



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	938 050 287
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	THON HOLDING AS
Forretningsadresse:	Stenersgata 2 0184 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Anita Ihle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 20.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	1 482 000	1 614 000
Varesalg	1	3 897 000	5 620 000
Andre driftsinntekter	1	734 735 000	628 966 000
Sum inntekter		740 114 000	636 200 000
Kostnader			
Varekostnad		4 469 000	4 772 000
Lønnskostnad	2	417 335 000	347 228 000
Ordinære avskrivninger	3	25 881 000	23 280 000
Andre driftskostnader	2,4	363 671 000	312 115 000
Sum kostnader		811 356 000	687 395 000
Driftsresultat		-71 242 000	-51 195 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter	5	1 386 461 000	1 572 785 000
Verdiendring finansielle instrumenter	6,7	70 962 000	
Sum finansinntekter		1 457 423 000	1 572 785 000
Verdiendring finansielle instrumenter	6,7		22 986 000
Finanskostnader	5	1 318 506 000	1 422 777 000
Sum finanskostnader		1 318 506 000	1 445 763 000
Netto finans		138 917 000	127 022 000
Resultat før skattekostnad		67 675 000	75 827 000
Skattekostnad	8	14 016 000	19 184 000
Årsresultat		53 659 000	56 643 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Immaterielle eiendeler	3	40 248 000	38 310 000
Utsatt skattefordel	8	6 832 000	20 797 000
Sum immaterielle eiendeler		47 080 000	59 107 000
Varige driftsmidler			
Varige driftsmidler	3	27 064 000	22 074 000
Sum varige driftsmidler		27 064 000	22 074 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	4 697 427 000	4 672 427 000
Finansielle anleggsmidler	9,10	44 204 000	119 045 000
Sum finansielle anleggsmidler		4 741 631 000	4 791 472 000
Sum anleggsmidler		4 815 775 000	4 872 653 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	11,12	282 000	84 000
Sum varer		282 000	84 000
Fordringer			
Fordringer	11,12	7 851 111 000	7 224 920 000
Sum fordringer		7 851 111 000	7 224 920 000
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	13	11 245 000	8 433 000
Sum investeringer		11 245 000	8 433 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	14	716 773 000	634 280 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		716 773 000	634 280 000
Sum omløpsmidler		8 579 411 000	7 867 717 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EIENDELER		13 395 186 000	12 740 370 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	15,16	300 125 000	300 125 000
Annen innskutt egenkapital	16	850 000	850 000
Sum innskutt egenkapital		300 975 000	300 975 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	16	3 663 046 000	3 604 655 000
Sum opptjent egenkapital		3 663 046 000	3 604 655 000
Sum egenkapital		3 964 021 000	3 905 630 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	17	7 053 000	2 951 000
Sum avsetninger for forpliktelser		7 053 000	2 951 000
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld	7,18,1 9	7 732 100 000	6 259 707 000
Sum annen langsiktig gjeld		7 732 100 000	6 259 707 000
Sum langsiktig gjeld		7 739 153 000	6 262 658 000
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	8	4 874 000	24 888 000
Kortsiktig gjeld	12,20	1 687 138 000	2 547 195 000
Sum kortsiktig gjeld		1 692 012 000	2 572 083 000
Sum gjeld		9 431 165 000	8 834 741 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 395 186 000	12 740 371 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	28	2 245 000 000	2 012 000 000
Losjiinntekter	6	3 108 000 000	2 979 000 000
Varesalg	6,7	2 653 000 000	2 975 000 000
Andre driftsinntekter	6	1 401 000 000	1 186 000 000
Verdiendring investeringseiendommer	13	-675 000 000	-3 522 000 000
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2,3,4	-3 000 000	-94 000 000
Sum inntekter		8 729 000 000	5 536 000 000
Kostnader			
Varekostnad	7	1 191 000 000	1 522 000 000
Lønnskostnad	8	2 208 000 000	2 053 000 000
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	12,28	587 000 000	856 000 000
Andre driftskostnader	8,9	3 096 000 000	2 787 000 000
Sum kostnader		7 082 000 000	7 218 000 000
Driftsresultat		1 647 000 000	-1 682 000 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter	10	276 000 000	259 000 000
Verdiendring finansielle instrumenter	11	564 000 000	66 000 000
Sum finansinntekter		840 000 000	325 000 000
Finanskostnader	10	1 113 000 000	907 000 000
Sum finanskostnader		1 113 000 000	907 000 000
Netto finans		-273 000 000	-582 000 000
Resultat før skattekostnad		1 374 000 000	-2 264 000 000
Endring utsatt skatt	25	77 000 000	-644 000 000
Betalbar skatt	25	110 000 000	168 000 000
Årsresultat		1 187 000 000	-1 788 000 000
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		227 000 000	368 000 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak		227 000 000	368 000 000
Totalresultat		1 414 000 000	-1 420 000 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendommer	13	37 091 000 000	33 803 000 000
Eierbenyttede eiendommer	12	14 429 000 000	13 987 000 000
Rett til bruk eiendeler	28	590 000 000	636 000 000
Varige driftsmidler	12	1 379 000 000	1 377 000 000
Sum varige driftsmidler		53 489 000 000	49 803 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Andeler i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper	2,3,4	521 000 000	1 168 000 000
Finansielle anleggsmidler	14,21	2 361 000 000	1 702 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 882 000 000	2 870 000 000
Sum anleggsmidler		56 371 000 000	52 673 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	15	1 196 000 000	797 000 000
Sum varer		1 196 000 000	797 000 000
Fordringer			
Kundefordringer og andre fordringer	16,21	1 349 000 000	1 315 000 000
Sum fordringer		1 349 000 000	1 315 000 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	17,21	1 222 000 000	1 137 000 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 222 000 000	1 137 000 000
Sum omløpsmidler		3 767 000 000	3 249 000 000
SUM EIENDELER		60 138 000 000	55 922 000 000



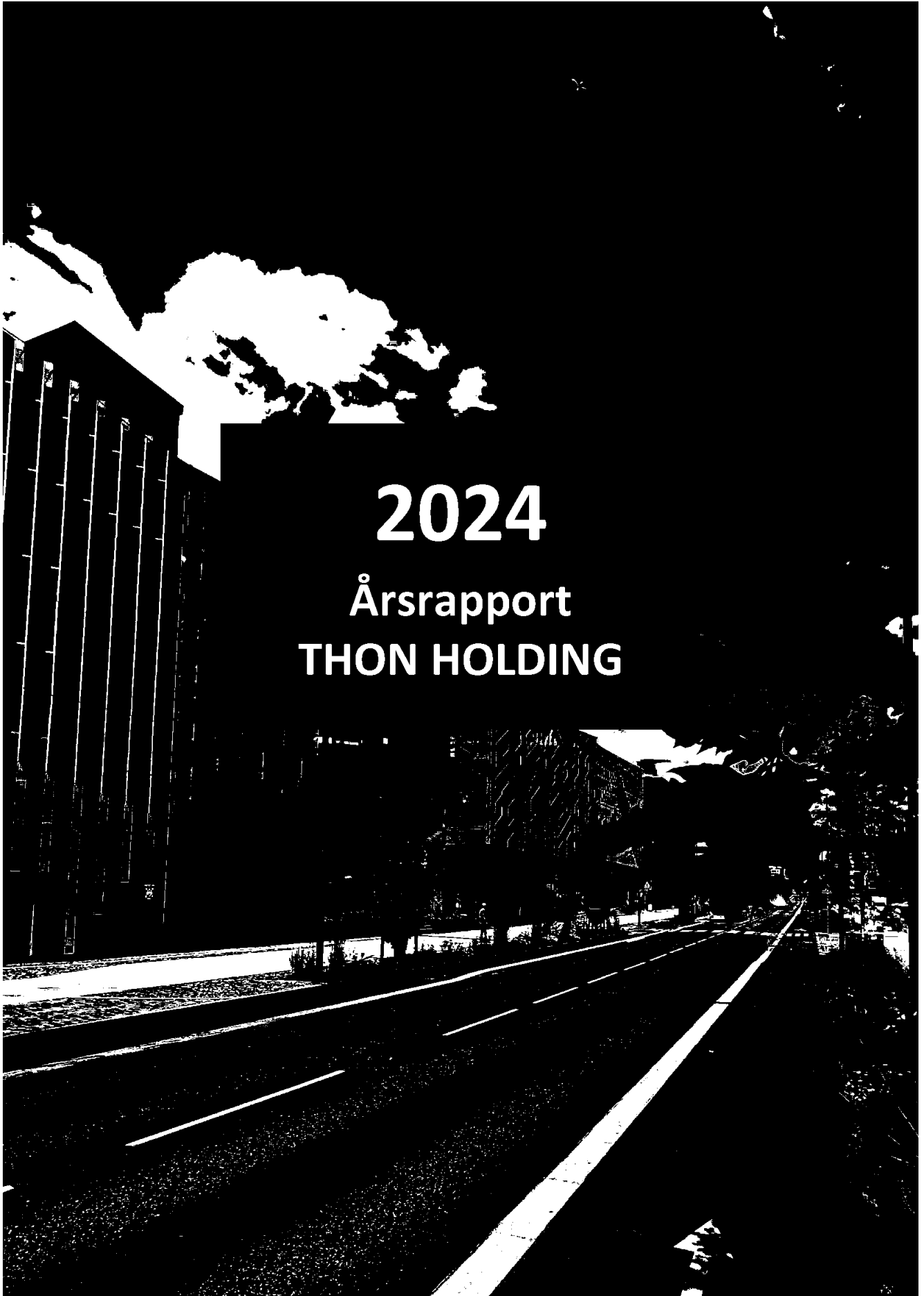
Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	26	300 000 000	300 000 000
Annen innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		301 000 000	301 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		34 227 000 000	32 950 000 000
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		709 000 000	562 000 000
Sum opptjent egenkapital		34 936 000 000	33 512 000 000
Sum egenkapital	20	35 237 000 000	33 813 000 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	25	6 631 000 000	6 440 000 000
Leieforpliktelse	28	544 000 000	598 000 000
Sum avsetninger for forpliktelser		7 175 000 000	7 038 000 000
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig rentebærende gjeld	21,22, 24	10 541 000 000	6 295 000 000
Annen langsiktig gjeld	19,21, 22,24	192 000 000	183 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		10 733 000 000	6 478 000 000
Sum langsiktig gjeld		17 908 000 000	13 516 000 000
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	25	64 000 000	123 000 000
Kortsiktig rentebærende gjeld	21,22, 24	4 126 000 000	5 959 000 000
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	19,21, 22,24	2 803 000 000	2 511 000 000
Sum kortsiktig gjeld		6 993 000 000	8 593 000 000
Sum gjeld		24 901 000 000	22 109 000 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 138 000 000	55 922 000 000





INNHOOLD

<u>3</u>	Minneord Olav Thon
<u>5</u>	Hovedpunkter 2024
<u>6</u>	Nøkkeltall
<u>7</u>	Styrets beretning 2024
<u>17</u>	Erklæring i henhold til verdipapirhandelloven
<u>18</u>	Årsregnskap konsern
<u>22</u>	Noter konsern
<u>54</u>	Årsregnskap morselskap
<u>57</u>	Noter morselskap
<u>70</u>	Revisors beretning

Olav Thon 1923 - 2024



Olav Thon gikk bort i 2024, 101 år gammel.

Han 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 eiendoms konsern, Olav 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 Olav 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 Olav 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 et betydelig fotavtrykk. 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.



Thon Holding Konsern

EIENDOM	HOTELL OG RESTAURANT	ANNEN VIRKSOMHET
Handel	Thon Hotels	Industri
Hotell og restaurant	Restauranter	Parkering
Kontor og næring		Lotteri og spill
Bolig		Grossist

HOVEDPUNKTER I 2024:

- Samlede driftsinntekter utgjorde 9 407 millioner kroner (9 152)
- Resultat før skattekostnad beløp seg til 1 374 millioner kroner (-2 265)
- Verdiendring/avskrivning eiendommer og finansielle instrumenter utgjorde -351 millioner kroner (-4 129)
- Resultat før skattekostnad, verdiendring/avskrivning og valuta utgjorde 2 003 millioner kroner (2 109)
- Konsernets egenkapital beløp seg til 35 236 millioner kroner (33 813), og egenkapitalandelen var 59 % (60 %)
- Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen var 3 500 millioner kroner (3 100) og ledigheten var 3,6 % (4,1 %)
- Thon Hotels hadde 13 799 rom (14 057) fordelt på 94 (94) hoteller i Norge og utlandet
- Konsernets likviditetsreserve var 4 551 millioner kroner (5 349)



Bilder: Kjøpesenteret Triaden, Lørenskog



NØKKELTALL

Beløp i millioner kroner	Fotnote	31.12.2024	31.12.2023
Driftsinntekter		9 407	9 152
Verdiendring/avskrivning eiendommer og finansielle instrumenter	1	-351	-4 129
Resultat før skattekostnad	2	1 374	-2 265
Resultat før skattekostnad, verdiendring/avskrivning og valuta	3	2 003	2 109
Egenkapital		35 236	33 813
Egenkapitalandel		59 %	60 %
Netto kontantstrøm fra drift	4	2 076	2 142
Likviditetsreserver	5	4 551	5 349
Avdrag neste 12 mnd.		4 127	5 960
Rentebærende gjeld	6	14 667	12 255
Rente per balansedag		4,31 %	4,87 %
Belåningsgrad	7	24 %	21 %
Netto investeringer	8	3 440	1 707
Markedsverdi eiendommer	9	56 589	52 480
Annualisert leieinntektsnivå	10	3 500	3 100
Avkastningskrav (yield)		5,6 %	5,4 %
Omsetning eide kjøpesentre		20 691	19 097
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) Fratrasket skattekostnad i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap og netto valutagevinst.

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

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

6) Usikret del av rentebærende gjeld hhv. mnok 3 449 (31.12.2024) og 3 038 (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 1022 (31.12.2024) og 2 485 (31.12.2023).

10) Markedsleie utleide og ledige lokaler.

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

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.

RESULTAT- OG BALANSESAMMENDRAG

Finansiell stilling / Balanse per 31.12.24

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 60 138 millioner kroner (55 922) hvorav konsernets eiendomsportefølje beløp seg til 51 520 millioner kroner (47 790).

Eiendomsporteføljen består av investeringseiendommer med en virkelig verdi på 37 091 millioner kroner (33 803), og eierbenyttede eiendommer med bokført verdi på 14 429 millioner kroner (13 987).

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

Egenkapitalen var 35 236 millioner kroner (33 813), og egenkapitalandelen var 59 % (60 %).

Konsernets rentebærende gjeld var 14 667 millioner kroner (12 255), og belåningsgraden 24 % (21 %).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 521 millioner kroner (1 168).

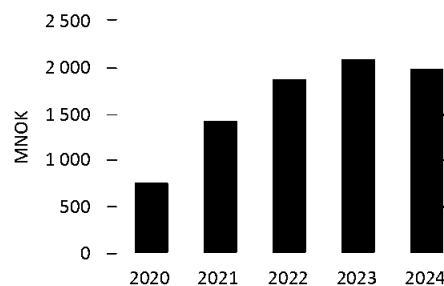
Resultatsammendrag 2024

Resultat før skattekostnad ble 1 374 millioner kroner (-2 265).

Verdiendring/avskrivning eiendommer og finansielle instrumenter (inkludert FKV/TS) utgjorde totalt -351 millioner kroner (-4 129)¹.

Resultat før skattekostnad, verdiendring/avskrivning og valuta¹ utgjorde 2 003 millioner kroner (2 109).

Resultat før skattekostnad, verdiendring/avskrivninger og valuta



Driftsinntekter

Konsernets samlede driftsinntekter i 2024 utgjorde 9 407 millioner kroner (9 152), og fordeler seg på følgende inntekter fra konsernets virksomhetsområder:

MNOK	2024	2023
Leieinntekter i Thon Eiendom	2 245	2 012
Boligsalg i Thon Eiendom	35	542
Losjiinntekter i Thon Hotels	3 108	2 979
Varesalg i Thon Hotels/ serveringssteder	1 034	987
Varesalg øvrige virksomheter/ industrivirksomhet	1 584	1 446
Forvaltningshonorarer	316	302
Andre driftsinntekter	1 085	884
Sum	9 407	9 152

Driftskostnader

Totale driftskostnader i 2024 beløp seg til 7 082 millioner kroner (7 218), og kan splittes opp på følgende måte:

MNOK	2024	2023
Personalkostnader	2 208	2 053
Vedlikeholdskostnader	536	359
Varekostnader	1 173	1 134
Kostnader ved boligsalg i Thon Eiendom	17	388
Ordinære av- og nedskrivninger	587	856
Energikostnader	163	208
Andre driftskostnader	2 397	2 219
Sum	7 082	7 218

Personalkostnadene øker både som følge av generell lønnsvekst og vekst i konsernets virksomheter.

¹ Se side [6](#) for definisjon



Forvaltningsresultat

Konsernets forvaltningsresultat, som viser konsernets driftsresultat før verdiendringer av eiendomsporteføljen og finansielle instrumenter, beløp seg til 2 325 millioner kroner (1 933).

Verdiendringer av investeringseiendommer

Verdien av konsernets investeringseiendommer ble i 2024 nedjustert med 675 millioner kroner (-3 522).

Verdinedgangen forklares i hovedsak av gjennomsnittlig avkastningskrav økte fra 5,4 % til 5,6 %.

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 kost-metode, og balanseført verdi avskrives over forventet brukstid.

I 2024 utgjorde avskrivning av eierbenyttede eiendommer 408 millioner kroner (377).

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 hotelleiendommene i etterkant av pandemien, ble tidligere års 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 -3 millioner kroner (-94).

Finansinntekter og kostnader

Konsernets netto finansposter utgjorde -273 millioner kroner (-582), hvorav verdiendringer på finansielle instrumenter utgjorde 564 millioner kroner (66).

Netto rentekostnader utgjorde 578 millioner kroner (420), hvorav rentekostnader for leiefpliktelser var 38 millioner kroner (40). I 2023 ble det inntektsført

renteinntekter på 117 millioner kroner, som var opptjent tidligere år, jfr. note 10 i årsregnskapet.

Økte netto rentekostnader i 2024 forklares i sin helhet av høyere rentebærende gjeld, men økningen er redusert som følge av nedgang i konsernets gjennomsnittrente gjennom året.

Netto valutatap utgjorde 271 millioner kroner (-270), og mottatt utbytte beløp seg til 63 millioner kroner (56).

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 steg de langsiktige markedsrentene både i Norge og Sverige.

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

Kursen på konsernets aksjer i Olav Thon Eiendoms-selskap ASA (7,9 millioner aksjer) økte med 22 % i 2024.

Verdien på konsernets finansielle instrumenter og børsnoterte aksjer økte samlet sett med 564 millioner kroner (66).

Verdiendringene på de ulike finansielle instrumentene var som følger:

Verdiendring finansielle instrumenter (MNOK)	2024	2023
Renteswaper	135	0
Rente- og valutaswaper	93	-25
Valutaterminkontrakter	-22	11
Børsnoterte aksjer (inkl. Olav Thon Eiendomsselskap ASA)	357	82
Sum	564	66

Kontantstrøm og likviditet

I 2024 var netto kontantstrøm fra konsernets drift 2 076 millioner kroner (2 142).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde 285 millioner kroner (2 217).

Kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -2 400 millioner kroner (-1 787), mens finansieringsaktivitetene økte likviditeten med 2 192 millioner kroner (-382).

Valutakurseffekten på bankbeholdningen var 8 millioner kroner (15), og i 2024 var dermed netto endringer i bankinnskudd 85 millioner kroner (63).

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 4 551 millioner kroner (5 349).

Likviditetsreserven besto av kortsiktige plasseringer på 1 345 millioner kroner (1 233) og ubenyttede lang-siktige kredittrammer på 3 207 millioner kroner (4 116).



MORSELSKAPETS REGNSKAP OG DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

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

Morselskapets driftsinntekter utgjorde 740 millioner kroner (636), og resultat før skattekostnad beløp seg til 68 millioner kroner (76).

Årsresultatet ble 54 millioner kroner (57), og styret foreslår at årsresultatet overføres til annen egenkapital.

Morselskapets eiendeler hadde ved årsskiftet en bokført verdi på 13 395 millioner kroner (12 740).

Bokført egenkapital var 3 964 millioner kroner (3 906), og egenkapitalandelen var 30 % (31 %).

VIRKSOMHETSOMRÅDER

Eiendomsområdet

Samlede driftsinntekter i eiendomsområdet i 2024 var 4 028 millioner kroner (4 044) (inkl. internsalg).

Nedgangen fra i fjor forklares av nedgang i inntekt fra boligsalg. I 2024 var boligsalgsinntekter 35 millioner kroner (542).

Konsernets eksterne leieinntekter økte til 2 245 millioner kroner (2 012).

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 er benyttet til egen virksomhet av konsernets selskaper.

For ytterligere informasjon om verdsettelse av eiendomsporteføljen henvises det til note 13 i årsrapporten.

Investerings eiendommer

Verdien av konsernets investerings eiendommer var ved årsskiftet vurdert til 37 091 millioner kroner (33 803).

Verdivurderingen var basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,6 % (5,4 %).

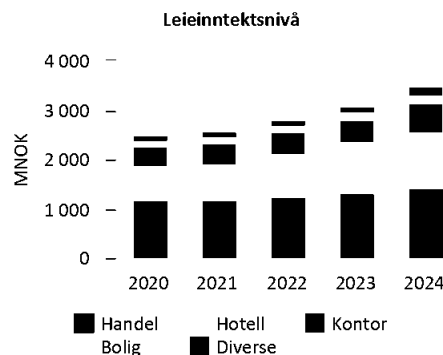
Eierbenyttede eiendommer

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 14 429 millioner kroner (13 987).

Eiendomsporteføljens leieinntektsnivå per 31.12.24

Årlig leieinntektsnivå, som viser eiendomsporteføljens forventede markedsleie for utleide og ledige arealer, økte i 2024 med 400 millioner kroner til 3 500 millioner kroner (3 100).

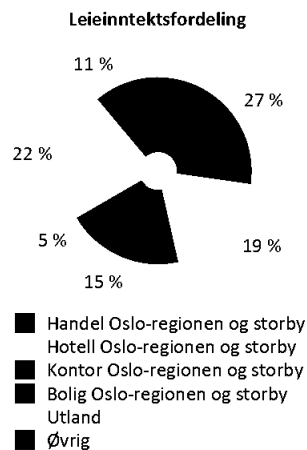


Eiendomsporteføljen er fordelt på følgende segmenter:

- 41 % Handel
- 33 % Hotell
- 16 % Kontor
- 6 % Bolig
- 5 % Diverse

Leieinntektene kommer fra følgende geografiske områder:

- 64 % Oslo-regionen
- 7 % Øvrige byer i Norge
- 22 % Utland



Ved årsskiftet var ledigheten i eiendomsporteføljen 3,6 % (4,1 %).

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

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

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

Konsernets andel av leieinntektsnivået var ved årsskiftet 50 millioner kroner (120), og verdien av eiendomsporteføljen er vurdert til 1 022 millioner kroner (2 485).

Verdien av eiendommer klassifisert som FKV/TS påvirkes i stor grad av at konsernets eierandel i Diagonale eiendommene i Oslo ble økt fra 50 % til 100 % i første halvår 2024.

Kjøpesenter

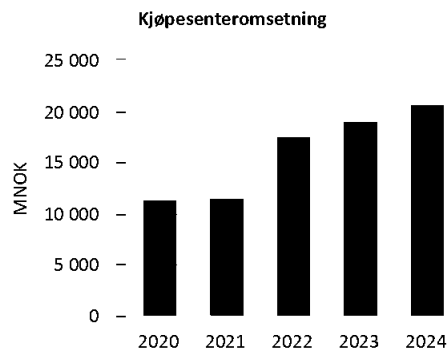
Ved årsskiftet eide konsernet 11 kjøpesentre, hvorav 5 i Norge og 6 i Sverige. De norske sentrene er lokalisert i Oslo-området, mens de svenske sentrene er i hovedsak lokalisert nær grensen til Norge.

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 2024 hadde kjøpesentrene en samlet butikkomsetning på 20 691 millioner norske kroner (19 097).

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

Millioner	2024	2023	Endring
Norge (NOK)	8 459	8 061	4,9%
Sverige (SEK)	12 026	11 129	8,1%



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 i 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

Thon Holding - Årsrapport 2024

rehabiliteret de senere år. Thon Hotels er en ledende aktør i storbyregionene Oslo og Bergen.

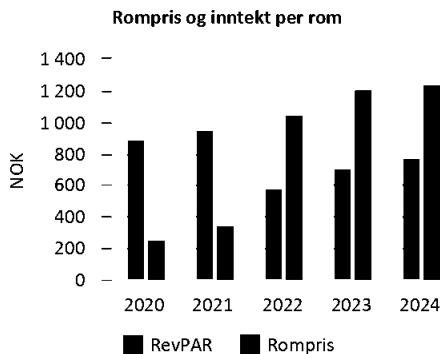
I utlandet har Thon Hotels 2 100 rom fordelt på 13 hoteller, hvorav 4 driftes av eksterne franchisetakere og partner-hoteller.

Utenfor Norge fordeler hotellene seg som følger:

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

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

	Gjennomsn. Rompris	Beleggsprosent	RevPAR
TH Norge (NOK)	1 200	62,2 %	747 (682)
TH Brussel (EURO)	135	61,6 %	83 (82)
Total TH (NOK)	1 245	62,2 %	774 (713)



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

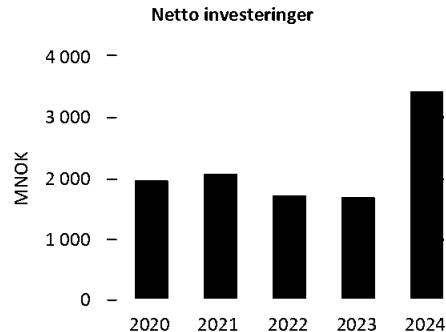
Øvrige virksomhetsområder

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 3 440 millioner kroner (1 707), 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 (50 %)

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 idag bl.a. består av et parkeringshus og handelsarealer, skal det oppføres en ny kontor- og handels-eiendom på 17.000 kvadratmeter. Eierandelen ble overtatt i januar 2025.

Større eiendomsprosjekter

Under oppføring

Thon Hotel Vasa, Stockholm

Hotell Terminus med 155 rom sentralt i Stockholm ble overtatt i desember 2023. Hotellet rett ved Stockholm sentralstasjon er under ombygging, og åpnes i 1. halvår 2026 som Thon Hotel Vasa.

Skårerløkka, Lørenskog

Byggetrinn 2 og 3 av boligprosjektet med totalt 289 leiligheter for salg, et P-hus med 320 parkeringsplasser og en offentlig park og uteområde. Prosjektet planlegges ferdigstilt i 2. halvår 2025.

Bolig- og næringseiendom på Triaden, Lørenskog

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

Thon Hotel Oslo Airport - Congresshall 2

Hotellet utvides med en ny kongresshall på ca. 9.000 kvadratmeter, og Thon Hotel Oslo Airport vil etter ferdigstillelsen bli Norges største konferansehotell.

Fornyelse og oppgradering av hotellporteføljen

I tillegg til ovennevnte prosjekter er konsernet i ferd med å fornye og å 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 2024.

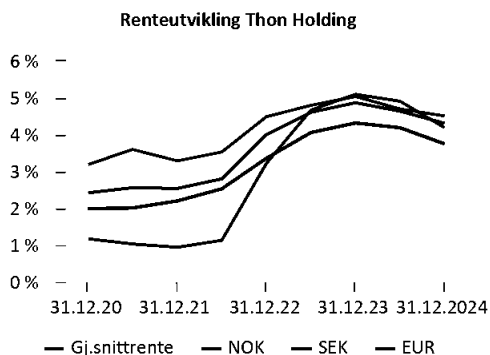
Ved årsskiftet var samlede kredittrammer på 17 874 millioner kroner (16 371), hvorav ubenyttet del utgjorde 3 207 millioner kroner (4 116).

Rentebærende gjeld var dermed 14 667 millioner kroner (12 255).

Ved årsskiftet var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 1 200 millioner kroner (1 750).

Ved årsskiftet hadde gjelden en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 1,6 år (1,4), og 28 % (49 %) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

Ved årsskiftet var konsernets gjennomsnittrente 4,31 % (4,87 %).



Konsernet hadde ved halvårsskiftet en fastrenteandel på 48 % (46 %), med en gjennomsnittlig rentebinding på 2,4 år (2,4).

Rentebærende gjeld er fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Andel av gjeld 31.12.24	Rente 31.12.24	Rente 31.12.23
NOK	62 %	4,51 %	5,04 %
SEK	18 %	3,75 %	4,32 %
Euro	20 %	4,19 %	5,10 %

ORGANISASJON OG ARBEIDSMILJØ

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

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

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

Det arbeides med universell utforming av virksomhetens alminnelige funksjoner, slik at disse 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 3 280 årsverk (2 773) i Thon Holding konsernet. Morselskapet Thon Holding AS hadde ved samme tidspunkt 335 årsverk (299).

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

Antall årsverk fordelt seg med 2 827 (2 321) i Norge, 358 (354) i Belgia, 26 (26) i Nederland og 69 (70) i Sverige.

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

I 2024 utgjorde konsernets sykefravær 7,0 % (6,2 %), mens tilsvarende tall i morselskapet var 5,1 % (3,7 %).

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

Selskapets styre består av to menn og en kvinne.

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

Redegjøringsplikten knyttet til likestilling og ikke diskriminering etter Likestillings- og diskriminerings-



loven § 26 for konsernselskaper er offentliggjort på konsernets nettside thon.no.

BÆREKRAFT OG SAMFUNNSANSVAR

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

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

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

For ytterligere informasjon om dette arbeidet og bærekraftrapporten for 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.

THON HOLDING KONSERNETS RISIKOFAKTORER

Konsernets risikofaktorer kan deles inn i hovedgruppene:

- Markedsrisiko
- Finansiell risiko
- Operasjonell risiko

Markedsrisiko

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

Markedet for næringseiendom i 2024

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

Markedsyeldene ved investering 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 landet.

Konsernets markedsrisiko

I 2024 var det i hovedsak en stabil verdiutvikling på konsernets portefølje av investeringseiendommer, men nedgang i markedverdien på enkelte eiendommer bidro til en samlet verdinedgang på denne delen av eiendomsporteføljen.

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 nærings-eiendom.

Markedsrisikoen i hotellmarkedet omtales i senere avsnitt.

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

Sensitivitet knyttet til hvordan endring i avkastningskrav og leieinntekter påvirker eiendomsverdier er omtalt i note [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 hovedsegmenter, som hadde en noe ulik utvikling i 2024:

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

Kilde: SSB

Markedsrisiko knyttet til hotellområdet

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

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

Finansiell risiko

Finansiell risiko for Thon Holding konsernet vurderes i hovedsak å være konsernets tilgang til finansiering i bank- og kapitalmarkedet og prisen på finansiering.

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.

Riksbanken i Sverige reduserte renten i 2024 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

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

Ved årsskiftet var kredittmarginen for 5 års usikret obligasjonslån i Norge indikert til 1,15 % (1,80), mens 12 måneders usikret sertifikatlån ble indikert til 0,45 % (0,85).

Konsernets finansielle risikofaktorer

Konsernets virksomhet medfører ulike typer finansielle risikofaktorer:

- Likviditetsrisiko
- Rente- og valutarisiko
- Kredittrisiko

Beskrivelse av finansiell risikostyring og målsettinger for finansiell risiko finnes i note 18 i årsrapporten.

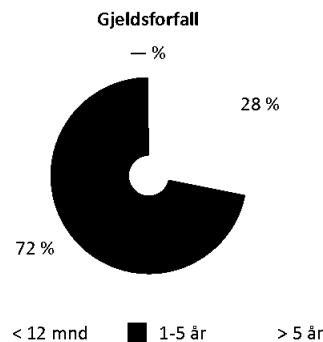
Nedenfor følger status for de ulike risikofaktorene ved årsskiftet.

Likviditetsrisiko

Ved årsskiftet var konsernets samlede likviditetsreserve 4 551 millioner kroner (5 349).

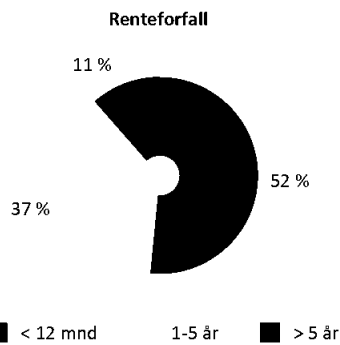
Gjeldsporteføljen hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 1,6 år (1,4), og 28 % (49 %) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

Per 31.12.2024 utgjør likviditetsreserven 110 % av gjeldsforfallet de neste 12 månedene.



Renterisiko

Ved årsskiftet hadde konsernet en fastrenteandel med rentebinding utover 1 år på 48 % (46 %) med en gjennomsnittlig rentebinding på 2,4 år (2,4).



Ved årsskiftet var konsernets gjennomsnittrente 4,31 % (4,87 %).

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

Porteføljen av renteswaper inngått for å oppnå langsiktig rentebinding utgjorde ved årsskiftet 8 677 millioner kroner (8 078), og hadde en markedsverdi på 272 millioner kroner (97).

Markedsverdien på renteswapene påvirkes av endringer i det langsiktige rentenivået og av volatiliteten i finansmarkedene. En endring i rentenivået med ett prosentpoeng antas å endre porteføljens markedsverdi med 250 - 300 millioner kroner.

Valutarisiko

Ved årsskiftet var konsernets rentebærende gjeld på 14 667 millioner kroner (12 255) er fordelt på følgende valutaer:

	Andel av gjeld	Gj.snittsrente 31.12.24	Gj.snittsrente 31.12.23
Norske	62 %	4,5 %	4,7 %
Svenske	18 %	3,8 %	4,2 %
Euro	20 %	4,2 %	4,9 %
SUM	100 %	4,3 %	4,6 %

Kredittrisiko

Avsetningen til tap for utleievirksomheten har redusert med 13 millioner kroner gjennom 2024. Realiserte kredittap har de senere år utgjort under 0,5

% av konsernets leieinntekter.

Operasjonell risiko

Konsernets operasjonelle risiko er primært knyttet til at medarbeidere og systemer for forvaltning av virksomheten ikke skal fungere som forutsatt.

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

FREMTIDSUTSIKTER

Veksten i norsk økonomi 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 fremdeles 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 noe i overkant av 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.



Thon Holding - Årsrapport 2024

Oslo, 31. mars 2025
Styret i Thon Holding AS

Kjetil Nilsen
Styreleder/Adm. Direktør

Arne B. Sperre
Styremedlem

Annette Hofgaard
Styremedlem



Thon Holding - Årsrapport 2024

ERKLÆRING FRA STYRET OG DAGLIG LEDER

Vi bekrefter at konsernets regnskap for 2024 etter beste overbevisning er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernet og selskapets eiendeler, gjeld, finansiell stilling og resultat som helhet.

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

Oslo, 31. mars 2025

Styret i Thon Holding AS

Kjetil Nilsen
Styreleder/Adm. Direktør

Arne B. Sperre
Styremedlem

Annette Hofgaard
Styremedlem



THON HOLDING AS, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i millioner kroner	Note	2024	2023
Leieinntekter	<u>28</u>	2 245	2 012
Losjiinntekter	<u>6</u>	3 108	2 979
Varesalg	<u>6, 7</u>	2 653	2 975
Andre driftsinntekter	<u>6</u>	1 401	1 186
Sum driftsinntekter		9 407	9 152
Varekostnad	<u>7</u>	-1 191	-1 522
Lønnskostnad	<u>8</u>	-2 208	-2 053
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	<u>12, 28</u>	-587	-856
Andre driftskostnader	<u>8, 9</u>	-3 096	-2 787
Sum driftskostnader		-7 082	-7 218
Forvaltningsresultat		2 325	1 933
Verdiendring investeringseiendommer	<u>13</u>	-675	-3 522
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	<u>2, 3, 4</u>	-3	-94
Driftsresultat		1 647	-1 683
Finansinntekter	<u>10</u>	276	259
Finanskostnader	<u>10</u>	-1 113	-906
Verdiendring finansielle instrumenter	<u>11</u>	564	66
Netto finansposter		-273	-582
Resultat før skattekostnad		1 374	-2 265
Endring utsatt skatt	<u>25</u>	-77	644
Betalbar skatt	<u>25</u>	-110	-168
Skattekostnad	<u>25</u>	-187	477
Resultat		1 187	-1 788
Andre inntekter og kostnader:			
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>			
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		227	369
Totalresultat		1 414	-1 420
Resultat tilordnet:			
Aksjonærer		1 046	-1 662
Ikke-kontrollerende eierinteresser		141	-126
Totalresultat tilordnet:			
Aksjonærer		1 264	-1 330
Ikke-kontrollerende eierinteresser		150	-89



THON HOLDING AS, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i millioner kroner	Note	2024	2023
EIENDELER			
Investerings eiendommer	<u>13</u>	37 091	33 803
Eierbenyttede eiendommer	<u>12</u>	14 429	13 987
Rett til bruk eiendeler	<u>28</u>	590	636
Varige driftsmidler	<u>12</u>	1 379	1 377
Andeler i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper	<u>2, 3, 4</u>	521	1 168
Finansielle anleggsmidler	<u>14, 21</u>	2 361	1 702
Sum anleggsmidler		56 371	52 673
Varer	<u>15</u>	1 196	797
Kundefordringer og andre fordringer	<u>16, 21</u>	1 349	1 315
Bankinnskudd	<u>17, 21</u>	1 222	1 137
Sum omløpsmidler		3 768	3 249
Sum eiendeler		60 138	55 922
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	<u>26</u>	300	300
Annen Innskutt egenkapital		1	1
Annen egenkapital		34 227	32 950
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		709	562
Sum egenkapital	<u>20</u>	35 236	33 813
Utsatt skatt	<u>25</u>	6 631	6 440
Leieforpliktelse	<u>28</u>	544	598
Langsiktig rentebærende gjeld	<u>21, 22, 24</u>	10 541	6 295
Annen langsiktig gjeld	<u>19, 21, 22, 24</u>	193	183
Sum langsiktig gjeld		17 908	13 516
Betalbar skatt	<u>25</u>	64	123
Kortsiktig rentebærende gjeld	<u>21, 22, 24</u>	4 127	5 960
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	<u>19, 21, 22, 24</u>	2 804	2 512
Sum kortsiktig gjeld		6 994	8 594
Sum gjeld		24 902	22 110
Sum egenkapital og gjeld		60 138	55 922

Oslo 31. mars 2025
Styret i Thon Holding AS

Kjetil Nilsen
Styreleder/Adm. Direktør

Arne B. Sperre
Styremedlem

Annette Hofgaard
Styremedlem



Thon Holding - Årsrapport 2024

THON HOLDING AS, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV ENDRINGER I EGENKAPITAL

Beløp i millioner kroner	Aksje- kapital	Overkurs	Omregnings- differanser	Opptjent egenkapital	Verdi- reserve	Majoritets- aksjonærenes andel av egenkapital	Ikke- kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.22	300	1	449	33 742	106	34 597	673	35 269
Resultat				-1 662		-1 662	-126	-1 788
Andre inntekter og kostnader			332			332	37	369
Aksjeutbytte				-		-	-15	-15
Andre endringer				-15		-15	-7	-22
Egenkapital 31.12.23	300	1	780	32 065	106	33 251	562	33 813
Resultat				1 046		1 046	141	1 187
Andre inntekter og kostnader			218			218	9	227
Aksjeutbytte				-		-	-	-
Andre endringer				12		12	-2	9
Egenkapital 31.12.24	300	1	998	33 122	106	34 527	709	35 236



THON HOLDING AS, KONSERNREGNSKAP

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i millioner kroner	Note	2024	2023
Resultat før skattekostnad		1 374	-2 265
Verdiendring investeringseiendom	<u>13</u>	675	3 522
Verdiendring finansielle instrumenter	<u>19</u>	-206	16
Verdiendring aksjeinvesteringer	<u>11</u>	-357	-82
Kostnadsførte renter	<u>10</u>	804	623
Betalte renter		-789	-611
Betalte skatter		-245	-151
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	<u>2, 3, 4</u>	3	94
Ordinære avskrivninger/nedskrivninger	<u>12</u>	587	856
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter		-1 562	214
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		285	2 217
Innbetalinger ved salg av inv.eiendom og varige driftsmidler		–	61
Utbetalinger ved kjøp av inv.eiendom og varige driftsmidler		-1 639	-1 348
Kjøp av datterselskaper	<u>5</u>	-751	-427
Utbetaling fra andre investeringer		-9	-73
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-2 400	-1 787
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	<u>23</u>	8 029	2 247
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	<u>23</u>	-5 722	-2 490
Avdrag leieforpliktelse	<u>23</u>	-115	-124
Utbetaling av utbytte		–	-15
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		2 192	-382
Valutakurseffekter bankbeholdning		8	15
Netto endringer i bankinnskudd		85	63
Bankbeholdning ved periodens start		1 137	1 074
Bankbeholdning ved periodens slutt	<u>17</u>	1 222	1 137
Ubenyttet del av kassekreditt og andre trekkfasiliteter		3 207	4 116



KONSERN NOTER

(I taloppstillingene er alle beløp i hele millioner kroner)

GENERELT

Thon Holding AS er et aksjeselskap registrert i Norge. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Stenersgata 2A i Oslo. Thon Holding AS konsernregnskap for regnskapsåret 2024 ble vedtatt i styremøte den 31. mars 2025.

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

GRUNNLAG FOR UTARBEIDELSE AV ÅRSREGNSKAPET

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

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

- Investeringsseiendommer 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 Holding AS.

VESENTLIGE REGNSKAPSPRINSIPPER

Funksjonell valuta og presentasjonsvaluta

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

Datterselskaper, tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter

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

Konsernet vurderer om hvert enkelt oppkjøp er kjøp av virksomhet eller kjøp av enkelteideler. Kjøp av virksomhet foreligger når det erverves et integrert sett

av eiendeler og aktiviteter som kan utføres og styres med henblikk på å generere inntekter. En virksomhet består av innsatsfaktorer og prosesser som anvendes på disse innsatsfaktorene, og som kan bidra til å skape produkter. Oppkjøp av datterselskaper som tilfredsstillere 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 tilfredsstillere 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).
- Losjinntekter 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- prinsippal vurdering

Konsernet har vurdert hvorvidt det er agent eller prinsippal 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 viderefremidler 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 prinsippal.

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 investeringseiendom 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 investeringseiendommer er verdsatt basert på neddiskontering av fremtidige leieinntekter (DCF modell), med et avkastningskrav som reflekterer risikoen i netto kontantstrømmer. Verdsattelsen utføres av uavhengige eksterne rådgivere. Se ytterligere beskrivelse i note 13.

Overføring til eller fra kategorien investeringseiendom gjennomføres kun som følge av endret bruk av eiendommen. Ved overføring fra eierbenyttet eiendom til investeringseiendom 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 investeringseiendom til eierbenyttet eiendom vil eiendommens anskaffelseskost være virkelig verdi på tidspunktet for bruksendring.

Dersom konsernet videreutvikler en eksisterende investeringseiendom, forblir den en investeringseiendom som måles basert på virkelig verdi. Senere utgifter forbundet med fast eiendom aktiveres hvis påkostningen tilfredsstillende krav for balanseføring, mens løpende vedlikehold kostnadsføres.

Eiendommer som både faller under definisjonen av investeringseiendom og eierbenyttet eiendom er definert som flerbruksbygg. Flerbruksbygg kan

seksjoneres, og konsernet benytter virkelig verdi på seksjoner som defineres som investeringseiendom og virkelig verdi som estimert anskaffelseskost for seksjoner som defineres som eierbenyttet eiendom. Eierbenyttet eiendom videreføres deretter etter kostmetoden, og oppjustert kost avskrives over samme levetid som bygget.

Konsernet som leietaker

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

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

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

Konsernet måler leieforpliktelser på iverksettelsestidspunktet til nåverdien av alle faste leiebetalinger over leieperioden. Da den implisitte renten i leieavtalen ikke er kjent, beregnes leieforpliktelsen og renter på leieforpliktelsen basert på marginal lånerente. Diskonteringsrenten fastsettes basert på den marginale lånerenten for det aktuelle selskapet som har inngått leieavtalen og hensyntar lengden på leieavtalen og eiendommens attraktivitet.

Finansielle instrumenter

Et finansielt instrument er enhver kontrakt som gir opphav til en finansiell eiendel for et foretak og en finansiell forpliktelse eller et egenkapitalinstrument for et annet foretak.

Finansielle eiendeler

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



INNHOLDSFORTEGNELSE NOTER

Note 1	Datterselskaper	<u>27</u>
Note 2	Felleskontrollerte virksomheter	<u>29</u>
Note 3	Tilknyttede selskaper	<u>30</u>
Note 4	Balanseførte verdier felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper	<u>32</u>
Note 5	Oppkjøp	<u>32</u>
Note 6	Driftsinntekter fra kontrakter med kunder	<u>33</u>
Note 7	Salg av boliger	<u>35</u>
Note 8	Lønnskostnader og andre godtgjørelser	<u>35</u>
Note 9	Andre driftskostnader	<u>36</u>
Note 10	Finansinntekter og finanskostnader	<u>36</u>
Note 11	Verdiendring finansielle instrumenter	<u>36</u>
Note 12	Varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer	<u>37</u>
Note 13	Investerings eiendom	<u>38</u>
Note 14	Finansielle anleggsmidler	<u>40</u>
Note 15	Varer	<u>40</u>
Note 16	Kundefordringer, kontraktsforpliktelser og andre fordringer	<u>40</u>
Note 17	Bankinnskudd	<u>41</u>
Note 18	Finansiell risikostyring	<u>41</u>
Note 19	Renteswapavtaler	<u>42</u>
Note 20	Kapitalstruktur og egenkapital	<u>44</u>
Note 21	Klassifisering og måling av finansielle eiendeler og forpliktelser	<u>45</u>
Note 22	Kortsiktig og langsiktig gjeld	<u>47</u>
Note 23	Avstemming av forpliktelser fra finansieringsaktiviteter	<u>47</u>
Note 24	Forfallsstruktur finansielle forpliktelser	<u>48</u>
Note 25	Skatt	<u>49</u>
Note 26	Aksjekapital og aksjonærinformasjon	<u>50</u>
Note 27	Nærstående parter	<u>51</u>
Note 28	Leieavtaler	<u>51</u>
Note 29	Betingede forpliktelser	<u>52</u>



Note 1 Datterselskaper

	Virksomhet	Ervervsår	Forretningskontor	Eierandel/ Stemmerett 2024	Eierandel/ Stemmerett 2023
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 %



Thon Holding - Årsrapport 2024

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ Stemmerett 2024	Eierandel/ Stemmerett 2023
Semb AS	Hotelldrift	1996	Oslo	100 %	100 %
Sentrumsveien 1 Vestby AS	Eiendom	2017	Oslo	60 %	60 %
Sinsenterrassen 2-4 AS	Eiendom	1992	Oslo	100 %	100 %
Skarvet AS	Hotelldrift	1998	Oslo	100 %	100 %
Snøporten Hotell AS	Eiendom	2019	Oslo	100 %	100 %
Storgata 22 Molde AS	Eiendom	2022	Molde	100 %	100 %
Storgata 24 Molde AS	Eiendom	2022	Molde	100 %	100 %
Storgata 3 Kristiansund AS	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 %

¹⁾ Økt eierandel fra 50% 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.



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
	A9 Palekaia AS ¹⁾	2013/2024	Oslo	– %	50 %
	Angvik Ekornes Eiendom AS	2022	Molde	50 %	50 %
	Gotaas Utvikling AS	2021	Jessheim	50 %	50 %
	Linne Hotel AS	2007	Oslo	50 %	50 %
	Morast Fastighets AB	2012	Stockholm	50 %	50 %
	Månsgården Fastighets AB ²⁾	2024	Stockholm	50 %	– %
	Statsråd Mathiesensvei 10 AS	2010	Oslo	50 %	50 %
	Statsråd Mathiesensvei 8 AS	2010	Oslo	50 %	50 %
	Storsenter Bingodrift AS	2005	Oslo	50 %	50 %
	TOL eiendom AS ³⁾	2013	Oslo	– %	50 %
	Turufjell AS ⁴⁾	2017	Flå	50 %	50 %
	Vestheimgaten 2 AS	2005	Oslo	50 %	50 %
	Vettre Hotell Drift AS	2000	Oslo	50 %	50 %
	Vettre Hotell Eiendom AS	2000	Oslo	50 %	50 %
	Vårsøg Hotell Eiendom AS ³⁾	2015	Oslo	– %	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:

	100 % av vesentlige FKV-er			Konsernets andel i felleskontrollert virksomhet					Sum
	Vettre Hotell- eiendom AS	Turufjell AS	Morast Fastigheter AB	Vettre Hotell- eiendom AS	Turufjell AS	Morast Fastigheter AB	Øvrige selskaper		
2024									
Driftsinntekter	148	54	52	74	27	26	42	169	
Verdiendring	0	1	5	0	0	3	-1	2	
Verdiendring finansielle instr.	10	0	0	5	0	0	0	5	
Kostnader	-160	-95	-26	-80	-47	-13	-33	-173	
Skattekostnad	0	-3	-7	0	-2	-4	-1	-6	
Resultat	-2	-44	24	-1	-22	12	8	-3	
Investeringseiendom	0	259	570	0	129	285	83	497	
Eierbenyttet eiendom	537	0	0	268	0	0	3	271	
Øvrige eiendeler	79	335	35	39	167	17	57	281	
Sum eiendeler	615	594	605	308	297	303	143	1 050	
Egenkapital	104	285	239	52	143	119	83	397	
Langsiktig gjeld	482	250	324	241	125	162	58	586	
Kortsiktig gjeld	30	58	42	15	29	21	3	67	
Sum egenkapital og gjeld	615	594	605	308	297	303	143	1 050	

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



	100 % av vesentlige FKV-er			Konsernets andel i felleskontrollert virksomhet				
	Vettre Hotell-eiendom AS	A9 Palékaia AS	Morast Fastigheter AB	Vettre Hotell-eiendom AS	A9 Palékaia AS	Morast Fastigheter AB	Øvrige selskaper	Sum
2023								
Driftsinntekter	156	144	49	78	72	25	63	238
Verdiendring inv.eiendom	–	-280	-42	–	-140	-21	-9	-171
Verdiendring finansielle instr.	–	-1	–	–	-1	–	–	-1
Kostnader	-150	-82	-24	-75	-41	-12	-73	-201
Skattekostnad	1	48	6	–	24	3	3	31
Resultat	7	-171	-11	3	-86	-6	-16	-104
Investeringseiendom	–	3 004	556	–	1 502	278	178	1 958
Eierbenyttet eiendom	542	–	–	271	–	–	2	273
Øvrige eiendeler	82	195	33	41	98	16	238	393
Sum eiendeler	624	3 199	589	312	1 600	294	417	2 624
Egenkapital	106	1 306	253	53	653	127	204	1 037
Langsiktig gjeld	491	1 853	319	245	926	159	194	1 525
Kortsiktig gjeld	27	40	17	14	20	8	20	62
Sum egenkapital og gjeld	624	3 199	589	312	1 600	294	417	2 624

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

Note 3 Tilknyttede selskaper

Virksomhet	Ervervsår	Forretningskontor	Eierandel/ stemmerett 2024	Eierandel/ stemmerett 2023
Angvik Eiendom AS	Eiendom	2015 Molde	32 %	32 %
Angvik Gruppen AS	Eiendom	2022 Molde	20 %	20 %
Arcticconcepts 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	2014 Tyskland	33 %	33 %
Kron & Mynt AS	Øvrige	2015 Drammen	33 %	33 %
Molde Eiendomsinvest AS ²⁾	Eiendom	2022 Molde	25 %	25 %
Molde Utvikling AS	Eiendom	2022 Molde	33 %	33 %
Pettersonhjørnet ¹⁾	Eiendom	2022 Molde	– %	20 %

¹⁾ Andel i selskapet ble solgt i 2024.

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



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

	100 % av vesentlige TS-er		Konsernets andel i tilknyttede selskaper				Sum
	Molde Eiendoms-invest AS	Berlin Property Invest 2 AS	Molde Eiendoms-invest AS	Berlin Property Invest 2 AS	Andre tilknyttede selskaper		
2024							
Driftsinntekter	43	6	11	2	48	61	
Verdiendring investeringseiendom	-15	2	-4	1	3	-0	
Kostnader	-16	-20	-4	-6	-48	-59	
Skattekostnad	-3	-1	-1	-0	-1	-2	
Resultat	9	-12	2	-4	1	-0	
Investeringseiendom	414	256	104	82	9	195	
Øvrige eiendeler	189	32	47	10	13	70	
Sum eiendeler	603	288	151	92	22	265	
Egenkapital	196	190	49	61	15	125	
Langsiktig gjeld	383	73	96	23	1	120	
Kortsiktig gjeld	23	25	6	8	6	20	
Sum egenkapital og gjeld	603	288	151	92	22	265	

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

	100 % av vesentlige TS-er		Konsernets andel i tilknyttede selskaper				Sum
	Molde Eiendoms-invest AS	Berlin Property Invest 2 AS	Molde Eiendoms-invest AS	Berlin Property Invest 2 AS	Andre tilknyttede selskaper		
2023							
Driftsinntekter	45	6	11	2	48	61	
Verdiendring investeringseiendom	60	-3	15	-1	2	16	
Kostnader	-25	-29	-6	-9	-45	-61	
Skattekostnad	-18	-1	-4	-	-1	-6	
Resultat	62	-28	16	-9	4	10	
Investeringseiendom	417	249	104	79	15	199	
Øvrige eiendeler	189	31	47	10	16	73	
Sum eiendeler	606	279	151	89	31	272	
Egenkapital	204	183	51	58	22	132	
Langsiktig gjeld	368	70	92	22	4	118	
Kortsiktig gjeld	33	26	8	8	5	22	
Sum egenkapital og gjeld	606	279	151	89	31	272	

Det er mottatt utbytte på 3 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	397	1 037
Konsernets andel av egenkapitalen i tilknyttede selskaper	125	132
Balanseført verdi 31.12	521	1 168
Balanseført verdi 01.01	1 168	1 310
Konsernets andel resultater i felleskontrollerte virksomheter	-3	-104
Konsernets andel resultater i tilknyttede selskaper	-	10
Mottatt utbytte fra felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper	-30	-68
Tilgang / avgang selskaper	-613	-
Andre endringer	-1	19
Balanseført verdi 31.12	521	1 168
Konsernets andel av resultatet i felleskontrollerte virksomheter	-3	-104
Konsernets andel av resultatet i tilknyttede selskaper	-	10
Konsernets andel av resultatet	-3	-94

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
Sum oppkjøp					785	247	169

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



2023

Følgende oppkjøp av datterselskaper er foretatt:

Navn	Virksomhet	Eierandel/ stemmerett	Kommune	Dato for overtagelse	Anskaffelses- kost	Driftsinntekt innregnet	Resultat innregnet
Thon Hotellfastigheter AB	Eiendom	100 %	Stockholm	05.12.2023	427	–	-1
Sum oppkjøp					427	–	-1

	Bokførte verdier i selskapene	Merverdi ved oppkjøp	Balanseførte verdier
Anleggsmidler	60	418	479
Omløpsmidler	–		–
Bankinnskudd	2		2
Kortsiktig gjeld	52		52
Netto identifiserbare eiendeler og gjeld	11	418	429
Herav betalt	429		
Bankinnskudd overdratt	2		
Netto utgående kontantstrømmer	427		

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	1 034	987
Varesalg industri	920	835
Varesalg øvrig	664	611
Sum varesalg ¹⁾	2 653	2 975
Forvaltningshonorarer	316	302
Eiendomsrelaterte inntekter (felleskostnader, viderebelastet leietaker)	406	384
Øvrige driftsinntekter	679	500
Sum andre driftsinntekter	1 401	1 186

¹⁾ Av konsernets totale losji- og varesalgsinntekter på 5 762 millioner kroner (5 954) kommer 4 949 millioner kroner (5 177) fra Norge, 69 millioner kroner (64) 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:



Losjinntekter og inntekter fra hotell og restaurantvirksomhet

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

Det er identifisert to 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 ferdigstillelse 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.



Thon Holding - Årsrapport 2024

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) 874 546

Note 8 Lønnskostnader og andre godtgjørelser

	2024	2023
Lønninger	1 848	1 734
Arbeidsgiveravgift	293	270
Pensjonskostnader	96	68
Andre ytelser	62	60
Viderefakturert som en del av felleskostnader	-91	-80
Sum	2 208	2 053

Antall årsverk ¹⁾ 3 280 2 773

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 verdiviklingen 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	5 386	3 973
Pensjon	398	335
Annen godtgjørelse	255	226

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

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

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

Revisjonshonorar/-tjenester

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

	2024	2023
Lovpålagt revisjon	5 813	5 227
Andre attestasjonstjenester	388	555
Skatterådgivning	22	34
Andre tjenester utenfor revisjon	569	1 252
Sum	6 793	7 069



Thon Holding - Årsrapport 2024

Note 9 Andre driftskostnader

	2024	2023
Vedlikeholdskostnader	536	359
Fremmedytelser	867	785
Felleskostnader (viderebelastet leietaker)	443	404
Felleskostnader (utleiers andel)	75	72
Leiekostnader	76	78
Energikostnader	163	208
Andre driftskostnader	935	881
Sum	3 096	2 787

Note 10 Finansinntekter og finanskostnader

	2024	2023
Renteinntekter ¹⁾	104	193
Utbytte	63	56
Renteinntekter derivater (regnskapsført til virkelig verdi)	105	10
Andre finansinntekter	5	–
Sum finansinntekter	276	259

Rentekostnader obligasjonslån (regnskapsført til amortisert kost)	63	83
Rentekostnader sertifikatlån (regnskapsført til amortisert kost)	33	6
Rentekostnader derivater (regnskapsført til virkelig verdi)	21	–
Annen rentekostnad (regnskapsført til amortisert kost)	632	494
Rentekostnader leieforpliktelse (se note 28)	38	40
Terminering renteswap	18	–
Valutatap	271	270
Øvrige finanskostnader	37	13
Sum finanskostnader	1 113	906

Valutaposter

Omregningsdifferanser valuta (ført over OCI)	227	369
Valutakurseffekter bankbeholdninger	8	15
Øvrige valutaposter	-280	-285
Sum valutaeffekter	-44	99

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

Note 11 Verdiendring finansielle instrumenter

	2024	2023
Verdiendring rente- og valutaderivater	206	-16
Verdiendring aksjeinvesteringer	357	82
Sum	564	66



Thon Holding - Årsrapport 2024

Note 12 Varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer

2024	Eierbenyttede eiendommer	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.24	16 399	439	4 627	21 465
Tilgang	462	69	278	809
Avgang	-44	-	-2	-45
Omregningsdifferanser	209	-	41	249
Anskaffelseskost per 31.12.24	17 027	508	4 944	22 478
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.24	-2 537	-360	-3 674	-6 571
Omregningsdifferanser	-61	-	-38	-99
Balanseført verdi per 31.12.24	14 429	147	1 232	15 808
Årets avskrivninger	-412	-66	-274	-752
Årets nedskrivninger*	285	-	-1	284
Sum av- og nedskrivninger	-127	-66	-274	-468
Avskrivninger rett til bruk eiendeler, se note 28				-120
Sum av- og nedskrivninger i resultatet				-587
Balanseført verdi av varige driftsmidler pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 24)	7 269	-	-	7 269
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	15 294	377	4 203	19 875
Tilgang	772	61	411	1 244
Avgang	79	-	-52	27
Omregningsdifferanser	254	-	65	319
Anskaffelseskost per 31.12.23	16 399	439	4 627	21 465
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.23	-2 353	-294	-3 334	-5 981
Omregningsdifferanser	-59	-	-61	-121
Balanseført verdi per 31.12.23	13 987	145	1 232	15 363
Årets avskrivninger	-379	-57	-280	-716
Årets nedskrivninger	-12	-	-	-12
Sum av- og nedskrivninger	-391	-57	-280	-728
Avskrivninger rett til bruk eiendeler, se note 28				-128
Sum av- og nedskrivninger i resultatet				-856
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 Investeringseiendom

Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi. I all hovedsak verdsettes eiendommer av eksterne verdsettere. 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 kontraktsmessige og forventede fremtidige kontantstrømmer (DCF-modellen). Sentrale parametere som inngår ved verdsettelse av den enkelte eiendom er kontraktsfestede leieinntekter, markedsleie, forventede eierkostnader og avkastningskrav. For fastsettelse av avkastningskravet vurderes eiendomsspesifikke forhold som type eiendom, beliggenhet, teknisk standard og eksisterende leiekontrakter, samt makrospesifikke forhold som rente, tilgang og pris på kreditt. I vurderingen av avkastningskravet tas det utgangspunkt i sammenliknbare referansetransaksjoner i markedet.

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

- Fremtidige leieinnbetalinger:** Tar utgangspunkt i kontraktsfestede leieavtaler og estimeres basert på beliggenhet, type eiendom og teknisk standard for den aktuelle eiendommen. Dette vurderes opp mot nylig inngåtte leieavtaler for lignende eiendommer i samme område.
- Avkastningskrav (yield):** Konsernets eksterne verdsetterer benytter ulik tilnærming for fastsettelse av avkastningskravet.
- Den ene verdsetteren benytter samme avkastningskrav både for prognoseperioden og residualverdien. Leietakers kredittrisiko og leieavtalens lengde hensyntas ved fastsetting av diskonteringsrenten.
- Den andre verdsetteren har ulike verdsettelsesmodeller for næringseiendom og kjøpesenter. For næringseiendom benyttes et avkastningskrav som reflekterer motpartsrisiko for alle kjente kontantstrømmer, og et annet avkastningskrav (exit yield) for kontantstrømmer etter utløpet av leiekontraktene og for residualverdien. For kjøpesenter benyttes det samme avkastningskrav for alle kontantstrømmer, da dynamikken i senteret, fleksibiliteten i leietakermiksen og senterets utvikling anses styrende for yieldnivået, og ikke leieavtalens lengde og leietakers kredittrisiko.
- Avkastningskravet opplyst om i rapporten fremkommer som eiendommens netto markedsleie delt på eiendommens markedsverdi. Netto markedsleie er konsernets estimerte markedsleie fratrukket konsernets estimerte gårdeierkostnader.
- Estimert ledighet:** Denne fastsettes med utgangspunkt i faktiske markedsforhold og forventede markedsforhold ved utgangen av eksisterende leieavtaler.
- Eierkostnader:** Eierkostnader estimeres i et livsløpsperspektiv ut fra erfaringstall for den aktuelle eiendommen og tilsvarende eiendommer med mange fellestrekk.

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

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

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

Det er gjort analyser per eiendom for risikoområdene, men konsernet har ikke kvantifisert den finansielle effekten av risikoen som er identifisert. 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
Virkelig verdi 01.01	33 803	36 451
Tilgang:		
-Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	881	538
-Tilgang selskaper/investeringseiendom	3 006	0
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi	-675	-3 522
Overføringer til/fra eierbenyttet eiendom	-28	-79
Valutaeffekter	105	416
Andre endringer	0	0
Sum virkelig verdi investeringseiendom 31.12	37 091	33 803

Balanseført verdi av investeringseiendom som er pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 24).	19 944	16 456
--	--------	--------

Oversikt input til verdsettelse - investeringseiendom	2024	2023
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Virkelig verdi	37 091	33 803
Antall kvadratmeter	973 070	916 318
Faktisk leie per kvm (intervall)	500 - 14 000	500 - 14 000
Faktisk leie per kvm (vektet snitt)	2 261	2 074
Lengde på eksisterende leiekontrakter (år) (intervall)	1 - 15 år	1 - 15 år
Gjennværende lengde eksisterende leiekontrakter (år) (vektet snitt)	5,4	4,3
Markedsleie per kvm (intervall)	500 - 14 000	500 - 14 000
Markedsleie per kvm (vektet snitt)	2 415	2 222
Forventet prisstigning	2,2 %	2,2 %
Estimert ledighet	5,2 %	6,0 %
Avkastningskrav (intervall)	3,7 % - 9,0 %	3,7 % - 9,0 %
Avkastningskrav (vektet snitt)	5,6 %	5,4 %

Porteføljen er geografisk lokalisert i Norge og utland, med 83,3 % (82,6 %) av virkelig verdi i Norge og 16,7 % (17,4 %) 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	40 659	45 129	49 599
- 0,5 %-poeng	36 684	40 713	44 742
Uendret	33 425	37 091	40 758
+ 0,5 %-poeng	30 703	34 067	37 431
+ 1,0 %-poeng	28 396	31 503	34 611



Thon Holding - Årsrapport 2024

Note 14 Finansielle anleggsmidler

	2024	2023
Investering i aksjer	1 976	1 588
Lån til felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap	31	7
Andre fordringer (note 22)	354	107
Sum	2 361	1 702

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

Note 15 Varer

	2024	2023
Råvarer	101	50
Egentilvirkede ferdigvarer	112	96
Varer for videresalg	109	105
Boliger under bygging	874	546
Sum	1 196	797

Note 16 Kundefordringer, kontraktsforpliktelser og andre fordringer

	2024	2023
Kundefordringer	1 029	1 051
Andre kortsiktige fordringer	357	316
Sum	1 387	1 367
Avsetning til forventet kredittap	-38	-51
Sum	1 349	1 315

Aldersfordelte kundefordringer

Ikke forfalt	829	834
0-30	124	150
31-60	20	18
61-90	5	7
Over 90 dager	52	42
Sum	1 029	1 051

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	24	22
Forskudd for losjiinntekter og inntekter fra hotell- og restaurantvirksomheten	42	35
Sum	66	56

Konsernet har ikke kontraktseiendeler per 31.12.2024.

Note 17 Bankinnskudd

	2024	2023
Bankinnskudd	1 222	1 136
Bundne midler	1	1
Sum	1 222	1 137

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 husleiedeposittum 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. Konsernets målsetting er at fastrenteandelen skal være betydelig, og normalt ligge mellom 40 % og 60 % av konsernets rentebærende gjeld. Rentesikringen i konsernet foretas normalt ved bruk av finansielle instrumenter på porteføljenivå. Per 31.12.2024 utgjorde andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) 48 %, og gjenværende løpetid på porteføljen av renteinstrumenter var 2,4 år. De siste 10 år har andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) variert mellom 40 % og 66 %, og gjenværende løpetid på porteføljen av renteinstrumenter har variert mellom 5,5 og 9 år. For den delen av gjeldsporteføljen med kortsiktig rentebinding, reduseres dessuten renterisikoen ytterligere ved at tidspunktene for renteregulering balanseres.



Sensitivitet

Ved endringer i relevante renter antas det at virkningen i resultatet på konsernets rentekostnader blir som vist under, hensyntatt at renteendringer får virkning i gjeldsporteføljen etter 1-3 måneder. For konsernets renteinstrumenter vises løpende endringer på rentekostnader hensyntatt endringer på 3 mnd NIBOR/STIBOR.

	Sensitivitet rentekostnader (før økonomisk sikring) 3 mnd NIBOR/STIBOR		Sensitivitet løpende rentekostnader derivater 3 mnd NIBOR/STIBOR		Sensitivitet netto rentekostnader (hensyntatt økonomisk sikring) 3 mnd NIBOR/STIBOR	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Balanseført verdi	-14 668	-12 255	230	58	-14 668	-12 255
Fastrenteandel					48 %	46 %
Endring basispunkter						
+25	-37	-31	18	14	-19	-17
+50	-73	-61	36	28	-38	-33
+100	-147	-123	71	56	-76	-66
+200	-293	-245	142	113	-151	-132

Tabellen nedenfor viser hvilken hypotetisk resultat effekt 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 resultat effekt	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Balanseført verdi	-14 668	-12 255	230	58	-14 668	-12 255
Fastrenteandel	48 %	46 %				
Endring basispunkter						
+25	-37	-31	66	54	29	24
+50	-73	-61	137	108	63	47
+100	-147	-123	258	213	111	90
+200	-293	-245	503	415	209	170

Valutarisiko

Konsernet har økonomisk risiko knyttet til omregning av svenske 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.



Thon Holding - Årsrapport 2024

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	-44	-28
Netto endring ved trinnvise oppkjøp		37	-
Omregningsdifferanser		-	1
Virkelig verdi 31.12	Note 21	199	-44
Verdiendring i året		206	-16

Under følger et sammendrag over konsernets renteswapavtaler.

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



Thon Holding - Årsrapport 2024

Instrumenter per 31.12.23	Utløpsår	Kontraksbeløp (hovedstol)	Valuta	Snittrente
Renteswapavtaler				
Betaler fast - mottar flytende:				
	2024	2 300	NOK	3,84 %
	2027	144	NOK	0,86 %
	2027	500	SEK	0,21 %
	2028	400	NOK	3,94 %
	2029	1 072	NOK	4,00 %
	2029	700	SEK	2,56 %
	2031	250	SEK	2,35 %
Betaler flytende - mottar fast:				
	2027	700	NOK	2,86 %
Renteswapavtaler med fremtidig start				
Betaler fast - mottar flytende:				
	2024 - 2026	1 000	NOK	3,19 %
	2024 - 2027	700	NOK	0,84 %
	2024 - 2029	500	NOK	1,50 %
	2024 - 2032	500	NOK	2,81 %
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		
	2024	85		
Sum markedsverdi konsern				-44

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 28 %.

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



Thon Holding - Årsrapport 2024

	2024	2023
Rentebærende gjeld	14 668	12 255
Bankinnskudd	-1 222	-1 137
Netto rentebærende gjeld	13 445	11 118
Egenkapital tilordnet aksjonærer i morselskapet	34 527	33 251
Sum egenkapital og netto gjeld	47 973	44 368
Gjeldsgrad	28 %	25 %

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	–	2 183	2 183	2 183	3
Finansielle anleggsmidler - renteswaper (Note 22)	178	–	178	178	2
Kundefordringer og andre fordringer	–	1 240	1 240	1 240	3
Kundefordringer og andre fordringer - renteswapper (Note 22)	109	–	109	109	2
Bankinnskudd	–	1 222	1 222	1 222	3
Sum finansielle eiendeler	287	4 645	4 932	4 932	
Forpliktelser					
Obligasjonslån	–	1 200	1 200	1 162	1
Gjeld til kredittinstitusjoner	–	10 520	10 520	10 519	3
Leverandørgjeld og annen gjeld	–	5 503	5 503	5 503	3
Renteswaper (Derivater)	87	–	87	87	2
Sum finansielle forpliktelser	87	17 223	17 310	17 272	
Verdsettelsesnivå 1 (netto)				-1 162	
Verdsettelsesnivå 2 (netto)				199	
Verdsettelsesnivå 3 (netto)				-11 377	



31.12.23	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Finansielle instrumenter til amortisert kost	Sum balanseført verdi	Sum virkelig verdi	Verdsettelses nivå
Eiendeler					
Finansielle anleggsmidler	1 588	114	1 702	1 702	1,3
Kundefordringer og andre fordringer	–	1 315	1 315	1 315	3
Bankinnskudd	–	1 137	1 137	1 137	3
Sum finansielle eiendeler	1 588	2 567	4 155	4 155	
Forpliktelser					
Obligasjonslån	–	1 750	1 750	1 690	1
Gjeld til kredittinstitusjoner	–	7 967	7 967	7 967	3
Leverandørgjeld og annen gjeld	–	4 862	4 862	4 862	3
Renteswaper (Derivater)	44	–	44	44	2
Sum finansielle forpliktelser	44	14 579	14 622	14 563	
Verdsettelsesnivå 1 (netto)				-102	
Verdsettelsesnivå 2 (netto)				-44	
Verdsettelsesnivå 3 (netto)				-10 262	

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⁾	500	700	1 200	550	1 200	1 750
Sertifikatlån	–	–	–	–	–	–
Gjeld til kredittinstitusjoner ¹⁾	679	9 841	10 520	2 872	5 095	7 967
Annen rentebærende gjeld	2 948	–	2 948	2 538	–	2 538
Sum rentebærende gjeld ¹⁾	4 127	10 541	14 668	5 960	6 295	12 255
Virkelig verdi rente- og valutaderivater (note 19) ²⁾	57	30	87	39	4	44
Leverandørgjeld	817	–	817	621	–	621
Leieforpliktelse (note 28)	118	–	118	105	–	105
Påløpte renter	58	–	58	43	–	43
Skyldige offentlige avgifter	236	–	236	222	–	222
Annen gjeld	1 518	162	1 680	1 481	179	1 660
Sum ikke rentebærende gjeld	2 804	193	2 996	2 512	183	2 694

¹⁾ Vektet gjennomsnittlig rente per balansedag for konsernets rentebærende gjeld er 4,31 % (4,87 %), korrigert for inngåtte renteaftaler. Vektet gjennomsnittlig renteperiode er 2,4 år (2,4).

²⁾ Kortsiktig del av renteswapavtaler med positiv virkelig verdi på 109 millioner kroner (-44) per 31.12.2024 er klassifisert som kundefordringer og andre fordringer. Langsiktig del av renteswapavtaler med positiv virkelig verdi på 178 millioner kroner (0) per 31.12.2024 er klassifisert som finansielle anleggsmidler.

Se note 18 for forklaring av konsernets finansielle risikostyring.

Note 23 Avstemming av forpliktelse fra finansieringsaktiviteter

	Langsiktig gjeld				Kortsiktig gjeld			Sum
	Obligasjonslån	Gjeld til kredittinstitusjoner	Leieforpliktelse (note 28)	Sertifikatlån	Obligasjonslån	Gjeld til kredittinstitusjoner		
Forpliktelse 01.01.23	1 790	7 889	659	–	256	2 355	12 949	
Opptak av rentebærende gjeld	–	2 247	–	–	–	–	2 247 ¹⁾	
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-296	-2 479	–	–	–	286	-2 489 ¹⁾	
Netto endring leieforpliktelse	–	–	63	–	–	–	63	
Nedbetaling leieforpliktelse	–	–	-124	–	–	–	-124 ¹⁾	
Reklassifisering	-294	-2 766	–	–	294	2 766	–	
Valutakurseffekter og annet	–	205	–	–	–	3	208	
Forpliktelse 31.12.23 (note 22)	1 200	5 095	598	–	550	5 410	12 853	
Opptak av rentebærende gjeld	–	6 029	–	2 000	–	–	8 029 ¹⁾	
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-550	-3 582	–	-2 000	–	410	-5 722 ¹⁾	
Netto endring leieforpliktelse	–	–	61	–	–	–	61	
Nedbetaling leieforpliktelse	–	–	-115	–	–	–	-115 ¹⁾	
Reklassifisering	50	2 195	–	–	-50	-2 195	–	
Valutakurseffekter og annet	–	104	–	–	–	2	106	
Forpliktelse 31.12.24 (note 22)	700	9 841	544	–	500	3 627	15 212	

¹⁾ Avstembart mot kontantstrømpoppstillingen under finansieringsaktiviteter.

Betalte renter klassifiseres som kontantstrøm fra drift. Følgelig er rentederivater ikke inkludert i forpliktelse 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	545	31	715	–	–	–	1 290
Sertifikatlån	–	–	–	–	–	–	–
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 157	5 863	4 256	128	–	–	11 404
Annen rentebærende gjeld	2 962	–	–	–	–	–	2 962
Leverandørgjeld og annen gjeld	2 770	–	–	–	–	139	2 909
Renteswapper (negativ markedsverdi)	1	2	1	–	-1	–	5
Renteswapper (positiv markedsverdi)	-99	-72	-40	-23	-15	-28	-277
Rente- og valutawapper (negativ markedsverdi)	24	–	–	–	–	–	24
Rente- og valutawapper (positiv markedsverdi)	–	–	–	–	–	–	–
Valutaterminer (negativ markedsverdi)	17	–	–	–	–	–	17
Valutaterminer (positiv markedsverdi)	-10	–	–	–	–	–	-10
Sum	7 366	5 824	4 932	105	-16	111	18 323

31.12.23	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	Sum
Obligasjonslån	626	537	26	713	–	–	1 903
Sertifikatlån	–	–	–	–	–	–	–
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 208	901	3 570	927	–	–	8 607
Annen rentebærende gjeld	2 542	–	–	–	–	–	2 542
Leverandørgjeld og annen gjeld	2 474	–	–	–	–	177	2 651
Renteswapper (negativ markedsverdi)	-11	19	24	23	20	5	79
Renteswapper (positiv markedsverdi)	-63	-39	-34	-22	-10	-8	-175
Rente- og valutawapper (negativ markedsverdi)	120	–	–	–	–	–	120
Rente- og valutawapper (positiv markedsverdi)	–	-3	–	–	–	–	-3
Valutaterminer (negativ markedsverdi)	29	–	–	–	–	–	29
Valutaterminer (positiv markedsverdi)	-44	–	–	–	–	–	-44
Sum	8 882	1 416	3 587	1 640	10	173	15 708

Pantstillelser og garantier mv.	2024	2023
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:		
Obligasjonslån	700	1 250
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 519	7 967
Sum	11 219	9 217

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler:	2024	2023
Eierbenyttet eiendom	7 269	6 654
Investerings eiendom	19 944	16 456



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	6 631	6 440
Utsatt skattefordel	–	–
Netto utsatt skatt	6 631	6 440

Endring i balanseført utsatt skatt:	2024	2023
Balanseført verdi 01.01	6 440	7 032
Resultatført i perioden	77	-644
Skatt ikke ført mot resultatet	24	58
Tilgang og avgang datterselskaper	90	-6
Resultatført i utvidet resultat	–	–
Balanseført verdi 31.12	6 631	6 440

Endring i balanseført netto utsatt skatt:

	Anleggs- midler	Virkelig verdi/ gevinster	Finansielle instrument er	Omløps- midler	Avsetning for forpliktelser	Fremførbart underskudd	Sum
01.01.23	1 887	5 414	-93	-65	-21	-89	7 032
Resultatført i perioden	-660	-4	2	34	–	-16	-644
Skatt ikke ført mot resultatet	58	–	–	–	–	–	58
Tilgang og avgang datterselskaper	-6	–	–	–	–	–	-6
Resultatført i utvidet resultat	–	–	–	–	–	–	–
31.12.23	1 279	5 410	-92	-31	-21	-106	6 440
Resultatført i perioden	51	-1	30	-9	-1	7	77
Skatt ikke ført mot resultatet	24	–	–	–	–	–	24
Tilgang og avgang datterselskaper	90	–	–	–	–	–	90
Resultatført i utvidet resultat	–	–	–	–	–	–	–
31.12.24	1 445	5 409	-62	-40	-22	-99	6 631

Midlertidige forskjeller som ikke inngår i grunnlaget for beregning av utsatt skatt	2024	2023
Balanseført verdi 01.01	-408	-208
Oppkjøp	779	418
Andre forskjeller	-557	-619
Balanseført verdi 31.12	-187	-408

Årets skattekostnad	2024	2023
Betalbar skatt	110	168
Endring i utsatt skatt	77	-644
Årets totale skattekostnad	187	-477
Anvendt skattesats 22 %		



Thon Holding - Årsrapport 2024

Avstemming mellom skattekostnad og resultat multiplisert med nominell skattesats	2024	2023
Resultat før skattekostnad	1 374	-2 265
Regnskapsmessig resultat multiplisert med nominell skattesats 22 %	302	-498
Justert skattesats utenlandske enheter	6	-
Skatt på resultat av andeler i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper	1	21
Skatt på permanente forskjeller*	-116	-24
Skatt på andre endringer	-6	25
Bokført skattekostnad	187	-477
Effektiv skattesats	13,61 %	21,05 %

*Permanente forskjeller består i hovedsak av verdiendring på aksjeinvesteringer med -79 millioner kroner (-18).

Note 26 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

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

	2024	2023
Aksjonærene i selskapet per 31.12.		
Olav Thon Gruppen AS, antall aksjer	300 125	300 125
Olav Thon Gruppen AS, eierandel	100 %	100 %
 (Beløp i hele kroner)		
Aksjekapital 01.01.	300 125 000	300 125 000
Endring i aksjekapitalen i året	-	-
Aksjekapital 31.12.	300 125 000	300 125 000



Note 27 Nærstående parter

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

Thon Holding er forretningsfører for søsterselskapet Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Gjennom avtalen sikres Olav Thon Eiendomsselskap ASA tilgang på Olav Thon Gruppen AS sine ressurser innen eiendomsforvaltning og generell forretningsdrift. Forvaltningshonoraret utgjør 5 % av oppdragsgivers driftsinntekter, eksklusivt ikke driftsrelaterte inntekter som f.eks salgsgevinster, med mulighet for tilleggsgodtgjørelse for eventuelle særskilte oppgaver forretningsfører pålegges. For 2024 utgjorde totalt honorar 184 millioner kroner (165).

Det foreligger avtaler om utleie av lokaler til selskaper i Olav Thon Gruppen AS, hvor leiebetingelsene er basert på generelle markedsbetingelser på avtaletidspunktet. Samlede leiekostnader fra selskaper i Olav Thon Gruppen AS utgjorde i 2024 119 millioner kroner (109).

Oversikt over transaksjoner med nærstående parter:

Regnskaplinjer	Motpart	2024	2023
Leiekostnader			
	Selskaper i Olav Thon Eiendomsselskap ASA	119	109
Eiendomsrelaterte inntekter			
	Selskaper i Olav Thon Eiendomsselskap ASA	40	41
	Felleskontrollerte virksomheter	–	1
Administrasjonshonorarer			
	Selskaper i Olav Thon Eiendomsselskap ASA	184	165
Fordringer			
	Felleskontrollerte virksomheter	22	25

Note 28 Leieavtaler

Leieavtaler hvor konsernet er leietaker

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

Bevegelse rett til bruk eiendel	Leie lokaler	Lokaler hotellbygg	Parkering	Øvrige leieavtaler	Sum
Balanse 01.01.23	66	562	70	11	709
Avskrivninger	-24	-91	-12	-1	-128
Tilgang	10	–	–	–	10
Øvrige justeringer	3	36	5	1	45
Balanse 31.12.23	55	507	62	11	636
Avskrivninger	-20	-87	-12	-1	-120
Tilgang	30	–	–	–	30
Øvrige justeringer	2	38	3	–	43
Balanse 31.12.24	68	458	54	10	590



Thon Holding - Årsrapport 2024

Leieforpliktelse	2024	2023
Forfallsanalyse - kontraktuelle forpliktelser på udiskontert kontantstrøm		
Innen 1 år	149	139
Mellom 1 til 5 år	486	503
Mer enn 5 år	147	204
Sum udiskontert leieforpliktelse per 31.12	783	847
Leieforpliktelse inkludert i balansen per 31. 12	661	703
Kortsiktig	Note 22	118
Langsiktig		598
Beløp innregnet i resultatregnskapet		
Renter på leieforpliktelsen	38	40
Avskrivning og verdiendring bruksretteieendeler	120	128
Gevinst- og tap knyttet til termineringer, nedskrivninger og andre endringer	-	-1
Variable leiebetalinger som ikke er inkludert i beregningen av leieforpliktelsen	25	27
Tilleggsinformasjon		
Diskontert leieforpliktelse for forlengelsesopsjoner hvor utøvelse ikke er rimelig	94	181
Vektet gjennomsnittlig marginal lånerente per 31.12	5,46 %	5,47 %
Sum kontantstrøm betalt for leieavtaler	154	164

Leieavtaler hvor konsernet er utleier

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

Av konsernet totale leieinntekter på 2 245 millioner kroner (2 012), så kommer 1 754 millioner kroner (1 573) fra den norske virksomheten, mens 491 millioner kroner (439) kommer fra vår utenlandske virksomhet, som i all hovedsak er Sverige.

Forfallsanalyse - minimumsinntekt for leieavtaler på udiskontert kontantstrøm

	2024	2023
Innen 1 år	195	182
1-2 år	265	319
2-3 år	372	283
3-4 år	266	276
4-5 år	203	213
mer enn 5 år	693	697
Sum	1 995	1 970

Variable leiebetalinger som ikke avhenger av en indeks eller en rentesats utgjør 158 millioner kroner (140) 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 HOLDING AS**



Thon Holding AS

OPPSTILLING AV RESULTAT

Beløp i tusen kroner	Note	2024	2023
Leieinntekter	<u>1</u>	1 482	1 614
Varesalg	<u>1</u>	3 897	5 620
Andre driftsinntekter	<u>1</u>	734 735	628 966
Driftsinntekter	<u>1</u>	740 115	636 200
Varekostnader		-4 469	-4 772
Lønnskostnader	<u>2</u>	-417 335	-347 228
Ordinære avskrivninger	<u>3</u>	-25 881	-23 280
Andre driftskostnader	<u>2, 4</u>	-363 671	-312 115
Driftskostnader		-811 356	-687 394
Driftsresultat		-71 242	-51 194
Finansinntekter	<u>5</u>	1 386 461	1 572 784
Finanskostnader	<u>5</u>	-1 318 506	-1 422 777
Verdiendring finansielle instrumenter	<u>6, 7</u>	70 962	-22 986
Netto finansposter		138 917	127 022
Resultat før skattekostnad		67 675	75 828
Skattekostnad	<u>8</u>	-14 016	-19 184
Resultat		53 659	56 644



Thon Holding AS

OPPSTILLING AV BALANSE

Beløp i tusen kroner	Note	2024	2023
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler	<u>3</u>	40 248	38 310
Utsatt skattefordel	<u>8</u>	6 832	20 797
Varige driftsmidler	<u>3</u>	27 064	22 074
Investering i datterselskaper	<u>9</u>	4 697 427	4 672 427
Finansielle anleggsmidler	<u>9, 10</u>	44 204	119 045
Sum anleggsmidler		4 815 776	4 872 653
Varer		282	84
Fordringer	<u>11, 12</u>	7 851 111	7 224 920
Finansielle omløpsmidler	<u>13</u>	11 245	8 433
Bankinnskudd	<u>14</u>	716 773	634 280
Sum omløpsmidler		8 579 410	7 867 718
Sum eiendeler		13 395 186	12 740 371
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	<u>15, 16</u>	300 125	300 125
Annen innskutt egenkapital	<u>16</u>	850	850
Annen egenkapital	<u>16</u>	3 663 046	3 604 655
Sum egenkapital		3 964 022	3 905 631
Pensjonsforpliktelser	<u>17</u>	7 053	2 951
Langsiktig gjeld	<u>7, 18, 19</u>	7 732 100	6 259 707
Betalbar skatt	<u>8</u>	4 874	24 888
Kortsiktig gjeld	<u>12, 20</u>	1 687 138	2 547 195
Sum gjeld		9 431 164	8 834 740
Sum egenkapital og gjeld		13 395 186	12 740 371

Oslo 31. mars 2025
Styret i Thon Holding AS

Kjetil Nilsen
Styreleder/Adm.
Direktør

Arne B. Sperre
Styremedlem

Annette Hofgaard
Styremedlem



Thon Holding - Årsrapport 2024

Thon Holding AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i tusen kroner	2024	2023
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Netto kontantstrøm fra drift	67 675	75 828
Kostnadsførte renter	770 042	683 914
Betalte renter	-753 788	-682 326
Betalte skatter	-20 090	-1
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter (endring i arbeidskapital)	-56 415	1 645 493
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	7 425	1 722 908
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1 550	-57 350
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-33 189	13 615
Netto kontantstrøm fra andre investeringer	31 504	-44 620
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-135	-88 355
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Opptak av ny rentebærende gjeld	562 474	-
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-857 274	-1 759 564
Nettoeffekt av andre kapitalendringer	370 000	191 400
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	75 200	-1 568 164
Netto endring i kontantstrøm	82 490	66 389
Kontanter og ekvivalenter ved periodens start	634 280	567 891
Kontanter og ekvivalenter ved periodens slutt	716 773	634 280
Ubenyttet del av kassekreditt og andre trekkrettigheter	3 206 579	4 115 898



THON HOLDING AS NOTER

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

GENERELT

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

Regnskapsprinsipper

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

Valuta

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

Inntektsføring

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

Driftsinntekter fra administrative tjenester til datterselskaper utgjør hovedvirksomheten.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Finansielle instrumenter (derivater)

Renteswaper- sikringsbokføring

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

Valutaderivater (Valutaterminkontrakter og rente- og valutaderivater)

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

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

Varige driftsmidler

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

Bankinnskudd

Bankinnskudd består av bankbeholdning.



Fordringer

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

Datterselskaper og tilknyttede selskaper

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

Utbytte

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

Skatt

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

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

Skattetrekk

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

Lån

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

Innskuddsbasert pensjoner

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

Kontantstrøm

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

Hendelser etter balansedagen

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



INNHOLDSFORTEGNELSE NOTER

Note 1	Driftsinntekter	<u>60</u>
Note 2	Lønnskostnader, godtgjørelser mv.	<u>60</u>
Note 3	Varige driftsmidler	<u>61</u>
Note 4	Andre driftskostnader	<u>61</u>
Note 5	Finansinntekter og finanskostnader	<u>62</u>
Note 6	Finansiell risikostyring	<u>62</u>
Note 7	Finansielle instrumenter (derivater)	<u>62</u>
Note 8	Skatt	<u>63</u>
Note 9	Datterselskaper	<u>64</u>
Note 10	Andre finansielle anleggsmidler	<u>65</u>
Note 11	Kortsiktige fordringer	<u>65</u>
Note 12	Mellomværende med foretak i samme konsern	<u>65</u>
Note 13	Finansielle omløpsmidler	<u>65</u>
Note 14	Bankinnskudd og kontanter	<u>65</u>
Note 15	Aksjekapital og aksjonærinformasjon	<u>66</u>
Note 16	Egenkapital	<u>66</u>
Note 17	Pensjonsforpliktelser	<u>66</u>
Note 18	Langsiktig gjeld	<u>67</u>
Note 19	Sikringsbokføring - Renteswapavtaler	<u>67</u>
Note 20	Kortsiktig gjeld	<u>69</u>



THON HOLDING AS

NOTER TIL REGNSKAPET

(alle beløp i tusen kroner)

Note 1 Driftsinntekter

	2024	2023
Administrasjonshonorar	603 277	535 519
Gevinst ved avgang anleggsmidler	717	2 057
Andre driftsinntekter	130 740	91 390
Sum Andre driftsinntekter	734 735	628 966

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

Geografisk fordeling av driftsinntekter	2024	2023
Norge	717 678	614 524
Sverige	11 370	10 933
Belgia	9 613	7 451
Andre	1 454	3 292
Sum Driftsinntekter	740 115	636 200

Note 2 Lønnskostnader, godtgjørelser mv.

	2024	2023
Lønninger	330 348	274 038
Arbeidsgiveravgift	53 239	44 418
Pensjonskostnader *	19 651	15 777
Andre ytelser	14 097	12 996
Sum	417 335	347 228

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

	2024	2023
Antall årsverk	335	299

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

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

Oversikt over ytelser til administrerende direktør:

	2024	2023
Lønn	5 386	3 973
Pensjon	398	335
Andre ytelser	255	226

Godtgjørelse til styret (i hele tusen kroner):

	–	–
--	---	---

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



Thon Holding - Årsrapport 2024

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

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

Revisjonshonorar/-tjenester

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

	2024	2023
Lovpålagt revisjon	711	484
Andre attestasjonstjenester	23	67
Skatterådgivning	17	
Andre tjenester utenfor revisjonen	2	37
Sum	753	588

	2024	2023
Pensjonskostnader		
Obligatorisk tjenestepensjon	16 427	13 788
Annen tjenestepensjon	3 224	1 989
Netto pensjonskostnader	19 651	15 777

Note 3 Varige driftsmidler

	Varige driftsmidler			Immaterielle eiendeler Rettigheter
	Fast eiendom	Løsøre	Sum	
Anskaffelseskost per 01.01.	6 001	95 052	101 053	117 892
Tilgang	100	12 760	12 860	21 686
Avgang	–	-2 267	-2 267	–
Anskaffelseskost per 31.12.	6 101	105 545	111 646	139 578
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12.	-355	-84 229	-84 584	-99 330
Samlede nedskrivninger per 31.12.	–	–	–	–
Balanseført verdi per 31.12.	5 746	21 316	27 064	40 248
Årets avskrivninger	-82	-6 052	-6 134	-19 747
Årets nedskrivninger	–	–	–	–
Årlig leie, ikke balanseførte driftsmidler	-34 595	-53	-34 648	–
Økonomisk levetid	100 år	3-7 år		3-7 år
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær		Lineær

Note 4 Andre driftskostnader

	2024	2023
Vedlikeholdskostnader	987	807
Leiekostnader	92 896	81 040
Fremmedtjenester/innleid arbeidshjelp	113 159	92 066
Øvrige driftskostnader	156 629	138 201
Sum	363 671	312 115



Note 5 Finansinntekter og finanskostnader

	2024	2023
Finansinntekter		
Renter fra konsernselskaper*	608 160	627 092
Konsernbidrag	320 600	370 000
Andre renteinntekter	162 885	67 656
Valutagevinster	290 773	507 236
Gevinst ved avhendelse verdipapirer	3 447	0
Utbytte	595	800
Sum	1 386 461	1 572 784
Finanskostnader		
Renter til konsernselskaper	242 408	256 335
Andre rentekostnader	527 635	427 578
Valutatap	481 027	685 116
Nedskrivning/tilbakeført nedskrivning aksjer i datterselskaper	0	13 000
Verdiendring finansielle omløpsmidler	0	259
Andre finanskostnader	67 436	40 487
Sum	1 318 506	1 422 777

*Renter fra konsernselskaper inkluderer renter opptjent tidligere år, resultatført i 2023 med 117 392 tusen kr.

Note 6 Finansiell risikostyring

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

Likviditetsrisiko

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

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

Renterisiko

Gjennom bruk av finansielle instrumenter tilpasses selskapets rentereguleringsprofil til renteforventninger og til definerte målsettinger for renterisiko. For å redusere resultateffekten av renteendringer i det kortsiktige rentemarkedet har selskapet en betydelig andel langsiktig rentebinding. For den delen av porteføljen med kortsiktig rentebinding, reduseres renterisikoen ved at tidspunktene for renteregulering balanseres. Selskapets gjeld opptas i hovedsak med flytende rente, og for å tilpasse gjeldsporteføljen til selskapets målsetting for renteprofil anvendes renteswapavtaler. Se note 19 for ytterligere informasjon om sikringsbokføring.

Valutarisiko

Selskapet har investeringer i datterselskaper i utenlandsk valuta, og har dermed økonomisk risiko knyttet til valutakursen mellom norske og svenske kroner og mellom norske kroner og euro. Utvikling i valutakurser innebærer både direkte og indirekte en økonomisk risiko for selskapet. Selskapet søker å redusere valutarisikoen i hovedsak ved gjeldsoptak i valuta, og sikring for konsernregnskapsformål ved bruk av valutaderivater.



Note 7 Finansielle instrumenter (derivater)

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

	2024		2023	
	Virkelig verdi	Balanseført verdi	Virkelig verdi	Balanseført verdi
Valutaterminkontrakter	-7 088	-7 088	15 187	15 187
Rente- og valutaswap	-23 570	-23 570	-116 807	-116 807
Renteswaper	184 147	0	46 226	0
Sum	153 489	-30 658	-55 394	-101 620
Resultatført verdiendring	70 962		-22 986	

Note 8 Skatt

	2024	2023
Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt		
<u>Forskjeller som utlignes:</u>		
Anleggsmidler	-845	-1 826
Omløpsmidler	-187	-
Gjeld	-7 053	-1 994
Andre forskjeller	-22 968	-90 711
Sum midlertidige forskjeller	-31 053	-94 531
Herav:		
Forskjeller som inngår i endring midlertidige forskjeller	-395	7 088
Forskjeller som inngår i utsatt skatt	-	-
Utsatt skattefordel	-6 832	-20 797
Betalbar skatt fremkommer slik:	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	67 675	75 828
Permanente forskjeller	-75 159	-78 687
Endring midlertidige forskjeller	7 513	2 939
Grunnlag betalbar skatt	29	80
Betalbar skatt	6	18
Betalbar skatt tidligere år*	4 867	24 870
Betalbar skatt totalt	4 874	24 888
Årets skattekostnad fremkommer slik:	2024	2023
Betalbar skatt	6	18
Skatt tidligere år*	51	24 870
Endring i utsatt skatt	13 958	-5 704
Årets totale skattekostnad	14 016	19 184

* Skatt tidligere år vedrører renter fra tidligere år, inntektsført i 2023, se note 5.



Note 9 Datterselskaper

Datterselskap	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital	Balanseført verdi
Conrad Langaard AS	Øvrige	1985	Oslo	100%	3 380	11 468	13 500
Follo Fjernvarme AS	Øvrige	2005	Oslo	100%	-4 486	79 474	89 296
Investhon AS	Øvrige	¹⁾ 1986	Oslo	100%	66 804	452 297	147 015
Norsk Pantelotteri AS	Øvrige	2011	Oslo	60%	8 954	19 948	2 582
Norsk Underholdningsspill AS	Øvrige	¹⁾ 1996	Oslo	100%	16 419	56 480	5 152
Resthon AS	Øvrige	1984	Oslo	100%	-47 746	27 590	2 182
Thon Eiendomsdrift AS	Eiendom	¹⁾ 1985	Oslo	100%	158 841	5 396 530	3 950 000
Thon Hotels AS	Hotelldrift	¹⁾ 2005	Oslo	100%	-3 109	50 558	48 000
Time Park AS	Øvrige	2007	Oslo	100%	-344	10 338	510
Unger Fabrikker AS	Øvrige	1991	Oslo	100%	13 303	319 822	12 500
Thon Gjenbruk AS	Øvrige	2020	Oslo	100%	-366	1 377	400
Amfi Drift AS	Øvrige	¹⁾ 2022	Surnadal	100%	4 249	158 022	191 000
Angvik Areal AS	Eiendom	^{1/2)} 2012/2024	Molde	90 % ²⁾	2 346	263 694	235 291
Sum datterselskaper							4 697

Tilknyttede selskap	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital	Balanseført verdi
Angvik Eiendom AS	Eiendom	2015/2023	Molde	32 %	1 941	6 501	1 415
Sum tilknyttede selskaper							1 415

Sum investering i datterselskaper og tilknyttede selskaper

4 699

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

²⁾ Thon Holding AS har opsjon på kjøp av ytterligere 10%

Nedskrivning

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



Thon Holding - Årsrapport 2024

Note 10 Andre finansielle anleggsmidler

	2024	2023
Andre fordringer	35 289	114 232
Investeringer i tilknyttede virksomheter	1 415	1 415
Investeringer i aksjer	447	447
Investering i fond (se note 17)	7 053	2 951
Sum	44 204	119 045

Note 11 Kortsiktige fordringer

	2024	2023
Kundefordringer	47 381	54 198
Fordringer på konsernselskaper	7 770 943	7 144 318
Forskuddsbetalte kostnader	28 348	23 740
Opptjent ikke fakturert inntekt	326	107
Andre fordringer	4 113	2 557
Sum	7 851 111	7 224 920

Note 12 Mellomværende med foretak i samme konsern

	2024	2023
Fordringer på konsernselskap	7 770 943	7 144 318
Kortsiktig gjeld til konsernselskaper	22 223	29 851

Note 13 Finansielle omløpsmidler

	Balanseført verdi	Markedsverdi
Omløpsaksjer		
Norske aksjer (hver under 10 % eierandel)	11 245	11 245
Sum	11 245	11 245

Note 14 Bankinnskudd og kontanter

	2024	2023
Kontanter og bankinnskudd	716 773	634 280
Bundne midler	–	–
Sum	716 773	634 280



Note 15 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet utgjør 300.125.000 kroner fordelt på 300.125 aksjer, hver pålydende kr. 1.000,-. Vedtektene inneholder ingen bestemmelser om stemmerett eller rettigheter om utstedelse av nye aksjer. Per 31.12.2023 var samtlige aksjer eiet av Olav Thon Gruppen AS. Forretningsadressen er Stenersgata 2A, P.b.489 Sentrum, 0105 Oslo. Selskapet utarbeider konsernregnskap for Thon Holding konsernet, som publiseres på konsernets nettside (thon.no).

Note 16 Egenkapital

	Aksje- kapital	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital per 31.12.2023	300 125	850	3 604 656	3 905 631
Fusjon			4 731	4 731
Årets resultat			53 659	53 659
Egenkapital per 31.12.2024	300 125	850	3 663 046	3 964 022

Det er gjennomført en fusjon mellom Thon Holding AS som overtakende selskap og datterselskapet Amfi Kreativ AS som det overdragende selskap. Fusjonen er gjennomført med regnskapsmessig virkning fra 1. januar 2024 og med regnskapsmessig kontinuitet etter prinsippet om konsernkontinuitet.

Note 17 Pensjonsforpliktelser

Enkelte ansatte har en avtale om opptjening av en supplerende pensjon som har likhetstrekk med en innskuddspensjon, med opptjening så lenge vedkommende er ansatt. Årlig opptjening innbetales på et verdipapirfond som står i selskapets navn. Arbeidsgivers forpliktelser er begrenset til innskuddet, og arbeidstakers rettigheter tilsvarer til enhver tid verdien av innstående på fondet. Verdipapirfondet og forpliktelsen, som begge utgjør 7 053 tusen kr. pr 31.12.2024, er presentert brutto i balansen. Årets kostnad knyttet til denne ordningen utgjør 2 676 tusen kroner.



Note 18 Langsiktig gjeld

	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner ¹⁾	7 001 442	4 942 900
Obligasjonslån ¹⁾	700 000	1 200 000
Annen langsiktig gjeld	30 658	116 807
Sum	7 732 100	6 259 707

Avdragsstrukturen for gjeld til kredittinstitusjoner og obligasjonslån er: (1. års avdrag, se note 20)	År	
	2025	1 089 750
	2026	4 072 872
	2027	3 628 570
	Senere	–
	Sum	8 791

	2024	2023
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler: ¹⁾		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 001 442	4 942 900
Obligasjonslån	700 000	1 250 000
Sum	7 701 442	6 192 900

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

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

Note 19 Sikringsbokføring - Renteswapavtaler

Selskapet benytter sikringsbokføring til styring av konsernets renterisiko, hvor flytende rentebærende gjeld sikres med renteswaper.

Sikringsobjektet er i all hovedsak flytende rentebetalinger, som sikres med en renteswap hvor selskapet betaler fast rente og mottar flytende rente. Dette er vurdert å være kontantstrømsikring. Renteswapene har samme pålydende og samme tidspunkt for rentebetaling som lånet, mens durasjonen for renteswapene ofte er lengre enn for lånet. Selskapets renteswaper sikrer derfor fremtidige rentebetalinger på nåværende og fremtidig reforhandlet gjeld.

Ved opptak av obligasjonslån med fast rente i lånets løpetid, inngås det fra tid til annen renteswaper hvor konsernet bytter rentebetingelser fra fast til flytende rente. Renteswapen anses da som et sikringsinstrument i en virkelig verdi sikring av lånet. Obligasjonslånet og tilhørende renteswap inngår deretter samlet som en del av gjeldsporteføljen med flytende rente, som sikres til fast rente med kontantstrømsikring som beskrevet over. Selskapets vurdering er at det er en økonomisk sikring som antas å gi en effektiv risikoreduksjon for endringer i markedsrenten.

Sikringsstrategien til konsernet er at 30 % til 60 % av rentebærende gjeld skal ha fast rente. Sikringsobjektet er i all hovedsak flytende rentebetalinger, som sikres med en renteswap hvor selskapet betaler fast rente og mottar flytende rente. Dette er vurdert å være kontantstrømsikring. Renteswapene har samme pålydende og samme tidspunkt for rentebetaling som lånet, mens durasjonen for renteswapene ofte er lengre enn for lånet. Selskapets renteswaper sikrer derfor fremtidige rentebetalinger på nåværende og fremtidig reforhandlet gjeld. Ved opptak av obligasjonslån med fast rente i lånets løpetid, inngås det fra tid til annen renteswaper hvor konsernet bytter rentebetingelser fra fast til flytende rente. Renteswapen anses da som et sikringsinstrument i en virkelig verdi sikring av lånet. Obligasjonslånet og tilhørende renteswap inngår deretter samlet som en del av gjeldsporteføljen med flytende rente, som sikres til fast rente med kontantstrømsikring som beskrevet over.



Thon Holding - Årsrapport 2024

Under følger et sammendrag over konsernets renteswapavtaler som inngår i sikringsbokføringen.

Instrumenter per 31.12.2024	Utløpsår	Kontraktsbeløp (hovedstol)	Valuta	Snittrente
Renteswapavtaler				
Betaler fast - mottar flytende:				
	2026	1 000	NOK	3,19 %
	2027	700	NOK	0,84 %
	2027	500	SEK	0,20 %
	2028	400	NOK	3,94 %
	2029	500	NOK	1,50 %
	2029	30	EUR	0,19 %
	2031	250	SEK	2,28 %
	2032	500	NOK	2,81 %
Betaler flytende - mottar fast:				
	2027	700		2,86 %
Betaler fast - mottar flytende (fremtidig start):				
	2025 - 2028	30	EUR	2,07 %
	2025 - 2029	500	SEK	1,90 %
	2025 - 2030	500	NOK	3,16 %
	2025 - 2030	500	SEK	2,08 %
	2025 - 2030	30	EUR	1,91 %
	2039 - 2044	500	NOK	2,80 %
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 *				184 147
Ikke resultatført urealisert verdiendring - periodens				137 921



Thon Holding - Årsrapport 2024

Instrumenter per 31.12.2023	Utløpsår	Kontraksbeløp (hovedstol)	Valuta	Snittrente
Renteswapavtaler				
Betaler fast - mottar flytende:				
	2024	2 300	NOK	3,84 %
	2027	500	SEK	0,21 %
	2028	400	NOK	3,94 %
	2029	950	NOK	4,33 %
	2031	250	NOK	2,35 %
Betaler flytende - mottar fast:				
	2027	700	NOK	2,86 %
Forward renteswapavtale				
Betaler fast - mottar flytende:				
	2024 - 2027	1 000	NOK	3,19 %
	2024 - 2026	700	NOK	0,84 %
	2024 - 2029	500	NOK	1,50 %
	2024 - 2032	500	NOK	2,81 %
Sum markedsverdi *				46 226
Ikke resultatført urealisert verdiendring - periodens				389 753

* Markedsverdi tilsvarende ikke resultatført urealisert verdiendring akkumulert

Note 20 Kortsiktig gjeld

	2024	2023
Påløpt rente	43 492	27 238
Leverandørgjeld	67 517	62 550
Skyldige offentlige avgifter	34 804	28 548
Avdrag langsiktig gjeld	1 089 750	2 005 200
Gjeld gavekort	401 184	382 984
Annen gjeld	50 390	40 675
Sum	1 687 138	2 547 195



BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Viken
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Thon Holding AS

Konklusjon

Vi har revidert Thon Holding 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 rettvise 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 regnskapskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettvise 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 regnskapstandarder 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



BDO

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

Konklusjon om årsberetningen

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

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

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Erik Lie
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 2 av 2

Revisjonsberetning for selskapsregnskapet for 2024



THON HOLDING AS

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

thon.no