

THON GRUPPEN

Halvårsrapport 2025



NØKKELTALL

Beløp i millioner kroner	Fotnote	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Driftsinntekter		7 045	6 848	13 919
Verdiendring/avskrivning eiendommer og finansielle instrumenter	1	136	-701	111
Resultat før skattekostnad	2	2 135	1 304	3 903
Resultat før skattekostnad, verdiendring/avskrivning og valuta	3	2 088	2 063	4 112
Egenkapital		69 182	65 317	67 690
Egenkapitalandel		56 %	56 %	56 %
Netto kontantstrøm fra drift	4	2 109	2 097	4 005
Likviditetsreserver	5	12 392	12 654	11 112
Avdrag neste 12 mnd.		6 519	5 560	5 142
Rentebærende gjeld	6	35 270	33 513	33 618
Rente per balansedag		4,43 %	4,97 %	4,68 %
Belåningsgrad	7	29 %	29 %	28 %
Netto investeringer	8	2 693	2 574	5 190
Markedsverdi eiendommer	9	117 876	111 738	115 201
Annualisert leieinntektsnivå	10	7 730	7 320	7 625
Avkastningskrav (yield)	11	5,9 %	5,8 %	5,9 %
Omsetning eide kjøpesentre		38 822	37 188	83 249
RevPAR (Inntekt per tilgjengelig rom) (kroner)	12	796	737	774

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

2) Inkludert skattekostnad i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap.

3) 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 17 061 (30.06.2025) og 16 051 (30.06.2024).

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

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

9) Inkluderer markedsverdi av Investeringseiendommer og Eierbenyttede eiendommer. I tillegg eier konsernet gjennom felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap eiendommer med markedsverdi (konsernets andel) hhv. mnok 4 362 (30.06.2025) og 4 275 (30.06.2024).

10) Markedsleie utleide og ledige lokaler.

11) Sum investeringseiendom og eierbenyttet

12) Thon Hotels

HOVEDPUNKTER¹ I FØRSTE HALVÅR:

DRIFTSINNTEKTER

- Samlede driftsinntekter beløp seg til 7 045 millioner kroner (6 848).

RESULTAT

- Resultat før skattekostnad ble 2 135 millioner kroner (1 304).
- Verdiendring/avskrivning eiendommer og finansielle instrumenter utgjorde 136 millioner kroner (-701).
- Resultat før skattekostnad, verdiendring/avskrivning og valuta² utgjorde 2 088 millioner kroner (2 063).

FINANSIELL POSISJON

- Ved halvårsskiftet var konsernets egenkapital 69 182 millioner kroner (65 317) og egenkapitalandelen 56 % (56 %).
- Konsernets belåningsgrad var 29 % (29 %).
- Samlet likviditetsreserve var 12 392 (12 654) millioner kroner.

EIENDOMSPORTEFØLJEN

- Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen var 7 730 millioner kroner (7 320) ved halvårsskiftet og ledigheten var 4,1 % (3,7 %).

KJØPESENTEROMSETNING

- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet, var 38,8 milliarder (37,2). Ved halvårsskiftet eide konsernet 69 kjøpesentre og forvaltet 16 for andre eiere.

THON HOTELS

- Thon Hotels hadde ved halvårsskiftet 14 061 rom (13 893) fordelt på 96 hoteller (94) i Norge og utlandet.

¹ Halvårsrapporten er ikke avlagt etter kravene i IAS 34. Tallene i parentes er tall fra samme periode i fjor.

² Se side [2](#) for definisjon

Styretsberetning 1. halvår 2025

RESULTAT- OG BALANSESAMMENDRAG

Finansiell stilling / Balanse per 30.06.25

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 123 871 millioner kroner (117 267) hvorav konsernets eiendomsportefølje beløp seg til 112 671 millioner kroner (106 869).

Eiendomsporteføljen består av investeringseiendommer med en virkelig verdi på 96 316 millioner kroner (91 181), og eierbenyttede eiendommer med en bokført verdi på 16 355 millioner kroner (15 688).

For ytterligere beskrivelse av investeringseiendommer og eierbenyttede eiendommer henvises det til senere avsnitt i halvårsrapporten og til note [12](#) og [13](#) i årsrapporten for 2024.

Egenkapitalen var 69 182 millioner kroner (65 317), og egenkapitalandelen var 56 % (56 %).

Konsernets rentebærende gjeld var 35 270 millioner kroner (33 513), og belåningsgraden var 29 %³ (29 %).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 2 735 millioner kroner (2 371).

Resultatsammendrag for 1. halvår

Resultat før skattekostnad ble 2 135 millioner kroner (1 304).

Verdiendring/avskrivning av eiendommer og finansielle instrumenter (inkludert FKV/TS) utgjorde totalt 136 millioner kroner (-701)³.

Resultat før skattekostnad, verdiendring/avskrivning og valuta¹ utgjorde 2 088 millioner kroner (2 063).



³ Se side [2](#) for definisjon

Driftsinntekter

Konsernets samlede driftsinntekter i 1. halvår 2025 var 7 045 millioner kroner (6 848), og fordeler seg på følgende inntekter fra konsernets virksomhetsområder:

MNOK	30.06.25	30.06.24
Leieinntekter i Thon Eiendom	3 095	2 933
Boligsalg i Thon Eiendom	15	28
Losjiinntekter i Thon Hotels	1 568	1 480
Varesalg i Thon Hotels/ serveringssteder	526	472
Varesalg øvrige virksomheter/ industrivirksomhet	793	736
Forvaltningshonorarer	50	49
Andre driftsinntekter	997	1 150
Sum	7 045	6 848

Driftskostnader

Konsernets samlede driftskostnader i 1. halvår beløp seg til 4 484 millioner kroner (4 266), og kan splittes opp på følgende måte:

MNOK	30.06.25	30.06.24
Personalkostnader	1 147	1 095
Vedlikeholdskostnader	447	367
Fremmedytelser	489	432
Varekostnader utover boligsalg	632	579
Kostnader ved boligsalg i Thon Eiendom	6	23
Ordinære av- og nedskrivninger	405	403
Energikostnader	105	108
Andre driftskostnader	1 253	1 259
Sum	4 484	4 266

Forvaltningsresultat

Konsernets forvaltningsresultat, som viser konsernets driftsresultat før verdiendringer av eiendomsporteføljen og finansielle instrumenter, beløp seg til 2 561 millioner kroner (2 582).

Verdiendringer av investeringseiendommer

Verdien av konsernets investeringseiendommer ble i 1. halvår økt med 677 millioner kroner (-868).

Verdiøkningen i 1. halvår forklares av leievekst på eiendomsporteføljen, men økningen er i stor grad avdempet ved at gjennomsnittlig avkastningskrav som er brukt ved verdivurdering av eiendomsporteføljen økte fra 5,8 % til 6,0 %.

For flere detaljer henvises det til senere avsnitt om eiendomsvirksomheten og til note [13](#) i årsrapporten for 2024.

Avskrivning av eierbenyttede eiendommer

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

I 1. halvår 2025 utgjorde avskrivning av eierbenyttede eiendommer 219 millioner kroner (218).

Per 30.06.2025 ble markedsverdien på konsernets portefølje av eierbenyttede eiendommer vurdert til å være høyere enn balanseført verdi.

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

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

Konsernets andel av resultatet i FKV/TS beløp seg til 19 millioner kroner (-8).

Finansinntekter og kostnader

Konsernets netto finansposter utgjorde -1 122 millioner kroner (-402), hvorav verdiendringer på finansielle instrumenter utgjorde -265 millioner kroner (486).

Netto rentekostnader utgjorde 718 millioner kroner (772), hvorav rentekostnader for leieforpliktelser var 15 millioner kroner (14).

Reduserte netto rentekostnader i 1. halvår forklares i hovedsak av lavere gjennomsnittrente enn i 1. halvår 2024. Nedgangen er avdempet av en høyere gjennomsnittlig rentebærende gjeld enn i samme periode i fjor.

Netto valutatap utgjorde 87 millioner kroner (-55), og mottatt utbytte beløp seg til 13 millioner kroner (8).

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 for 2024.

I 1. halvår var det en betydelig nedgang i de langsiktige markedsrentene både i Norge og Sverige.

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

Verdien på konsernets portefølje av finansielle instrumenter og børsnoterte aksjer ble redusert med 265 millioner kroner (486).

Verdiendringene på de ulike finansielle instrumentene var som følger:

Verdiendring finansielle instrumenter (MNOK)	30.06.25	30.06.24
Renteswaper	-272	441
Rente- og valutaswaper	-6	33
Valutaterminkontrakter	-4	0
Børsnoterte aksjer	17	12
Sum	-265	485

Kontantstrøm og likviditet

I 1. halvår 2025 var netto kontantstrøm fra konsernets drift 2 109 millioner kroner (2 097).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde 1 024 millioner kroner (-863).

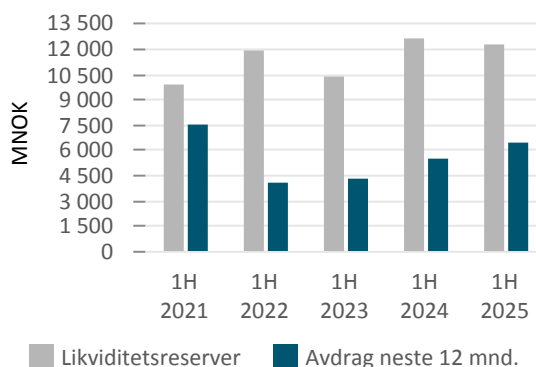
Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -2 403 millioner kroner (-1 147), mens finansieringsaktivitetene økte likviditeten med 1 228 millioner kroner (1 932).

Valutakurseffekten på bankbeholdningen var 6 millioner kroner (0), og i 1. halvår 2025 var dermed netto endringer i bankinnskudd -145 millioner kroner (-78).

Ved halvårsskiftet var konsernets likviditetsreserve 12 392 millioner kroner (12 654).

Likviditetsreserven besto av kortsiktige plasseringer på 1 298 millioner kroner (1 394) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 11 094 millioner kroner (11 260).

Likviditetsreserve og avdrag



VIRKSOMHETSOMRÅDER

Markedet for næringsseiendom i 1. halvår 2025

Eiendom

Markedet for næringsseiendom i 1. halvår 2025

Transaksjonsmarkedet for næringsseiendom var noe svakere i 1. halvår enn i samme periode ifjor.

Markedet var preget av vedvarende makroøkonomisk og geopolitisk usikkerhet.

Avkastningskravene som benyttes ved verdsettelse av næringsseiendom var i hovedsak stabile eller svakt stigende, og i 1. halvår vurderes derfor verdiene på næringsseiendommer som relativt stabile.

Eiendomsområdet

Samlede driftsinntekter i 1. halvår 2025 for eiendomsområdet var 4 520 millioner kroner (4 491) (inkl. internsalg).

Økningen fra i fjor forklares i hovedsak av økte leieinntekter.

Boligsalgssinntekter varierer i tråd med ferdigstillelse av boliger for salg, og i 1. halvår 2025 utgjorde salgssinntekter fra boligsalg kun 15 millioner kroner (28).

Konsernets eksterne leieinntekter økte til 3 095 millioner kroner (2 933).

Eiendomsporteføljen per 30.06.25

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

- Investeringsseiendommer 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 for 2024.

Investeringsseiendommer

Verdien av konsernets investeringsseiendommer var ved halvårsskiftet vurdert til 96 316 millioner kroner (91 181).

Verdivurderingen var basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 6,0 % (5,8 %).

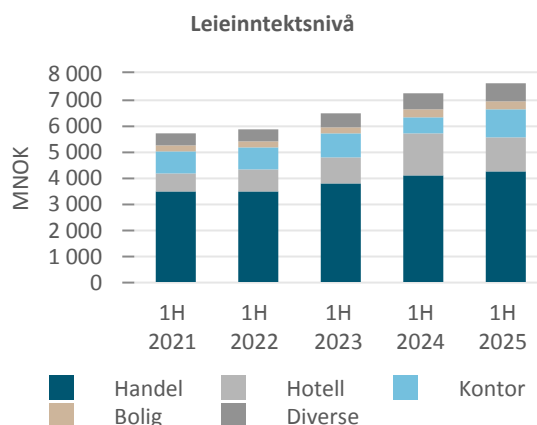
Eierbenyttede eiendommer

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

Ved halvårsskiftet var balanseført verdi av eierbenyttede eiendommer 16 355 millioner kroner (15 688).

Eiendomsporteføljens leieinntektsnivå per 30.06.25

Årlig leieinntektsnivå, som viser eiendomsporteføljens forventede markedsleie for utleide og ledige arealer, økte i 1. halvår 2025 med 105 millioner kroner til 7 730 millioner kroner (7 625).



Eiendomsporteføljen er fordelt på følgende segmenter:

- 56 % Handel
- 16 % Hotell
- 14 % Kontor
- 4 % Bolig
- 9 % Diverse

Ved halvårsskiftet var ledigheten i eiendomsporteføljen 4,1 % (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 20 % 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 halvårsskiftet 230 millioner kroner (280), og verdien av eiendomsporteføljen er vurdert til 4 362 millioner kroner (4 275).

Kjøpesenter

Ved halvårsskiftet eide Thon Gruppen helt eller delvis 69 kjøpesentre, hvorav 59 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 5 største kjøpesentre, og et av Sveriges største, målt etter butikkomsättning.

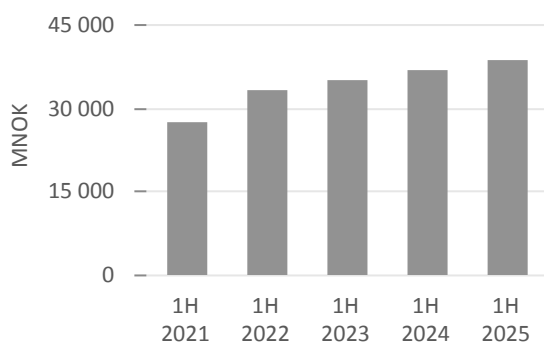
Både i Norge og Sverige er Thon Gruppen den største eier av kjøpesentereieendom.

I 1. halvår hadde kjøpesentrene en samlet butikk-omsetning på 38 822 millioner norske kroner, en økning på 4,4 % mot 2024.

Fordelt på Norge og Sverige hadde kjøpesentrene følgende butikkomsetning sammenliknet med 1. halvår 2024.

Millioner	1H 2025	1H 2024	Endring
Norge (NOK)	30 843	29 803	3,5 %
Sverige (SEK)	7 588	7 376	2,9 %

Kjøpesenteromsetning



HOTELL

Det norske hotellmarkedet i 1. halvår 2025

Hotellmarkedet i Norge utviklet seg godt i 1. halvår 2025.

Etterspørselen etter hotellrom økte og antall overnattinger ved norske hoteller var 12,7 millioner, en økning på 5 % fra samme periode i fjor.

Gjennomsnittlig rompris økte med 9 % til 1.455 kroner, mens belegget var uendret på 54 %. Nøkkeltallet RevPAR (Revenue Per Available Room) økte dermed med 13 % til 783 kroner.

I Oslo var markedsutviklingen enda sterkere enn landsgjennomsnittet, og RevPAR for hotellene i Oslo økte med 19 % til 1.115 kroner.

Hotell- og restaurantområdet

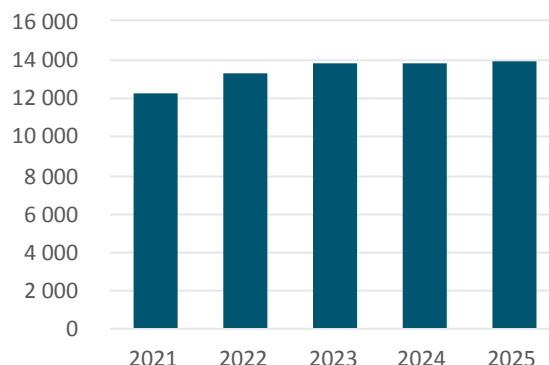
Driftsinntektene i hotellområdet (inkl. internsalg) var 2 724 millioner kroner (2 538), inkludert 135 millioner kroner (103) i driftsinntekter fra 14 frittstående serveringssteder.

Thon Hotels

Ved utgangen av 1. halvår 2025 hadde Thon Hotels 14 061 rom fordelt på 83 hoteller i Norge og 13 utlandet.

I Norge er Thon Hotels en landsdekkende hotellkjede med 12 455 rom fordelt på 83 hoteller, hvorav 30 driftes av eksterne franchisetakere og partnerhoteller.

Hotellromkapasitet



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

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

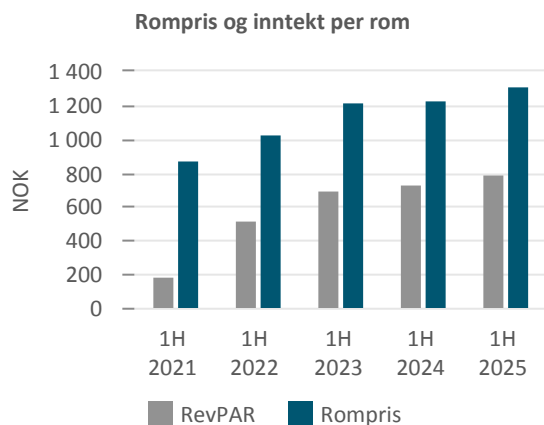
Utenfor Norge fordeler hotellene seg som følger:

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

Fordelt på de geografiske segmentene oppnådde Thon Hotels følgende nøkkeltall i 1. halvår 2025:

	Gjennomsn. Rompris	Beleggsprosent	RevPAR
TH Norge (NOK)	1 280	60 %	769 (707)
TH Brussel (EURO)	138	61 %	84 (82)
Total TH (NOK)	1 322	60 %	796 (737)

Som følge av økt rompris og beleggsprosent oppnådde Thon Hotels en betydelig resultatvekst også i 2025.



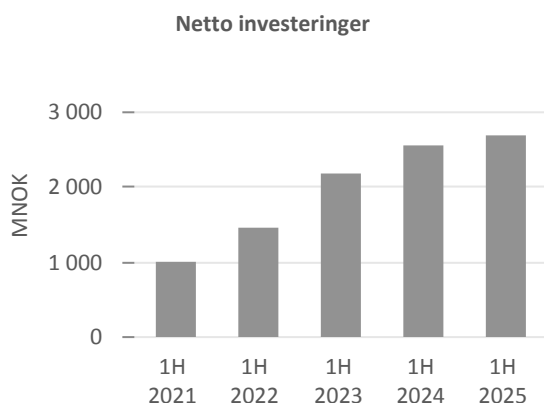
Øvrige virksomhetsområder

Bedriftene utenfor forretningsområdene eiendoms- og hotellvirksomhet inngår i øvrige virksomheter. I 1. halvår 2025 var de samlede driftsinntektene 664 millioner kroner (622).

Den største virksomheten, Unger Fabrikker AS, hadde driftsinntekter på 514 millioner kroner (458), og resultatet før skattekostnad ble 20 millioner kroner (30).

INVESTERINGER

Konsernets netto investeringer i 1. halvår 2025 var 2 693 millioner kroner (2 574), og omfatter både eiendomskjøp, investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring og rehabilitering av eksisterende eiendomsportefølje.



Større investeringer

Vasagatan 50, Stockholm

I 1. kvartal overtok konsernet eiendommen Vasagatan 50 i Stockholm. Vasagatan 50 er en klassisk kontor-eiendom på 2.700 kvadratmeter sentralt beliggende i Stockholm, i nærheten av Thon Hotel Vasa, som åpnes i 1. kvartal 2026.

Strandgata 19, Oslo

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

Boligprosjekter på Fornebu (50% eierandeler)

I 2. kvartal ble det inngått avtaler med OBOS om kjøp av 50 % eierandeler i 2 boligprosjekter på Fornebu i Bærum kommune. Prosjektene Øksenøya Bruk og Flytårnet Stasjon inneholder totalt 650 boliger for salg. Eierandelene skal overtas når endelig reguleringsplan for prosjektene foreligger i 2025/2026.

EIENDOMSUTVIKLING

Under oppføring

Gardermoen Park, Brages vei 3

Lager- og logistikkbyggbygget ved siden av Oslo Lufthavn på Gardermen utvides med 10.500 kvadratmeter, og er i sin helhet utleid. Bygget ferdigstilles i 3. kvartal 2025.

Jessheim Storsenter, Ullensaker

Kjøpesenteret utvides med et nybygg på 2.200 kvadratmeter i tillegg til en parkeringskjeller med 85 parkeringsplasser. Prosjektet planlegges ferdigstilt i 2026.

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, ferdigstilles 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 består av boligprosjekter med 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 Sandenskvartalet 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 gradvis ferdigstilt i 2025 og 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 110 nye hotellrom. Thon Hotel Oslo Airport vil etter ferdigstillelsen i 4.kvartal 2025 bli Norges største konferansehotell.

Heggedal Hage, Asker (Underlandsveien 6-10)

Boligprosjekt på totalt 7.300 BRA-S med 118 boliger for salg er i gang satt ved Heggedal jernbanestasjon i Asker kommune. Mer enn halvparten av boligene er solgt, og prosjektet planlegges ferdigstilt i 2027.

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 halvårsskiftet var totale kredittrammer på 46 364 millioner kroner (46 180), hvorav ubenyttet del var 11 094 millioner kroner (11 260).

Rentebærende gjeld var dermed 35 270 millioner kroner (33 513).

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

Ved halvårsskiftet var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 17 186 millioner kroner (16 156) fordelt på:

Norge: 15 089 millioner NOK (14 751)

Sverige: 1 975 millioner SEK (1 400)

Andelen av rentebærende gjeld opptatt i kapitalmarkedet var dermed 49 % (48 %).

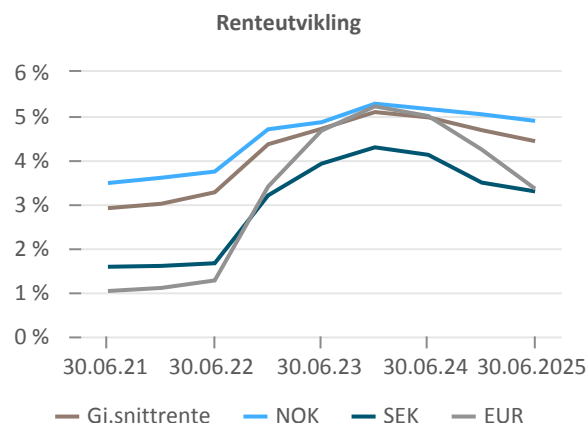
Avdragsprofil

Gjelden hadde ved halvårsskiftet en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,0 år (3,2), og 18 % (17 %) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

Gjennomsnittsrente og renteforfall

Ved halvårsskiftet var konsernets gjennomsnittsrente 4,43 % (4,97 %)

Ved halvårsskiftet hadde konsernet en fastrenteandel på 60 % (51%), med en gjennomsnittlig rentebinding på 2,8 år (2,8).

**Valutafinansiering**

Rentebærende gjeld er fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Andel av gjeld 30.06.25	Rente 30.06.25	Rente 30.06.24
NOK	73 %	4,89 %	5,16 %
SEK	19 %	3,29 %	4,12 %
Euro	8 %	3,35 %	5,00 %

FREMTIDSUTSIKTER

Veksten i norsk økonomi avtok gjennom fjoråret, og er nå på et lavt nivå. Til tross for dette er arbeidsledigheten lav og lønnsveksten relativt høy.

Prisveksten har falt betydelig siden 2023, men er fortsatt høyere enn Norges Banks inflasjonsmål. De seneste månedene har prisveksten vært lavere eller på nivå med Norges Banks prognoser.

I juni satte Norges Bank styringsrenten ned fra 4,50 % til 4,25 %, og signaliserer at styringsrenten mest sannsynlig blir satt videre ned i løpet av 2025.

Vedvarende geopolitisk usikkerhet, globale handelskonflikter og et relativt høyt rentenivå forsterker usikkerheten 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 høyt rentenivå og stor usikkerhet om den makro-økonomiske utviklingen.

Oslo, 10. september 2025

Styret i Thon Gruppen AS

THON GRUPPEN AS, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i millioner kroner	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Leieinntekter	3 095	2 933	5 933
Losjiinntekter	1 568	1 480	3 108
Varesalg	1 334	1 236	2 563
Andre driftsinntekter	1 047	1 199	2 314
Sum driftsinntekter	7 045	6 848	13 919
Varekostnad	-638	-602	-1 210
Lønnskostnad	-1 147	-1 095	-2 271
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	-405	-403	-538
Andre driftskostnader	-2 294	-2 166	-4 494
Sum driftskostnader	-4 484	-4 266	-8 513
Forvaltningsresultat	2 561	2 582	5 406
Verdiendring investeringseiendommer	677	-868	-359
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	19	-8	134
Driftsresultat	3 257	1 706	5 181
Finansinntekter	274	235	471
Finanskostnader	-1 131	-1 124	-2 411
Verdiendring finansielle instrumenter	-265	486	663
Netto finansposter	-1 122	-402	-1 277
Resultat før skattekostnad	2 135	1 304	3 903
Endring utsatt skatt	-285	-59	-453
Betalbar skatt	-179	-183	-365
Skattekostnad	-464	-241	-818
Resultat	1 671	1 063	3 085
Andre inntekter og kostnader:			
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>			
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta	173	12	256
Revaluering ved omklassifisering eiendommer	12	–	86
Skatt på utvidet resultat	-3	–	-19
Totalresultat	1 853	1 075	3 408
Resultat tilordnet:			
Aksjonærer	1 397	826	2 384
Ikke-kontrollerende eierinteresser	274	237	701
Totalresultat tilordnet:			
Aksjonærer	1 545	847	2 691
Ikke-kontrollerende eierinteresser	308	228	717

THON GRUPPEN AS, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i millioner kroner	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
EIENDELER			
Investerings eiendommer	96 316	91 181	94 064
Eierbenyttede eiendommer	16 355	15 688	16 043
Rett til bruk eiendeler	233	242	250
Varige driftsmidler	1 427	1 410	1 395
Andeler i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper	2 735	2 371	2 291
Finansielle anleggsmidler	1 402	1 300	1 640
Sum anleggsmidler	118 468	112 192	115 683
Varer	1 479	1 075	1 230
Kundefordringer og andre fordringer	2 764	2 716	2 587
Bankinnskudd	1 160	1 285	1 305
Sum omløpsmidler	5 403	5 076	5 122
Sum eiendeler	123 871	117 267	120 805
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	410	410	410
Annen Innskutt egenkapital	86	86	86
Annen egenkapital	59 745	56 476	58 352
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital	8 940	8 346	8 841
Sum egenkapital	69 182	65 317	67 690
Utsatt skatt	14 471	13 678	14 167
Leieforpliktelse	446	436	448
Langsiktig rentebærende gjeld	28 751	27 957	28 477
Annen langsiktig gjeld	335	297	321
Sum langsiktig gjeld	44 002	42 368	43 413
Betalbar skatt	161	172	331
Kortsiktig rentebærende gjeld	6 519	5 556	5 141
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	4 007	3 854	4 230
Sum kortsiktig gjeld	10 687	9 582	9 702
Sum gjeld	54 689	51 950	53 115
Sum egenkapital og gjeld	123 871	117 267	120 805

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 31.12.23	410	86	909	54 737	94	56 235	8 265	64 500
Resultat				826		826	237	1 063
Andre inntekter og kostnader			21		–	21	-9	12
Aksjeutbytte				-100		-100	-178	-278
Andre endringer				-11		-11	31	20
Egenkapital 30.06.24	410	86	929	55 452	94	56 971	8 346	65 317
Resultat				1 558		1 558	464	2 022
Andre inntekter og kostnader			219		67	286	25	312
Aksjeutbytte				–		–	–	–
Andre endringer				33		33	6	39
Egenkapital 31.12.24	410	86	1 149	57 043	161	58 848	8 841	67 690
Resultat				1 397		1 397	274	1 671
Andre inntekter og kostnader			139		9	148	34	182
Aksjeutbytte				-150		-150	-209	-359
Andre endringer				-2		-2	-1	-2
Egenkapital 30.06.25	410	86	1 287	58 288	170	60 241	8 940	69 182

THON GRUPPEN AS, KONSERNREGNSKAP

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i millioner kroner	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Resultat før skatt	2 135	1 304	3 903
Verdiendring investeringseiendom	-677	868	359
Verdiendring finansielle instrumenter	282	-475	-635
Verdiendring aksjeinvesteringer	-17	-12	-27
Kostnadsførte renter	991	1 047	2 041
Betalte renter	-957	-995	-1 919
Betalte skatter	-350	-459	-558
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	-19	8	-134
Ordinære avskrivninger/nedskrivninger	405	403	538
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter	-769	-2 554	-1 892
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	1 024	-863	1 676
Utbetalinger ved kjøp av inv.eiendom og varige driftsmidler	-1 744	-830	-2 365
Kjøp av datterselskaper og felleskontrollerte virksomheter	-615	-791	-1 652
Utbetalinger fra andre investeringer	–	475	445
Innbetaling fra andre investeringer	-44	–	–
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-2 403	-1 147	-3 572
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	17 153	18 470	29 882
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-15 691	-16 237	-27 730
Avdrag leieforpliktelser	-25	-23	-49
Utbetaling av utbytte	-209	-278	-278
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1 228	1 932	1 825
Valutakurseffekter bankbeholdning	6	–	14
Netto endringer i bankinnskudd	-145	-78	-57
Bankinnskudd ved periodens start	1 305	1 363	1 363
Bankinnskudd ved periodens slutt	1 160	1 285	1 305
Utrukne kommitterte lånefasiliteter	11 094	11 260	9 685

THON GRUPPEN AS

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

thon.no