



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	912 868 761
Organisasjonsform:	Stiftelse
Foretaksnavn:	OLAV THON STIFTELSEN
Forretningsadresse:	Stenersgata 2 0184 OSLO

Regnskapsår

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

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Hilde Kari Dahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	26.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Lønnskostnad	1	1 837 848	2 464 355
Annen driftskostnad	1, 2	24 375 257	20 041 838
Sum kostnader		26 213 105	22 506 193
Driftsresultat		-26 213 105	-22 506 193
Finansinntekter og finanskostnader			
Utbytte fra datterselskap	3	150 000 000	100 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		5 993 878	6 678 706
Annen renteinntekt		201 124	136 113
Sum finansinntekter		156 195 002	106 814 819
Annen finanskostnad		2 500	2 500
Sum finanskostnader		2 500	2 500
Netto finans		156 192 502	106 812 319
Resultat før skattekostnad		129 979 397	84 306 126
Skattekostnad	4, 5	94 047 765	96 858 243
Årsresultat		35 931 632	-12 552 117
Overføringer og disponeringer			
Overført til/fra annen egenkapital	6	35 931 633	-12 552 117
Sum overføringer og disponeringer		35 931 633	-12 552 117



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	25 400 000 000	25 400 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		25 400 000 000	25 400 000 000
Sum anleggsmidler		25 400 000 000	25 400 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		1 349 034	2 941
Konsernfordringer	7	263 659 500	244 351 045
Sum fordringer		265 008 534	244 353 986
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 436 600	11 684 383
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 436 600	11 684 383
Sum omløpsmidler		276 445 134	256 038 369
SUM EIENDELER		25 676 445 134	25 656 038 369

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	15 000 000 000	15 000 000 000
Annen innskutt egenkapital	6	10 400 000 000	10 400 000 000
Sum innskutt egenkapital		25 400 000 000	25 400 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	142 624 585	106 692 952
Sum opptjent egenkapital		142 624 585	106 692 952
Sum egenkapital		25 542 624 585	25 506 692 952
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4, 5	990 000	660 000
Sum avsetninger for forpliktelser		990 000	660 000
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		990 000	660 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	115 866	154 349
Betalbar skatt	4, 5	93 717 765	96 699 563
Skyldige offentlige avgifter		152 900	123 696
Annen kortsiktig gjeld		164 118	140 244
Besluttede, ikke utbetalte allmennyttige utdelinger	2	38 679 900	51 567 564
Sum kortsiktig gjeld		132 830 549	148 685 416
Sum gjeld		133 820 549	149 345 416
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 676 445 134	25 656 038 368



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	29	5 933 000 000	5 625 000 000
Losjiinntekter	6	3 108 000 000	2 979 000 000
Varesalg	6,7	2 563 000 000	2 908 000 000
Andre driftsinntekter	6	2 313 000 000	2 112 000 000
Sum inntekter		13 917 000 000	13 624 000 000
Kostnader			
Varekostnad	7	1 210 000 000	1 539 000 000
Lønnskostnad	8	2 273 000 000	2 116 000 000
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	12,29	538 000 000	823 000 000
Annen driftskostnad	8,9,24	4 516 000 000	4 103 000 000
Sum kostnader		8 537 000 000	8 581 000 000
Driftsresultat		5 380 000 000	5 043 000 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Verdiendring investeringseiendom	13,29	-359 000 000	-7 723 000 000
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2,3,4	134 000 000	-122 000 000
Finansinntekter	10	452 000 000	225 000 000
Verdiendring finansielle instrumenter	2,3,4	663 000 000	174 000 000
Sum finansinntekter		890 000 000	-7 446 000 000
Finanskostnader	10	2 387 000 000	1 971 000 000
Sum finanskostnader		2 387 000 000	1 971 000 000
Netto finans		-1 497 000 000	-9 417 000 000
Resultat før skattekostnad		3 883 000 000	-4 374 000 000
Skattekostnad	26	912 000 000	-857 000 000
Årsresultat		2 971 000 000	-3 517 000 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 971 000 000	-3 517 000 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum overføringer og disponeringer		2 971 000 000	-3 517 000 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Rett til bruk eiendeler	29	250 000 000	256 000 000
Sum immaterielle eiendeler		250 000 000	256 000 000
Varige driftsmidler			
Investeringseiendommer	13,29	94 064 000 000	88 529 000 000
Eierbenyttede eiendommer	12	16 043 000 000	15 769 000 000
Varige driftsmidler	12	1 395 000 000	1 372 000 000
Finansielle anleggsmidler	14,21	1 640 000 000	651 000 000
Sum varige driftsmidler		113 142 000 000	106 321 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	2,3,4	2 291 000 000	3 068 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 291 000 000	3 068 000 000
Sum anleggsmidler		115 683 000 000	109 645 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	15	1 230 000 000	825 000 000
Sum varer		1 230 000 000	825 000 000
Fordringer			
Kundefordringer og andre fordringer	16,21	2 588 000 000	2 357 000 000
Sum fordringer		2 588 000 000	2 357 000 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter	17	1 317 000 000	1 374 000 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	17	1 317 000 000	1 374 000 000
Sum omløpsmidler		5 135 000 000	4 556 000 000
SUM EIENDELER		120 818 000 000	114 201 000 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Grunnkapital	27	15 000 000 000	15 000 000 000
Annen innskutt egenkapital		10 400 000 000	10 400 000 000
Sum innskutt egenkapital		25 400 000 000	25 400 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		33 441 000 000	30 842 000 000
Minoritetsinteresser		8 841 000 000	8 265 000 000
Sum opptjent egenkapital		42 282 000 000	39 107 000 000
Sum egenkapital		67 682 000 000	64 507 000 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	26	14 168 000 000	13 533 000 000
Leieforpliktelse	29	448 000 000	446 000 000
Sum avsetninger for forpliktelser		14 616 000 000	13 979 000 000
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig rentebærende gjeld	21,22, 25	28 477 000 000	25 766 000 000
Annen langsiktig gjeld	19,21, 22,25	321 000 000	240 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		28 798 000 000	26 006 000 000
Sum langsiktig gjeld		43 414 000 000	39 985 000 000
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig rentebærende gjeld	21,22, 25	5 032 000 000	5 414 000 000
Leverandørgjeld		4 226 000 000	3 698 000 000
Betalbar skatt	26	425 000 000	545 000 000
Besluttede, ikke betalte allmenntilgitt utdelinger	24	39 000 000	52 000 000
Sum kortsiktig gjeld		9 722 000 000	9 709 000 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum gjeld		53 136 000 000	49 694 000 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		120 818 000 000	114 201 000 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 672302

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 868 761
Organisasjonsform: Stiftelse
Foretaksnavn: OLAV THON STIFTELSEN
Forretningsadresse: Stenersgata 2
0184 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Kari Dahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 09.08.2025



Organisasjonsnr: 912 868 761
OLAV THON STIFTELSEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Lønnskostnad	1	1 837 848	2 464 355
Annen driftskostnad	1, 2	24 375 257	20 041 838
Sum kostnader		26 213 105	22 506 193
Driftsresultat		-26 213 105	-22 506 193
Finansinntekter og finanskostnader			
Utbytte fra datterselskap	3	150 000 000	100 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		5 993 878	6 678 706
Annen renteinntekt		201 124	136 113
Sum finansinntekter		156 195 002	106 814 819
Annen finanskostnad		2 500	2 500
Sum finanskostnader		2 500	2 500
Netto finans		156 192 502	106 812 319
Resultat før skattekostnad		129 979 397	84 306 126
Skattekostnad	4, 5	94 047 765	96 858 243
Årsresultat		35 931 632	-12 552 117
Overføringer og disponeringer			
Overført til/fra annen egenkapital	6	35 931 633	-12 552 117
Sum overføringer og disponeringer		35 931 633	-12 552 117



Organisasjonsnr: 912 868 761
OLAV THON STIFTELSEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap 3		25 400 000 000	25 400 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		25 400 000 000	25 400 000 000
Sum anleggsmidler		25 400 000 000	25 400 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			
		1 349 034	2 941
Konsernfordringer	7	263 659 500	244 351 045
Sum fordringer		265 008 534	244 353 986
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		11 436 600	11 684 383
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 436 600	11 684 383
Sum omløpsmidler		276 445 134	256 038 369
SUM EIENDELER		25 676 445 134	25 656 038 369
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	15 000 000 000	15 000 000 000
Annen innskutt egenkapital	6	10 400 000 000	10 400 000 000
Sum innskutt egenkapital		25 400 000 000	25 400 000 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	6	142 624 585	106 692 952
Sum opptjent egenkapital		142 624 585	106 692 952
Sum egenkapital		25 542 624 585	25 506 692 952
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4, 5	990 000	660 000
Sum avsetninger for forpliktelser		990 000	660 000
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		990 000	660 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	115 866	154 349
Betalbar skatt	4, 5	93 717 765	96 699 563
Skyldige offentlige avgifter		152 900	123 696
Annen kortsiktig gjeld		164 118	140 244
Besluttede, ikke utbetalte allmennyttige utdelinger	2	38 679 900	51 567 564
Sum kortsiktig gjeld		132 830 549	148 685 416
Sum gjeld		133 820 549	149 345 416
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 676 445 134	25 656 038 368



Organisasjonsnr: 912 868 761
OLAV THON STIFTELSEN

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	29	5 933 000 000	5 625 000 000
Losjiinntekter	6	3 108 000 000	2 979 000 000
Varesalg	6,7	2 563 000 000	2 908 000 000
Andre driftsinntekter	6	2 313 000 000	2 112 000 000
Sum inntekter		13 917 000 000	13 624 000 000
Kostnader			
Varekostnad	7	1 210 000 000	1 539 000 000
Lønnskostnad	8	2 273 000 000	2 116 000 000
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	12,29	538 000 000	823 000 000
Annen driftskostnad	8,9,24	4 516 000 000	4 103 000 000
Sum kostnader		8 537 000 000	8 581 000 000
Driftsresultat		5 380 000 000	5 043 000 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Verdiendring investeringseiendom	13,29	-359 000 000	-7 723 000 000
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2,3,4	134 000 000	-122 000 000
Finansinntekter	10	452 000 000	225 000 000
Verdiendring finansielle instrumenter	2,3,4	663 000 000	174 000 000
Sum finansinntekter		890 000 000	-7 446 000 000
Finanskostnader	10	2 387 000 000	1 971 000 000
Sum finanskostnader		2 387 000 000	1 971 000 000
Netto finans		-1 497 000 000	-9 417 000 000
Resultat før skattekostnad		3 883 000 000	-4 374 000 000
Skattekostnad	26	912 000 000	-857 000 000
Årsresultat		2 971 000 000	-3 517 000 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 971 000 000	-3 517 000 000
Sum overføringer og disponeringer		2 971 000 000	-3 517 000 000



Organisasjonsnr: 912 868 761
OLAV THON STIFTELSEN

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Rett til bruk eiendeler	29	250 000 000	256 000 000
Sum immaterielle eiendeler		250 000 000	256 000 000
Varige driftsmidler			
Investeringseiendommer	13,29	94 064 000 000	88 529 000 000
Eierbenyttede eiendommer	12	16 043 000 000	15 769 000 000
Varige driftsmidler	12	1 395 000 000	1 372 000 000
Finansielle anleggsmidler	14,21	1 640 000 000	651 000 000
Sum varige driftsmidler		113 142 000 000	106 321 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	2,3,4	2 291 000 000	3 068 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 291 000 000	3 068 000 000
Sum anleggsmidler		115 683 000 000	109 645 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	15	1 230 000 000	825 000 000
Sum varer		1 230 000 000	825 000 000
Fordringer			
Kundefordringer og andre fordringer	16,21	2 588 000 000	2 357 000 000
Sum fordringer		2 588 000 000	2 357 000 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter	17	1 317 000 000	1 374 000 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	17	1 317 000 000	1 374 000 000
Sum omløpsmidler		5 135 000 000	4 556 000 000
SUM EIENDELER		120 818 000 000	114 201 000 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Grunnkapital	27	15 000 000 000	15 000 000 000
Annen innskutt egenkapital		10 400 000 000	10 400 000 000



Sum innskutt egenkapital		25 400 000 000	25 400 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		33 441 000 000	30 842 000 000
Minoritetsinteresser		8 841 000 000	8 265 000 000
Sum opptjent egenkapital		42 282 000 000	39 107 000 000
Sum egenkapital		67 682 000 000	64 507 000 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	26	14 168 000 000	13 533 000 000
Leieforpliktelse	29	448 000 000	446 000 000
Sum avsetninger for forpliktelser		14 616 000 000	13 979 000 000
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig rentebærende gjeld	21,22,25	28 477 000 000	25 766 000 000
Annen langsiktig gjeld	19,21,22,	321 000 000	240 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		28 798 000 000	26 006 000 000
Sum langsiktig gjeld		43 414 000 000	39 985 000 000
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig rentebærende gjeld			
Leverandørgjeld	21,22,25	5 032 000 000	5 414 000 000
Betalbar skatt	26	425 000 000	545 000 000
Besluttede, ikke betalte allmennyttige utdelinger	24	39 000 000	52 000 000
Sum kortsiktig gjeld		9 722 000 000	9 709 000 000
Sum gjeld		53 136 000 000	49 694 000 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		120 818 000 000	114 201 000 000



Organisasjonsnr: 912 868 761
OLAV THON STIFTELSEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, og under forutsetning og fortsatt drift. Stiftelsen formål er: Å utøve et stabilt og langsiktig eierskap i Olav Thon Gruppen AS og dets underliggende virksomheter langs de hovedlinjer som Olav Thon har lagt til grunn for sin forretningsdrift. Å utdele midler til allmennyttige formål. Stiftelsen skal ikke drive egen ervervsmessig virksomhet. Finansielle anleggsmidler balanseføres til kostpris med individuell nedskrivning når det oppstår et verdifall. Fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. 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.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
Balanseført verdi 31.12.	Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

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>



Organisasjonsnr: 912 868 761
OLAV THON STIFTELSEN

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til styret i Olav Thon Stiftelsen

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Olav Thon Stiftelsen.

Årsregnskapet består av:

- Stiftelsens regnskap, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, balanse og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir stiftelsens regnskap et rettvise bilde av stiftelsens finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dens resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge
- Gir konsernregnskapet et rettvise bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapslovens § 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 stiftelsen og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.



I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

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

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

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til stiftelsens og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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>

Penneo Dokumentnøkkel: GOXG1-86KHB-3XMTS-F01ZU-EMX00-0N20Q



Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om utdeling og forvaltning

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at stiftelsen er forvaltet og utdelinger er foretatt i samsvar med lov, stiftelsens formål og vedtektene for øvrig.

BDO AS

Erik H. Lie
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GOXGI-86KHB-3XMTS-F0T2U-EMX00-0N20Q



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Lie, Erik Helge

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-155606

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-06-26 14:37:26 UTC



Penneo Dokumentnr: GOXGI-86KHB-3XMTS-F0T2U-EMX00-ON20Q

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



**KONSERNREGNSKAP
FOR
OLAV THON STIFTELSEN**



ÅRSBERETNING 2024

OLAV THON STIFTELSEN

Formål

Olav Thon Stiftelsen har som formål å utøve et stabilt og langsiktig eierskap i Thon Gruppen AS og dets underliggende virksomheter langs de hovedlinjer som Olav Thon har lagt til grunn for sin forretningsdrift, samt å utdele midler til allmennyttige formål.

Olav Thon Stiftelsen ble opprettet i 2013 og fikk ved etableringen overført fra Olav Thon samtlige aksjer i Thon Gruppen AS. Olav Thon har i hele sitt virke hatt som målsetting å skape verdier og etablere trygge arbeidsplasser, og tanken er at Olav Thon Stiftelsen langsiktig skal videreføre dette.

Stiftelsen kan yte støtte til å fremme forskning og tiltak med mål å bedre forebygging, diagnostikk og behandling av muskel- og skjelettsykdommer og lidelser i kroppens bevegelsesapparat. Videre kan støtte ytes både til generelle allmennyttige formål, til oppføring av fast eiendom til bruk i allmennyttige formål i Norge og i form av personlige priser for fremragende undervisning som finner sted ved norske læresteder.

Utdeling av midler til allmennyttige formål

For tiende år på rad har Olav Thon Stiftelsen gitt støtte til en rekke ulike allmennyttige formål i Norge, og samlet ble det i 2024 vedtatt utdelinger på til sammen 23 millioner kroner (18).

I tillegg støttes Diakonhjemmet sykehus sitt forskningssenter for klinisk behandling med navnet REMEDY – Center for treatment of Rheumatic and Musculoskeletal Diseases med 4 millioner kroner (Dette er en del av en større tildeling med en ramme på 32 millioner fordelt over 8 år).

Eierskapsutøvelse i Thon Gruppen AS

Olav Thon Stiftelsens styre utøver eierskapet til Thon Gruppen AS konsernet i henhold til stiftelsens vedtekter.

Thon Gruppen er engasjert innen en rekke næringer, med hovedvekt på eiendom og hotellvirksomhet.

Årsresultat/egenkapital

Olav Thon Stiftelsens årsresultat ble 36 millioner kroner (-13) som styret foreslår overføres annen egenkapital.

Per 31.12.2024 utgjorde Olav Thon Stiftelsens egenkapital 25.543 millioner kroner (25.507).



KONSERNET

Konsernregnskap

Konsernregnskap 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 2024 er utarbeidet i samsvar med dette. Forutsetningene bygger på oppnådde resultater fra den underliggende driften og en forventning om at en usikker markedssituasjon er forbigående. Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsåret slutt som vurderes å være av betydning for bedømmelse av konsernets stilling og resultat per 31.12.24.

Konsernets driftsinntekter var 13.918 millioner kroner (13.624). Samlede driftskostnader utgjorde 8.538 millioner kroner (8.581).

Konsernets resultat før skattekostnad beløp seg til 3.883 millioner kroner (-4.375) og etter skattekostnad ble resultatet 2.971 millioner kroner (-3.517).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 1.546 millioner kroner (3.959). Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -3.572 millioner kroner (-3.642), mens finansieringsaktivitetene reduserte likviditeten med 1.955 millioner kroner (-306).

Pr. 31.12.24 var bokført egenkapital 67.682 millioner kroner (64.507) med en egenkapitalandel på 56 % (56).

VIRKSOMHETSOMRÅDER

Eiendomsområdet

Samlede driftsinntekter (inkl. internt salg) utgjorde 8.991 millioner kroner (8.920).

Økningen fra i fjor forklares med økte leieinntekter og nedgang i inntekt fra boligsalg. I 2024 var boligsalgsinntekter 35 millioner kroner (542).

Konsernets eksterne leieinntekter beløp seg til 5.933 millioner kroner (5.625).

Eiendomsporteføljen

Konsernets eiendomsportefølje deles opp i følgende hovedkategorier, som behandles ulikt i konsernets regnskaper; Investerings eiendommer, som benyttes for å opptjene leieinntekter, og Eierbenyttede eiendommer, som benyttes til egen virksomhet av konsernets selskaper.

Verdien av konsernets investerings eiendommer var ved årsskiftet vurdert til 94.064 millioner kroner (88.529). Verdivurderingen baseres på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,9 % (5,7).

Eierbenyttede eiendommer er i hovedsak porteføljen av hotelleiendommer som opereres av



konsernets hotellkjede, Thon Hotels. Ved årsskiftet var balanseført verdi av konsernets eierbenyttede eiendommer 16.043 millioner kroner (15.769).

Konsernets samlede eiendomsportefølje hadde ved årsskiftet et leieinntektsnivå på 7.625 millioner kroner (6.900) (Inkludert markedsleie på ledige lokaler). Per 31.12.2024 var ledigheten i eiendomsporteføljen 3,7 % (3,7).

Eiendomsporteføljen er fordelt på følgende segmenter:

- 56 % Handel
- 17 % Hotell
- 14 % Kontor
- 4 % Bolig
- 9 % Diverse

Leieinntektene kommer fra følgende geografiske områder:

- 53 % Oslo-regionen
- 33 % Øvrige deler av Norge
- 14 % Utlandet

Hotell- og restaurantområdet

Driftsinntektene i hotellområdet (inkl. internsalg) var 5.361 millioner kroner (5.086), inkludert 230 millioner kroner (229) i driftsinntekter fra frittstående serveringssteder.

Ved utgangen av 2024 hadde Thon Hotels 13.799 rom fordelt på 94 hoteller i Norge og utlandet.

I Norge er Thon Hotels en landsdekkende hotellkjede med 11.699 rom fordelt på 81 hoteller, hvorav 32 driftes av eksterne franchisetakere.

Gjennomsnittlig rompris var 1.245 kroner (1.436) og oppnådd beleggprosent var på 62 % (59). Losjiinntekt pr tilgjengelig rom (nøkkeltallet RevPAR) var 774 kroner (845).

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

Øvrige virksomheter

Samlede driftsinntekter i virksomheter utenfor eiendom- og hotell/restaurantområdet utgjorde 1.222 millioner kroner (1.165).

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

INVESTERINGER

Konsernets netto investeringer i 2024 var 5.190 millioner kroner (3.732) og omfatter både eiendomskjøp, investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring og rehabilitering av eksisterende eiendomsportefølje.



FINANSIERING

Konsernet opererer i kapitalintensive bransjer, og valg av finansiell strategi er av stor betydning.

Et bærende element er målsettingen om å opprettholde en solid finansiell posisjon kjennetegnet ved en høy egenkapitalandel og betydelige langsiktige likviditetsreserver. Konsernets gjeldsportefølje består av langsiktige kredittrammer i nordiske banker og gjeld opptatt i kapitalmarkedene i Norge og Sverige.

Ved årsskiftet var samlede kredittrammer på 43.303 millioner kroner (40.564), hvorav ubenyttet del utgjorde 9.685 millioner kroner (9.245). Rentebærende gjeld var dermed 33.508 millioner kroner (31.179).

RISIKOFAKTORER

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

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

Omsetningsvolumet i transaksjonsmarkedet for næringseiendom i Norge økte i 2024, og det samlede transaksjonsvolumet endte betydelig høyere enn bunnoteringen fra 2023.

Leieprisene på kjøpesentereieendommer viste i hovedsak en stabil utvikling.

I kontorleiemarkedet var leieprisene i hovedsak stabile eller svakt økende i Oslo-området men med noe varierende utvikling i andre deler av Norge.

Som en stor aktør er Thon Hotels påvirket av utviklingen i det norske hotellmarkedet. På bakgrunn av vedvarende økonomisk usikkerhet både i Norge og internasjonalt forventes det et stabilt eller noe svekket hotellmarked i tiden fremover.

Finansiell risiko vurderes i hovedsak å være relatert til konsernets tilgang til og prisen på finansiering i bank- og kapitalmarkedet.

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.

Med renterisiko menes risiko for endringer i konsernets kontantstrøm, resultat og



egenkapital som følge av endringer i det korte- og langsiktige rentemarkedet. Risikoen styres blant annet ved å ha en stor andel langsiktig rentebinding.

Konsernet har økonomisk risiko knyttet til valutakursutviklingen i de land konsernet har virksomhet. Konsernets reduserer valutarisikoen ved gjeldsopptak i valuta og valutasikringsavtaler.

Konsernets kredittrisiko er i hovedsak relatert til at leietakerne og hotellkunder honorerer sine forpliktelser. Avsetning til tap for utleievirksomheten har vært tilnærmet uendret gjennom 2024. Realiserte kredittap har de senere år utgjort under 0,5 % av konsernets leieinntekter.

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.

ORGANISASJON OG ARBEIDSMILJØ

Konsernet praktiserer likestilling, og tolererer ingen form for diskriminering eller trakassering av medarbeidere.

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

Konsernet 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 2024 var det 3.546 årsverk i konsernet. Av konsernets ansatte er 49% kvinner og 51% menn.

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

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

Konsernet 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 finnes på konsernets nettside thon.no.



BÆREKRAFTIG VERDISKAPING OG SAMFUNNSANSVAR

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

Konsernet har utarbeidet en bærekraftstrategi som tydeliggjør konsernets ambisjoner, mål og planer for bærekraftarbeidet frem til år 2030. For ytterligere informasjon om dette arbeidet henvises det til konsernets nettside thon.no

ÅPENHETSLOVEN

Åpenhetsloven (lov om virksomheters åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold) 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.

FREMTIDSUTSIKTER

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

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

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

Økende geopolitisk usikkerhet, vedvarende prisvekst noe i overkant av Norges Banks inflasjonsmål og et høyere rentenivå, medfører usikkerhet om den økonomiske utviklingen både i Norge og globalt i tiden fremover.

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

HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

I fbm Olav Thons bortgang 16.11.2024 vil stiftelsen motta en betydelig arv som blir rettskraftig i 2025.



Oslo, 26.06.2025

I styret for Olav Thon Stiftelsen

Kjetil Nilsen
Styrets leder

Ragnar Østensen
Styrets nestleder

Annette Hofgaard
Styremedlem

Dag Tangevald Jensen
Styremedlem

Arne Blikstad Sperre
Styremedlem

Sissel Berdal Haga Thon
Styremedlem

Geir Thore Thorvaldsen
Daglig leder



Olav Thon Stiftelsen, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i millioner kroner	Note	2024	2023
Leieinntekter	29	5 933	5 625
Losjiinntekter	6	3 108	2 979
Varesalg	6, 7	2 563	2 908
Andre driftsinntekter	6	2 313	2 112
Sum driftsinntekter		13 918	13 624
Varekostnad	7	-1 210	-1 539
Lønnskostnad	8	-2 273	-2 116
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	12, 29	-538	-823
Andre driftskostnader	8, 9, 24	-4 517	-4 103
Sum driftskostnader		-8 538	-8 581
Forvaltningsresultat		5 380	5 043
Verdiendring investeringseiendommer	13, 29	-359	-7 723
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2, 3, 4	134	-122
Driftsresultat		5 155	-2 803
Finansinntekter	10	452	225
Finanskostnader	10	-2 387	-1 971
Verdiendring finansielle instrumenter	11	663	174
Netto finansposter		-1 271	-1 572
Resultat før skattekostnad		3 883	-4 375
Endring utsatt skatt	26	-454	1 457
Betalbar skatt	26	-459	-598
Skattekostnad	26	-912	859
Resultat		2 971	-3 517
Andre inntekter og kostnader:			
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>			
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		256	484
Revaluering ved omklassifisering eiendommer		86	-
Skatt på utvidet resultat		-19	-
Totalresultat		3 294	-3 032
Resultat tilordnet:			
Majoritet		2 270	-2 870
Ikke-kontrollerende eierinteresser		701	-646
Totalresultat tilordnet:			
Majoritet		2 577	-2 451
Ikke-kontrollerende eierinteresser		717	-581



Olav Thon Stiftelsen, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i millioner kroner	Note	2024	2023
EIENDELER			
Investeringseiendommer	13, 29	94 064	88 529
Eierbenyttede eiendommer	12	16 043	15 769
Rett til bruk eiendeler	29	250	256
Varige driftsmidler	12	1 395	1 372
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2, 3, 4	2 291	3 068
Finansielle anleggsmidler	14, 21	1 640	651
Sum anleggsmidler		115 683	109 645
Varer	15	1 230	825
Kundefordringer og andre fordringer	16, 21	2 588	2 357
Bankinnskudd og kontanter	17	1 317	1 374
Sum omløpsmidler		5 135	4 556
Sum eiendeler		120 817	114 201
EGENKAPITAL OG GJELD			
Grunnkapital	27	15 000	15 000
Annen innskutt egenkapital		10 400	10 400
Annen egenkapital		33 441	30 842
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		8 841	8 265
Sum egenkapital	20	67 682	64 507
Utsatt skatt	26	14 168	13 533
Leieforpliktelse	29	448	446
Langsiktig rentebærende gjeld	21, 22, 25	28 477	25 766
Annen langsiktig gjeld	19, 21, 22, 25	321	240
Sum langsiktig gjeld		43 414	39 985
Betalbar skatt	26	425	545
Kortsiktig rentebærende gjeld	21, 22, 25	5 031	5 414
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	19, 21, 22, 25	4 226	3 699
Besluttede, ikke betalte allmennyttige utdelinger	24	39	52
Sum kortsiktig gjeld		9 721	9 709
Sum gjeld		53 135	49 694
Sum egenkapital og gjeld		120 817	114 201



Oslo, 26.08.2025
I styret for Olav Thon Stiftelsen

Kjetil Nilsen
Styrets leder

Ragnar Østensen
Styrets nestleder

Dag Tangvald Jensen
Styremedlem

Sissel Berdal Haga Thon
Styremedlem

Annette Hofgaard
Styremedlem

Arne Blikstad Sperre
Styremedlem

Geir Tore Thorvaldsen
Daglig leder



Olav Thon Stiftelsen, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING OVER ENDRINGER I EGENKAPITAL

Beløp i millioner kroner	Grunn- kapital	Annen innskutt egen- kapital	Omregnings- differanser	Opptjent egenkapital	Sikrings- og revaluerings- reserve	Majoritetens andel av egenkapital	Ikke- kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	15 000	10 400	490	32 768	94	58 752	9 024	67 776
Periodens resultat	-	-	-	-2 870	-	-2 870	-646	-3 517
Andre inntekter og kostnader	-	-	419	-	-	419	65	484
Aksjeutbytte	-	-	-	-	-	-	-189	-189
Andre endringer	-	-	-	-59	-	-59	11	-48
Egenkapital 31.12.2023	15 000	10 400	909	29 839	94	56 242	8 265	64 507
Periodens resultat	-	-	-	2 270	-	2 270	701	2 971
Andre inntekter og kostnader	-	-	240	-	67	307	17	323
Aksjeutbytte	-	-	-	-	-	-	-179	-179
Andre endringer	-	-	-	23	-	23	37	59
Egenkapital 31.12.2024	15 000	10 400	1 149	32 132	161	58 841	8 841	67 682



Olav Thon Stiftelsen, KONSERNREGNSKAP

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i millioner kroner	Note	2024	2023
Resultat før skatt		3 883	-4 375
Verdiendring investeringseiendom	13	359	7 713
Verdiendring finansielle instrumenter	19	-636	-167
Verdiendring aksjeinvesteringer	11	-27	-7
Kostnadsførte renter	10	2 016	1 580
Betalte renter		-1 894	-1 538
Betalte skatter		-654	-471
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2, 3, 4	-134	122
Ordinære avskrivninger/nedskrivninger	12	538	823
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter		-1 905	280
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		1 546	3 959
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler		-	61
Utbetaling ved kjøp av investeringsseiendom og varige driftsmidler		-2 365	-2 047
Utbetalinger ved kjøp av datterselskap	5	-1 652	-1 649
Utbetalinger til andre investeringer		445	-7
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-3 572	-3 642
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	23	29 882	10 730
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	23	-27 700	-10 779
Avdrag leieforpliktelser	23	-49	-67
Utbetaling av utbytte		-179	-189
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		1 955	-306
Valutakurseffekter bankbeholdning		14	24
Netto endringer i bankinnskudd		-58	35
Bankinnskudd 1.1		1 374	1 339
Bankinnskudd 31.12	17	1 317	1 374
Ubenyttet del av kassekreditt og andre trekkrettigheter		9 685	9 272



OLAV THON STIFTELSEN, KONSERNREGNSKAP

NOTER

(i taloppstillingene er alle beløp i hele millioner kroner)

GENERELT

Olav Thon Stiftelsen er en stiftelse registrert i Norge. Stiftelsens hovedkontor er lokalisert i Stenersgata 2A i Oslo. Olav Thon Stiftelsen konsernregnskap for regnskapsåret 2024 ble vedtatt i styremøte den 26.06.2025.

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

GRUNNLAG FOR UTARBEIDELSE AV ÅRSREGNSKAPET

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

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

- Investeringsseiendommer vurderes til virkelig verdi. Verdiendringer resultatføres
- 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 ENDREDE STANDARDER

Endringer i standarder og fortolkninger med ikrafttredelse 1. januar 2024 har ikke hatt vesentlig betydning på konsernregnskapet til Olav Thon Stiftelsen.

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

Konsernet vurderer om hvert enkelt oppkjøp er kjøp av virksomhet eller kjøp av enkelteideler. Kjøp av virksomhet foreligger når det erverves et integrert sett av eiendeler og aktiviteter som kan utføres og styres med henblikk på å generere inntekter. En virksomhet består av innsatsfaktorer og prosesser som anvendes på disse innsatsfaktorene, og som kan bidra til å skape produkter. Oppkjøp av datterselskaper som 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 eiendoms kjøp, herunder hvorvidt kjøpet inkluderer en arbeidsstyrke med vesentlige prosesser som drift og forvaltning av eiendommene. Oppkjøp som ikke tilfredsstiller kravene til en virksomhetssammenslutning, blir regnskapsført som eiendelskjøp. Ved eiendelskjøp innregnes ikke goodwill eller utsatt skatt. Viser til note 5 for oversikt over oppkjøp og klassifisering

Konsernet har investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter, som innregnes etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse eller felles kontroll oppnås og inntil slik innflytelse opphører. Ved førstegangsinnregning vurderes tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter til anskaffelseskost. Konsernets andel av resultatet i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter innregnes i den balanseførte verdien av enhetene og i konsernets resultat.



Prinsipper for inntektsføring

Konsernets inntekter knytter seg til leieinntekter innregnet etter IFRS 16 Leieavtaler, og andre eiendoms- og driftsrelaterte inntekter innregnet etter IFRS 15 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder. For en kontrakt som inneholder både leiekomponenter og ikke-leiekomponenter, fordeler konsernet vederlagene i kontrakten i henhold til prinsippene i IFRS 15 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder.

Leieinntekter

Leieinntekter er presentert som leieinntekter og innregnes over kontraktens leieperiode netto etter merverdiavgift. Konsernet har vurdert at utleieavtalene består av en leiekomponent som er retten til bruk av butikklokale/næringslokale, og to ikke-leiekomponenter som er andre tjenester (dekket av felleskostnader) og markedsføring. Vederlaget for leie av butikklokale/næringslokale består av fast leie/minimumsleie og/eller omsetningsbasert leie. Betalingen for felleskostnader består av betaling for både leiekomponenten (eiendomsskatt, festeavgift og andel adm.påslag) og ikke-leiekomponenter (f.eks. renhold, vaktmester og service og vedlikehold). Den del av felleskostnadene som er vurdert å være leiebetalinger, og ikke betalinger for separate tjenester, er presentert som leieinntekter i resultatoppstillingen.

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

Inntekter fra varer som leveres på et bestemt tidspunkt:

- Inntekter solgte boliger
- Varesalg i hovedsak knyttet til såpeproduksjon

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

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

Agent- prinsippal vurdering

Konsernet har vurdert hvorvidt det er agent eller prinsippal ved levering av tjenester som betales via felleskostnader i utleieavtalene. Konsernet benytter i de fleste tilfeller underleverandører for å oppfylle forpliktelsene overfor leietakerne som spesifisert i leieavtalen. Tjenestene som leveres gjelder utelukkende bygget som helhet/fellesskapet og er ikke knyttet opp til enkelte utleielokaler. Det er konsernet som har myndighet til å akseptere 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 prinsippal.

Varer og varekostnader

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



Driftskostnader

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

Eiendomsrelaterte kostnader og driftskostnader

Eiendomsrelaterte kostnader inkluderer kostnader knyttet til felleskostnader belastet leietakerne, markedsføring av eiendommene, eiers andel av felleskostnader samt drifts- og vedlikeholdskostnader.

Andre driftskostnader inkluderer kostnader knyttet til aktiviteter i ikke eiendomsrelatert virksomhet.

Administrasjonskostnader gjelder kostnader som ikke er direkte knyttet til drift og utleie av eiendommene eller til ikke eiendomsrelatert virksomhet, og inkluderer kostnader knyttet til overordnede eier- og konsernfunksjoner.

Utdelinger til allmennyttige formål

Stiftelsen deler ut betydelige beløp til allmennyttige formål. Allmennyttige utdelinger blir regnskapsført ved beslutningstidspunktet, og klassifiseres som driftskostnad. Besluttede, ikke utbetalte utdelinger balanseføres som kortsiktig gjeld i balansen.

Investerings eiendom

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

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

Overføring til eller fra kategorien investerings eiendom gjennomføres kun som følge av endret bruk av eiendommen. Ved overføring fra eierbenyttet eiendom til investerings eiendom vil differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifiseringen føres over andre inntekter ved gevinst. Kostnader føres direkte over resultatet ved tap. Ved avhending av eiendommen overføres gevinsten til opptjent egenkapital. Ved overføring fra investerings eiendom til eierbenyttet eiendom vil eiendommens anskaffelseskost være virkelig verdi på tidspunktet for bruksendring. Dersom konsernet videreutvikler en eksisterende investerings eiendom, forblir den en investerings eiendom som måles basert på virkelig verdi. Senere utgifter forbundet med fast eiendom aktiveres hvis påkostningen tilfredsstiller krav for balanseføring, mens løpende vedlikehold kostnadsføres.

Eiendommer som både faller under definisjonen av investerings eiendom og eierbenyttet eiendom er definert som flerbruksbygg. Flerbruksbygg kan seksjoneres, og konsernet benytter virkelig verdi på seksjoner som defineres som 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 leiebetalingerne 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 festerleien ikke hensyntas i fremtidige kontantstrømmer i verddivurderingen av eiendommen.



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

Finansielle instrumenter

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

Finansielle eiendeler

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

Konsernet klassifiserer sine finansielle eiendeler i følgende kategorier:

- Finansielle eiendeler målt til amortisert kost
- 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 til felleskontrollert virksomhet og bankinnskudd, samt fordringer som stammer fra den ordinære driften. Kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement er målt til transaksjonsprisen i samsvar med IFRS 15 Inntekter fra kontrakter med kunder.

Egenkapitalinstrumenter målt til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet

Konsernet har investeringer i egenkapitalinstrumenter som er målt til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet, presentert som finansielle anleggsmidler i balansen. Denne kategorien inneholder aksjeinvesteringer.

Finansielle eiendeler til virkelig verdi med verdiendringer over 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. Det benyttes en avsetningsmatrise basert på historisk erfaring med kredittap.

Finansielle forpliktelser

Finansielle forpliktelser er, ved førstegangsinnregning, klassifisert som lån og forpliktelser eller derivater. Lån og forpliktelser innregnes til virkelig verdi justert for direkte henførbare transaksjonskostnader. Etter førstegangsinnregning vil lån og forpliktelser bli målt til amortisert kost ved bruk av effektiv rentes-metode.

Derivater er finansielle forpliktelser når den virkelige verdien er negativ, og behandles regnskapsmessig på tilsvarende måte som derivater som er eiendeler, det vil si til virkelig verdi med verdiendringer over resultat.

Skattekostnad

Skattekostnaden omfatter periodens betalbare skatt og endringene i utsatt skatt/skattefordel. Betalbar skatt beregnes på grunnlag av årets skattemessige resultat. Netto utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld med unntak av førstegangsinnregning av en eiendel eller forpliktelse i en transaksjon som ikke er en virksomhetssammenslutning, og som på transaksjonstidspunktet verken påvirker regnskapsmessig overskudd eller skattepliktig inntekt.



ENDRINGER I STANDARDER OG FORTOLKNINGER MED FREMTIDIG IKRAFTTREDELSE

IASB har vedtatt flere endringer i standarder og fortolkninger med ikrafttredelse fra 1. januar 2025 eller senere. Konsernet har ikke tidlig implementert noen slike endringer. Ingen vedtatte endringer i standarder eller fortolkninger med fremtidig ikrafttredelse, forventes å ha vesentlig effekt for konsernregnskapet.



Olav Thon Stiftelsen, KONSERNREGNSKAP

INNHALDSFORTEGNELSE NOTER

- Note 1 Datterselskaper (DS)
- Note 2 Felleskontrollert virksomhet (FKV)
- Note 3 Tilknyttede selskaper (TS)
- Note 4 Balanseførte verdier felleskontrollerte virksomheter 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 og kontanter
- Note 18 Finansiell risikostyring
- Note 19 Renteswapavtaler
- 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 Allmennyttige utdelinger
- Note 25 Forfallsstruktur finansielle forpliktelser
- Note 26 Skatt
- Note 27 Grunnkapital
- Note 28 Nærstående parter
- Note 29 Leieavtaler
- Note 30 Betingede forpliktelser
- Note 31 Hendelser etter balansedagen



Note 1 Datterselskaper (DS)

	Virksomhet	Ervervsår	Forretningskontor	Eierandel/ stemmerett 2024	Eierandel/ stemmerett 2023
Thon Gruppen AS	Holdingselskap	2013	Oslo	100 %	100 %
Thon Holding konsern					
A9 Palekaia AS ¹⁾	Eiendom	2013/2024	Oslo	100 %	50 %
Amfi Drift AS	Eiendom	2022	Oslo	100 %	100 %
Amfi Drift Storebrand AS	Eiendom	2022	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Kreativ AS ²⁾	Øvrige	2022	Surnadal	0 %	100 %
Angvik Areal AS	Eiendom	2022	Molde	100 %	100 %
Angvik Gårdene AS	Eiendom	2022	Molde	100 %	100 %
AS Storgata 44	Eiendom	2022	Molde	100 %	100 %
Bergen Hotel- & Restaurantdrift AS	Hotelldrift	1985	Oslo	100 %	100 %
Bjørnsonhuset AS	Eiendom	2022	Molde	51 %	51 %
Bjørnsonhusets Venner AS	Eiendom	2022	Molde	51 %	51 %
Blålyng AS	Hotelldrift	1984	Oslo	100 %	100 %
Centralteateret AS	Eiendom	2013	Oslo	100 %	100 %
Charlottenberg Shopping Center AB	Eiendom	2004	Stockholm	100 %	100 %
Conrad Langaard AS	Øvrige	1985	Oslo	100 %	100 %
Cooly AS	Hotelldrift	1995	Oslo	100 %	100 %
Easy AS	Hotelldrift	1984	Oslo	100 %	100 %
Eikrem Næringspark AS	Eiendom	2022	Molde	100 %	100 %
EN2 Molde AS	Eiendom	2022	Molde	100 %	100 %
EN3 Molde AS	Eiendom	2022	Molde	100 %	100 %
Fastighets AB i Nordby	Eiendom	2010	Stockholm	55 %	55 %
Follo Fjernvarme AS	Øvrige	2005	Oslo	100 %	100 %
Hallingdal Hotelldrift AS	Hotelldrift	2009	Oslo	100 %	100 %
Hausmannskvartalet Eiendom AS	Eiendom	2004	Oslo	100 %	100 %
Hotel Bristol AS	Hotelldrift	1978	Oslo	100 %	100 %
Hotel Bristol Stephanie SA	Hotelldrift/Eiendom	1988	Brussel	100 %	100 %
Hotel Scandia Rotterdam BV	Hotelldrift	1987	Rotterdam	100 %	100 %
Hotelthon AS	Hotelldrift	1993	Oslo	100 %	100 %
Hulstkamp Property BV	Eiendom	1987	Rotterdam	100 %	100 %
Investhon AS	Øvrige	1986	Oslo	100 %	100 %
Kaffestugan Töckfors Handelsbolag	Eiendom	2004	Stockholm	100 %	100 %
Kirkebakken 5 Molde AS	Eiendom	2022	Molde	100 %	100 %
Kålviks Hamn AB ³⁾	Eiendom	2024	Stockholm	70 %	0 %
Lillestrøm By og Næringsutvikling AS	Eiendom	2013	Oslo	60 %	60 %
Mecca AS	Hotelldrift	1985	Oslo	100 %	100 %
Mäss Center Torp AB	Eiendom	2016	Stockholm	100 %	100 %
Møre og Romsdal Eiendom AS	Eiendom	2022	Molde	51 %	51 %
Nordby Köpcenter Aktiebolag	Eiendom	2007	Stockholm	55 %	55 %
Nordby Motell AB	Hotelldrift	2016	Stockholm	55 %	55 %
Nordmøre og Romsdal Eiendom AS	Eiendom	2022	Molde	51 %	51 %
Norsk Pantelotteri AS	Øvrige	2011	Oslo	60 %	60 %
Norsk Underholdningsspill AS	Øvrige	1996	Oslo	100 %	100 %
North Man Sverige Aktiebolag	Eiendom	2016	Stockholm	100 %	100 %
Nye Hotellbygg Ålesund AS	Eiendom	2020	Ålesund	100 %	100 %
Olav Thon Eiendom Sør AS	Eiendom	2007	Kristiansand	70 %	70 %
Oppen Fastighets AB	Eiendom	2017	Stockholm	55 %	55 %
Orvelin Shopping Center AB	Eiendom	2004	Stockholm	55 %	55 %
Outzen Hjørnet AS	Eiendom	2022	Molde	100 %	100 %
Parkgården AS	Eiendom	2022	Molde	100 %	100 %
Polar Hotel- & Restaurantdrift AS	Hotelldrift	1984	Oslo	100 %	100 %
Rainbow Hotels AS	Hotelldrift	1991	Oslo	100 %	100 %
Resthon AS	Øvrige	1984	Oslo	100 %	100 %
Seilet Hotell Eiendom AS	Eiendom	2022	Molde	100 %	100 %
Semb AS	Hotelldrift	1996	Oslo	100 %	100 %
Sentrumsveien 1 Vestby AS	Eiendom	2017	Oslo	60 %	60 %
Sinsenterrassen 2-4 AS	Eiendom	1992	Oslo	100 %	100 %
Skarvet AS	Hotelldrift	1998	Oslo	100 %	100 %
Snøporten Hotell AS	Eiendom	2019	Oslo	100 %	100 %
Storgata 22 Molde AS	Eiendom	2022	Molde	100 %	100 %
Storgata 24 Molde AS	Eiendom	2022	Molde	100 %	100 %
Storgata 3 Kristiansund AS	Eiendom	2022	Molde	51 %	51 %
Storgata 42 AS	Eiendom	2022	Molde	51 %	51 %
Stormgård AS	Eiendom	1989	Oslo	100 %	100 %
Strömstad Köpcenter AB	Eiendom	2019	Stockholm	55 %	55 %



Note 1 Datterselskaper (DS) (forts.)

	Virksomhet	Ervervsår	Forretningskontor	Eierandel/ stemmerett 2024	Eierandel/ stemmerett 2023
Tanum Sport & Fritid AB	Øvrige	2018	Stockholm	55 %	55 %
Thon Belgium SA	Hotelldrift/Eiendom	1988	Brussel	100 %	100 %
Thon Eiendomsdrift AS	Eiendom	1985	Oslo	100 %	100 %
Thon Eiendomsprosjekt AS	Øvrige	2019	Oslo	100 %	100 %
Thon Eiendomservice AS	Øvrige	1984	Oslo	100 %	100 %
Thon Flex AS	Eiendom	2018	Oslo	100 %	100 %
Thon Gardermoen AS	Hotelldrift	2006	Oslo	100 %	100 %
Thon Gjenbruk AS	Øvrige	2020	Oslo	100 %	100 %
Thon Hotellbygg AS	Eiendom	1990	Oslo	100 %	100 %
Thon Hotellfastigheter AB	Hotelldrift	2023	Stockholm	100 %	100 %
Thon Hotels AB	Hotelldrift	2007	Stockholm	100 %	100 %
Thon Hotels AS	Hotelldrift	2005	Oslo	100 %	100 %
Thon Hotels Salg AS	Hotelldrift	2015	Oslo	100 %	100 %
Thon Hotels Stockholm AB ³⁾	Hotelldrift	2024	Stockholm	100 %	0 %
Thon Netherland Holding BV	Hotelldrift/Eiendom	1994	Rotterdam	100 %	100 %
Thon Nordlys AS	Hotelldrift	2004	Oslo	100 %	100 %
Thon Property AB	Eiendom	2014	Stockholm	100 %	100 %
Thon Ski AS	Eiendom	1993	Oslo	100 %	100 %
Thon Stanhope SA	Hotelldrift/Eiendom	1995	Brussel	100 %	100 %
Thon Sverige AB	Eiendom	2004	Stockholm	100 %	100 %
Thongård AS	Eiendom	1988	Oslo	100 %	100 %
Time Park AS	Øvrige	2007	Oslo	100 %	100 %
Torget 4 Molde AS	Eiendom	2022	Molde	100 %	100 %
Torp Handel Fastighets AB	Eiendom	2015	Stockholm	100 %	100 %
Torval AS	Hotelldrift	1997	Oslo	100 %	100 %
Töckfors Shopping Center AB	Eiendom	2004	Stockholm	100 %	100 %
Unger Fabrikker AS	Øvrige	1991	Oslo	100 %	100 %
Vats AS	Eiendom	2007	Oslo	100 %	100 %
Vestre Strandgate 36 AS ⁴⁾	Eiendom	2008	Kristiansand	70 %	70 %
Vidda AS	Hotelldrift	2004	Oslo	100 %	100 %
Youngstorget 3 AS	Eiendom	1997	Oslo	100 %	100 %
Åmte Fastighetsaktiebolag	Eiendom	2006	Stockholm	100 %	100 %
Østerås Kjøpesenter AS	Eiendom	2014	Oslo	100 %	100 %
Olav Thon Eiendomsselskap konsern					
Olav Thon Eiendomsselskap ASA	Eiendom	1983	Oslo	75 %	75 %
Amfi AS	Eiendom	1996	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bolig AS	Eiendom	2021	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Eidsvoll AS ¹⁾	Eiendom	2007/2024	Surnadal	100 %	50 %
Amfi Bygg Longyearbyen AS	Eiendom	2013	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Moa AS	Eiendom	2003	Surnadal	100 %	100 %
AS Åsane Senter	Eiendom	2016	Ulset	100 %	100 %
Bergen Storsenter AS	Eiendom	1996	Oslo	100 %	100 %
Blomsterpaviljongen Eiendom 2 AS ⁵⁾	Eiendom	2024	Oslo	100 %	0 %
Bowling 1 Vestkanten AS	Øvrige	2010	Bergen	89 %	89 %
Brattøra Eiendom AS	Eiendom	2023	Surnadal	100 %	100 %
Breivika Næringspark AS	Eiendom	2015	Surnadal	100 %	100 %
Breiviktunet AS	Eiendom	2015	Surnadal	100 %	100 %
Drøbak City AS	Eiendom	1998	Surnadal	100 %	100 %
Eiendomsselskapet Øygerikvartalet AS	Eiendom	2020	Surnadal	100 %	100 %
Eiendomsselskapet Triade AS ⁶⁾	Eiendom	2020	Surnadal	0 %	100 %
Fastighets AB Överby Köpcentrum 2	Eiendom	2015	Stockholm	100 %	100 %
Gardermoen Park AS	Eiendom	2001	Oslo	100 %	100 %
Holterveien 1-3 AS	Eiendom	2022	Surnadal	100 %	100 %
Holterveien 7 AS	Eiendom	2022	Surnadal	100 %	100 %
Hustadgården ANS	Eiendom	2020	Surnadal	100 %	100 %
Jessheim Storsenter AS	Eiendom	1998	Oslo	100 %	100 %
Komsa Parkering AS	Eiendom	2007	Surnadal	65 %	65 %
L.A.Meyer Eiendom AS	Eiendom	2001	Surnadal	100 %	100 %



Note 1 Datterselskaper (DS) (forts.)

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2024	Eierandel/ stemmerett 2023
Moa Vest AS	Eiendom	2003	Surnadal	78 %	78 %
Nyggårdstangen Utvikling AS	Eiendom	2020	Bergen	51 %	51 %
OTE Eiendom AS	Eiendom	2019	Oslo	100 %	100 %
Pettersonhjørnet AS 1)	Eiendom	2014/2024	Surnadal	100 %	20 %
Portalen AS ⁷⁾	Eiendom	2010	Surnadal	0 %	100 %
Raminark AS ⁵⁾	Eiendom	2024	Surnadal	100 %	0 %
Sartor Storsenter AS	Eiendom	2015	Fjell	60 %	60 %
Sentrum Breivika AS	Eiendom	2014	Surnadal	100 %	100 %
Sogningen Storsenter AS ¹⁾	Eiendom	2007/2024	Surnadal	100 %	50 %
Støkkeholm Eiendom Moa AS ⁸⁾	Eiendom	2022	Surnadal	0 %	100 %
Storgata 34 AS	Eiendom	2022	Surnadal	100 %	100 %
Storgata 41 Moss AS ⁵⁾	Eiendom	2024	Surnadal	100 %	0 %
Sørlandscenteret Eiendom AS	Eiendom	2009/2023	Oslo	100 %	100 %
Thon Fastigheter AB	Eiendom	2014	Stockholm	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Midt AS	Eiendom	2005	Surnadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Molde AS	Eiendom	2008	Molde	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Nord AS	Eiendom	1999	Surnadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Sør AS	Eiendom	2005	Surnadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Vest AS	Eiendom	1993	Surnadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Øst AS	Eiendom	2013	Surnadal	100 %	100 %
Thon Köpcentrum Sverige AB	Eiendom	2014	Stockholm	100 %	100 %
Thon Storo AS	Eiendom	1994	Oslo	100 %	100 %
Thon Straume AS	Eiendom	2015	Fjell	100 %	100 %
Thon Åsane AS	Eiendom	2012	Oslo	100 %	100 %
Time Park Service AS	Øvrige	2007	Oslo	100 %	100 %
TIR Eiendoms AS ⁵⁾	Eiendom	2024	Surnadal	100 %	0 %
Vannkanten Badeland AS	Øvrige	2010	Bergen	89 %	89 %
Vestkanten AS	Eiendom	2010	Bergen	89 %	89 %
Vålerveien 257 AS	Eiendom	2013	Surnadal	100 %	100 %
Åsane Storsenter DA	Eiendom	2016	Ulset	100 %	100 %

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

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

³⁾ Selskapet ble stiftet i 2024.

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

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

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

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

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

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



Note 2 Felleskontrollert virksomhet (FKV)

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

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2024	Eierandel/ stemmerett 2023
Thon Holding konsern					
A9 Palekaia AS ¹⁾	Eiendom	2013/2024	Oslo	0 %	50 %
Angvik Ekornes Eiendom AS	Eiendom	2022	Molde	50 %	50 %
Gotaas Utvikling AS	Eiendom	2021	Jessheim	50 %	50 %
Linne Hotel AS	Hotell drift	2007	Oslo	50 %	50 %
Morast Fastighets AB	Eiendom	2012	Stockholm	50 %	50 %
Månsgården Fastighets AB ²⁾	Eiendom	2024	Stockholm	50 %	0 %
Statsråd Mathiesensvei 10 AS	Eiendom	2010	Oslo	50 %	50 %
Statsråd Mathiesensvei 8 AS	Eiendom	2010	Oslo	50 %	50 %
Storsenter Bingodrift AS	Øvrige	2005	Oslo	50 %	50 %
TOL eiendom AS ³⁾	Eiendom	2013	Oslo	0 %	50 %
Turufjell AS ⁴⁾	Eiendom	2017	Flå	50 %	50 %
Vestheimgaten 2 AS	Eiendom	2005	Oslo	50 %	50 %
Vettre Hotell Drift AS	Hotell drift	2000	Oslo	50 %	50 %
Vettre Hotell Eiendom AS	Eiendom	2000	Oslo	50 %	50 %
Vårsøgg Hotell Eiendom AS ³⁾	Eiendom	2015	Oslo	0 %	50 %
Olav Thon Eiendomsselskap konsern					
Lagunen AS	Eiendom	1994	Bergen	42 %	42 %
Lagunen DA	Eiendom	2001	Bergen	50 %	50 %
Lagunen Eiendom AS	Eiendom	1995	Bergen	42 %	42 %
Amfi AS Konsern					
Elvegaten Eiendom AS	Eiendom	2012	Surnadal	50 %	50 %
AmCo Eiendom AS Konsern					
Amfi Bygg Elverum 2 AS	Eiendom	2023	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Fauske AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Årnes AS ³⁾	Eiendom	2007	Surnadal	0 %	50 %
Amfi Bygg Elverum AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	50 %
Frustuvegen 1 AS	Eiendom	2022	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Eidsvoll AS ¹⁾	Eiendom	2007	Surnadal	0 %	50 %
Sogningen Storsenter AS ¹⁾	Eiendom	2007	Surnadal	0 %	50 %
Dølastugu Eiendom AS ³⁾	Eiendom	2009	Surnadal	0 %	25 %
AmCo Bygg Nærbo AS ³⁾	Eiendom	2008	Surnadal	0 %	25 %
AmCo Bygg 2 Nærbo AS ³⁾	Eiendom	2008	Surnadal	0 %	25 %
Coop Rørvik Eiendom AS ³⁾	Eiendom	2011	Surnadal	0 %	25 %
Skippergata 1 AS ³⁾	Eiendom	2013	Surnadal	0 %	25 %
Orkland Kjøpesenter AS Konsern					
OTI-Senteret Eiendom AS	Eiendom	2016	Surnadal	50 %	50 %
Bårdshaug Nord AS	Eiendom	2012	Surnadal	50 %	50 %
Bårdshaug Vest Handlingspark AS	Eiendom	2013	Surnadal	50 %	50 %
Laksøra Orkanger AS	Eiendom	2018	Surnadal	50 %	50 %
Orkangerveien AS	Eiendom	2019	Surnadal	50 %	50 %

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

²⁾ Kjøpt 50% av selskapet i 2024.

³⁾ Solgt vår eierandel i selskapet i 2024.

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



Note 2 Felleskontrollert virksomhet (FKV) (forts.)

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

2024	Morast Fastigheter AB	Lagunen DA	Orkland Kjøpesenter AS	Amco Eiendom AS	Øvrige selskaper	Sum
	50 %	50 %	50 %	50 %		
Driftsinntekter	26	48	41	103	172	390
Verdiendring investeringseiendom	3	33	1	-24	-7	7
Verdiendring finansielle instrumenter	-	-	0	5	5	10
Kostnader *	-13	-13	-21	-50	-178	-276
Skattekostnad	-4	-	-5	-2	-6	-17
Resultat	12	68	17	31	-14	114
Investeringseiendom	285	984	440	357	380	2 446
Eierbenyttet eiendom	-	-	-	-	271	271
Øvrige eiendeler	17	49	59	59	300	485
Sum eiendeler	303	1 034	499	416	951	3 202
Egenkapital	119	672	244	211	382	1 628
Langsiktig gjeld	162	362	236	189	502	1 451
Kortsiktig gjeld	21	-0	19	17	67	123
Sum egenkapital og gjeld	303	1 034	499	416	951	3 202

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

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

2023	A9 Palekaia AS	Lagunen 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
Kortstiktig gjeld	20	3	18	56	60	157
Sum egenkapital og gjeld	1 600	887	488	1 056	1 226	5 257

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



Note 2 Felleskontrollert virksomhet (FKV) (forts.)

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

2024	Morast		Orkland	Amco Eiendom
	Fastigheter AB	Lagunen DA	Kjøpesenter AS	AS
Driftsinntekter	52	95	82	205
Verdiendring investeringseiendom	5	66	3	-47
Verdiendring finansielle instrumenter	-	-	1	9
Kostnader	-26	-26	-42	-100
Skattekostnad	-7	-	-10	-4
Resultat	24	135	33	63
Investeringseiendom	570	1 969	879	715
Øvrige eiendeler	35	99	118	118
Sum eiendeler	605	2 067	997	832
Egenkapital	239	1 344	488	421
Langsiktig gjeld	324	724	471	378
Kortsiktig gjeld	42	-1	38	33
Sum egenkapital og gjeld	605	2 067	997	832

2023	A9 Palekaia AS	Lagunen DA	Orkland	Amco Eiendom
			Kjøpesenter AS	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
Kortstiktig gjeld	40	6	36	111
Sum egenkapital og gjeld	3 199	1 773	976	2 113

Note 3 Tilknyttede selskaper (TS)

	Virksomhet	Ervervsår	Forretningskontor	Eierandel/ stemmerett 2024	Eierandel/ stemmerett 2023
Thon Holding konsern					
Angvik Eiendom AS	Eiendom	2015	Molde	32 %	32 %
Angvik Gruppen AS	Eiendom	2022	Molde	20 %	20 %
Arcticconcepts AS	Øvrige	2019	Harstad	27 %	27 %
AS Kristiania Byggeselskap for Smaaleiligheter	Eiendom	2005	Oslo	22 %	22 %
Berlin Property Invest 2 AS	Eiendom	2017	Oslo	32 %	32 %
Recycling Lottery AS	Øvrige	2019	Tyskland	33 %	33 %
Kron & Mynt AS	Øvrige	2015	Drammen	33 %	33 %
Molde Eiendomsinvest AS	Eiendom	2022	Molde	25 %	25 %
Molde Utvikling AS	Eiendom	2022	Molde	33 %	33 %
Olav Thon Eiendomsselskap konsern					
Harald Kværner Eiendom AS	Eiendom	2004	Ullensaker	34 %	34 %
Møre-Sentrane Moa Syd AS	Eiendom	2008	Surnadal	40 %	40 %
Pettersonhjørnet AS ¹⁾	Eiendom	2014	Surnadal	0 %	20 %
Rådhusplassen 1 Kirkenes AS	Eiendom	2007	Surnadal	31 %	31 %
Sameiet Moa Park	Eiendom	2003	Surnadal	44 %	44 %

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



Note 3 Tilknyttede selskaper (TS) (forts.)

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

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

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

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

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

Note 4 Balanseførte verdier felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper

	2024	2023
Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollert virksomhet	1 628	2 399
Konsernets andel av egenkapitalen i tilknyttede selskaper	663	668
Balanseført verdi 31.12.	2 291	3 068
Balanseført verdi 01.01.	3 068	4 276
Konsernets andel resultater i felleskontrollert virksomhet	114	-161
Konsernets andel resultater i tilknyttede selskaper	20	39
Mottatt utbytte fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper	-296	-88
Tilgang/avgang selskaper	-617	-1 018
Andre endringer	3	19
Balanseført verdi 31.12.	2 291	3 068
Konsernets andel av resultatet i felleskontrollert virksomhet	114	-161
Konsernets andel av resultatet i tilknyttede selskaper	20	39
Konsernets andel av resultatet	134	-122



Note 5 Oppkjøp

Eiendelskjøp

2024

Følgende oppkjøp i datterselskaper er foretatt:

Navn	Virksomhet	Eierandel/ stemmerett	Kommune	Dato for overtagelse	Anskaffelses- kost	Driftsinntekt innregnet	Resultat innregnet
A9 Palekaia AS	Eiendom	100 %	Oslo	30.04.2024	785	247	169
Pettersonhjørnet AS	Kjøpesenter	100 %	Molde	21.03.2024	22	3	2
Raminark AS	Kjøpesenter	100 %	Ålesund	14.06.2024	23	-	-
Storgata 41 Moss AS	Kjøpesenter	100 %	Moss	01.11.2024	1	-	-
TIR Eiendom AS	Kjøpesenter	100 %	Varanger	12.12.2024	9	-	-
Blomsterpaviljongen Eiendom 2 AS	Kjøpesenter	100 %	Bergen	01.11.2024	15	-	-
Sogningen Storsenter AS	Kjøpesenter	100 %	Sogndal	30.12.2024	458	-	-
Amfi Bygg Eidsvoll AS	Kjøpesenter	100 %	Eidsvoll	30.12.2024	392	-	-
Sum oppkjøp					1 705	251	171

	Bokførte verdier i selskapene	Merverdi ved oppkjøp	Balanseførte verdier
Anleggsmidler	1 381	1 028	2 409
Finansielle anleggsmidler	1		1
Omløpsmidler	96		96
Bankinnskudd	53		53
Utsatt skatt	24		24
Langsiktig gjeld	760		760
Kortsiktig gjeld	70		70
Netto identifiserbare eiendeler og gjeld	677	1 028	1 705
Betalt kontant	1 705		
Bankinnskudd overdratt	53		
Netto utgående kontantstrømmer	1 652		

2023

Følgende oppkjøp av datterselskaper er foretatt:

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

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

Vederlag	1 651
Bankinnskudd overdratt	3
Netto utgående kontantstrømmer	1 648

Oppstillingen viser oppkjøp av datterselskaper. Aktiviteten i de oppkjøpte selskapene tilfredsstiller ikke kriteriene i IFRS 3 til virksomhet, og oppkjøpene er derfor innregnet som eiendelskjøp. Regnskapene til de aktuelle selskapene regnskapsføres i tråd med GRS. Med unntak av virkelig verdi på investeringseiendom er det ikke avdekket forskjeller mellom anvendte prinsipper under GRS og IFRS. Anskaffelseskost utover bokført verdi av egenkapital er i sin helhet tillagt investeringseiendom.



Note 6 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder

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

	2 024	2 023
Losjinnntekter	3 108	2 979
Inntekt solgte boliger	35	542
Inntekter fra hotell- og restaurantvirksomhet	1 039	992
Varesalg industri	920	835
Varesalg øvrig	569	539
Sum varesalg	2 563	2 908
Forvaltningshonorarer	96	102
Felleskostnader, viderebelastet leietaker	1 364	1 365
Øvrige driftsinntekter	853	646
Sum andre driftsinntekter	2 313	2 112

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

Leveringsforpliktelse

Under gis en beskrivelse av konsernets leveringsforpliktelser og tilhørende regnskapsføring:

Losjinnntekter 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 leveringsforpliktelser 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 leveringsforpliktelsene 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). Leveringsforpliktelsen er salgsobjektet (leilighet eller seksjon). Tomt med bolig overleveres samlet etter ferdigstilling av boligen. Egenregi boligprosjekter innebærer at kunden betaler en del av avtalt pris som betalingsforskudd. Det er vurdert at vilkårene for inntektsføring over tid ikke er oppfylt. Inntektsføring foretas når boligen leveres til kunde.

Eiendomsrelaterte inntekter

Eiendomsrelaterte inntekter består i hovedsak av inntekter fra viderebelastning av felleskostnader og salg av markedsføringsbidrag. Utleiekontraktene til leietakerne regulerer tjenesteleveranser som betales via felleskostnadene (f.eks. renhold, vaktmester og service og vedlikehold) og betaling av markedsføringsbidrag knyttet til kjøpesenterdriften.

Konsernets vurdering er at tjenestene/elementene som dekkes av felleskostnader inngår som en samlet levering av en driftstjeneste som avtalt i kontrakten. Tjenesten er vurdert å være en serie av uavhengige tjenester til leietaker som har samme karakteristika og overføringsmønster. Overføring av tjenesten markedsføringsbidrag er spesifisert i eget avsnitt i avtalen, og 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-kontofaktureringen 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 leveringsforpliktelse, 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 tidspunkt ved overføring av risiko og kontroll til kunden.
- Fjernvarme/fjernkjøling: Leveringsforpliktelsen er vurdert å være en særskilt rett for den enkelte kunde til forbruk av fjernvarme/fjernkjøling. Kunden betaler per forbrukte kwh. Inntektsføring skjer i takt med leverte kwh.
- Inntekter fra parkeringsvirksomhet: Kunden mottar tjenester (rett til parkering på en ikke identifisert forhåndsbooket plass) i en løpende leveringsforpliktelse, 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.



Note 6 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder (forts.)

Resterende leveringsforpliktelser

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

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

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

Note 7 Salg av boliger

	2024	2023
Inntekter solgte boliger	35	542
Kostnader solgte boliger	-17	-388
Netto inntekt	18	154

Balanseførte tilvirkningskostnader som vare (se note 15) 907 573

Note 8 Lønnskostnader

	2024	2023
Lønninger	2 023	1 897
Arbeidsgiveravgift	319	295
Pensjonskostnader	105	76
Andre ytelser	67	64
Viderefakturert	-241	-216
Sum	2 273	2 116

Antall årsverk ¹⁾ 3 546 3 010

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

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

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

Administrerende direktør har mottatt følgende ytelser (i hele tusen kroner):	2024	2023
Lønn	4 514	3 667
Pensjon	328	310
Annen godtgjørelse	252	247
Godtgjørelse til styret (i hele tusen kroner):	1 200	800

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:	2024	2023
(kostnadsførte beløp i hele tusen kroner, ekskl. mva)		
Lovpålagt revisjon	9 959	9 569
Andre attestasjonstjenester	554	673
Skatterådgivning	56	109
Andre tjenester utenfor revisjon	1 098	1 403
Sum	11 666	11 754



Note 9 Andre driftskostnader

	2024	2023
Vedlikeholdskostnader	798	569
Fremmedytelser	924	832
Felleskostnader (viderebelastet leietaker)	1 377	1 311
Felleskostnader (utleiers andel)	187	180
Leiekostnader	62	68
Almennyttige utdelinger fra stiftelsen (se note 24)	23	18
Energikostnader	178	227
Andre eiendomsrelaterte kostnader	968	898
Sum	4 517	4 103

Note 10 Finansinntekter og finanskostnader

	2024	2023
Renteinntekter ¹⁾	126	219
Utbytte	8	5
Renteinntekter derivater (regnskapsført til virkelig verdi)	265	-
Tilbakekjøp obligasjonslån ²⁾	46	-
Andre finansinntekter	7	1
Sum finansinntekter	452	225

Rentekostnader obligasjonslån (regnskapsført til amortisert kost)	731	598
Rentekostnader sertifikatlån (regnskapsført til amortisert kost)	131	26
Rentekostnader derivater (regnskapsført til virkelig verdi)	103	15
Annen rentekostnad (regnskapsført til amortisert kost)	918	912
Rentekostnader leasing-gjeld	29	30
Terminering renteswap	104	-
Valutatap	295	363
Andre finanskostnader	75	28
Sum finanskostnader	2 386	1 971

Valutaposter

Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta (ført over OCI)	256	484
Valutakurseffekter bankbeholdninger	14	24
Øvrige valutaposter	-309	-387
Sum valutaeffekter	-39	121

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

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

Note 11 Verdiendring finansielle instrumenter

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



Note 12 Varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer

2024	Eierbenyttede eiendommer	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.2024	18 283	381	4 842	23 506
Tilgang	475	70	296	841
Avgang	-198	-	-16	-214
Omregningsdifferanser	205	-	41	245
Anskaffelseskost per 31.12.2024	18 765	451	5 162	24 379
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2023	-2 660	-339	-3 842	-6 841
Omregningsdifferanser	-61	-	-38	-99
Balanseført verdi per 31.12.2023	16 043	112	1 282	17 438
Årets avskrivninger	-436	-56	-285	-778
Årets nedskrivninger *	285	-	-1	284
Sum av- og nedskrivninger varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer	-151	-56	-286	-494
Avskrivninger rett til bruk eiendeler, se note 29				-44
Sum av- og nedskrivninger i resultatet				-538
Balanseført verdi av varige driftsmidler, pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 25)	7 553	-	-	7 553
Økonomisk levetid	10-100 år	5-10 år	3-10 år	
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

*Reversering nedskrivning eierbenyttede eiendommer

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

2023	Eierbenyttede eiendommer	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.2023	17 127	306	4 422	21 856
Tilgang	899	75	419	1 394
Avgang	-	-	-64	-65
Omregningsdifferanser	256	-	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	-	-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 29				-60
Sum av- og nedskrivninger i resultatet				-823
Balanseført verdi av varige driftsmidler, pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 25)	6 654	-	-	6 654
Økonomisk levetid	10-100 år	5-10 år	3-10 år	
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	



Note 13 Investeringseiendom

Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi. I all hovedsak verdsettes eiendommer av eksterne verdsetterne. Det innhentes jevnlig verddivurderinger fra to uavhengige rådgivere; Cushman & Wakefield og Newsec. Virkelig verdi fastsettes som gjennomsnittet av de to eksterne verdsettelsene. Eiendommene verdsettes gjennom diskontering av både kontraktmessige og forventede fremtidige kontantstrømmer (DCF-modellen). Sentrale parametere som inngår ved verdsettelse av den enkelte eiendom er kontraktstestede 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 kontraktstestede 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 verdsetterne benytter ulik tilnærming for fastsettelse av avkastningskravet. Den ene verdsetteren benytter samme avkastningskrav både for prognoseperioden og residualverdien. Leietakers kredittisiko og leieavtalens lengde hensyntas ved fastsetting av diskonteringsrenten. Den andre verdsetteren har ulike verdsettelsesmodeller for næringseiendom og kjøpesenter. For næringseiendom benyttes et avkastningskrav som reflekterer motpartsrisiko for alle kjente kontantstrømmer, og et annet avkastningskrav (exit yield) for kontantstrømmer etter utløpet av leiekontraktene og for residualverdien. For kjøpesenter benyttes det samme avkastningskrav for alle kontantstrømmer, da dynamikken i senteret, fleksibiliteten i leietakermiksen og senterets utvikling anses styrende for yieldnivået, og ikke leieavtalens lengde og leietakers kredittisiko.
Estimert ledighet:	Denne fastsettes med utgangspunkt i faktiske markedsforhold og forventede markedsforhold ved utgangen av eksisterende leieavtaler.
Eierkostnader:	Eierkostnader estimeres i et livsløpsperspektiv ut fra erfaringstall for den aktuelle eiendommen og tilsvarende eiendommer med mange fellestrekk.

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

For konsernet innebærer klimarisiko i hovedsak risiko for skader på bygg og eiendommer som følge av klimaendringer. Det er en generell risiko i eiendomsbransjen knyttet til 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 for å redusere eksponering og bli forberedt på potensiell fremtidig klimaskade.

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

Det er gjort analyser per eiendom for risikoområdene, men konsernet har ikke kvantifisert den finansielle effekten av risikoen som er identifisert. Ved avleggelsen av regnskapet er det ikke identifisert klimarisikoer som vil ha effekt for regnskapet, og klimarisiko er derfor ikke hensyntatt ved fastsettelsen av virkelig verdi. Konsernet har heller ikke identifisert overgangsrisiko, f.eks forsikringspoliser eller sikring av bygg, som vil gi en betydelig finansiell effekt. Forslagene i EUs bærekrafts-ombibus, kan påvirke om konsernet vil bli omfattet av CSRD i årene fremover.

Oversikt bevegelser	2024	2023
Investeringseiendom - eiet - virkelig verdi 01.01	88 334	92 001
Investeringseiendom - rett til bruk eiendeler - virkelig verdi 01.01	195	190
Sum virkelig verdi investeringseiendom 01.01.	88 529	92 191
Tilgang:		
-Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	1 575	1 178
-Tilgang selskaper/investeringseiendom	3 935	2 308
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi	-348	-7 713
Netto endring rett til bruk eiendeler som følge av justering til virkelig verdi	-11	-11
Tilgang og avgang rett til bruk eiendeler	21	17
Overføringer til/fra eierbenyttet eiendom	206	-79
Valutaeffekter	157	639
Andre endringer	-	-
Sum virkelig verdi investeringseiendom 31.12.	94 064	88 529
Investeringseiendom - eiet - virkelig verdi 31.12.	93 858	88 334
Investeringseiendom - rett til bruk eiendeler - virkelig verdi 31.12.	206	195
Balanseført verdi av investeringseiendom som er pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 25).	43 402	37 742



Note 13 Investeringseiendom (forts.)

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

Porteføljen er geografisk lokalisert i Norge og utland, med 89,8 % (89,6 %) av virkelig verdi i Norge og 10,2 % (10,4 %) i utland.

Tabellen nedenfor viser hvordan verdien på konsernets investeringseiendommer (eiet) påvirkes av endringer i avkastningskrav og / eller markedsleie, under forutsetning av at andre variabler er konstante. Det er imidlertid grunn til å anta at det er samvariasjon mellom variablene, og det er derfor grunn til å anta at endringer i en variabel kan påvirke den andre.

Avkastningskrav	Leienivå		
	- 10%	Uendret	
- 1,0 %-poeng	101 503	112 685	123 867
- 0,5 %-poeng	92 252	102 406	112 560
Uendret	84 559	93 858	103 157
+ 0,5 %-poeng	78 060	86 637	95 214
+ 1,0 %-poeng	72 498	80 457	88 416

Note 14 Finansielle anleggsmidler

	2024	2023
Investering i aksjer	194	136
Lån til felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper	364	284
Andre fordringer	1 082	231
Sum	1 640	651

Note 15 Varer

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



Note 16 Kundefordringer og andre fordringer

	2024	2023
Kundefordringer	2 030	1 927
Andre kortsiktige fordringer	650	517
Sum	2 680	2 444
Avsetning til forventet kredittap	-92	-87
Sum	2 588	2 357

Aldersfordelte kundefordringer

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

Konsernet har ikke vesentlige avsetninger for tap på kundefordringer fra kontrakter med kunder. Avsetning for forventet kredittap knytter seg til utleievirksomheten og beregnes basert på en avsetningsmatrise. De fleste selskapene benytter historikk for utestående kundefordringer og realiserte tap de siste 5 årene, til å beregne en avsetningsprosent på selskapsnivå. Det legges til et risikopåslag per forfallskategori, i tillegg til at det tas hensyn til unormalheter i kundefordringer og realiserte tap.

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

Konsernet har ikke kontraktseiendeler per 31.12.2024

Note 17 Bankinnskudd og kontanter

	2024	2023
Kontanter og bankinnskudd	1 315	1 373
Bundne midler	2	2
Sum	1 317	1 374



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 leiekraft, og risikoen for at konsernet skal bli påført betydelige tap som følge av konkurser blant leietakerne, vurderes som moderat. Konsernet vurderer at oppnådde leieinntekter i 2024 tilsier at betalingsevnen til leietakerne totalt sett vil opprettholdes. De senere år har husleietap utgjort under 0,5 % av konsernets leieinntekter. Kredittisiko oppstår også i transaksjoner med banker og finansinstitusjoner i forbindelse med inngåelse av avtaler om finansielle instrumenter og finansielle plasseringer. Motparter ved inngåelse av finansielle instrumenter og finansielle plasseringer er begrenset til anerkjente finansinstitusjoner med høy kredittverdighet.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisikoen knyttes til konsernets evne til å betjene gjeldsforpliktelse 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 kredittrommer i store nordiske finansinstitusjoner, og en betydelig portefølje av ubelånte eiendommer. Styret har fastsatt målsettinger for konsernets likviditetsreserver som både skal sikre finansiell handlefrihet til å kunne utnytte investeringsmuligheter raskt, og å bidra til å redusere den finansielle risikoen vesentlig. Likviditetsrisikoen som knyttes til refinansiering av konsernets gjeld dempes ved at ulike finansieringskilder anvendes og at refinansieringsbehovet innenfor 12 måneder balanseres i forhold til konsernets likviditetsreserver. Konsernets målsetting er at likviditetsreserven skal kunne dekke 100 % av gjeldsforfall de neste 12 månedene. Per 31.12.2024 er denne målsettingen oppfylt. Det foreligger finansielle covenantskrav (låneforutsetninger) i noen av konsernets banklåneavtaler knyttet til egenkapitalandel, rentedekningsgrad, og belåningsgrad. Per 31.12.2024 oppfyller konsernet samtlige krav i låneavtalene. Konsernet har svært høy margin i forhold til de definerte covenantskrav, og risikoen for brudd på disse vurderes som særdeles lav de neste 12 månedene. Det er ikke covenantskrav knyttet til konsernets obligasjons- eller sertifikatlån. Det vises til note 25.

Renterisiko

Med renterisiko menes risiko for endringer i konsernets kontantstrøm, resultat eller egenkapital som følge av endringer i det kort- og langsiktige rentemarkedet. Risikoen styres blant annet ved å ha en betydelig andel langsiktig rentebinding. Styret fastsetter bl.a. målsettinger for andel fastrente, renteposisjoner og renteprofil, som rapporteres til styret på jevnlig basis. Rentesikringen i konsernet foretas normalt ved bruk av finansielle instrumenter på porteføljenivå. Konsernets målsetting er at fastrenteandelen skal være betydelig, og normalt ligge mellom 40 % og 60 % av konsernets rentebærende gjeld. Konsernets 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 31.12.2024 utgjorde andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) 57 %, og gjenværende løpetid på porteføljen av renteinstrumenter var 3,0 år. De siste 10 år har andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) variert mellom 48 % og 69 %, og gjenværende løpetid på porteføljen av renteinstrumenter har variert mellom 5,7 og 9 år. For den delen av gjeldsporteføljen med kortsiktig rentebinding, reduseres dessuten renterisikoen ytterligere ved at tidspunktene for renteregulering balanseres.



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 (før økonomisk sikring) 3 mnd NIBOR/STIBOR		Sensitivitet løpende rentekostnader derivater 3 mnd NIBOR/STIBOR		Sensitivitet netto rentekostnader (hensyntatt økonomisk sikring) 3 mnd NIBOR/STIBOR	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Balanseført verdi	-33 619	-31 319	733	132	-33 619	-31 319
Fastrenteandel					61 %	57 %
Endring basispunkter						
+25	-84	-78	45	40	-39	-38
+50	-168	-157	90	80	-78	-77
+100	-336	-313	180	160	-156	-153
+200	-672	-626	360	320	-312	-307

Tabellen nedenfor viser hvilken hypotetisk resultat effekt en endring i 3 mnd NIBOR per 31.12. vil ha på årlige rentekostnader for gjeld med flytende rente basert på utestående gjeld 31.12., samt hvilken effekt en endring i 5 års swaprenten antas å ha på virkelig verdi av konsernets rentederivater per 31.12.

	Sensitivitet rentekostnader (før økonomisk sikring) 3 mnd NIBOR/STIBOR		Sensitivitet virkelig verdi derivater 5 års swaprenter		Sum resultat effekt	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Balanseført verdi	-33 619	-31 319	733	132	-33 619	-31 319
Fastrenteandel	61 %	57 %				
Endring basispunkter						
+25	-84	-78	166	152	82	74
+50	-168	-157	336	302	168	146
+100	-336	-313	650	596	314	282
+200	-672	-626	1 261	1 156	589	529

Valutarisiko

Konsernet har økonomisk risiko knyttet til omregning av utenlandske datterselskaper til presentasjonsvaluta. Sensitiviteten på netto eksponering i valuta er ikke vurdert som betydelig for konsernet.



Note 19 Renteswapavtaler

For å tilpasse gjeldsporteføljen til konsernets målsetting for 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. Viser til note 21.

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

Under følger et sammendrag over konsernets renteswapavtaler.

Instrumenter per 31.12.2024	Utløpsår	Kontraktbeløp (hovedstol)	Valuta	Snittrente
Renteswapavtaler	Betaler fast - mottar flytende:			
	2025	2 600	NOK	3,65 %
	2025	500	SEK	0,89 %
	2026	5 200	NOK	2,96 %
	2027	3 232	NOK	2,41 %
	2027	500	SEK	0,20 %
	2028	2 500	NOK	2,92 %
	2028	500	SEK	0,37 %
	2029	2 112	NOK	1,85 %
	2029	1 600	SEK	2,19 %
	2029	30	EUR	0,19 %
	2030	900	NOK	3,77 %
	2031	250	SEK	2,28 %
	2032	500	NOK	2,81 %
	Betaler flytende - mottar fast:			
	2025	700	SEK	5,67 %
	2027	1200	NOK	2,64 %
	2029	1200	NOK	5,79 %
	2030	900	NOK	5,17 %
	2032	500	NOK	4,17 %
Renteswapavtaler med fremtidig start	Betaler fast - mottar flytende:			
	2025 - 2028	900	NOK	2,17 %
	2025 - 2028	30	EUR	2,07 %
	2025 - 2029	1000	NOK	1,48 %
	2025 - 2029	1400	SEK	1,94 %
	2025 - 2030	2000	NOK	2,82 %
	2025 - 2030	1500	SEK	2,14 %
	2025 - 2030	30	EUR	1,91 %
	2026 - 2029	500	NOK	3,01 %
	2026 - 2031	500	NOK	1,67 %
	2034 - 2041	500	NOK	1,62 %
	2035 - 2041	400	NOK	1,37 %
	2036 - 2041	500	NOK	1,58 %
	2039 - 2044	500	NOK	2,80 %
Rente- og valutaswapavtaler	Mottar rente i NOK - betaler rente i EUR:			
	2025	50	EUR 3m Nibor/Euribor	
Valutaterminkontrakter				
	2025	950	SEK	-
	2025	75	EUR	-
Sum markedsverdi konsern				702



Note 19 Renteswapavtaler (forts.)

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



Note 20 Kapitalstruktur og egenkapital

Konsernet opererer i en kapitalintensiv bransje, hvor valg av finansiell strategi er av stor betydning. Konsernets mål knyttet til kapitalforvaltning er å trygge selskapets drift, sikre avkastning for eier og å opprettholde en god kapitalstruktur for å redusere kapitalkostnadene, dempe konsernets finansielle risiko og å sikre finansiell handlefrihet. Et bærende element er målsettingen om å opprettholde en solid finansiell posisjon, kjennetegnet ved en høy egenkapitalandel og betydelige langsiktige likviditetsreserver.

Et sentralt nøkkeltall er gjeldsgraden, definert som netto rentebærende gjeld dividert på egenkapitalen pluss rentebærende gjeld. Netto rentebærende gjeld er definert som rentebærende gjeld (kortsiktig og langsiktig) minus bankinnskudd. Egenkapitalen omfatter majoritetens egenkapital, innskutt og opptjent. Konsernets gjeldsgrad bør normalt ikke overstige 50%.

Per 31.12.2024 var beregnet gjeldsgrad 35%.

	2024	2023
Rentebærende gjeld	33 508	31 179
Bankinnskudd	-1 317	-1 374
Netto gjeld	32 191	29 805
Egenkapital tilordnet eier i morselskapet	58 841	56 242
Sum egenkapital og netto gjeld	91 032	86 047
Gjeldsgrad	35 %	35 %

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.

31.12.2024	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Finansielle instrumenter til amortisert kost	Sum balanseført verdi	Sum virkelig verdi	Verdsettelsesnivå
Eiendeler					
Finansielle anleggsmidler		993	993	993	3
Finansielle anleggsmidler - renteswaper (Note 22)	648		648	648	2
Kundefordringer og andre fordringer		2 339	2 339	2 339	3
Kundefordringer og andre fordringer - renteswaper (Note 22)	249		249	249	2
Bankinnskudd og kontanter		1 317	1 317	1 317	3
Sum finansielle eiendeler	897	4 648	5 545	5 545	
Forpliktelser					
Obligasjonslån		13 886	13 886	13 902	1
Sertifikatlån		257	257	257	3
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 918	18 918	18 921	3
Leverandørgjeld og annen gjeld		4 751	4 751	4 751	3
Renteswaper (Derivater)	194		194	194	2
Sum finansielle forpliktelser	194	37 813	38 007	38 026	
Verdsettelsesnivå 1 (netto)				-13 902	
Verdsettelsesnivå 2 (netto)				702	
Verdsettelsesnivå 3 (netto)				-19 456	

31.12.2023	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Finansielle instrumenter til amortisert kost	Sum balanseført verdi	Sum virkelig verdi	Verdsettelsesnivå
Eiendeler					
Finansielle anleggsmidler	136	515	651	651	1,3
Finansielle anleggsmidler - renteswaper (Note 22)	48		48	48	2
Fordringer		2 357	2 357	2 357	3
Bankinnskudd og kontanter		1 374	1 374	1 374	3
Sum finansielle eiendeler	184	4 246	4 430	4 430	
Forpliktelser					
Obligasjonslån		13 559	13 559	13 153	1
Sertifikatlån		-	-	378	3
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 155	17 155	17 155	3
Leverandørgjeld og annen gjeld		4 341	4 341	4 341	3
Renteswaper (Derivater)	18		18	18	2
Sum finansielle forpliktelser	18	35 055	35 073	35 044	
Verdsettelsesnivå 1 (netto)				-13 125	
Verdsettelsesnivå 2 (netto)				30	
Verdsettelsesnivå 3 (netto)				-17 454	



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 kategoriserer ekstern observerbar inndata som benyttes til måling av virkelig verdi. Virkelig verdi hierarkiet har følgende nivåer:

Nivå 1: Bruk av noterte priser i aktive markeder.

Nivå 2: Bruk av verdsettelsesmetoder med observerbare markedsdata som input.

Nivå 3: Bruk av verdsettelsesmetoder hvor input er basert på vesentlig grad av ikke-observerbare markedsdata.

Verdsettelse av finansielle instrumenter foretas av konsernets finansavdeling, i samråd med 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 2024 slik at verdsettelsesmetoden har endret seg. Det er heller ingen overføringer mellom nivå 1 eller nivå 2 virkelig verdi målinger i 2024.

Virkelig verdi av finansielle instrumenter målt til virkelig verdi i balansen

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

Virkelig verdi av finansielle instrumenter målt til amortisert kost i balansen

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

Note 22 Kortsiktig og langsiktig gjeld

	2024			2023		
	Kortsiktig gjeld	Langsiktig gjeld	Sum	Kortsiktig gjeld	Langsiktig gjeld	Sum
Obligasjonslån ¹⁾	2 385	11 501	13 886	2 050	11 509	13 559
Sertifikatlån	257	-	257	-	-	0
Gjeld til kredittinstitusjoner ¹⁾	1 942	16 976	18 918	2 899	14 256	17 155
Annen rentebærende	447	-	447	465	-	465
Sum rentebærende gjeld	5 031	28 477	33 508	5 414	25 766	31 179
Virkelig verdi renteswapavtaler (note 19) ²⁾	80	115	194	-	18	18
Leverandørgjeld	996	-	996	778	-	778
Leieforpliktelse (note 29)	48	-	48	45	-	45
Påløpte renter	240	-	240	119	-	119
Skyldige offentlige avgifter	347	-	347	321	-	321
Annen gjeld	2 515	206	2 721	2 436	222	2 658
Sum ikke rentebærende gjeld	4 226	321	4 547	3 699	240	3 939

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

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

Se note 18 for forklaring av konsernets finansielle risikostyring.



Note 23 Avstemming av forpliktelser fra finansieringsaktiviteter

	Langsiktig gjeld			Kortsiktig gjeld			Sum	
	Obligasjons-lån	Gjeld kreditt- institusjoner og andre	Leieforpliktelser	Sertifikatlån	Obligasjons-lån	Gjeld kreditt- institusjoner og andre		
Forpliktelser 01.01.2023	11 290	15 994	461	378	2 411	764	31 298	
Opptak av rentebærende gjeld	2 309	6 305	-	2 116	-	-	10 730 *	
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-2 492	-5 657	-	-2 521	-	-109	-10 779 *	
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	3 363	31 624
Opptak av rentebærende gjeld	3 601	15 146	-	11 134	-	1	29 882 *	
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-3 286	-13 518	-	-10 877	-	-18	-27 700 *	
Økning av leieforpliktelser	-	-	51	-	-	-	51	
Nedbetaling leieforpliktelser	-	-	-49	-	-	-	-49 *	
Reklassifisering fra lang til kort	-335	953	-	-	335	-953	-1	
Valutakurseffekter	11	139	-	-	-	-4	146	
Forpliktelser 31.12.2024	Note 22	11 501	16 976	448	257	2 385	2 388	33 955

* Avstembart mot kontantstrømpoppstillingen under finansieringsaktiviteter.

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

Note 24 Allmenntilgjeld utdelinger

	2024	2023
Tidligere besluttede, ikke utbetalte utdelinger	52	64
Regnskapsårets besluttede utdelinger (se note 9)	23	18
Utbetalt i regnskapsåret	-36	-31
Besluttede, ikke utbetalte allmenntilgjeld utdelinger	39	52

Note 25 Forfallsstruktur finansielle forpliktelser

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

Tabellen viser nominelle kontantstrømmer inkludert renter.

31.12.2024	Gjenstående periode							Total
	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år		
Finansielle forpliktelser								
Obligasjonslån	3 047	2 875	1 851	3 099	2 551	2 616	16 039	
Sertifikatlån	259	-	-	-	-	-	259	
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 828	7 479	7 644	1 141	861	1 408	21 362	
Annen rentebærende gjeld	447	-	-	-	-	-	447	
Leverandørgjeld og annen gjeld	4 054	-	-	-	-	93	4 147	
Renteswapper (negativ markedsverdi)	2	5	4	3	2	1	16	
Renteswapper (positiv markedsverdi)	-229	-196	-134	-93	-61	-158	-870	
Rente- og valutawapper (negativ markedsverdi)	24	-	-	-	-	-	24	
Valutaterminer (negativ markedsverdi)	17	-	-	-	-	-	17	
Valutaterminer (positiv markedsverdi)	-10	-	-	-	-	-	-10	
Sum	10 438	10 162	9 366	4 150	3 354	3 960	41 429	
31.12.2023	Gjenstående periode							
	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	Total	
Finansielle forpliktelser								
Obligasjonslån	2 722	4 012	1 735	1 679	2 946	2 314	15 408	
Sertifikatlån	-	-	-	-	-	-	-	
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 730	6 770	4 447	2 811	51	1 139	18 948	
Annen rentebærende gjeld	465	-	-	-	-	-	465	
Leverandørgjeld og annen gjeld	3 621	-	-	-	-	78	3 699	
Renteswapper (negativ markedsverdi)	-22	84	66	55	49	26	258	
Renteswapper (positiv markedsverdi)	-150	-64	-83	-74	-53	-186	-610	
Rente- og valutawapper (negativ markedsverdi)	120	-	-	-	-	-	120	
Rente- og valutawapper (positiv markedsverdi)	-	-3	-	-	-	-	-3	
Valutaterminer (negativ markedsverdi)	29	-	-	-	-	-	29	
Valutaterminer (positiv markedsverdi)	-44	-	-	-	-	-	-44	
Sum	10 471	10 799	6 165	4 471	2 993	3 371	38 270	



Note 25 Forfallsstruktur finansielle forpliktelser (forts.)

Pantstillelser og garantier mv.		2024	2023
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:			
	Obligasjonslån	700	1 250
	Gjeld til kredittinstitusjoner	18 918	17 155
	Sum	19 618	18 405
Balansført verdi av de pantsatte eiendeler:			
	Eierbenyttet eiendom	7 553	6 654
	Investerings eiendom	43 402	37 742

Note 26 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:

	2024	2023
Utsatt skatt	14 168	13 533
Netto utsatt skatt	14 168	13 533

Endring i balansført utsatt skatt:

	2024	2023
Balansført verdi 01.01	13 533	14 887
Resultatført i perioden	454	-1 458
Skatt ikke ført mot resultatet	30	65
Tilgang og avgang datterselskaper	132	37
Resultatført i utvidet resultat	19	2
Balansført verdi 31.12	14 167	13 533

	Anleggs- midler	Virkelig verdi /gevinster	Finansielle instrumenter	Omløpsmidler	Avsetning for forpliktelser	Fremførbart underskudd	Sum
01.01.2023	4 109	10 972	-112	-59	67	-90	14 887
Resultatført i perioden	-476	-979	42	-10	-55	21	-1 458
Skatt ikke ført mot resultatet	65	-	-	-	-	-	65
Tilgang og avgang datterselskaper	37	-	-	-	-	-	37
Resultatført i utvidet resultat	2	-	-	-	-	-	2
31.12.2023	3 737	9 993	-70	-69	12	-69	13 533
Resultatført i perioden	282	89	124	21	-17	-45	454
Skatt ikke ført mot resultatet	30	-	-	-	-	-	30
Tilgang og avgang datterselskaper	132	-	-	-	-	-	132
Resultatført i utvidet resultat	19	-	-	-	-	-	19
31.12.2024	4 199	10 082	54	-48	-6	-114	14 167

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

	2024	2023
Ved inngangen til året	2 410	1 928
Oppkjøp	1 028	484
Andre forskjeller	-433	-3
Sum	3 005	2 410

Årets skattekostnad:

	2024	2023
Betalbar skatt	459	598
Endring i utsatt skatt	454	-1 457
Årets totale skattekostnad	912	-859

Anvendt skattesats 22 %

Avstemming mellom skattekostnad og regnskapsmessig overskudd

	2024	2023
Resultat før skattekostnad	3 883	-4 375
Regnskapsmessig resultat multiplisert med nominell skattesats 22 %	854	-963
Justert skattesats utenlandsk virksomhet	6	-1
Skatt på resultat av andeler i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	-29	27
Formuesskatt *	93	96
Skatt på andre endringer	-11	-16
Bokført skattekostnad	912	-857
Effektiv skattesats	23,50 %	19,60 %

* Se nærmere redegjørelse om formuesskatten i Stiftelsens regnskap, note 5.



Note 27 Grunnkapital

Grunnkapitalen i stiftelsen utgjør kr 15 000 000 000.

Grunnkapitalen er etablert ved gave fra Olav Thon, bestående av samtlige aksjer i Thon Gruppen AS. Verdi av gaven ut over grunnkapitalen er annen innskutt egenkapital.

Stiftelsen kan motta ytterligere midler etter samtykke fra styret, og styret kan bestemme at slike midler skal tillegges grunnkapitalen.

Note 28 Nærstående parter

Olav Thon Stiftelsen eier 100 % av Thon Gruppen.

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

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

Følgende transaksjoner med nærstående parter er regnskapsført per 31.12.2023:

		2024	2023
Leieinntekter			
	Felleskontrollerte virksomheter	42	47
Eiendomsrelaterte kostnader			
	Felleskontrollerte virksomheter	8	7
Fordringer			
	Felleskontrollerte virksomheter	361	283



Note 29 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

	Leie lokaler	Lokaler hotellbygg	Parkering	Øvrige leieavtaler	Sum
01.01.2023	45	171	68	11	295
Avskrivninger og verdiendringer	-18	-28	-12	-1	-59
Tilgang	9	-	-	-	9
Øvrige justeringer	2	4	5	0	10
31.12.2023	38	146	61	11	256
Avskrivninger og verdiendringer	-13	-18	-12	-1	-44
Tilgang	30	0	0	0	30
Øvrige justeringer	0	3	3	1	8
31.12.2024	55	132	52	11	250

Leieforpliktelser

	2024	2023
Forfallsanalyse - kontraktuelle forpliktelser på udiskontert kontantstrøm		
Innen 1 år	76	73
Mellom 1 til 5 år	249	255
Mer enn 5 år	668	619
Sum udiskontert leieforpliktelse per 31. desember	992	946

Leieforpliktelse inkludert i balansen per 31. desember

	2024	2023
Kortsiktig	48	45
Langsiktig	448	446

Beløp innregnet i resultatregnskapet

	2024	2023
Renter på leieforpliktelsen	29	30
Avskrivning og verdiendring bruksretteieendeler	44	60
Gevinst- og tap knyttet til termineringer, nedskrivninger og andre endringer	-3	-1
Variable leiebetalinger som ikke er inkludert i beregningen av leieforpliktelsen	28	22

Tilleggsinformasjon

	2024	2023
Diskontert leieforpliktelse for forlengelsesopsjoner hvor utøvelse ikke er rimelig sikker	109	202
Vektet gjennomsnittlig marginal lånerente per 31. desember	6,04 %	6,05 %
Sum kontantstrøm betalt for leieavtaler	79	97

Leieavtaler hvor konsernet er utleier

Konsernet har inngått avtaler for utleie av fast eiendom. Kontraktene har i gjennomsnitt en leieperiode på 4,4 år (4,3). Konsernet har kun operasjonelle leieavtaler i sin portefølje. Av konsernet totale leieinntekter på 5 933 millioner kroner (5 625), så kommer 5 200 millioner kroner (4 963) fra den norske virksomheten, mens 733 millioner kroner (662) kommer fra den utenlandske virksomheten, som i all hovedsak er Sverige.

Forfallsanalyse - minimumsinntekt for leieavtaler på udiskontert kontantstrøm

	2024	2023
Innen 1 år	516	552
1-2 år	726	826
2-3 år	878	731
3-4 år	879	705
4-5 år	651	783
mer enn 5 år	1 679	1 599
Sum	5 928	5 196

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

Note 30 Betingede forpliktelser

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

Note 31 Hendelser etter balansedagen

I fbm Olav Thons bortgang 16.11.2024 vil stiftelsen motta en betydelig arv som blir rettskraftig i 2025.



**ÅRSREGNSKAP
FOR
OLAV THON STIFTELSEN**



OLAV THON STIFTELSEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i tusen kroner	Note	2024	2023
Driftsinntekter		0	0
Lønnskostnader	2	-1 838	-2 464
Andre driftskostnader	3	-24 375	-20 042
Driftskostnader		-26 213	-22 506
Driftsresultat		-26 213	-22 506
Utbytte fra datterselskaper		150 000	100 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		5 994	6 679
Annen renteinntekt		201	136
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
Annen rentekostnad		0	0
Annen finanskostnad		-3	-3
Netto finansposter		156 193	106 812
Resultat før skattekostnad		129 979	84 306
Skattekostnad	5	-94 048	-96 858
Resultat		35 932	-12 552



OLAV THON STIFTELSEN

BALANSE

Beløp i tusen kroner	Note	2024	2023
EIENDELER			
Utsatt skattefordel		0	0
Investering i datterselskaper	1	25 400 000	25 400 000
Sum anleggsmidler		25 400 000	25 400 000
Fordringer på konsernselskap	4	263 660	244 351
Andre fordringer		1 349	3
Bankinnskudd og kontanter	7	11 437	11 684
Sum omløpsmidler		276 445	256 038
Sum eiendeler		25 676 445	25 656 038
EGENKAPITAL OG GJELD			
Grunnkapital	6	15 000 000	15 000 000
Annen innskutt egenkapital	6	10 400 000	10 400 000
Annen egenkapital	6	142 625	106 693
Sum egenkapital		25 542 625	25 506 693
Utsatt skatt	5	990	660
Betalbar skatt	5	93 718	96 700
Besluttede, ikke utbetalte allmenntilgode utdelinger	3	38 680	51 568
Kortsiktig gjeld	4	433	418
Sum gjeld		133 821	149 345
Sum egenkapital og gjeld		25 676 445	25 656 038

Oslo, 26.06.2025

I styret for Olav Thon Stiftelsen

Kjell Nilsen
Styrets leder

Ragnar Østensen
Styrets nestleder

Annette Hofgaard
Styremedlem

Dag Tangevald Jensen
Styremedlem

Arne Blikstad Sperre
Styremedlem

Sissel Berdal Haga Thon
Styremedlem

Geir Tore Thorvaldsen
Daglig leder



OLAV THON STIFTELSEN

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i tusen kroner	2024	2023
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skatt og etter utdelinger	129 979	84 306
Periodens betalte skatt	96 700	78 769
Endring i leverandørgjeld	-38	-74
Endring i andre tidsavgrensninger	-33 489	-4 929
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-248	534
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	0
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	0	0
Netto endring i kontantstrøm	-248	534
Konter og ekvivalenter ved periodens start	11 684	11 150
Konter og ekvivalenter ved periodens slutt	11 437	11 684



OLAV THON STIFTELSEN

NOTER

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

GENERELT

Olav Thon Stiftelsen er en stiftelse registrert i Norge. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Stenersgata 2A i Oslo. Selskapet er et eierselskap som har som formål å utøve et stabilt og langsiktig eierskap i Thon Gruppen AS og dets underliggende virksomheter, og utdele midler til allmennyttige formål.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet til Olav Thon Stiftelsen er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk i Norge.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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.

Selskapet inngår i Thon Gruppens samlede bankgaranti for skattetrekk.

Allmennyttige utdelinger

Stiftelsen deler ut betydelige beløp til allmennyttige formål. Allmennyttige utdelinger blir regnskapsført ved beslutningstidspunktet, og klassifiseres som driftskostnad. Besluttede, ikke utbetalte utdelinger balanseføres som kortsiktig gjeld i balansen.

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 regnskapskikk. 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 og formueskatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt.

Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Se note 5 for beskrivelse av stiftelsens skatteplikt.

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 STIFTELSEN

NOTER TIL REGNSKAPET

(alle beløp i tusen kroner)

1 Datterselskap

Datterselskap	Virksomhet	Ervervs- år	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital	Balanseført verdi
Thon Gruppen AS	Eiendom	2013	Oslo	100	551 126	2 576 158	25 400 000

2 Lønnskostnader, godtgjørelser mv.

	2024	2023
Godtgjørelser til styremedlemmer	1 200	800
Lønninger	1 532	1 309
Arbeidsgiveravgift	414	320
Pensjonskostnader	41	36
Viderefakturert lønn *	-1 349	0
Sum	1 838	2 464
Antall årsverk	1	1

* Deler av lønnen til daglig leder er viderefakturert Thon Holding AS f.o.m. 2024.

Samlet lønn og annen godtgjørelse til daglig leder og styrets medlemmer

Selskapet har ingen bonusavtaler, opsjoner, tegningsretter, eller andre former for godtgjørelse som er avhengig av verdiutviklingen i de enkelte selskaper i konsernet. Det foreligger ingen forpliktelser av noen art og det er ikke ytet lån eller stilt sikkerhet for lån til styrets leder. Selskapet har ingen avtaler om garantilønn utover oppsigelsestiden.

Daglig leder har mottatt følgende ytelser (i hele tusen kroner):	2024	2023
Lønn	1 309	1 099
Pensjon	33	25
Godtgjørelse til styret (i hele tusen kroner):	1 200	800
Revisjonshonorar/-tjenester	2024	2023
Lovpålagt revisjon	142	118
Andre attestasjonstjenester	37	0
Sum	179	118

3 Allmennyttige utdelinger

	2024	2023
Tidligere besluttede, ikke utbetalte utdelinger	51 568	64 217
Regnskapsårets besluttede utdelinger	22 820	18 537
Utbetalt i regnskapsåret	-35 708	-31 186
Sum	38 680	51 568

4 Mellomværende med foretak i samme konsern

	2024	2023
Fordringer på konsernselskaper	263 660	244 351
Annen kortsiktig gjeld til konsernselskaper	94	89



5 Skatt

Skatteklagenemda har i vedtak av 25.11.20 konkludert at en helhetsvurdering tilsier at stiftelsen ikke oppfyller vilkårene i skattelovens § 2-32 første ledd for å anses som en skattefri institusjon. Olav Thon Stiftelsen har så lenge forholdet har vært uavklart kostnadsført og betalt lignet skatt.

Skatt kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt, skatt på formue og endring i utsatt skatt.

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt	2024	2023
<u>Forskjeller som utlignes:</u>		
Omløpsmidler	4 500	3 000
Sum midlertidige forskjeller	4 500	3 000
<hr/>		
Regnskapsført utsatt skatt	990	660
<hr/>		
Betalbar skatt fremkommer slik:		
Ordinært resultat før skattekostnad	129 979	84 306
Permanente forskjeller	-124 180	-78 463
Andre fradrag i inntekt	-602	-532
Endring midlertidige forskjeller	-1 500	-721
Grunnlag betalbar skatt	3 697	4 590
Betalbar skatt	1 143	1 010
Formuesskatt	92 574	95 690
Sum betalbar skatt	93 718	96 700
<hr/>		
Årets skattekostnad fremkommer slik:		
Betalbar skatt	93 718	96 700
Endring i utsatt skatt	330	159
Skattekostnad	94 048	96 858
<hr/>		
Betalbar skatt i balansen fremkommer slik		
Betalbar skatt på årets resultat	1 143	1 010
Betalbar skatt på formue	92 574	95 690
Sum betalbar skatt	93 718	96 700
<hr/>		
Avstemming skattekostnad og skatt beregnet med nominell skattesats		
Skattekostnad	94 048	96 858
Skatt beregnet med nominell skattesats (22 %) av resultat før skatt	28 595	18 547
Avvik	65 452	78 311
<hr/>		
Avvik forklares med		
Skatt på permanente forskjeller	-27 320	-17 262
Skatt på andre fradrag i inntekt	-133	-117
Formuesskatt	92 574	95 690
Skatt på endring i inntektsført avsatt utbytte	330	0
Sum forklarte avvik	65 452	78 311



6 Egenkapital

	Grunn- kapital	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital per 31.12.2021	15 000 000	10 400 000	106 693	25 506 693
Årets resultat			35 932	35 932
Egenkapital per 31.12.2022	15 000 000	10 400 000	142 625	25 542 625

7 Bankinnskudd og kontanter

	2024	2023
Kontanter og bankinnskudd	11 437	11 684
Sum	11 437	11 684

8 Hendelser etter balansedagen

I fbm Olav Thons bortgang 16.11.2024 vil stiftelsen motta en betydelig arv som blir rettskraftig i 2025.