



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	988 969 656
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	THON GRUPPEN AS
Forretningsadresse:	Stenersgata 2 0184 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	Hilde Kari Dahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	15.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 12.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		6 937	0
Annen driftsinntekt		211	0
Sum inntekter		7 148	0
Kostnader			
Varekostnad		6 937	0
Lønnskostnad	1, 2	456 400	456 400
Annen driftskostnad	3	1 152 233	1 350 990
Sum kostnader		1 615 570	1 807 390
Driftsresultat		-1 608 422	-1 807 390
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	4	0	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		74 515 770	27 844 716
Annen renteinntekt		12 295	0
Annen finansinntekt		446 381 000	446 381 000
Sum finansinntekter		520 909 065	474 225 716
Rentekostnad til foretak i samme konsern		6 678 706	2 054 667
Annen rentekostnad		3 143 108	1 452 350
Annen finanskostnad		607 765	667 511
Sum finanskostnader		10 429 579	4 174 528
Netto finans		510 479 486	470 051 188
Resultat før skattekostnad		508 871 064	468 243 798
Skattekostnad	5	16 693 929	7 755 930
Årsresultat		492 177 135	460 487 868
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	6	100 000 000	100 000 000
Annen egenkapital		392 177 135	360 487 867



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		492 177 135	460 487 867



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	365 530 000	365 530 000
Investeringer i tilknyttet selskap	4	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		365 530 000	365 530 000
Sum anleggsmidler		365 530 000	365 530 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 505	0
Konsernfordringer	7	2 133 051 518	1 738 661 828
Sum fordringer		2 133 054 023	1 738 661 828
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	0	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		0	0
Sum omløpsmidler		2 133 054 023	1 738 661 828
SUM EIENDELER		2 498 584 023	2 104 191 828

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9	410 000 000	410 000 000
Overkurs	6	85 828 991	85 828 991
Sum innskutt egenkapital		495 828 991	495 828 991
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	1 679 202 618	1 287 025 483
Sum opptjent egenkapital		1 679 202 618	1 287 025 483
Sum egenkapital		2 175 031 609	1 782 854 474
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	269 307	248 491
Betalbar skatt	5	16 693 929	7 755 930
Skyldige offentlige avgifter		56 400	56 400
Utbytte		100 000 000	100 000 000
Kortsiktig konserngjeld	7	144 351 045	152 054 667
Annen kortsiktig gjeld		62 181 733	61 221 866
Sum kortsiktig gjeld		323 552 414	321 337 354
Sum gjeld		323 552 414	321 337 354
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 498 584 023	2 104 191 828
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser		50 000 000	50 000 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	28	5 625 000 000	4 882 000 000
Losjiinntekter		2 979 000 000	2 503 000 000
Varesalg	6,7	2 908 000 000	2 697 000 000
Andre driftsinntekter	6	2 113 000 000	2 101 000 000
Sum inntekter		13 625 000 000	12 183 000 000
Kostnader			
Varekostnad	7	1 539 000 000	1 463 000 000
Lønnskostnader	8	2 114 000 000	1 742 000 000
Ordinære av-og nedskrivninger	12,28	823 000 000	833 000 000
Annen driftskostnad	8,9	4 083 000 000	3 862 000 000
Sum kostnader		8 559 000 000	7 900 000 000
Driftsresultat		5 066 000 000	4 283 000 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2,3,4		182 000 000
Verdiendring investeringseiendommer	13,28		
Finansinntekter	10	224 000 000	88 000 000
Verdiendring finansielle instrumenter	11	174 000 000	1 216 000 000
Sum finansinntekter		398 000 000	1 486 000 000
Verdiendring investeringseiendommer	13,28	7 723 000 000	286 000 000
Andel resultat i felleskontrollerte selskaper	2,3,4	122 000 000	0
Finanskostnader	10	1 978 000 000	1 183 000 000
Sum finanskostnader		9 823 000 000	1 469 000 000
Netto finans		-9 425 000 000	17 000 000
Resultat før skattekostnad		-4 359 000 000	4 300 000 000
Endring utsatt skatt		-1 457 000 000	549 000 000
Betalbar skatt		502 000 000	363 000 000
Årsresultat		-3 404 000 000	3 388 000 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		484 000 000	52 000 000
Revaluering ved omklassifisering eiendommer			135 000 000
Skatt på utvidet resultat			-30 000 000
Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak		484 000 000	157 000 000
Totalresultat		-2 920 000 000	3 545 000 000
Overføringer og disponeringer			
Totalresultat tilordnet aksjonærer		2 339 000 000	-2 924 000 000
Totalresultat tilordnet ikke-kontrollerende eierinteresser		581 000 000	-621 000 000
Sum overføringer og disponeringer		2 920 000 000	-3 545 000 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendommer	13,21, 28	88 529 000 000	92 191 000 000
Eierbenyttede eiendommer	12	15 769 000 000	15 093 000 000
Rett til bruk eiendeler	28	256 000 000	295 000 000
Varige driftsmidler	12	1 372 000 000	1 279 000 000
Sum varige driftsmidler		105 926 000 000	108 858 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2,3,4	3 068 000 000	4 276 000 000
Finansielle anleggsmidler	14,21	651 000 000	573 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		3 719 000 000	4 849 000 000
Sum anleggsmidler		109 645 000 000	113 707 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	15	825 000 000	907 000 000
Sum varer		825 000 000	907 000 000
Fordringer			
Kunder- og andre fordringer	16,21	2 357 000 000	2 389 000 000
Sum fordringer		2 357 000 000	2 389 000 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	17	1 363 000 000	1 328 000 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 363 000 000	1 328 000 000
Sum omløpsmidler		4 545 000 000	4 624 000 000
SUM EIENDELER		114 190 000 000	118 331 000 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	26	410 000 000	410 000 000
Annen innskutt egenkapital		86 000 000	86 000 000
Sum innskutt egenkapital		496 000 000	496 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		55 739 000 000	58 238 000 000
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av EK		8 265 000 000	9 024 000 000
Sum opptjent egenkapital		64 004 000 000	67 262 000 000
Sum egenkapital		64 500 000 000	67 758 000 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	25	13 532 000 000	14 887 000 000
Leieforpliktelse	28	446 000 000	461 000 000
Sum avsetninger for forpliktelser		13 978 000 000	15 348 000 000
Annen langsiktig gjeld			
langsiktig rentebærende gjeld	21,22, 24	25 766 000 000	27 284 000 000
Annen langsiktig gjeld	19,21, 22,24	240 000 000	288 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		26 006 000 000	27 572 000 000
Sum langsiktig gjeld		39 984 000 000	42 920 000 000
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	25	448 000 000	339 000 000
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	21,22, 24	3 703 000 000	3 610 000 000
Kortsiktig rentebærende gjeld	21,22, 24	5 554 000 000	3 704 000 000
Sum kortsiktig gjeld		9 705 000 000	7 653 000 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum gjeld		49 689 000 000	50 573 000 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		114 189 000 000	118 331 000 000
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		18 405 000 000	18 538 000 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 650147

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 969 656
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OLAV THON GRUPPEN AS
Forretningsadresse: Stenersgata 2
0184 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap 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: Hilde Kari Dahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 12.08.2024



Organisasjonsnr: 988 969 656
OLAV THON GRUPPEN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		6 937	0
Annen driftsinntekt		211	0
Sum inntekter		7 148	0
Kostnader			
Varekostnad		6 937	0
Lønnskostnad	1, 2	456 400	456 400
Annen driftskostnad	3	1 152 233	1 350 990
Sum kostnader		1 615 570	1 807 390
Driftsresultat		-1 608 422	-1 807 390
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	4	0	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		74 515 770	27 844 716
Annen renteinntekt		12 295	0
Annen finansinntekt		446 381 000	446 381 000
Sum finansinntekter		520 909 065	474 225 716
Rentekostnad til foretak i samme konsern		6 678 706	2 054 667
Annen rentekostnad		3 143 108	1 452 350
Annen finanskostnad		607 765	667 511
Sum finanskostnader		10 429 579	4 174 528
Netto finans		510 479 486	470 051 188
Resultat før skattekostnad		508 871 064	468 243 798
Skattekostnad	5	16 693 929	7 755 930
Årsresultat		492 177 135	460 487 868
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	6	100 000 000	100 000 000
Annen egenkapital		392 177 135	360 487 867
Sum overføringer og disponeringer		492 177 135	460 487 867



Organisasjonsnr: 988 969 656
OLAV THON GRUPPEN AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	365 530 000	365 530 000
Investeringer i tilknyttet selskap	4	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		365 530 000	365 530 000
Sum anleggsmidler		365 530 000	365 530 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 505	0
Konsernfordringer	7	2 133 051 518	1 738 661 828
Sum fordringer		2 133 054 023	1 738 661 828
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	0	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		0	0
Sum omløpsmidler		2 133 054 023	1 738 661 828
SUM EIENDELER		2 498 584 023	2 104 191 828
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9	410 000 000	410 000 000
Overkurs	6	85 828 991	85 828 991
Sum innskutt egenkapital		495 828 991	495 828 991



Opptjent egenkapital				
Annen egenkapital	6	1 679 202 618	1 287 025 483	
Sum opptjent egenkapital		1 679 202 618	1 287 025 483	
Sum egenkapital		2 175 031 609	1 782 854 474	
Gjeld				
Langsiktig gjeld				
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0	
Annen langsiktig gjeld				
Sum annen langsiktig gjeld		0	0	
Sum langsiktig gjeld		0	0	
Kortsiktig gjeld				
Leverandørgjeld	7	269 307	248 491	
Betalbar skatt	5	16 693 929	7 755 930	
Skyldige offentlige avgifter		56 400	56 400	
Utbytte		100 000 000	100 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	7	144 351 045	152 054 667	
Annen kortsiktig gjeld		62 181 733	61 221 866	
Sum kortsiktig gjeld		323 552 414	321 337 354	
Sum gjeld		323 552 414	321 337 354	
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 498 584 023	2 104 191 828	
POSTER UTENOM BALANSEN				
Garantistillelser		50 000 000	50 000 000	



Organisasjonsnr: 988 969 656
OLAV THON GRUPPEN AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	28	5 625 000 000	4 882 000 000
Losjiinntekter		2 979 000 000	2 503 000 000
Varesalg	6, 7	2 908 000 000	2 697 000 000
Andre driftsinntekter	6	2 113 000 000	2 101 000 000
Sum inntekter		13 625 000 000	12 183 000 000
Kostnader			
Varekostnad	7	1 539 000 000	1 463 000 000
Lønnskostnader	8	2 114 000 000	1 742 000 000
Ordinære av- og nedskrivninger	12, 28	823 000 000	833 000 000
Annen driftskostnad	8, 9	4 083 000 000	3 862 000 000
Sum kostnader		8 559 000 000	7 900 000 000
Driftsresultat		5 066 000 000	4 283 000 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2, 3, 4		182 000 000
Verdiendring investeringseiendommer	13, 28		
Finansinntekter	10	224 000 000	88 000 000
Verdiendring finansielle instrumenter	11	174 000 000	1 216 000 000
Sum finansinntekter		398 000 000	1 486 000 000
Verdiendring investeringseiendommer	13, 28	7 723 000 000	286 000 000
Andel resultat i felleskontrollerte selskaper	2, 3, 4	122 000 000	0
Finanskostnader	10	1 978 000 000	1 183 000 000
Sum finanskostnader		9 823 000 000	1 469 000 000
Netto finans		-9 425 000 000	17 000 000
Resultat før skattekostnad		-4 359 000 000	4 300 000 000
Endring utsatt skatt		-1 457 000 000	549 000 000
Betalbar skatt		502 000 000	363 000 000
Årsresultat		-3 404 000 000	3 388 000 000
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		484 000 000	52 000 000
Revaluering ved omklassifisering eiendommer			135 000 000



Skatt på utvidet resultat		-30 000 000
Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak	484 000 000	157 000 000
Totalresultat	-2 920 000 000	3 545 000 000
Overføringer og disponeringer		
Totalresultat tilordnet aksjonærer	2 339 000 000	-2 924 000 000
Totalresultat tilordnet ikke-kontrollerende eierinteresser	581 000 000	-621 000 000
Sum overføringer og disponeringer	2 920 000 000	-3 545 000 000



Organisasjonsnr: 988 969 656
OLAV THON GRUPPEN AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investerings eiendommer	13, 21, 28	88 529 000 000	92 191 000 000
Eierbenyttede eiendommer	12	15 769 000 000	15 093 000 000
Rett til bruk eiendeler	28	256 000 000	295 000 000
Varige driftsmidler	12	1 372 000 000	1 279 000 000
Sum varige driftsmidler		105 926 000 000	108 858 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper			
Finansielle anleggsmidler	2, 3, 4	3 068 000 000	4 276 000 000
Finansielle anleggsmidler	14, 21	651 000 000	573 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		3 719 000 000	4 849 000 000
Sum anleggsmidler		109 645 000 000	113 707 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	15	825 000 000	907 000 000
Sum varer		825 000 000	907 000 000
Fordringer			
Kunder- og andre fordringer	16, 21	2 357 000 000	2 389 000 000
Sum fordringer		2 357 000 000	2 389 000 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	17	1 363 000 000	1 328 000 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 363 000 000	1 328 000 000
Sum omløpsmidler		4 545 000 000	4 624 000 000
SUM EIENDELER		114 190 000 000	118 331 000 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	26	410 000 000	410 000 000
Annen innskutt egenkapital		86 000 000	86 000 000
Sum innskutt egenkapital		496 000 000	496 000 000



Opptjent egenkapital				
Annen egenkapital		55 739 000 000		58 238 000 000
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av EK		8 265 000 000		9 024 000 000
Sum opptjent egenkapital		64 004 000 000		67 262 000 000
Sum egenkapital			64 500 000 000	67 758 000 000
Gjeld				
Langsiktig gjeld				
Utsatt skatt	25	13 532 000 000		14 887 000 000
Leieforpliktelse	28	446 000 000		461 000 000
Sum avsetninger for forpliktelser		13 978 000 000		15 348 000 000
Annen langsiktig gjeld				
langsiktig rentebærende gjeld	21,22,24	25 766 000 000		27 284 000 000
Annen langsiktig gjeld	19,21,22,	240 000 000		288 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		26 006 000 000		27 572 000 000
Sum langsiktig gjeld		39 984 000 000		42 920 000 000
Kortsiktig gjeld				
Betalbar skatt	25	448 000 000		339 000 000
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	21,22,24	3 703 000 000		3 610 000 000
Kortsiktig rentebærende gjeld	21,22,24	5 554 000 000		3 704 000 000
Sum kortsiktig gjeld		9 705 000 000		7 653 000 000
Sum gjeld		49 689 000 000		50 573 000 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		114 189 000 000		118 331 000 000
POSTER UTENOM BALANSEN				
Pantstillelser		18 405 000 000		18 538 000 000



Organisasjonsnr: 988 969 656
OLAV THON GRUPPEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for øvrig foretak. Følgende prinsipper er anvendt: ? Kostmetoden benyttes for datterselskaper. ? Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. ? Skatter kostnastføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. ? Årsregnskapet for 2023 for Olav Thon Gruppen AS er satt opp under forutsetning av fortsatt drift av selskapet. det bekreftes at denne forutsetning er til stede. ? Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige likevide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsdato. Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedager 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.

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

1

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Lønn	Årets	Fjorårets
	400000.00	400000.00
Folketrygdavgift	Årets	Fjorårets
	56400.00	56400.00
Sum lønnskostnader	Årets	Fjorårets
	456400.00	456400.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader



<u>Sum</u>		<u>Beløp</u>	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>		<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
Konsernregnskap			
Morselskapet sitt navn			
Forretningskontor for morselskapet			
 Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen			
<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>		<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>		<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>		<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>		<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>		<u>Beløp</u>	
<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>



Organisasjonsnr: 988 969 656
OLAV THON GRUPPEN AS

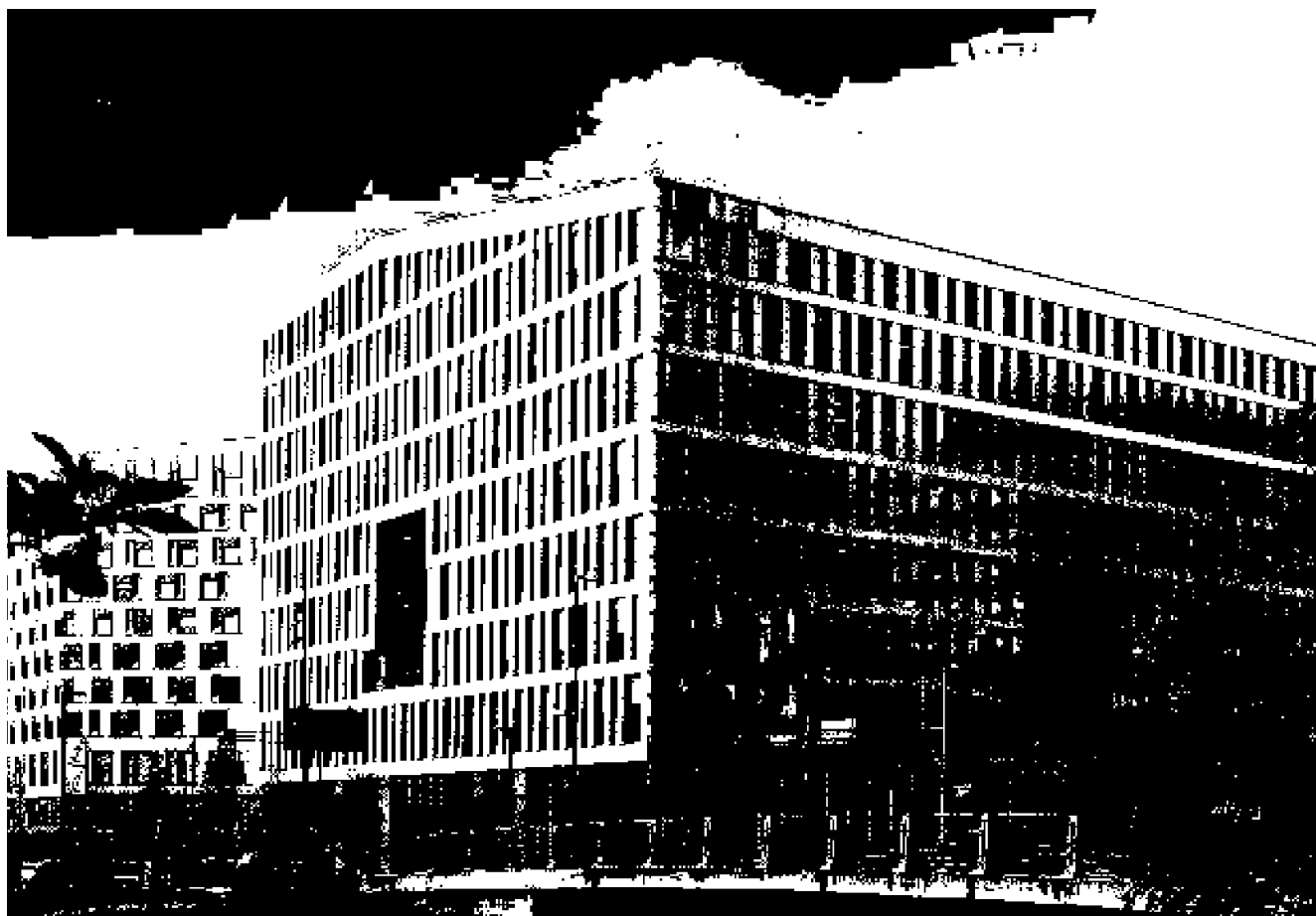
NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

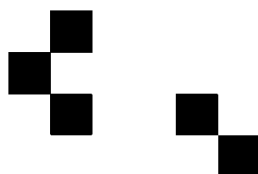
- alle poster oppgitt i hele tall



OLAV THON GRUPPEN

ÅRSRAPPORT 2023







INNHold

05	Nøkkeltall
07	Årsberetning
17	Årsregnskap konsern
22	Noter konsern
54	Årsregnskap morselskap
57	Noter morselskap
63	Revisorsberetning





NØKKELTALL

Beløp i MNOK	31.12.23	31.12.22
Driftsinntekter	13 625	12 184
Verdiendring/avskrivninger eiendommer og finansielle instrumenter ¹⁾	-8 337	364
Resultat før skattekostnad ²⁾	-4 359	4 300
Resultat før skattekostnad, verdiendring/avskrivninger og valuta ³⁾	4 332	3 918
Egenkapital	64 500	67 758
Egenkapitalandel	56 %	57 %
Netto kontantstrøm fra drift ⁴⁾	4 135	4 010
Likviditetsreserver ⁵⁾	10 731	10 382
Avdrag neste 12 mnd	5 553	3 704
Rentebærende gjeld ⁶⁾	31 319	30 987
Rente per balansedag	5,09 %	4,36 %
Belåningsgrad ⁷⁾	27 %	27 %
Netto investeringer ⁸⁾	3 732	2 238
Markedsverdi eiendommer ⁹⁾	109 049	111 216
Leieinntektsnivå eiendommer ¹⁰⁾	6 900	6 140
Avkastningskrav eiendommer (yield)	5,66 %	4,93 %
Omsetning eide kjøpesentre	79 665	74 624
RevPAR (Inntekt per tilgjengelige rom) (kroner) ¹¹⁾	845	597

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

2) Inkludert skattekostnad i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap

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

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

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

6) Usikret del av rentebærende gjeld hhv. mnok 12.914 (31.12.23) og 12.450 (31.12.22)

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 (eiet) og Eierbenyttede eiendommer. I tillegg eier konsernet gjennom felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap eiendommer med markedsverdi (konsernets andel) hhv. mnok 5.829 (31.12.23) og 7.070 (31.12.22)

10) Markedsleie utleide og ledige lokaler

11) Thon Hotels



HOVEDPUNKTER 2023

DRIFTSINNTEKTER

- Samlede driftsinntekter beløp seg til 13.625 millioner kroner (12.184).

RESULTAT

- Resultat før skattekostnad ble -4.359 millioner kroner (4.300).
- Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde -8.337 millioner kroner (364).
- Resultat før skattekostnad, verdiendringer/avskrivninger og valuta utgjorde 4.332 millioner kroner (3.918).

FINANSIELL POSISJON

- Ved årsskiftet var konsernets egenkapital 64.500 millioner kroner (67.758) og egenkapitalandelen 56 % (57).
- Konsernets belåningsgrad var 27 % (27).
- Samlet likviditetsreserve var 10.731 (10.382) millioner kroner.

EIENDOMSPORTEFØLJEN

- Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen ved utgangen av 2023 var 6.900 millioner kroner (6.140) og ledigheten var 4,4 % (4,4).

KJØPESENTEROMSETNING

- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet var 79,6 milliarder (74,6). Ved årsskiftet eide konsernet 71 kjøpesentre, og forvaltet 17 for andre eiere.

THON HOTELS

- Thon Hotels hadde ved årsskiftet 14.057 rom (13.386) fordelt på 94 hoteller (89) i Norge og utlandet.



STYRETS BERETNING

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

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 grunnlaget for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er utarbeidet i samsvar med dette.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som vurderes å være av betydning for bedømmelse av konsernets stilling og resultat per 31.12.23.

RESULTAT- OG BALANSESAMMENDRAG

Finansiell stilling / Balanse per 31.12.23

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 114.189 millioner kroner (118.330), hvorav konsernets eiendomsportefølje beløp seg til 104.298 millioner kroner (107.284).

Eiendomsporteføljen består av investeringseiendommer med en verdi på 88.529 millioner kroner (92.191) og eierbenyttede eiendommer med en bokført verdi på 15.769 millioner kroner (15.093).

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

Egenkapitalen var 64.500 millioner kroner (67.758), og egenkapitalandelen var 56 % (57).

Konsernets rentebærende gjeld var 31.319 millioner kroner (30.987), og belåningsgraden 27 % (27).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 3.068 millioner kroner (4.276).

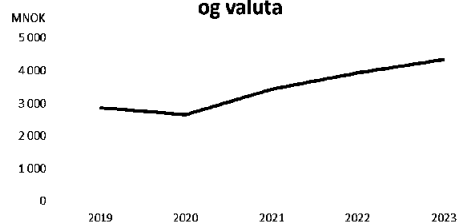
Resultatsammendrag for 2023

Resultat før skattekostnad ble -4.359 millioner kroner (4.300).

Verdiendringer og avskrivninger på eiendomsporteføljen og finansielle instrumenter (inkludert FKV/TS) utgjorde -8.337 millioner kroner (364).

Resultat før skattekostnad, verdiendring/avskrivninger og valuta ble dermed 4.332 millioner kroner (3.918).

Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta



Driftsinntekter

Konsernets samlede driftsinntekter i 2023 utgjorde 13.625 millioner kroner (12.184), og fordeler seg på følgende inntekter fra konsernets virksomhetsområder:

MNOK	2023	2022
Leieinntekter i Thon Eiendom	5.625	4.882
Boligsalg i Thon Eiendom	542	443
Losjiinntekter i Thon Hotels	2.979	2.503
Varesalg i Thon Hotels / serveringssteder	992	902
Varesalg i øvrige virksomheter og industri	1.374	1.353
Forvaltningshonorar	102	113
Andre driftsinntekter	2.011	1.988
SUM	13.625	12.184

Driftskostnader

Samlede driftskostnader i 2023 beløp seg til 8.560 millioner kroner (7.901), og kan splittes opp på følgende måte:

MNOK	2023	2022
Lønnskostnader	2.114	1.742
Vedlikeholdskostnader	569	529
Fremmedytelser	832	713
Varekostnader utover boligsalg	1.151	1.080
Kostnader ved boligsalg i Thon Eiendom	388	383
Ordinære av- og nedskrivninger	823	833
Energikostnader	227	280
Andre driftskostnader	2.456	2.341
SUM	8.560	7.901



Forvaltningsresultat

Forvaltningsresultat, som viser konsernets driftsresultat før verdiendringer av eiendomsporteføljen og finansielle instrumenter, beløp seg til 5.065 millioner kroner (4.283).

Verdiendringer av investeringseiendommer

Verdien av konsernets investeringseiendommer ble redusert med 7.723 millioner kroner (-286).

Verdinedgangen på eiendomsporteføljen forklares i hovedsak av at gjennomsnittlig avkastningskrav ved verddivurderingen av eiendomsporteføljen økte fra 4,9 % til 5,7 %.

Økning 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 årsregnskapet.

Avskrivning av eierbenyttede eiendommer

Som inngangsverdi for eierbenyttede eiendommer ved overgangen til forenklet IFRS i 2017 ble virkelig verdi benyttet.

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

I 2023 utgjorde avskrivning av eierbenyttede eiendommer 408 millioner kroner (412).

Ved utgangen av 2023 ble verdien på konsernets portefølje av eierbenyttede eiendommer nedskrevet med 12 millioner kroner (16) som følge av at den markedsverdien var lavere enn den balanseført verdien på enkelte eiendommer.

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

Konsernets andel av resultatet i FKV/TS beløp seg til -122 millioner kroner (182).

Nedgangen fra 2022 forklares både av at verdiendringer på investeringseiendommer og finansielle instrumenter i disse selskapene utgjorde -306 millioner (-74) og at konsernets eierandel i Sørlandssenteret DA økte fra 50 % til 100 % i januar 2023.

Finansinntekter og kostnader

Konsernets netto finansposter utgjorde -1.579 millioner kroner (121), hvorav verdiendringer på finansielle instrumenter utgjorde 174 millioner kroner (1.216).

Netto rentekostnader beløp seg til 1.339 millioner kroner (1.065), og i tillegg utgjorde rentekostnader knyttet til leieforpliktelser på 30 millioner kroner (34).

Netto valutatap utgjorde -363 millioner kroner (38), og mottatt utbytte beløp seg til 5 millioner kroner (5).

Verdiendringer av finansielle instrumenter

Konsernets portefølje av finansielle instrumenter består av:

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

Konsernets finansielle instrumenter benyttes for å styre konsernets rente- og valutarisiko. For forklaring av de ulike finansielle instrumentene henvises det til note 19.

I 2023 økte de langsiktige markedsrentene betydelig både i Norge, Sverige og i eurosone. Verdien på den norske kronen svekket seg både i forhold til svenske kroner og euro.

Verdien på konsernets finansielle instrumenter og børsnoterte aksjer økte samlet sett med 174 millioner kroner (1.216).

Verdiendringene på de ulike finansielle instrumentene var som følger:

Verdiendring finansielle instrumenter	2023	2022
Renteswaper	183	1.365
Rente- og valutaderivater	-25	-91
Valutaterminkontrakter	9	-37
Børsnoterte aksjer	7	-21
SUM	174	1.216

Kontantstrøm og likviditet

Netto kontantstrøm fra konsernets drift utgjorde 4.135 millioner kroner (4.010), mens netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter beløp seg til 4.108 millioner kroner (3.278).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -3.681 millioner kroner (-2.482), mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten med 416 millioner kroner (179).



Valutakurseffekten på bankbeholdningen var 24 millioner kroner (6), og i 2023 økte dermed likviditetsbeholdningen med 35 millioner kroner (624).

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 10.731 millioner kroner (10.382).

Likviditetsreserven besto av kortsiktige plasseringer på 1.486 millioner kroner (1.416) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 9.272 millioner kroner (8.966).

MORSELSKAPETS REGNSKAP OG DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

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

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

Samlede driftsinntekter utgjorde 521 millioner kroner (474) og resultat før skattekostnad ble 509 millioner kroner (468).

Årsresultatet ble 492 millioner kroner (460) og styret foreslår følgende disponering av morselskapets årsresultat:

Foreslått utbytte:	100 millioner kroner
Overført til annen egenkapital:	392 millioner kroner
Disponert resultat:	492 millioner kroner

Morselskapets eiendeler hadde ved årsskiftet en bokført verdi på 2.499 millioner kroner (2.104). Bokført egenkapital var 2.175 millioner kroner (1.783), og egenkapitalandelen var 87 % (85).

VIRKSOMHETSOMRÅDER

Eiendomsområdet

Samlede driftsinntekter i eiendomsområdet i 2023 var 8.920 millioner kroner (7.954) inkludert internt salg.

Økningen fra i fjor forklares av økte leieinntekter og noe høyere inntekt fra boligsalg. Boligsalgssinntekter i 2023 var 542 millioner kroner (443).

Konsernets eksterne leieinntekter beløp seg til 5.625 millioner kroner (4.882).

Eiendomsporteføljen per 31.12.2023

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

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

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

Investerings eiendommer

Verdien av konsernets investerings eiendommer var ved årsskiftet vurdert til 88.529 millioner kroner (92.191).

Verdivurderingen var basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,7 % (4,9).

Eierbenyttede eiendommer

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

Ved årsskiftet var balanseført verdi av konsernets eierbenyttede eiendommer 15.769 millioner kroner (15.093).

Leieinntektsnivå per 31.12.2023

Konsernets samlede eiendomsportefølje hadde ved årsskiftet et leieinntektsnivå på 6.900 millioner kroner (6.140) inkludert markedsleie på ledige lokaler.

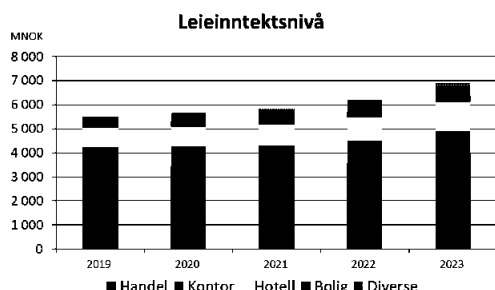
Eiendomsporteføljen er fordelt på følgende segmenter:

- 57 % Handel
- 17 % Hotell
- 14 % Kontor
- 4 % Bolig
- 8 % Diverse

Leieinntektene kommer fra følgende geografiske områder:

- 52 % Oslo-regionen
- 34 % Øvrige deler av Norge
- 14 % Utlandet

Per 31.12.2023 var ledigheten i eiendomsporteføljen 4,4 % (4,4).



Kjøpesenterområdet

Ved årsskiftet eide Olav Thon Gruppen helt eller delvis 71 kjøpesentre i Norge og i Sverige. I tillegg ble 17 kjøpesentre forvaltet for eksterne eiere.

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

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

Samlet butikkomsetning i konsernets kjøpesentre i 2023 var 79.665 millioner kroner, en økning på 6,8 % fra 2022.

Norge

I Norge økte butikkomsetningen med 6,0 % til 64.685 millioner kroner.

Sverige

I Sverige var samlet butikkomsetning 15.030 millioner svenske kroner, en økning på 4,4 % fra 2022.

Eiendomsporteføljen eiet av felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper (FKV/TS) Konsernet har eierandeler i kjøpesentre, hoteller, boligeiendommer og øvrige næringsseiendommer som eies gjennom FKV/TS.

Eierandelene i disse selskapene er mellom 12,5 % og 50 %, og bokføres etter egenkapital-metoden. Dette medfører at det er konsernets andel av selskapenes egenkapital som inngår i konsernets balanse.

Ved årsskiftet var konsernets andel av leieinntektsnivået i disse selskapene 350 millioner kroner (410), og konsernets andel av eiendomsverdiene er vurdert til 5.463 millioner kroner (6.999).

Både eiendomsverdiene og leieinntektsnivået påvirkes bl.a. av at Sørlandssenteret ble heleid datterselskap fra 1. kvartal 2023.

HOTELL

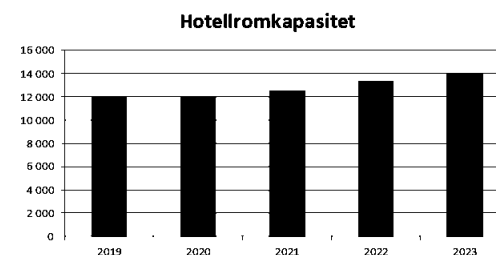
Hotell- og restaurantområdet

Driftsinntektene i hotellområdet (inkl. internsalg) var 5.086 millioner kroner (4.306), inkludert 229 millioner kroner (196) i driftsinntekter fra frittstående serveringssteder.

Thon Hotels

Ved utgangen av 2023 hadde Thon Hotels 14.057 rom fordelt på 94 hoteller i Norge og utlandet.

I Norge er Thon Hotels en landsdekkende hotellkjede med 12.451 rom fordelt på 79 hoteller, hvorav 26 driftes av eksterne franchisetakere.



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

I utlandet har Thon Hotels 1.606 rom, fordelt på 5 hoteller og 2 appartementshoteller i Brussel, Belgia og 1 hotell og 1 appartementshotell i Rotterdam, Nederland.

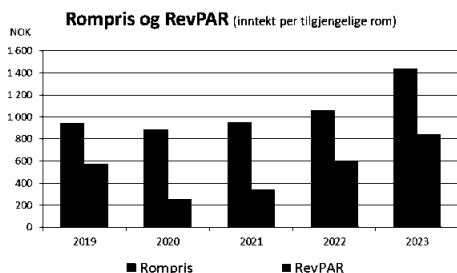
Fordelt på de geografiske segmentene oppnådde Thon Hotels følgende nøkkeltall i 2023:

	Gjennomsn. rompris	Beleggsprosent	RevPAR
Thon Hotels Norge (NOK)	1.415	59 %	834 (39%)
Thon Hotels Brussel (EURO)	138	59 %	82 (42%)
Total Thon Hotels (NOK)	1.436	59 %	845 (41%)

(Endring fra 2022 i parentes)



Som følge av økt rompris og beleggsprosent oppnådde Thon Hotels en resultatfremgang også i 2023.



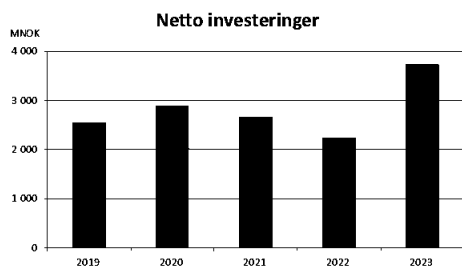
Øvrige virksomhetsområder

Bedriftene utenfor forretningsområdene eiendoms- og hotellvirksomhet inngår i øvrige virksomheter. I 2023 var de samlede driftsinntektene 1.165 millioner kroner (1.278).

Den største virksomheten, Unger Fabrikker AS, hadde driftsinntekter på 835 millioner kroner (875), og resultatet før skattekostnad ble 14 millioner kroner (47).

INVESTERINGER

Konsernets netto investeringer i 2023 var 3.732 millioner kroner (2.238) og omfatter både eiendomskjøp, investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring og rehabilitering av eksisterende eiendomsportefølje.



Større eiendomskjøp

Sørlandssenteret, Kristiansand

Konsernet overtok i 1. kvartal de resterende 50 % av Sørlandssenteret i Kristiansand kommune. Etter

overtakelsen ble Olav Thon Eiendomsselskap eneeier av Sørlandssenteret.

Sørlandssenteret, som er lokalisert 12 km nordøst for Kristiansand, er det største kjøpesenteret i Agder fylke. I 2023 var den samlede leietakeromsetningen 3.135 millioner kroner, en økning på 7 % fra 2022.

Amfi Ulsteinvik, More og Romsdal

I 1. kvartal overtok konsernet også kjøpesentret Amfi Ulsteinvik, som konsernet hadde forvaltet for eksterne eiere i flere år. Kjøpesenteret, som ligger i Ulsteinvik i Møre og Romsdal fylke, hadde i 2023 en butikkomsetning på 343 millioner kroner, en økning på 16 % fra 2022.

Hotel Terminus, Stockholm

Hotell med 155 rom sentralt i Stockholm ble overtatt i desember 2023. Hotellet rett ved Stockholm sentralstasjon skal renoveres og, og planlegges åpnet sommeren 2025 som Thon Hotel Vasa.

EIENDOMSUTVIKLING

Større eiendomsprosjekter

Ferdigstilt

I løpet av året ble følgende større prosjekter ferdigstilt:

Amfi Vågen, Sandnes

Kjøpesentereiendommen på ca. 40.000 kvadratmeter er blitt fornyet og oppgradert, med blant annet nye arealer for servering og opplevelser. I tillegg er sentret blitt utvidet med 750 kvadratmeter nytt areal, som bl.a. inneholder en mathall. Prosjektet ble ferdigstilt våren 2023.

Triaden, Lørenskog

Kjøpesenteret Triaden på Lørenskog i Oslo-området er utvidet med 26.000 kvadratmeter handelsareal og i tillegg er 15.000 kvadratmeter av senteret blitt rehabilitert. Nye Triaden ble åpnet i mars.

Thon Hotel Snø, Lørenskog

Hotell med 288 rom ved siden av SNØ, helårsarena for ski i Lørenskog i Oslo-området, ble åpnet sommeren 2023.

Strømmen Verksted, Strømmen

Byggetrinn 2 av boligprosjektet med 102 leiligheter ble ferdigstilt våren 2023.



Under oppføring
Ved inngangen til 2024 er følgende større prosjekter under oppføring:

- Fornyelse og oppgradering av kjøpesentereieendommen Amfi Elverum (50 % eierandel)
- Nybygg, Arnliot Gellines vei 1, med et areal på 2.500 kvadratmeter med 22 boliger for leie, sentralt i Oslo Øst.
- Utvidelse av Lagunen Storsenter (42 % eierandel) Boligprosjekt, Skårerløkka byggetrinn 2, Lørenskog, med 158 leiligheter for salg
- Bolig- og næringsseiendom på Triaden, Lørenskog med 9.000 kvadratmeter. Eiendommen skal bestå av handels- og kontorarealer og 51 leiligheter for utleie.

FINANSIERING

Konsernets gjeldsprofylje består av langsiktige kredittrammer i nordiske banker og gjeld opptatt i kapitalmarkedene i Norge og Sverige.

Ved årsskiftet var samlede kredittrammer på 40.564 millioner kroner (39.954), hvorav ubenyttet del utgjorde 9.245 millioner kroner (8.966).

Rentebærende gjeld var dermed 31.319 millioner kroner (30.987).

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

Ved årsskiftet var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 13.559 millioner kroner (14.079), fordelt på:

Norge: 12.839 millioner NOK (13.134)
Sverige: 700 millioner SEK (1.000)

Andelen av rentebærende gjeld opptatt i kapitalmarkedet var dermed 43 % (45).

ORGANISASJON OG ARBEIDSMILJØ

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

Alle medarbeidere har krav på en lik og rettferdig behandling uavhengig av alder, etnisitet,

funksjonsnedsettelse, hudfarge, nasjonalitet, politisk oppfatning og religion/ livssyn.

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

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

Styret vurderer ovennevnte forhold og det generelle arbeidsmiljøet som tilfredsstillende.

Ved utgangen av 2023 var det 3.009 årsverk i Olav Thon Gruppen konsernet. Morselskapet Olav Thon Gruppen AS hadde ved samme tidspunkt ingen ansatte.

Antall årsverk fordelte seg med 2.543 i Norge, 354 i Belgia, 26 i Nederland og 86 i Sverige. Av konsernets ansatte er 49 % kvinner og 51 % menn.

I 2023 utgjorde sykefravær i konsernet 6,5 % (6,5).

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

Selskapets styre består av 5 menn og 2 kvinner.

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

Redegjøringsplikten knyttet til likestilling og ikke-diskriminering etter likestillings- og diskrimineringsloven § 26 for konsernselskaper er offentliggjort på konsernets nettside [thon.no](https://www.thon.no).

BÆREKRAFT OG SAMFUNNSANSVAR

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

Olav Thon Gruppen besluttet i 2022 en Bærekraftstrategi som tydeliggjør konsernets ambisjoner, mål og planer for bærekraftsarbeidet frem til 2030.



For ytterligere informasjon om dette arbeidet og bærekraftsrapporten for 2023 henvises det til konsernets nettside thon.no

ÅPENHETSLOVEN

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

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

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

REDEGJØRELSE OM FORETAKSSTYRING

Olav Thon Gruppen ønsker å opprettholde høy tillit blant långivere, leietakere og i samfunnet for øvrig, og tilstreber derfor god eierstyring og selskapsledelse.

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

OLAV THON GRUPPENS RISIKOFAKTORER

Konsernets risikofaktorer kan deles inn i hovedgruppene:

- Markedsrisiko
- Finansiell risiko
- Operasjonell risiko

Markedsrisiko

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

Markedet for næringseiendom i 2023

Markedet for næringseiendom utviklet seg svakt i 2023, og den kraftige økningen i finansieringskostnadene medførte lavere etterspørsel etter næringseiendom.

Renteøkningen bidro til økte avkastningskrav ved investering i næringseiendom, og dermed en generell verdinedgang.

Omsetningsvolumet i transaksjonsmarkedet for næringseiendom i Norge i 2023 ble redusert, og var det laveste siden 2011.

Leieprisene på kjøpesentereieendommer viste i hovedsak en stabil utvikling.

I kontorleiemarkedet i Oslo-området var leieprisene i hovedsak stabilt eller svakt økende, men med noen forskjeller i leiepris og ledighet mellom de ulike områdene i byen.

Konsernets markedsrisiko

I 2023 var det et betydelig verdifall på kjøpesenter og øvrige næringseiendommer, mens verdinedgangen på konsernets hotelleiendommer var noe lavere. Leieprisene viste en stabil utvikling for kjøpesentereieendom og en stabil eller svakt økt leie for næringseiendom.

Markedsrisikoen i hotellmarkedet omtales i senere avsnitt. Risikoen for betydelig økt ledighet og en vesentlig nedgang i konsernets leieinntekter vurderes som moderat.

Sensitivitet knyttet til hvordan endring i avkastningskrav og leieinntekter påvirker eiendomsverdier, er omtalt i note 13.

Det norske hotellmarkedet i 2023

Hotellmarkedet i Norge utviklet seg godt i 2023.

Etterspørselen etter hotellrom økte og antall overnattinger ved norske hoteller var 25,3 millioner, en økning med 6 % fra 2022.

Gjennomsnittlig rompris i Norge økte med 6 % til 1.294 kroner, mens belegget økte med 3 prosentpoeng til 54 %.

Nøkkeltallet RevPAR (Revenue Per Available Room) økte med 15 % til 699 kroner.

Hotellmarkedet deles inn i følgende tre hovedsegmenter, som hadde en noe ulik utvikling i 2023:

Segment	Andel av totalmarkedet	Endring fra 2022 (prosentpoeng)
Ferie- og fritidsmarkedet	56,9 %	0,5 %
Individuelle yrkesreisende	32,0 %	-0,5 %
Kurs- og konferansemarkedet	11,0 %	0 %

Kilde: SSB



I 2023 var markedsutviklingen i Oslo noe sterkere enn landsgjennomsnittet, og RevPAR for Oslo-hotellene økte med 17 % til 937 kroner.

Markedsrisiko knyttet til hotellområdet

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

På bakgrunn av vedvarende økonomisk usikkerhet både i Norge og internasjonalt forventes det et stabilt eller noe svekket hotellmarkedet i tiden fremover.

Finansiell risiko

Finansiell risiko for Olav Thon Gruppen 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 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 god i 2023, til tross for varierende finansieringsmarkeder.

Renteutviklingen i 2023

Norges Bank økte styringsrenten fra 2,75 % til 4,50 %.

Den korte norske pengemarkedsrenten (3 mnd. NIBOR) økte fra 3,21 % til 4,72 %, mens den lange pengemarkedsrenten (10 års swaprente) økte fra 3,17 % til 3,43 %.

I Sverige økte Riksbanken styringsrenten fra 2,50 % til 4,00 %.

I Sverige økte den korte pengemarkedsrenten (3 mnd. STIBOR) økte fra 2,70 % til 4,05 % ved årsslutt, mens den lange pengemarkedsrenten (10 års swaprente) falt fra 3,09 % til 2,36 %.

I euroområdet økte den Europeiske Sentralbanken (ESB) styringsrenten fra 2,00 % til 4,00 %, og den kortsiktige markedsrenten (3 mnd. EURIBOR) steg fra 2,51 % til 3,94 %.

Den langsiktige markedsrenten (10 års swaprente) falt fra 3,08 % til 2,50 %.

Kredittmarkedet

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

Kredittmarginen som indikeres for nye lån utstedt av konsernet, varierte betydelig i 2023. Kredittmarginene var relativt stabile i de 3 første kvartalene av året, men falt noe tilbake i 4. kvartal.

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

Ved årsskiftet var kredittmarginen for 5 års usikret obligasjonslån i Norge til Olav Thon Eiendomsselskap indikert til 1,80 % (2,05), mens 12 måneders usikret sertifikatlån ble indikert til 0,85 % (1,25).

Konsernets finansielle risiko

Den finansielle risikoen kan igjen deles inn i:

- Likviditetsrisiko
- Rente- og valutarisiko
- Kredittrisiko

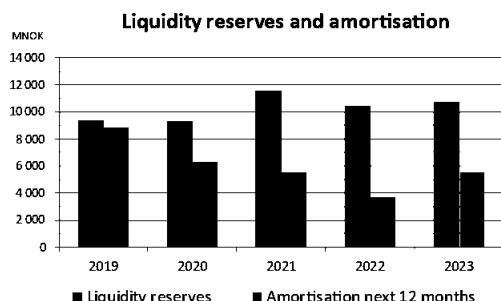
Beskrivelse av finansielle risikofaktorer og finansiell styring finnes i note 18 i årsrapporten. Nedenfor følger status ved årsskiftet for de ulike risikogrupperne ved årsskiftet:

Likviditetsrisiko

Ved årsskiftet var konsernets samlede likviditetsreserve 10.731 millioner kroner (10.382).

Konsernets rentebærende gjeld hadde ved årsskiftet en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,9 år (2,7), og 18 % (12) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

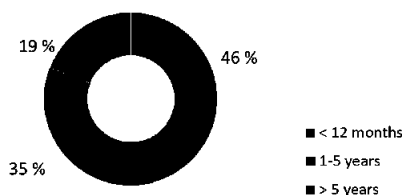
Per 31.12.2023 utgjorde likviditetsreserven 143 % (281) av gjeldsforfallet de neste 12 månedene.



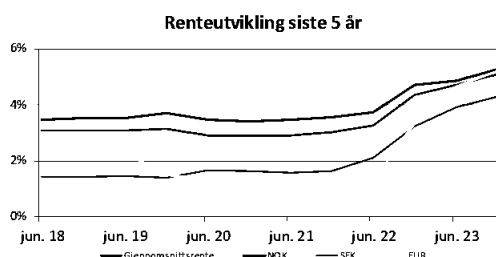
Renterisiko

Ved årsskiftet hadde konsernet en fastrenteandel med rentebinding utover 1 år på 54 % (53) med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,3 år (3,2).

Interest rate adjustment



Ved årsskiftet var konsernets gjennomsnittrente 5,09 % (4,36).



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

Porteføljen av finansielle instrumenter var ved årsskiftet 30.945 millioner kroner (25.258), og hadde en markedsverdi på 30 millioner kroner (-143).

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

Valutarisiko

Ved årsskiftet var konsernets rentebærende gjeld på 31.319 millioner kroner (30.987) er fordelt på følgende valutaer:

	Andel av gjeld	Gj.snittsrente 31.12.23	Gj.snittsrente 31.12.22
Norske kroner	73 %	5,3 %	4,7 %
Svenske kroner	18 %	4,3 %	3,2 %
Euro	9 %	5,2 %	3,4 %
SUM	100 %	5,1 %	4,4 %

Kreditrisiko

Avsetning til tap for utleievirksomheten har vært tilnærmet uendret gjennom 2023. 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 skulle fungere som forutsatt.

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



FREMTIDSUTSIKTER

Veksten i norsk økonomi avtok gjennom 2023 og er nå på et lavt nivå. Til tross for dette er arbeidsledigheten svært lav og lønnsveksten svært høy.

Prisveksten har avtatt noe, men er fortsatt betydelig høyere enn Norges banks inflasjonsmål. For å dempe prisveksten har Norges Bank siden høsten 2021 økt styringsrenten fra 0 til 4,50 %, og signaliserer at styringsrenten vil bli holdt uendret i tiden fremover.

Økende geopolitisk usikkerhet, fortsatt høy inflasjon og kraftige renteøkninger bidrar til usikkerhet om den økonomiske utviklingen 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 betydelig høyere renter og vedvarende usikkerhet om den økonomiske utviklingen fremover.

Oslo, 17.04.2024

Styret i Olav Thon Gruppen AS

Kjetil Nilsen
Styrets leder/
Adm. Direktør

Olav Thon
Styremedlem

Sissel Berdal Haga Thon
Styremedlem

Geir Tore Thorvaldsen
Styremedlem

Arne B. Sperre
Styremedlem

Annette Hofgaard
Styremedlem

Dag Tangevald-Jensen
Styremedlem



Olav Thon Gruppen AS, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i millioner kroner	Note	2023	2022
Leieinntekter	28	5 625	4 882
Losjiinntekter		2 979	2 503
Varesalg	6, 7	2 908	2 697
Andre driftsinntekter	6	2 113	2 101
Sum driftsinntekter		13 625	12 184
Varekostnad	7	-1 539	-1 463
Lønnskostnad	8	-2 114	-1 742
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	12, 28	-823	-833
Andre driftskostnader	8, 9	-4 084	-3 863
Sum driftskostnader		-8 560	-7 901
Forvaltningsresultat		5 065	4 283
Verdiendring investeringseiendommer	13, 28	-7 723	-286
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2, 3, 4	-122	182
Driftsresultat		-2 780	4 179
Finansinntekter	10	224	88
Finanskostnader	10	-1 978	-1 183
Verdiendring finansielle instrumenter	11	174	1 216
Netto finansposter		-1 579	121
Resultat før skattekostnad		-4 359	4 300
Endring utsatt skatt	25	1 457	-549
Betalbar skatt	25	-502	-363
Skattekostnad	25	955	-912
Resultat		-3 404	3 388
Andre inntekter og kostnader:			
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>			
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		484	51
Revaluering ved omklassifisering eiendommer		-	135
Skatt på utvidet resultat		-	-30
Totalresultat		-2 920	3 545
Resultat tilordnet:			
Aksjonærer		-2 758	2 739
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-646	649
Totalresultat tilordnet:			
Aksjonærer		-2 339	2 924
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-581	621



Olav Thon Gruppen AS, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i millioner kroner	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Investeringseiendommer	13, 21, 28	88 529	92 191
Eierbenyttede eiendommer	12	15 769	15 093
Rett til bruk eiendeler	28	256	295
Varige driftsmidler	12	1 372	1 279
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2, 3, 4	3 068	4 276
Finansielle anleggsmidler	14, 21	651	573
Sum anleggsmidler		109 645	113 706
Varer	15	825	907
Kundefordringer og andre fordringer	16, 21	2 357	2 389
Bankinnskudd	17	1 363	1 328
Sum omløpsmidler		4 544	4 624
Sum eiendeler		114 189	118 330
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	26	410	410
Annen innskutt egenkapital		86	86
Annen egenkapital		55 739	58 238
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		8 265	9 024
Sum egenkapital	20	64 500	67 758
Utsatt skatt	25	13 532	14 887
Leieforpliktelse	28	446	461
Langsiktig rentebærende gjeld	21, 22, 24	25 766	27 284
Annen langsiktig gjeld	19, 21, 22, 24	240	288
Sum langsiktig gjeld		39 984	42 919
Betalbar skatt	25	448	339
Kortsiktig rentebærende gjeld	21, 22, 24	5 554	3 704
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	21, 22, 24	3 703	3 610
Sum kortsiktig gjeld		9 705	7 653
Sum gjeld		49 689	50 573
Sum egenkapital og gjeld		114 189	118 330

Oslo, 17.04.2024

Styret i Olav Thon Gruppen AS

Kjetil Nilsen
Styrets leder/
Adm. Direktør

Olav Thon
Styremedlem

Sissel Berdal Haga Thon
Styremedlem

Geir Tore Thorvaldsen
Styremedlem

Arne B. Sperre
Styremedlem

Annette Holgaard
Styremedlem

Dag Tangevald-Jensen
Styremedlem



Olav Thon Gruppen AS, KONSERNREGNSKAP

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i millioner kroner	Note	2023	2022
Resultat før skattekostnad		-4 359	4 300
Verdiendring investeringseiendom	13	7 723	275
Verdiendring finansielle instrumenter	19	-167	-1 237
Verdiendring aksjeinvesteringer	11	-7	21
Kostnadsførte renter	10	1 580	1 147
Betalte renter		-1 538	-1 120
Betalte skatter		-393	-361
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2, 3, 4	122	-182
Ordinære avskrivninger/nedskrivninger	12	823	833
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter		323	-398
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		4 108	3 278
Innbetalinger ved salg av investeringseiendom og varige driftsmidler		61	-
Utbetalinger ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler		-2 047	-2 423
Kjøp av datterselskap	5	-1 649	-419
Utbetalinger til andre investeringer		-46	361
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-3 681	-2 482
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	23	10 730	14 343
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	23	-10 789	-14 035
Avdrag leieforpliktelser	23	-67	-64
Utbetaling av utbytte		-289	-423
Utbetaling ved kjøp av egne aksjer		-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-416	-179
Valutakurseffekter bankbeholdning		24	6
Netto endringer i bankinnskudd		35	624
Bankinnskudd 1.1.		1 328	704
Bankinnskudd 31.12.		1 363	1 328
Utrukne kommitterte lånefasiliteter		9 272	8 966



Olav Thon Gruppen AS, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING OVER ENDRINGER I EGENKAPITAL

Beløp i millioner kroner	Aksje- kapital	Annen innskutt egen- kapital	Omregnings- differanser	Opptjent egenkapital	Sikrings- og revaluerings- reserve	Majoritets- aksjonærenes andel av egenkapital	Ikke- kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	410	86	411	54 869	-12	55 764	9 290	65 053
Resultat	-	-	-	2 739	-	2 739	649	3 388
Andre inntekter og kostnader	-	-	79	-	106	185	-28	157
Aksjeutbytte	-	-	-	-225	-	-225	-198	-423
Kjøp egne aksjer*			-	183	-	183	-579	-396
Andre endringer		-	-	88	-	88	-110	-22
Egenkapital 31.12.2022	410	86	490	57 654	94	58 734	9 024	67 758
Resultat	-	-	-	-2 758	-	-2 758	-646	-3 404
Andre inntekter og kostnader	-	-	419	-	-	419	65	484
Aksjeutbytte	-	-	-	-100	-	-100	-189	-289
Andre endringer		-	-	-60	-	-60	12	-48
Egenkapital 31.12.2023	410	86	909	54 737	94	56 235	8 265	64 500

*Olav Thon Gruppen eier 73,9 % av utstedte aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA, men eierandelen justert for kjøp av egne aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA er 75,4%.



OLAV THON GRUPPEN, KONSERNREGNSKAP

NOTER

(i talloppstillingene er alle beløp i hele millioner kroner)

GENERELT

Olav Thon Gruppen AS er et aksjeselskap registrert i Norge. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Stenersgata 2A i Oslo. Olav Thon Gruppen AS konsernregnskap for regnskapsåret 2023 ble vedtatt i styremøte den 17.04.2024.

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 Olav Thon Gruppen AS er avlagt i henhold til Regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 3. november 2014. Forenklet IFRS innebærer at regnskapsføring og måling følger internasjonale 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:

- Investerings eiendommer vurderes til virkelig verdi
- Eierbenyttet eiendommer er vurdert til virkelig verdi på oppjustert kost på implementeringstidspunktet for overgang til forenklet IFRS 1.1.2017
- Enkelte finansielle instrumenter vurderes til virkelig verdi over resultatet og utvidet resultat

NYE OG ENDRUDE STANDARDER

Konsernet har implementert endringene i IAS 1, som tydeliggjør at regnskapsprinsippene skal opplyse om vesentlige regnskapsprinsipper, i stedet for viktige som var den tidligere ordlyden. Endringene klargjør også at regnskapsprinsippene skal være selskapsesifikke for å gi større nytte for regnskapsbrukerne.

Øvrige endringer i standarder og fortolkninger med ikrafttredelse 1. januar 2023 har ikke hatt vesentlig betydning på konsernregnskapet til Olav Thon Gruppen.

VESENTLIGE REGNSKAPSPRINSIPPER

Funksjonell valuta og presentasjonsvaluta

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

Datterselskaper, tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter

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

Konsernet vurderer om hvert enkelt oppkjøp er å anse som 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 tilfredsstiller kravene til en virksomhetssammenslutning, blir regnskapsført i samsvar med oppkjøpsmetoden. Det er særlig innsatsfaktorer og prosesser i virksomhetsdefinisjonen som er de mest relevante vurderingskriteriene for konsernet ved eiendomskjøp, herunder hvorvidt kjøpet inkluderer en arbeidsstyrke med vesentlige prosesser som drift og forvaltning av eiendommene. Oppkjøp som ikke tilfredsstiller kravene til en virksomhetssammenslutning, blir regnskapsført som eiendelskjøp. Ved eiendelskjøp innregnes ikke goodwill eller utsatt skatt. Viser til note 5.

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 som er innregnet etter IFRS 16 Leieavtaler 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 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 leieavtaler.

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 ikke-leiekomponenter i utleieavtalene (presentert som Andre driftsinntekter)
- Salg av markedsførings tjenester, som er vurdert å være en ikke-leiekomponent i utleieavtalene (presentert som Andre driftsinntekter)
- Forvaltningshonorarer (presentert som Andre driftsinntekter)
- Øvrige driftsinntekter (presentert som Andre driftsinntekter)
- Losjiinntekter knytter seg til konsernets inntekter fra utleie av hotellrom i hotellvirksomheten
- Varesalg knyttet til konsernets inntekter fra mat og drikke fra hotell- og restaurantvirksomheten, samt varesalg fra konsernets øvrige virksomheter

Inntekter fra varer som leveres på et bestemt tidspunkt:

- Inntekter solgte boliger
- Varesalg i hovedsak knyttet til såpeproduksjon

For varer og tjenester som inntektsføres løpende over tid er det fordi kunden/leietaker mottar tjenester i en løpende leveranseforpliktelse, og forbruker disse simultant. For varer som inntektsføres på et spesifikt tidspunkt er dette fordi leveranseforpliktelsen anses innfridd ved ferdigstilling og overlevering. Driftsinntekter måles til virkelig verdi av vederlaget fratrasket merverdiavgift og rabatter.

I note 6 gis ytterligere informasjon om leveringsforpliktelsene for konsernets ulike inntektsstrømmer.

Agent- prinsipal vurdering

Konsernet har vurdert hvorvidt det er agent eller prinsipal ved levering av tjenester som betales via felleskostnader i utleieavtalene. Konsernet benytter i de fleste tilfeller underleverandører for å oppfylle forpliktelsene overfor leietakerne som spesifisert i leieavtalen. Tjenestene som leveres gjelder utelukkende bygget som helhet/fellesskapet og er ikke knyttet opp til enkelte utleielokaler. Det er konsernet som har myndighet til å akseptere og avvise hva som skal utføres/bestilles. Det er ingen leietakere som forvalter en bestilling mot leverandør, eller har beslutningsmyndighet om hva som skal prioriteres. Videre har konsernet anledning til å forhandle priser (som belastes felleskostnadene) for tjenestene. Konsernet videreformidler ikke bare tjenestene, men er ansvarlig for at forpliktelsene iht leieavtalen overholdes. Tjenesteleveransen er vurdert å bestå av flere elementer som anses som en samlet driftstjeneste til leietakerne. Basert på denne vurderingen har konsernet konkludert med at det er prinsipal.

Varer og varekostnader

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



Driftskostnader

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

Investerings eiendom og eierbenyttet eiendom

Investerings eiendommer, inkludert investerings eiendom under oppføring, er eiendeler som eies enten for å oppnå leieinntekter og/eller verdistigninger og som ikke er benyttet til eget bruk av konsernets selskaper. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Endringer i virkelig verdi resultatføres.

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

Overføring til eller fra kategorien investerings eiendom gjennomføres kun som følge av endret bruk av eiendommen. Ved overføring fra eierbenyttet eiendom til investerings eiendom som følge av endret bruk, vil differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifiseringen føres over andre inntekter og kostnader ved gevinst og føres direkte over resultatet ved tap. Ved avhending av eiendommen overføres gevinsten til opptjent egenkapital. Ved overføring fra investerings eiendom til eierbenyttet eiendom vil eiendommens anskaffelseskost være virkelig verdi på tidspunktet for bruksendring.

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

Eiendommer som både faller under definisjonen av investerings eiendom og eierbenyttet eiendom er definert som flerbruksbygg. Flerbruksbygg kan seksjoneres, og konsernet benytter virkelig verdi på seksjoner som defineres som investerings eiendom 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 bruksrette eiendel for alle sine leieavtaler, med unntak av kortsiktige leieavtaler og eiendeler med lav verdi. For disse leieavtalene innregner konsernet leiebetalingene som andre driftskostnader i resultatregnskapet når de påløper.

Konsernet har i hovedsak leieavtaler knyttet til hotellbygg, og festing av tomter og lokaler/seksjoner i forbindelse med kjøpesenterdrift. Konsernet måler bruksrette eiendeler til anskaffelseskost, som representerer verdien av leieforpliktelsen justert for eventuelle forskuddsbetalinger. Bruksrette eiendelene som ikke er investerings eiendom avskrives lineært over leieperioden, og inngår i ordinære avskrivninger i resultatet. Bruksrettighetene som er klassifisert som investerings eiendom verdsettes til virkelig verdi etter til IAS 40. Virkelig verdi av eiendommen og rett til bruk eiendelen estimeres samlet, ved at festeleien ikke hensyntas i fremtidige kontantstrømmer i verdivurderingen av eiendommen.

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 instrumenter innregnes i balansen når konsernet har blitt part i instrumentets kontraktsmessige betingelser. Finansielle instrumenter fraregnes når de kontraktsmessige rettighetene eller pliktene er opphørt, som vil si når plikten angitt i kontrakten er oppfylt, kansellert eller utløpt.



Finansielle eiendeler

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

Konsernet klassifiserer sine finansielle eiendeler i følgende kategorier:

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

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.

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 2024 eller senere.

Pillar 2-reglene om minimum 15 % global beskatning er vedtatt i Norge, og gjelder fra 2024. Pillar 2-reglene er ikke forventet å gi suppleringskatt for konsernet.

Øvrige vedtatte endringer i standarder eller fortolkninger med fremtidig ikrafttredelse, forventes ikke å ha vesentlig effekt for konsernregnskapet.



INNHALDSFORTEGNELSE NOTER

Note 1	Datterselskaper
Note 2	Felleskontrollert virksomhet
Note 3	Tilknyttede selskaper
Note 4	Balanseførte verdier felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper
Note 5	Oppkjøp
Note 6	Driftsinntekter fra kontrakter med kunder
Note 7	Salg av boliger
Note 8	Lønnskostnader
Note 9	Andre driftskostnader
Note 10	Finansinntekter og finanskostnader
Note 11	Verdiendring finansielle instrumenter
Note 12	Varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer
Note 13	Investerings eiendom
Note 14	Finansielle anleggsmidler
Note 15	Varer
Note 16	Kundefordringer og andre fordringer
Note 17	Bankinnskudd
Note 18	Finansiell risikostyring
Note 19	Rente- og valutaderivater
Note 20	Kapitalstruktur og egenkapital
Note 21	Klassifisering og måling av finansielle eiendeler og finansielle forpliktelser
Note 22	Kortsiktig og langsiktig gjeld
Note 23	Avstemming av forpliktelser fra finansieringsaktiviteter
Note 24	Forfallsstruktur finansielle forpliktelser
Note 25	Skatt
Note 26	Aksjekapital og aksjonærinformasjon
Note 27	Nærstående parter
Note 28	Leieavtaler
Note 29	Betingede forpliktelser
Note 30	Vesentlige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger
Note 31	Hendelser etter balansedagen



OLAV THON GRUPPEN - ÅRSRAPPORT 2023

Note 1 Datterselskaper

	Virksomhet	Ervervsår	Forretningskontor	Eierandel/ stemmerett 2023	Eierandel/ stemmerett 2022
Thon Holding konsern					
Amfi Drift AS	Eiendom	2022	Oslo	100 %	100 %
Amfi Drift Storebrand AS	Eiendom	2022	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Kreativ AS	Øvrige	2022	Surnadal	100 %	100 %
Angvik Gårdene AS ²⁾	Eiendom	2022	Molde	100 %	90 %
Angvik Areal AS ²⁾	Eiendom	2022	Molde	100 %	90 %
AS Storgata 44 ²⁾	Eiendom	2022	Molde	100 %	90 %
Bergen Hotel- & Restaurantdrift AS	Hotelldrift	1985	Oslo	100 %	100 %
Bjørnsøhuset AS	Eiendom	2022	Molde	51 %	27 %
Bjørnsøhusets Venner AS	Eiendom	2022	Molde	51 %	27 %
Blålyng AS	Hotelldrift	1984	Oslo	100 %	100 %
Centraltteateret AS	Eiendom	2013	Oslo	100 %	100 %
Charlottenberg Shopping Center AB	Eiendom	2004	Sverige	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 ²⁾ 3)	Eiendom	2022	Molde	100 %	90 %
EN2 Molde AS ²⁾	Eiendom	2022	Molde	100 %	90 %
EN3 Molde AS ²⁾	Eiendom	2022	Molde	100 %	90 %
Fastighets AB i Nordby	Eiendom	2010	Sverige	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/Eier	1988	Belgia	100 %	100 %
Hotel Scandia Rotterdam BV	Hotelldrift	1987	Nederland	100 %	100 %
Hotelthon AS	Hotelldrift	1993	Oslo	100 %	100 %
Hulstkamp Property BV	Eiendom	1987	Nederland	100 %	100 %
Investhon AS	Øvrige	1986	Oslo	100 %	100 %
Kaffestugan Töckfors Handelsbolag	Eiendom	2004	Sverige	100 %	100 %
Kirkebakken 5 Molde AS ²⁾	Eiendom	2022	Molde	100 %	90 %
Lillestrøm By og Næringsutvikling AS	Eiendom	2013	Oslo	60 %	60 %
Mäss Center Torp AB	Eiendom	2016	Sverige	100 %	100 %
Mecca AS	Hotelldrift	1985	Oslo	100 %	100 %
Møre og Romsdal Eiendom AS ²⁾	Eiendom	2022	Molde	100 %	90 %
Nordby Köpcenter Aktiebolag	Eiendom	2007	Sverige	55 %	55 %
Nordby Motell AB	Hotelldrift	2016	Sverige	55 %	55 %
Nordmøre og Romsdal Eiendom AS ²⁾	Eiendom	2022	Molde	100 %	90 %
Norsk Pantelotteri AS	Øvrige	2011	Oslo	60 %	60 %
Norsk Underholdningsspill AS	Øvrige	1996	Oslo	100 %	100 %
North Man Sverige Aktiebolag	Eiendom	2016	Sverige	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	Sverige	55 %	55 %
Orvelin Shopping Center AB	Eiendom	2004	Sverige	55 %	55 %
Outzen Hjørnet AS ²⁾	Eiendom	2022	Molde	100 %	90 %
Parkgården AS ²⁾	Eiendom	2022	Molde	100 %	90 %
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 ²⁾	Eiendom	2022	Molde	100 %	90 %
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 ²⁾	Eiendom	2022	Molde	100 %	90 %
Storgata 24 Molde AS ²⁾	Eiendom	2022	Molde	100 %	90 %
Storgata 3 Kristiansund AS ²⁾	Eiendom	2022	Molde	100 %	90 %
Storgata 42 AS ²⁾	Eiendom	2022	Molde	100 %	90 %
Stormgård AS ³⁾	Eiendom	1989	Oslo	100 %	100 %
Strömstad Köpcenter AB	Eiendom	2019	Sverige	55 %	55 %
Tanum Sport & Fritid AB	Øvrige	2018	Sverige	55 %	55 %
Thon Belgium SA	Hotelldrift/Eier	1988	Belgia	100 %	100 %
Thon Eiendomsservice AS	Øvrige	1984	Oslo	100 %	100 %
Thon Eiendomsdrift AS	Eiendom	1985	Oslo	100 %	100 %
Thon Flex AS	Eiendom	2018	Oslo	100 %	100 %
Thon Gardermoen AS	Hotelldrift	2006	Oslo	100 %	100 %



OLAV THON GRUPPEN - ÅRSRAPPORT 2023

Note 1 Datterselskaper (forts.)

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2023	Eierandel/ stemmerett 2022
Thon Gjenbruk AS	Øvrige	2020	Oslo	100 %	100 %
Thon Hotellbygg AS ³⁾	Eiendom	1990	Oslo	100 %	100 %
Thon Hotels AB	Hotelldrift	2007	Sverige	100 %	100 %
Thon Hotellfastigheter AB ²⁾	Hotelldrift	2023	Sverige	100 %	0 %
Thon Hotels AS	Hotelldrift	2005	Oslo	100 %	100 %
Thon Hotels Salg AS	Hotelldrift	2015	Oslo	100 %	100 %
Thon Netherland Holding BV	Hotelldrift/Eier	1994	Nederland	100 %	100 %
Thon Nordlys AS	Hotelldrift	2004	Oslo	100 %	100 %
Thon Property AB	Eiendom	2014	Sverige	100 %	100 %
Thon Ski AS	Eiendom	1993	Oslo	100 %	100 %
Thon Stanhope SA	Hotelldrift/Eier	1995	Belgia	100 %	100 %
Thon Sverige AB	Eiendom	2004	Sverige	100 %	100 %
Thon Eiendomsprosjekt AS	Øvrige	2019	Oslo	100 %	100 %
Thongård AS	Eiendom	1988	Oslo	100 %	100 %
Torget 4 Molde AS ²⁾	Eiendom	2022	Molde	100 %	90 %
Time Park AS	Øvrige	2007	Oslo	100 %	100 %
Torp Handel Fastighets AB	Eiendom	2015	Sverige	100 %	100 %
Torval AS	Hotelldrift	1997	Oslo	100 %	100 %
Töckfors Shopping Center AB	Eiendom	2004	Sverige	100 %	100 %
Unger Fabrikker AS	Øvrige	1991	Oslo	100 %	100 %
Vats AS	Eiendom	2007	Oslo	100 %	100 %
Vestre Strandgate 36 ANS	Eiendom	2008	Kristiansand	100 %	100 %
Vidda AS	Hotelldrift	2004	Oslo	100 %	100 %
Youngstorget 3 AS	Eiendom	1997	Oslo	100 %	100 %
Ämte Fastighetsaktiebolag	Eiendom	2006	Sverige	100 %	100 %
Østerås Kjøpesenter AS ³⁾	Eiendom	2014	Oslo	100 %	100 %

Olav Thon Eiendomsselskap konsern

Olav Thon Eiendomsselskap ASA	Eiendom	1983	Oslo	75 %	74 %
AS Åsane Senter	Eiendom	2016	Ulset	100 %	100 %
Bergen Storsenter AS	Eiendom	1996	Oslo	100 %	100 %
Bowling 1 Vestkanten AS	Øvrige	2010	Bergen	89 %	89 %
Detaljhandelshuset i Hyllinge AB ²⁾	Eiendom	2014	Stockholm	0 %	100 %
Fastighets AB Hageby Centrum ³⁾	Eiendom	2014	Stockholm	0 %	100 %
Fastighets AB Lantmäteriäbacken ²⁾	Eiendom	2014	Stockholm	0 %	100 %
Thon Köpcentrum Sverige AB ⁴⁾	Eiendom	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Överby Köpcentrum ²⁾	Eiendom	2014	Stockholm	0 %	100 %
Fastighets AB Överby Köpcentrum 2	Eiendom	2015	Stockholm	100 %	100 %
Gardermoen Park AS	Eiendom	2001	Oslo	100 %	100 %
Info-Rama AS ⁶⁾	Eiendom	1998	Oslo	0 %	100 %
Jessheim Storsenter AS	Eiendom	1998	Oslo	100 %	100 %
Mitticity i Karlstad Fastighets AB ²⁾	Eiendom	2014	Stockholm	0 %	100 %
Nygårdstangen Utvikling AS	Eiendom	2020	Bergen	100 %	100 %
OTE Eiendom AS	Eiendom	2019	Oslo	100 %	100 %
Sartor Storsenter AS	Eiendom	2015	Fjell	60 %	60 %
Straume Restaurantdrift AS ⁶⁾	Øvrige	2019	Fjell	0 %	60 %
Sørlandssenteret Eiendom AS ⁷⁾	Eiendom	2009/2023	Bergen	100 %	50 %
Thon Fastigheter AB	Eiendom	2014	Stockholm	100 %	100 %
Thon Norheim Eiendom AS ⁶⁾	Eiendom	2015	Oslo	0 %	100 %
Thon Storo AS	Eiendom	1994	Oslo	100 %	100 %
Thon Straume AS	Eiendom	2015	Fjell	100 %	100 %
Thon Åsane AS	Eiendom	2012	Oslo	100 %	100 %
Time Park Service AS	Øvrige	2007	Oslo	100 %	100 %
Vannkanten Badeland AS	Øvrige	2010	Bergen	89 %	89 %
Vestkanten AS	Eiendom	2010	Bergen	89 %	89 %
Åsane Storsenter DA	Eiendom	2016	Ulset	100 %	100 %



OLAV THON GRUPPEN - ÅRSRAPPORT 2023

Note 1 Datterselskaper (forts.)

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2023	Eierandel/ stemmerett 2022
Amfi konsern					
Amfi AS	Eiendom	1996	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bolig AS	Eiendom	2021	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Longyearbyen AS	Eiendom	2013	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Moa AS	Eiendom	2003	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Fannestrand AS ⁴⁾	Eiendom	2018	Surnadal	0 %	100 %
Axess Basecamp 1 AS ⁴⁾	Eiendom	2019	Surnadal	0 %	100 %
Axess Eiendom AS ⁴⁾	Øvrige	2019	Surnadal	0 %	100 %
Brattøra Eiendom AS ¹⁾	Eiendom	2023	Surnadal	100 %	0 %
Breivika Næringspark AS	Eiendom	2015	Surnadal	100 %	100 %
Breviktunet AS	Eiendom	2015	Surnadal	100 %	100 %
Drøbak City AS	Eiendom	1998	Surnadal	100 %	100 %
Eiendomsselskapet Bryggerikvartalet AS	Eiendom	2020	Surnadal	100 %	100 %
Eiendomsselskapet Triade AS	Eiendom	2020	Surnadal	100 %	100 %
Holterveien 1-3 AS	Eiendom	2022	Surnadal	100 %	100 %
Holterveien 7 AS	Eiendom	2022	Surnadal	100 %	100 %
Hustadgården ANS	Eiendom	2020	Surnadal	100 %	100 %
Hustadgården Eiendom AS ⁴⁾	Eiendom	2020	Surnadal	0 %	100 %
Komsa Parkering AS	Eiendom	2007	Surnadal	65 %	65 %
L.A.Meyer Eiendom AS	Eiendom	2001	Surnadal	100 %	100 %
Moa Vest AS	Eiendom	2003	Surnadal	78 %	78 %
Thon Kjøpesenter Molde AS ⁹⁾	Eiendom	2008	Molde	100 %	100 %
Portalen AS	Eiendom	2010	Surnadal	100 %	100 %
Sentrum Breivika AS	Eiendom	2014	Surnadal	100 %	100 %
Solco AS ⁴⁾	Eiendom	2019	Surnadal	0 %	100 %
Stokkeholm Eiendom Moa AS	Eiendom	2022	Surnadal	100 %	100 %
Storgata 34 AS	Eiendom	2022	Surnadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Midt AS	Eiendom	2005	Surnadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Nord AS	Eiendom	1999	Surnadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Sør AS	Eiendom	2005	Surnadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Vest AS	Eiendom	1993	Surnadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Øst AS	Eiendom	2013	Surnadal	100 %	100 %
Vålerveien 257 AS	Eiendom	2013	Surnadal	100 %	100 %

¹⁾ Selskapet er kjøpt i 2023, viser til note 5.

²⁾ Økt eierandel fra 90 % til 100 % i Angvik Areal AS konsernet i 2023. Thon Holding AS kjøpte seg opp fra 27 % til 90 % i 2022 (viser til note 5).

³⁾ Fusjoner i 2023: Thon Vica AS, Kaikanten Eiendom AS, Thon Hotelleiendom Bergen AS, Rosenkrantzgate 5 AS innfusjonert i Thon Hotellbygg AS.

Østerås Tomteselskap AS innfusjonert i Østerås Kjøpesenter AS. Karl Johans Gate 2 AS innfusjonert i Stormgård AS. Årø Næringspark er innfusjonert i Eikrem Næringspark AS.

⁴⁾ Selskapet er fusjonert inn i Molde Storsenter AS i 2023.

⁵⁾ Selskapet er fusjonert inn i Thon Köpcentrum Sverige AB i 2023.

⁶⁾ Selskapet er fusjonert inn i OTE Eiendom AS i 2023.

⁷⁾ Vi har kjøpt oss opp til 100 % eierandel i selskapet i 2023.

⁸⁾ Selskapet er fusjonert inn i Sartor Storsenter AS i 2023.

⁹⁾ Selskapet endret navn fra Molde Storsenter AS til Thon Kjøpesenter Molde AS i 2023.

¹⁰⁾ Selskapet endret navn fra Fastighets AB Sollentuna Centrum til Thon Köpcentrum Sverige AB i 2023.

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har en kjøpsopsjon og minoritetseier har en salgsopsjon vedrørende 6 % eierandel i et datterselskap. Opsjonene kan innløses i perioden 2025-27. Innløsningsforpliktelse estimeres per balansedato til å utgjøre 33 millioner kroner (43), og er regnskapsført i konsernet.



OLAV THON GRUPPEN - ÅRSRAPPORT 2023

Note 2 Felleskontrollert virksomhet

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

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings-kontor	Eierandel/ stemmerett 2023	Eierandel/ stemmerett 2022
Thon Holding konsern					
A9 Palékaia AS	Eiendom	2013	Oslo	50 %	50 %
Angvik Ekornes Eiendom AS	Eiendom	2022	Molde	50 %	50 %
Linne Hotel AS	Hotelldrift	2007	Oslo	50 %	50 %
Morast Fastighets AB	Eiendom	2012	Sverige	50 %	50 %
Sprenåsgrenda Utvikling AS	Eiendom	2022	Flå	50 %	50 %
Statsråd Mathiesensvei 10 AS	Eiendom	2010	Oslo	50 %	50 %
Statsråd Mathiesensvei 8 AS	Eiendom	2010	Oslo	50 %	50 %
Storsenter Bingodrift AS	Øvrige	2005	Oslo	50 %	50 %
TOL eiendom AS	Eiendom	2013	Oslo	50 %	50 %
Vestheimgaten 2 AS	Eiendom	2005	Oslo	50 %	50 %
Vettre Hotell Drift AS	Hotelldrift	2000	Oslo	50 %	50 %
Vettre Hotell Eiendom AS	Eiendom	2000	Oslo	50 %	50 %
Vårsøg Hotell Eiendom AS	Eiendom	2015	Oslo	50 %	50 %
Turufjell AS	Eiendom	2017	Flå	50 %	50 %
Turutunet AS	Eiendom	2019	Flå	50 %	50 %
Gotaas Utvikling AS	Eiendom	2021	Jessheim	50 %	50 %
Olav Thon Eiendomsselskap konsern					
Lagunen AS	Eiendom	1994	Bergen	42 %	42 %
Lagunen DA	Eiendom	2001	Bergen	50 %	50 %
Lagunen Eiendom AS	Eiendom	1995	Bergen	42 %	42 %
Sørlandssenteret DA ¹⁾	Eiendom	2009	Bergen	0 %	50 %
Amfi AS Konsern					
Elvegaten Eiendom AS	Eiendom	2012	Surnadal	50 %	50 %
AmCo Eiendom AS Konsern					
Amfi Bygg Fauske AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Årnes AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Elverum AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Elverum 2 AS ²⁾	Eiendom	2023	Surnadal	50 %	0
Frustuvegen 1 AS	Eiendom	2022	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Eidsvoll AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	50 %
Sogningen Storsenter AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	50 %
Dølastugu Eiendom AS	Eiendom	2009	Surnadal	25 %	25 %
AmCo Bygg Nærbø AS	Eiendom	2008	Surnadal	25 %	25 %
AmCo Bygg 2 Nærbø AS	Eiendom	2008	Surnadal	25 %	25 %
Coop Rørvik Eiendom AS	Eiendom	2011	Surnadal	25 %	25 %
Skippergata 1 AS	Eiendom	2013	Surnadal	25 %	25 %
Orkland Kjøpesenter AS Konsern					
OTI-Senteret Eiendom AS	Eiendom	2016	Surnadal	50 %	50 %
Bårdshaug Nord AS	Eiendom	2012	Surnadal	50 %	50 %
Bårdshaug Vest Handelspark AS	Eiendom	2013	Surnadal	50 %	50 %
Laksøra Orkanger AS	Eiendom	2018	Surnadal	50 %	50 %
Orkangerveien AS	Eiendom	2019	Surnadal	50 %	50 %

¹⁾ De resterende 50 % av selskapet ble kjøpt i 2023. Deretter ble morselskapet Sørlandssenteret DA avviklet.

²⁾ Selskapet er stiftet i 2023.



Note 2 Felleskontrollert virksomhet (forts.)

Konsernets andel av resultat og balanse (iht. IFRS) relatert til investeringer i felleskontrollert virksomhet:

2023	A9 Palekaia AS	Lagunen DA	Sørlands-senteret DA	Orkland Kjøpesenter AS	Amco Eiendom AS	Øvrige selskaper	Sum
	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %		
Driftsinntekter	72	53	-	40	99	190	454
Verdiendring investeringseiendom	-140	-112	-	-9	-25	-41	-328
Verdiendring finansielle instrumenter	-1	-	-	0	3	-0	2
Kostnader	-41	-8	-	-21	-64	-178	-311
Skattekostnad	24	-	-	-1	-7	7	23
Resultat	-86	-67	-	8	6	-22	-161
Investeringseiendom	1 502	864	-	442	970	628	4 406
Eierbenyttet eiendom	-	-	-	-	-	273	273
Øvrige eiendeler	98	22	-	46	86	325	578
Sum eiendeler	1 600	887	-	488	1 056	1 226	5 257
Egenkapital	653	604	-	227	427	487	2 399
Langsiktig gjeld	926	279	-	243	574	678	2 700
Kortsiktig gjeld	20	3	-	18	56	60	157
Sum egenkapital og gjeld	1 600	887	-	488	1 056	1 226	5 257

Mottatt utbytte fra FKV på totalt 64 millioner kroner i 2023.

2022	A9 Palekaia AS	Lagunen DA	Sørlands-senteret DA	Orkland Kjøpesenter AS	Amco Eiendom AS	Øvrige selskaper	Sum
	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %		
Driftsinntekter	68	49	96	37	94	237	581
Verdiendring investeringseiendom	-13	71	-119	-4	-58	10	-114
Verdiendring finansielle instrumenter	12	-	-	6	17	6	41
Kostnader	-34	-4	-40	-19	-58	-193	-348
Skattekostnad	-7	-	13	-5	1	-14	-11
Resultat	25	117	-50	15	-5	47	149
Investeringseiendom	1 637	948	1 065	447	920	638	5 656
Eierbenyttet eiendom	-	-	-	-	-	272	272
Øvrige eiendeler	84	16	4	51	109	271	535
Sum eiendeler	1 721	964	1 069	498	1 029	1 182	6 463
Egenkapital	756	672	1 018	219	421	548	3 634
Langsiktig gjeld	950	289	32	264	559	530	2 625
Kortsiktig gjeld	16	3	18	15	49	104	205
Sum egenkapital og gjeld	1 721	964	1 069	498	1 029	1 182	6 463

Mottatt utbytte fra FKV på totalt 163 millioner kroner i 2022.



Note 2 Felleskontrollert virksomhet (forts.)

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

2023	A9 Palekaia AS	Lagunen DA	Sørlands-senteret DA	Orkland Kjøpesenter AS	Amco Eiendom AS
Driftsinntekter	144	105	-	79	199
Verdiendring investeringseiendom	-280	-225	-	-18	-50
Verdiendring finansielle instrumenter	-1	-	-	-1	6
Kostnader	-82	-15	-	-42	-129
Skattekostnad	48	-	-	-1	-15
Resultat	-171	-134	-	16	11
Investeringseiendom	3 004	1 729	-	884	1 940
Øvrige eiendeler	195	45	-	92	173
Sum eiendeler	3 199	1 773	-	976	2 113
Egenkapital	1 306	1 209	-	455	854
Langsiktig gjeld	1 853	559	-	485	1 148
Kortsiktig gjeld	40	6	-	36	111
Sum egenkapital og gjeld	3 199	1 773	-	976	2 113

2022	A9 Palekaia AS	Lagunen DA	Sørlands-senteret DA	Orkland Kjøpesenter AS	Amco Eiendom AS
Driftsinntekter	136	98	193	74	187
Verdiendring investeringseiendom	-27	142	-238	-8	-117
Verdiendring finansielle instrumenter	24	-	-	12	34
Kostnader	-68	-7	-81	-37	-117
Skattekostnad	-14	-	27	-10	3
Resultat	50	234	-99	30	-11
Investeringseiendom	3 275	1 896	2 131	894	1 840
Øvrige eiendeler	168	33	7	102	217
Sum eiendeler	3 443	1 929	2 138	996	2 058
Egenkapital	1 511	1 343	2 037	438	843
Langsiktig gjeld	1 900	579	65	528	1 118
Kortstiktig gjeld	31	7	36	30	97
Sum egenkapital og gjeld	3 443	1 929	2 138	996	2 058

Note 3 Tilknyttede selskaper

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings-kontor	Eierandel/ stemmerett 2023	Eierandel/ stemmerett 2022
Thon Holding konsern					
Angvik Eiendom AS	Eiendom	2015	Molde	32 %	24 %
Angvik Gruppen AS	Eiendom	2022	Molde	20 %	20 %
Arcticoncepts 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 %
Deutsche Pfandlotterie GmbH	Øvrige	2014	Tyskland	33 %	33 %
Kron & Mynt AS	Øvrige	2015	Drammen	33 %	33 %
Molde Eiendomsinvest AS	Eiendom	2022	Molde	25 %	25 %
Molde Utvikling AS	Eiendom	2022	Molde	33 %	33 %
Pettersonhjørnet	Eiendom	2022	Molde	20 %	20 %
Olav Thon Eiendomsselskap konsern					
Harald Kværner Eiendom AS	Eiendom	2004	Ullensaker	34 %	34 %
Pettersonhjørnet AS	Eiendom	2014	Surnadal	20 %	20 %
Møre-Sentrene Moa Syd AS	Eiendom	2008	Surnadal	40 %	40 %
Rådhusplassen 1 Kirkenes AS	Eiendom	2007	Surnadal	31 %	31 %
Sameiet Moa Park	Eiendom	2003	Surnadal	44 %	44 %



Note 3 Tilknyttede selskaper (TS) (forts.)

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

	100 % av vesentlige TS-er	
	Molde Eiendoms- invest AS	Harald Kværner Eiendom AS
2023		
Driftsinntekter	45	130
Verdiendring inv.eiendom	60	28
Kostnader	-25	-80
Skattekostnad	-18	-17
Resultat	62	61
Investeringseiendom	417	1 864
Øvrige eiendeler	189	162
Sum eiendeler	606	2 026
Egenkapital	204	885
Langsiktig gjeld	368	1 112
Kortsiktig gjeld	33	29
Sum egenkapital og gjeld	606	2 026

Mottatt utbytte fra TS på totalt 23 millioner kroner i 2023.

	Molde Eiendoms- invest AS		Harald Kværner Eiendom AS
2022			
Driftsinntekter	43	129	
Verdiendring inv.eiendom	-12	26	
Verdiendring finansielle instr.	-	-	
Kostnader	-9	-67	
Skattekostnad	-5	-20	
Resultat	17	69	
Investeringseiendom	353	1 828	
Øvrige eiendeler	160	279	
Sum eiendeler	513	2 107	
Egenkapital	140	848	
Langsiktig gjeld	341	1 229	
Kortsiktig gjeld	31	31	
Sum egenkapital og gjeld	513	2 107	

Mottatt utbytte fra TS på totalt 58 millioner kroner i 2022.

Konsernets andel i tilknyttede selskaper			
Molde Eiendoms- invest AS	Harald Kværner Eiendom AS	Andre tilknyttede selskaper	Sum tilknyttede selskaper
11	44	68	123
15	10	-5	20
-6	-27	-56	-90
-4	-6	-4	-14
16	21	3	39
104	635	355	1 094
47	55	53	156
151	690	408	1 250
51	301	316	668
92	379	71	542
8	10	21	40
151	690	408	1 250

Molde Eiendomsinvest AS	Harald Kværner Eiendom AS	Andre tilknyttede selskaper	Sum tilknyttede selskaper
11	44	69	124
-3	9	-7	-1
-	-	-	-
-2	-23	-55	-80
-1	-7	-2	-10
4	24	5	33
88	623	360	1 071
40	95	47	182
128	718	407	1 253
35	289	318	642
85	419	66	570
8	10	24	42
128	718	407	1 253

Note 4 Balanseførte verdier felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper

	2023	2022
Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollert virksomhet	2 399	3 634
Konsernets andel av egenkapitalen i tilknyttede selskaper	668	642
Balanseført verdi 31.12.	3 068	4 276
Balanseført verdi 01.01.	4 276	4 342
Konsernets andel resultater i felleskontrollert virksomhet	-161	149
Konsernets andel resultater i tilknyttede selskaper	39	33
Mottatt utbytte fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper	-88	-222
Tilgang/avgang selskaper	-1 018	-29
Andre endringer	19	4
Balanseført verdi 31.12.	3 068	4 276
Konsernets andel av resultatet i felleskontrollert virksomhet	-161	149
Konsernets andel av resultatet i tilknyttede selskaper	39	33
Konsernets andel av resultatet	-122	182



Note 5 Oppkjøp

Eiendelskjøp

2023

Følgende oppkjøp av datterselskaper er foretatt:

Navn	Virksomhet	Eierandel/ stemmerett	Kommune	Dato for overtagelse	Anskaffelses- kost	Driftsinntekt innregnet	Resultat innregnet
Sørlandssenteret DA	Kjøpesenter	100 %	Oslo	01.01.2023	1 044	226	117
Brattøra Eiendom AS	Kjøpesenter	100 %	Surnadal	13.01.2023	178	21	24
Thon Hotellfastigheter AB	Eiendom	100 %	Stockholm	05.12.2023	427	-	-1
Sum oppkjøp					1 649	247	141

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

Vederlag	1 651
Bankinnskudd overdratt	3
Netto utgående kontantstrømmer	1 648

2022

Følgende oppkjøp av datterselskaper er foretatt:

Navn	Virksomhet	Eierandel/ stemmerett	Kommune	Dato for overtagelse	Anskaffelses- kost	Driftsinntekt innregnet	Resultat innregnet
Sameiet Karl Johansgt 2	Eiendom	100 %	Oslo	15.12.2022	141	7	30
Holterveien 1-3 AS	Kjøpesenter	100 %	Surnadal	17.02.2022	222	11	5
Holterveien 7 AS	Kjøpesenter	100 %	Surnadal	17.02.2022	19	1	1
Stokkeholm Eiendom Moa AS	Kjøpesenter	100 %	Surnadal	01.04.2022	9	1	1
Storgata 34 AS	Kjøpesenter	100 %	Surnadal	15.12.2022	13	0	0
Sum oppkjøp					404	20	37

	Bokførte verdier i selskapene	Merverdi ved oppkjøp	Balanseførte verdier
Anleggsmidler	17	386	403
Omløpsmidler	1		1
Bankinnskudd	1		1
Kortsiktig gjeld	1		1
Netto identifiserbare eiendeler og gjeld	18	386	404

Vederlag	404
Bankinnskudd overdratt	1
Netto utgående kontantstrømmer	403

Oppstillingen viser oppkjøp av datterselskaper. Aktiviteten i de oppkjøpte selskapene tilfredsstiller ikke kriteriene i IFRS 3 til virksomhet, og oppkjøpene er derfor innregnet som eiendelskjøp. Regnskapene til de aktuelle selskapene regnskapsføres i tråd med GRS. Med unntak av virkelig verdi på investerings eiendom 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 5 Oppkjøp (forts.)

Virksomhetkjøp

2023

Det er ikke foretatt virksomhetkjøp i 2023.

Angvik Areal konsern ble kjøpt opp til 90 % som omtalt i 2022. Eierandelen er økt fra 90 % til 100 % i 2023.

2022

Angvik Areal konsern

Thon Holding AS har kjøpt 43 % i Angvik Areal AS med datterselskaper med effekt fra 1. juli 2022 og 1. september 2022, og eierandelen i Angvik Areal konsern er etter transaksjonen innregnet med 90 % (se beskrivelse under av kjøp- og salgsoptionen). Angvik Areal konsern er et konsern bestående av 35 hel- og deleide aksjeselskaper i tillegg til felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper, lokalisert i Molde.

Angvik Areal er et regionalt eiendomsselskap med en portefølje av hel- og deleide næringsseiendommer i Molde med et samlet areal på ca. 60.000 kvadratmeter i tillegg til et betydelig tomteareal.

Oppkjøpsanalysen resulterte i at det er innregnet en mindreverdi ved kjøpet som en del av andre driftsinntekter på 68 millioner kroner. Det er videre innregnet en gevinst på 13 millioner kroner som følge av at eksisterende eierandel i Angvik Areal AS på oppkjøpstidspunktet var balanseført til 67 millioner kroner, mens virkelig verdi var 80 millioner kroner.

Allokering av mindreverdien knyttet til oppkjøpet fordeler seg slik:

	Virkelig verdi innregnet ved oppkjøp
Eiendeler	
Varige driftsmidler	5
Investeringseiendom	675
Investering i FKV og TS	43
Fordringer langsiktige	47
Fordringer kortsiktige	5
Bankinnskudd	111
Sum eiendeler	885
Gjeld	
Langsiktig gjeld	406
Utsatt skatt	31
Kortsiktig gjeld	11
Sum gjeld	449
Netto identifiserbare eiendeler til virkelig verdi	436
Kontantvederlag	128
Kjøp- og salgsoption	60
Virkelig verdi minoritet	94
Virkelig verdi eksisterende eierandel	80
Sum	362
Mindreverdier (100 %)	74
Betalt i kontanter	128
Kontanter mottatt	111
Netto kontanter ut	17

Angvik Areal konsern har bidratt med 24 millioner kroner til konsernets driftsinntekter, og 98 millioner kroner (inkludert resultatføring fra oppkjøpet) til konsernets resultat før skatt fra oppkjøpstidspunktet til 31.12.2022.

Dersom oppkjøpet hadde blitt gjennomført per 01.01.2022 ville konsernets totale driftsinntekter for 2022 vært 19 millioner kroner og resultat før skatt 31 millioner kroner, uten å hensynta oppkjøpseffekter.

Aksjekjøpsavtalen inneholder en rett for Thon Holding til å kjøpe ytterligere 20 % av aksjene, og en rett for minoritetsaksjonærene til å selge 20 % av aksjene til Thon Holding. I konsernregnskapet er det vurdert at dette gir Thon Holding AS en nåværende eierinteresse som innregnes som om 20 % av aksjene allerede var ervervet, ved at det er avsatt en langsiktig gjeld på 60 millioner kroner.



OLAV THON GRUPPEN - ÅRSRAPPORT 2023

Note 6 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder

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

	2023	2022
Losjlinntekter	2979	2503
Inntekt solgte boliger (se note 7)	542	443
Varesalg fra hotell- og restaurantvirksomhet	992	902
Varesalg øvrig	1 374	1 353
Sum varesalg	2 908	2 697
Forvaltningshonorarer	102	113
Felleskostnader, viderebelastet leietaker	1 365	1 297
Øvrige driftsinntekter	646	691
Sum andre driftsinntekter	2 113	2 101

Leveringsforpliktelser

Under gis en beskrivelse av konsernets leveringsforpliktelser og tilhørende regnskapsføring:

Losjlinntekter 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). Leveranseforpliktelser 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 leietakere som har samme karakteristika og overføringsmønster. Overføring av tjenesten markedsføringsbidrag er spesifisert i eget avsnitt i avtalen, 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: Leveringsforpliktelser 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.

	2023	2022
Resterende leveringsforpliktelser ved årets slutt	533	473
Sum	533	473

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

Note 7 Salg av boliger

	2023	2022
Inntekter solgte boliger	542	443
Kostnader solgte boliger	-388	-383
Netto inntekt	154	60
Balanseførte tilvirkningskostnader som varer (se note 15).	573	585



OLAV THON GRUPPEN - ÅRSRAPPORT 2023

Note 8 Lønnskostnader

	2023	2022
Lønninger	1 895	1 587
Arbeidsgiveravgift	294	243
Pensjonskostnader	76	69
Andre ytelser	64	48
Viderefakturert	-216	-205
Sum	2 114	1 742

Antall årsverk	3 009	2 684
----------------	-------	-------

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 verdutviklingen i de enkelte selskaper i konsernet. Selskapet har ingen avtaler om garantilønn utover oppsigelsestiden.

	2023	2022*		
Administrerende direktør har mottatt følgende ytelser (i hele tusen kroner):*			01.01-31.12	01.01-22.06 23.06-31.12
Lønn	3 973	3 650		1 593
Pensjon	335	278		111
Annen godtgjørelse	226	179		100
Godtgjørelse til styret (i hele tusen kroner):	400	400		

*Administrerende direktør er endret med effekt fra 23. juni 2022, som spesifisert i tabellen over.

Erklæring om fastsettelse av lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte

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

Revisjonshonorar/-tjenester

	2023	2022
(kostnadsførte beløp i hele tusen kroner, ekskl. mva.)		
Lovpålagt revisjon	9 475	7 685
Andre attestasjonstjenester	673	646
Skatterådgivning	109	40
Andre tjenester utenfor revisjon	1 403	639
Sum	11 660	9 010

Note 9 Andre driftskostnader

	2023	2022
Vedlikeholdskostnader	569	529
Fremmedytelser	832	713
Felleskostnader (viderebelastet leietaker)	1 311	1 240
Felleskostnader (utleiers andel)	180	207
Leiekostnader	68	54
Energikostnader	227	280
Andre driftskostnader	898	839
Sum	4 084	3 863

Note 10 Finansinntekter og finanskostnader

	2023	2022
Renteinntekter ¹⁾	219	41
Valutagevinst	0	38
Utbytte	5	5
Andre finansinntekter	1	4
Sum finansinntekter	224	88

Rentekostnader obligasjonslån (regnskapsført til amortisert kost)	598	379
Rentekostnader sertifikatlån (regnskapsført til amortisert kost)	26	23
Rentekostnader derivater (regnskapsført til virkelig verdi)	15	280
Annen rentekostnad (regnskapsført til amortisert kost)	919	424
Rentekostnader leasing-gjeld	30	34
Valutatap	363	0
Andre finanskostnader	28	43
Sum finanskostnader	1 978	1 183

Valutaposter

Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta (ført over OCI)	484	51
Valutakurseffekter bankbeholdninger	24	6
Øvrige valutaposter	-387	32
Sum valuta effekter	121	90

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

Renteinntekten fordelt pr år:

2018	4
2019	22
2020	24
2021	25
2022	42
Sum	117



OLAV THON GRUPPEN - ÅRSRAPPORT 2023

Note 11 Verdiendring finansielle instrumenter

		2023	2022
Verdiendring rente- og valutaderivater	Note 19	167	1 237
Verdiendring aksjeinvesteringer		7	-21
Sum		174	1 216

Note 12 Varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer

2023	Eierbenyttede eiendommer	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.2023	17 127	306	4 422	21 856
Tilgang	899	75	419	1 394
Avgang	-	-0	-64	-65
Omregningsdifferanser	256	-0	65	321
Anskaffelseskost per 31.12.2023	18 283	381	4 842	23 506
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2023	-2 452	-279	-3 511	-6 242
Omregningsdifferanser	-61	-0	-62	-123
Balanseført verdi per 31.12.2023	15 769	102	1 269	17 141
Årets avskrivninger	-408	-46	-297	-751
Årets nedskrivninger	-12	-	-	-12
Sum av- og nedskrivninger varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer	-420	-46	-297	-763
Avskrivninger rett til bruk eiendeler, se note 28				-60
Sum av- og nedskrivninger i resultatet				-823
Balanseført verdi av varige driftsmidler, pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 24).	6 654	-	-	6 654
Økonomisk levetid	10-100 år	5-10 år	3-10 år	
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	
2022	Eierbenyttede eiendommer	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.2022	16 790	257	4 064	21 111
Tilgang	383	49	351	782
Avgang	-228	-	-16	-244
Omregningsdifferanser	183	0	24	206
Anskaffelseskost per 31.12.2022	17 127	306	4 422	21 856
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2022	-1 990	-220	-3 206	-5 416
Omregningsdifferanser	-44	-1	-22	-68
Balanseført verdi per 31.12.2022	15 093	85	1 194	16 372
Årets avskrivninger	-412	-52	-290	-754
Årets nedskrivninger	-16	-1	-3	-19
Sum av- og nedskrivninger varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer	-427	-53	-293	-773
Avskrivninger rett til bruk eiendeler, se note 28				-60
Sum av- og nedskrivninger i resultatet				-833
Balanseført verdi av varige driftsmidler, pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 24).	6 532	-	-	6 532
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 verdivurderinger fra to uavhengige rådgivere; Cushman & Wakefield og Newsec. Virkelig verdi fastsettes som gjennomsnittet av de to eksterne verdsettelsene. Eiendommene verdsettes gjennom diskontering av både kontraktsmessige og forventede fremtidige kontantstrømmer (DCF-modellen). Sentrale parametere som inngår ved verdsettelse av den enkelte eiendom er kontraktsfestede leieinntekter, markedsleie, forventede eierkostnader og avkastningskrav. For fastsettelse av avkastningskravet vurderes eiendomsspesifikke forhold som type eiendom, beliggenhet, teknisk standard og eksisterende leiekontrakter, samt makrospesifikke forhold som rente, tilgang og pris på kreditt. I vurderingen av avkastningskravet tas det utgangspunkt i sammenliknbare referansetransaksjoner i markedet. I verdsettelsen anvendes en rekke ikke observerbare parametre, og det er en nivå 3 verdsettelse i henhold til virkelig verdi hierarkiet. Disse parametrene inkluderer følgende:

Fremtidige leieinnbetalinger:	Tar utgangspunkt i kontraktsfestede leieavtaler og estimeres basert på beliggenhet, type eiendom og teknisk standard for den aktuelle eiendommen. Dette vurderes opp mot nylig inngåtte leieavtaler for lignende eiendommer i samme område.
Avkastningskrav (yield):	Konsernets eksterne verdsettere benytter ulik tilnærming for fastsettelse av avkastningskravet. Den ene verdsetteren benytter samme avkastningskrav både for prognoseperioden og residualverdien. Leietakers kredittrisiko og leieavtalens lengde hensyntas ved fastsetting av diskonteringsrenten. Den andre verdsetteren har ulike verdsettelsesmodeller for næringseiendom og kjøpesenter. For næringseiendom benyttes et avkastningskrav som reflekterer motpartsrisiko for alle kjente kontantstrømmer, og et annet avkastningskrav (exit yield) for kontantstrømmer etter utløpet av leiekontraktene og for residualverdien. For kjøpesenter benyttes det samme avkastningskrav for alle kontantstrømmer, da dynamikken i senteret, fleksibiliteten i leietakermiksen og senterets utvikling anses styrende for yeldnivået, og ikke leieavtalens lengde og leietakers kredittrisiko.
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.

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 ekstremværs hendelser 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 ved oppgradering og renovering for å redusere eksponering og bli forberedt på potensiell fremtidig klimaskade.

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

Det er ikke gjort detaljerte analyser per eiendom for risikoområdene, og tidshorizonten er langsiktig. Konsernets vurdering tilsier at det derfor er for tidlig å slå fast om klimarisiko bør hensyntas ved fastsettelse av virkelig verdi på eiendomsporteføljen, og hvordan det vil påvirke fremtidige vedlikeholdskostnader. Konsernet har ved avleggelsen av regnskapet ikke identifisert enkeltstående bygg eller eiendommer med mulig redusert verdi som følge av klimaendringer. I 2024 er det planlagt en større kartlegging av eiendommene. Basert på analysen vil konsernet treffe eventuelle tiltak med hensyn til oppgradering og renovering for å redusere risikoen.

Oversikt bevegelser	2023	2022
Investeringseiendom - eiet - virkelig verdi 01.01	92 001	89 899
Investeringseiendom - rett til bruk eiendeler - virkelig verdi 01.01	190	331
Sum investeringseiendom - virkelig verdi 01.01	92 191	90 230
Tilgang ved kjøp og påkostninger	1 178	1 210
Tilgang og avgang selskaper	2 308	1 078
Netto endring som følge av justering til virkelig verdi	-7 713	-275
Netto endring rett til bruk eiendeler som følge av justering til virkelig verdi	-11	-11
Tilgang og avgang rett til bruk eiendeler	17	-130
Valutaeffekter	639	-271
Overføringer til/fra eierbenyttet eiendom	-79	356
Andre endringer	-0	3
Virkelig verdi ved utgangen av året	88 529	92 191
herav investeringseiendom - eiet	88 334	92 001
herav investeringseiendom - rett til bruk eiendeler	195	190
Balanseført verdi av investeringseiendom som er pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 24).	37 742	44 129



Note 13 Investeringseiendom (forts.)

Oversikt input til verdsettelse - eiet investeringseiendom	2023	2022
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Antall kvadratmeter	2 766 295	2 621 712
Faktisk leie per kvm (intervall)	500-21 000	500-17 000
Faktisk leie per kvm (snitt)	1 979	1 885
Lengde på eksisterende leiekontrakter (intervall)	1-15 år	1-15 år
Gjenværende lengde på eksisterende leiekontrakter (snitt)	4,3	4,3
Markedsleie per kvm (intervall)	500-17 000	500-17 000
Markedsleie per kvm (snitt)	2 077	1 980
Forventet prisstigning	2,2 %	2,2 %
Estimert ledighet	4,4 %	4,1 %
Avkastningskrav (intervall)	3,7 % - 9 %	3,1 % - 8,5 %
Avkastningskrav (vektet snitt)	5,72 %	4,96 %

Porteføljen er geografisk lokalisert i Norge og utland, med 89,6 % (90,1 %) av virkelig verdi i Norge og 10,4 % (9,9 %) 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	Leienivå		
	- 10%	Uendret	+ 10%
- 1,0 %-poeng	96 139	106 589	117 040
- 0,5 %-poeng	87 137	96 587	106 037
Uendret	79 708	88 334	96 957
+ 0,5 %-poeng	73 473	81 404	89 336
+ 1,0 %-poeng	68 164	75 506	82 848

Note 14 Finansielle anleggsmidler

	2023	2022
Investering i aksjer	136	125
Lån til FKV og TS	284	286
Andre fordringer	231	163
Sum	651	573

Note 15 Varer

	2023	2022
Råvarer	50	113
Egentilvirkede ferdigvarer	96	120
Varer for videresalg	105	89
Boliger under bygging	573	585
Sum	825	907



Note 16 Kundefordringer og andre fordringer

	2023	2022
Kundefordringer	1 927	1 852
Andre kortsiktige fordringer	517	618
Sum	2 444	2 470
Avsetning til forventet kreditttap	-87	-81
Sum	2 357	2 389

Aldersfordelte kundefordringer

Ikke forfalt	1 613	1 608
0-30	191	137
31-60	32	26
61-90	10	8
Over 90 dager	82	73
Sum	1 927	1 852

Konsernet har ikke vesentlige avsetninger for tap på inntekter fra kontrakter med kunder. Avsetning for forventet kreditttap knytter seg i hovedsak til utleievirksomheten.

	2023	2022
Kontraktsforpliktelser		
Forskudd knyttet til salg av boliger	22	40
Forskudd for losjiinntekter og inntekter fra hotell- og restaurantervirksomheten	35	31
Sum	56	71

Konsernet har ikke kontraktseiendeler per 31.12.2023

Note 17 Bankinnskudd

	2023	2022
Bankinnskudd	1 361	1 327
Bundne midler	1	1
Sum	1 363	1 328

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 2023 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. Konsernets målsetting er at likviditetsreserven skal kunne dekke 100 % av gjeldsforfall de neste 12 månedene. Per 31.12.23 er denne målsettingen oppfylt. Det foreligger finansielle covenantskrav (låneforutsetninger) i noen av konsernets banklåneavtaler knyttet til egenkapitalandel, rentedekningsgrad og belåningsgrad. Per 31.12.2023 oppfyller konsernet samtlige krav i låneavtalene. Konsernet har svært høy margin i forhold til de definerte covenantskrav, og risikoen for brudd på disse kravene vurderes som særdeles lav de nærmeste 12 måneder. 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, og renteposisjoner og renteprofil rapporteres til styret på jevnlig basis. Rentesikringen i konsernet foretas normalt ved bruk av finansielle instrumenter på porteføljenivå. Konsernets målsetting er at fastrenteandelen skal være betydelig, og normalt ligge mellom 40 % og 60 % av konsernets rentebærende gjeld. Det er videre et mål at gjenværende løpetid på konsernets rentebinding skal være minimum 3,0 år. Per 31.12.23 utgjorde andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) 54 % og gjenværende løpetid på porteføljen av renteinstrumenter var 5,7 år. De siste 10 år har andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) variert mellom 48 % og 69 %, og gjenværende løpetid på porteføljen av renteinstrumenter har variert mellom 5,7 og 9 år. For den delen av gjeldsporteføljen med kortsiktig rentebinding, reduseres dessuten renterisikoen ytterligere ved at tidspunktene for renteregulering balanseres.



Note 18 Finansiell risikostyring (forts.)

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 (for økonomisk sikring) 3 mnd NIBOR/STIBOR		Sensitivitet løpende rentekostnader derivater 3 mnd NIBOR/STIBOR		Sensitivitet netto rentekostnader (hensyntatt økonomisk sikring) 3 mnd NIBOR/STIBOR	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Balanseført verdi	-31 319	-30 988	132	-168	-31 319	-30 988
Fastrenteandel					57 %	53 %
Endring basispunkter						
+25	-78	-77	40	43	-38	-34
+50	-157	-155	80	86	-77	-69
+100	-313	-310	160	172	-153	-138
+200	-626	-620	320	344	-307	-276

Tabellen nedenfor viser hvilken hypotetisk resultat effekt en endring i 3 mnd. NIBOR/STIBOR 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 swaprente antas å ha på virkelig verdi av konsernets rentederivater per 31.12.

	Sensitivitet rentekostnader (for økonomisk sikring) 3 mnd NIBOR/STIBOR		Sensitivitet virkelig verdi derivater 5 års swaprenter		Sum resultat effekt	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Balanseført verdi	-31 319	-30 988	132	-168	-31 319	-30 988
Fastrenteandel	57 %	53 %				
Endring basispunkter						
+25	-78	-77	152	161	74	84
+50	-157	-155	302	320	146	165
+100	-313	-310	596	630	282	320
+200	-626	-620	1 156	1 222	529	602

Valutarisiko

Konsernet har økonomisk risiko knyttet til omregning av utenlandske datterselskaper til presentasjonsvaluta. Konsernet søker å redusere valutarisikoen i hovedsak ved gjeldsopptak i valuta. Konsernets netto valutaeksponering vurderes ikke som vesentlig for utviklingen av konsernets egenkapital. Sensitiviteten på netto eksponering i valuta er ikke vurdert betydelig for konsernet.



Note 19 Rente- og valutaderivater

For å tilpasse gjeldsporteføljen til konsernets målsetting for rente- og valutaprofil, anvendes følgende finansielle instrumenter:

Renteswapavtale:	Avtale om å bytte rentebetingelser for et bestemt nominelt beløp over et bestemt antall perioder.
Renteswapavtaler med fremtidig start:	Renteswapavtale med et avtalt fremtidig starttidspunkt
Rente- og valutaswapavtale:	Renteswapavtale, men hvor rentebetingelsene avtales i ulik valuta og hvor vekslingskurs for hovedstol ved start og utløp av avtale blir fastsatt ved inngåelse.
Valutaterminkontrakt:	Avtale om kjøp eller salg av et valutabeløp på et fremtidig tidspunkt.

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

	2023	2022
Virkelig verdi 01.01.	-138	-1 377
Virkelig verdi 31.12.	30	-138
Omregningsdifferanser	1	2
Verdiendring i året	167	1 237

Under følger et sammendrag over konsernets renteswapavtaler.

Instrumenter per 31.12.2023	Utløpsår	Kontraktbeløp (hovedstol)	Snittrente
Renteswapavtaler	Betaler fast - mottar flytende:		
	2024	2 700	3,97 %
	2024	500	1,58 % *
	2025	3 325	3,90 %
	2025	500	0,89 % *
	2026	3 200	3,60 %
	2027	1 544	2,97 %
	2027	500	0,21 % *
	2028	1 100	3,66 %
	2029	1 072	4,00 %
	2029	700	2,56 % *
	2030	1 300	3,99 %
	2031	250	2,35 % *
	Betaler flytende - mottar fast:		
	2024	500	2,62 %
	2025	1400	2,03 %
	2025	700	5,67 % *
	2027	1200	2,64 %
2030	600	5,79 %	
2032	500	4,17 %	
Renteswapavtaler med fremtidig start	Betaler fast - mottar flytende:		
	2024 - 2026	2000	3,17 %
	2024 - 2027	1700	1,88 %
	2024 - 2028	500	2,67 %
	2024 - 2028	500	0,37 % *
	2024 - 2029	500	1,50 %
	2024 - 2032	500	2,81 %
	2025 - 2028	900	2,17 %
	2025 - 2029	1000	1,48 %
	2025 - 2029	500	2,00 % *
	2025 - 2030	1000	2,59 %
	2025 - 2030	500	2,39 % *
	2026 - 2029	500	3,01 %
	2026 - 2031	500	1,67 %
	2034 - 2041	500	1,62 %
	2035 - 2041	400	1,37 %
2036 - 2041	500	1,58 %	
Rente- og valutaswapavtaler	Mottar rente i NOK - betaler rente i EUR:		
	2024	100 3m nibor/euribor **	
	2025	50 3m nibor/euribor **	
Valutaterminkontrakter	2024	1 100	*
	2024	85	**
Sum markedsverdi konsern			
30			



OLAV THON GRUPPEN - ÅRSRAPPORT 2023

Note 19 Rente- og valutaderivater (forts.)

Instrumenter per 31.12.2022	Utløpsår	Kontraksbeløp (hovedstol)	Snittrente
Renteswapavtaler	Betaler fast - mottar flytende:		
	2023	30	2,48 % **
	2024	2 700	3,97 %
	2024	500	1,58 % *
	2025	3 325	3,90 %
	2025	500	0,89 % *
	2026	3 200	3,60 %
	2027	1 569	2,94 %
	2027	500	0,21 % *
	2028	1 100	3,66 %
	2029	1 076	3,99 %
	2029	700	2,56 % *
	2030	1 300	3,99 %
	2031	250	2,35 % *
	Betaler flytende - mottar fast:		
	2024	500	2,62 %
	2025	1400	2,03 %
	2027	1200	2,64 %
	2032	500	4,17 %
Renteswapavtaler med fremtidig start	Betaler fast - mottar flytende:		
	2024 - 2027	700	0,84 %
	2024 - 2028	500	2,67 %
	2024 - 2028	500	0,37 %
	2024 - 2029	500	1,50 %
	2025 - 2028	900	2,17 %
	2025 - 2029	1000	1,48 %
	2025 - 2030	500	1,99 %
	2026 - 2029	500	3,01 %
	2026 - 2031	500	1,67 %
	2034 - 2041	500	1,62 %
	2035 - 2041	400	1,37 %
	2036 - 2041	500	1,58 %
Rente- og valutawapavtaler	Mottar rente i NOK - betaler rente i SEK/EUR:		
	2023	100 3m nibor/euribor **	
	2024	100 3m nibor/euribor **	
Valutaterminkontrakter			
	2023	850	*
	2023	85	**
Sum markedsverdi konsern			-138
* Svenske kroner (SEK)			
** Euro (EUR)			

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. I styringen av konsernets kapitalstruktur er det en målsetning om at gjeldsgraden normalt ikke bør overstige 50 %. Gjeldsgrad er definert som netto rentebærende gjeld dividert på egenkapital pluss netto rentebærende gjeld. Netto rentebærende gjeld er definert som rentebærende gjeld (kortsiktig og langsiktig) minus bankinnskudd.

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

	2023	2022
Rentebærende gjeld	31 319	30 987
Bankinnskudd	-1 363	-1 328
Netto gjeld	29 956	29 659
Egenkapital tilordnet aksjonærer i morselskapet	56 235	58 734
Sum egenkapital og netto gjeld	86 192	88 394
Gjeldsgrad	35 %	34 %



Note 21 Klassifisering og måling av finansielle eiendeler og finansielle 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.

	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Finansielle instrumenter til amortisert kost	Sum balanseført verdi	Sum virkelig verdi	Verdsettelsesnivå
31.12.2023					
Eiendeler					
Finansielle anleggsmidler	136	515	651	651	1,3
Finansielle anleggsmidler - renteswaper	48		48	48	2
Kundefordringer og andre fordringer		2 357	2 357	2 357	3
Bankinnskudd		1 363	1 363	1 363	3
Sum finansielle eiendeler	184	4 235	4 418	4 418	
Forpliktelser					
Obligasjonslån		13 559	13 559	13 261	1
Sertifikatlån		-	-	-	3
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 155	17 155	17 159	3
Leverandørgjeld og annen gjeld		4 530	4 530	4 530	3
Renteswaper (Derivater)	18		18	18	2
Sum finansielle forpliktelser	18	35 244	35 262	34 968	
Verdsettelsesnivå 1 (netto)	136	-13 559	-13 423	-13 125	
Verdsettelsesnivå 2 (netto)	30	-	30	30	
Verdsettelsesnivå 3 (netto)	-	-17 450	-17 450	-17 454	

	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Finansielle instrumenter til amortisert kost	Sum balanseført verdi	Sum virkelig verdi	Verdsettelsesnivå
31.12.2022					
Eiendeler					
Finansielle anleggsmidler	125	449	573	573	1,3
Kundefordringer og andre fordringer		2 389	2 389	2 389	3
Bankinnskudd		1 328	1 328	1 328	3
Sum finansielle eiendeler	125	4 165	4 290	4 290	
Forpliktelser					
Obligasjonslån		13 701	13 701	13 153	1
Sertifikatlån		378	378	378	3
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 238	16 238	16 137	3
Leverandørgjeld og annen gjeld		4 430	4 430	4 430	3
Renteswaper (Derivater)	138		138	138	2
Sum finansielle forpliktelser	138	34 748	34 886	34 236	
Verdsettelsesnivå 1 (netto)	125	-13 701	-13 576	-13 028	
Verdsettelsesnivå 2 (netto)	-138	-	-138	-138	
Verdsettelsesnivå 3 (netto)	-	-16 881	-16 881	-16 780	



Note 21 Klassifisering og måling av finansielle eiendeler og finansielle forpliktelser (forts.)

Virkelig verdi hierarkiet

Konsernet klassifiserer virkelig verdi målinger ved å bruke et virkelig verdi hierarki som reflekterer signifikansen av den inputen som brukes i utarbeidelsen av målingene. 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 ekstern rådgiver. Verdsettelsesmetodene som benyttes er tilpasset 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 2023 slik at verdsettelsesmetoden har endret seg. Det er heller ingen overføringer mellom nivå 1 eller nivå 2 virkelig verdi målinger i 2023.

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

	2023			2022		
	Kortsiktig gjeld	Langsiktig gjeld	Sum	Kortsiktig gjeld	Langsiktig gjeld	Sum
Obligasjonslån ¹⁾	2 050	11 509	13 559	2 411	11 290	13 701
Sertifikatlån	0	0	0	378	-	378
Gjeld til kredittinstitusjoner ¹⁾	2 899	14 256	17 155	244	15 994	16 238
Annen rentebærende	605	-	605	670	-	670
Sum rentebærende gjeld	5 554	25 766	31 319	3 704	27 284	30 987
Virkelig verdi renteswapavtaler (note 19) ²⁾	0	18	18	62	76	138
Leverandørgjeld	778	-	778	711	-	711
Påløpne renter	119	-	119	76	-	76
Skyldige offentlige avgifter	321	-	321	278	-	278
Annen gjeld	2 485	222	2 707	2 483	212	2 695
Sum ikke rentebærende gjeld	3 703	240	3 943	3 610	288	3 898

¹⁾ Vektet gjennomsnittlig rente for konsernets rentebærende gjeld er 5,09 % (4,36), korrigert for inngåtte renteavtaler. Vektet gjennomsnittlig rentebindingsperiode 3,2 år (3,2).

²⁾ Kortsiktig del av virkelig verdi renteswapavtaler har en positiv markedsverdi på 48 millioner kroner og er klassifisert som finansielle anleggsmidler på eiendelssiden.

Se note 18 for forklaring av konsernets finansielle risikostyring.



Note 23 Avstemming av forpliktelser fra finansieringsaktiviteter

	Langsiktig gjeld			Kortsiktig gjeld			Sum
	Obligasjons- lån og andre	Gjeld kreditt- institusjoner lån og andre	Leie - forpliktelser	Sertifikatlån	Obligasjons-lån	Gjeld kreditt- institusjoner og andre	
Forpliktelser 01.01.2022	12 465	12 812	623	1 725	2 683	1 165	31 474
Opptak av rentebærende gjeld	1 500	8 947	-	3 278	-	618	14 343 *
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-2 910	-6 455	-	-4 595	-	-76	-14 035 *
Økning av leieforpliktelser	-	-	-99	-	-	-	-99
Nedbetaling leieforpliktelser	-	-	-64	-	-	-	-64 *
Reklassifisering fra lang til kort	272	790	-	-	-272	-790	-
Valutakurseffekter	-37	-102	-	-30	-	-3	-171
Forpliktelser 31.12.2022	Note 22 11 290	15 994	461	378	2 411	914	31 448
Opptak av rentebærende gjeld	2 309	6 305	-	2 116	-	-	10 730 *
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-2 492	-5 457	-	-2 521	-	-119	-10 789 *
Økning av leieforpliktelser	-	-	52	-	-	-	52
Nedbetaling leieforpliktelser	-	-	-67	-	-	-	-67 *
Reklassifisering fra lang til kort	361	-2 705	-	-	-361	2 705	-
Valutakurseffekter	41	320	-	27	-	3	391
Forpliktelser 31.12.2023	Note 22 11 509	14 256	446	0	2 050	3 503	31 765

* Avstembart mot kontantstrømoppstillingen under finansieringsaktiviteter.

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

Note 24 Forfallsstruktur finansielle forpliktelser

Oversikt over forfallsstrukturen for konsernets finansielle forpliktelser, basert på udiskonterte kontraktuelle betalinger.

Tabellen viser nominelle kontantstrømmer inkludert renter.

31.12.2023	Gjenværende periode						Sum
	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	
Finansielle forpliktelser							
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 730	6 770	4 447	2 811	51	1 139	18 948
Sertifikatlån	-	-	-	-	-	-	-
Obligasjonslån	2 722	4 012	1 735	1 679	2 946	2 314	15 408
Annen rentebærende gjeld	609	-	-	-	-	-	609
Leverandørgjeld og annen gjeld	3 703	-	-	-	-	222	3 925
Renteswapper (negativ markedsverdi)	-22	84	66	55	49	26	258
Renteswapper (positiv markedsverdi)	-150	-64	-83	-74	-53	-186	-610
Rente- og valutaswapper (negativ markedsverdi)	120	-	-	-	-	-	120
Rente- og valutaswapper (positiv markedsverdi)	-	-3	-	-	-	-	-3
Valutaterminer (negativ markedsverdi)	29	-	-	-	-	-	29
Valutaterminer (positiv markedsverdi)	-44	-	-	-	-	-	-44
Sum	10 697	10 799	6 165	4 471	2 993	3 515	38 640

31.12.2022	Gjenværende periode						Sum
	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	
Finansielle forpliktelser							
Gjeld til kredittinstitusjoner	954	3 441	11 885	818	611	216	17 925
Sertifikatlån	380	-	-	-	-	-	380
Obligasjonslån	2 961	2 516	3 189	1 506	1 608	3 749	15 529
Annen rentebærende gjeld	684	-	-	-	-	-	684
Leverandørgjeld og annen gjeld	3 549	-	-	-	-	212	3 760
Renteswapper (negativ markedsverdi)	68	83	111	61	44	56	423
Renteswapper (positiv markedsverdi)	-67	-72	-55	-66	-56	-203	-519
Rente- og valutaswapper (negativ markedsverdi)	120	-	-	-	-	-	120
Rente- og valutaswapper (positiv markedsverdi)	-	-3	-	-	-	-	-3
Valutaterminer (negativ markedsverdi)	7	-	-	-	-	-	7
Valutaterminer (positiv markedsverdi)	-12	-	-	-	-	-	-12
Sum	8 644	5 965	15 130	2 319	2 207	4 030	38 294

Pantstillelser og garantier mv.

		2023	2022
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:	Gjeld til kredittinstitusjoner	17 155	16 210
	Sertifikatlån	-	-
	Obligasjonslån	1 250	2 328
	Annen rentebærende gjeld	-	-
	Sum	18 405	18 538
Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler:	Eierbenyttet eiendom	6 654	6 532
	Investerings eiendom	37 742	44 129



Note 25 Skatt

Utsatt skatt

Utsatt skatt nettoføres når konsernet har en juridisk rett til å motregne utsatt skattefordel mot utsatt skatt i balansen og dersom den utsatte skatten er til samme skattemyndighet. Følgende beløp er blitt nettoført:

	2023	2022
Utsatt skatt	13 532	14 887
Utsatt skattefordel	0	-0
Netto utsatt skatt	13 532	14 887

Endring i balanseført utsatt skatt:

	2023	2022
Balanseført verdi 01.01.	14 887	14 280
Resultatført i perioden	-1 457	551
Skatt ikke ført mot resultatet	65	-1
Tilgang og avgang datterselskaper	37	27
Resultatført i utvidet resultat	-	30
Balanseført verdi 31.12.	13 532	14 887

	Anleggs- midler	Virkelig verdi /gevinster	Finansielle instrumenter	Omløps-midler	Avsetning for forpliktelser	Fremførbart underskudd	Sum
01.01.2022	3 796	10 941	-429	-27	72	-72	14 280
Resultatført i perioden	258	31	317	-31	-5	-18	551
Skatt ikke ført mot resultatet	-1	-	-	-	-	-	-1
Tilgang og avgang datterselskaper	27	-	-	-	-	-	27
Resultatført i utvidet resultat	30	-	-	-	-	-	30
31.12.2022	4 109	10 972	-112	-59	67	-90	14 887
Resultatført i perioden	-476	-979	42	-10	-55	21	-1 457
Skatt ikke ført mot resultatet	65	-	-	-	-	-	65
Tilgang og avgang datterselskaper	37	-	-	-	-	-	37
Resultatført i utvidet resultat	-	-	-	-	-	-	-
31.12.2023	3 735	9 993	-70	-68	12	-69	13 532

Midlertidige forskjeller som ikke inngår i grunnlaget for beregning av utsatt skatt

	2023	2022
Ved inngangen til året	552	606
Oppkjøp	484	386
Andre forskjeller	-2 206	-440
Sum	-1 170	552

Årets skattekostnad:

	2023	2022
Betalbar skatt	502	363
Endring i utsatt skatt	-1 457	549
Årets totale skattekostnad	-955	912
Anvendt skattesats 22 %		

Avstemming mellom skattekostnad og regnskapsmessig overskudd

	2023	2022
Resultat før skattekostnad	-4 359	4 300
Regnskapsmessig resultat multiplisert med nominell skattesats 22 %	-959	946
Justert skattesats Sverige 21,4 %, Belgia 25 %, Nederland 26 %	-1	6
Skatt på resultat av andeler i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	27	-40
Skatt på andre endringer	-22	1
Bokført skattekostnad	-955	912
Effektiv skattesats	21,90 %	21,22 %



OLAV THON GRUPPEN - ÅRSRAPPORT 2023

Note 26 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet utgjør kr 410 000 000 fordelt på 410 000 aksjer, hver pålydende kr. 1 000.

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

Aksjonærene i selskapet per 31.12.	2023	2022
	Antall aksjer	Antall aksjer
Olav Thon Stiftelsen	410 000	410 000
	100 %	100 %
(Beløp i hele kroner)	2023	2022
Aksjekapital 01.01.	410 000 000	410 000 000
Endring i aksjekapitalen i året	-	-
Aksjekapital 31.12.	410 000 000	410 000 000

Note 27 Nærstående parter

Olav Thon Stiftelsen eier 100 % av selskapets aksjekapital.

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

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

Følgende transaksjoner med nærstående parter er regnskapsført per 31.12.2023:

	2023	2022
Leieinntekter		
Felleskontrollerte virksomheter	47	46
Tilknyttede selskaper	-	-
Eiendomsrelaterte kostnader		
Felleskontrollerte virksomheter	7	7
Tilknyttede selskaper	-	-
Administrasjonshonorær		
Olav Thon Stiftelsen	1	1
Fordringer		
Felleskontrollerte virksomheter	283	308
Tilknyttede selskaper	-	1
Gjeld		
Olav Thon Stiftelsen	144	150
Felleskontrollerte virksomheter		
Tilknyttede selskaper	-	2



Note 28 Leieavtaler

Leieavtaler hvor konsernet er leietaker

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

Bevegelse rett til bruk eiendeler	Lokaler hotellbygg	Lokaler kjøpesenter	Parkering	Øvrige leieavtaler	Sum
Balanse 01.01.2022	173	49	74	21	317
Avskrivninger	-29	-18	-12	-1	-60
Tilgang	-	17	2	-	19
Øvrige justeringer	27	-3	4	-9	19
Balanse 31.12.2022	171	45	68	11	295
Avskrivninger	-28	-18	-12	-1	-59
Tilgang	-	9	-	-	9
Øvrige justeringer	4	2	5	0	10
Balanse 31.12.2023	146	38	61	11	256

Leieforpliktelser	2023	2022
Forfallsanalyse - kontraktuelle forpliktelser på udiskontert kontantstrøm		
Innen 1 år	73	91
Mellom 1 til 5 år	255	254
Mer enn 5 år	619	624
Sum udiskontert leieforpliktelse per 31.12.	946	969

Leieforpliktelse inkludert i balansen per 31.12.	491	523
Kortsiktig	45	62
Langsiktig	446	461

Beløp innregnet i resultatregnskapet		
Renter på leieforpliktelsen	30	34
Avskrivning og verdiendring bruksretteiendeler	59	60
Gevinst og tap knyttet til termineringer, nedskrivninger og andre endringer	-1	-4
Variable leiebetalinger som ikke er inkludert i beregningen av leieforpliktelsen	22	15

Tilleggsinformasjon		
Diskontert leieforpliktelse for forlengelsesopsjoner hvor utøvelse ikke er rimelig sikker	202	250
Vektet gjennomsnittlig marginal lånerente per 31.12.	6,05 %	6,03 %
Sum kontantstrøm betalt for leieavtaler	97	97

Leieavtaler hvor konsernet er utleier

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

Forfallsanalyse - minimumsinntekt for leieavtaler på udiskontert kontantstrøm		
	2023	2022
Innen 1 år	552	545
1-2 år	826	845
2-3 år	731	821
3-4 år	705	566
4-5 år	783	588
mer enn 5 år	1 599	1 500
Sum	5 196	4 865

Variable leiebetalinger som ikke avhenger av en indeks eller en rentesats utgjør 366 millioner kroner (286) i 2023.



Note 29 Betingede forpliktelser

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

Note 30 Vesentlige regnskapsestimer og skjønnsmessige vurderinger

Estimer og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer. Styret og konsernledelsen utarbeider estimer og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden, og disse vurderingene vil ikke nødvendigvis fullt ut samsvare med det endelige utfallet.

Estimer og antakelser/forutsetninger som innebærer stor sannsynlighet for vesentlige endringer i balanseført verdi i løpet av neste regnskapsår, er verdien knyttet til investeringseiendommer.

For informasjon om investeringseiendommer henvises det til note 13.

Note 31 Hendelser etter balansedagen

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



**ÅRSREGNSKAP
FOR
OLAV THON GRUPPEN AS**



OLAV THON GRUPPEN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i tusen kroner	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		7	
Driftsinntekter		7	0
Lønnskostnader	1	-456	-456
Andre driftskostnader	2	-1 159	-1 351
Driftskostnader		-1 615	-1 807
Driftsresultat		-1 608	-1 807
Finansinntekter	3	520 909	474 226
Finanskostnader	3	-10 430	-4 175
Netto finansposter		510 479	470 051
Resultat før skattekostnad		508 871	468 244
Skattekostnad	4	-16 694	-7 755
Resultat		492 177	460 489

BALANSE

Beløp i tusen kroner	Note	2023	2022
EIENDELER			
Investering i datterselskaper	5	365 530	365 530
Sum anleggsmidler		365 530	365 530
Fordringer	6	2 133 054	1 738 662
Sum omløpsmidler		2 133 054	1 738 662
Sum eiendeler		2 498 584	2 104 192
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	7,8	410 000	410 000
Annen innskutt egenkapital	8	85 829	85 829
Annen egenkapital	8	1 679 203	1 287 026
Sum egenkapital		2 175 032	1 782 855
Kortsiktig gjeld	6, 9	323 552	321 337
Sum gjeld		323 552	321 337
Sum egenkapital og gjeld		2 498 584	2 104 192

Oslo, 17.04.2024

Styret i Olav Thon Gruppen AS

Kjeld Nilsen
Styrets leder/
Adm. Direktør

Olav Thon
Styremedlem

Sissel Berdal Hage Thon
Styremedlem

Geir Tore Thorvaldsen
Styremedlem

Anne B. Sporre
Styremedlem

Annette Høigaard
Styremedlem

Dag Tangveid-Jensen
Styremedlem



OLAV THON GRUPPEN AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i tusen kroner	2023	2022
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Netto kontantstrøm fra drift	508 871	468 244
Betalte skatter	-7 756	-2 411
Endring i kundefordringer	-3	0
Endring i leverandørgjeld	21	248
Endring i andre tidsavgrensninger	3 256	450
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	504 389	466 531
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	0	0
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	0	0
Netto kontantstrøm fra andre investeringer	0	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	0
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Utbetaling ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-10 000	152 054
Netto endring konsernkonto bank	-394 389	-393 585
Utbetaling av utbytte	-100 000	-225 000
Nedbetaling av rentebærende gjeld	0	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-504 389	-466 531
Netto endring i kontantstrøm	0	0
Kontanter og ekvivalenter ved periodens start	0	0
Kontanter og ekvivalenter ved periodens slutt	0	0
Ubenyttet del av kassekreditt og andre trekkrettigheter	0	0



OLAV THON GRUPPEN AS

NOTER

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

GENERELT

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

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Datterselskaper

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

Utbytte

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

Skatt

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

Kontantstrøm

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

Hendelser etter balansedagen

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



OLAV THON GRUPPEN AS

NOTER TIL REGNSKAPET

(alle beløp i tusen kroner)

1 Lønnskostnader, godtgjørelser mv.

	2023	2022
Styregodtgjørelse	400	400
Arbeidsgiveravgift	56	56
Sum	456	456

	2023	2022
Antall årsverk	0	0

Det foreligger ingen forpliktelser av noen art og det er ikke ytet lån eller stilt sikkerhet for lån til styrets leder eller daglig leder.

Det foreligger for selskapet ingen form for bonusavtaler, aksjeopsjonsordninger eller incentivavtaler.

Det foreligger ingen avtaler vedrørende kompensasjon ved fratrøddelse eller avtaler vedrørende pensjon for styreformann eller styremedlemmer.

Revisjonshonorar/-tjenester	2023	2022
Lovpålagt revisjon	339	330
Andre attestasjonstjenester	0	62
Skatterådgivning	0	0
Andre tjenester utenfor revisjonen	0	0
Sum	339	392

2 Andre driftskostnader

	2 023	2022
Fremmedtjenester/innleid arbeidshjelp	1 152	1 024
Øvrige driftskostnader	7	327
Sum	1 159	1 351

3 Finansinntekter og -kostnader

	2 023	2022
Finansinntekter		
Renter fra konsernselskaper	74 516	27 845
Andre finansinntekter	446 393	446 381
Sum	520 909	474 226

Finanskostnader		
Renter til konsernselskaper	6 679	2 055
Andre rentekostnader	3 143	1 452
Andre finanskostnader	608	668
Sum	10 429	4 175



4 Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2023	2022
Betalbar skatt	16 694	7 756
Endring i utsatt skatt	0	0
Årets totale skattekostnad	16 694	7 756

Betalbar skatt fremkommer slik:		
Ordinært resultat før skattekostnad	508 871	468 243
Permanente forskjeller	-432 990	-432 990
Endring midlertidige forskjeller	0	0
Grunnlag betalbar skatt	75 881	35 253
Betalbar skatt	16 694	7 756

5 Datterselskap/konsernselskap

Datterselskap	Virksomhet	Ervervs- år	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital	Balanseført verdi
Thon Holding AS	Eiendom	2005	Oslo	100 %	1 711 446	3 838 349	300 125
Olav Thon Eiendomsselskap ASA	Eiendom	2005	Oslo	71,9 %	2 300 116	4 069 549	65 405
Sum investering i datterselskaper							365 530

6 Mellomværende med foretak i samme konsern

	2023	2022
Fordringer på konsernselskaper	2 133 051	1 738 662
Leverandørgjeld til konsernselskap	0	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskaper	100 000	100 000

7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet utgjør 410.000.000 kroner fordelt på 410.000 aksjer, hver pålydende kr. 1.000,-. Vedtektene inneholder ingen bestemmelser om stemmerett eller rettigheter om utstedelse av nye aksjer.

Per 31.12.2023 var samtlige aksjer eiet av Olav Thon Stiftelsen.

Forretningsadressen er Stenersgata 2A, P.b.489 Sentrum, 0105 Oslo.

Selskapet utarbeider konsernregnskap for Olav Thon Gruppen. Ved henvendelse til selskapet vil man få utlevert konsernregnskap.

8 Egenkapital

	Aksje- kapital	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital per 31.12.2022	410 000	85 829	1 287 026	1 782 855
Årets resultat			492 177	492 177
Avsatt utbytte			-100 000	-100 000
Egenkapital per 31.12.2023	410 000	85 829	1 679 203	2 175 032



OLAV THON GRUPPEN - ÅRSRAPPORT 2023

9 Kortsiktig gjeld

	2 023	2022
Rentebærende sertifikatlån		
Annen rentebærende kortsiktig gjeld	204 351	212 055
Betalbar skatt	16 694	7 756
Påløpt rente		
Leverandørgjeld	0	0
Annen gjeld til konsernselskap	100 000	100 000
Annen gjeld	2 507	1 526
Sum	323 552	321 337

10 Hendelser etter balansedagen

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



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Olav Thon Gruppen AS

Konklusjon

Vi har revidert Olav Thon Gruppen AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarter 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 uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

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

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



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

Konklusjon om årsberetningen

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

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

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

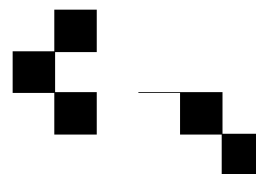
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti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

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

BDO AS

Erik Lie
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)





OLAV THON GRUPPEN

Stenersgata 2a | Postboks 489 Sentrum | 0105 Oslo
Telefon 23 08 00 00 | firmapost@olavthon.no | thon.no



Årsregnskap for
OLAV THON GRUPPEN AS
988969656
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



OLAV THON GRUPPEN AS
988 969 656

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		6 937	0
Annen driftsinntekt		211	0
Sum driftsinntekter		7 148	0
Driftskostnader			
Varekostnad		-6 937	0
Lønnskostnad	1, 2	-456 400	-456 400
Annen driftskostnad	3	-1 152 233	-1 350 990
Sum driftskostnader		-1 615 570	-1 807 390
Driftsresultat		-1 608 422	-1 807 390
Finansinntekter			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		74 515 770	27 844 716
Annen renteinntekt		12 295	0
Annen finansinntekt		446 381 000	446 381 000
Sum finansinntekter		520 909 065	474 225 716
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-6 678 706	-2 054 667
Annen rentekostnad		-3 143 108	-1 452 350
Annen finanskostnad		-607 765	-667 511
Sum finanskostnader		-10 429 579	-4 174 528
Netto finans		510 479 486	470 051 188
Resultat før skattekostnad		508 871 064	468 243 797
Skattekostnad	5	-16 693 929	-7 755 930
Årsresultat		492 177 135	460 487 867
Overføringer			
Ordinært utbytte	6	100 000 000	100 000 000
Annen egenkapital		392 177 135	360 487 867
Sum overføringer		492 177 135	460 487 867



OLAV THON GRUPPEN AS
988 969 656

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	365 530 000	365 530 000
Sum finansielle anleggsmidler		365 530 000	365 530 000
Sum anleggsmidler		365 530 000	365 530 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		2 505	0
Kortsiktige konsernfordringer	7	2 133 051 518	1 738 661 828
Sum fordringer		2 133 054 023	1 738 661 828
Sum omløpsmidler		2 133 054 023	1 738 661 828
SUM EIENDELER		2 498 584 023	2 104 191 828



OLAV THON GRUPPEN AS
988 969 656

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9	410 000 000	410 000 000
Overkurs	6	85 828 991	85 828 991
Sum innskutt egenkapital		495 828 991	495 828 991
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	1 679 202 618	1 287 025 483
Sum opptjent egenkapital		1 679 202 618	1 287 025 483
Sum egenkapital		2 175 031 609	1 782 854 474
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	269 307	248 491
Betalbar skatt	5	16 693 929	7 755 930
Skyldige offentlige avgifter		56 400	56 400
Utbytte		100 000 000	100 000 000
Kortsiktig konserngjeld	7	144 351 045	152 054 667
Annen kortsiktig gjeld		62 181 733	61 221 866
Sum kortsiktig gjeld		323 552 414	321 337 354
Sum gjeld		323 552 414	321 337 354
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 498 584 023	2 104 191 828

Oslo, 02.05.2024

Kjetil Nilsen
styrets leder / daglig leder

Dag Tangevald-Jensen
nestleder

Sissel Berdal Haga Thon
styremedlem

Geir Tore Thorvaldsen
styremedlem

Annette Hofgaard
styremedlem

Arne Blikstad Sperre
styremedlem

Olav Thon
styremedlem



OLAV THON GRUPPEN AS
988 969 656

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for øvrig foretak. Følgende prinsipper er anvendt:

- Kostmetoden benyttes for datterselskaper.
- Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap.
- Skatter kostnassføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt.
- Årsregnskapet for 2023 for Olav Thon Gruppen AS er satt opp under forutsentning av fortsatt drift av selskapet. det bekreftes at denne forutsetning er til stede.
- Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige likevide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsdato.

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedager 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.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	400 000	400 000
Arbeidsgiveravgift	56 400	56 400
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	456 400	456 400

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i løpet av året, og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning.

Note 3 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2023	2022
Revisjon	339 019	330 375
Andre tjenester	0	61 570
Sum godtgjørelse til revisor	339 019	391 945



OLAV THON GRUPPEN AS
988 969 656

Note 4 - Investeringer i datterselskap

Datterselskaper, felleskontrollerte og tilknyttede selskaper er bokført i regnskapet etter kostmetoden.

Selskapet har følgende eierandeler i slike selskaper (beløp i 1.000 kr):

	Anskaffelsestidspunkt	Forr.kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets egenkapital	Selskapets resultatfor andeler	Kostpris
Tilknyttet selskap						
Thon Holding AS	2005	Oslo	100 %			300 125
Olav Thon	2005	Oslo	67,67 %			65 405
Eiendomsselskap ASA						
						365 530



OLAV THON GRUPPEN AS
988 969 656

Note 5 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	16 693 929	7 755 930
Skattekostnad	16 693 929	7 755 930
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	508 871 064	468 243 797
Permanente forskjeller	-432 989 570	-432 989 570
Skattepliktig inntekt	75 881 494	35 254 227
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	16 693 929	7 809 625
Sum betalbar skatt i balansen	16 693 929	7 809 625

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	410 000 000	85 828 991	1 287 025 483	1 782 854 474
Årsresultat	0	0	492 177 135	492 177 135
Avsatt utbytte	0	0	-100 000 000	-100 000 000
Egenkapital 31.12.2023	410 000 000	85 828 991	1 679 202 618	2 175 031 609

Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Selskap	Fordring	Gjeld	Netto 2023	Netto 2022
Thon Holding Konsern	2 133 051 518	-95 663	2 132 955 855	1 738 661 828
Olav thon Stiftelsen	0	-244 351 045	-244 351 045	152 054 667
Sum	2 133 051 518	-244 446 708	1 888 604 810	1 890 716 495

Note 8 - Spesifisering av pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	50 000 000	50 000 000
Sum gjeld	50 000 000	50 000 000

Mer om pantstillelser og garantier

Selskapet har i f.m. konsernkontoavtale og likelydende med øvrige selskaper i konsernet stillet garanti for konsernselskapet Thon Holding As på kr. 50 000 000.

Note 9 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	410 000	1 000	410 000 000
Aksjonærer			
Olav Thon Stiftelsen	410 000	100,00	Ordinære



OLAV THON GRUPPEN AS
988 969 656

Kontantstrømoppstilling

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	508 871 064	468 243 797
- Periodens betalte skatt	7 755 930	2 411 132
+/- Endring i kundefordringer	-2 505	0
+/- Endring i leverandørgjeld	20 816	248 491
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	3 256 245	449 583
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	504 389 690	466 530 740
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	152 054 667
- Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	10 000 000	0
+/- Netto endring i kassekreditt	-394 389 690	-393 585 407
- Utbetalinger av utbytte	100 000 000	425 000 000
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-504 389 690	-666 530 740
= Netto endring i kontanter mv	0	-200 000 000
= Kontantbeholdning ved årets utgang	0	-200 000 000
Kontantbeholdning mv framkommer slik:		
= Beholdning av kontanter mv ved årets utgang	0	0