



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

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

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Hilde Kari Dahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	19.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Lønnskostnad	1	2 464 355	3 049 439
Annen driftskostnad	1, 2	20 041 838	43 351 700
Sum kostnader		22 506 193	46 401 139
Driftsresultat		-22 506 193	-46 401 139
Finansinntekter og finanskostnader			
Utbytte fra datterselskap	3	100 000 000	100 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 678 706	2 040 593
Annen renteinntekt		136 113	33 244
Sum finansinntekter		106 814 819	102 073 837
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	366 136
Annen rentekostnad		0	33 691
Annen finanskostnad		2 500	1 500
Sum finanskostnader		2 500	401 327
Netto finans		106 812 319	101 672 510
Resultat før skattekostnad		84 306 126	55 271 371
Skattekostnad	4, 5	96 858 243	78 544 363
Årsresultat		-12 552 117	-23 272 992
Overføringer og disponeringer			
Overført til/fra annen egenkapital	6	-12 552 117	-23 272 992
Sum overføringer og disponeringer		-12 552 117	-23 272 992



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	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		2 941	2 772
Konsernfordringer	7	244 351 045	252 040 593
Sum fordringer		244 353 986	252 043 365
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 684 383	11 150 371
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 684 383	11 150 371
Sum omløpsmidler		256 038 369	263 193 736
SUM EIENDELER		25 656 038 369	25 663 193 736

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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	106 692 952	119 245 069
Sum opptjent egenkapital		106 692 952	119 245 069
Sum egenkapital		25 506 692 952	25 519 245 069
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4, 5	660 000	501 320
Sum avsetninger for forpliktelser		660 000	501 320
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		660 000	501 320
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	154 349	228 464
Betalbar skatt	4, 5	96 699 563	78 769 380
Skyldige offentlige avgifter		123 696	116 053
Annen kortsiktig gjeld		140 244	116 782
Besluttede, ikke utbetalte allmennyttige utdelinger	2	51 567 564	64 216 667
Sum kortsiktig gjeld		148 685 416	143 447 346
Sum gjeld		149 345 416	143 948 666
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 656 038 368	25 663 193 735



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	6,7	2 908 000 000	2 697 000 000
Leieinntekter	29	5 625 000 000	4 882 000 000
Losjiinntekter		2 979 000 000	2 503 000 000
Andre driftsinntekter	6	2 112 000 000	2 102 000 000
Sum inntekter		13 624 000 000	12 184 000 000
Kostnader			
Varekostnad	7	1 539 000 000	1 463 000 000
Lønnskostnad	8	2 116 000 000	1 745 000 000
Avskrivning på driftsmidler og immater. eiendeler	12,29	823 000 000	833 000 000
Annen driftskostnad	8,9,24	4 103 000 000	3 906 000 000
Verdiendring investeringseiendommer	13,29	7 723 000 000	286 000 000
Sum kostnader		16 304 000 000	8 233 000 000
Driftsresultat		-2 680 000 000	3 951 000 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Andel resultat i felleskontrollert og tilknyttet selskap	2,3,4	-122 000 000	182 000 000
Finansinntekter	10	225 000 000	88 000 000
Sum finansinntekter		103 000 000	270 000 000
Verdiendring finansielle instrumenter	11	-174 000 000	-1 216 000 000
Finanskostnader	10	1 971 000 000	1 181 000 000
Sum finanskostnader		1 797 000 000	-35 000 000
Netto finans		-1 694 000 000	305 000 000
Resultat før skattekostnad		-4 374 000 000	4 256 000 000
Skattekostnad	26	-859 000 000	991 000 000
Årsresultat		-3 515 000 000	3 265 000 000
Valutadifferansenr ved omregning prestasjonsvaluta		484 000 000	51 000 000
Sikring nettoinvestering i utenlandsk virksomhet			135 000 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Skatt på utvidet resultat			-30 000 000
Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak		484 000 000	156 000 000
Totalresultat		-3 031 000 000	3 421 000 000
Overføringer og disponeringer			
overføring fra fond			
annen egenkapital		-3 031 000 000	3 421 000 000
Sum overføringer og disponeringer		-3 031 000 000	3 421 000 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Eierbenyttet eiendommer	12	15 769 000 000	15 093 000 000
Investeringsseiendommer	13,21	88 529 000 000	92 191 000 000
Rett til bruk eiendeler	29	256 000 000	295 000 000
Sum immaterielle eiendeler		104 554 000 000	107 579 000 000
Varige driftsmidler			
Varige driftsmidler		1 372 000 000	1 279 000 000
Sum varige driftsmidler		1 372 000 000	1 279 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	2,3,4	3 068 000 000	4 276 000 000
Finansielle anleggsmidler	14,21	651 000 000	573 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		3 719 000 000	4 849 000 000
Sum anleggsmidler		109 645 000 000	113 707 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	15	825 000 000	907 000 000
Sum varer		825 000 000	907 000 000
Fordringer			
Kundefordringer og andre fordringer	16,21	2 357 000 000	2 389 000 000
Sum fordringer		2 357 000 000	2 389 000 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter	17	1 374 000 000	1 339 000 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 374 000 000	1 339 000 000
Sum omløpsmidler		4 556 000 000	4 635 000 000
SUM EIENDELER		114 201 000 000	118 342 000 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		30 842 000 000	33 352 000 000
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		8 265 000 000	9 024 000 000
Sum opptjent egenkapital		39 107 000 000	42 376 000 000
Sum egenkapital		64 507 000 000	67 776 000 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	26	13 533 000 000	14 888 000 000
Leieforpliktelse	29	446 000 000	461 000 000
Sum avsetninger for forpliktelser		13 979 000 000	15 349 000 000
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig rentebærende gjeld	21,22, 25	25 766 000 000	27 284 000 000
Annen langsiktig gjeld	19,21, 22,25	240 000 000	288 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		26 006 000 000	27 572 000 000
Sum langsiktig gjeld		39 985 000 000	42 921 000 000
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig rentebærende gjeld	21,22, 25	5 414 000 000	3 554 000 000
Leverandørgjeld	21,22, 25	3 698 000 000	3 609 000 000
Betalbar skatt	26	545 000 000	418 000 000
Besluttede, ikke betalte allmennyttige utdelinger	24	52 000 000	64 000 000
Sum kortsiktig gjeld		9 709 000 000	7 645 000 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum gjeld		49 694 000 000	50 566 000 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		114 201 000 000	118 342 000 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 655128

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Kari Dahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.08.2024



Organisasjonsnr: 912 868 761
OLAV THON STIFTELSEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Lønnskostnad	1	2 464 355	3 049 439
Annen driftskostnad	1, 2	20 041 838	43 351 700
Sum kostnader		22 506 193	46 401 139
Driftsresultat		-22 506 193	-46 401 139
Finansinntekter og finanskostnader			
Utbytte fra datterselskap	3	100 000 000	100 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 678 706	2 040 593
Annen renteinntekt		136 113	33 244
Sum finansinntekter		106 814 819	102 073 837
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	366 136
Annen rentekostnad		0	33 691
Annen finanskostnad		2 500	1 500
Sum finanskostnader		2 500	401 327
Netto finans		106 812 319	101 672 510
Resultat før skattekostnad		84 306 126	55 271 371
Skattekostnad	4, 5	96 858 243	78 544 363
Årsresultat		-12 552 117	-23 272 992
Overføringer og disponeringer			
Overført til/fra annen egenkapital	6	-12 552 117	-23 272 992
Sum overføringer og disponeringer		-12 552 117	-23 272 992



Organisasjonsnr: 912 868 761
OLAV THON STIFTELSEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap 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			
		2 941	2 772
Konsernfordringer	7	244 351 045	252 040 593
Sum fordringer		244 353 986	252 043 365
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		11 684 383	11 150 371
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 684 383	11 150 371
Sum omløpsmidler		256 038 369	263 193 736
SUM EIENDELER		25 656 038 369	25 663 193 736
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	106 692 952	119 245 069
Sum opptjent egenkapital		106 692 952	119 245 069
Sum egenkapital		25 506 692 952	25 519 245 069
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4, 5	660 000	501 320
Sum avsetninger for forpliktelser		660 000	501 320
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		660 000	501 320
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	154 349	228 464
Betalbar skatt	4, 5	96 699 563	78 769 380
Skyldige offentlige avgifter		123 696	116 053
Annen kortsiktig gjeld		140 244	116 782
Besluttede, ikke utbetalte allmennyttige utdelinger	2	51 567 564	64 216 667
Sum kortsiktig gjeld		148 685 416	143 447 346
Sum gjeld		149 345 416	143 948 666
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 656 038 368	25 663 193 735



Organisasjonsnr: 912 868 761
OLAV THON STIFTELSEN

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	6,7	2 908 000 000	2 697 000 000
Leieinntekter	29	5 625 000 000	4 882 000 000
Losjiinntekter		2 979 000 000	2 503 000 000
Andre driftsinntekter	6	2 112 000 000	2 102 000 000
Sum inntekter		13 624 000 000	12 184 000 000
Kostnader			
Varekostnad	7	1 539 000 000	1 463 000 000
Lønnskostnad	8	2 116 000 000	1 745 000 000
Avskrivning på driftsmidler og immater. eiendeler	12,29	823 000 000	833 000 000
Annen driftskostnad	8,9,24	4 103 000 000	3 906 000 000
Verdiendring investeringseiendommer	13,29	7 723 000 000	286 000 000
Sum kostnader		16 304 000 000	8 233 000 000
Driftsresultat		-2 680 000 000	3 951 000 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Andel resultat i felleskontrollert og tilknyttet selskap	2,3,4	-122 000 000	182 000 000
Finansinntekter	10	225 000 000	88 000 000
Sum finansinntekter		103 000 000	270 000 000
Verdiendring finansielle instrumenter	11	-174 000 000	-1 216 000 000
Finanskostnader	10	1 971 000 000	1 181 000 000
Sum finanskostnader		1 797 000 000	-35 000 000
Netto finans		-1 694 000 000	305 000 000
Resultat før skattekostnad		-4 374 000 000	4 256 000 000
Skattekostnad	26	-859 000 000	991 000 000
Årsresultat		-3 515 000 000	3 265 000 000
Valutadifferansenr ved omregning prestasjonsvaluta		484 000 000	51 000 000
Sikring nettoinvestering i utenlandsk virksomhet			135 000 000
Skatt på utvidet resultat			-30 000 000
Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak		484 000 000	156 000 000
Totalresultat		-3 031 000 000	3 421 000 000



Overføringer og disponeringer		
overføring fra fond annen egenkapital	-3 031 000 000	3 421 000 000
Sum overføringer og disponeringer	-3 031 000 000	3 421 000 000



Organisasjonsnr: 912 868 761
OLAV THON STIFTELSEN

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Eierbenyttet eiendommer	12	15 769 000 000	15 093 000 000
Investerings eiendommer	13,21	88 529 000 000	92 191 000 000
Rett til bruk eiendeler	29	256 000 000	295 000 000
Sum immaterielle eiendeler		104 554 000 000	107 579 000 000
Varige driftsmidler			
Varige driftsmidler		1 372 000 000	1 279 000 000
Sum varige driftsmidler		1 372 000 000	1 279 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	2,3,4	3 068 000 000	4 276 000 000
Finansielle anleggsmidler	14,21	651 000 000	573 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		3 719 000 000	4 849 000 000
Sum anleggsmidler		109 645 000 000	113 707 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	15	825 000 000	907 000 000
Sum varer		825 000 000	907 000 000
Fordringer			
Kundefordringer og andre fordringer	16,21	2 357 000 000	2 389 000 000
Sum fordringer		2 357 000 000	2 389 000 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter	17	1 374 000 000	1 339 000 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 374 000 000	1 339 000 000
Sum omløpsmidler		4 556 000 000	4 635 000 000
SUM EIENDELER		114 201 000 000	118 342 000 000
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		30 842 000 000	33 352 000 000
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		8 265 000 000	9 024 000 000
Sum opptjent egenkapital		39 107 000 000	42 376 000 000
Sum egenkapital		64 507 000 000	67 776 000 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	26	13 533 000 000	14 888 000 000
Leieforpliktelse	29	446 000 000	461 000 000
Sum avsetninger for forpliktelser		13 979 000 000	15 349 000 000
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig rentebærende gjeld	21,22,25	25 766 000 000	27 284 000 000
Annen langsiktig gjeld	19,21,22,	240 000 000	288 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		26 006 000 000	27 572 000 000
Sum langsiktig gjeld		39 985 000 000	42 921 000 000
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig rentebærende gjeld	21,22,25	5 414 000 000	3 554 000 000
Leverandørgjeld	21,22,25	3 698 000 000	3 609 000 000
Betalbar skatt	26	545 000 000	418 000 000
Besluttede, ikke betalte allmennyttige utdelinger	24	52 000 000	64 000 000
Sum kortsiktig gjeld		9 709 000 000	7 645 000 000
Sum gjeld		49 694 000 000	50 566 000 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		114 201 000 000	118 342 000 000



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.

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>		
Balanseført verdi 31.12.	Varige driftsmidler	Immaterielle eiend.	
<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>		
<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>



Organisasjonsnr: 912 868 761
OLAV THON STIFTELSEN

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til styret i Olav Thon Stiftelsen

Konklusjon

Vi har revidert Olav Thon Stiftelsen sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- Gir selskapsregnskapet et rettvise bilde av den finansielle stillingen per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettvise bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. 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 regnskapsskikk i Norge for selskapsregnskapet, og i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9 for konsernregnskapet. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

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 Lie
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokument ID: PBIE1-6BE8F-FWGS6-ZKP2J-78Z32-BW035



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

2024-06-24 17:38:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PBIE1-6BE8F-FWGS6-ZKP2J-78Z32-BW035

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



**KONSERNREGNSKAP
FOR
OLAV THON STIFTELSEN**



ÅRSBERETNING 2023

OLAV THON STIFTELSEN

Formål

Olav Thon Stiftelsen har som formål 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, 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 Olav 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 niende år på rad har Olav Thon Stiftelsen gitt støtte til en rekke ulike allmennyttige formål i Norge, og samlet ble det i 2023 vedtatt utdelinger på til sammen 18 millioner kroner (40).

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 Olav Thon Gruppen AS

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

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

Årsresultat/egenkapital

Olav Thon Stiftelsens årsresultat ble -13 millioner kroner (-23) som styret foreslår overføres annen egenkapital.

Per 31.12.2023 utgjorde Olav Thon Stiftelsens egenkapital 25.507 millioner kroner (25.519).



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 2023 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 31.12.23.

Konsernets driftsinntekter var 13.624 millioner kroner (12.185). Samlede driftskostnader utgjorde 8.581 millioner kroner (7.948).

Konsernets resultat før skattekostnad beløp seg til -4.375 millioner kroner (4.255) og etter skattekostnad ble resultatet -3.517 millioner kroner (3.264).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 3.977 millioner kroner (3.208). Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -3.642 millioner kroner (-2.482), mens finansieringsaktivitetene reduserte likviditeten med -306 millioner kroner (-104).

Pr. 31.12.23 var bokført egenkapital 64.507 millioner kroner (67.776) med en egenkapitalandel på 56 % (57).

VIRKSOMHETSOMRÅDER

Eiendomsområdet

Samlede driftsinntekter (inkl. internt salg) utgjorde 8.920 millioner kroner (7.954). Økningen fra i fjor forklares av økte leieinntekter og noe høyere inntekter fra boligsalg. I 2023 var boligsalgsinntekter 542 millioner kroner (443).

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

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 investeringseiendommer var ved årsskiftet vurdert til 88.529 millioner kroner (92.191). Verdivurderingen baseres på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 5,7 % (4,9).

Eierbenyttede eiendommer er i hovedsak porteføljen av hotelleiendommer som opereres av



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

Konsernets samlede eiendomsportefølje hadde ved årsskiftet et leieinntektsnivå på 6.900 millioner kroner (6.140) (Inkludert markedsleie på ledige lokaler). Per 31.12.2023 var ledigheten i eiendomsporteføljen 4,4 % (4,1).

Eiendomsporteføljen er fordelt på følgende segmenter:

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

Leieinntektene kommer fra følgende geografiske områder:

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

Hotell- og restaurantområdet

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

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

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

Gjennomsnittlig rompris var 1.436 kroner (1.061) og oppnådd beleggsprosent var på 59 % (56). Losjiinntekt pr tilgjengelig rom (nøkkeltallet RevPAR) var 845 kroner (597).

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

Øvrige virksomheter

Samlede driftsinntekter i virksomheter utenfor eiendom- og hotell/restaurantområdet utgjorde 1.165 millioner kroner (1.278).

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

INVESTERINGER

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



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 40.564 millioner kroner (39.954), hvorav ubenyttet del utgjorde 9.245 millioner kroner (8.966). Rentebærende gjeld var dermed 31.319 millioner kroner (30.988).

RISIKOFAKTORER

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

Markedet for næringseiendom utviklet seg svakt i 2023, og den kraftige økningen i finansieringskostnadene medførte lavere etterspørsel etter næringseiendom. Rentøkningen bidro til økte avkastningskrav ved investering i næringseiendom, og dermed en generell verdinedgang.

Leieprisene for kjøpesentereieendom viste i hovedsak en stabil utvikling, og en stabil eller svakt økt leie for næringseiendom.

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.

Likviditetsrisiko knyttes til konsernets evne til å betjene gjeldsforpliktelser etter hvert som de forfaller. Risikoen dempes ved lav belåningsgrad, balansert gjeldsportefølje og betydelige likviditetsreserver.

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 gjeldsoptak 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 2023. 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 rettfærdig 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. Styret vurderer ovennevnte forhold og det generelle arbeidsmiljøet som tilfredsstillende.

Ved utgangen av 2023 var det 3.010 årsverk i konsernet. Av konsernets ansatte er 49% kvinner og 51% menn.

I 2023 utgjorde sykefravær i konsernet 6,5% (6,5). Det er i perioden ikke oppstått vesentlige skader eller ulykker med tilknytning til virksomheten. Det er heller ikke avdekket 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 er 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. Arbeidet dokumenteres i en årlig Bærekraftsrapport som utarbeides i henhold til rammeverket fastsatt i det Globale Rapporterings Initiativet (GRI).

Konsernet besluttet i 2022 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. For konsernets redegjørelse henvises det til konsernets nettside.

FREMTIDSUTSIKTER

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

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


Økende geopolitisk usikkerhet, fortsatt høy inflasjon og kraftige renteøkninger bidrar til usikkerhet om den økonomiske utviklingen i Norge og globalt i tiden fremover.

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


Oslo, 19.06.2024

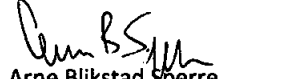
I styret for Olav Thon Stiftelsen



Kjetil Nilsen
Styrets leder

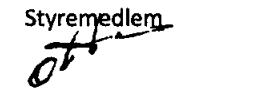

Ragnar Østensen
Styrets nestleder

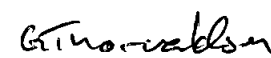

Annette Hofgaard
Styremedlem


Dag Tangevald Jensen
Styremedlem


Arne Blikstad Sperre
Styremedlem


Sissel Berdal Haga Thon
Styremedlem


Olav Thon
Styremedlem


Geir Tore Thorvaldsen
Daglig leder



Olav Thon Stiftelsen, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i millioner kroner	Note	2023	2022
Leieinntekter	29	5 625	4 882
Losjiinntekter		2 979	2 503
Varesalg	6, 7	2 908	2 697
Andre driftsinntekter	6	2 112	2 102
Sum driftsinntekter		13 624	12 185
Varekostnad	7	-1 539	-1 463
Lønnskostnad	8	-2 116	-1 745
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	12, 29	-823	-833
Andre driftskostnader	8, 9, 24	-4 103	-3 907
Sum driftskostnader		-8 581	-7 948
Forvaltningsresultat		5 043	4 237
Verdiendring investeringseiendommer	13, 29	-7 723	-286
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2, 3, 4	-122	182
Driftsresultat		-2 803	4 132
Finansinntekter	10	225	88
Finanskostnader	10	-1 971	-1 181
Verdiendring finansielle instrumenter	11	174	1 216
Netto finansposter		-1 572	123
Resultat før skattekostnad		-4 375	4 255
Endring utsatt skatt	26	1 457	-550
Betalbar skatt	26	-598	-441
Skattekostnad	26	859	-991
Resultat		-3 517	3 264
Andre inntekter og kostnader:			
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>			
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		484	51
Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet		-	135
Skatt på utvidet resultat		-	-30
Totalresultat		-3 032	3 421
Resultat tilordnet:			
Majoritet		-2 870	2 615
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-646	649
Totalresultat tilordnet:			
Majoritet		-2 451	2 800
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-581	621



Olav Thon Stiftelsen, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i millioner kroner	Note	2023	2022
EIENDELER			
Investeringseiendommer	13, 21	88 529	92 191
Eierbenyttede eiendommer	12	15 769	15 093
Rett til bruk eiendeler	29	256	295
Varige driftsmidler	12	1 372	1 279
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2, 3, 4	3 068	4 276
Finansielle anleggsmidler	14, 21	651	573
Sum anleggsmidler		109 645	113 706
Varer	15	825	907
Kundefordringer og andre fordringer	16, 21	2 357	2 389
Bankinnskudd og kontanter	17	1 374	1 339
Sum omløpsmidler		4 556	4 635
Sum eiendeler		114 201	118 341
EGENKAPITAL OG GJELD			
Grunnkapital	27	15 000	15 000
Annen innskutt egenkapital		10 400	10 400
Annen egenkapital		30 842	33 352
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		8 265	9 024
Sum egenkapital	20	64 507	67 776
Utsatt skatt	26	13 533	14 888
Leieforpliktelse	29	446	461
Langsiktig rentebærende gjeld	21, 22, 25	25 766	27 284
Annen langsiktig gjeld	19, 21, 22, 25	240	288
Sum langsiktig gjeld		39 985	42 921
Betalbar skatt	26	545	418
Kortsiktig rentebærende gjeld	21, 22, 25	5 414	3 554
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	21, 22, 25	3 699	3 609
Besluttede, ikke betalte allmenntilgode utdelinger	24	52	64
Sum kortsiktig gjeld		9 709	7 644
Sum gjeld		49 694	50 565
Sum egenkapital og gjeld		114 201	118 341



Oslo, 19.06.2024
I styret for Olav Thon Stiftelsen



Kjetil Nilsen
Styrets leder



Ragnar Østensen
Styrets nestleder



Dag Tangevald Jensen
Styremedlem



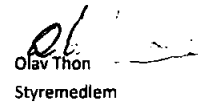
Sissel Berdal Haga Thon
Styremedlem



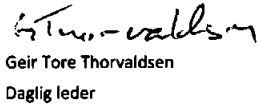
Annette Hofgaard
Styremedlem



Arne Blikstad Speyre
Styremedlem



Olav Thon
Styremedlem



Geir Tore Thorvaldsen
Daglig leder



Olav Thon Stiftelsen, KONSERNREGNSKAP

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i millioner kroner	Note	2023	2022
Resultat før skatt		-4 375	4 255
Verdiendring investeringseiendom	13	7 713	275
Verdiendring finansielle instrumenter	19	-167	-1 237
Verdiendring aksjeinvesteringer	11	-7	21
Kostnadsførte renter	10	1 580	1 138
Betalte renter		-1 538	-1 111
Betalte skatter		-471	-400
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2, 3, 4	122	-182
Ordinære avskrivninger/nedskrivninger	12	823	833
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter		280	-383
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		3 959	3 208
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler		61	-
Utbetaling ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler		-2 047	-2 423
Utbetalinger ved kjøp av datterselskap	5	-1 649	-419
Utbetalinger til andre investeringer		-7	361
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-3 642	-2 482
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	23	10 730	14 193
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	23	-10 779	-14 035
Avdrag leieforpliktelser	23	-67	-64
Utbetaling av utbytte		-189	-198
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-306	-104
Valutakurseffekter bankbeholdninger		24	6
Netto endringer i kontanter og bankinnskudd		35	629
Kontanter og bankinnskudd 1.1		1 339	710
Kontanter og bankinnskudd 31.12		1 374	1 339
Ubenyttet del av kassekreditt og andre trekkrettigheter		9 272	8 966



Olav Thon Stiftelsen, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING OVER ENDRINGER I EGENKAPITAL

Beløp i millioner kroner	Grunnkapital	Annen innskutt egenkapital	Omregningsdifferanser	Opptjent egenkapital	Sikrings- og revalueringsreserve	Majoritetens andel av egenkapital	Ikke-kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	15 000	10 400	411	29 883	-12	55 682	9 290	64 972
Periodens resultat	-	-	-	2 615	-	2 615	649	3 264
Andre inntekter og kostnader	-	-	79	-	106	185	-28	157
Aksjeutbytte	-	-	-	-	-	-	-198	-198
Kjøp egne aksjer*	-	-	-	183	-	183	-579	-396
Andre endringer	-	-	-	88	-	88	-110	-22
Egenkapital 31.12.2022	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

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



OLAV THON STIFTELSEN, KONSERNREGNSKAP

NOTER

(i talloppstillingene 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 2023 ble vedtatt i styremøte den 19.06.2024.

Konsernets virksomhet er i hovedsak erverv, utvikling og utleie av næringsseiendommer 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 regnskapskikk.

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

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

NYE OG ENDREDE STANDARDER

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

Øvrige endringer i standarder og fortolkninger med ikrafttredelse 1. januar 2023 har ikke hatt vesentlig betydning på konsernregnskapet til Olav Thon 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 å anse som kjøp av virksomhet eller kjøp av enkelteidendeler. Kjøp av virksomhet foreligger når det erverves et integrert sett av eiendeler og aktiviteter som kan utføres og styres med henblikk på å generere inntekter. En virksomhet består av innsatsfaktorer og prosesser som anvendes på disse innsatsfaktorene, og som kan bidra til å skape produkter. Oppkjøp av datterselskaper som tilfredsstiller kravene til en virksomhetssammenslutning, blir regnskapsført i samsvar med oppkjøpsmetoden. Det er særlig innsatsfaktorer og prosesser i virksomhetsdefinisjonen som er de mest relevante vurderingskriteriene for konsernet ved eiendomskjøp, herunder hvorvidt kjøpet inkluderer en arbeidsstyrke med vesentlige prosesser som drift og forvaltning av eiendommene. Oppkjøp som ikke tilfredsstiller kravene til en virksomhetssammenslutning, blir regnskapsført som eiendelskjøp. Ved eiendelskjøp innregnes ikke goodwill eller utsatt skatt. Viser til note 5.



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

Prinsipper for inntektsføring

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

Leieinntekter

Leieinntekter som er innregnet etter IFRS 16 Leieavtaler er presentert som leieinntekter og innregnes over kontraktens leieperiode netto etter merverdiavgift. Konsernet har vurdert at utleieavtalene består av en leiekomponent som er retten til bruk av butikklokale/næringslokale, og to ikke-leiekomponenter som er andre tjenester (dekket av felleskostnader) og leiekomponenten (eiendomsskatt, festeavgift og andel adm.påslag) og ikke-leiekomponenter (f.eks. renhold, vaktmester og service og vedlikehold). Den del av felleskostnadene som er vurdert å være leiebetalinger, og ikke betalinger for separate tjenester, er presentert som leieinntekter i resultatoppstillingen.

Konsernet har kun operasjonelle leieavtaler.

Driftsinntekter fra kontrakter med kunder (IFRS 15)

Konsernet har følgende inntekter fra varer og tjenester:

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

Inntekter fra varer som leveres på et bestemt tidspunkt:

- Inntekter solgte boliger
- Varesalg i hovedsak knyttet til såpeproduksjon

For varer og tjenester som inntektsføres løpende over tid er det fordi kunden/leietaker mottar tjenester i en løpende leveranseforpliktelse, og forbruker disse simultant. For varer som inntektsføres på et spesifikt tidspunkt er dette fordi leveranseforpliktelsen anses innfridd ved ferdigstilling og overlevering. Driftsinntekter måles til virkelig verdi av vederlaget 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 viderefremidler ikke bare tjenestene, men er ansvarlig for at forpliktelsene iht leieavtalen overholdes. Tjenesteleveransen er vurdert å bestå av flere elementer som anses som en samlet driftstjeneste til leietakerne. Basert på denne vurderingen har konsernet konkludert med at det er prinsippal.

Varer og varekostnader

Varer, herunder råvarer, egentilvirkede ferdigvarer og varer for videresalg regnskapsføres til det laveste av anskaffelseskost og netto salgspris, og består i hovedsak av varelager knyttet til bolig for salg og såpeproduksjon. Varekostnader regnskapsføres i samme periode som tilhørende inntekt. Bolig for salg regnes som varelager i den tiden prosjektet er under utvikling. Leveranseforpliktelsen anses innfridd ved ferdigstillelse 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.

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 og eierbenyttet eiendom

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

Alle investerings eiendommer er verdsatt basert på neddiskontering av fremtidige leieinntekter (DCF modell), med et avkastningskrav som reflekterer risikoen i netto kontantstrømmer. 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 som følge av endret bruk, vil differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassiferingen føres over andre inntekter og kostnader ved gevinst og føres direkte over resultatet ved tap. Ved avhending av eiendommen overføres gevinsten til opptjent egenkapital. Ved overføring fra investerings eiendom til eierbenyttet eiendom vil eiendommens anskaffelseskost være virkelig verdi på tidspunktet for bruksendring.

Dersom konsernet videreutvikler en eksisterende investerings eiendom, forblir den en investerings eiendom som måles basert på virkelig verdi. Senere utgifter forbundet med fast eiendom aktiveres hvis påkostningen tilfredsstillende 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 leiebetalinger som andre driftskostnader i resultatregnskapet når de påløper.

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

Da den implisitte renten i leieavtalen ikke er kjent, beregnes leieforpliktelsen og renter på leieforpliktelsen basert på marginal lånerente. Diskonteringsrenten fastsettes basert på den marginale lånerenten for det aktuelle selskapet som har inngått leieavtalen og hensyntar lengden på leieavtalen og eiendommens attraktivitet.

Finansielle instrumenter

Et finansielt instrument er enhver kontrakt som gir opphav til en finansiell eiendel for et foretak og en finansiell forpliktelse eller et egenkapitalinstrument for et annet foretak. Finansielle instrumenter innregnes i balansen når konsernet har blitt part i instrumentets



kontraktsmessige betingelser. Finansielle instrumenter fraregnes når de kontraktsmessige rettighetene eller pliktene er opphørt, som vil si når plikten angitt i kontrakten er oppfylt, kansellert eller utløpt.

Finansielle eiendeler

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

Konsernet klassifiserer sine finansielle eiendeler i følgende kategorier:

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

Finansielle eiendeler målt til amortisert kost

Konsernet måler finansielle eiendeler til amortisert kost hvis følgende betingelser er oppfylt:

- Den finansielle eiendelen holdes i en forretningsmodell hvor formålet er å motta kontraktsfestede kontantstrømmer.
- Kontraktsvilkårene for den finansielle eiendelen gir opphav til kontantstrømmer som utelukkende består av betaling av hovedstol og renter på gitte datoer.

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

Egenkapitalinstrumenter målt til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet

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

Finansielle eiendeler til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet

Derivater regnskapsføres til virkelig verdi som ved førstegangsinnregning normalt tilsvare kostpris. Etterfølgende endringer i virkelig verdi føres over resultatet. Denne kategorien inneholder rente- og valutaderivater.

Avsetninger for tap på finansielle eiendeler

Det avsettes for forventede tap (ECL) på alle gjeldsinstrumenter som ikke er klassifisert som virkelig verdi over resultat. Konsernet anvender en forenklet metode for beregning av tapsavsetninger for kundefordringer.

Finansielle forpliktelser

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

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

Skattekostnad

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

ENDRINGER I STANDARDER OG FORTOLKNINGER MED FREMTIDIG IKRAFTTREDELSE

IASB har vedtatt flere endringer i standarder og fortolkninger med ikrafttredelse fra 1. januar 2024 eller senere. Pillar 2-reglene om minimum 15 % global beskatning er vedtatt i Norge, og gjelder fra 2024. Pillar 2-reglene er ikke forventet å gi suppleringskatt for konsernet.

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



Olav Thon Stiftelsen, KONSERNREGNSKAP

INNHOLDSFORTEGNELSE NOTER

Note 1	Datterselskaper (DS)
Note 2	Felleskontrollert virksomhet (FKV)
Note 3	Tilknyttede selskaper (TS)
Note 4	Balansførte 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	Rente- og valutaderivater
Note 20	Kapitalstruktur og egenkapital
Note 21	Klassifisering og måling av finansielle eiendeler og finansielle forpliktelser
Note 22	Kortsiktig og langsiktig gjeld
Note 23	Avstemming av forpliktelser fra finansieringsaktiviteter
Note 24	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	Vesentlige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger
Note 32	Hendelser etter balansedagen



Note 1 Datterselskaper (DS)

	Virksomhet	Ervervsår	Forretningskontor	Eierandel/ stemmerett 2023	Eierandel/ stemmerett 2022
Olav Thon Gruppen AS	Holdingselskap	2013	Oslo	100 %	100 %
Thon Holding konsern					
Amfi Drift AS	Eiendom	2022	Oslo	100 %	100 %
Amfi Drift Storebrand AS	Eiendom	2022	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Kreativ AS	Øvrige	2022	Surnadal	100 %	100 %
Angvik Gärdene AS ²⁾	Eiendom	2022	Molde	100 %	90 %
Angvik Areal AS ²⁾	Eiendom	2022	Molde	100 %	90 %
AS Storgata 44 ²⁾	Eiendom	2022	Molde	100 %	90 %
Bergen Hotel- & Restaurantdrift AS	Hotelldrift	1985	Oslo	100 %	100 %
Bjørnsonhuset AS	Eiendom	2022	Molde	51 %	27 %
Bjørnsonhusets Venner AS	Eiendom	2022	Molde	51 %	27 %
Blålyng AS	Hotelldrift	1984	Oslo	100 %	100 %
Centralteateret AS	Eiendom	2013	Oslo	100 %	100 %
Charlottenberg Shopping Center AB	Eiendom	2004	Sverige	100 %	100 %
Conrad Langaard AS	Øvrige	1985	Oslo	100 %	100 %
Cooly AS	Hotelldrift	1995	Oslo	100 %	100 %
Easy AS	Hotelldrift	1984	Oslo	100 %	100 %
Eikrem Næringspark AS ²⁾	Eiendom	2022	Molde	100 %	90 %
EN2 Molde AS ²⁾	Eiendom	2022	Molde	100 %	90 %
EN3 Molde AS ²⁾	Eiendom	2022	Molde	100 %	90 %
Fastighets AB i Nordby	Eiendom	2010	Sverige	55 %	55 %
Follo Fjernvarme AS	Øvrige	2005	Oslo	100 %	100 %
Hallingdal Hotelldrift AS	Hotelldrift	2009	Oslo	100 %	100 %
Hausmannskvartalet Eiendom AS	Eiendom	2004	Oslo	100 %	100 %
Hotel Bristol AS	Hotelldrift	1978	Oslo	100 %	100 %
Hotel Bristol Stephanie SA	Hotelldrift/Eiendom	1988	Belgia	100 %	100 %
Hotel Scandia Rotterdam BV	Hotelldrift	1987	Nederland	100 %	100 %
Hotelthon AS	Hotelldrift	1993	Oslo	100 %	100 %
Hulstkamp Property BV	Eiendom	1987	Nederland	100 %	100 %
Investhon AS	Øvrige	1986	Oslo	100 %	100 %
Kaffestugan Töckfors Handelsbolag	Eiendom	2004	Sverige	100 %	100 %
Kirkebakken 5 Molde AS ²⁾	Eiendom	2022	Molde	100 %	90 %
Lillestrøm By og Næringsutvikling AS	Eiendom	2013	Oslo	60 %	60 %
Mäss Center Torp AB	Eiendom	2016	Sverige	100 %	100 %
Mecca AS	Hotelldrift	1985	Oslo	100 %	100 %
Møre og Romsdal Eiendom AS ²⁾	Eiendom	2022	Molde	100 %	90 %
Nordby Köpcenter Aktiebolag	Eiendom	2007	Sverige	55 %	55 %
Nordby Motell AB	Hotelldrift	2016	Sverige	55 %	55 %
Nordmøre og Romsdal Eiendom AS ²⁾	Eiendom	2022	Molde	100 %	90 %
Norsk Pantelotteri AS	Øvrige	2011	Oslo	60 %	60 %
Norsk Underholdningsspill AS	Øvrige	1996	Oslo	100 %	100 %
North Man Sverige Aktiebolag	Eiendom	2016	Sverige	100 %	100 %
Nye Hotellbygg Ålesund AS	Eiendom	2020	Ålesund	100 %	100 %
Olav Thon Eiendom Sør AS	Eiendom	2007	Kristiansand	70 %	70 %
Oppen Fastighets AB	Eiendom	2017	Sverige	55 %	55 %
Orvelin Shopping Center AB	Eiendom	2004	Sverige	55 %	55 %
Outzen Hjørnet AS ²⁾	Eiendom	2022	Molde	100 %	90 %
Parkgården AS ²⁾	Eiendom	2022	Molde	100 %	90 %
Polar Hotel- & Restaurantdrift AS	Hotelldrift	1984	Oslo	100 %	100 %
Rainbow Hotels AS	Hotelldrift	1991	Oslo	100 %	100 %
Resthon AS	Øvrige	1984	Oslo	100 %	100 %
Seilet Hotell Eiendom AS ²⁾	Eiendom	2022	Molde	100 %	90 %
Semb AS	Hotelldrift	1996	Oslo	100 %	100 %
Sentrumsveien 1 Vestby AS	Eiendom	2017	Oslo	60 %	60 %
Sinsenterrassen 2-4 AS	Eiendom	1992	Oslo	100 %	100 %
Skarvet AS	Hotelldrift	1998	Oslo	100 %	100 %
Snøporten Hotell AS	Eiendom	2019	Oslo	100 %	100 %
Storgata 22 Molde AS ²⁾	Eiendom	2022	Molde	100 %	90 %
Storgata 24 Molde AS ²⁾	Eiendom	2022	Molde	100 %	90 %
Storgata 3 Kristiansund AS ²⁾	Eiendom	2022	Molde	100 %	90 %
Storgata 42 AS ²⁾	Eiendom	2022	Molde	100 %	90 %
Stormgård AS ³⁾	Eiendom	1989	Oslo	100 %	100 %
Strömstad Köpcenter AB	Eiendom	2019	Sverige	55 %	55 %
Tanum Sport & Fritid AB	Øvrige	2018	Sverige	55 %	55 %
Thon Belgium SA	Hotelldrift/Eiendom	1988	Belgia	100 %	100 %
Thon Eiendomsservice AS	Øvrige	1984	Oslo	100 %	100 %



Note 1 Datterselskaper (DS) (forts.)

	Virksomhet	Ervervsår	Forretningskontor	Eierandel/ stemmerett 2023	Eierandel/ stemmerett 2022
Thon Eiendomsdrift AS	Eiendom	1985	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 ³¹	Eiendom	1990	Oslo	100 %	100 %
Thon Hotels AB	Hotelldrift	2007	Sverige	100 %	100 %
Thon Hotellfastigheter AB ¹¹	Hotelldrift	2023	Sverige	100 %	0 %
Thon Hotels AS	Hotelldrift	2005	Oslo	100 %	100 %
Thon Hotels Salg AS	Hotelldrift	2015	Oslo	100 %	100 %
Thon Netherland Holding BV	Hotelldrift/Eiendom	1994	Nederland	100 %	100 %
Thon Nordlys AS	Hotelldrift	2004	Oslo	100 %	100 %
Thon Property AB	Eiendom	2014	Sverige	100 %	100 %
Thon Ski AS	Eiendom	1993	Oslo	100 %	100 %
Thon Stanhope SA	Hotelldrift/Eiendom	1995	Belgia	100 %	100 %
Thon Sverige AB	Eiendom	2004	Sverige	100 %	100 %
Thon Eiendomsprosjekt AS	Øvrige	2019	Oslo	100 %	100 %
Thongård AS	Eiendom	1988	Oslo	100 %	100 %
Torget 4 Molde AS ²¹	Eiendom	2022	Molde	100 %	90 %
Time Park AS	Øvrige	2007	Oslo	100 %	100 %
Torp Handel Fastighets AB	Eiendom	2015	Sverige	100 %	100 %
Torval AS	Hotelldrift	1997	Oslo	100 %	100 %
Töckfors Shopping Center AB	Eiendom	2004	Sverige	100 %	100 %
Unger Fabrikker AS	Øvrige	1991	Oslo	100 %	100 %
Vats AS	Eiendom	2007	Oslo	100 %	100 %
Vestre Strandgate 36 ANS	Eiendom	2008	Kristiansand	100 %	100 %
Vidda AS	Hotelldrift	2004	Oslo	100 %	100 %
Youngstorget 3 AS	Eiendom	1997	Oslo	100 %	100 %
Ämte Fastighetsaktiebolag	Eiendom	2006	Sverige	100 %	100 %
Østerås Kjøpesenter AS ³¹	Eiendom	2014	Oslo	100 %	100 %

Olav Thon Eiendomsselskap konsern

Olav Thon Eiendomsselskap ASA	Eiendom	1983	Oslo	75 %	74 %
AS Åsane Senter	Eiendom	2016	Ulset	100 %	100 %
Bergen Storsenter AS	Eiendom	1996	Oslo	100 %	100 %
Bowling 1 Vestkanten AS	Øvrige	2010	Bergen	89 %	89 %
Detaljhandelshuset i Hyllinge AB ⁵¹	Eiendom	2014	Stockholm	0 %	100 %
Fastighets AB Hageby Centrum ⁵¹	Eiendom	2014	Stockholm	0 %	100 %
Fastighets AB Lantmäteribacken ⁵¹	Eiendom	2014	Stockholm	0 %	100 %
Thon Köpcentrum Sverige AB ¹⁰¹	Eiendom	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Överby Köpcentrum ⁵¹	Eiendom	2014	Stockholm	0 %	100 %
Fastighets AB Överby Köpcentrum 2	Eiendom	2015	Stockholm	100 %	100 %
Gardermoen Park AS	Eiendom	2001	Oslo	100 %	100 %
Info-Rama AS ⁵¹	Eiendom	1998	Oslo	0 %	100 %
Jessheim Storsenter AS	Eiendom	1998	Oslo	100 %	100 %
Mitticity i Karlstad Fastighets AB ⁵¹	Eiendom	2014	Stockholm	0 %	100 %
Nygårdstangen Utvikling AS	Eiendom	2020	Bergen	100 %	100 %
OTE Eiendom AS	Eiendom	2019	Oslo	100 %	100 %
Sartor Storsenter AS	Eiendom	2015	Fjell	60 %	60 %
Straume Restaurantdrift AS ⁸¹	Øvrige	2019	Fjell	0 %	60 %
Sørlandssenteret Eiendom AS ⁷¹	Eiendom	2009/2023	Bergen	100 %	50 %
Thon Fastigheter AB	Eiendom	2014	Stockholm	100 %	100 %
Thon Norheim Eiendom AS ⁵¹	Eiendom	2015	Oslo	0 %	100 %
Thon Storo AS	Eiendom	1994	Oslo	100 %	100 %
Thon Straume AS	Eiendom	2015	Fjell	100 %	100 %
Thon Åsane AS	Eiendom	2012	Oslo	100 %	100 %
Time Park Service AS	Øvrige	2007	Oslo	100 %	100 %
Vannkanten Badeland AS	Øvrige	2010	Bergen	89 %	89 %
Vestkanten AS	Eiendom	2010	Bergen	89 %	89 %
Åsane Storsenter DA	Eiendom	2016	Ulset	100 %	100 %



Note 1 Datterselskaper (DS) (forts.)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

²⁾ Selskapet er stiftet i 2023.



Note 2 Felleskontrollert virksomhet (FKV) (forts.)

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

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

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

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

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



Note 2 Felleskontrollert virksomhet (FKV) (forts.)

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

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

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

Note 3 Tilknyttede selskaper (TS)

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings-kontor	Eierandel/ stemmerett 2023	Eierandel/ stemmerett 2022
Thon Holding konsern					
Angvik Eiendom AS	Eiendom	2015	Molde	32 %	24 %
Angvik Gruppen AS	Eiendom	2022	Molde	20 %	20 %
Arcticoncepts AS	Øvrige	2019	Harstad	27 %	27 %
AS Kristiania Byggeselskap for Smaaleiligheter	Eiendom	2005	Oslo	22 %	22 %
Berlin Property Invest 2 AS	Eiendom	2017	Oslo	32 %	32 %
Deutsche Pfandlotterie GmbH	Øvrige	2014	Tyskland	33 %	33 %
Kron & Mynt AS	Øvrige	2015	Drammen	33 %	33 %
Molde Eiendomsinvest AS	Eiendom	2022	Molde	25 %	25 %
Molde Utvikling AS	Eiendom	2022	Molde	33 %	33 %
Pettersonhjørnet	Eiendom	2022	Molde	20 %	20 %
Olav Thon Eiendomsselskap konsern					
Harald Kværner Eiendom AS	Eiendom	2004	Ullensaker	34 %	34 %
Pettersonhjørnet AS	Eiendom	2014	Surnadal	20 %	20 %
Møre-Sentrene Moa Syd AS	Eiendom	2008	Surnadal	40 %	40 %
Rådhusplassen 1 Kirkenes AS	Eiendom	2007	Surnadal	31 %	31 %
Sameiet Moa Park	Eiendom	2003	Surnadal	44 %	44 %



Note 3 Tilknyttede selskaper (TS) (forts.)

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

2023	100 % av vesentlige TS-er		Konsernets andel i tilknyttede selskaper			
	Molde Eiendomsinvest AS	Harald Kværner Eiendom AS	Molde Eiendomsinvest 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

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

2022	Molde Harald		Andre Sum			
	Eiendomsinvest AS	Kværner Eiendom AS	Molde Eiendomsinvest AS	Harald Kværner Eiendom AS	tilknyttede selskaper	tilknyttede selskaper
Driftsinntekter	43	129	11	44	69	124
Verdiendring inv.eiendom	-12	26	-3	9	-7	-1
Kostnader	-9	-67	-2	-23	-55	-80
Skattekostnad	-5	-20	-1	-7	-2	-10
Resultat	17	69	4	24	5	33
Investeringseiendom	353	1 828	88	623	360	1 071
Øvrige eiendeler	160	279	40	95	47	182
Sum eiendeler	513	2 107	128	718	407	1 253
Egenkapital	140	848	35	289	318	642
Langsiktig gjeld	341	1 229	85	419	66	570
Kortsiktig gjeld	31	31	8	10	24	42
Sum egenkapital og gjeld	513	2 107	128	718	407	1 253

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

Note 4 Balanseførte verdier felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper

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



Note 5 Oppkjøp

Eiendelskjøp

2023

Følgende oppkjøp i datterselskaper er foretatt:

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

	Bokførte verdier i selskapene	Merverdi ved oppkjøp	Balanseførte verdier
Anleggsmidler	1 162	484	1 646
Omløpsmidler	50		50
Bankinnskudd	3		3
Utsatt skatt	-4		-4
Kortsiktig gjeld	52		52
Netto identifiserbare eiendeler og gjeld	1 167	484	1 651
Betalt kontant	1 651		
Bankinnskudd overdratt	3		
Netto utgående kontantstrømmer	1 648		

2022

Følgende oppkjøp av datterselskaper er foretatt:

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

	Bokførte verdier i selskapene	Merverdi ved oppkjøp	Balanseførte verdier
Anleggsmidler	17	386	403
Finansielle anleggsmidler	9		9
Omløpsmidler	1		1
Bankinnskudd	1		1
Utsatt skatt	1		1
Langsiktig gjeld	8		8
Kortsiktig gjeld	1		1
Netto identifiserbare eiendeler og gjeld	18	386	404

Vederlag	404
Bankinnskudd overdratt	1
Netto utgående kontantstrømmer	403

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

Virksomhetskjøp

2023

Det er ikke foretatt virksomhetskjøp i 2023.

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

2022

Angvik Areal konsern

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

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

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

Allokering av mindreverdien knyttet til oppkjøpet fordeler seg slik:

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

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

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

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



Note 6 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder

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

	2 023	2 022
Losjlinntekter	2979	2503
Inntekt solgte boliger	542	443
Inntekter fra hotell- og restaurantvirksomhet	992	902
Varesalg øvrig	1 374	1 353
Sum varesalg	2 908	2 697
Forvaltningshonorarer	102	114
Felleskostnader, viderebelastet leietaker	1 365	1 297
Øvrige driftsinntekter	646	691
Sum andre driftsinntekter	2 112	2 102

Leveringsforpliktelser

Under gis en beskrivelse av konsernets leveringsforpliktelser og tilhørende regnskapsføring:

Losjlinntekter og inntekter fra hotell og restaurantvirksomhet

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

Det er identifisert to leveranseforpliktelser for utleie av hotellrom, som er vurdert å være 1) Kundens tilgang til bruk av hotellrom og hotellets fasiliteter, og 2) Frokost. For øvrige tjenester knyttet til hotell- og restaurantvirksomheten, består leveranseforpliktelsene av 1) Leie av møterom/konferansesal, og 2) Mat i tilknytning til leie av møterom/konferansesal eller separate matbestillinger som en del av bar- og restaurantvirksomheten. Inntektsføringen skjer over tid, dvs. over kundens opphold, siden kunden løpende mottar og forbruker fordelene av sitt hotellopphold.

Inntekter solgte boliger

Konsernet har virksomhet knyttet til oppføring av boliger på egne tomter (egenregi). Leveranseforpliktelsen er salgsobjektet (leilighet eller seksjon). Tomt med bolig overleveres samlet etter ferdigstillelse av boligen. Egenregi boligprosjekter innebærer at kunden betaler en del av avtalt pris som betalingsforskudd. Det er vurdert at vilkårene for inntektsføring over tid ikke er oppfylt. Inntektsføring foretas når boligen leveres til kunde.

Eiendomsrelaterte inntekter

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

Konsernets vurdering er at tjenestene/elementene som dekkes av felleskostnader inngår som en samlet levering av en driftstjeneste som avtalt i kontrakten. Tjenesten er vurdert å være en serie av uavhengige tjenester til leietaker som har samme karakteristika og overføringsmønster. Overføring av tjenesten markedsføringsbidrag er spesifisert i eget avsnitt i avtalen, og 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 leveranseforpliktelser, og forbruker disse simultant, ved at tjenestene direkte berører det leide lokalet eller tilhørende fellesarealer.

Øvrige inntekter

Inntekter fra konsernets øvrige virksomhetsområder består av:

- Innsatsfaktorer til produksjon av rengjøringsmidler, hygieneartikler, og salg av tobakksprodukter: Ordren inntektsføres på et spesifikt 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 leveranseforpliktelse, og forbruker disse simultant. Inntektsføringen (fast pris per time) skjer derfor over tid, som i praksis vil si den dagen kunden har stått parkert.
- Forvaltningshonorar og øvrige driftsinntekter. Tjenestene og varene som inngår er vurdert som særskilte leveringsforpliktelser, og inntektsføringen skjer over tid siden kunden mottar og forbruker disse simultant.

Resterende leveringsforpliktelser

Transaksjonsprisen som 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.

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

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



Note 7 Salg av boliger

	2023	2022
Inntekter solgte boliger	542	443
Kostnader solgte boliger	-388	-383
Netto inntekt	154	60

Balansførte tilvirkningskostnader som vare (se note 15)

573 585

Note 8 Lønnskostnader

	2023	2022
Lønninger	1 897	1 590
Arbeidsgiveravgift	295	244
Pensjonskostnader	76	69
Andre ytelser	64	48
Viderefakturert	-216	-205
Sum	2 116	1 745

Antall årsverk

3 010 2 685

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):

	2023	2022
Lønn	3 667	2 941
Pensjon	310	190
Annen godtgjørelse	247	191
Godtgjørelse til styret (i hele tusen kroner):	800	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 styrefomann eller styremedlemmer. Det foreligger for konsernet ingen form for bonusavtaler, aksjeopsjonsordninger eller incentivavtaler.

Revisjonshonorar/-tjenester:

	2023	2022
(kostnadsførte beløp i hele tusen kroner, ekskl. mva)		
Lovpålagt revisjon	9 569	7 777
Andre attestasjonstjenester	673	646
Skatterådgivning	109	40
Andre tjenester utenfor revisjon	1 403	656
Sum	11 754	9 120

Note 9 Andre driftskostnader

	2023	2022
Vedlikeholdskostnader	569	529
Fremmedytelser	832	714
Felleskostnader (viderebelastet leietaker)	1 311	1 240
Felleskostnader (utleiers andel)	180	207
Leiekostnader	68	54
Almennyttige utdelinger fra stiftelsen (se note 24)	18	40
Andre eiendomsrelaterte kostnader	1 125	1 121
Sum	4 103	3 907



Note 10 Finansinntekter og finanskostnader

	2023	2022
Renteinntekter ¹⁾	219	41
Valutagevinst	0	38
Utbytte	5	5
Andre finansinntekter	1	4
Sum finansinntekter	225	88

Rentekostnader obligasjonslån (regnskapsført til amortisert kost)	598	379
Rentekostnader sertifikatlån (regnskapsført til amortisert kost)	26	23
Rentekostnader derivater (regnskapsført til virkelig verdi)	15	280
Annen rentekostnad (regnskapsført til amortisert kost)	912	422
Rentekostnader leasing-gjeld	30	34
Valutatap	363	0
Andre finanskostnader	28	43
Sum finanskostnader	1 971	1 181

Valutaposter

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

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

Renteinntekten fordelt pr år:

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

Note 11 Verdiendring finansielle instrumenter

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



Note 12 Varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer

2023	Eierbenyttede eiendommer	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.2023	17 127	306	4 422	21 856
Tilgang	899	75	419	1 394
Avgang	-	-0	-64	-65
Omregningsdifferanser	256	-0	65	321
Anskaffelseskost per 31.12.2023	18 283	381	4 842	23 506
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2023	-2 452	-279	-3 511	-6 242
Omregningsdifferanser	-61	-0	-62	-123
Balanseført verdi per 31.12.2023	15 769	102	1 269	17 141
Årets avskrivninger	-408	-46	-297	-751
Årets nedskrivninger	-12	-	-	-12
Sum av- og nedskrivninger varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer	-420	-46	-297	-763
Avskrivninger rett til bruk eiendeler, se note 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	
2022	Eierbenyttede eiendommer	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.2022	16 790	257	4 064	21 111
Tilgang	383	49	351	782
Avgang	-228	-	-16	-244
Omregningsdifferanser	183	0	24	206
Anskaffelseskost per 31.12.2022	17 127	306	4 422	21 856
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2022	-1 990	-220	-3 206	-5 416
Omregningsdifferanser	-44	-1	-22	-68
Balanseført verdi per 31.12.2022	15 093	85	1 194	16 372
Årets avskrivninger	-412	-52	-290	-754
Årets nedskrivninger	-16	-1	-3	-19
Sum av- og nedskrivninger varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer	-427	-53	-293	-773
Avskrivninger rett til bruk eiendeler, se note 29				-60
Sum av- og nedskrivninger i resultatet				-833
Balanseført verdi av varige driftsmidler, pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 25)	6 532	-	-	6 532
Økonomisk levetid	10-100 år	5-10 år	3-10 år	
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	



Note 13 Investeringseiendom

Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi. I all hovedsak verdsettes eiendommer av eksterne verdsettere. Det innhentes jevnlig 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 kontraktsfestede leieinntekter, markedsleie, forventede eierkostnader og avkastningskrav. For fastsettelse av avkastningskravet vurderes eiendomsspesifikke forhold som type eiendom, beliggenhet, teknisk standard og eksisterende leiekontrakter, samt makrospesifikke forhold som rente, tilgang og pris på kreditt. I vurderingen av avkastningskravet tas det utgangspunkt i sammenliknbare referansetransaksjoner i markedet.

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

Disse parametrene inkluderer følgende:

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

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

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

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

Oversikt bevegelser	2023	2022
Investeringseiendom - eiet - virkelig verdi 01.01	92 001	89 899
Investeringseiendom - rett til bruk eiendeler - virkelig verdi 01.01	190	331
Sum investeringseiendom - virkelig verdi 01.01	92 191	90 230
Tilgang ved kjøp og påkostninger	1 178	1 210
Tilgang og avgang selskaper	2 308	1 078
Netto endring som følge av justering til virkelig verdi	-7 713	-275
Netto endring rett til bruk eiendeler som følge av justering til virkelig verdi	-11	-11
Tilgang og avgang rett til bruk eiendeler	17	-130
Valutaeffekter	639	-271
Overføringer til/fra eierbenyttet eiendom	-79	356
Andre endringer	-0	3
Virkelig verdi ved utgangen av året	88 529	92 191
herav investeringseiendom - eiet	88 334	92 001
herav investeringseiendom - rett til bruk eiendeler	195	190
Balanseført verdi av investeringseiendom som er pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 25).	37 742	44 129



Note 13 Investeringseiendom (forts.)

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

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

Avkastningskrav	Leienivå		
	- 10%	Uendret	+ 10%
- 1,0 %-poeng	96 139	106 589	117 040
- 0,5 %-poeng	87 137	96 587	106 037
Uendret	79 708	88 334	96 957
+ 0,5 %-poeng	73 473	81 404	89 336
+ 1,0 %-poeng	68 164	75 506	82 848

Note 14 Finansielle anleggsmidler

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

Note 15 Varer

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



Note 16 Kundefordringer og andre fordringer

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

Aldersfordelte kundefordringer

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

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

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

Konsernet har ikke kontraktseiendeler per 31.12.2022

Note 17 Bankinnskudd og kontanter

	2023	2022
Kontanter og bankinnskudd	1 373	1 338
Bundne midler	2	1
Sum	1 374	1 339



Note 18 Finansiell risikostyring

Finansielle risikofaktorer

Konsernets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: kreditt risiko, 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.

Kreditt risiko

Kreditt risiko 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 leiekra, og risikoen for at konsernet skal bli påført betydelige tap som følge av konkurser blant leietakerne, vurderes som moderat. Konsernet vurderer at oppnådde leieinntekter i 2023 tilsier at betalingsevnen til leietakerne totalt sett vil opprettholdes. De senere år har husleietap utgjort under 0,5 % av konsernets leieinntekter. Kreditt risiko 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 kreditttrammer i store nordiske finansinstitusjoner, og en betydelig portefølje av ubelånte eiendommer. Styret har fastsatt målsettinger for konsernets likviditetsreserver som både skal sikre finansiell handlefrihet til å kunne utnytte investeringsmuligheter raskt, og å bidra til å redusere den finansielle risikoen vesentlig. Konsernets målsetting er at likviditetsreserven skal kunne dekke 100 % av gjeldsforfall de neste 12 månedene. Per 31.12.23 er denne målsettingen oppfylt. Det foreligger finansielle covenantskrav (låneforutsetninger) i noen av konsernets banklåneavtaler knyttet til egenkapitalandel, rentedekningsgrad og belåningsgrad. Per 31.12.2023 oppfyller konsernet samtlige krav i låneavtalene. Konsernet har svært høy margin i forhold til de definerte covenantskrav, og risikoen for brudd på disse kravene vurderes som særdeles lav de nærmeste 12 måneder. Det er ikke covenantskrav knyttet til konsernets obligasjons- eller sertifikatlån. Det vises til note 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, og renteposisjoner og renteprofil rapporteres til styret på jevnlig basis. Rentesikringen i konsernet foretas normalt ved bruk av finansielle instrumenter på porteføljenivå. Konsernets målsetting er at fastrenteandelen skal være betydelig, og normalt ligge mellom 40 % og 60 % av konsernets rentebærende gjeld. Det er videre et mål at gjenværende løpetid på konsernets rentebinding skal være minimum 3,0 år. Per 31.12.23 utgjorde andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) 54 % og gjenværende løpetid på porteføljen av renteinstrumenter var 5,7 år. De siste 10 år har andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) variert mellom 48 % og 69 %, og gjenværende løpetid på porteføljen av renteinstrumenter har variert mellom 5,7 og 9 år. For den delen av gjeldsporteføljen med kortsiktig rentebinding, reduseres dessuten renterisikoen ytterligere ved at tidspunktene for renteregulering balanseres.



Note 18 Finansiell risikostyring (forts.)

Sensitivitet

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

	Sensitivitet rentekostnader (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	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Balanseført verdi	-31 319	-30 988	132	-168	-31 319	-30 988
Fastrenteandel					57 %	53 %
Endring basispunkter						
+25	-78	-77	40	43	-38	-34
+50	-157	-155	80	86	-77	-69
+100	-313	-310	160	172	-153	-138
+200	-626	-620	320	344	-307	-276

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

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

Valutarisiko

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



Note 19 Rente- og valutaderivater

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

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

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

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

Under følger et sammendrag over konsernets renteswapavtaler.

Instrumenter per 31.12.2023		Utløpsår	Kontraksbeløp (hovedstol)	Snittrente	
Renteswapavtaler	Betaler fast - mottar flytende:	2024	2 700	3,97 %	
		2024	500	1,58 % *	
		2025	3 325	3,90 %	
		2025	500	0,89 % *	
		2026	3 200	3,60 %	
		2027	1 544	2,97 %	
		2027	500	0,21 % *	
		2028	1 100	3,66 %	
		2029	1 072	4,00 %	
		2029	700	2,56 % *	
	2030	1 300	3,99 %		
	2031	250	2,35 % *		
	Betaler flytende - mottar fast:	2024	500	2,62 %	
		2025	1400	2,03 %	
		2025	700	5,67 % *	
		2027	1200	2,84 %	
		2030	600	5,79 %	
		2032	500	4,17 %	
	Renteswapavtaler med fremtidig start	Betaler fast - mottar flytende:	2024 - 2026	2000	3,17 %
			2024 - 2027	1700	1,88 %
2024 - 2028			500	2,67 %	
2024 - 2028			500	0,37 % *	
2024 - 2029			500	1,50 %	
2024 - 2032			500	2,81 %	
2025 - 2028			900	2,17 %	
2025 - 2029			1000	1,48 %	
2025 - 2029			500	2,00 % *	
2025 - 2030			1000	2,59 %	
2025 - 2030			500	2,39 % *	
2026 - 2029			500	3,01 %	
2026 - 2031			500	1,67 %	
2034 - 2041			500	1,62 %	
2035 - 2041			400	1,37 %	
2036 - 2041	500	1,58 %			
Rente- og valutaswapavtaler	Mottar rente i NOK - betaler rente i EUR:	2024	100 3m nibor/eurib **		
		2025	50 3m nibor/eurib **		
Valutaterminkontrakter		2024	1 100	*	
		2024	85	**	
Sum markedsverdi konsern				30	



Note 19 Rente- og valutaderivater (forts.)

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

* Svenske kroner (SEK)

** Euro (EUR)



Note 20 Kapitalstruktur og egenkapital

Konsernet opererer i en kapitalintensiv bransje, hvor valg av finansiell strategi er av stor betydning. Konsernets mål knyttet til kapitalforvaltning er å trygge selskapets drift, sikre avkastning for eier og å opprettholde en god kapitalstruktur for å redusere kapitalkostnadene, dempe konsernets finansielle risiko og å sikre finansiell handlefrihet. I styringen av konsernets kapitalstruktur er det en målsetning om at gjeldsgraden normalt ikke bør overstige 50 %. Gjeldsgrad er definert som netto rentebærende gjeld dividert på egenkapital pluss netto rentebærende gjeld. Netto rentebærende gjeld er definert som rentebærende gjeld (kortsiktig og langsiktig) minus bankinnskudd.

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

	2023	2022
Rentebærende gjeld	31 179	30 837
Bankinnskudd	-1 374	-1 339
Netto gjeld	29 805	29 498
Egenkapital tilordnet eier i morselskapet	56 242	58 752
Sum egenkapital og netto gjeld	86 047	88 251
Gjeldsgrad	35 %	33 %

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.

31.12.2023	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Finansielle instrumenter til Sum balanseført amortisert kost verdi	Sum virkelig verdi	Verdsettelsesnivå
Eiendeler				
Finansielle anleggsmidler	136	515	651	1,3
Finansielle anleggsmidler - renteswaper	48		48	2
Fordringer		2 357	2 357	3
Bankinnskudd og kontanter		1 374	1 374	3
Sum finansielle eiendeler	184	4 246	4 430	
Forpliktelser				
Obligasjonslån		13 559	13 261	1
Sertifikatlån		-	-	3
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 155	17 159	3
Leverandørgjeld og annen gjeld		4 386	4 386	3
Renteswaper (Derivater)	18		18	2
Sum finansielle forpliktelser	18	35 100	34 824	
Verdsettelsesnivå 1 (netto)	136	-13 559	-13 423	
Verdsettelsesnivå 2 (netto)	30	-	30	
Verdsettelsesnivå 3 (netto)	-	-17 295	-17 454	

31.12.2022	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Finansielle instrumenter til Sum balanseført amortisert kost verdi	Sum virkelig verdi	Verdsettelsesnivå
Eiendeler				
Finansielle anleggsmidler	125	448	573	1,3
Fordringer		2 389	2 389	3
Bankinnskudd og kontanter		1 339	1 339	3
Sum finansielle eiendeler	125	4 176	4 301	
Forpliktelser				
Obligasjonslån		13 701	13 153	1
Sertifikatlån		378	378	3
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 238	16 238	3
Leverandørgjeld og annen gjeld		4 279	4 279	3
Renteswaper (Derivater)	138		138	2
Sum finansielle forpliktelser	138	34 596	34 186	
Verdsettelsesnivå 1 (netto)	125	-13 701	-13 576	
Verdsettelsesnivå 2 (netto)	-138	-	-138	
Verdsettelsesnivå 3 (netto)	-	-16 719	-16 719	



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

Virkelig verdi hierarkiet

Konsernet klassifiserer virkelig verdi målinger ved å bruke et virkelig verdi hierarki som reflekterer signifikansen av den inputen som brukes i utarbeidelsen av målingene. Virkelig verdi hierarkiet har følgende nivåer:

Nivå 1: Bruk av noterte priser i aktive markeder.

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

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

Verdsettelse av finansielle instrumenter foretas av konsernets finansavdeling, i samråd med eksterne rådgivere. Verdsettelsesmetodene som benyttes er tilpasset hvert finansielle instrument, og har som formål å benytte mest mulig av informasjonen som er tilgjengelig i markedet.

Det er ingen finansielle eiendeler eller forpliktelser som har blitt reklassifisert i 2023 slik at verdsettelsesmetoden har endret seg. Det er heller ingen overføringer mellom nivå 1 eller nivå 2 virkelig verdi målinger i 2023.

Virkelig verdi av finansielle instrumenter målt til virkelig verdi i balansen

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

Virkelig verdi av finansielle instrumenter målt til amortisert kost i balansen

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

Note 22 Kortsiktig og langsiktig gjeld

	2023			2022		
	Kortsiktig gjeld	Langsiktig gjeld	Sum	Kortsiktig gjeld	Langsiktig gjeld	Sum
Obligasjonslån ¹⁾	2 050	11 509	13 559	2 411	11 290	13 701
Sertifikatlån	-	-	0	378	-	378
Gjeld til kredittinstitusjoner ²⁾	2 899	14 256	17 155	244	15 994	16 238
Annen rentebærende	465	-	465	520	-	520
Sum rentebærende gjeld	5 414	25 766	31 179	3 554	27 284	30 837
Virkelig verdi renteswapavtaler (note 19) ²⁾	-	18	18	62	76	138
Leverandørgjeld	778	-	778	712	-	712
Påløpte renter	119	-	119	76	-	76
Skyldige offentlige avgifter	321	-	321	278	-	278
Annen gjeld	2 481	222	2 703	2 481	212	2 693
Sum ikke rentebærende gjeld	3 699	240	3 939	3 609	288	3 897

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

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

Se note 18 for forklaring av konsernets finansielle risikostyring.



Note 23 Avstemming av forpliktelser fra finansieringsaktiviteter

	Langsiktig gjeld			Kortsiktig gjeld			Sum
	Obligasjonslån	Gjeld kredittinstitusjoner og andre	Leieforpliktelser	Sertifikatlån	Obligasjonslån	Gjeld kredittinstitusjoner og andre	
Forpliktelser 01.01.2022	12 465	12 812	623	1 725	2 683	1 165	31 473
Opptak av rentebærende gjeld	1 500	8 947	-	3 278	-	468	14 193 *
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-2 910	-6 455	-	-4 595	-	-76	-14 035 *
Økning av leieforpliktelser	-	-	-99	-	-	-	-99
Nedbetaling leieforpliktelser	-	-	-64	-	-	-	-64 *
Reklassifisering fra lang til kort	272	790	-	-	-272	-790	-
Valutakurseffekter	-37	-102	-	-30	-	-3	-171
Forpliktelser 31.12.2022	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	11 509	14 256	446	0	2 050	3 363	31 624

* Avstembart mot kontantstrømpoppstillingen under finansieringsaktiviteter.

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

Note 24 Allmenntilgitt utdelinger

	2023	2022
Tidligere besluttede, ikke utbetalte utdelinger	64	48
Regnskapsårets besluttede utdelinger (se note 9)	18	40
Utbetalt i regnskapsåret	-31	-24
Besluttede, ikke utbetalte allmenntilgitt utdelinger	52	64

Note 25 Forfallsstruktur finansielle forpliktelser

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

Tabellen viser nominelle kontantstrømmer inkludert renter.

	Gjenværende periode						Total
	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	
31.12.2023							
Finansielle forpliktelser							
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 730	6 770	4 447	2 811	51	1 139	18 948
Sertifikatlån	-	-	-	-	-	-	-
Obligasjonslån	2 722	4 012	1 735	1 679	2 946	2 314	15 408
Annen rentebærende gjeld	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
31.12.2022							
Finansielle forpliktelser							
Gjeld til kredittinstitusjoner	954	3 441	11 885	818	611	216	17 925
Sertifikatlån	380	-	-	-	-	-	380
Obligasjonslån	2 961	2 516	3 189	1 506	1 608	3 749	15 529
Annen rentebærende gjeld	520	-	-	-	-	-	520
Leverandørgjeld og annen gjeld	3 405	-	-	-	-	141	3 546
Renteswapper (negativ markedsverdi)	68	83	111	61	44	56	423
Renteswapper (positiv markedsverdi)	-67	-72	-55	-66	-56	-203	-519
Rente- og valutawapper (negativ markedsverdi)	120	-	-	-	-	-	120
Rente- og valutawapper (positiv markedsverdi)	-	-3	-	-	-	-	-3
Valutaterminer (negativ markedsverdi)	7	-	-	-	-	-	7
Valutaterminer (positiv markedsverdi)	-12	-	-	-	-	-	-12
Sum	8 336	5 965	15 130	2 319	2 207	3 959	37 916



Note 25 Forfallsstruktur finansielle forpliktelser (forts.)

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

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:

	2023	2022
Utsatt skatt	13 533	14 888
Utsatt skattefordel	0	-0
Netto utsatt skatt	13 533	14 888

Endring i balansført utsatt skatt:

	2023	2022
Balansført verdi 01.01	14 888	14 279
Resultatført i perioden	-1 457	550
Skatt ikke ført mot resultatet	65	-1
Tilgang og avgang datterselskaper	37	27
Resultatført i utvidet resultat	0	32
Balansført verdi 31.12	13 533	14 888

	Anleggs- midler	Virkelig verdi /gevinster	Finansielle instrumenter	Omløps-midler	Avsetning for forpliktelser	Fremførbart underskudd	Sum
01.01.2022	3 795	10 941	-429	-27	72	-72	14 279
Resultatført i perioden	258	31	317	-32	-5	-18	550
Skatt ikke ført mot resultatet	-1	-	-	-	-	-	-1
Tilgang og avgang datterselskaper	27	-	-	-	-	-	27
Resultatført i utvidet resultat	32	-	-	-	-	-	32
31.12.2022	4 111	10 972	-112	-59	67	-90	14 888
Resultatført i perioden	-476	-979	42	-10	-55	21	-1 457
Skatt ikke ført mot resultatet	65	-	-	-	-	-	65
Tilgang og avgang datterselskaper	37	-	-	-	-	-	37
Resultatført i utvidet resultat	0	-	-	-	-	-	0
31.12.2023	3 737	9 993	-70	-69	12	-69	13 533

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

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

Årets skattekostnad:

	2023	2022
Betalbar skatt	598	441
Endring i utsatt skatt	-1 457	550
Årets totale skattekostnad	-859	991
Anvendt skattesats 22 %		

Avstemning mellom skattekostnad og regnskapsmessig overskudd

	2023	2022
Resultat før skattekostnad	-4 375	4 255
Regnskapsmessig resultat multiplisert med nominell skattesats 22 %	-963	936
Justert skattesats utenlandsk virksomhet	-1	6
Skatt på resultat av andeler i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	27	-40
Formuesskatt *	96	79
Skatt på andre endringer	-18	11
Bokført skattekostnad	-859	991
Effektiv skattesats	19,62 %	23,29 %

* 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 Olav 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 Olav Thon Gruppen.

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

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

Følgende transaksjoner med nærstående parter er regnskapsført per 31.12.2023:

		2023	2022
Leieinntekter			
	Felleskontrollerte virksomheter	47	46
	Tilknyttede selskaper	-	-
Eiendomsrelaterte kostnader			
	Felleskontrollerte virksomheter	7	7
	Tilknyttede selskaper	-	-
Fordringer			
	Felleskontrollerte virksomheter	283	308
	Tilknyttede selskaper	-	1
Gjeld			
	Felleskontrollerte virksomheter	-	-
	Tilknyttede selskaper	-	2



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

Leieforpliktelser	2023	2022
Forfallsanalyse - kontraktuelle forpliktelser på udiskontert kontantstrøm		
Innen 1 år	73	91
Mellom 1 til 5 år	255	254
Mer enn 5 år	619	624
Sum udiskontert leieforpliktelse per 31. desember	946	969

Leieforpliktelse inkludert i balansen per 31. desember	2023	2022
Kortsiktig	45	62
Langsiktig	446	461

Beløp innregnet i resultatregnskapet

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

Tilleggsinformasjon

Diskontert leieforpliktelse for forlengelsesopsjoner hvor utøvelse ikke er rimelig sikker	202	250
Vektet gjennomsnittlig marginal lånerente per 31. desember	6,05 %	6,03 %
Sum kontantstrøm betalt for leieavtaler	97	97

Leieavtaler hvor konsernet er utleier

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

Forfallsanalyse - minimumsinntekt for leieavtaler på udiskontert kontantstrøm

	2023	2022
Innen 1 år	552	545
1-2 år	826	845
2-3 år	731	821
3-4 år	705	566
4-5 år	783	588
mer enn 5 år	1 599	1 500
Sum	5 196	4 865

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



Note 30 Betingede forpliktelser

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

Note 31 Vesentlige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger

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

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

For informasjon om investeringseiendommer henvises det til note 13.

Note 32 Hendelser etter balansedagen

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



**ÅRSREGNSKAP
FOR
OLAV THON STIFTELSEN**



OLAV THON STIFTELSEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i tusen kroner	Note	2023	2022
Driftsinntekter		0	0
Lønnskostnader	2	-2 464	-3 049
Andre driftskostnader	3	-20 042	-43 352
Driftskostnader		-22 506	-46 401
Driftsresultat		-22 506	-46 401
Utbytte fra datterselskaper		100 000	100 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 679	2 041
Annen renteinntekt		136	33
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	-366
Annen rentekostnad		0	-34
Annen finanskostnad		-3	-2
Netto finansposter		106 812	101 673
Resultat før skattekostnad		84 306	55 271
Skattekostnad	5	-96 858	-78 544
Resultat		-12 552	-23 273



OLAV THON STIFTELSEN

BALANSE

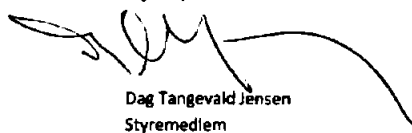
Beløp i tusen kroner	Note	2023	2022
EIENDELER			
Utsatt skattefordel		0	0
Investering i datterselskaper	1	25 400 000	25 400 000
Sum anleggsmidler		25 400 000	25 400 000
Sum eiendeler			
25 656 038			
25 663 194			
EGENKAPITAL OG GJELD			
Grunnkapital	6	15 000 000	15 000 000
Annen innskutt egenkapital	6	10 400 000	10 400 000
Annen egenkapital	6	106 693	119 245
Sum egenkapital		25 506 693	25 519 245
Utsatt skatt	5	660	501
Betalbar skatt	5	96 700	78 769
Besluttede, ikke utbetalte allmenntilgjeld	3	51 568	64 217
Kortsiktig gjeld	4	418	461
Sum gjeld		149 345	143 949
Sum egenkapital og gjeld		25 656 038	25 663 194

Oslo, 19.06.2024

I styret for Olav Thon Stiftelsen


Kjetil Nilsen
Styrets leder

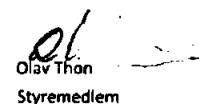

Ragnar Østensen
Styrets nestleder

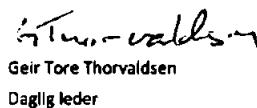

Dag Tangevald Jensen
Styremedlem


Sissel Berdal Haga Thon
Styremedlem


Annette Hofgaard
Styremedlem


Arne Blikstad Speyre
Styremedlem


Olav Thon
Styremedlem


Geir Tore Thorvaldsen
Daglig leder



OLAV THON STIFTELSEN

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i tusen kroner	2023	2022
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skatt og etter utdelinger	84 306	55 271
Periodens betalte skatt	78 769	39 782
Endring i leverandørgjeld	-74	94
Endring i andre tidsavgrensninger	-4 929	-10 439
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	534	5 145
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	0
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	0	0
Netto endring i kontantstrøm	534	5 145
Konter og ekvivalenter ved periodens start	11 150	6 005
Konter og ekvivalenter ved periodens slutt	11 684	11 150



OLAV THON STIFTELSEN

NOTER

(I taloppstillingene 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 Olav 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 regnskapsskikk 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 Olav 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 regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte

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

Skatt

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt 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
Olav Thon Gruppen AS	Eiendom	2013	Oslo	100	492 177	2 175 032	25 400 000

2 Lønnskostnader, godtgjørelser mv.

	2023	2022
Godtgjørelser til styremedlemmer	800	800
Lønninger	1 309	1 090
Andre trekkpliktige utbetalinger	0	753
Arbeidsgiveravgift	320	377
Pensjonskostnader	36	30
Sum	2 464	3 049
Antall årsverk	1	1

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):	2023	2022
Lønn	1 099	876
Pensjon	25	20
Annen godtgjørelse	-	-

Godtgjørelse til styret (i hele tusen kroner):	2023	2022
	800	800

Revisjonshonorar/-tjenester

	2023	2022
Lovpålagt revisjon	118	115
Andre attestasjonstjenester	0	22
Skatterådgivning	0	0
Andre tjenester utenfor revisjonen	0	0
Sum	118	136

3 Allmennyttige utdelinger

	2023	2022
Tidligere besluttede, ikke utbetalte utdelinger	64 217	47 703
Regnskapsårets besluttede utdelinger	18 537	40 449
Utbetalt i regnskapsåret	-31 186	-23 936
Sum	51 568	64 217

4 Mellomværende med foretak i samme konsern

	2023	2022
Fordringer på konsernselskaper	244 351	252 041
Annen kortsiktig gjeld til konsernselskaper	89	84



5 Skatt

Skatteklagenemnda 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	2023	2022
<u>Forskjeller som utlignes:</u>		
Omløpsmidler	3 000	3 000
Andre forskjeller	0	-721
Sum midlertidige forskjeller	3 000	2 279
<hr/>		
Regnskapsført utsatt skatt	660	501
<hr/>		
Betalbar skatt fremkommer slik:		
Ordinært resultat før skattekostnad	84 306	55 271
Permanente forskjeller	-78 463	-52 544
Andre fradrag i inntekt	-532	0
Endring midlertidige forskjeller	-721	0
Grunnlag betalbar skatt	4 590	2 727
Betalbar skatt	1 010	0
Formuesskatt	95 690	78 769
Sum betalbar skatt	96 700	78 769
<hr/>		
Årets skattekostnad fremkommer slik:		
Betalbar skatt	96 700	78 769
Endring i utsatt skatt	159	-225
Skattekostnad	96 858	78 544
<hr/>		
Betalbar skatt i balansen fremkommer slik		
Betalbar skatt på årets resultat	1 010	0
Betalbar skatt på formue	95 690	78 769
Betalbar skatt tidligere år	0	0
Sum betalbar skatt	96 700	78 769
<hr/>		
Avstemming skattekostnad og skatt beregnet med nominell skattesats		
Skattekostnad	96 858	78 544
Skatt beregnet med nominell skattesats (22 %) av resultat før skatt	18 547	12 160
Avvik	78 311	66 385
<hr/>		
Avvik forklares med		
Skatt på permanente forskjeller	-17 262	-11 560
Skatt på andre fradrag i inntekt	-117	0
Formuesskatt	95 690	78 769
Korrigerende skatt tidligere år	0	0
Skatt på endring i inntektsført avsatt utbytte	0	-825
Sum forklarte avvik	78 311	66 385



6 Egenkapital

	Grunn- kapital	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital per 31.12.2021	15 000 000	10 400 000	119 245	25 519 245
Årets resultat			-12 552	-12 552
Egenkapital per 31.12.2022	15 000 000	10 400 000	106 693	25 506 693

7 Bankinnskudd og kontanter

	2023	2022
Kontanter og bankinnskudd	11 684	11 150
Bundne midler	0	0
Sum	11 684	11 150

8 Hendelser etter balansedagen

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



Årsregnskap for
OLAV THON STIFTELSEN
912868761
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



OLAV THON STIFTELSEN
912 868 761

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	-2 464 355	-3 049 439
Annen driftskostnad	1, 2	-20 041 838	-43 351 700
Sum driftskostnader		-22 506 194	-46 401 139
Driftsresultat		-22 506 194	-46 401 139
Finansinntekter			
Utbytte fra datterselskap	3	100 000 000	100 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 678 706	2 040 593
Annen renteinntekt		136 113	33 244
Sum finansinntekter		106 814 819	102 073 837
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	-366 136
Annen rentekostnad		0	-33 691
Annen finanskostnad		-2 500	-1 500
Sum finanskostnader		-2 500	-401 327
Netto finans		106 812 319	101 672 510
Resultat før skattekostnad		84 306 126	55 271 371
Skattekostnad	4, 5	-96 858 243	-78 544 363
Årsresultat		-12 552 117	-23 272 992
Overføringer			
Overført til/fra annen egenkapital	6	-12 552 117	-23 272 992
Sum overføringer		-12 552 117	-23 272 992



OLAV THON STIFTELSEN
912 868 761

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
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			
Fordringer			
Kortsiktige konsernfordringer	7	244 351 045	252 040 593
Andre kortsiktige fordringer		2 941	2 772
Sum fordringer		244 353 986	252 043 365
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 684 383	11 150 371
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 684 383	11 150 371
Sum omløpsmidler		256 038 369	263 193 736
SUM EIENDELER		25 656 038 369	25 663 193 736



OLAV THON STIFTELSEN
912 868 761

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
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	106 692 952	119 245 069
Sum opptjent egenkapital		106 692 952	119 245 069
Sum egenkapital		25 506 692 952	25 519 245 069
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	4, 5	660 000	501 320
Sum avsetning for forpliktelser		660 000	501 320
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	154 349	228 464
Betalbar skatt	4, 5	96 699 563	78 769 380
Skyldige offentlige avgifter		123 696	116 053
Annen kortsiktig gjeld		140 244	116 782
Besluttede, ikke utbetalte allmenntilgjeldende utdelinger	2	51 567 564	64 216 667
Sum kortsiktig gjeld		148 685 417	143 447 346
Sum gjeld		149 345 417	143 948 666
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 656 038 369	25 663 193 736

Oslo, 02.05.2024

Kjetil Nilsen
styrets leder

Ragnar Østensen
nestleder

Sissel Berdal Haga Thon
styremedlem

Dag Tangevald-Jensen
styremedlem

Arne Blikstad Sperre
styremedlem

Annette Hofgaard
styremedlem

Olav Thon
styremedlem

Geir Tore Thorvaldsen
daglig leder



OLAV THON STIFTELSEN
912 868 761

Noter

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 ervervmessig 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 1 - Annen driftskostnad, godtgjørelse og lån til ansatte mv.

	2023	2022
Lønninger	1 308 946	1 089 969
Godtgjørelse til styremedlemmer	800 000	800 000
Andre trekkpliktige utbetalinger	0	752 765
Arbeidsgiveravgift	319 849	376 837
Pensjonskostnader	35 560	29 869
Sum lønnskostnader, godtgjørelse mv.	2 464 355	3 049 439

Antall årsverk i 2023 var 1.

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

Det foreligger ikke avtaler vedrørende kompensasjon ved fratredelse eller avtaler vedrørende pensjon for styrets leder eller styremedlemmer.

For opplysninger om lønn og honorar til ledende ansatte i konsernet vises det til note 3 i konsernregnskapet for Olav Thon Stiftelsen.

Kostnadsført honorar for lovpålagt revisjon for året utgjør kr. 117 526. Det er kostnadsført honorar til revisor for andre tjenester med kr. 0.

Note 2 - Allmennyttige utdelinger

Stiftelsen er forutsatt å dele ut beløp til allmennyttige formål.

	2023	2022
Tidligere besluttede, ikke utbetalte utdelinger	64 216 667	47 703 333
Regnskapsårets besluttede tildelinger	18 536 910	40 449 120
Utbetalt i regnskapsåret	-31 186 014	-23 935 787
	51 567 563	64 216 666



OLAV THON STIFTELSEN
912 868 761

Note 3 - Investering i datterselskap

Aksjene er regnskapsført etter kostmetoden (beløp i hele tusen):

	Anskaff. tidspunkt	Forr. kontor	Eierandel/ stemmerett	Seskapets resultat	Selskapets egenkapital	Bokført Verdi
Olav Thon Gruppen AS	10.12.2013	Oslo	100%	492 177	2 175 032	25 400 000

Note 4 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	1 009 710	0
Formueskatt	95 689 853	78 769 380
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	158 680	-225 017
Skattekostnad	96 858 243	78 544 363
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	84 306 126	55 271 371
Permanente forskjeller	-78 995 267	-52 544 174
- Anvendelse av fremførbart underskudd	-721 270	-3 448 467
Skattepliktig inntekt	4 589 589	-721 270
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	1 009 710	0
Formueskatt	95 689 853	78 769 380
Sum betalbar skatt i balansen	96 699 563	78 769 380

Mer om skattekostnad

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

Note 5 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

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.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Fremførbart underskudd	-721 270	0	-721 270
Andel skattepliktig avsatt utbytte	3 000 000	3 000 000	0
Netto forskjeller	2 278 730	3 000 000	-721 270
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	2 278 730	3 000 000	-721 270
Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %	501 320	660 000	-158 680

Note 6 - Egenkapital

	Selskapskapital	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	15 000 000 000	10 400 000 000	119 245 069	25 519 245 069
Årsresultat	0	0	-12 552 117	-12 552 117
Egenkapital 31.12.2023	15 000 000 000	10 400 000 000	106 692 952	25 506 692 952



OLAV THON STIFTELSEN
912 868 761

Note 7 - Fordringer og gjeld konsernselskap

	2023	2022
Øvrige kortsiktige fordringer på konsernselskap	244 351 045	252 040 593
Leverandørgjeld til konsernselskap	89 399	84 418



OLAV THON STIFTELSEN
912 868 761

Kontantstrømoppstilling

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	84 306 126	55 271 371
- Periodens betalte skatt	78 769 380	39 781 597
+/- Endring i leverandørgjeld	-74 114	94 217
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	-4 928 619	-10 439 024
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	534 012	5 144 967
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	0	0
= Netto endring i kontanter mv	534 012	5 144 967
+ Beholdning av kontanter ved årets begynnelse	11 150 371	6 005 404
= Kontantbeholdning ved årets utgang	11 684 383	11 150 371
Kontantbeholdning mv framkommer slik:		
Kontanter og bankinnskudd ved årets utgang	11 617 102	11 078 446
Skattetrekkinnskudd o.l. ved årets utgang	67 281	71 925
= Beholdning av kontanter mv ved årets utgang	11 684 383	11 150 371