1 210	-1 539
Lønnskostnad	8	-2 271	-2 114
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	12, 28	-538	-823
Andre driftskostnader	8, 9	-4 494	-4 084
Sum driftskostnader		-8 513	-8 560
Forvaltningsresultat		5 406	5 065
Verdiendring investeringseiendommer	13, 28	-359	-7 723
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2, 3, 4	134	-122
Driftsresultat		5 181	-2 780
Finansinntekter	10	471	224
Finanskostnader	10	-2 411	-1 978
Verdiendring finansielle instrumenter	11	663	174
Netto finansposter		-1 277	-1 579
Resultat før skattekostnad		3 903	-4 359
Endring utsatt skatt	25	-453	1 457
Betalbar skatt	25	-365	-502
Skattekostnad	25	-818	955
Resultat		3 085	-3 404
Andre inntekter og kostnader:			
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>			
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		256	484
Revaluering ved omklassifisering eiendommer		86	–
Skatt på utvidet resultat		-19	–
Totalresultat		3 408	-2 920
Resultat tilordnet:			
Aksjonærer		2 384	-2 758
Ikke-kontrollerende eierinteresser		701	-646
Totalresultat tilordnet:			
Aksjonærer		2 691	-2 339
Ikke-kontrollerende eierinteresser		717	-581

THON GRUPPEN AS, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i millioner kroner	Note	2024	2023
EIENDELER			
Investerings eiendommer	13, 28	94 064	88 529
Eierbenyttede eiendommer	12	16 043	15 769
Rett til bruk eiendeler	28	250	256
Varige driftsmidler	12	1 395	1 372
Andeler i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper	2, 3, 4	2 291	3 068
Finansielle anleggsmidler	14, 21	1 640	651
Sum anleggsmidler		115 683	109 645
Varer	15	1 230	825
Kundefordringer og andre fordringer	16, 21	2 587	2 357
Bankinnskudd	17	1 305	1 363
Sum omløpsmidler		5 122	4 544
Sum eiendeler		120 805	114 189
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	26	410	410
Annen Innskutt egenkapital		86	86
Annen egenkapital		58 352	55 739
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		8 841	8 265
Sum egenkapital	20	67 690	64 500
Utsatt skatt	25	14 167	13 532
Leieforpliktelse	28	448	446
Langsiktig rentebærende gjeld	21, 22, 24	28 477	25 766
Annen langsiktig gjeld	19, 21, 22, 24	321	240
Sum langsiktig gjeld		43 413	39 984
Betalbar skatt	25	331	448
Kortsiktig rentebærende gjeld	21, 22, 24	5 141	5 554
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	19, 21, 22, 24	4 230	3 703
Sum kortsiktig gjeld		9 702	9 705
Sum gjeld		53 115	49 689
Sum egenkapital og gjeld		120 805	114 189

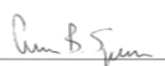
Oslo 23. april 2025
Styret i Thon Gruppen AS



Kjetil Nilsen
Styrets leder/Adm. Direktør



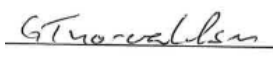
Dag Tangevald-Jensen
Styremedlem



Arne B. Sperre
Styremedlem



Sissel Berdal Haga Thon
Styremedlem



Geir T. Thorvaldsen
Styremedlem



Annette Hofgaard
Styremedlem



Merete Alfstad
Styremedlem

THON GRUPPEN AS, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV ENDRINGER I EGENKAPITAL

Beløp i millioner kroner	Aksje- kapital	Overkurs	Omregnings- differanser	Opptjent egenkapital	Sikrings- og revaluerings- reserve	Majoritets- aksjonærenes andel av egenkapital	Ikke- kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.22	410	86	490	57 654	94	58 734	9 024	67 758
Resultat				-2 758		-2 758	-646	-3 404
Andre inntekter og kostnader			419			419	65	484
Aksjeutbytte				-100		-100	-189	-289
Andre endringer				-60		-60	12	-48
Egenkapital 31.12.23	410	86	909	54 737	94	56 235	8 265	64 500
Resultat				2 384		2 384	701	3 085
Andre inntekter og kostnader			240	–	67	307	17	323
Aksjeutbytte				-100		-100	-178	-278
Andre endringer				22		22	37	59
Egenkapital 31.12.24	410	86	1 149	57 043	161	58 848	8 841	67 690

THON GRUPPEN AS, KONSERNREGNSKAP

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i millioner kroner	Note	2024	2023
Resultat før skatt		3 903	-4 359
Verdiendring investeringseiendom	13	359	7 723
Verdiendring finansielle instrumenter	19	-635	-167
Verdiendring aksjeinvesteringer	11	-27	-7
Kostnadsførte renter	10	2 041	1 580
Betalte renter		-1 919	-1 538
Betalte skatter		-558	-393
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2, 3, 4	-134	122
Ordinære avskrivninger/nedskrivninger	12	538	823
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter		-1 892	323
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		1 676	4 108
Innbetalinger ved salg av inv.eiendom og varige driftsmidler		–	61
Utbetalinger ved kjøp av inv.eiendom og varige driftsmidler		-2 365	-2 047
Kjøp av datterselskaper	5	-1 652	-1 649
Utbetalinger fra andre investeringer		445	-46
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-3 572	-3 681
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	23	29 882	10 730
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	23	-27 730	-10 789
Avdrag leieforpliktelser	23	-49	-67
Utbetaling av utbytte		-278	-289
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		1 825	-416
Valutakurseffekter bankbeholdning		14	24
Netto endringer i bankinnskudd		-57	35
Bankinnskudd 1.1		1 363	1 328
Bankinnskudd 31.12	17	1 305	1 363
Utrukne kommitterte lånefasiliteter		9 685	9 272

KONSERN NOTER

(I talloppstillingene er alle beløp i hele millioner kroner)

GENERELT

Thon Gruppen AS er et aksjeselskap registrert i Norge. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Stenersgata 2A i Oslo. Thon Gruppen AS konsernregnskap for regnskapsåret 2024 ble vedtatt i styremøte den 23. april 2025.

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

GRUNNLAG FOR UTARBEIDELSE AV ÅRSREGNSKAPET

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

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

- Investerings eiendommer 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 2024 har ikke hatt vesentlig betydning for konsernregnskapet til Thon Gruppen 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 Gruppen 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 enkelte eiendeler. 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 tilfredsstiller 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 eiendomskjøp, herunder hvorvidt kjøpet inkluderer en arbeidsstyrke med vesentlige prosesser som drift og forvaltning av eiendommene. Oppkjøp som ikke tilfredsstiller kravene til en virksomhetssammenslutning, blir regnskapsført som eiendelskjøp. Ved eiendelskjøp innregnes ikke goodwill eller utsatt skatt. Viser til note 5 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.

Driftsinntekter fra kontrakter med kunder (IFRS 15)

Konsernet har følgende inntekter fra varer og tjenester:

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

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 6 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.

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 13.

Overføring til eller fra kategorien investerings eiendom gjennomføres kun som følge av endret bruk av eiendommen. Ved overføring fra eierbenyttet eiendom til investerings eiendom 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 investerings eiendom 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 bruksretteiendel 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, og festing av tomter og lokaler/seksjoner i forbindelse med kjøpesenterdrift. Konsernet måler bruksretteiendeler til anskaffelseskost, som representerer verdien av leieforpliktelsen justert for eventuelle forskuddsbetalinger. Bruksretteiendelene som ikke er investeringseiendom avskrives lineært over leieperioden, og inngår i ordinære avskrivninger i resultatet. Bruksrettighetene er klassifisert som investeringseiendom og verdsettes til virkelig verdi etter IAS 40. Virkelig verdi av eiendommen og rett til bruk eiendelen estimeres samlet, ved at festeleien ikke hensyntas i fremtidige kontantstrømmer i verdivurderingen av eiendommen.

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 i samsvar med IFRS 15 Inntekter fra kontrakter med kunder.

Egenkapitalinstrumenter målt til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet

Konsernet har investeringer i egenkapitalinstrumenter som er målt til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet, 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 førstegangsinngrensning 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 2025 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	Datterselskaper	<u>26</u>
Note 2	Felleskontrollerte virksomheter	<u>29</u>
Note 3	Tilknyttede selskaper	<u>32</u>
Note 4	Balanseførte verdier felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper	<u>33</u>
Note 5	Oppkjøp	<u>34</u>
Note 6	Driftsinntekter fra kontrakter med kunder	<u>35</u>
Note 7	Salg av boliger	<u>36</u>
Note 8	Lønnskostnader og andre godtgjørelser	<u>37</u>
Note 9	Andre driftskostnader	<u>38</u>
Note 10	Finansinntekter og finanskostnader	<u>38</u>
Note 11	Verdiendring finansielle instrumenter	<u>38</u>
Note 12	Varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer	<u>39</u>
Note 13	Investerings eiendom	<u>40</u>
Note 14	Finansielle anleggsmidler	<u>42</u>
Note 15	Varer	<u>42</u>
Note 16	Kundefordringer, kontraktsforpliktelser og andre fordringer	<u>42</u>
Note 17	Bankinnskudd	<u>43</u>
Note 18	Finansiell risikostyring	<u>43</u>
Note 19	Renteswapavtaler	<u>45</u>
Note 20	Kapitalstruktur og egenkapital	<u>48</u>
Note 21	Klassifisering og måling av finansielle eiendeler og forpliktelser	<u>48</u>
Note 22	Kortsiktig og langsiktig gjeld	<u>50</u>
Note 23	Avstemming av forpliktelser fra finansieringsaktiviteter	<u>50</u>
Note 24	Forfallsstruktur finansielle forpliktelser	<u>51</u>
Note 25	Skatt	<u>52</u>
Note 26	Aksjekapital og aksjonærinformasjon	<u>53</u>
Note 27	Nærstående parter	<u>53</u>
Note 28	Leieavtaler	<u>54</u>
Note 29	Betingede forpliktelser	<u>55</u>

Note 1 Datterselskaper

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ Stemmerett 2024	Eierandel/ Stemmerett 2023
Thon Holding konsern					
A9 Palékaia AS ¹⁾	Eiendom	2013/2024	Oslo	100 %	50 %
Amfi Drift AS	Eiendom	2022	Oslo	100 %	100 %
Amfi Drift Storebrand AS	Eiendom	2022	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Kreativ AS ²⁾	Øvrige	2022	Surnadal	– %	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 %
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 %
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 %
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 %
Kaffestugan Töckfors Handelsbolag	Eiendom	2004	Stockholm	100 %	100 %
Kirkebakken 5 Molde AS	Eiendom	2022	Molde	100 %	100 %
Kålviks Hamn AB ³⁾	Eiendom	2024	Stockholm	70 %	– %
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 %
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 %
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 %

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ Stemmerett 2024	Eierandel/ Stemmerett 2023
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	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 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 ³⁾	Hotelldrift	2024	Stockholm	100 %	– %
Thon Netherland Holding BV	Hotelldrift/Eiendom	1994	Rotterdam	100 %	100 %
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 ⁴⁾	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 %
Olav Thon Eiendomsselskap konsern					
Amfi AS	Eiendom	1996	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bolig AS	Eiendom	2021	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Eidsvoll AS ¹⁾	Eiendom	2007/2024	Surnadal	100 %	50 %
Amfi Bygg Longyearbyen AS	Eiendom	2013	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Moa AS	Eiendom	2003	Surnadal	100 %	100 %
AS Åsane Senter	Eiendom	2016	Ulset	100 %	100 %
Bergen Storsenter AS	Eiendom	1996	Oslo	100 %	100 %
Blomsterpaviljongen Eiendom 2 AS ⁵⁾	Eiendom	2024	Oslo	100 %	– %
Bowling 1 Vestkanten AS	Øvrige	2010	Bergen	89 %	89 %
Brattøra Eiendom AS	Eiendom	2023	Surnadal	100 %	100 %
Breivika Næringspark AS	Eiendom	2015	Surnadal	100 %	100 %
Breiviktunet AS	Eiendom	2015	Surnadal	100 %	100 %

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ Stemmerett 2024	Eierandel/ Stemmerett 2023
Drøbak City AS	Eiendom	1998	Surnadal	100 %	100 %
Eiendomsselskapet Bryggerikvartalet AS	Eiendom	2020	Surnadal	100 %	100 %
Eiendomsselskapet Triade AS ⁶⁾	Eiendom	2020	Surnadal	– %	100 %
Fastighets AB Överby Köpcentrum 2	Eiendom	2015	Stockholm	100 %	100 %
Gardermoen Park AS	Eiendom	2001	Oslo	100 %	100 %
Holterveien 1-3 AS	Eiendom	2022	Surnadal	100 %	100 %
Holterveien 7 AS	Eiendom	2022	Surnadal	100 %	100 %
Hustadgården ANS	Eiendom	2020	Surnadal	100 %	100 %
Jessheim Storsenter AS	Eiendom	1998	Oslo	100 %	100 %
Komsa Parkering AS	Eiendom	2007	Surnadal	65 %	65 %
L.A.Meyer Eiendom AS	Eiendom	2001	Surnadal	100 %	100 %
Moa Vest AS	Eiendom	2003	Surnadal	78 %	78 %
Nygårdstangen Utvikling AS	Eiendom	2020	Bergen	51 %	51 %
OTE Eiendom AS	Eiendom	2019	Oslo	100 %	100 %
Petterssonhjørnet AS ¹⁾	Eiendom	2014/2024	Surnadal	100 %	40 %
Portalen AS ⁷⁾	Eiendom	2010	Surnadal	– %	100 %
Raminark AS ⁵⁾	Eiendom	2024	Surnadal	100 %	– %
Sartor Storsenter AS	Eiendom	2015	Fjell	60 %	60 %
Sentrum Breivika AS	Eiendom	2014	Surnadal	100 %	100 %
Sogningen Storsenter AS ¹⁾	Eiendom	2007/2024	Surnadal	100 %	50 %
Stokkeholm Eiendom Moa AS ⁸⁾	Eiendom	2022	Surnadal	– %	100 %
Storgata 34 AS	Eiendom	2022	Surnadal	100 %	100 %
Storgata 41 Moss AS ⁵⁾	Eiendom	2024	Surnadal	100 %	– %
Sørlandssenteret Eiendom AS	Eiendom	2009/2023	Oslo	100 %	100 %
Thon Fastigheter AB	Eiendom	2014	Stockholm	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Midt AS	Eiendom	2005	Surnadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Molde AS	Eiendom	2008	Molde	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Nord AS	Eiendom	1999	Surnadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Sør AS	Eiendom	2005	Surnadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Vest AS	Eiendom	1993	Surnadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Øst AS	Eiendom	2013	Surnadal	100 %	100 %
Thon Köpcentrum Sverige AB	Eiendom	2014	Stockholm	100 %	100 %
Thon Storo AS	Eiendom	1994	Oslo	100 %	100 %
Thon Straume AS	Eiendom	2015	Fjell	100 %	100 %
Thon Åsane AS	Eiendom	2012	Oslo	100 %	100 %
Time Park Service AS	Øvrige	2007	Oslo	100 %	100 %
TIR Eiendom AS ⁵⁾	Eiendom	2024	Surnadal	100 %	– %
Vannkanten Badeland AS	Øvrige	2010	Bergen	89 %	89 %
Vestkanten AS	Eiendom	2010	Bergen	89 %	89 %
Vålerveien 257 AS	Eiendom	2013	Surnadal	100 %	100 %
Åsane Storsenter DA	Eiendom	2016	Ulset	100 %	100 %

¹⁾ Økt eierandel til 100 % i selskapet i 2024.

²⁾ Selskapet er fusjonert inn i Thon Holding AS i 2024.

³⁾ Selskapet ble stiftet i 2024.

⁴⁾ Selskapet ble omdannet fra ANS til AS i 2024.

⁵⁾ Selskapet er kjøpt i 2024, viser til note 6.

⁶⁾ Selskapet er fusjonert inn i Eiendomsselskapet Bryggerikvartalet AS i 2024.

⁷⁾ Selskapet er fusjonert inn i Drøbak City AS i 2024.

⁸⁾ Selskapet er fusjonert inn i Amfi Bygg Moa AS i 2024.

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har en kjøpsopsjon og minoritetseier har en salgsopsjon vedrørende 6 % eierandel i et datterselskap. Opsjonene kan innløses i perioden 2025-27. Innløsningsforpliktelsen estimeres per balansedato til å utgjøre 36 millioner kroner (33), og inngår i regnskapslinjen annen langsiktig gjeld i konsernet.

Note 2 Felleskontrollerte virksomheter

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

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2024	Eierandel/ stemmerett 2023
Thon Holding konsern					
A9 Palekaia AS ¹⁾	Eiendom	2013/2024	Oslo	– %	50 %
Angvik Ekornes Eiendom AS	Eiendom	2022	Molde	50 %	50 %
Gotaas Utvikling AS	Eiendom	2021	Jessheim	50 %	50 %
Linne Hotel AS	Hotelldrift	2007	Oslo	50 %	50 %
Morast Fastighets AB	Eiendom	2012	Stockholm	50 %	50 %
Månsgården Fastighets AB ²⁾	Eiendom	2024	Stockholm	50 %	– %
Statsråd Mathiesensvei 10 AS	Eiendom	2010	Oslo	50 %	50 %
Statsråd Mathiesensvei 8 AS	Eiendom	2010	Oslo	50 %	50 %
Storsenter Bingodrift AS	Øvrige	2005	Oslo	50 %	50 %
TOL eiendom AS ³⁾	Eiendom	2013	Oslo	– %	50 %
Turufjell AS ⁴⁾	Eiendom	2017	Flå	50 %	50 %
Vestheimgaten 2 AS	Eiendom	2005	Oslo	50 %	50 %
Vettre Hotell Drift AS	Hotelldrift	2000	Oslo	50 %	50 %
Vettre Hotell Eiendom AS	Eiendom	2000	Oslo	50 %	50 %
Vårsøg Hotell Eiendom AS ³⁾	Eiendom	2015	Oslo	– %	50 %
Olav Thon Eiendomsselskap konsern					
Lagunen AS	Eiendom	1994	Bergen	42 %	42 %
Lagunen DA	Eiendom	2001	Bergen	50 %	50 %
Lagunen Eiendom AS	Eiendom	1995	Bergen	42 %	42 %
Amfi AS Konsern					
Elvegaten Eiendom AS	Eiendom	2012	Surnadal	50 %	50 %
AmCo Eiendom AS konsern					
Amfi Bygg Elverum 2 AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Fauske AS	Eiendom	2023	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Fauske AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Årnes AS ³⁾	Eiendom	2007	Surnadal	– %	50 %
Amfi Bygg Elverum AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	50 %
Frustuvegen 1 AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Eidsvoll AS ¹⁾	Eiendom	2022	Surnadal	50 %	50 %
Sogningen Storsenter AS ¹⁾	Eiendom	2007	Surnadal	– %	50 %
Dølastugu Eiendom AS ³⁾	Eiendom	2009	Surnadal	– %	25 %
AmCo Bygg Nærbø AS ³⁾	Eiendom	2008	Surnadal	– %	25 %
AmCo Bygg 2 Nærbø AS ³⁾	Eiendom	2008	Surnadal	– %	25 %
Coop Rørvik Eiendom AS ³⁾	Eiendom	2011	Surnadal	– %	25 %
Skippergata 1 AS ³⁾	Eiendom	2013	Surnadal	– %	25 %
Orkland Kjøpesenter AS konsern					
OTI-Senteret Eiendom AS	Eiendom	2016	Surnadal	50 %	50 %
Bårdshaug Nord AS	Eiendom	2016	Surnadal	50 %	50 %
Bårdshaug Vest Handelspark AS	Eiendom	2012	Surnadal	50 %	50 %
Laksøra Orkanger AS	Eiendom	2013	Surnadal	50 %	50 %
Orkangerveien AS	Eiendom	2018	Surnadal	50 %	50 %
	Eiendom	2019	Surnadal	50 %	50 %

¹⁾ Økt eierandel fra 50% til 100% i 2024. Se note 1 Datterselskaper.

²⁾ Kjøpt 50% av selskapet i 2024.

³⁾ Solgt vår eierandel i selskapet i 2024.

⁴⁾ Selskapet er morselskap i konsern, her er bare morselskapet med.

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

	Morast Fastigheter	Lagunen	Orkland Kjøpesenter	Amco Eiendom	Øvrige selskaper	Sum
2024	AB	DA	AS	AS		
Driftsinntekter	26	48	41	103	172	390
Verdiendring investeringseiendom	3	33	1	-24	-7	7
Verdiendring finansielle instrumenter	–	–	–	5	5	10
Kostnader *	-13	-13	-21	-50	-178	-276
Skattekostnad	-4	–	-5	-2	-6	-17
Resultat	12	68	17	31	-14	114
Investeringseiendom	285	984	440	357	380	2 446
Eierbenyttet eiendom	–	–	–	–	271	271
Øvrige eiendeler	17	49	59	59	300	485
Sum eiendeler	303	1 034	499	416	951	3 202
Egenkapital	119	672	244	211	382	1 628
Langsiktig gjeld	162	362	236	189	502	1 451
Kortsiktig gjeld	21	–	19	17	67	123
Sum egenkapital og gjeld	303	1 034	499	416	951	3 202

* Som et resultat av nedslag i Amco Eiendom konsern i 4. kvartal 2024, er det regnskapsført en gevinst på 22 millioner kroner. I tabellen over er effekten presentert på linjen "Kostnader".

Det er mottatt utbytte på 273 millioner kroner fra felleskontrollerte virksomheter i 2024.

	A9 Palekaia	Lagunen	Orkland Kjøpesenter	Amco Eiendom	Øvrige selskaper	Sum
2023	AS	DA	AS	AS		
Driftsinntekter	72	53	40	99	190	454
Verdiendring investeringseiendom	-140	-112	-9	-25	-41	-328
Verdiendring finansielle instrumenter	-1	–	–	3	–	2
Kostnader	-41	-8	-21	-64	-178	-311
Skattekostnad	24	–	-1	-7	7	23
Resultat	-86	-67	8	6	-22	-161
Investeringseiendom	1 502	864	442	970	628	4 406
Eierbenyttet eiendom	–	–	–	–	273	273
Øvrige eiendeler	98	22	46	86	325	578
Sum eiendeler	1 600	887	488	1 056	1 226	5 257
Egenkapital	653	604	227	427	487	2 399
Langsiktig gjeld	926	279	243	574	678	2 700
Kortsiktig gjeld	20	3	18	56	60	157
Sum egenkapital og gjeld	1 600	887	488	1 056	1 226	5 257

Det er mottatt utbytte på 64 millioner kroner fra felleskontrollerte virksomheter i 2023.

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

2024	Morast Fastigheter AB	Lagunen DA	Orkland Kjøpesenter AS	Amco Eiendom AS
Driftsinntekter	52	95	82	205
Verdiendring investeringseiendom	5	66	3	-47
Verdiendring finansielle instrumenter	–	–	1	9
Kostnader	-26	-26	-42	-100
Skattekostnad	-7	–	-10	-4
Resultat	24	135	33	63
Investeringseiendom	570	1 969	879	715
Øvrige eiendeler	35	99	118	118
Sum eiendeler	605	2 067	997	832
Egenkapital	239	1 344	488	421
Langsiktig gjeld	324	724	471	378
Kortsiktig gjeld	42	-1	38	33
Sum egenkapital og gjeld	605	2 067	997	832
2023	A9 Palekaia AS	Lagunen DA	Orkland Kjøpesenter AS	Amco Eiendom AS
Driftsinntekter	144	105	79	199
Verdiendring investeringseiendom	-280	-225	-18	-50
Verdiendring finansielle instrumenter	-1	–	-1	6
Kostnader	-82	-15	-42	-129
Skattekostnad	48	–	-1	-15
Resultat	-171	-134	16	11
Investeringseiendom	3 004	1 729	884	1 940
Øvrige eiendeler	195	45	92	173
Sum eiendeler	3 199	1 773	976	2 113
Egenkapital	1 306	1 209	455	854
Langsiktig gjeld	1 853	559	485	1 148
Kortsiktig gjeld	40	6	36	111
Sum egenkapital og gjeld	3 199	1 773	976	2 113

Note 3 Tilknyttede selskaper

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2024	Eierandel/ stemmerett 2023
Thon Holding Konsern					
Angvik Eiendom AS	Eiendom	2015	Molde	32 %	32 %
Angvik Gruppen AS	Eiendom	2022	Molde	20 %	20 %
Arcticonsepts AS	Øvrige	2019	Harstad	27 %	27 %
AS Kristiania Byggeselskap for Smaaleiligheter	Eiendom	2005	Oslo	22 %	22 %
Berlin Property Invest 2 AS	Eiendom	2017	Oslo	32 %	32 %
Recycling Lottery AS	Øvrige	2019	Tyskland	33 %	33 %
Kron & Mynt AS	Øvrige	2015	Drammen	33 %	33 %
Molde Eiendomsinvest AS	Eiendom	2022	Molde	25 %	25 %
Molde Utvikling AS	Eiendom	2022	Molde	33 %	33 %
Olav Thon Eiendomsselskap konsern					
Harald Kværner Eiendom AS	Eiendom	2004	Ullensaker	34 %	34 %
Møre-Sentrene Moa Syd AS	Eiendom	2008	Surnadal	40 %	40 %
Pettersenhjørnet AS ¹⁾	Eiendom	2014	Surnadal	– %	20 %
Rådhusplassen 1 Kirkenes AS	Eiendom	2007	Surnadal	31 %	31 %
Sameiet Moa Park	Eiendom	2003	Surnadal	44 %	44 %

¹⁾ Økt eierandel til 100% i 2024. Se note 1 Datterselskap.

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

	100 % av vesentlige TS-er		Konsernets andel i tilknyttede selskaper			
	Molde Eiendoms- invest AS	Harald Kværner Eiendom AS	Molde Eiendoms- invest AS	Harald Kværner Eiendom AS	Andre tilknyttede selskaper	Sum tilknyttede selskaper
2024						
Driftsinntekter	43	138	11	47	68	126
Verdiendring investeringseiendom	-15	-52	-4	-18	11	-11
Kostnader	-16	-82	-4	-28	-55	-88
Skattekostnad	-3	-1	-1	–	-7	-8
Resultat	9	2	2	1	17	20
Investeringseiendom	414	1 813	104	618	355	1 077
Øvrige eiendeler	189	209	47	71	53	171
Sum eiendeler	603	2 023	151	689	408	1 248
Egenkapital	196	871	49	297	317	663
Langsiktig gjeld	383	1 106	96	377	69	541
Kortsiktig gjeld	23	47	6	16	22	44
Sum egenkapital og gjeld	603	2 023	151	689	408	1 248

Det er mottatt utbytte på 23 millioner kroner fra tilknyttede selskaper i 2024.

	100 % av vesentlige TS-er		Konsernets andel i tilknyttede selskaper			
	Molde Eiendoms-invest AS	Harald Kværner Eiendom AS	Molde Eiendoms-invest AS	Harald Kværner Eiendom AS	Andre tilknyttede selskaper	Sum tilknyttede selskaper
2023						
Driftsinntekter	45	130	11	44	68	123
Verdiendring investeringseiendom	60	28	15	10	-5	20
Kostnader	-25	-80	-6	-27	-56	-90
Skattekostnad	-18	-17	-4	-6	-4	-14
Resultat	62	61	16	21	3	39
Investeringseiendom	417	1 864	104	635	355	1 094
Øvrige eiendeler	189	162	47	55	53	156
Sum eiendeler	606	2 026	151	690	408	1 250
Egenkapital	204	885	51	301	316	668
Langsiktig gjeld	368	1 112	92	379	71	542
Kortsiktig gjeld	33	29	8	10	21	40
Sum egenkapital og gjeld	606	2 026	151	690	408	1 250

Det er mottatt utbytte på 23 millioner kroner fra tilknyttede selskaper i 2023.

Note 4 Balanseførte verdier felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper

	2024	2023
Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter	1 628	2 399
Konsernets andel av egenkapitalen i tilknyttede selskaper	663	668
Balanseført verdi 31.12	2 291	3 068
Balanseført verdi 01.01	3 068	4 276
Konsernets andel resultater i felleskontrollerte virksomheter	114	-161
Konsernets andel resultater i tilknyttede selskaper	20	39
Mottatt utbytte fra felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper	-296	-88
Tilgang / avgang selskaper	-613	-1 018
Andre endringer	-1	19
Balanseført verdi 31.12	2 291	3 068
Konsernets andel av resultatet i felleskontrollerte virksomheter	114	-161
Konsernets andel av resultatet i tilknyttede selskaper	20	39
Konsernets andel av resultatet	134	-122

Note 5 Oppkjøp

Eiendelskjøp

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
Pettersonhjørnet AS	Kjøpesenter	100%	Molde	21.03.2024	22	3	2
Raminark AS	Kjøpesenter	100%	Ålesund	14.06.2024	23	–	–
Storgata 41 Moss AS	Kjøpesenter	100%	Moss	01.11.2024	1	–	–
TIR Eiendom AS	Kjøpesenter	100%	Varanger	12.12.2024	9	–	–
Blomsterpaviljongen Eiendom 2 AS	Kjøpesenter	100%	Bergen	01.11.2024	15	–	–
Sogningen Storsenter AS	Kjøpesenter	100%	Sogndal	30.12.2024	458	–	–
Amfi Bygg Eidsvoll AS	Kjøpesenter	100%	Eidsvoll	30.12.2024	392	–	–
Sum oppkjøp					1 705	251	171

	Bokførte verdier i selskapene	Merverdi ved oppkjøp	Balanseførte verdier
Anleggsmidler	1 381	1 028	2 409
Finansielle anleggsmidler	1		1
Omløpsmidler	96		96
Bankinnskudd	53		53
Utsatt skatt	24		24
Langsiktig gjeld	760		760
Kortsiktig gjeld	70		70
Netto identifiserbare eiendeler og gjeld	677	1 028	1 705

Herav betalt	1 705
Bankinnskudd overdratt	53
Netto utgående kontantstrømmer	1 652

2023

Følgende oppkjøp av datterselskaper er foretatt:

Navn	Virksomhet	Eierandel/ stemmerett	Kommune	Dato for overtagelse	Anskaffelses- kost	Driftsinntekt innregnet	Resultat innregnet
Sørlandssenteret DA	Kjøpesenter	100%	Oslo	01.01.2023	1 044	226	117
Brattøra Eiendom AS	Kjøpesenter	100%	Surnadal	13.01.2023	178	21	24
Thon Hotellfastigheter AB	Eiendom	100%	Stockholm	05.12.2023	427	–	-1
Sum oppkjøp					1 648	247	141

	Bokførte verdier i selskapene	Merverdi ved oppkjøp	Balanseførte verdier
Anleggsmidler	1 162	484	1 646
Omløpsmidler	50		50
Bankinnskudd	3		3
Utsatt skatt	-4		-4
Kortsiktig gjeld	52		52
Netto identifiserbare eiendeler og gjeld	1 167	484	1 651
Herav betalt	1 651		
Bankinnskudd overdratt	3		
Netto utgående kontantstrømmer	1 648		

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.

Note 6 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder

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

	2024	2023
Losjiinntekter ¹⁾	3 108	2 979
Inntekt solgte boliger (se note 7)	35	542
Inntekter fra hotell- og restaurantvirksomhet	1 039	992
Varesalg industri	920	835
Varesalg øvrig	569	539
Sum varesalg ¹⁾	2 563	2 908
Forvaltningshonorarer	97	102
Eiendomsrelaterte inntekter (felleskostnader, viderebelastet leietaker)	1 364	1 365
Øvrige driftsinntekter	853	646
Sum andre driftsinntekter	2 314	2 113

¹⁾ Av konsernets totale losji- og varesalgssinntekter på 5 671 millioner kroner (5 887) kommer 4 542 millioner kroner (4 818) fra Norge, 385 millioner kroner (357) fra Sverige, 700 millioner kroner (673) fra Belgia og 45 millioner kroner (40) fra Nederland.

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 tilleggstenester.

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

Inntekter solgte boliger

Konsernet har virksomhet knyttet til oppføring av boliger på egne tomter (egenregi). Leveranseforpliktelsen er salgsobjektet (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 tidspunktet ved overføring av risiko og kontroll til kunden.
- Fjernvarme/fjernkjøling: Leveringsforpliktelsen er vurdert å være en særskilt rett for den enkelte kunde til forbruk av fjernvarme/fjernkjøling. Kunden betaler per forbrukte kwh. Inntektsføring skjer i takt med leverte kwh.
- Inntekter fra parkeringsvirksomhet: Kunden mottar tjenester (rett til parkering på en ikke identifisert forhåndsbooket plass) i en løpende leveranseforpliktelse, og forbruker disse simultant. Inntektsføringen (fast pris per time) skjer derfor over tid, som i praksis vil si den dagen kunden har stått parkert.
- Forvaltningshonorar og øvrige driftsinntekter. Tjenestene og varene som inngår er vurdert som særskilte leveringsforpliktelser, og inntektsføringen skjer over tid siden kunden mottar og forbruker disse simultant.

Resterende leveringsforpliktelser

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

	2024	2023
Resterende leveringsforpliktelser ved årets slutt	684	533
Sum	684	533

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

Note 7 Salg av boliger

	2024	2023
Inntekter solgte boliger	35	542
Kostnader solgte boliger	-17	-388
Netto inntekt	18	154
Balanseførte tilvirkningskostnader som varer (se note 15).	907	573

Note 8 Lønnskostnader og andre godtgjørelser

	2024	2023
Lønninger	2 020	1 895
Arbeidsgiveravgift	319	294
Pensjonskostnader	105	76
Andre ytelser	67	64
Viderefakturert som en del av felleskostnader	-240	-216
Sum	2 271	2 114
Antall årsverk ¹⁾	3 545	3 009

¹⁾ Økningen i antall årsverk fra 2023 til 2024 skyldes i all hovedsak at det er innført ny metode for beregning av årsverk.

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):

	2024	2023
Lønn	5 485	3 973
Pensjon	397	335
Annen godtgjørelse	256	226
Godtgjørelse til styret (i hele tusen kroner):	800	400

Retningslinjer for fastsettelse av lønn og godtgjørelse til ledende personer

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

Revisjonshonorar/-tjenester

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

	2024	2023
Lovpålagt revisjon	9 815	9 475
Andre attestasjonstjenester	554	673
Skatterådgivning	56	109
Andre tjenester utenfor revisjon	1 098	1 403
Sum	11 523	11 660

Note 9 Andre driftskostnader

	2024	2023
Vedlikeholdskostnader	798	569
Fremmedytelser	923	832
Felleskostnader (viderebelastet leietaker)	1 377	1 311
Felleskostnader (utleiers andel)	187	180
Leiekostnader	62	68
Energikostnader	178	227
Andre driftskostnader	968	898
Sum	4 494	4 084

Note 10 Finansinntekter og finanskostnader

	2024	2023
Renteinntekter ¹⁾	145	219
Utbytte	8	5
Renteinntekter derivater (regnskapsført til virkelig verdi)	265	–
Tilbakekjøp obligasjonslån ²⁾	46	–
Andre finansinntekter	8	1
Sum finansinntekter	471	224
Rentekostnader obligasjonslån (regnskapsført til amortisert kost)	731	598
Rentekostnader sertifikatlån (regnskapsført til amortisert kost)	131	26
Rentekostnader derivater (regnskapsført til virkelig verdi)	103	15
Annen rentekostnad (regnskapsført til amortisert kost)	942	919
Rentekostnader leieforpliktelser (se note 28)	29	30
Terminering renteswap	104	–
Valutatap	295	363
Øvrige finanskostnader	75	28
Sum finanskostnader	2 411	1 978
Valutaposter		
Omregningsdifferanser valuta (ført over OCI)	256	484
Valutakurseffekter bankbeholdninger	14	24
Øvrige valutaposter	-309	-387
Sum valutaeffekter	-39	121

¹⁾ Renteinntekter inkluderer renter opptjent tidligere år, resultatført i 2023 med 117 millioner kroner.

²⁾ I 2024 gjorde konsernet et tilbakekjøp av et obligasjonslån og terminerte tilhørende renteswap. Under «Terminering av renteswap» er det kostnadsført 56 millioner kroner som må ses i sammenheng med inntektsføring av 46 MNOK under «Tilbakekjøp obligasjonslån».

Note 11 Verdiendring finansielle instrumenter

	2024	2023
Verdiendring rente- og valutaderivater	636	167
Verdiendring aksjeinvesteringer	27	7
Sum	663	174

Note 12 Varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer

2024	Eierbenyttede eiendommer	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.24	18 283	381	4 842	23 506
Tilgang	475	70	296	841
Avgang	-198	–	-16	-214
Omregningsdifferanser	205	–	41	245
Anskaffelseskost per 31.12.24	18 765	451	5 162	24 379
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.24	-2 660	-339	-3 842	-6 841
Omregningsdifferanser	-61	–	-38	-99
Balanseført verdi per 31.12.24	16 043	112	1 282	17 438
Årets avskrivninger	-436	-56	-285	-778
Årets nedskrivninger*	285	–	-1	284
Sum av- og nedskrivninger	-151	-56	-286	-494
Avskrivninger rett til bruk eiendeler, se note 28				-44
Sum av- og nedskrivninger i resultatet				-538
Balanseført verdi av varige driftsmidler pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 24)	7 553			7 553
Økonomisk levetid	10 - 100 år	5 - 10 år	3 - 10 år	
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

*Reversering nedskrivning eierbenyttede eiendommer

Konsernets hotellvirksomhet driftes i hovedsak gjennom eierbenyttede eiendommer. I 2021 gjorde konsernet en nedskrivning på 189 millioner kroner som følge av koronapandemiens påvirkning på hotellvirksomheten. Nedskrivningen fra 2021, samt tidligere års nedskrivninger er reversert i 2024 med 285 millioner kroner, med bakgrunn i at hotellene som var gjenstand for nedskrivning har hatt betydelig verdistigning.

2023	Eierbenyttede eiendommer	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.23	17 127	306	4 422	21 856
Tilgang	899	75	419	1 394
Avgang	–	–	-64	-65
Omregningsdifferanser	256	–	65	321
Anskaffelseskost per 31.12.23	18 283	381	4 842	23 506
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.23	-2 452	-279	-3 511	-6 242
Omregningsdifferanser	-61	–	-62	-123
Balanseført verdi per 31.12.23	15 769	102	1 269	17 141
Årets avskrivninger	-408	-46	-297	-751
Årets nedskrivninger	-12	–	–	-12
Sum av- og nedskrivninger	-420	-46	-297	-763
Avskrivninger rett til bruk eiendeler, se note 28				-60
Sum av- og nedskrivninger i resultatet				-823
Balanseført verdi av varige driftsmidler pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 24)	6 654			6 654
Økonomisk levetid	10 - 100 år	5 - 10 år	3 - 10 år	
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

Note 13 Investerings eiendom

Investerings eiendommer vurderes til virkelig verdi. I all hovedsak verdsettes eiendommer av eksterne verdsettelse. Det innhentes jevnlig verddivurderinger fra to uavhengige rådgivere; Cushman & Wakefield og Newsec. Virkelig verdi fastsettes som gjennomsnittet av de to eksterne verdsettelsene. Eiendommene verdsettes gjennom diskontering av både kontraktmessige 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 verdsettelse benytter ulike tilnærming for fastsettelse av avkastningskravet. Den ene verdsetteren benytter samme avkastningskrav både for prognoseperioden og residualverdien. Leietakers kredittisiko og leieavtalens lengde hensyntas ved fastsetting av diskonteringsrenten. Den andre verdsetteren har ulike verdsettelsesmodeller for nærings eiendom og kjøpesenter. For nærings eiendom 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 kredittisiko. Avkastningskravet opplyst om i rapporten fremkommer som eiendommens netto markedsleie delt på eiendommens markedsverdi. Netto markedsleie er konsernets estimerte markedsleie fratrasket 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 investerings eiendom består av estimerer 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. Ved avleggelsen av regnskapet er det ikke identifisert klimarisikoer som vil ha effekt for regnskapet, og klimarisiko er derfor ikke hensyntatt ved fastsettelsen av virkelig verdi. Konsernet har heller ikke identifisert overgangsrisiko, f.eks forsikringspoliser eller sikring av bygg, som vil gi en betydelig finansiell effekt.

Forslagene i EUs bærekrafts-omnibus, kan påvirke om konsernet vil bli omfattet av CSRD i årene fremover.

Oversikt bevegelser

	2024	2023
Investerings eiendom - eiet - virkelig verdi 01.01.	88 334	92 001
Investerings eiendom - rett til bruk eiendeler - virkelig verdi 01.01.	195	190
Sum virkelig verdi investeringseiendom 01.01.	88 529	92 191
Tilgang:		
-Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	1 575	1 178
-Tilgang selskaper/investerings eiendom	3 935	2 308
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi	-348	-7 713
Netto endring rett til bruk eiendeler som følge av justering til virkelig verdi	-11	-11
Tilgang og avgang rett til bruk eiendeler	21	17
Overføringer til/fra eierbenyttet eiendom	206	-79
Valutaeffekter	157	639
Andre endringer	—	—
Sum virkelig verdi investeringseiendom 31.12.	94 064	88 529
Investerings eiendom - eiet - virkelig verdi 31.12.	93 858	88 334
Investerings eiendom - rett til bruk eiendeler - virkelig verdi 31.12.	206	195
Balanseført verdi av investeringseiendom som er pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 24).	43 402	37 742

Oversikt input til verdsettelse - eiet investeringseiendom

	2024	2023
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Virkelig verdi	93 858	88 334
Antall kvadratmeter	2 900 335	2 766 295
Faktisk leie per kvm (intervall)	500-22 000	500-21 000
Faktisk leie per kvm (vektet snitt)	2 083	1 979
Lengde på eksisterende leiekontrakter (år) (intervall)	1-20 år	1-15 år
Gjenværende lengde eksisterende leiekontrakter (år) (vektet snitt)	4,4	4,3
Markedsleie per kvm (intervall)	500-17 000	500-17 000
Markedsleie per kvm (vektet snitt)	2 197	2 077
Forventet prisstigning	2,2 %	2,2 %
Estimert ledighet	4,3 %	4,4 %
Avkastningskrav (intervall)	3,4 % - 9,0 %	3,7 % - 9 %
Avkastningskrav (vektet snitt)	5,9 %	5,7 %

Porteføljen er geografisk lokalisert i Norge og utland, med 89,8 % (89,6 %) av virkelig verdi i Norge og 10,2 % (10,4 %) 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	101 503	112 685	123 867
- 0,5 %-poeng	92 252	102 406	112 560
Uendret	84 559	93 858	103 157
+ 0,5 %-poeng	78 060	86 637	95 214
+ 1,0 %-poeng	72 498	80 457	88 416

Note 14 Finansielle anleggsmidler

	2024	2023
Investering i aksjer	194	136
Lån til felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap	364	284
Andre fordringer (note 22)	1 082	231
Sum	1 640	651

Note 15 Varer

	2024	2023
Råvarer	101	50
Egentilvirkede ferdigvarer	112	96
Varer for videresalg	109	105
Boliger under bygging	907	573
Sum	1 230	825

Note 16 Kundefordringer, kontraktsforpliktelser og andre fordringer

	2024	2023
Kundefordringer	2 030	1 927
Andre kortsiktige fordringer	648	517
Sum	2 678	2 444
Avsetning til forventet kredittap	-92	-87
Sum	2 587	2 357

Aldersfordelte kundefordringer

Ikke forfalt	1 709	1 613
0-30	163	191
31-60	31	32
61-90	7	10
Over 90 dager	120	82
Sum	2 030	1 927

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.

	2024	2023
Kontraktsforpliktelser		
Forskudd knyttet til salg av boliger	28	22
Forskudd for losjiinntekter og inntekter fra hotell- og restaurantvirksomheten	42	35
Sum	70	56

Konsernet har ikke kontraktseiendeler per 31.12.2024.

Note 17 Bankinnskudd

	2024	2023
Bankinnskudd	1 304	1 361
Bundne midler	1	1
Sum	1 305	1 363

Note 18 Finansiell risikostyring**Finansielle risikofaktorer**

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

Kredittisiko

Kredittisiko vurderes på konsernnivå og er i hovedsak knyttet til risikoen for å bli påført tap som følge av at leietakerne ikke betaler avtalt leie. Det er innført rutiner som sikrer at utleie kun skjer til leietakere med tilfredsstillende kredittverdighet. Husleiebetaling sikres normalt med husleiedepositum eller betalingsgarantier fra banker med høy kredittverdighet. Konsernet har de senere år hatt relativt lave tap på leiekrav, og risikoen for at konsernet skal bli påført betydelige tap som følge av konkurser blant leietakerne, vurderes som moderat. Konsernet vurderer at oppnådde leieinntekter i 2024 tilsier at betalingsevnen til leietakerne totalt sett vil opprettholdes. De senere år har husleietap utgjort under 0,5 % av konsernets leieinntekter. Kredittisiko oppstår også i transaksjoner med banker og finansinstitusjoner i forbindelse med inngåelse av avtaler om finansielle instrumenter og finansielle plasseringer. Motparter ved inngåelse av finansielle instrumenter og finansielle plasseringer er begrenset til anerkjente finansinstitusjoner med høy kredittverdighet.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisikoen knyttes til konsernets evne til å betjene gjeldsforpliktelser etter hvert som de forfaller. Likviditetsrisikoen dempes ved å ha store tilgjengelige likviditetsreserver, en moderat belåningsgrad, langsiktige låneavtaler og ved å anvende ulike finansieringskilder og -markeder. Likviditetsreserven består av likvide omløpsmidler og ubenyttede langsiktige kredittrammer i store nordiske finansinstitusjoner, og en betydelig portefølje av ubelånte eiendommer. Styret har fastsatt målsettinger for konsernets likviditetsreserver som både skal sikre finansiell handlefrihet til å kunne utnytte investeringsmuligheter raskt, og å bidra til å redusere den finansielle risikoen vesentlig. Likviditetsrisikoen som knyttes til refinansiering av konsernets gjeld dempes ved at ulike finansieringskilder anvendes og at refinansieringsbehovet innenfor 12 måneder balanseres i forhold til konsernets likviditetsreserve. Konsernets målsetting er at likviditetsreserven skal kunne dekke 100 % av gjeldsforfall de neste 12 månedene. Per 31.12.2024 er denne målsettingen oppfylt. Det foreligger finansielle covenantskrav (låneforutsetninger) i noen av konsernets banklåneavtaler knyttet til egenkapitalandel, rentedekningsgrad, og belåningsgrad. Per 31.12.2024 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 24.

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. Rentesikringen i konsernet foretas normalt ved bruk av finansielle instrumenter på porteføljenivå. Konsernets målsetting er at fastrenteandelen skal være betydelig, og normalt ligge mellom 40 % og 60 % av konsernets rentebærende gjeld. Konsernets målsetning er at fastrenteandelen skal være betydelig, og normalt ligge mellom 40 % og 60 % av konsernets rentebærende gjeld. Det er videre et mål at gjenværende løpetid på konsernets rentebinding skal være minimum 3,0 år. Per 31.12.2024 utgjorde andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) 57 %, og gjenværende løpetid på porteføljen av renteinstrumenter var 3,0 år. De siste 10 år har andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) variert mellom 48 % og 69 %, og gjenværende løpetid på porteføljen av renteinstrumenter har variert mellom 5,7 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	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Balanseført verdi	-33 619	-31 319	733	132	-33 619	-31 319
Fastrenteandel					61 %	57 %
Endring basispunkter						
+25	-84	-78	45	40	-39	-38
+50	-168	-157	90	80	-78	-77
+100	-336	-313	180	160	-156	-153
+200	-672	-626	360	320	-312	-307

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	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Balanseført verdi	-33 619	-31 319	733	132	-33 619	-31 319
Fastrenteandel	61 %	57 %				
Endring basispunkter						
+25	-84	-78	166	152	82	74
+50	-168	-157	336	302	168	146
+100	-336	-313	650	596	314	282
+200	-672	-626	1 261	1 156	589	529

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 19 Renteswapavtaler

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

Renteswapavtale:

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

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 21.

		2024	2023
Virkelig verdi 01.01	Note 21	30	-138
Netto endring ved trinnvise oppkjøp		37	–
Omregningsdifferanser		–	1
Virkelig verdi 31.12	Note 21	702	30
Verdiendring i året		635	167

Under følger et sammendrag over konsernets renteswapavtaler.

Instrumenter per 31.12.24	Utløpsår	Kontraktsbeløp (hovedstol)	Valuta	Snittrente
Renteswapavtaler				
Betaler fast - mottar flytende:				
	2025	2 600	NOK	3,65 %
	2025	500	SEK	0,89 %
	2026	5 200	NOK	2,96 %
	2027	3 232	NOK	2,41 %
	2027	500	SEK	0,20 %
	2028	2 500	NOK	2,92 %
	2028	500	SEK	0,37 %
	2029	2 112	NOK	1,85 %
	2029	1 600	SEK	2,19 %
	2029	30	EUR	0,19 %
	2030	900	NOK	3,77 %
	2031	250	SEK	2,28 %
	2032	500	NOK	2,81 %
Betaler flytende - mottar fast:				
	2025	700	SEK	5,67 %
	2027	1 200	NOK	2,64 %
	2029	1 200	NOK	5,79 %
	2030	900	NOK	5,17 %
	2032	500	NOK	4,17 %
Renteswapavtaler med fremtidig start				
Betaler fast - mottar flytende:				
	2025 - 2028	900	NOK	2,17 %
	2025 - 2028	30	EUR	2,07 %
	2025 - 2029	1 000	NOK	1,48 %
	2025 - 2029	1 400	SEK	1,94 %
	2025 - 2030	2 000	NOK	2,82 %
	2025 - 2030	1 500	SEK	2,14 %
	2025 - 2030	30	EUR	1,91 %
	2026 - 2029	500	NOK	3,01 %
	2026 - 2031	500	NOK	1,67 %
	2034 - 2041	500	NOK	1,62 %
	2035 - 2041	400	NOK	1,37 %
	2036 - 2041	500	NOK	1,58 %
	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				702

Instrumenter per 31.12.23	Utløpsår	Kontraktsbeløp (hovedstol)	Valuta	Snittrente
Renteswapavtaler				
Betaler fast - mottar flytende:				
	2024	2 700	NOK	3,97%
	2024	500	SEK	1,58%
	2025	3 325	NOK	3,90%
	2025	500	SEK	0,89%
	2026	3 200	NOK	3,60%
	2027	1 544	NOK	2,97%
	2027	500	SEK	0,21%
	2028	1 100	NOK	3,66%
	2029	1 072	NOK	4,00%
	2029	700	SEK	2,56%
	2030	1 300	NOK	3,99%
	2031	250	SEK	2,35%
Betaler flytende - mottar fast:				
	2024	500	NOK	2,62%
	2025	1 400	NOK	2,03%
	2025	700	NOK	5,67%
	2027	1 200	NOK	2,64%
	2030	600	NOK	5,79%
	2032	500	NOK	4,17%
Renteswapavtaler med fremtidig start				
Betaler fast - mottar flytende:				
	2024 - 2026	2 000	NOK	3,17%
	2024 - 2027	1 700	NOK	1,88%
	2024 - 2028	500	NOK	2,67%
	2024 - 2028	500	SEK	0,37%
	2024 - 2029	500	NOK	1,50%
	2024 - 2032	500	NOK	2,81%
	2025 - 2028	900	NOK	2,17%
	2025 - 2029	1 000	NOK	1,48%
	2025 - 2029	500	SEK	2,00%
	2025 - 2030	1 000	NOK	2,59%
	2025 - 2030	500	SEK	2,39%
	2026 - 2029	500	NOK	3,01%
	2026 - 2031	500	NOK	1,67%
	2034 - 2041	500	NOK	1,62%
	2035 - 2041	400	NOK	1,37%
	2036 - 2041	500	NOK	1,58%
Rente- og valutaswapavtaler				
Mottar rente i NOK - betaler rente i EUR:				
	2024	100	EURO	3m nibor/euribor
	2025	50	EURO	3m nibor/euribor
Valutaterminkontrakter				
	2024	1 100	SEK	—
	2024	85	EURO	—
Sum markedsverdi konsern				30

Note 20 Kapitalstruktur og egenkapital

Konsernet opererer i en kapitalintensiv bransje, hvor valg av finansiell strategi er av stor betydning. Konsernets mål knyttet til kapitalforvaltning er å trygge selskapets drift, sikre avkastning for eier og å opprettholde en god kapitalstruktur for å redusere kapitalkostnadene, dempe konsernets finansielle risiko og å sikre finansiell handlefrihet. 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 31.12.2024 var beregnet gjeldsgrad 35%.

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

	2024	2023
Rentebærende gjeld	33 618	31 319
Bankinnskudd	-1 305	-1 363
Netto rentebærende gjeld	32 313	29 956
Egenkapital tilordnet aksjonærer i morselskapet	58 848	56 235
Sum egenkapital og netto gjeld	91 161	86 192
Gjeldsgrad	35 %	35 %

Note 21 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.

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	–	993	993	993	3
Finansielle anleggsmidler - renteswaper (Note 22)	648	–	648	648	2
Kundefordringer og andre fordringer	–	2 337	2 337	2 337	3
Kundefordringer og andre fordringer - renteswapper (Note 22)	249	–	249	249	2
Bankinnskudd		1 305	1 305	1 305	3
Sum finansielle eiendeler	897	4 635	5 532	5 532	
Forpliktelser					
Obligasjonslån	–	13 886	13 886	13 902	1
Sertifikatlån	–	257	257	257	3
Gjeld til kredittinstitusjoner	–	18 918	18 918	18 921	3
Leverandørgjeld og annen gjeld	–	4 913	4 913	4 913	3
Renteswaper (Derivater)	194	–	194	194	2
Sum finansielle forpliktelser	194	37 974	38 169	38 188	
Verdsettelsesnivå 1 (netto)				-13 902	
Verdsettelsesnivå 2 (netto)				702	
Verdsettelsesnivå 3 (netto)				-19 456	

	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Finansielle instrumenter til amortisert kost	Sum balanseført verdi	Sum virkelig verdi	Verdsettelsesnivå
31.12.23					
Eiendeler					
Finansielle anleggsmidler	136	515	651	651	1,3
Finansielle anleggsmidler - renteswaper (Note 22)	48		48	48	2
Kundefordringer og andre fordringer		2 357	2 357	2 357	3
Bankinnskudd		1 363	1 363	1 363	3
Sum finansielle eiendeler	184	4 235	4 418	4 418	
Forpliktelser					
Obligasjonslån	–	13 559	13 559	13 261	1
Sertifikatlån	–	–	–	–	3
Gjeld til kredittinstitusjoner	–	17 155	17 155	17 159	3
Leverandørgjeld og annen gjeld	–	4 530	4 530	4 530	3
Renteswaper (Derivater)	18		18	18	2
Sum finansielle forpliktelser	18	35 244	35 262	34 968	
Verdsettelsesnivå 1 (netto)				-13 125	
Verdsettelsesnivå 2 (netto)				30	
Verdsettelsesnivå 3 (netto)				-17 454	

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 2024 slik at verdsettelsesmetode har endret seg. Det er heller ingen overføringer mellom nivåene i virkelig verdi hierarkiet i 2024.

Virkelig verdi av finansielle instrumenter målt til virkelig verdi i balansen

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

Virkelig verdi av finansielle instrumenter målt til amortisert kost i balansen

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

Note 22 Kortsiktig og langsiktig gjeld

	2024			2023		
	Kortsiktig gjeld	Langsiktig gjeld	Sum	Kortsiktig gjeld	Langsiktig gjeld	Sum
Obligasjonslån ¹⁾	2 385	11 501	13 886	2 050	11 509	13 559
Sertifikatlån	257	–	257	–	–	–
Gjeld til kredittinstitusjoner ¹⁾	1 942	16 976	18 918	2 899	14 256	17 155
Annen rentebærende gjeld	557	–	557	605	–	605
Sum rentebærende gjeld ¹⁾	5 141	28 477	33 618	5 554	25 766	31 319
Virkelig verdi rente- og valutaderivater (note 19) ²⁾	80	115	194	–	18	18
Leverandørgjeld	996	–	996	778	–	778
Leieforpliktelse (note 28)	48	–	48	45	–	45
Påløpte renter	240	–	240	119	–	119
Skyldige offentlige avgifter	347	–	347	321	–	321
Annen gjeld	2 518	206	2 724	2 440	222	2 662
Sum ikke rentebærende gjeld	4 230	321	4 551	3 703	240	3 943

¹⁾ Vektet gjennomsnittlig rente per balansedag for konsernets rentebærende gjeld er 4,68 % (5,09 %), korrigert for inngåtte renteavtaler. Vektet gjennomsnittlig renteperiode er 3 år (3,3).

²⁾ Kortsiktig del av renteswapavtaler med positiv virkelig verdi på 249 millioner kroner (48) per 31.12.24 er klassifisert som kundefordringer og andre fordringer. Langsiktig del av renteswapavtaler med positiv virkelig verdi på 648 millioner kroner (0) per 31.12.24 er klassifisert som finansielle anleggsmidler.

Se note 18 for forklaring av konsernets finansielle risikostyring.

Note 23 Avstemming av forpliktelser fra finansieringsaktiviteter

	Langsiktig gjeld			Kortsiktig gjeld			Sum
	Obligasjonslån	Gjeld til kredittinstitusjoner	Leieforpliktelser (note 28)	Sertifikatlån	Obligasjonslån	Gjeld til kredittinstitusjoner og andre	
Forpliktelser 01.01.23	11 290	15 994	461	378	2 411	914	31 448
Opptak av rentebærende gjeld	2 309	6 305	–	2 116	–	–	10 730 ¹⁾
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-2 492	-5 657	–	-2 521	–	-119	-10 789 ¹⁾
Netto endring leieforpliktelser	–	–	52	–	–	–	52
Nedbetaling leieforpliktelser	–	–	-67	–	–	–	-67 ¹⁾
Reklassifisering	361	-2 705	–	–	-361	2 705	–
Valutakurseffekter og annet	41	320	–	27	–	3	391
Forpliktelser 31.12.23 (note 22)	11 509	14 256	446	–	2 050	3 503	31 765
Opptak av rentebærende gjeld	3 601	15 146	–	11 134	–	1	29 882 ¹⁾
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-3 286	-13 518	–	-10 877	–	-48	-27 730 ¹⁾
Netto endring leieforpliktelser	–	–	51	–	–	–	51
Nedbetaling leieforpliktelser	–	–	-49	–	–	–	-49 ¹⁾
Reklassifisering	-335	953	–	–	335	-953	-1
Valutakurseffekter og annet	11	139	–	–	–	-4	146
Forpliktelser 31.12.24 (note 22)	11 501	16 976	448	257	2 385	2 499	34 065

¹⁾ Avstembart mot kontantstrømoppstillingen under finansieringsaktiviteter.

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

Note 24 Forfallsstruktur finansielle forpliktelser

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

31.12.24	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	Sum
Obligasjonslån	3 047	2 875	1 851	3 099	2 551	2 616	16 039
Sertifikatlån	259	–	–	–	–	–	259
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 828	7 479	7 644	1 141	861	1 408	21 362
Annen rentebærende gjeld	569	–	–	–	–	–	569
Leverandørgjeld og annen gjeld	4 150	–	–	–	–	206	4 356
Renteswapper (negativ markedsverdi)	2	5	4	3	2	1	16
Renteswapper (positiv markedsverdi)	-229	-196	-134	-93	-61	-158	-870
Rente- og valutaswapper (negativ markedsverdi)	24	–	–	–	–	–	24
Rente- og valutaswapper (positiv markedsverdi)	–	–	–	–	–	–	–
Valutaterminer (negativ markedsverdi)	17	–	–	–	–	–	17
Valutaterminer (positiv markedsverdi)	-10	–	–	–	–	–	-10
Sum	10 656	10 162	9 366	4 150	3 354	4 073	41 761

31.12.23	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	Sum
Obligasjonslån	2 722	4 012	1 735	1 679	2 946	2 314	15 408
Sertifikatlån	–	–	–	–	–	–	–
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 730	6 770	4 447	2 811	51	1 139	18 948
Annen rentebærende gjeld	609	–	–	–	–	–	609
Leverandørgjeld og annen gjeld	3 703	–	–	–	–	222	3 925
Renteswapper (negativ markedsverdi)	-22	84	66	55	49	26	258
Renteswapper (positiv markedsverdi)	-150	-64	-83	-74	-53	-186	-610
Rente- og valutaswapper (negativ markedsverdi)	120	–	–	–	–	–	120
Rente- og valutaswapper (positiv markedsverdi)	–	-3	–	–	–	–	-3
Valutaterminer (negativ markedsverdi)	29	–	–	–	–	–	29
Valutaterminer (positiv markedsverdi)	-44	–	–	–	–	–	-44
Sum	10 697	10 799	6 165	4 471	2 993	3 515	38 640

Pantstillelser og garantier mv.	2024	2023
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:		
Obligasjonslån	700	1 250
Sertifikatlån	–	–
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 918	17 155
Annen rentebærende gjeld	–	–
Sum	19 618	18 405

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler:		
Eierbenyttet eiendom	7 553	6 654
Investeringsseiendom	43 402	37 742

Note 25 Skatt

Utsatt skatt

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

	2024	2023
Utsatt skatt	14 167	13 532
Utsatt skattefordel	–	–
Netto utsatt skatt	14 167	13 532

Endring i balanseført utsatt skatt:	2024	2023
Balanseført verdi 01.01	13 532	14 887
Resultatført i perioden	454	-1 457
Skatt ikke ført mot resultatet	30	65
Tilgang og avgang datterselskaper	132	37
Resultatført i utvidet resultat	19	–
Balanseført verdi 31.12	14 167	13 532

Endring i balanseført netto utsatt skatt:

	Anleggs- midler	Virkelig verdi/ gevinster	Finansielle instrumenter	Omløps- midler	Avsetning for forpliktelser	Fremførbart underskudd	Sum
01.01.23	4 109	10 972	-112	-59	67	-90	14 887
Resultatført i perioden	-476	-979	42	-10	-55	21	-1 457
Skatt ikke ført mot resultatet	65	–	–	–	–	–	65
Tilgang og avgang datterselskaper	37	–	–	–	–	–	37
Resultatført i utvidet resultat	–	–	–	–	–	–	–
31.12.23	3 735	9 993	-70	-68	12	-69	13 532
Resultatført i perioden	282	89	124	21	-17	-45	454
Skatt ikke ført mot resultatet	30	–	–	–	–	–	30
Tilgang og avgang datterselskaper	132	–	–	–	–	–	132
Resultatført i utvidet resultat	19	–	–	–	–	–	19
31.12.24	4 198	10 082	54	-47	-5	-114	14 167

Midlertidige forskjeller som ikke inngår i grunnlaget for beregning av utsatt skatt	2024	2023
Balanseført verdi 01.01	2 410	1 928
Oppkjøp	1 028	484
Andre forskjeller	-433	-3
Balanseført verdi 31.12	3 005	2 410

Årets skattekostnad	2024	2023
Betalbar skatt	365	502
Endring i utsatt skatt	453	-1 457
Årets totale skattekostnad	818	-955
Anvendt skattesats 22 %		

Avstemming mellom skattekostnad og resultat multiplisert med nominell skattesats	2024	2023
Resultat før skattekostnad	3 903	-4 359
Regnskapsmessig resultat multiplisert med nominell skattesats 22 %	859	-959
Justert skattesats utenlandske enheter	6	-1
Skatt på resultat av andeler i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper	-29	27
Skatt på andre endringer	-17	-22
Bokført skattekostnad	818	-955
Effektiv skattesats	20,97 %	21,91 %

Note 26 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet utgjør kr 410 000 000 fordelt på 410 000 aksjer, hver pålydende kroner 1 000. Vedtektene inneholder ingen bestemmelser om stemmerett eller rettigheter om utstedelse av nye aksjer.

	2024	2023
Aksjonærene i selskapet per 31.12.		
Olav Thon Stiftelsen, antall aksjer	410 000	410 000
Olav Thon Stiftelsen, eierandel	100 %	100 %
(Beløp i hele kroner)		
Aksjekapital 01.01.	410 000 000	410 000 000
Endring i aksjekapitalen i året	–	–
Aksjekapital 31.12.	410 000 000	410 000 000

Note 27 Nærstående parter

Olav Thon Stiftelsen eier 100 % av selskapets aksjekapital.

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

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

Oversikt over transaksjoner med nærstående parter:

Regnskapslinjer	Motpart	2024	2023
Leieinntekter			
	Felleskontrollerte virksomheter	42	47
Eiendomsrelaterte kostnader			
	Felleskontrollerte virksomheter	8	7
Administrasjonshonorarer			
	Olav Thon Stiftelsen	1	1
Fordringer			
	Felleskontrollerte virksomheter	361	283
Gjeld			
	Olav Thon Stiftelsen	114	144

Note 28 Leieavtaler

Leieavtaler hvor konsernet er leietaker

Konsernet har i hovedsak leieavtaler knyttet til hotellbygg, festing av tomter og lokaler/seksjoner i forbindelse med kjøpesenterdrift og parkering. Leieavtalene knytter seg til leie av eiendommer som klassifiseres både som investeringseiendom og rett til bruk eiendeler. Verdiendringer på rett til bruk eiendeler som måles etter IAS 40 utgjør -11 millioner kroner (-11).

Bevegelse rett til bruk eiendel	Leie lokaler	Lokaler hotellbygg	Parkering	Øvrige leieavtaler	Sum
Balance 01.01.23	45	171	68	11	295
Avskrivninger	-18	-28	-12	-1	-59
Tilgang	9	–	–	–	9
Øvrige justeringer	2	4	5	–	10
Balance 31.12.23	38	146	61	11	256
Avskrivninger	-13	-18	-12	-1	-44
Tilgang	30	–	–	–	30
Øvrige justeringer	–	3	3	1	8
Balance 31.12.24	55	132	52	11	250

Leieforpliktelser	2024	2023
Forfallsanalyse - kontraktuelle forpliktelser på udiskontert kontantstrøm		
Innen 1 år	76	73
Mellom 1 til 5 år	249	255
Mer enn 5 år	668	619
Sum udiskontert leieforpliktelse per 31.12	992	946
Leieforpliktelse inkludert i balansen per 31. 12	497	491
Kortsiktig	Note 22 48	45
Langsiktig	448	446
Beløp innregnet i resultatregnskapet		
Renter på leieforpliktelsen	29	30
Avskrivning og verdiendring bruksretteiendeler	44	60
Gevinst- og tap knyttet til termineringer, nedskrivninger og andre endringer	-3	-1
Variable leiebetalinger som ikke er inkludert i beregningen av leieforpliktelsen	28	22
Tilleggsinformasjon		
Diskontert leieforpliktelse for forlengelsesopsjoner hvor utøvelse ikke er rimelig	109	202
Vektet gjennomsnittlig marginal lånerente per 31.12	6,04 %	6,05 %
Sum kontantstrøm betalt for leieavtaler	79	97

Leieavtaler hvor konsernet er utleier

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

Av konsernet totale leieinntekter på 5 933 millioner kroner (5 625), så kommer 5 200 millioner kroner (4 963) fra den norske virksomheten, mens 733 millioner kroner (662) kommer fra den utenlandske virksomheten, som i all hovedsak er Sverige.

Forfallsanalyse - minimumsinntekt for leieavtaler på udiskontert kontantstrøm

	2024	2023
Innen 1 år	516	552
1-2 år	726	826
2-3 år	878	731
3-4 år	879	705
4-5 år	651	783
mer enn 5 år	1 679	1 599
Sum	5 328	5 196

Variable leiebetalinger som ikke avhenger av en indeks eller en rentesats utgjør 421 millioner kroner (366) i 2024.

Note 29 Betingede forpliktelser

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

ÅRSREGNSKAP

Thon Gruppen AS

THON GRUPPEN AS

OPPSTILLING AV RESULTAT

Beløp i tusen kroner	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		1	7
Driftsinntekter		1	7
Lønnskostnader	1	-913	-456
Andre driftskostnader	2	-3 317	-1 159
Driftskostnader		-4 230	-1 615
Driftsresultat		-4 229	-1 608
Finansinntekter	3	589 765	520 909
Finanskostnader	3	-10 421	-10 430
Netto finansposter		579 344	510 479
Resultat før skattekostnad		575 115	508 871
Skattekostnad	4	-23 988	-16 694
Resultat		551 126	492 177

THON GRUPPEN AS

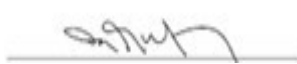
OPPSTILLING AV BALANSE

Beløp i tusen kroner	Note	2024	2023
EIENDELER			
Investering i datterselskaper	5	365 530	365 530
Sum anleggsmidler		365 530	365 530
Varer			
Fordringer	6	2 560 875	2 133 054
Sum omløpsmidler		2 560 875	2 133 054
Sum eiendeler		2 926 405	2 498 584
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	7,8	410 000	410 000
Annen innskutt egenkapital	8	85 829	85 829
Annen egenkapital	8	2 080 329	1 679 203
Sum egenkapital		2 576 158	2 175 032
Kortsiktig gjeld	4,6,9	350 247	323 552
Sum gjeld		350 247	323 552
Sum egenkapital og gjeld		2 926 405	2 498 584

Oslo 23. april 2025
Styret i Thon Gruppen AS



Kjetil Nilsen
Styrets leder/Adm. Direktør



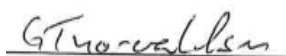
Dag Tangevald-Jensen
Styremedlem



Arne B. Sperre
Styremedlem



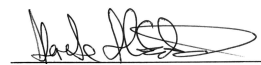
Sissel Berdal Haga Thon
Styremedlem



Geir T. Thorvaldsen
Styremedlem



Annette Hofgaard
Styremedlem



Merete Alfstad
Styremedlem

THON GRUPPEN AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i tusen kroner	2024	2023
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Netto kontantstrøm fra drift	575 115	508 871
Betalte skatter	-16 694	-7 756
Endring i kundefordringer	3	-3
Endring i leverandørgjeld	79	21
Endring i andre tidsavgrensninger	-679	3 256
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	557 823	504 389
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Utbetaling ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-30 000	-10 000
Netto endring konsernkonto bank	-427 823	-394 389
Utbetaling av utbytte	-100 000	-100 000
Nedbetaling av rentebærende gjeld	–	–
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-557 823	-504 389
Netto endring i kontantstrøm	–	–
Konter og ekvivalenter ved periodens start	–	–
Konter og ekvivalenter ved periodens slutt	–	–
Ubenyttet del av kassekreditt og andre trekkrettigheter	–	–

THON GRUPPEN AS

NOTER

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

GENERELT

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

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Datterselskaper

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

Utbytte

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

Skatt

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

Kontantstrøm

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

Hendelser etter balansedagen

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

INNHALDSFORTEGNELSE NOTER

Note 1	Lønnskostnader, godtgjørelser mv.	<u>62</u>
Note 2	Andre driftskostnader	<u>62</u>
Note 3	Finansinntekter og finanskostnader	<u>62</u>
Note 4	Skatt	<u>63</u>
Note 5	Datterselskap	<u>63</u>
Note 6	Mellomværende	<u>63</u>
Note 7	Aksjekapital og aksjonærinformasjon	<u>63</u>
Note 8	Egenkapital	<u>63</u>
Note 9	Kortsiktig gjeld	<u>63</u>

THON GRUPPEN AS

NOTER TIL REGNSKAPET

(alle beløp i tusen kroner)

Note 1 Lønnskostnader, godtgjørelser mv.

	2024	2023
Styregodtgjørelse	800	400
Arbeidsgiveravgift	113	56
Sum	913	456

	2024	2023
Antall årsverk	0	0

Det foreligger ingen forpliktelser av noen art og det er ikke ytet lån eller stilt sikkerhet for lån til styrets leder eller daglig leder. Det foreligger for selskapet ingen form for bonusavtaler, aksjeopsjonsordninger eller incentivavtaler. Det foreligger ingen avtaler vedrørende kompensasjon ved fratredelse eller avtaler vedrørende pensjon for styreleder eller styremedlemmer.

	2024	2023
Revisjonshonorar/-tjenester		
Lovpålagt revisjon	387	339
Andre attestasjonstjenester	4	–
Andre tjenester utenfor revisjonen	338	–
Sum	729	339

Note 2 Andre driftskostnader

	2024	2023
Fremmedtjenester/innleid arbeidshjelp	3 317	1 152
Øvrige driftskostnader	1	7
Sum	3 317	1 159

Note 3 Finansinntekter og finanskostnader

	2024	2023
Finansinntekter		
Renter fra konsernselskaper	109 047	74 516
Andre finansinntekter	480 718	446 393
Sum	589 765	520 909

Finanskostnader		
Renter til konsernselskaper	5 994	6 679
Andre rentekostnader	3 792	3 143
Andre finanskostnader	635	608
Sum	10 421	10 429

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2024	2023
Betalbar skatt	23 988	16 694
Årets totale skattekostnad	23 988	16 694
Betalbar skatt fremkommer slik:		
Ordinært resultat før skattekostnad	575 115	508 871
Permanente forskjeller	-466 077	-432 990
Endring midlertidige forskjeller	—	—
Grunnlag betalbar skatt	109 038	75 881
Betalbar skatt	23 988	16 694

Note 5 Datterselskaper

Datterselskap	Virksomhet	Ervervs- år	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital	Balanseført verdi
Thon Holding AS	Eiendom	2005	Oslo	100 %	53 659	3 964 022	300 125
Olav Thon Eiendomsselskap ASA	Eiendom	2005	Oslo	75,4 %	71 851	5 470 291	65 405
Sum investering i datterselskaper							365 530

Note 6 Mellomværende med foretak i samme konsern

	2024	2023
Fordringer på konsernselskaper	2 560 875	2 133 051
Kortsiktig gjeld til konsernselskaper	150 000	100 000

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet utgjør 410.000.000 kroner fordelt på 410.000 aksjer, hver pålydende kr. 1.000,-. Vedtektene inneholder ingen bestemmelser om stemmerett eller rettigheter om utstedelse av nye aksjer. Per 31.12.2024 var samtlige aksjer eiet av Olav Thon Stiftelsen. Forretningsadressen er Stenersgata 2A, P.b.489 Sentrum, 0105 Oslo. Selskapet utarbeider konsernregnskap for Thon Gruppen. Ved henvendelse til selskapet vil man få utlevert konsernregnskap.

Note 8 Egenkapital

	Aksje- kapital	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital per 31.12.2023	410 000	85 829	1 679 203	2 175 032
Årets resultat			551 126	551 126
Avsatt utbytte			-150 000	-150 000
Egenkapital per 31.12.2024	410 000	85 829	2 080 328	2 576 158

Note 9 Kortsiktig gjeld

	2024	2023
Annen rentebærende kortsiktig gjeld	170 000	64 351
Rentebærende kortsiktig gjeld til konsernselskap	—	140 000
Betalbar skatt	23 988	16 694
Annen gjeld til konsernselskap	150 000	100 000
Annen gjeld	6 258	2 507
Sum	350 247	323 552



BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Thon Gruppen AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Thon Gruppen AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av: - Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: - Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, - Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen per 31. desember 2024 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 2024 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 regnskapsstandarter 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 avvike konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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 H. Lie
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

THON GRUPPEN AS

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

thon.no