



THON

2026

Halvårsrapport THON HOLDING

Foto: Carl Phillip Olsson

HOVEDPUNKTER I FØRSTE HALVÅR:

- Samlede driftsinntekter utgjorde 5 306 millioner kroner (4 761)
- Resultat før skattekostnad beløp seg til 1 234 millioner kroner (1 298)
- Verdiendring/avskrivning eiendommer og finansielle instrumenter utgjorde 191 millioner kroner (353)
- Resultat før skattekostnad, verdiendring/avskrivning og valuta utgjorde 740 millioner kroner (985)
- Konsernets egenkapital beløp seg til 40 958 millioner kroner (36 471), og egenkapitalandelen var 56 % (58 %)
- Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen var 3 850 millioner kroner (3 530) og ledigheten var 4,1 % (3,5 %)
- Thon Hotels hadde 14 210 rom (14 061) fordelt på 95 (96) hoteller i Norge og utlandet
- Konsernets likviditetsreserve var 3 546 millioner kroner (4 973)
- I forbindelse med en omstrukturering av eiendomsvirksomheten i Thon Gruppen planlegges Thon Holding-konsernets eiendomsportefølje i all vesentlighet solgt til søsterselskapet Olav Thon Eiendom i 2. halvår 2026.

NØKKELTALL

Beløp i millioner kroner	Fotnote	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Driftsinntekter		5 306	4 761	10 338
Verdiendring/avskrivning eiendommer og finansielle instrumenter	1	191	353	683
Resultat før skattekostnad	2	1 234	1 298	2 415
Resultat før skattekostnad, verdiendring/avskrivning og valuta	3	740	985	1 824
Egenkapital		40 958	36 471	40 487
Egenkapitalandel		56 %	58 %	61 %
Netto kontantstrøm fra drift	4	1 322	1 106	2 095
Likviditetsreserver	5	3 546	4 973	11 725
Avdrag neste 12 mnd.		2 790	4 483	3 359
Rentebærende gjeld	6	20 849	16 036	15 765
Rente per balansedag		4,19 %	3,85 %	3,60 %
Belåningsgrad	7	32 %	26 %	23 %
Netto investeringer	8	1 137	1 951	2 752
Markedsverdi eiendommer	9	62 409	58 109	62 111
Annualisert leieinntektsnivå	10	3 850	3 530	3 815
Avkastningskrav (yield)		5,8 %	5,7 %	5,6 %
Omsetning eide kjøpesentre		10 537	10 032	22 439
RevPAR (Inntekt per tilgjengelig rom) (kroner)	11	789	796	820

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

2) Inkludert skattekostnad i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap.

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

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

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

6) Usikret del av rentebærende gjeld hhv. mnok 800 (30.06.2026) og 4 338 (30.06.2025).

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

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

9) Inkluderer markedsverdi av Investeringseiendommer og Eierbenyttede eiendommer. I tillegg eier konsernet gjennom felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap eiendommer med markedsverdi (konsernets andel) hhv. mnok 1 535 (30.06.2026) og 1 492 (30.06.2025).

10) Markedsleie utleide og ledige lokaler.

11) Thon Hotels.

STYRETS BERETNING 1. halvår 2026

RESULTAT- OG BALANSESAMMENDRAG

Finansiell stilling / Balanse per 30.06.26

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 72 525 millioner kroner (62 524) hvorav eiendomsporteføljen beløp seg til 57 147 millioner kroner (52 924).

Eiendomsporteføljen består av investeringseiendommer med en virkelig verdi på 41 794 millioner kroner (38 201), og eierbenyttede eiendommer med bokført verdi på 15 353 millioner kroner (14 724).

For ytterligere beskrivelse av investeringseiendommer og eierbenyttede eiendommer henvises det til senere avsnitt i halvårsberetningen og til note 6 og 8 i årsrapporten.

Egenkapitalen var 40 958 millioner kroner (36 471), og egenkapitalandelen var 56 % (58 %).

I forbindelse med tilbakekjøp av utestående aksjer i Olav Thon Eiendom AS i 1. halvår 2026, ble Thon Gruppen AS' aksjekjøp finansiert ved lån fra Thon Holding AS. Per 30.06.26 hadde Thon Holding-konsernet en fordring på morselskapet Thon Gruppen AS på 8 389 millioner kroner.

Konsernets rentebærende gjeld var 20 849 millioner kroner (16 036), og belåningsgraden 32 % (26 %).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 1 356 millioner kroner (954). Egenkapitalen øker i hovedsak som følge av konsernet i 1. halvår overtok en 50 % eierandel i et boligprosjekt på Fornebu etter godkjent reguleringsplan.

Resultatsammendrag for 1. halvår

Resultat før skattekostnad ble 1 234 millioner kroner (1 298).

Verdiendring/avskrivning eiendommer og finansielle instrumenter (inkludert FKV/TS) utgjorde totalt 191 millioner kroner (353)¹.

Resultat før skattekostnad, verdiendring/avskrivning og valuta¹ utgjorde 740 millioner kroner (985).



Driftsinntekter

Konsernets samlede driftsinntekter i 1. halvår 2026 utgjorde 5 306 millioner kroner (4 761), og fordeler seg på følgende inntekter fra konsernets virksomhetsområder:

MNOK	2026	2025
Leieinntekter i Thon Eiendom	1 320	1 172
Boligsalg i Thon Eiendom	262	15
Losjiinntekter i Thon Hotels	1 596	1 568
Varesalg i Thon Hotels/ serveringssteder	584	524
Varesalg øvrige virksomheter/ industrivirksomhet	845	835
Forvaltningshonorarer	182	176
Andre driftsinntekter	518	471
Sum	5 306	4 761

Driftskostnader

Totale driftskostnader i 1. halvår beløp seg til 4 557 millioner kroner (3 815), og kan splittes opp på følgende måte:

MNOK	2026	2025
Personalkostnader	1 163	1 113
Vedlikeholdskostnader	417	325
Varekostnader	663	620
Kostnader ved boligsalg i Thon Eiendom	223	6
Ordinære av- og nedskrivninger	515	430
Energikostnader	124	96
Andre driftskostnader	1 452	1 225
Sum	4 557	3 815

¹ Se side 3 for definisjon

Forvaltningsresultat

Konsernets forvaltningsresultat, som viser konsernets driftsresultat før verdiendringer av eiendomsporteføljen og finansielle instrumenter, beløp seg til 749 millioner kroner (946).

Verdiendringer av investeringseiendommer

Verdien på konsernets investeringseiendommer økte med 375 millioner kroner (200) i 1. halvår.

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

Avkastningskravet som benyttes i verdivurderingen av eiendomsporteføljen var på 5,8 %.

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

Avskrivning av eierbenyttede eiendommer

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

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

I 1. halvår 2026 utgjorde avskrivning av eierbenyttede eiendommer 203 millioner kroner (205).

Per 30.06.2026 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 17 millioner kroner (1).

Finansinntekter og kostnader

Konsernets netto finansposter utgjorde 94 millioner kroner (151), hvorav verdiendringer på finansielle instrumenter utgjorde 36 millioner kroner (421).

Netto rentekostnader utgjorde 240 millioner kroner (269), hvorav rentekostnader for leieforpliktelser var 10 millioner kroner (17).

Konsernets gjennomsnittrente i 1. halvår 2026 var lavere enn i samme periode i 2025, og bidro til reduserte rentekostnader.

Netto valutagevinst utgjorde 308 millioner kroner (-40), og konsernet mottok utbytte på 1 million kroner (70).

Verdiendringer av finansielle instrumenter

Konsernets portefølje av finansielle instrumenter består av:

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

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

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

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

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

Verdien på konsernets finansielle instrumenter og børsnoterte aksjer økte samlet sett med 36 millioner kroner (421).

Verdiendringene på de ulike finansielle instrumentene var som følger:

Verdiendring finansielle instrumenter (MNOK)	2026	2025
Renteswaper	14	-104
Rente- og valutawaper	0	-6
Valutaterminkontrakter	6	-4
Børsnoterte aksjer	16	535
Sum	36	421

Kontantstrøm og likviditet

I 1. halvår 2026 var netto kontantstrøm fra konsernets drift 1 322 millioner kroner (1 106).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde 943 millioner kroner (973).

Kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -6 797 millioner kroner (-2 337), mens finansieringsaktivitetene økte likviditeten med 5 439 millioner kroner (1 196).

Valutakurseffekten på bankbeholdningen var -13 millioner kroner (4), og i 1. halvår 2026 var dermed netto endringer i bankinnskudd -429 millioner kroner (-166).

Ved halvårsskiftet var konsernets likviditetsreserve 3 546 millioner kroner (4 973).

Likviditetsreserven besto av kortsiktige plasseringer på 960 millioner kroner (1 195) og ubenyttede lang-siktige kredittrammer på 2 586 millioner kroner (3 777).



VIRKSOMHETSOMRÅDER

Eiendomsområdet

Samlede driftsinntekter i eiendomsområdet i 1. halvår 2026 var 2 388 millioner kroner (1 998) (inkl. intern-leie).

Økningen fra i fjor forklares både av økte boligsalgs-inntekter og leievekst.

Boligsalgsinntekter varierer i tråd med ferdigstillelse av boliger for salg, og i 1. halvår 2026 økte boligsalgs-inntekter til 262 millioner kroner (15).

Konsernets eksterne leieinntekter økte til 1 320 millioner kroner (1 172).

Eiendomsporteføljen per 30.06.26

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

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

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

Investerings eiendommer per 30.06.26

Verdien av konsernets investerings eiendommer var ved halvårsskiftet vurdert til 41 794 millioner kroner (38 201), basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,8 % (5,7 %).

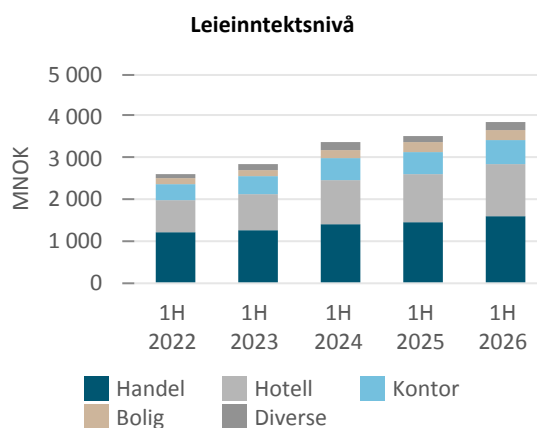
Eierbenyttede eiendommer

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

Ved halvårsskiftet var balanseført verdi av konsernets eierbenyttede eiendommer 15 353 millioner kroner (14 724).

Eiendomsporteføljens leieinntektsnivå per 30.06.26

Årlig leieinntektsnivå, som viser eiendomsporteføljens forventede markedsleie for utleide og ledige arealer, økte i 1. halvår 2026 med 35 millioner kroner til 3 850 millioner kroner (3 815).



Eiendomsporteføljen er fordelt på følgende segmenter:

- 41 % Handel
- 32 % Hotell
- 15 % Kontor
- 7 % Bolig
- 5 % Diverse

Leieinntektene kommer fra følgende geografiske områder:

- 65 % Oslo-regionen
- 6 % Øvrig storby
- 8 % Øvrige byer i Norge
- 20 % Utland

Ved halvårsskiftet var ledigheten i eiendomsporteføljen 4,1 % (3,5 %).

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

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

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

Konsernets andel av leieinntektsnivået i disse selskapene var ved halvårsskiftet 50 millioner kroner (50), og verdien av eiendomsporteføljen er vurdert til 1 535 millioner kroner (1 492).

Kjøpesenter

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

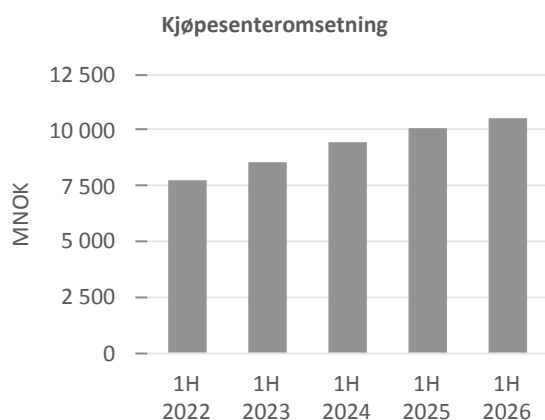
De norske sentrene er lokalisert i Oslo-området, mens de svenske sentrene er i hovedsak lokalisert nær grensen til Norge.

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

I 1. halvår hadde kjøpesentrene en samlet butikkomsetning på 10 537 millioner norske kroner (10 032).

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

Millioner	1H 2026	1H 2025	Endring
Norge (NOK)	4 401	4 027	9,3 %
Sverige (SEK)	5 926	5 710	3,8 %



HOTELL

Det norske hotellmarkedet i 1. halvår 2026²

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

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

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

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

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

Hotell- og restaurantområdet

Driftsinntektene i hotellområdet (inkl. internsalg) var 2 851 millioner kroner (2 724), inkludert 179 millioner kroner (135) i driftsinntekter fra 18 frittstående serveringssteder.

Thon Hotels

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

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

Hotellporteføljen består i stor grad 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 2 243 rom fordelt på 14 hoteller, hvorav 3 driftes av eksterne franchisetakere og partnerhoteller.

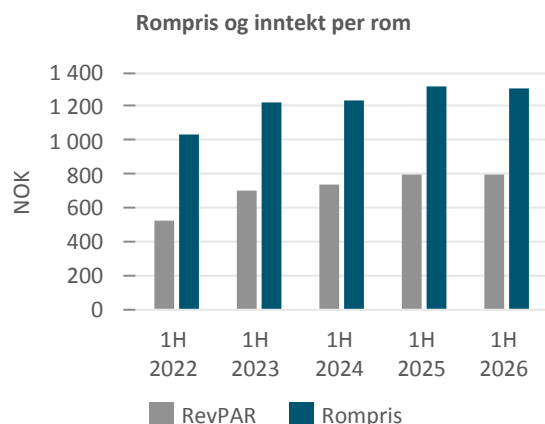
Utenfor Norge fordeler hotellene seg som følger:

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

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

² Kilde: Statistisk Sentralbyrå

	Gjennomsn. Rompris	Beleggsprosent	RevPAR
TH Norge (NOK)	1 271	61 %	770 (769)
TH Brussel (EURO)	135	59 %	79 (84)
TH Sverige (SEK) ³	2 265	69 %	1 557 (0)
Total TH (NOK)	1 306	60 %	789 (796)



Hotellvirksomheten i Norge var rammet av streik i 6 uker i 2. kvartal.

I Belgia påvirkes hotellvirksomhet i større grad av den geopolitiske situasjon i verden, og markedet har utviklet svakt.

I april åpnet Thon Hotels første egneide hotell i Stockholm.

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

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

Øvrige virksomhetsområder

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

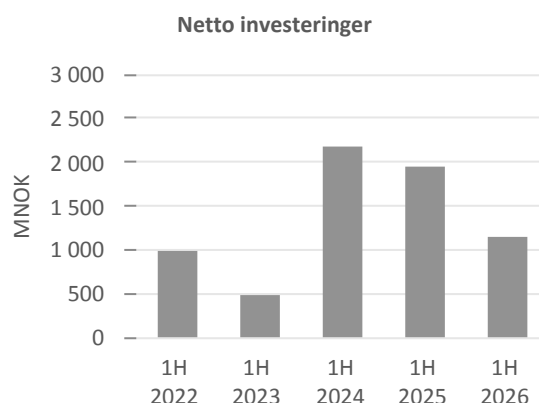
I 1. halvår 2026 var de samlede driftsinntektene 656 millioner kroner (664).

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

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

INVESTERINGER

Konsernets netto investeringer i 1. halvår 2026 var 1 137 millioner kroner (1 951), og omfatter eiendoms-kjøp, investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring og rehabilitering av eksisterende eiendomsportefølje.



Større eiendomsprosjekter Ferdigstilt

Thon Hotel Vasa, Stockholm

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

Under oppføring

Skårerløkka, Lørenskog

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

Bolig- og næringseiendom på Triaden, Lørenskog

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

Brugata 3, Oslo

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

Thon Hotel Oslo Airport, Oslo

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

Strandgata 19, Oslo

Konsernet overtok i 2025 en 50 % eierandel i utviklingseiendommen Strandgata 19, sentralt i Oslo ved Oslo Sentralstasjon. På eiendommen oppføres det

³ Thon Hotel Vasa i Sverige ble åpnet i april 2026

en ny kontor- og handelseiendom på 17 000 kvadratmeter. Prosjektet planlegges ferdigstilt i 2029.

Teatergatakvartalet, Oslo

I Oslo sentrum ved det nye regjeringskvartalet, er det igangsatt rehabilitering og ombygging av eksisterende bebyggelse og oppføring av et nybygg.

Teatergatakvartalet vil ha et samlet areal på ca. 16 100 kvadratmeter, fordelt på ca. 10 000 kontor- og handelsareal og ca. 6 200 kvadratmeter bolig for utleie. Prosjektet planlegges ferdigstilt i 2028 og 2029.

Fornyelse og oppgradering av hotellporteføljen

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

Under planlegging

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

FINANSIERING

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

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

Ved halvårsskiftet var samlede kredittrammer på 23 435 millioner kroner (19 813), hvorav ubenyttet del utgjorde 2 586 millioner kroner (3 777).

Rentebærende gjeld var dermed 20 849 millioner kroner (16 036).

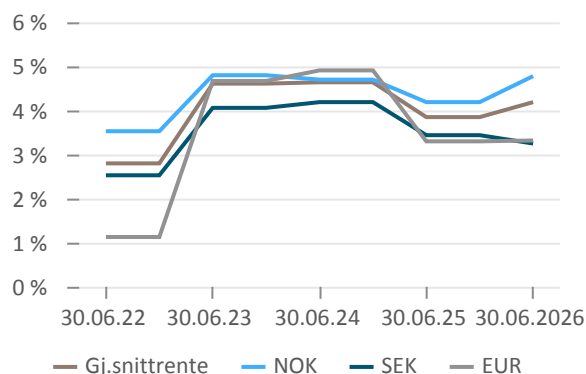
Ved halvårsskiftet var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 1 500 millioner kroner (1 700).

Ved halvårsskiftet hadde gjelden en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,2 år (1,5), og 13 % (28 %) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

Ved halvårsskiftet var konsernets gjennomsnittrente 4,19 % (3,85 %).

Konsernet hadde ved halvårsskiftet en fastrenteandel på 35 % (52 %), med en gjennomsnittlig rentebinding på 1,4 år (2,2).

Renteutvikling Thon Holding



Rentebærende gjeld er fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Andel av gjeld 30.06.26	Rente 30.06.26	Rente 30.06.25
NOK	61 %	4,78 %	4,19 %
SEK	27 %	3,25 %	3,44 %
Euro	12 %	3,32 %	3,30 %

FREMTIDSUTSIKTER

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

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

I 2025 kuttet Norges Bank styringsrenten ned fra 4,50 % til 4,00 %, men økte den tilbake til 4,25 % i mai 2026. Norges Bank signaliserer at renten etter all sannsynlighet blir satt videre opp i 2. halvår 2026.

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

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

Oslo, 26. august 2026
Styret i Thon Holding AS

ERKLÆRING FRA STYRET OG DAGLIG LEDER

Vi bekrefter at konsernets regnskap for 1. halvår 2026 etter beste overbevisning er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernet og selskapets eiendeler, gjeld, finansiell stilling og resultat som helhet.

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

Oslo, 26. august 2026

Styret i Thon Holding AS



Kjetil Nilsen
Styreleder/Adm. direktør



Arne B. Sperre
Styremedlem



Annette Hofgaard
Styremedlem

THON HOLDING AS, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i millioner kroner	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Leieinntekter	1 320	1 172	2 402
Losjiinntekter	1 596	1 568	3 274
Varesalg	1 691	1 374	3 358
Andre driftsinntekter	700	647	1 304
Sum driftsinntekter	5 306	4 761	10 338
Varekostnad	-887	-626	-1 783
Lønnskostnad	-1 163	-1 113	-2 327
Avskrivninger og nedskrivninger	-515	-430	-794
Andre driftskostnader	-1 992	-1 646	-3 529
Sum driftskostnader	-4 557	-3 815	-8 433
Forvaltningsresultat	749	946	1 906
Verdiendring investeringseiendommer	375	200	282
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	17	1	-22
Driftsresultat	1 140	1 147	2 166
Finansinntekter	578	167	262
Finanskostnader	-520	-437	-867
Verdiendring finansielle instrumenter	36	421	854
Netto finansposter	94	151	249
Resultat før skattekostnad	1 234	1 298	2 415
Endring utsatt skatt	-257	-104	-839
Betalbar skatt	-39	-58	-121
Skattekostnad	-296	-162	-960
Resultat	939	1 136	1 455
Andre inntekter og kostnader:			
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>			
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta	-424	114	228
Revaluering ved omklassifisering eiendommer	11	12	12
Skatt på utvidet resultat	-2	-3	-3
Totalresultat	522	1 259	1 692
Resultat tilordnet:			
Aksjonærer	861	1 134	1 399
Ikke-kontrollerende eierinteresser	78	2	56
Totalresultat tilordnet:			
Aksjonærer	496	1 237	1 593
Ikke-kontrollerende eierinteresser	27	22	99

THON HOLDING AS, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i millioner kroner	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
EIENDELER			
Investerings eiendommer	41 794	38 201	41 378
Eierbenyttede eiendommer	15 353	14 724	15 418
Rett til bruk eiendeler	327	541	350
Varige driftsmidler	1 407	1 397	1 550
Andeler i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper	1 356	954	965
Finansielle anleggsmidler	190	2 673	3 072
Sum anleggsmidler	60 428	58 489	62 733
Varer	798	1 371	876
Kundefordringer og andre fordringer	1 826	1 477	1 675
Finansielle omløpsmidler	8 513	129	69
Bankinnskudd	960	1 057	1 389
Sum omløpsmidler	12 097	4 034	4 009
Sum eiendeler	72 525	62 524	66 741
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	300	300	300
Annen Innskutt egenkapital	3 482	1	3 482
Annen egenkapital	36 386	35 458	35 915
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital	790	712	790
Sum egenkapital	40 958	36 471	40 487
Utsatt skatt	7 747	6 752	7 521
Leieforpliktelse	269	495	297
Langsiktig rentebærende gjeld	18 097	11 552	12 406
Annen langsiktig gjeld	92	199	90
Sum langsiktig gjeld	26 204	18 998	20 314
Betalbar skatt	13	42	84
Kortsiktig rentebærende gjeld	2 752	4 483	3 359
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	1 911	1 810	1 835
Mottatt, ikke opptjent leieinntekt	687	720	663
Sum kortsiktig gjeld	5 363	7 055	5 940
Sum gjeld	31 567	26 053	26 254
Sum egenkapital og gjeld	72 525	62 524	66 741

THON HOLDING AS, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV ENDRINGER I EGENKAPITAL

Beløp i millioner kroner	Aksje- kapital	Annen innskutt egenkapital	Omregnings- differanser	Opptjent egenkapital	Revaluerings- reserve	Majoritets- aksjonærenes andel av egenkapital	Ikke- kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.24	300	1	998	33 122	106	34 527	709	35 236
Resultat				1 134		1 134	2	1 136
Andre inntekter og kostnader			94		9	103	20	123
Aksjeutbytte				–		–	-20	-20
Andre endringer				-5		-5	1	-4
Egenkapital 30.06.25	300	1	1 092	34 251	115	35 759	712	36 471
Resultat				265		265	54	319
Andre inntekter og kostnader			91		–	91	23	114
Aksjeutbytte				–		–	-1	-1
Ikke registrert kapitalforhøyelse		3 481				3 481		3 481
Andre endringer				101		101	1	103
Egenkapital 31.12.25	300	3 482	1 183	34 617	115	39 697	790	40 487
Resultat				861		861	78	939
Andre inntekter og kostnader			-373		8	-365	-52	-416
Aksjeutbytte				–		–	-10	-10
Andre endringer				-25		-25	-17	-41
Egenkapital 30.06.26	300	3 482	810	35 453	123	40 168	790	40 958

THON HOLDING AS, KONSERNREGNSKAP

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i millioner kroner	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Resultat før skattekostnad	1 234	1 298	2 415
Verdiendring investeringseiendom	-375	-200	-282
Verdiendring finansielle instrumenter	-20	114	29
Verdiendring aksjeinvesteringer	-16	-535	-883
Kostnadsførte renter	509	366	730
Betalte renter	-464	-343	-709
Betalte skatter	-110	-80	-154
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	-17	-1	22
Ordinære avskrivninger/nedskrivninger	515	430	794
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter	-314	-76	920
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	943	973	2 882
Innbetalinger ved salg av inv.eiendom og varige driftsmidler	–	–	108
Utbetalinger ved kjøp av inv.eiendom og varige driftsmidler	-846	-1 155	-2 285
Kjøp av datterselskaper og felleskontrollert virksomhet	-321	-615	-801
Utbetaling fra andre investeringer	-5 631	-568	-909
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-6 797	-2 337	-3 887
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	17 102	5 333	12 585
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-11 602	-4 057	-11 279
Avdrag leieforpliktelser	-51	-60	-121
Utbetaling av utbytte	-10	-21	-21
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	5 439	1 196	1 165
Valutakurseffekter bankbeholdning	-13	4	7
Netto endringer i bankinnskudd	-429	-166	166
Bankbeholdning ved periodens start	1 389	1 222	1 222
Bankbeholdning ved periodens slutt	960	1 057	1 389
Ubenyttet del av kassekreditt og andre trekkfasiliteter	2 586	3 777	10 188

THON HOLDING AS

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

thon.no